

Đông Nai, ngày 14 tháng 4 năm 2026

**TỜ TRÌNH**

**Về việc đề nghị thẩm định, phê duyệt Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500  
Trụ sở Agribank chi nhánh Trảng Bom, Bắc Đồng Nai.**

Kính gửi: Phòng Kinh tế xã Trảng Bom

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020; Luật quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024;

Căn cứ các Nghị định số 35/NĐ-CP ngày 20/6/2023 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 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của Chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư 10/2025/TT-BXD ngày 14/6/2025 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và Ủy ban nhân dân xã, phường, đặc khu thuộc tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương về lĩnh vực xây dựng; Thông tư 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng về ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn; Thông tư 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng về quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn; Thông tư số 01/2021/TT/BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng; Thông tư số 15/2023/TT/BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn quốc gia QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật; Thông số 35/2023/TT-BTC ngày 31/5/2023 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định các đồ án quy hoạch;

Căn cứ Văn bản số 10034/NHNo-QLĐT ngày 10/12/2020 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam về chấp thuận phương án kiến trúc công trình Trụ sở Agribank Chi nhánh huyện Trảng Bom, Bắc Đồng Nai.

Xét đề nghị tại tờ trình số 150/TTr-NHNoBĐN-TH ngày 11/02/2026 của Ngân hàng NN&PT NT Việt Nam - Chi nhánh Bắc Đồng Nai về lập quy hoạch chi tiết 1/500 công trình: Trụ sở Agribank chi nhánh Trảng Bom, Bắc Đồng Nai.

Căn cứ các văn bản khác có liên quan và các tiêu chuẩn, quy chuẩn của Nhà nước hiện hành;

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 trụ sở Agribank Chi nhánh Trảng Bom Bắc Đồng Nai;

**2. Đại diện Chủ Đầu tư:** Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh Bắc Đồng Nai.

**3. Địa điểm:** Xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

**4. Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch:**

Tổng diện tích nghiên cứu Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Trụ sở Agribank chi nhánh Trảng Bom, Bắc Đồng Nai là 4650m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các điểm 1,2,3,4,5,6,7,8,9,1.

- Đất đường bộ và hành lang an toàn giao thông là 77,7 m<sup>2</sup>, được giới hạn bởi các điểm: 1,2,3,4.

- Đất phù hợp để thực hiện Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Trụ sở Agribank chi nhánh Trảng Bom, Bắc Đồng Nai là 4572,3 m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các điểm 1,4,5,6,7,8,9,1.

- Vị trí khu đất tiếp giáp:

+ Phía Đông giáp Viện Kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bom cũ

+ Phía Tây giáp đường dân sinh và đất trống

+ Phía Nam giáp đường Nguyễn Hữu Cảnh (song hành quốc lộ 1A)

+ Phía Bắc giáp Trung tâm y tế huyện Trảng Bom (cơ sở 2)

**5. Mục tiêu đầu tư xây dựng:**

- Quy hoạch được thực hiện sẽ làm cơ sở cho việc đầu tư xây dựng các công trình xây dựng như Khối nhà chính 03 tầng, 02 nhà làm việc 02 tầng và các hạng mục phụ trợ như nhà bảo vệ, sân công trường rào...đáp ứng được công năng của phòng giao dịch cũng như tạo hình ảnh thương hiệu Agribank của khu vực.

- Đánh giá hiện trạng quỹ đất trong phạm vi quy hoạch, điều chỉnh cho phù hợp với thực tế.

- Đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, san nền, thoát nước, cấp nước, cấp điện,...) và vệ sinh môi trường đồng bộ.

**6. Hiện trạng khu đất:**

- Nguồn gốc đất: Là đất thương mại dịch vụ đang được sử dụng là Trụ sở của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Trảng Bom, Bắc Đồng Nai.

- Hiện trạng Trụ sở của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Trảng Bom, Bắc Đồng Nai đang tồn tại các công trình như sau:

<b>Bảng thống kê công trình hiện trạng</b>				
<b>Ký hiệu</b>	<b>Chức năng các loại đất</b>	<b>Diện tích xây dựng (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Tầng cao (tầng)</b>	<b>Diện tích sàn (m<sup>2</sup>)</b>
1	Nhà làm việc hiện hữu (sẽ phá dỡ toàn bộ)	612,8	2	1.184,0
2	Nhà để xe (sẽ phá dỡ toàn bộ)	380,0	1	380,0
3	Nhà phụ trợ 1 ( giữ nguyên hiện trạng)	190,3	1	190,3
4	Nhà để xe (sẽ phá dỡ toàn bộ)	203,1	1	236,1
5	Nhà để xe (sẽ phá dỡ toàn bộ)	57,0	1	57,0
6	Nhà phụ trợ 2 ( giữ nguyên hiện trạng)	193,3	2	386,6
7	Nhà bảo vệ ( giữ nguyên hiện trạng)	51,6	1	51,6
8	Nhà máy phát điện ( giữ nguyên hiện trạng)	9,5	1	9,5
9	Hàng rào, cổng chính (sẽ cải tạo)			
10	Sân đường nội bộ (sẽ cải tạo)			

