

BÁO CÁO

Về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 đô thị Trảng Bom đến năm 2025 đối với khu đất có diện tích khoảng 09 ha, điều chỉnh chức năng sử dụng đất từ đất y tế thành đất giáo dục

Kính gửi: Sở Xây dựng

Ngày 26/7/2026, Lãnh đạo Đảng ủy, Ủy ban nhân dân phường Trảng Bom đã có buổi làm việc với Đoàn công tác của Sở Giáo dục và Đào tạo thành phố do ông Đặng Anh Tuấn, Giám đốc Sở Giáo dục và Đào tạo, làm Trưởng đoàn để trao đổi, thống nhất về phương án bố trí quỹ đất phục vụ đầu tư phát triển giáo dục trên địa bàn.

Trên cơ sở kết quả buổi làm việc, Ban Thường vụ Đảng ủy phường đã thống nhất chủ trương tại Công văn số 947-CV/ĐU ngày 28/7/2026 về việc điều chỉnh quy hoạch khu đất có diện tích khoảng 09 ha từ đất y tế sang đất giáo dục, đồng thời thống nhất giới thiệu địa điểm để đầu tư xây dựng Dự án "Trường học Xã hội Chủ nghĩa" trên địa bàn phường Trảng Bom.

Thực hiện chỉ đạo của Ban Thường vụ Đảng ủy thành phố và ý kiến chỉ đạo của đồng chí Lê Trường Sơn tại buổi làm việc ngày 30/7/2026, Ủy ban nhân dân phường Trảng Bom triển khai các nội dung liên quan theo thẩm quyền nhằm hoàn thiện hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch và thực hiện các thủ tục tiếp theo theo quy định.

Qua rà soát hồ sơ, tài liệu có liên quan và đối chiếu các quy định của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024 của Quốc hội, các nghị định, thông tư hướng dẫn thi hành và các quy định pháp luật có liên quan, UBND phường Trảng Bom nhận thấy việc xem xét điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 đô thị Trảng Bom đến năm 2025 tại khu đất nêu trên có căn cứ pháp lý và cơ sở để tổ chức thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn hiện hành.

Phạm vi đề xuất điều chỉnh có quy mô khoảng 9,0 ha, là một khu vực cụ thể trong phạm vi đồ án Quy hoạch chung đã được phê duyệt. Việc điều chỉnh nhằm cập nhật, điều chỉnh nội dung quy hoạch tại khu vực này để đáp ứng yêu cầu phát triển thực tế; đồng thời phải bảo đảm tính liên tục, đồng bộ của toàn bộ quy hoạch, không làm thay đổi các định hướng phát triển, cấu trúc không gian và các nội dung cơ bản của Quy hoạch chung đô thị Trảng Bom, bảo đảm khả năng đáp ứng của hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội có liên quan và không làm ảnh hưởng bất hợp lý đến việc triển khai thực hiện quy hoạch đã được phê duyệt.

Từ các cơ sở nêu trên, việc tổ chức lập hồ sơ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 đô thị Trảng Bom đến năm 2025 đối với khu đất có diện tích khoảng 09 ha, điều chỉnh chức năng sử dụng đất từ đất y tế thành đất giáo dục, có cơ sở để triển khai theo trình tự, thủ tục và thẩm quyền quy định của pháp luật hiện hành.

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 28 Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, báo cáo của cơ quan tổ chức lập quy hoạch gửi cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch đô thị và nông thôn phải làm rõ: lý do, sự cần thiết thực hiện điều chỉnh cục bộ; hiện trạng khu vực điều chỉnh; nội dung điều chỉnh; tính liên tục, đồng bộ của toàn bộ quy hoạch; hiệu quả kinh tế - xã hội; các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật trước và sau điều chỉnh; tác động của việc điều chỉnh đến quá trình thực hiện quy hoạch đã được phê duyệt; biện pháp khắc phục các vấn đề mới phát sinh và lộ trình, tiến độ thực hiện sau khi điều chỉnh được cấp có thẩm quyền quyết định, đồng thời kèm theo các văn bản pháp lý và tài liệu có liên quan.

