

BÁO CÁO

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500

KHU DÂN CƯ VÀ SIÊU THỊ TRĂNG BOM

Địa điểm: Thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

(Phê duyệt tại Quyết định số: 3578 /QĐ-UBND
ngày tháng năm 2025 của Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bom)

PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ

THẨM ĐỊNH

Theo Văn bản số: 88 / TT...

Ngày 13 tháng 6 năm 2025

Người thẩm định ký tên:

Đồng Nai, tháng 6 /2025

BÁO CÁO

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ VÀ SIÊU THỊ TRĂNG BOM

Địa điểm: thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN TRẢNG BOM
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Quốc Toàn

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH VÀ TRÌNH DUYỆT
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ HUYỆN TRẢNG BOM
KT.T. CÔNG PHÒNG



Đặng Mạnh Tuấn

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN ĐỊA ỐC CAO SU ĐỒNG NAI
TỔNG GIÁM ĐỐC *Minh*



LA THÀNH NHÂN

ĐƠN VỊ TƯ VẤN THIẾT KẾ
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN
MIỀN ĐÔNG
TỔNG GIÁM ĐỐC *Trần Đăng Toàn*



TRẦN ĐĂNG TOÀN

BÁO CÁO
ĐIỀU CHỈNH CỤC QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
KHU DÂN CƯ VÀ SIÊU THỊ TRĂNG BOM

Địa điểm: thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

Chủ nhiệm đồ án: KTS. Nguyễn Nhật Khoa

Chủ trì đồ án: KTS. Trần Thị Thu Hiền

Quản lý kỹ thuật: KTS. Nguyễn Nhật Khoa

Tham gia thiết kế: KTS. Nguyễn Nhật Khoa
KTS. Trần Thị Thu Hiền
KTS. Đặng Thị Ngọc Minh

MỤC LỤC
BÁO CÁO ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG
TỶ LỆ 1/500
KHU DÂN CƯ VÀ SIÊU THỊ TRĂNG BOM

PHẦN I.LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH.....	1
I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH	1
II. MỤC TIÊU VÀ TÍNH CHẤT	1
1. Mục tiêu	1
2. Tính chất	1
III. CÁC CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH.....	2
1. Các cơ sở pháp lý chung	2
2. Các cơ sở pháp lý của đồ án.....	3
3. Các nguồn tài liệu	4
4. Các cơ sở bản đồ	4
PHẦN II.NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH.....	5
I. VỊ TRÍ, PHẠM VI KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ	5
1. Vị trí khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch	5
2. Phạm vi nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch	5
II. PHÂN TÍCH, LÀM RÕ TÍNH LIÊN TỤC, ĐỒNG BỘ CỦA TOÀN BỘ ĐỒ ÁN QUY HOẠCH VÀ HIỆU QUẢ KINH TẾ - XÃ HỘI CỦA VIỆC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH	6
1. Phân tích, làm rõ tính liên tục, đồng bộ của đồ án.....	6
2. Hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch.....	7
III. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH	7
1. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch.....	7
2. Điều chỉnh chỉ tiêu sử dụng đất đối với lô đất thương mại – dịch vụ (ký hiệu lô TM2) và lô đất nhà chung cư nhà ở xã hội (ký hiệu lô CC)	7
3. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án.....	8
4. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật	9
PHẦN III.ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG CỦA VIỆC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ; ĐỀ XUẤT BIỆN PHÁP KHẮC PHỤC VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN.....	10
I. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG CỦA VIỆC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ ĐẾN VIỆC TRIỂN KHAI THỰC HIỆN QUY HOẠCH ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT; ĐỀ XUẤT BIỆN PHÁP KHẮC PHỤC CÁC VẤN ĐỀ MỚI NẢY SINH DO ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ	10
II. TIẾN ĐỘ TRIỂN KHAI THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	10
III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN	10
PHẦN IV.KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	11
I. KẾT LUẬN.....	11
II. KIẾN NGHỊ	11

BÁO CÁO
ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
KHU DÂN CƯ VÀ SIÊU THỊ TRĂNG BOM

Địa điểm: thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

(Phê duyệt tại Quyết định số: /QĐ-UBND

ngày tháng năm 202 của Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bom)

PHẦN I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

Công ty TNHH MTV Địa ốc Cao su Đồng Nai là chủ đầu tư của dự án Khu dân cư và Siêu thị Trảng Bom tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai được UBND huyện Trảng Bom phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 1056/QĐ-UBND ngày 23/5/2007 và phê duyệt điều chỉnh quy hoạch tại Quyết định số 6122/QĐ-UBND ngày 29/12/2017.

