

Số: 45 - 2024/ĐBD-CV

Bình Dương, ngày 12 tháng 12 năm 2024

V/v thông báo điều chỉnh giảm chỉ tiêu quy hoạch xây dựng (mật độ xây dựng) theo thông báo thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng các công trình nhà ở số 416/HĐXD-QLDA ngày 09/12/2024 của Cục quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng.

**Kính gửi: - Ủy ban nhân dân thành phố Dĩ An
- Phòng Quản lý Đô thị thành phố Dĩ An**

Công ty TNHH Phát triển Đô thị Đông Bình Dương là chủ đầu tư dự án Khu dân cư Thương mại dịch vụ Đông Bình Dương tại phường Tân Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

Dự án đã được UBND thành phố Dĩ An phê duyệt điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 4046/QĐ-UBND ngày 25/9/2018, theo đó Công ty đã tiến hành lập hồ sơ thiết kế công trình nhà ở liên kế trình Cục Quản lý hoạt động Xây dựng – Bộ Xây dựng thẩm định và đã được thẩm định tại Văn bản số 416/HĐXD-QLDA ngày 09/12/2024 về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng các công trình nhà ở liên kế (tại các lô đất ký hiệu LK1, LK7, LK13÷LK19, LK21÷LK27, LK55, LK58, LK64, LK72÷LK77, LK82, LK85, LK86) thuộc dự án Khu dân cư thương mại dịch vụ Đông Bình Dương.

Tại văn bản số 416/HĐXD-QLDA ngày 09/12/2024 của Cục Quản lý hoạt động Xây dựng – Bộ Xây dựng có nội dung: “*Hồ sơ thiết kế cơ sở các công trình nhà ở liên kế có điều chỉnh giảm chỉ tiêu quy hoạch xây dựng (về mật độ xây dựng) như đã nêu tại Bảng 4 trên. Về nội dung này, chủ đầu tư cần thông báo tới cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý về quy hoạch xây dựng để được biết và quản lý trước khi phê duyệt Dự án. Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền có ý kiến khác với nội dung được thẩm định tại văn bản này, đề nghị chủ đầu tư tổ chức điều chỉnh hồ sơ và trình thẩm định lại theo quy định.*”

Trên tinh thần văn bản số 416/HĐXD-QLDA ngày 09/12/2024 của Cục Quản lý hoạt động Xây dựng – Bộ Xây dựng, Công ty TNHH Phát triển Đô thị Đông Bình Dương thông báo đến UBND thành phố Dĩ An, phòng Quản lý Đô thị thành phố Dĩ An nội dung điều chỉnh giảm mật độ xây dựng như sau:

BẢNG SO SÁNH MẬT ĐỘ XÂY DỰNG CÁC LÔ ĐẤT				
STT	ký hiệu	Mật độ Brut-tô theo Quyết định số 4046/QĐ-UBND ngày 25/9/2018 (%)	Mật độ Brut-tô theo Thông báo thẩm định số 416/HĐXD-QLDA ngày 09/12/2024 (%)	Tăng/giảm (+/-) (%)
1	LK1	80,32	76,34	-4,0
2	LK7	82,10	80,14	-2,0

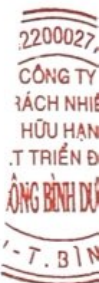
BẢNG SO SÁNH MẬT ĐỘ XÂY DỰNG CÁC LÔ ĐẤT				
STT	ký hiệu	Mật độ Brut-tô theo Quyết định số 4046/QĐ-UBND ngày 25/9/2018 (%)	Mật độ Brut-tô theo Thông báo thẩm định số 416/HĐXD-QLDA ngày 09/12/2024 (%)	Tăng/giảm (+/-) (%)
3	LK13	87,95	85,76	-2,2
4	LK14	87,91	86,25	-1,6
5	LK15	87,91	86,25	-1,6
6	LK16	80,86	79,04	-1,9
7	LK17	82,71	81,50	-1,2
8	LK18	85,89	81,35	-4,6
9	LK19	82,68	79,95	-2,7
10	LK21	90,21	88,12	-2,1
11	LK22	83,18	80,38	-2,8
12	LK23	85,89	81,35	-4,6
13	LK24	82,71	81,50	-1,2
14	LK25	82,71	81,50	-1,2
15	LK26	87,91	86,25	-1,6
16	LK27	87,91	86,25	-1,6
17	LK55	82,36	81,14	-1,3
18	LK58	92,96	83,19	-9,8
19	LK64	73,26	72,20	-1,1
20	LK72	87,86	86,18	-1,7
21	LK73	87,86	86,18	-1,7
22	LK74	81,96	79,49	-2,5
23	LK75	81,69	79,87	-1,8
24	LK76	86,67	85,04	-1,7
25	LK77	86,98	85,32	-1,7
26	LK82	82,34	81,03	-1,3
27	LK85	75,91	68,32	-7,6
28	LK86	76,68	72,57	-4,1

Lý do điều chỉnh giảm Mật độ xây dựng:

- Mật độ xây dựng theo Quyết định số 4046/QĐ-UBND ngày 25/9/2018 về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được xác định theo bảng số 2.6. *Mật độ xây dựng thuần (net-tô) tối đa của lô đất xây dựng nhà ở liền kề và nhà ở riêng lẻ (nhà vườn, biệt thự...)* – QCVN 01:2008/BXD về Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- Tuy nhiên với mong muốn có khoảng lùi để các dãy phố được thông thoáng, đồng bộ các dãy nhà trên các trục giao thông đồng thời các căn góc sẽ có không gian khoảng sân để bố trí tiểu cảnh, sân vườn,... do đó chủ đầu tư đã thiết kế giảm mật độ xây dựng so với mật độ tối đa được chấp thuận.

Do đó bằng văn bản này, Công ty TNHH Phát triển Đô thị Đông Bình Dương kính thông báo nội dung nêu trên đến Ủy ban nhân dân thành phố Dĩ An, Phòng Quản lý đô thị thành phố Dĩ An được biết và quản lý theo quy định, đồng thời mong muốn Quý Cơ quan đồng thuận với nội dung này để Công ty chúng tôi có cơ sở thực hiện các bước tiếp theo nhằm sớm hoàn thành dự án đưa vào sử dụng.



Song đó Công ty chúng tôi dự kiến thực hiện lập hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công công trình nhà ở liền kề đã được thẩm định và phê duyệt dự án, tiến hành thi công vào quý I/2025 theo tiến độ được phê duyệt.

(Đính kèm công văn này là thông báo thẩm định số 416/HĐXD-QLDA ngày 09/12/2024 của Cục quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng để Quý Cơ quan tiện xem xét).

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu.



ĐỖ HÀ