Trên cơ sở đó, UBND phường Trảng Bom báo cáo Sở Xây dựng các nội dung cụ thể như sau:

I. CĂN CỨ LẬP HỒ SƠ

1. Căn cứ pháp lý

- Căn cứ Luật Quy hoạch Đô thị và Nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024 của Quốc hội; đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025;

- Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị định số 34/2026/TT-BXD ngày 22/01/2026;

- Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 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

- Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Thông tư 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025;

- Căn cứ Nghị quyết số 1662/NQ-UBTVQH15 ngày 16/06/2025 Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XV về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Đồng Nai năm 2025;

- Căn cứ Nghị quyết số 237/NQ-UBTVQH16 ngày 14/4/2026 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc thành lập các phường thuộc tỉnh Đồng Nai (trong đó xã Trảng Bom được thành lập thành phường Trảng Bom);

- Căn cứ Quyết định số 554/QĐ-UBND ngày 19/2/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai duyệt quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 Đô thị Trảng Bom, huyện Trảng Bom đến năm 2025.

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

- Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật số QCVN 07:2023/BXD của Bộ Xây dựng.

- Văn bản số 483/SXD-QLQH&PTĐT ngày 21/07/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc triển khai thực hiện các nội dung liên quan đến quy hoạch đô thị và nông thôn sau khi sáp nhập tỉnh và thực hiện chính quyền địa phương cấp 2;

- Văn bản số 1931/SoXD-QLQH&PTĐT ngày 27/08/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai V/v hướng dẫn triển khai thực hiện các nội dung liên quan đến công tác lập - thẩm định - trình duyệt quy hoạch đô thị và nông thôn theo Luật định có hiệu lực từ ngày 1/7/2025;

- Quyết định số 2799/QĐ-UBND ngày 10/08/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng huyện Trảng Bom đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050.

- Quyết định số 5369/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

- Căn cứ Quyết định số 30/2026/QĐ-UBND ngày 29 tháng 6 năm 2026 của Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai quy định trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt, công bố điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân thành phố trên địa bàn thành phố Đồng Nai;

- Căn cứ Quyết định số 61/QĐ-UBND ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 đô thị Trảng Bom, huyện Trảng Bom đến năm 2025.

- Các quy định pháp luật, quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành khác có liên quan.

2. Cơ sở xem xét điều chỉnh

- Việc xem xét điều chỉnh cục bộ được thực hiện trên cơ sở các quy định của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn về điều kiện, nguyên tắc và trình tự điều chỉnh quy hoạch; Nghị định số 178/2025/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 34/2026/NĐ-CP; Thông tư số 16/2025/TT-BXD được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 43/2025/TT-BXD và Thông tư số 24/2026/TT-BXD.

- Nội dung điều chỉnh đảm bảo tính cục bộ, không làm thay đổi tính chất, chức năng cơ bản và các giải pháp quy hoạch chính của đồ án quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 Đô thị Trảng Bom, huyện Trảng Bom đến năm 2025; bảo đảm tính liên tục, đồng bộ của toàn bộ quy hoạch; đồng thời đánh giá đầy đủ tác động đối với cộng đồng dân cư, sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

II. LÝ DO, SỰ CẦN THIẾT ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ

1. Thay đổi bối cảnh hành chính và vị thế phát triển đô thị

Trong giai đoạn 2025-2026, địa bàn Trảng Bom có những thay đổi quan trọng về tổ chức đơn vị hành chính và vị thế phát triển đô thị.

Ngày 14 tháng 4 năm 2026, Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành Nghị quyết số 237/NQ-UBTVQH16 về việc thành lập các phường thuộc tỉnh Đồng Nai, trong đó có phường Trảng Bom.

Ngày 24 tháng 4 năm 2026, Quốc hội ban hành Nghị quyết số 30/2026/QH16 về việc thành lập thành phố Đồng Nai.

Ngày 20 tháng 3 năm 2026, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 972/QĐ-UBND về việc công bố danh mục đô thị loại II, loại III.