Trong quá trình rà soát và triển khai thực hiện dự án, Công ty nhận thấy quỹ đất nhà ở xã hội của dự án đạt khoảng 19,2% tổng diện tích đất ở, chưa đảm bảo theo quy định tại Điều 17, Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội (dành 20% quỹ đất ở để xây dựng nhà ở xã hội tại dự án).

Đồng thời, thực hiện theo chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai tại Thông báo số 14601/TB-UBND ngày 25/11/2021, Thông báo số 177/TB-UBND ngày 05/5/2023, Thông báo số 648/TB-UBND ngày 18/11/2024, Thông báo số 241/TB-UBND ngày 06/5/2025, nay Công ty TNHH MTV Địa ốc Cao su Đồng Nai kiến nghị thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết dự án nhằm tăng quỹ đất nhà ở xã hội, đảm bảo theo các quy định hiện hành, sớm đưa dự án vào hoạt động, đáp ứng kịp thời nhu cầu cấp bách về nhà ở xã hội.

II. MỤC TIÊU VÀ TÍNH CHẤT

1. Mục tiêu

Đề án điều chỉnh các nội dung sau:

- Tăng quỹ đất nhà ở xã hội (chung cư), đảm bảo 20% quỹ đất ở theo quy định tại Điều 17, Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.
- Điều chỉnh giảm đất Thương mại dịch vụ (ký hiệu lô TM2) do bổ sung vào quỹ đất chung cư nhà ở xã hội.

Các nội dung khác vẫn giữ nguyên theo quyết định 6122/QĐ-UBND ngày 29/12/2017 của UBND huyện Trảng Bom về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và Siêu thị theo quy hoạch tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

2. Tính chất

Không thay đổi theo quyết định 6122/QĐ-UBND ngày 29/12/2017 của UBND huyện Trảng Bom về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và Siêu thị theo quy hoạch tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Là khu ở với hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh:

- Phục vụ cho dân cư phát triển cửa ngõ thị trấn Trảng Bom.
- Phục vụ đối tượng là cán bộ, nhân viên, chuyên gia các khu công nghiệp tại khu vực và các khu vực lân cận.
- Xây dựng một khu ở kết hợp công trình dịch vụ siêu thị, nhằm phục vụ cho người dân có nhu cầu trên địa bàn và khu vực lân cận, phù hợp theo quy hoạch chung thị trấn Trảng Bom đã được phê duyệt.
- Quy hoạch thực hiện phân khu chức năng sử dụng đất, không gian kiến trúc cảnh quan với hệ thống kỹ thuật hạ tầng hoàn chỉnh, đồng bộ, gắn kết với các hệ thống hạ tầng chung tại khu vực thực hiện dự án để đảm bảo phục vụ nhu cầu ở, sinh hoạt của người dân trong khu vực quy hoạch.
- Đáp ứng nhu cầu thực tế về quỹ nhà ở đô thị với yếu tố đa dạng hóa nhiều thành phần cùng các chức năng dịch vụ tương ứng phục vụ nhu cầu ở của các hộ dân sinh sống trong khu quy hoạch. Tạo điều kiện ổn định để các thành phần hộ dân tham gia phát triển kinh tế.

III. CÁC CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH

1. Các cơ sở pháp lý chung

Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014;

Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14;

Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Luật số 35/2018/QH14 ngày 01/01/2019 về sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch;

Luật Nhà ở số 27/2023/QH15;

Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai số 31/2024/QH15, Luật nhà ở số 27/2023/QH15, Luật kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Các quy định pháp luật về quản lý kinh tế, quản lý đầu tư xây dựng hiện hành.

