



UBND TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ XÂY DỰNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: /SXD – QLQHKT

Đồng Nai, ngày tháng năm 2025

V/v Xem xét điều chỉnh, bổ sung mẫu nhà theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và Phú Hội, huyện Nhơn Trạch.

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư PV2.

Tiếp nhận Văn bản số 49/TTR – PV2 ngày 21/10/2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 (sau đây gọi là Công ty) kèm theo hồ sơ điều chỉnh, bổ sung mẫu nhà theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và Phú Hội, huyện Nhơn Trạch (sau đây gọi là Dự án); Qua nghiên cứu hồ sơ (đã được chỉnh sửa, bổ sung ngày 19/12/2024), Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

- Dự án với quy mô **9,991** ha đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt quy hoạch chi tiết tại các Quyết định số 427/QĐ - UBND ngày 09/02/2012, số 1424/QĐ - UBND ngày 20/05/2014, số 1424/QĐ - UBND ngày 20/05/2014, số 283/QĐ – UBND ngày 23/01/2017 và số 2862/QĐ – UBND ngày 12/8/2020; Quy định quản lý được UBND tỉnh ban hành kèm theo Quyết định số 2862/QĐ – UBND ngày 12/8/2020 với một số chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cụ thể như sau:

+ Mật độ xây dựng nhà liên kế: $\leq 80\%$;

+ Tầng cao xây dựng: 02 – 04 tầng;

- Trong quá trình xây dựng, các mẫu nhà được ban hành theo hồ sơ Quy định quản lý xây dựng còn nhiều thiếu sót bất cập, chưa đủ cơ sở pháp lý để triển khai bước thiết kế cơ sở; Các mẫu nhà chỉ là thiết kế điển hình, không quy định cụ thể vị trí ô, lô phố để áp dụng; Hình thái kiến trúc, công năng sử dụng chưa đáp ứng được mỹ quan thiết kế đô thị và nhu cầu thực tế của người dân tại dự án. Do đó, Công ty kiến nghị điều chỉnh các mẫu nhà trên cho phù hợp; Việc điều chỉnh này không làm thay đổi các chỉ tiêu được duyệt tại Quyết định số 2862/QĐ – UBND ngày 12/8/2020 của UBND tỉnh.

1. Mẫu nhà 03 tầng lô giữa không có tầng lửng:

- Chiều cao xây dựng: **12,9** m;

- Tầng cao xây dựng: **03** tầng;

- Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ **4** m (theo quy hoạch $\geq 2,5$ m);

- Khoảng lùi so với ranh đất **2** m (theo quy hoạch ≥ 1 m).

Trong đó:

- **Mẫu 03 tầng lô giữa không có tầng lửng gồm LK13, LK14, LK15, LK16 (mẫu nhà L3B1):**

+ Diện tích lô đất 100m²-105m²;

+ Diện tích xây dựng: 70m²;

+ Mật độ xây dựng: 66,66% -70,00%.

- **Mẫu 03 tầng lô giữa không có tầng lửng gồm LK11, LK12 (mẫu nhà L3B2):**

- + Diện tích lô đất 90m²;
- + Diện tích xây dựng: 60m²;
- + Mật độ xây dựng: 66,66%.

- **Mẫu 03 tầng lô giữa không có tầng lửng gồm LK12, LK16 (mẫu nhà L3B3):**

- + Diện tích lô đất 75m² – 96,3m²;
- + Diện tích xây dựng: 50m²;
- + Mật độ xây dựng: 51,92%-66,66%.

- **Mẫu 03 tầng lô giữa không có tầng lửng gồm LK12 (mẫu nhà L3B4):**

- + Diện tích lô đất 142,7m²;
- + Diện tích xây dựng: 59,87m²;
- + Mật độ xây dựng: 41,95%.

- **Mẫu 03 tầng lô giữa không có tầng lửng gồm LK12 (mẫu nhà L3B5):**

- + Diện tích lô đất 76,6m²;
- + Diện tích xây dựng: 47,16m²;
- + Mật độ xây dựng: 61,56%.