Những thay đổi trên tạo ra bối cảnh và yêu cầu phát triển mới đối với khu vực Trảng Bom, đặc biệt đối với các khu đất có vị trí trung tâm, có điều kiện thuận lợi về giao thông, hạ tầng kỹ thuật và khả năng tổ chức các công trình có quy mô, hình thức kiến trúc tương xứng với vai trò đô thị.

2. Thực trạng dân số

Sau khi thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính, phường Trảng Bom có diện tích tự nhiên 68,77 km², dân số khoảng 95.502 người; là trung tâm chính trị, kinh tế, công nghiệp, thương mại, dịch vụ, giáo dục của khu vực Trảng Bom (cũ) với quy mô dân số toàn khu vực khoảng 371.432 người.

Là địa phương tập trung nhiều khu công nghiệp, cụm công nghiệp, tốc độ đô thị hóa nhanh, hằng năm thu hút số lượng lớn lao động và người dân đến sinh sống, làm việc. Tỷ lệ tăng dân số bình quân toàn khu vực khoảng 1,4%/năm; trong đó tăng dân số tự nhiên khoảng 0,97% và tăng cơ học khoảng 0,43%.

Với vai trò là trung tâm của khu vực, các cơ sở giáo dục trên địa bàn phường hiện đang tiếp nhận số lượng lớn học sinh không chỉ của địa phương mà còn của các xã, phường lân cận.

3. Thực trạng giáo dục:

Hiện nay trên địa bàn phường có:

- 20 cơ sở giáo dục công lập gồm: 05 trường mầm non, 06 trường tiểu học, 05 trường trung học cơ sở, 03 trường trung học phổ thông và 01 cơ sở giáo dục nghề nghiệp.

- 07 cơ sở giáo dục ngoài công lập gồm: 05 trường mầm non, 01 trường Tiểu học - Trung học cơ sở và 01 trường liên cấp Tiểu học - Trung học cơ sở - Trung học phổ thông.

Mặc dù hệ thống trường học được đầu tư tương đối đồng bộ, tuy nhiên quy mô dân số tăng nhanh trong những năm gần đây đã làm gia tăng áp lực đối với các cơ sở giáo dục, đặc biệt là bậc trung học phổ thông. Nhiều trường đã khai thác tối đa công suất, trong khi nhu cầu học tập của học sinh tiếp tục tăng, dẫn đến tình trạng quá tải, học sinh phải học trái tuyến hoặc di chuyển đến các địa phương lân cận.

Do đó, việc đầu tư một trường học liên cấp quy mô lớn là yêu cầu cấp thiết nhằm đáp ứng nhu cầu học tập trước mắt và lâu dài của người dân.

4. Sự cần thiết phải điều chỉnh từ đất y tế sang đất giáo dục

Theo Quy hoạch chung xây dựng đô thị Trảng Bom đến năm 2025, khu đất nghiên cứu được xác định có chức năng đất y tế nhằm phục vụ định hướng phát triển hệ thống hạ tầng xã hội của đô thị trong giai đoạn trước. Tuy nhiên, qua quá trình triển khai thực hiện quy hoạch trong nhiều năm, khu đất vẫn chưa được đầu tư xây dựng công trình y tế, hiện trạng vẫn là đất trồng cao su, chưa phát huy hiệu quả sử dụng đất. Trong khi đó, hệ thống cơ sở khám chữa bệnh trên địa bàn và khu vực hiện nay cơ bản đáp ứng nhu cầu chăm sóc sức khỏe trước mắt của nhân dân; đồng thời theo định hướng điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Trảng Bom đến năm 2045, quỹ đất phát triển y tế tiếp tục được nghiên cứu bố trí tại các vị trí phù hợp hơn với quy mô phát triển đô thị trong tương lai.