2. Các cơ sở pháp lý của đồ án

Quyết định số 4218/QĐ.UBND ngày 23/11/2005 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương và giới thiệu địa điểm cho Công ty TNHH một thành viên Địa ốc Cao Su Đồng Nai lập thủ tục đầu tư xây dựng Khu dân cư và siêu thị theo quy hoạch tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, Đồng Nai;

Quyết định số 1056/QĐ.UBT ngày 23/05/2007 của UBND huyện Trảng Bom về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và Siêu thị theo quy hoạch tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

Quyết định số 6122/QĐ-UBND ngày 29/12/2017 của UBND huyện Trảng Bom về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và Siêu thị theo quy hoạch tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

Thông báo số 14601/TB-UBND ngày 25/11/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai thông báo kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh Cao Tiến Dũng tại buổi làm việc nghe báo cáo xử lý các vướng mắc của Công ty Cổ phần Tập đoàn Kim Oanh;

Nghị quyết số 09-NQ/HU ngày 20/02/2023 của Huyện ủy Trảng Bom về phát triển nhà ở công nhân, nhà ở xã hội, trên địa bàn huyện giai đoạn 2022-2025;

Thông báo số 177/TB-UBND ngày 05/5/2023 của UBND tỉnh về kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh Cao Tiến Dũng tại buổi làm việc nghe báo cáo khó khăn, vướng mắc các dự án do Công ty TNHH MTV Địa ốc Cao su Đồng Nai, Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội và Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Thuận Lợi làm chủ đầu tư;

Biên bản họp ngày 26/01/2024 về việc lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư về hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và siêu thị Trảng Bom tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, Đồng Nai;

Văn bản số 312/SXD-QLQHKT ngày 23/01/2024 của Sở Xây dựng v/v ý kiến hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và siêu thị tại thị trấn Trảng Bom;

Thông báo số 21/TB-UBND ngày 28/02/2024 của UBND thị trấn Trảng Bom về việc kết thúc niêm yết công khai hồ sơ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và siêu thị Trảng Bom tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

Thông báo số 648/TB-UBND ngày 18/11/2024 của UBND tỉnh về kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh về dự án Khu dân cư và siêu thị Trảng Bom tại thị trấn Trảng Bom;

Biên bản kết luận hội đồng thẩm định số 02/BB-HĐTĐQH XD ngày 13/05/2025 của Hội đồng thẩm định QH XD UBND huyện Trảng Bom đối với Khu dân cư và Siêu thị Trảng Bom tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom;

Thông báo số 441/TB-UBND ngày 02/6/2025 của UBND huyện Trảng Bom thông báo Kết luận của Chủ tịch UBND huyện Lê Ngọc Tiên tại cuộc họp Ủy viên UBND huyện về hồ sơ các đồ án Quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/500;

Thông báo số 241/TB-UBND ngày 06/5/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai thông báo Kết luận của Phó Chủ tịch UBND tỉnh Hồ Văn Hà tại buổi làm việc nghe báo cáo

tình hình thực hiện các dự án nhà ở xã hội, các dự án nhà ở xã hội dự kiến khởi công trong quý II năm 2025 trên địa bàn tỉnh;

Công văn số 5546/CV-HU ngày 6/6/2025 của Huyện ủy Trảng Bom về việc trích Biên bản số 349/BB-HU ngày 05/6/2025 của Ban Thường vụ Huyện ủy về cho ý kiến hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và siêu thị tại thị trấn Trảng Bom.

3. Các nguồn tài liệu

Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng ban hành theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng;

Quy chuẩn QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc Gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật ban hành theo Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng;

Nghị quyết số 09-NQ/HU ngày 20/02/2023 của Huyện ủy Trảng Bom về phát triển nhà ở công nhân, nhà ở xã hội, trên địa bàn huyện giai đoạn 2022-2025;

Các quy hoạch ngành: Giao thông-Vận tải; Văn hóa-Thông tin; Giáo dục-Đào tạo; Y tế; Bưu chính-Viễn thông ...

4. Các cơ sở bản đồ

Hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và Siêu thị theo quy hoạch tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai được phê duyệt tại Quyết định số 6122/QĐ-UBND ngày 29/12/2017 của UBND huyện Trảng Bom.

Các bản đồ hiện trạng sử dụng đất, hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu đất (giao thông, điện, cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc, ...) và các tài liệu, bản đồ khác.

PHẦN II. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

I. VỊ TRÍ, PHẠM VI KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ

1. Vị trí khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch

Lô đất thương mại dịch vụ có ký hiệu TM2 và lô đất nhà chung cư nhà ở xã hội có ký hiệu CC thuộc dự án.

2. Phạm vi nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch

a) Phạm vi tổng thể dự án

Dự án Khu dân cư và Siêu thị Trảng Bom có vị trí tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai, có tứ cận như sau:

- Phía Bắc : Giáp đường Lý Nam Đế;
- Phía Nam : Giáp đường Hùng Vương;
- Phía Đông : Giáp đường Lê Đại Hành;
- Phía Tây : Giáp đường Lý Thái Tổ.