### **7. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật**

Căn cứ Công văn số 246/QHXD-QLĐT ngày 05/06/2020 của Phòng QLĐT huyện Trảng Bom v/v cung cấp thông tin quy hoạch xây dựng Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai tại thị trấn Trảng Bom và Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2020 của bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về yêu Quy hoạch xây dựng (Ký hiệu QCVN 01:2021/BXD);

#### **Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu**

<b>TT</b>	<b>Hạng mục</b>	<b>Chỉ tiêu</b>
<b>1</b>	<b>Chỉ tiêu sử dụng đất</b>	
	Mật độ xây dựng	≤ 40%
	Tầng cao tối đa	2 đến 6 tầng
	Đất cây xanh	≥ 20%
<b>2</b>	<b>Các chỉ tiêu HTKT</b>	
	- Giao thông (diện tích đất)	≥ 20%

	<b>- Cấp nước</b>	
	Nước sinh hoạt	$\geq 80$ lít/người/ngđ
	Tưới cây xanh	$\geq 3$ lít/m <sup>2</sup> /ngày đêm
	Nước rửa đường	$\geq 0,4$ lít/m <sup>2</sup> /ngày đêm
	<b>- Cấp điện</b>	
	Cấp điện cho khối Công trình	30w/ m <sup>2</sup> sàn
	Chiếu sáng sân đường	1w/ m <sup>2</sup>
	Chiếu sáng khuôn viên, vườn hoa	0,5w/m <sup>2</sup>
	<b>-Hệ thống thoát nước mưa</b>	100%
	<b>- Thoát nước thải</b>	$\geq 80\%$ chỉ tiêu cấp nước
	<b>- Thu gom chất thải rắn</b>	0,9kg/người - ngày

## 8. Nội dung chính của đồ án quy hoạch:

### 8.1. Quy hoạch không gian, kiến trúc cảnh quan và sử dụng đất:

Khu vực lập Quy hoạch tổng mặt bằng Trụ sở Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Trảng Bom, Bắc Đồng Nai, có tổng diện tích đất 4650m<sup>2</sup> trong đó đất phù hợp quy hoạch là 4572,3 m<sup>2</sup>.

Bảng tổng hợp chức năng sử dụng đất					
STT	Chức năng sử dụng	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Quyết định số 554/QĐ-UBND ngày 19/02/2013	
A	Công trình xây dựng	983,90	21,52	$\leq 40\%$	MĐXD $\leq 40\%$ đối với tầng cao xây dựng 2-6 tầng
B	Sân, đường nội bộ	2.254,30	49,30		
C	Cây xanh	1.334,10	29,18		
Tổng		4.572,30	100,00		

Bảng thống kê chi tiết công trình						
STT	Chức năng các loại đất	Ký hiệu	Diện tích xây dựng tối đa (m <sup>2</sup> )	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SDD tối đa (lần)	Tỷ lệ (%)
A	Công trình xây dựng		983,9		0,48	21,52
1	Nhà làm việc (xây mới)	CT-01	468,5	3 tầng + 1 tum	0,323	10,25
2	Nhà phụ trợ 1 (hiện hữu)	CT-02	190,3	2	0,083	4,16

3	Nhà phụ trợ 2 (hiện hữu)	CT-03	193,3	1	0,042	4,23
4	Nhà bảo vệ (hiện hữu)	CT-04	51,6	1	0,011	1,13
5	Trạm xử lý nước thải (xây mới)	CT-05	44,4	1	0,010	0,97
6	Nhà máy phát điện (hiện hữu)	CT-06	9,5	1	0,002	0,21
7	Bể chứa nước (hiện hữu)	CT-07	26,3	1	0,006	0,58
B	Sân, đường nội bộ (xây mới)	SNB	2.254,1			49,30
C	Cây xanh	CX-01:05	1.334,1			29,18
<b>Tổng diện tích quy hoạch</b>			<b>4.572,3</b>			<b>100,0</b>

## 8.2. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật thuật:

### a) Giao thông:

- Đường giao thông đối ngoại:
  - + Phía Nam dự án tiếp cận với Tuyến đường Nguyễn Hữu Cảnh (song hành với quốc lộ 1A) có lộ giới 19,0m, lòng đường 9,0m.
- Đường giao thông nội bộ:
  - + Là sân đường nội bộ có kết cấu mặt đường bê tông nhựa hoặc bê tông xi măng theo tiêu chuẩn.

### b) San nền:

- Tận dụng địa hình tự nhiên, không đào đắp địa hình tự nhiên quá lớn, tận dụng các cơ sở hiện trạng.
- Khu vực dự án hiện trạng đã ổn định không tiến hành san lấp.
- Hướng dốc chung của toàn bộ khu vực theo hướng dốc từ Đông Bắc sang Tây Nam rồi thoát vào hệ thống thoát nước chung của khu vực trên đường Nguyễn Hữu Cảnh.
- Cao độ san nền lớn nhất +60.00 m
- Cao độ san nền nhỏ nhất +59.96 m

### c) Cấp nước:

Nguồn cấp: Sử dụng ống D50 đấu nối với tuyến ống phân phối trên Nguyễn Hữu Cảnh .