- **Mẫu 03 tầng lô giữa không có tầng lửng gồm LK13 (mẫu nhà L3B6):**

- + Diện tích lô đất 110,4m²;
- + Diện tích xây dựng: 69,1m²;
- + Mật độ xây dựng: 62,59%.

- **Mẫu 03 tầng lô giữa không có tầng lửng gồm LK13, LK14, LK15, LK16 (mẫu nhà L3B7):**

- + Diện tích lô đất 141,8m²-215,2m²;
- + Diện tích xây dựng: 69,87m²;
- + Mật độ xây dựng: 32,46%-69,87%.

2. Mẫu nhà 03 tầng lô góc không có tầng lửng:

- Chiều cao xây dựng: **12,9** m;
- Tầng cao xây dựng: **03** tầng;
- Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ **4** m (theo quy hoạch $\geq 2,5$ m);
- Khoảng lùi so với ranh đất **2** m (theo quy hoạch ≥ 1 m).

Trong đó:

- **Mẫu nhà 03 tầng lô góc không có tầng lửng gồm LK11, LK12 (mẫu nhà L3A1):**

- + Diện tích lô đất 91m²-109m²;
- + Diện tích xây dựng: 59,87m²;
- + Mật độ xây dựng: 54,92%-65,79%.

- **Mẫu nhà 03 tầng lô góc không có tầng lửng gồm LK13, LK14, LK15, LK16 (mẫu nhà L3A2):**

- + Diện tích lô đất 97m² - 128,5m²;
- + Diện tích xây dựng: 69,87m²;
- + Mật độ xây dựng: 54,37%-72,03%.

- **Mẫu nhà 03 tầng lô góc không có tầng lửng gồm LK12 (mẫu nhà L3A3):**

- + Diện tích lô đất 74,5m²;
- + Diện tích xây dựng: 49,88m²;

+ Mật độ xây dựng: 66,95%.

3. Mẫu nhà 03 tầng lô giữa có tầng lửng (03 tầng + 1 lửng):

- Chiều cao xây dựng: **14,5** m;
- Tầng cao xây dựng: **04** tầng (03 tầng + 1 lửng);
- Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ **4** m (theo quy hoạch $\geq 2,5$ m);
- Khoảng lùi so với ranh đất **2** m (theo quy hoạch ≥ 1 m).

Trong đó:

- **Mẫu nhà 03 tầng lô giữa có tầng lửng (03 tầng + 1 lửng) gồm LK1, LK2, LK3, LK4, LK5, LK6, LK7, LK8 (mẫu nhà L4A1):**

- + Diện tích lô đất 99,9m²-154,8m²;
- + Diện tích xây dựng: 70,00m²;
- + Mật độ xây dựng: 45,21% - 70,07%;

- **Mẫu nhà 03 tầng lô giữa có tầng lửng (03 tầng + 1 lửng) gồm LK2, LK7, LK9, LK17 (mẫu nhà L4A4):**

- + Diện tích lô đất 90,00m²-103,40m²;
- + Diện tích xây dựng: 60,00m²;
- + Mật độ xây dựng: 58,02% - 66,66%.

- **Mẫu nhà 03 tầng lô giữa có tầng lửng (03 tầng + 1 lửng) gồm LK2 (mẫu nhà L4A5):**

- + Diện tích lô đất 101,60m²;
- + Diện tích xây dựng: 58,75m²;
- + Mật độ xây dựng: 57,82%.

- **Mẫu nhà 03 tầng lô giữa có tầng lửng (03 tầng + 1 lửng) gồm LK3 (mẫu nhà L4A6):**

- + Diện tích lô đất 87,60m²;
- + Diện tích xây dựng: 50,34m²;
- + Mật độ xây dựng: 57,46%.

4. Mẫu nhà 03 tầng lô góc có tầng lửng (03 tầng + 1 lửng):

- Chiều cao xây dựng: **14,5** m;
- Tầng cao xây dựng: **04** tầng (03 tầng + 1 lửng);;
- Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ **4** m (theo quy hoạch $\geq 2,5$ m);
- Khoảng lùi so với ranh đất **2** m (theo quy hoạch ≥ 1 m).