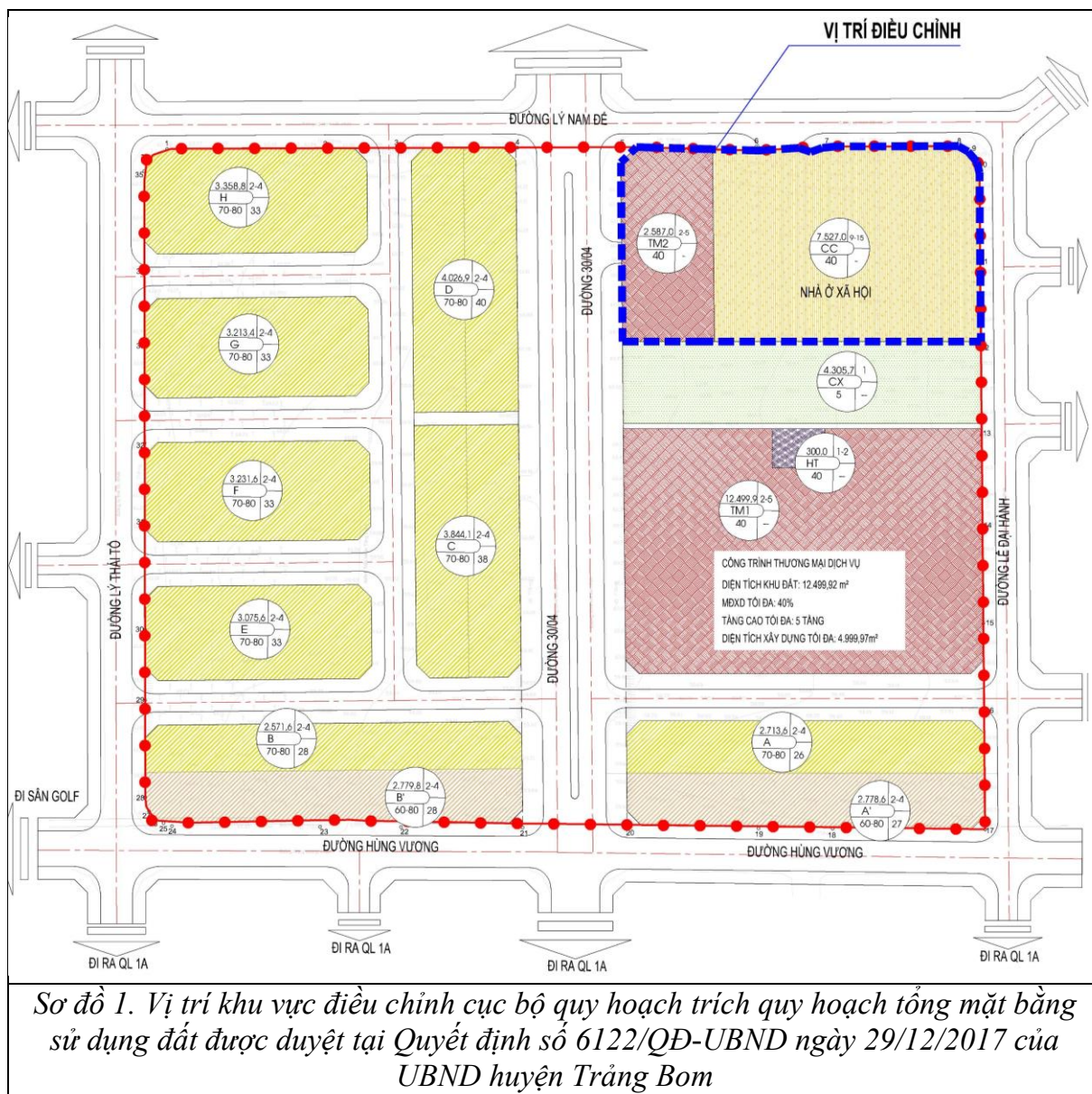
Quy mô tổng thể dự án: 82.759,4m² (8,27ha).

b) Phạm vi điều chỉnh cục bộ

Lô đất thương mại dịch vụ có ký hiệu TM2 và lô đất nhà chung cư nhà ở xã hội có ký hiệu CC, có phạm vi như sau:

- Phía Bắc : Giáp đường Lý Nam Đế;
- Phía Nam : Giáp đất cây xanh sử dụng công cộng;
- Phía Đông : Giáp đường Lê Đại Hành;
- Phía Tây : Giáp đường 30 Tháng 04.

