

**ỦY BAN NHÂN DÂN
PHƯỜNG NHƠN TRẠCH**

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

Số: **607** /UBND-KT

Nhon Trach, ngày **28** tháng **5** năm 2026

V/v có ý kiến điều chỉnh mẫu nhà thuộc quy định quản lý xây dựng theo đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội huyện Nhơn Trạch (nay là phường Nhơn Trạch).

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Tây Nam.
Địa chỉ: 135/24-26, Nguyễn Hữu Cánh, P. Thạnh Mỹ Tây, Tp. Hồ Chí Minh

UBND xã Nhơn Trạch (nay là UBND phường Nhơn Trạch) nhận được Văn bản số 06/CV-TTN.2026 ngày 10/04/2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Tây Nam về việc xin điều chỉnh mẫu nhà công trình: Nhà ở liền kề quy mô 9,991ha do Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Tây Nam làm chủ đầu tư theo quy định quản lý xây dựng theo đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội huyện Nhơn Trạch (nay là phường Nhơn Trạch).

Qua xem xét Báo cáo số 89/BC-KTHTĐT ngày 18/05/2026 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị; UBND phường Nhơn Trạch có ý kiến như sau:

- Dự án trên có 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 liền kề: $\leq 80\%$;

+ Tầng cao xây dựng: 02 - 04 tầng;

- Ngày 22/01/2025, Sở Xây dựng có Văn bản số 341/SXD-QLQHKTVề việc 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 xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch. Theo nội dung Văn bản trên, Sở Xây dựng đã thỏa thuận 22 mẫu nhà ban hành theo hồ sơ quy hoạch chi tiết trên.

- Ngày 28/03/2026, Sở Xây dựng có Văn bản số 3077/SXD-QLQH&PTĐT về việc 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 xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch. Theo nội dung trên, thì thẩm quyền thì thẩm quyền phê duyệt các nội dung

điều chỉnh thuộc thẩm quyền của UBND xã Nhơn Trạch (nay là phường Nhơn Trạch).

Theo nội dung Văn bản số 06/CV-TTN.2026 ngày 10/04/2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Tây Nam về việc xin điều chỉnh mẫu nhà công trình: Nhà ở liền kề quy mô 9,991ha do Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Tây Nam (tên cũ Công ty cổ phần đầu tư PV2) làm chủ đầu tư theo quy định quản lý xây dựng theo đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội huyện Nhơn Trạch (nay là phường Nhơn Trạch), gồm các mẫu nhà điều chỉnh sau:

1. Mẫu nhà lô giữa 12m nhà ở không có tầng lửng:

- Diện tích lô đất: 90m²;
- Diện tích xây dựng: 57m²;
- Mật độ xây dựng: 63,33%;
- Chiều cao xây dựng: 13,4 m;
- Tầng cao xây dựng: 03 tầng + áp mái;
- Khoảng lùi phía trước: $\geq 2,5$ m;
- Khoảng lùi phía sau: ≥ 1 m;

2. Mẫu nhà lô giữa 12m kinh doanh không có tầng lửng:

- Diện tích lô đất: 90m²;
- Diện tích xây dựng: 60m²;
- Mật độ xây dựng: 66,67%;
- Chiều cao xây dựng: 13,4 m;
- Tầng cao xây dựng: 03 tầng + áp mái;
- Khoảng lùi phía trước: $\geq 2,5$ m;
- Khoảng lùi phía sau: ≥ 1 m;

3. Mẫu nhà lô giữa 12m nhà ở có tầng lửng:

- Diện tích lô đất: 90m²;
- Diện tích xây dựng: 57m²;
- Mật độ xây dựng: 63,33%;
- Chiều cao xây dựng: 15,1 m;
- Tầng cao xây dựng: 03 tầng + lửng + áp mái;
- Khoảng lùi phía trước: $\geq 2,5$ m;
- Khoảng lùi phía sau: ≥ 1 m;

4. Mẫu nhà lô giữa 12m kinh doanh có tầng lửng:

- Diện tích lô đất: 90m²;



- Diện tích lô đất: 100m²;
- Diện tích xây dựng: 70m²;

- Mật độ xây dựng: 70,00%;
- Chiều cao xây dựng: 13,4 m;
- Tầng cao xây dựng: 03 tầng + áp mái;
- Khoảng lùi phía trước: $\geq 2,5\text{m}$;
- Khoảng lùi phía sau: $\geq 1\text{m}$;