Trong đó:

- **Mẫu nhà 03 tầng lô góc có tầng lửng (03 tầng + 1 lửng) gồm LK1 (mẫu nhà L4A2):**

- + Diện tích lô đất 141,0m²;
- + Diện tích xây dựng: 69,50m²;
- + Mật độ xây dựng: 49,29%.

- **Mẫu nhà 03 tầng lô góc có tầng lửng (03 tầng + 1 lửng) gồm LK1 (mẫu nhà L4A3)**

- + Diện tích lô đất 120,7m²
- + Diện tích xây dựng: 66,38m²;
- + Mật độ xây dựng: 54,99%

- **Mẫu nhà 03 tầng lô góc có tầng lửng (03 tầng + 1 lửng) gồm LK1, LK2, LK3, LK4, LK5, LK6, LK7, LK8 (mẫu nhà L4B1):**

- + Diện tích lô đất 97,0m² – 131,90m²;

- + Diện tích xây dựng: 69,87m²;
- + Mật độ xây dựng: 52,97% - 72,03%.

- Mẫu nhà 03 tầng lô góc có tầng lửng (03 tầng + 1 lửng) gồm LK9, LK17 (mẫu nhà L4B2):

- + Diện tích lô đất 100,0m² – 109,00m²;
- + Diện tích xây dựng: 59,87m²;
- + Mật độ xây dựng: 54,92% - 59,87%.

5. Mẫu nhà 04 tầng lô giữa:

- Chiều cao xây dựng: **16,6** m;
- Tầng cao xây dựng: **04** tầng;
- Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ **4** m (theo quy hoạch $\geq 2,5$ m);
- Khoảng lùi so với ranh đất **2** m (theo quy hoạch ≥ 1 m).

Trong đó:

- Mẫu nhà 04 tầng lô giữa gồm LK10 (mẫu nhà L5A1):

- + Diện tích lô đất 100m²;
- + Diện tích xây dựng: 80m²;
- + Mật độ xây dựng: 80%.

- Mẫu nhà 04 tầng lô giữa gồm LK10 (mẫu nhà L5A2):

- + Diện tích lô đất 100m²;
- + Diện tích xây dựng: 70m²;
- + Mật độ xây dựng: 70%.

6. Mẫu nhà 04 tầng lô góc:

- Chiều cao xây dựng: **16,6** m;
- Tầng cao xây dựng: **04** tầng;
- Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ **4**m (theo quy hoạch $\geq 2,5$ m);
- Khoảng lùi so với ranh đất **2** m (theo quy hoạch ≥ 1 m).

Trong đó:

- Mẫu nhà 04 tầng lô góc gồm LK10 (mẫu nhà L5B1):

- + Diện tích lô đất 101,4m² -102,0m²;
- + Diện tích xây dựng: 79,5m²;
- + Mật độ xây dựng: 77.94%-78,40%.

- Mẫu nhà 04 tầng lô góc gồm LK10 (mẫu nhà L5B2):

- + Diện tích lô đất 101,4m² -102,0m²;
- + Diện tích xây dựng: 69,87m²;
- + Mật độ xây dựng: 68,50% - 68,90%.

Qua xem xét 22 mẫu nhà do Công ty đề xuất điều chỉnh, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

- Đối với các mẫu nhà đề xuất điều chỉnh, bổ sung không làm thay đổi vị trí và kích thước các lô đất ở; không làm tăng diện tích đất ở và quy mô dân số toàn dự án.

- Việc điều chỉnh chỉ thay đổi hình thức kiến trúc, kích thước căn nhà; Các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng, chỉ giới xây dựng... sau khi điều chỉnh vẫn nằm trong giới hạn của các chỉ tiêu thiết kế theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

Do đó, Sở Xây dựng thống nhất việc điều chỉnh mẫu nhà trên.

Trên đây là ý kiến của Sở Xây dựng, đề nghị Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 nghiên cứu, thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND huyện Nhơn Trạch;
- Ban Giám đốc Sở;
- Lưu: VT, QLQHKT. NTT.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Huỳnh Tấn Lộc