Quy mô khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch: **10.114,0m²** (1,01ha).



II. PHÂN TÍCH, LÀM RÕ TÍNH LIÊN TỤC, ĐỒNG BỘ CỦA TOÀN BỘ ĐỒ ÁN QUY HOẠCH VÀ HIỆU QUẢ KINH TẾ - XÃ HỘI CỦA VIỆC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH

1. Phân tích, làm rõ tính liên tục, đồng bộ của đồ án

- Phù hợp với Đề án "Đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021 - 2030" được Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số Quyết định 338/QĐ-TTg ngày 3/4/2023.
- Phù hợp với Nghị quyết số 07-NQ/TU của Ban Chấp hành Đảng bộ tỉnh ban hành ngày 22/8/2022 về phát triển nhà ở công nhân, nhà ở xã hội giai đoạn 2021-2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.
- Phù hợp với quy định về nhà ở xã hội tại Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ.
- Việc điều chỉnh cục bộ không làm thay đổi chức năng sử dụng đất, không làm ảnh hưởng đến các khu vực khác thuộc dự án, không gây quá tải lên các công trình hạ tầng xã hội; đảm bảo tính liên tục, đồng bộ với quy hoạch được duyệt tại Quyết định

số 6122/QĐ-UBND ngày 29/12/2017 của UBND huyện Trảng Bom về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và Siêu thị theo quy hoạch tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

2. Hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch

- Bổ sung thêm nguồn cung mới cho thị trường nhà ở xã hội, góp phần đảm bảo nhu cầu nhà ở xã hội, nâng cao chất lượng đời sống người dân.
- Tạo cơ sở pháp lý để sớm đưa dự án vào hoạt động.

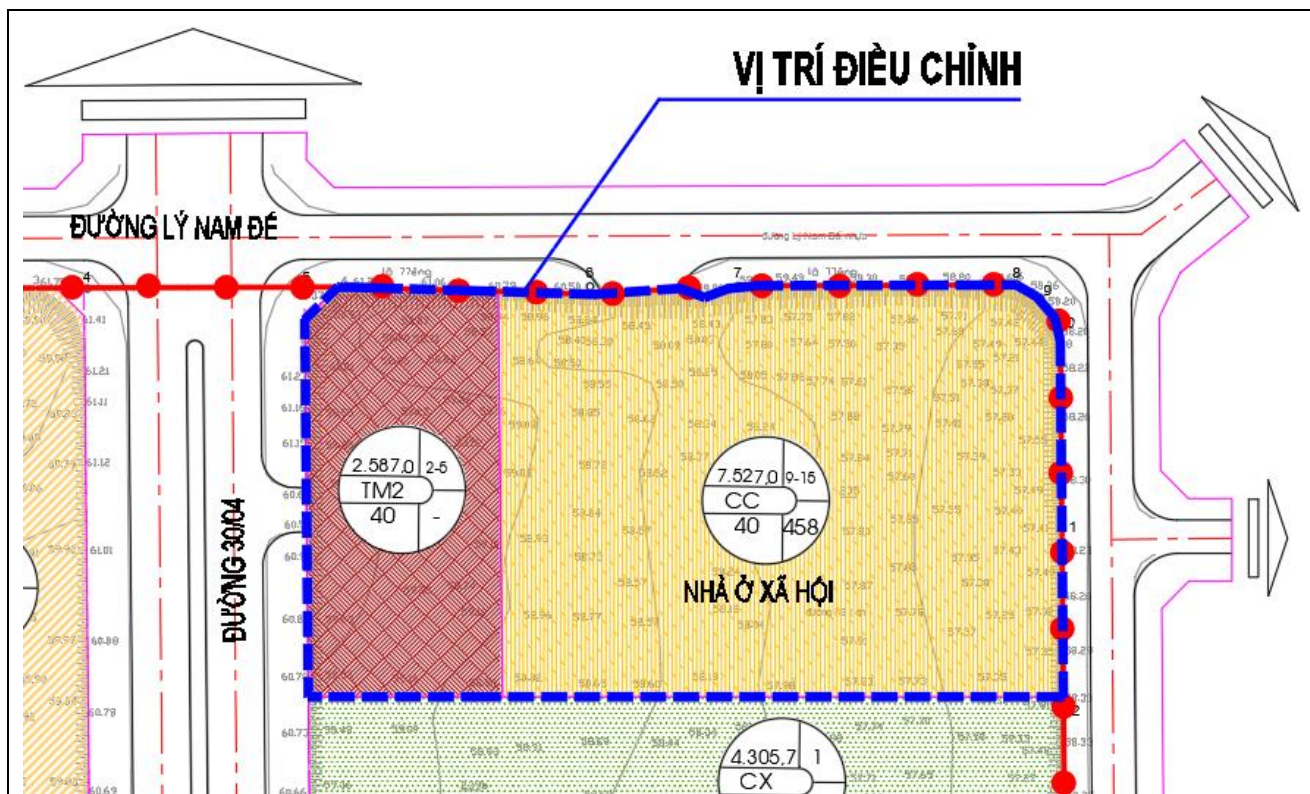
III. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH

1. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch

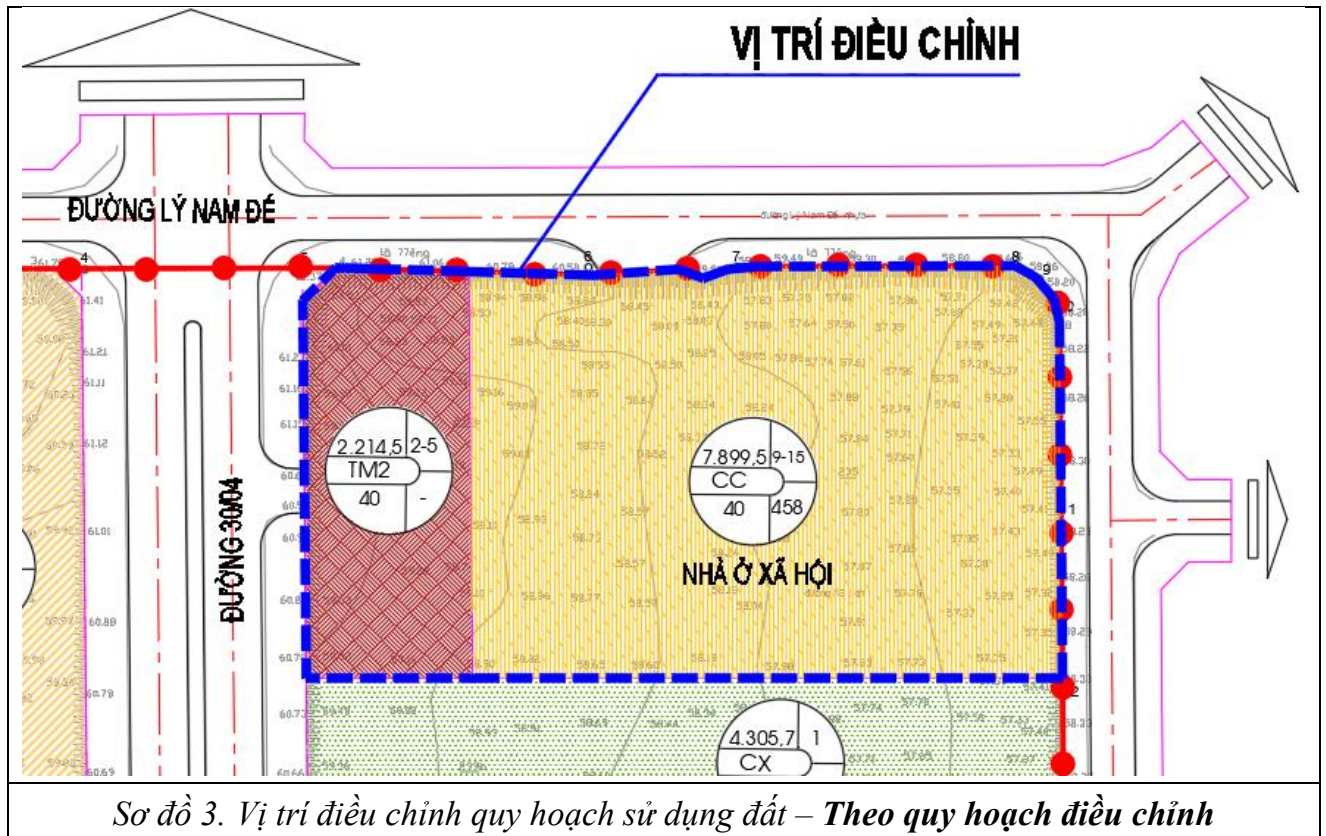
- Điều chỉnh tăng diện tích nhà chung cư nhà ở xã hội (ký hiệu lô CC) từ 7.527,0m² lên 7.899,5m² (tăng 372,5m²), nhằm đảm bảo quỹ đất nhà ở xã hội dự án đạt 20% theo đúng quy định;
- Điều chỉnh giảm diện tích đất thương mại – dịch vụ (ký hiệu lô TM2) từ 2.587,0m² xuống còn 2.214,5m² (giảm 372,5m²), nhằm bổ sung vào phần đất nhà ở xã hội tăng lên;