9. Mẫu nhà lô giữa 11m nhà ở không có tầng lửng:

- Diện tích lô đất: 90m^2 ;
- Diện tích xây dựng: 57m^2 ;
- Mật độ xây dựng: 63,33%;
- Chiều cao xây dựng: 13,4 m;
- Tầng cao xây dựng: 03 tầng + áp mái;
- Khoảng lùi phía trước: $\geq 2,5\text{m}$;
- Khoảng lùi phía sau: $\geq 1\text{m}$;

10. Mẫu nhà lô giữa LK12 nhà ở không có tầng lửng:

- Diện tích lô đất: 75m^2 ;
- Diện tích xây dựng: 57m^2 ;
- Mật độ xây dựng: 76,00%;
- Chiều cao xây dựng: 13,4 m;
- Tầng cao xây dựng: 03 tầng + áp mái
- Khoảng lùi phía trước: $\geq 2,5\text{m}$;
- Khoảng lùi phía sau: $\geq 1\text{m}$;

11. Mẫu nhà lô giữa LK10 nhà ở:

- Diện tích lô đất: 100m^2 ;
- Diện tích xây dựng: $66,6\text{m}^2$;
- Mật độ xây dựng: 66,60%;
- Chiều cao xây dựng: 17,1 m;
- Tầng cao xây dựng: 04 tầng + áp mái;
- Khoảng lùi phía trước: $\geq 2,5\text{m}$;
- Khoảng lùi phía sau: $\geq 1\text{m}$;

12. Mẫu nhà lô góc 14m kinh doanh có tầng lửng:

- Diện tích lô đất: 92m^2 ;
- Diện tích xây dựng: 70m^2 ;
- Mật độ xây dựng: 76,09%;



- Chiều cao xây dựng: 15,1 m;
- Tầng cao xây dựng: 03 tầng + lửng + áp mái;
- Khoảng lùi phía trước: $\geq 2,5\text{m}$;
- Khoảng lùi phía sau: $\geq 1\text{m}$;

13. Mẫu nhà lô góc 14m Nhà ở có tầng lửng:

- Diện tích lô đất: 92m^2 ;
- Diện tích xây dựng: $66,6\text{m}^2$;
- Mật độ xây dựng: 72,39%.
- Chiều cao xây dựng: 15,1 m;
- Tầng cao xây dựng: 03 tầng + lửng + áp mái;
- Khoảng lùi phía trước: $\geq 2,5\text{m}$;
- Khoảng lùi phía sau: $\geq 1\text{m}$;

14. Mẫu nhà lô góc LK15 kinh doanh không có tầng lửng:

- Diện tích lô đất: 92m^2 ;
- Diện tích xây dựng: 70m^2 ;
- Mật độ xây dựng: 76,09%.
- Chiều cao xây dựng: 13,4 m;
- Tầng cao xây dựng: 03 tầng + áp mái;
- Khoảng lùi phía trước: $\geq 2,5\text{m}$;
- Khoảng lùi phía sau: $\geq 1\text{m}$;

15. Mẫu nhà lô góc LK17:

- Diện tích lô đất: 100m^2 ;
- Diện tích xây dựng: 72m^2 ;
- Mật độ xây dựng: 72,00%.
- Chiều cao xây dựng: 15,1 m;
- Tầng cao xây dựng: 03 tầng + lửng + áp mái;
- Khoảng lùi phía trước: $\geq 2,5\text{m}$;
- Khoảng lùi phía sau: $\geq 1\text{m}$;

16. Mẫu nhà lô góc kinh doanh LK12:

- Diện tích lô đất: 91m^2 ;
- Diện tích xây dựng: 66m^2 ;
- Mật độ xây dựng: 72,53%.
- Chiều cao xây dựng: 13,4 m;

- Tầng cao xây dựng: 03 tầng + áp mái;
- Khoảng lùi phía trước: $\geq 2,5\text{m}$;
- Khoảng lùi phía sau: $\geq 1\text{m}$;

17. Mẫu nhà lô góc số 6 – LK16:

- Diện tích lô đất: 122m^2 ;
- Diện tích xây dựng: 70m^2 ;
- Mật độ xây dựng: 57,38%.
- Chiều cao xây dựng: 13,4 m;
- Tầng cao xây dựng: 03 tầng + áp mái;
- Khoảng lùi phía trước: $\geq 2,5\text{m}$;
- Khoảng lùi phía sau: $\geq 1\text{m}$;