Ngược lại, nhu cầu phát triển giáo dục đang đặt ra yêu cầu hết sức cấp thiết. Tốc độ đô thị hóa, gia tăng dân số cơ học, sự phát triển mạnh của các khu công nghiệp, cụm công nghiệp đã làm số lượng học sinh tăng nhanh qua từng năm, đặc biệt ở bậc trung học phổ thông. Việc chuyển đổi chức năng sử dụng khu đất từ đất y tế sang đất giáo dục sẽ góp phần giải quyết nhu cầu cấp bách về quỹ đất đầu tư trường học, đồng thời vẫn bảo đảm định hướng phát triển hệ thống hạ tầng xã hội của đô thị.

5. Sự phù hợp với định hướng phát triển đô thị

Sau khi thành lập phường Trảng Bom và thành phố Đồng Nai, Trảng Bom được xác định là một trong những trung tâm phát triển công nghiệp, thương mại, dịch vụ, giáo dục của khu vực phía Đông thành phố Đồng Nai; đồng thời là cửa ngõ kết nối với Cảng hàng không quốc tế Long Thành, các khu công nghiệp lớn và hệ thống giao thông quốc gia như Quốc lộ 1, đường Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh, đường sắt Bắc – Nam.

Trong bối cảnh đó, việc phát triển hệ thống giáo dục chất lượng cao không chỉ đáp ứng nhu cầu học tập của người dân địa phương mà còn phục vụ nhu cầu của lực lượng lao động, chuyên gia và người dân đến sinh sống, làm việc trên địa bàn; góp phần nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, tạo nền tảng cho phát triển đô thị bền vững.

III. ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH

1. Hiện trạng sử dụng đất

Khu đất dự kiến điều chỉnh hiện chưa được khai thác, sử dụng hiệu quả, Hiện trạng: đất trồng cao su khoảng 05 năm tuổi.

Chủ sử dụng: Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai (Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam). Đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Vị trí, ranh giới

Vị trí khu đất: Tại thửa đất số 01, tờ bản đồ địa chính số 46 phường Trảng Bom, thành phố Đồng Nai. Diện tích: khoảng 9ha, các mặt tiếp giáp như sau:

- + Phía Bắc: Giáp đường giao thông theo quy hoạch;
- + Phía Nam: Giáp đường giao thông theo quy hoạch;
- + Phía Đông: Giáp đường D1 mặt cắt ngang 29m;
- + Phía Tây: Giáp đường Lê Duẩn mặt cắt ngang 20,5m.

- Địa điểm: Khu phố Trảng Bom 2, phường Trảng Bom, thành phố Đồng Nai.

3. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

Khu vực xung quanh đã hình thành hệ thống giao thông, cấp nước, cấp điện, thoát nước mưa, thoát nước thải và các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị khác, tạo điều kiện thuận lợi để nghiên cứu phát triển dự án.

4. Đánh giá lợi thế vị trí khu đất

Khu đất nghiên cứu có vị trí thuận lợi, tiếp giáp các tuyến đường quy hoạch có mặt cắt lớn, dễ dàng kết nối với hệ thống giao thông đối ngoại và giao thông nội bộ đô thị. Khu vực xung quanh đã được quy hoạch đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật như giao thông, điện, cấp nước, thoát nước và thông tin liên lạc, thuận lợi cho việc đầu tư xây dựng công trình quy mô lớn.

Đồng thời, khu đất nằm gần các khu dân cư hiện hữu và các khu vực phát triển đô thị mới, có khả năng phục vụ cho học sinh trên phạm vi rộng, giảm khoảng cách di chuyển và hạn chế áp lực giao thông.

IV. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH

1. Nội dung điều chỉnh

Theo Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 đô thị Trảng Bom đến năm 2025 được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 554/QĐ-UBND ngày 19/02/2013, khu đất nghiên cứu có diện tích khoảng 09 ha được xác định có chức năng đất y tế.

Trên cơ sở rà soát hiện trạng, nhu cầu phát triển hạ tầng xã hội và chủ trương của Ban Thường vụ Đảng ủy phường Trảng Bom, Ban Thường vụ Đảng ủy thành phố Đồng Nai về bố trí quỹ đất để đầu tư xây dựng Dự án Trường học

Xã hội Chủ nghĩa, đề xuất điều chỉnh cục bộ chức năng sử dụng khu đất từ đất y tế sang đất giáo dục.