Các nội dung khác không thuộc nội dung điều chỉnh vẫn giữ nguyên theo Quyết định số 6122/QĐ-UBND ngày 29/12/2017 của UBND huyện Trảng Bom về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và Siêu thị theo quy hoạch tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

2. Điều chỉnh chỉ tiêu sử dụng đất đối với lô đất thương mại – dịch vụ (ký hiệu lô TM2) và lô đất nhà chung cư nhà ở xã hội (ký hiệu lô CC)



Sơ đồ 2. Vị trí điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất – Theo quy hoạch được duyệt tại QĐ số 6122/QĐ-UBND ngày 29/12/2017 của UBND huyện Trảng Bom.



Điều chỉnh chỉ tiêu sử dụng đất đối với lô đất thương mại – dịch vụ (ký hiệu lô TM2) và lô đất nhà chung cư nhà ở xã hội (ký hiệu lô CC), cụ thể như sau:

Stt	Nội dung điều chỉnh	Quy hoạch duyệt (QĐ số 6122/QĐ-UBND ngày 29/12/2017)	Quy hoạch điều chỉnh	Lý do điều chỉnh
1	Điều chỉnh tăng diện tích nhà chung cư nhà ở xã hội (lô CC)	7.527,0m ²	7.899,5m ² (Tăng 372,5m ²)	Mở rộng quỹ đất NOXH nhằm đảm bảo 20% diện tích đất ở theo đúng quy định (Hồ sơ được duyệt chỉ đáp ứng 19,2%).
2	Điều chỉnh giảm diện tích lô đất TM2	2.587,0m ²	2.214,5m ² (Giảm 372,5m ²)	

Các nội dung khác vẫn giữ nguyên theo Quyết định số 6122/QĐ-UBND ngày 29/12/2017 của UBND huyện Trảng Bom về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và Siêu thị theo quy hoạch tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom.

3. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án

Bảng 1. Bảng cơ cấu sử dụng đất điều chỉnh toàn khu

Stt	Loại đất	Diện tích	Tỷ lệ	Chỉ tiêu
		(m ²)	(%)	(m ² /người)
I	Tổng diện tích đất dự án	72.412,3	87,5	
1	Đất ở	39.492,4	47,7	13,8
	Nhà liên kế vườn	5.558,4		
	Nhà liên kế phố	26.034,5		
	Nhà ở chung cư (NOXH)	7.899,5		
2	Đất thương mại - dịch vụ	14.714,4	17,8	5,2
	Đất thương mại 1 (siêu thị)	12.499,9		

Stt	Loại đất	Diện tích	Tỷ lệ	Chỉ tiêu
		(m ²)	(%)	(m ² /người)
	Đất thương mại 2	2.214,5		
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	300,0	0,4	0,1
4	Đất giao thông	13.599,8	16,4	4,8
	Đất giao thông đối nội	13.599,8		
5	Đất cây xanh	4.305,7	5,2	1,5
II	Đất giao thông đối ngoại	10.347,1	12,5	3,6
	Tổng	82.759,4	100,0	29,0

Bảng 2. Bảng so sánh cơ cấu sử dụng đất phương án điều chỉnh so với phương án được duyệt tại Quyết định số 6122/QĐ-UBND ngày 29/12/2017 của UBND huyện Trảng Bom