18. Mẫu nhà lô góc số 1 – LK16:

- Diện tích lô đất: 209m^2 ;
- Diện tích xây dựng: 70m^2 ;
- Mật độ xây dựng: 33,49%.
- Chiều cao xây dựng: 13,4 m;
- Tầng cao xây dựng: 03 tầng + áp mái;
- Khoảng lùi phía trước: $\geq 2,5\text{m}$;
- Khoảng lùi phía sau: $\geq 1\text{m}$;

19. Mẫu nhà lô góc LK9:

- Diện tích lô đất: 109m^2 ;
- Diện tích xây dựng: 60m^2 ;
- Mật độ xây dựng: 57,38%.
- Chiều cao xây dựng: 15,1 m;
- Tầng cao xây dựng: 03 tầng + lửng + áp mái;
- Khoảng lùi phía trước: $\geq 2,5\text{m}$;
- Khoảng lùi phía sau: $\geq 1\text{m}$;

20. Mẫu nhà lô góc kinh doanh LK11:

- Diện tích lô đất: 109m^2 ;
- Diện tích xây dựng: 60m^2 ;
- Mật độ xây dựng: 55,05%.
- Chiều cao xây dựng: 13,4 m;
- Tầng cao xây dựng: 03 tầng + áp mái;

- Khoảng lùi phía trước: $\geq 2,5\text{m}$;

- Khoảng lùi phía sau: $\geq 1\text{m}$;

21. Mẫu nhà lô góc LK1 số 1:

- Diện tích lô đất: 140m^2 ;

- Diện tích xây dựng: 60m^2 ;

- Mật độ xây dựng: 42,86%.

- Chiều cao xây dựng: 15,1 m;

- Tầng cao xây dựng: 03 tầng + lửng + áp mái;

- Khoảng lùi phía trước: $\geq 2,5\text{m}$;

- Khoảng lùi phía sau: $\geq 1\text{m}$;

22. Mẫu nhà lô góc LK1 số 28:

- Diện tích lô đất: 120m^2 ;

- Diện tích xây dựng: 68m^2 ;

- Mật độ xây dựng: 56,67%.

- Chiều cao xây dựng: 15,1 m;

- Tầng cao xây dựng: 03 tầng + lửng + áp mái;

- Khoảng lùi phía trước: $\geq 2,5\text{m}$;

- Khoảng lùi phía sau: $\geq 1\text{m}$;

23. Mẫu nhà lô góc LK2 số 14:

- Diện tích lô đất: 100m^2 ;

- Diện tích xây dựng: 63m^2 ;

- Mật độ xây dựng: 63,00%.

- Chiều cao xây dựng: 15,1 m;

- Tầng cao xây dựng: 03 tầng + lửng + áp mái;

- Khoảng lùi phía trước: $\geq 2,5\text{m}$;

- Khoảng lùi phía sau: $\geq 1\text{m}$;

24. Mẫu nhà lô góc LK3 số 24:

- Diện tích lô đất: $87,5\text{m}^2$;

- Diện tích xây dựng: $51,5\text{m}^2$;

- Mật độ xây dựng: 58,40%.

- Chiều cao xây dựng: 15,1 m;

- Tầng cao xây dựng: 03 tầng + lửng + áp mái;

- Khoảng lùi phía trước: $\geq 2,5\text{m}$;

- Khoảng lùi phía sau: $\geq 1\text{m}$;

25. Mẫu nhà lô góc LK4, LK5 nhà ở:

- Diện tích lô đất: 132m^2 ;
- Diện tích xây dựng: $66,6\text{m}^2$;
- Mật độ xây dựng: 50,45%.
- Chiều cao xây dựng: 15,1 m;
- Tầng cao xây dựng: 03 tầng + lửng + áp mái;
- Khoảng lùi phía trước: $\geq 2,5\text{m}$;
- Khoảng lùi phía sau: $\geq 1\text{m}$;

26. Mẫu nhà lô góc LK10 nhà ở:

- Diện tích lô đất: 102m^2 ;
- Diện tích xây dựng: $66,6\text{m}^2$;
- Mật độ xây dựng: 65.29%.
- Chiều cao xây dựng: 17,1 m;
- Tầng cao xây dựng: 04 tầng + áp mái;
- Khoảng lùi phía trước: $\geq 2,5\text{m}$;
- Khoảng lùi phía sau: $\geq 1\text{m}$;