Việc điều chỉnh chỉ thay đổi chức năng sử dụng đất trong phạm vi khu vực nghiên cứu, không làm thay đổi ranh giới khu đất, không làm thay đổi các định hướng phát triển chủ yếu của đồ án Quy hoạch chung đô thị Trảng Bom và bảo đảm phù hợp với định hướng phát triển không gian đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Các chỉ tiêu quy hoạch chủ yếu sau điều chỉnh

a) Chức năng sử dụng đất

Điều chỉnh chức năng sử dụng đất từ đất y tế sang đất giáo dục.

b) Các chỉ tiêu quy hoạch

Các chỉ tiêu quy hoạch về quy mô xây dựng, mật độ xây dựng, tầng cao công trình, hệ số sử dụng đất, khoảng lùi xây dựng, tổ chức không gian kiến trúc, giao thông, bãi đỗ xe, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các chỉ tiêu kỹ thuật khác không xác định tại giai đoạn điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung; sẽ được nghiên cứu, xác định và cụ thể hóa trong quá trình lập quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch tổng mặt bằng theo quy định của pháp luật.

Việc xác định các chỉ tiêu quy hoạch phải tuân thủ các quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, tiêu chuẩn áp dụng và các quy định pháp luật có liên quan; đồng thời bảo đảm khả năng đáp ứng của hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, yêu cầu về phòng cháy và chữa cháy, bảo vệ môi trường, tổ chức giao thông và định hướng quản lý phát triển đô thị.

V. SO SÁNH CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ - KỸ THUẬT TRƯỚC VÀ SAU ĐIỀU CHỈNH

Bảng so sánh các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật trước và sau điều chỉnh

STT	Chỉ tiêu	Quy hoạch hiện hành	Đề xuất điều chỉnh	Nội dung thay đổi
1	Chức năng	Đất y tế	Đất giáo dục	Điều chỉnh
2	Mật độ xây dựng	Khoảng 30-50%	Khoảng 30-50%	Giữ nguyên
3	Tầng cao	Khoảng 2-15 tầng	Khoảng 2-15 tầng	Giữ nguyên
4	Các chỉ tiêu khác		Theo quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định hiện hành	Cụ thể hóa tại QHCT

Các chỉ tiêu còn lại được xác định và cụ thể hóa tại QHCT tỷ lệ 1/500 trên cơ sở tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định pháp luật hiện hành.

VI. PHÂN TÍCH TÍNH LIÊN TỤC, ĐỒNG BỘ CỦA TOÀN BỘ QUY HOẠCH VÀ HIỆU QUẢ KINH TẾ - XÃ HỘI

Việc điều chỉnh cục bộ khu đất có diện tích khoảng 09 ha từ chức năng đất y tế sang đất giáo dục được thực hiện trên cơ sở rà soát hiện trạng sử dụng đất, nhu cầu phát triển hạ tầng xã hội và định hướng phát triển đô thị Trảng Bom trong giai đoạn mới, bảo đảm phù hợp với các nguyên tắc điều chỉnh cục bộ quy hoạch theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

Nội dung điều chỉnh chỉ thay đổi chức năng sử dụng đất trong phạm vi khu vực nghiên cứu, không làm thay đổi tính chất, mục tiêu phát triển, định hướng tổ chức không gian, cấu trúc đô thị, mô hình phát triển, hệ thống trung tâm, mạng lưới giao thông khung, hệ thống hạ tầng kỹ thuật đầu mối và các định hướng phát triển chủ yếu của đồ án Quy hoạch chung đô thị Trảng Bom đã được phê duyệt. Vì vậy, tính liên tục, tính thống nhất và sự đồng bộ của toàn bộ đồ án quy hoạch vẫn được bảo đảm.