S tt	Loại đất	Quy hoạch được duyệt (QĐ số 6122/QĐ-UBND ngày 29/12/2017)			Quy hoạch điều chỉnh			Tăng /Giảm
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	(m ²)
I	Tổng diện tích đất dự án	72.412,3	87,5		72.412,3	87,5		0,0
1	Đất ở	39.119,9	47,3	13,7	39.492,4	47,7	13,8	372,5
	Nhà liên kế vườn	5.558,4			5.558,4			0,0
	Nhà liên kế phố	26.034,5			26.034,5			0,0
	Nhà ở chung cư (NOXH)	7.527,0			7.899,5			372,5
2	Đất thương mại - dịch vụ	15.086,9	18,2	5,3	14.714,4	17,8	5,2	-372,5
	Đất thương mại 1 (siêu thị)	12.499,9			12.499,9			0,0
	Đất thương mại 2	2.587,0			2.214,5			-372,5
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	300,0	0,4	0,1	300,0	0,4	0,1	0,0
4	Đất giao thông	13.599,8	16,4	4,8	13.599,8	16,4	4,8	0,0
	Đất giao thông đối nội	13.599,8			13.599,8			0,0
5	Đất cây xanh	4.305,7	5,2	1,5	4.305,7	5,2	1,5	0,0
II	Đất giao thông đối ngoại	10.347,1	12,5	3,6	10.347,1	12,5	3,6	0,0
	Tổng	82.759,4	100,0	29,0	82.759,4	100,0	29,0	0,0

Các nội dung khác vẫn giữ nguyên theo Quyết định số 6122/QĐ-UBND ngày 29/12/2017 của UBND huyện Trảng Bom về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và Siêu thị theo quy hoạch tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

4. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

Việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất không đáng kể, không ảnh hưởng đến hạ tầng kỹ thuật. Do đó, các nội dung thuộc hạ tầng kỹ thuật vẫn giữ nguyên theo hồ sơ được duyệt tại Quyết định số 6122/QĐ-UBND ngày 29/12/2017 của UBND huyện Trảng Bom về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và Siêu thị theo quy hoạch tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

PHẦN III. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG CỦA VIỆC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ; ĐỀ XUẤT BIỆN PHÁP KHẮC PHỤC VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN

I. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG CỦA VIỆC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ ĐẾN VIỆC TRIỂN KHAI THỰC HIỆN QUY HOẠCH ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT; ĐỀ XUẤT BIỆN PHÁP KHẮC PHỤC CÁC VẤN ĐỀ MỚI NẢY SINH DO ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ

Việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và Siêu thị Trảng Bom tại thị trấn Trảng Bom về căn bản không ảnh hưởng đến việc phát triển dự án, phạm vi điều chỉnh hiện là đất trống, chưa xây dựng; đồng thời việc điều chỉnh trên với mục đích sớm đưa dự án vào hoạt động, tạo nguồn cung mới cho thị trường nhà ở xã hội trên địa bàn, mang lại nguồn lợi an sinh xã hội cho địa phương.

II. TIẾN ĐỘ TRIỂN KHAI THỰC HIỆN DỰ ÁN

- Tiến độ hoàn thành các thủ tục lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch: quý III/2025;
- Tiến độ hoàn thành các thủ tục cấp phép xây dựng: quý IV/2025 – quý II/2026;
- Tiến độ xây dựng công trình (gồm nhà liền kề, chung cư nhà ở xã hội và công trình thương mại – dịch vụ) và đưa công trình vào hoạt động hoặc khai thác vận hành: quý IV/2025 đến quý IV/2030.

III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

- Nguồn vốn: Vốn doanh nghiệp, vốn vay và vốn huy động;
- Hình thức chọn thầu: Chỉ định thầu;
- Đơn vị tư vấn thiết kế: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Miền Đông;
- Đơn vị lập quy hoạch: Công ty TNHH MTV Địa ốc Cao su Đồng Nai;
- Hình thức quản lý và thực hiện dự án: Chủ đầu tư trực tiếp quản lý và thực hiện dự án.

PHẦN IV. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

I. KẾT LUẬN

Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và Siêu thị Trảng Bom vẫn đảm bảo theo định hướng quy hoạch điều chỉnh được duyệt tại Quyết định số 6122/QĐ-UBND ngày 29/12/2017 của UBND huyện Trảng Bom và tuân thủ các quy định, quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

Khu dân cư và Siêu thị Trảng Bom sẽ tạo các điều kiện thuận lợi cho công tác quản lý, đầu tư xây dựng và tạo điều kiện sinh sống cho người dân, quá trình phát triển kinh tế xã hội của thị trấn Trảng Bom nói riêng và huyện Trảng Bom nói chung.

II. KIẾN NGHỊ

Kiến nghị UBND huyện Trảng Bom, phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị huyện Trảng Bom và các cấp có thẩm quyền sớm xem xét phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và Siêu thị Trảng Bom tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai để làm cơ sở cho các bước tiếp theo của dự án.