27. Mẫu nhà lô góc LK12 số 15:

- Diện tích lô đất: 144m^2 ;
- Diện tích xây dựng: 60m^2 ;
- Mật độ xây dựng: 41,67%.
- Chiều cao xây dựng: 13,4 m;
- Tầng cao xây dựng: 03 tầng + áp mái;
- Khoảng lùi phía trước: $\geq 2,5\text{m}$;
- Khoảng lùi phía sau: $\geq 1\text{m}$;

28. Mẫu nhà lô góc LK12 số 16:

- Diện tích lô đất: $76,5\text{m}^2$;
- Diện tích xây dựng: 50m^2 ;
- Mật độ xây dựng: 65,36%.
- Chiều cao xây dựng: 13,4 m;
- Tầng cao xây dựng: 03 tầng + áp mái;
- Khoảng lùi phía trước: $\geq 2,5\text{m}$;
- Khoảng lùi phía sau: $\geq 1\text{m}$;

29. Mẫu nhà lô góc LK13 số 20:

- Diện tích lô đất: 202m²;
- Diện tích xây dựng: 66,6m²;
- Mật độ xây dựng: 32,97%.
- Chiều cao xây dựng: 13,4 m;
- Tầng cao xây dựng: 03 tầng + áp mái;
- Khoảng lùi phía trước: $\geq 2,5$ m;
- Khoảng lùi phía sau: ≥ 1 m;

30. Mẫu nhà lô góc LK13 số 19:

- Diện tích lô đất: 101m²;
- Diện tích xây dựng: 69,1m²;
- Mật độ xây dựng: 68,42%.
- Chiều cao xây dựng: 13,4 m;
- Tầng cao xây dựng: 03 tầng + áp mái;
- Khoảng lùi phía trước: $\geq 2,5$ m;
- Khoảng lùi phía sau: ≥ 1 m;

31. Mẫu nhà lô góc LK14 số 21:

- Diện tích lô đất: 147,5m²;
- Diện tích xây dựng: 66,6m²;
- Mật độ xây dựng: 45,15%.
- Chiều cao xây dựng: 13,4 m;
- Tầng cao xây dựng: 03 tầng + áp mái;
- Khoảng lùi phía trước: $\geq 2,5$ m;
- Khoảng lùi phía sau: ≥ 1 m;

32. Mẫu nhà lô góc LK14 số 22:

- Diện tích lô đất: 142m²;
- Diện tích xây dựng: 66,6m²;
- Mật độ xây dựng: 46,90%.
- Chiều cao xây dựng: 13,4 m;
- Tầng cao xây dựng: 03 tầng + áp mái;
- Khoảng lùi phía trước: $\geq 2,5$ m;
- Khoảng lùi phía sau: ≥ 1 m;

33. Mẫu nhà lô góc LK15 số 24:

- Diện tích lô đất: 170m^2 ;
- Diện tích xây dựng: $66,6\text{m}^2$;
- Mật độ xây dựng: 39,18%.
- Chiều cao xây dựng: 13,4 m;
- Tầng cao xây dựng: 03 tầng + áp mái;
- Khoảng lùi phía trước: $\geq 2,5\text{m}$;
- Khoảng lùi phía sau: $\geq 1\text{m}$;

34. Mẫu nhà lô góc LK15 số 23:

- Diện tích lô đất: 180m^2 ;
- Diện tích xây dựng: $66,6\text{m}^2$;
- Mật độ xây dựng: 37,00%.
- Chiều cao xây dựng: 13,4 m;
- Tầng cao xây dựng: 03 tầng + áp mái;
- Khoảng lùi phía trước: $\geq 2,5\text{m}$;
- Khoảng lùi phía sau: $\geq 1\text{m}$;

35. Mẫu nhà lô giữa kinh doanh LK11:

- Diện tích lô đất: 90m^2 ;
- Diện tích xây dựng: 60m^2 ;
- Mật độ xây dựng: 66,67%.
- Chiều cao xây dựng: 13,4 m;
- Tầng cao xây dựng: 03 tầng + áp mái;
- Khoảng lùi phía trước: $\geq 2,5\text{m}$;
- Khoảng lùi phía sau: $\geq 1\text{m}$;