Việc điều chỉnh xuất phát từ yêu cầu thực tiễn về phát triển hạ tầng giáo dục trên địa bàn phường Trảng Bom và khu vực lân cận, trong bối cảnh quy mô dân số tăng nhanh, nhu cầu học tập ngày càng lớn và hệ thống trường học hiện hữu đã bộc lộ những hạn chế về quy mô phục vụ. Việc bổ sung quỹ đất giáo dục tại vị trí nghiên cứu là cần thiết nhằm đáp ứng kịp thời nhu cầu phát triển giáo dục, nâng cao khả năng tiếp cận các dịch vụ giáo dục và từng bước hoàn thiện mạng lưới hạ tầng xã hội theo định hướng phát triển đô thị.

Đối với lĩnh vực y tế, việc điều chỉnh không làm ảnh hưởng đến định hướng phát triển hệ thống y tế của đô thị. Theo hồ sơ Quy hoạch chung đô thị Trảng Bom đến năm 2045, quỹ đất y tế vẫn được bố trí với quy mô phù hợp tại vị trí khác để đáp ứng yêu cầu phát triển lâu dài của ngành y tế. Đồng thời, khu đất quy hoạch y tế tại vị trí nghiên cứu trong thời gian qua chưa được triển khai đầu tư xây dựng, trong khi nhu cầu đầu tư công trình giáo dục đang đặt ra cấp thiết. Do đó, việc điều chỉnh là giải pháp sử dụng đất hợp lý, phù hợp với nhu cầu phát triển thực tế của địa phương, đồng thời vẫn bảo đảm cân đối quỹ đất hạ tầng xã hội theo định hướng quy hoạch.

Sau khi điều chỉnh, khu đất sẽ được khai thác hiệu quả hơn nhờ lợi thế về vị trí, khả năng kết nối giao thông và điều kiện hạ tầng kỹ thuật hiện hữu; góp phần nâng cao hiệu quả sử dụng đất, hoàn thiện hệ thống hạ tầng xã hội, nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, tạo động lực thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội và nâng cao chất lượng sống của người dân.

VII. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG CỦA VIỆC ĐIỀU CHỈNH ĐẾN VIỆC TRIỂN KHAI THỰC HIỆN QUY HOẠCH

- Việc điều chỉnh cục bộ không làm gián đoạn quá trình triển khai thực hiện Quy hoạch chung đô thị Trảng Bom mà tạo điều kiện thuận lợi để cụ thể hóa các định hướng phát triển hạ tầng xã hội theo nhu cầu thực tiễn của địa phương. Sau khi được phê duyệt, nội dung điều chỉnh sẽ được cập nhật vào hồ sơ quy hoạch, làm cơ sở để triển khai các bước quy hoạch và đầu tư xây dựng theo quy định.

- Nội dung điều chỉnh đồng thời là căn cứ để tổ chức lập quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch tổng mặt bằng, xác định cụ thể các chỉ tiêu sử dụng đất, tổ chức không gian kiến trúc, giải pháp hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; bảo đảm việc triển khai dự án thống nhất với định hướng phát triển đô thị và phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Việc điều chỉnh cũng tạo cơ sở pháp lý để thực hiện các thủ tục về đất đai, đầu tư, xây dựng và các thủ tục chuyên ngành có liên quan, góp phần nâng

cao hiệu quả quản lý nhà nước về quy hoạch, quản lý sử dụng đất và phát triển đô thị trên địa bàn.

VIII. BIỆN PHÁP KHẮC PHỤC VÀ KIỂM SOÁT CÁC VẤN ĐỀ PHÁT SINH

Để bảo đảm việc triển khai nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch đồng bộ, hiệu quả và không làm phát sinh áp lực đối với hệ thống hạ tầng đô thị, trong quá trình triển khai cần thực hiện đồng bộ các giải pháp sau:

- Cập nhật đầy đủ nội dung điều chỉnh vào hồ sơ Quy hoạch chung đô thị Trảng Bom và cơ sở dữ liệu quy hoạch; tổ chức công bố công khai theo quy định để bảo đảm thống nhất trong công tác quản lý quy hoạch và quản lý sử dụng đất.