Tổng nhu cầu cấp nước cao nhất ngày (làm tròn): 12,4 m<sup>3</sup>/ngđ

Dự kiến khu vực quy hoạch có khoảng 30 nhân viên và 200 khách vãng lai:

STT	Chức năng	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số người	Tiêu chuẩn	Đơn vị	(Q)	Q <sub>max</sub> = 1,2 x Q <sub>tb</sub>
						(m <sup>3</sup> /ng.đ)	
I	Nhân viên làm việc		30	80	l/ng.ngđ	2,4	2,9
	Khách vãng lai		200	15	l/ng.ngđ	3,0	3,6
II	Cây xanh	1334,1		3	l/m <sup>2</sup>	4,0	4,8
III	Sân đường nội bộ	2254,3		0,4	l/m <sup>2</sup>	0,9	1,1
	<b>Tổng</b>					<b>10,3</b>	<b>12,4</b>

**d) Cấp điện, thông tin liên lạc:**

+ Nguồn cấp thông tin liên lạc lấy từ tuyến cáp thông tin hiện có của khu vực trên đường Nguyễn hữu Cảnh

+ Nguồn cấp điện: Nguồn điện cấp cho trụ sở được cấp từ đường điện hiện hữu trên đường Nguyễn Hữu Cảnh.

Công suất cung cấp nhu cầu cho trụ sở là: 61KVA.

**e) Thoát nước và thu gom rác thải rắn:**

- Bố trí tuyến cống thu nước mưa BxH: 300x500 và mạng lưới bố trí các ga thu, thăm kết hợp, khoảng cách các giếng là 20-40m. Các ga thu, ga thăm xây bằng gạch đặc chịu lực. Độ dốc cống rãnh thoát nước lấy bằng độ dốc của đường giao thông, tại các vị trí có độ dốc đường 0% hoặc ngược dốc thì lấy bằng 1/D đối với cống tròn (D là đường kính của cống) và tối thiểu 0,3% đối với rãnh hộp. Nước mặt sau khi được thu gom vào hệ thống cống, rãnh thoát nước sau đó sẽ đổ ra hệ thống thoát nước mưa chung trên đường Nguyễn Hữu Cảnh (xem bản đồ Quy hoạch thoát nước mưa).

- Tiêu chuẩn thoát nước thải lấy bằng 100% tiêu chuẩn cấp nước (không tính lượng nước tưới cây, rửa đường và nước chữa cháy). Tổng lưu lượng nước thải của khu vực là: 6,5 m<sup>3</sup>/ngđ. Nước thải sinh hoạt trước khi thải ra mạng lưới thoát nước yêu cầu phải xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại tại các công trình trước khi thoát ra mạng lưới thoát nước thải chung trên đường Nguyễn Hữu Cảnh..

- Điểm thu gom chất thải rắn: Rác được tập kết về các thùng rác bố trí xung quanh sân trường dưới chân các tòa công trình. Rác được phân loại thành các loại rác hữu cơ vô cơ sau đó chuyển về khu xử lý rác thải tập chung của xã Trảng Bom.

**9. Tổ chức thực hiện:**

- Cơ quan phê duyệt: UBND xã Trảng Bom;
- Cơ quan kiểm duyệt: Phòng Kinh tế xã Trảng Bom;
- Cơ quan thẩm định: Phòng Kinh tế xã Trảng Bom;

c. Cơ quan thẩm định: Phòng Kinh tế xã Trảng Bom;

d. Cơ quan tổ chức lập Quy hoạch: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Bắc Đồng Nai;

e. Đơn vị tư vấn: Văn phòng tư vấn & chuyển giao công nghệ - Trường đại học Kiến trúc Hà Nội;

- *Vốn đầu tư*: Nguồn vốn nhà nước ngoài đầu tư công dành cho đầu tư xây dựng và mua sắm tài sản cố định của Agribank.

- *Thời gian thực hiện quy hoạch*: Năm 2026.

Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Bắc Đồng Nai kính đề nghị Phòng Kinh tế xã Trảng Bom xem xét thẩm định và trình UBND xã Trảng Bom phê duyệt đồ án Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 để đơn vị tổ chức lập quy hoạch cùng đơn vị tư vấn có căn cứ triển khai công tác đầu tư xây dựng tiếp theo theo đúng quy định./.

**Nơi nhận:**

- Như trên; (trình)
- Phòng KT xã; (kiểm duyệt, thẩm định)
- Lưu: VT, HS.

**AGRIBANK CHI NHÁNH BẮC ĐỒNG NAI**  
**GIÁM ĐỐC**



**Vũ Văn Trang**