36. Mẫu nhà lô góc nhà ở LK11:

- Diện tích lô đất: 109m^2 ;
- Diện tích xây dựng: 57m^2 ;
- Mật độ xây dựng: 52,29%.
- Chiều cao xây dựng: 13,4 m;
- Tầng cao xây dựng: 03 tầng + áp mái;
- Khoảng lùi phía trước: $\geq 2,5\text{m}$;
- Khoảng lùi phía sau: $\geq 1\text{m}$;

37. Mẫu nhà lô góc LK12 nhà ở không có tầng lửng: (mật độ xd hơn 80%)

- Diện tích lô đất: $74,5\text{m}^2$;

- Diện tích xây dựng: 62m^2 ;
- Mật độ xây dựng: 83,22%.
- Chiều cao xây dựng: 13,4 m;
- Tầng cao xây dựng: 03 tầng + áp mái;
- Khoảng lùi phía trước: $\geq 2,5\text{m}$;
- Khoảng lùi phía sau: $\geq 1\text{m}$;

38. Mẫu nhà lô giữa kinh doanh LK13,14:

- Diện tích lô đất: 100m^2 ;
- Diện tích xây dựng: 70m^2 ;
- Mật độ xây dựng: 70,00%.
- Chiều cao xây dựng: 13,4 m;
- Tầng cao xây dựng: 03 tầng + áp mái;
- Khoảng lùi phía trước: $\geq 2,5\text{m}$;
- Khoảng lùi phía sau: $\geq 1\text{m}$;

39. Mẫu nhà lô góc kinh doanh Lk13,14:

- Diện tích lô đất: 92m^2 ;
- Diện tích xây dựng: 70m^2 ;
- Mật độ xây dựng: 76,09%.
- Chiều cao xây dựng: 13,4 m;
- Tầng cao xây dựng: 03 tầng + áp mái;

40. Mẫu nhà lô góc LK10 kinh doanh: (mật độ xd hơn 80%)

- Diện tích lô đất: 102m^2 ;
- Diện tích xây dựng: 87m^2 ;
- Mật độ xây dựng: 85%.
- Chiều cao xây dựng: 17,1 m;
- Tầng cao xây dựng: 04 tầng + áp mái;
- Khoảng lùi phía trước: $\geq 2,5\text{m}$;
- Khoảng lùi phía sau: $\geq 1\text{m}$;

41. Mẫu nhà lô giữa LK10 kinh doanh:

- Diện tích lô đất: 100m^2 ;
- Diện tích xây dựng: 80m^2 ;
- Mật độ xây dựng: 80%;
- Chiều cao xây dựng: 17,1 m;

- Tầng cao xây dựng: 04 tầng + áp mái;
- Khoảng lùi phía trước: $\geq 2,5\text{m}$;
- Khoảng lùi phía sau: $\geq 1\text{m}$;

42. Mẫu nhà ở số 18 Lk16:

- Diện tích lô đất: $82,5\text{m}^2$;
- Diện tích xây dựng: $52,4\text{m}^2$;
- Mật độ xây dựng: 63,5%.
- Chiều cao xây dựng: 13,4 m;
- Tầng cao xây dựng: 03 tầng + áp mái;

43. Mẫu nhà ở số 23 LK3:

- Diện tích lô đất: $93,8\text{m}^2$;
- Diện tích xây dựng: $65,5\text{m}^2$;
- Mật độ xây dựng: 69,8%.
- Chiều cao xây dựng: 13,4 m;
- Tầng cao xây dựng: 03 tầng + lửng + áp mái.

Qua xem xét hồ sơ và theo quy hoạch đã được duyệt tại dự án, UBND phường Nhơn Trạch thống nhất việc điều chỉnh các chỉ tiêu thiết kế của các mẫu nhà theo đề xuất của Phòng Kinh tế, Hạ tầng tại Báo cáo số 89/BC-KTHTĐT ngày 18/05/2026 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.

Trên đây ý kiến của UBND phường Nhơn Trạch về việc điều chỉnh mẫu nhà thuộc quy định quản lý xây dựng theo đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội huyện Nhơn Trạch (nay là phường Nhơn Trạch). UBND phường Nhơn Trạch kính gửi Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Tây Nam./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch, các PCT UBND phường;
- Chánh, PVP HĐND và UBND phường;
- Các Phòng: KTHTĐT, VHXX;
- Lưu: VT, VP (Hiệu).



CHỦ TỊCH

Lưu Thành Nam