- Tổ chức lập quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch tổng mặt bằng theo quy định nhằm cụ thể hóa phương án quy hoạch, xác định đầy đủ các chỉ tiêu sử dụng đất, tổ chức không gian kiến trúc, giải pháp hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các yêu cầu quản lý phát triển đối với khu vực nghiên cứu.

- Rà soát khả năng đáp ứng của hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; trường hợp cần thiết, thực hiện đầu tư bổ sung hoặc nâng cấp đồng bộ nhằm bảo đảm đáp ứng quy mô công trình và không làm ảnh hưởng đến khả năng phục vụ của khu vực.

- Thực hiện đầy đủ các thủ tục về đất đai, đầu tư, xây dựng, môi trường, phòng cháy và chữa cháy và các thủ tục chuyên ngành khác theo quy định; tăng cường sự phối hợp giữa các cơ quan, đơn vị liên quan trong quá trình triển khai dự án để kịp thời xử lý các khó khăn, vướng mắc phát sinh.

IX. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

1. Kết luận

Qua rà soát hiện trạng, đối chiếu với các quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn, các quy hoạch, chương trình, kế hoạch phát triển có liên quan và nhu cầu phát triển thực tế của địa phương, việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung đô thị Trảng Bom đối với khu đất có diện tích khoảng 09 ha từ chức năng đất y tế sang đất giáo dục là có cơ sở pháp lý, cơ sở thực tiễn và đáp ứng yêu cầu phát triển hạ tầng xã hội trong giai đoạn hiện nay.

Việc điều chỉnh cục bộ chỉ làm thay đổi chức năng sử dụng đất trong phạm vi khu vực nghiên cứu, không làm thay đổi tính chất, mục tiêu, định hướng phát triển, cấu trúc không gian, mạng lưới hạ tầng kỹ thuật khung và các nội dung cơ bản của đồ án Quy hoạch chung đô thị Trảng Bom đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; đồng thời bảo đảm tính liên tục, đồng bộ của toàn bộ đồ án quy hoạch và phù hợp với định hướng phát triển đô thị.

Sau khi điều chỉnh, quỹ đất giáo dục được bổ sung, tạo điều kiện triển khai đầu tư xây dựng công trình giáo dục theo chủ trương của cấp có thẩm quyền, góp phần hoàn thiện hệ thống hạ tầng xã hội, đáp ứng nhu cầu học tập của người dân trên địa bàn phường Trảng Bom và khu vực lân cận, nâng cao chất lượng nguồn nhân lực và thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương. Đồng thời, quỹ đất y tế vẫn được bảo đảm theo định hướng Quy hoạch chung đô thị

Trảng Bom đến năm 2045, không làm ảnh hưởng đến định hướng phát triển hệ thống y tế của đô thị.

Từ những nội dung phân tích nêu trên, việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch đối với khu đất khoảng 09 ha từ đất y tế sang đất giáo dục bảo đảm các điều kiện điều chỉnh cục bộ theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, là cơ sở để triển khai các bước quy hoạch, đầu tư xây dựng và quản lý phát triển đô thị theo quy định của pháp luật.

2. Kiến nghị

Căn cứ khoản 1 Điều 6 Quyết định số 30/2026/QĐ-UBND ngày 29 tháng 6 năm 2026 của Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai quy định trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt, công bố điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân thành phố trên địa bàn thành phố Đồng Nai, Ủy ban nhân dân phường Trảng Bom kính đề nghị Sở Xây dựng quan tâm xem xét, có ý kiến đối với nội dung nêu trên để Ủy ban nhân dân phường có cơ sở triển khai thực hiện các bước tiếp theo theo quy định.

Trân trọng./.

Đính kèm: Bản vẽ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 đô thị Trảng Bom đến năm 2025.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch, các Phó CT.UBND phường;
- Chánh, Phó VP HĐND-UBND phường;
- Phòng KTHTĐT;
- Lưu: VT, KTHTĐT.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Phan Trung Tính