

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, vị trí Khu đất Trung tâm thương mại - dịch vụ kết
hợp ở, quy mô khoảng 2,1 ha**

Kính gửi: Sở Xây dựng

Thực hiện chỉ đạo của UBND thành phố tại Văn bản số 6240/UBND-KTN ngày 28/7/2026 về việc điều chỉnh quy hoạch đối với khu đất Trung tâm thương mại dịch vụ kết hợp ở (khoảng 2,1 ha) tại phường Trảng Bom, thành phố Đồng Nai.

Trên cơ sở 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 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 2,1 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 Trung tâm thương mại dịch vụ kết hợp ở, quy mô khoảng 2,1 ha, 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 1759/QĐ-UBND ngày 11 tháng 6 năm 2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 đô thị Trảng Bom, huyện Trảng Bom đến năm 2025, khu đất 21.727,8 m² có chức năng quy hoạch xây dựng là đất trung tâm thương mại - dịch vụ kết hợp ở;

- Căn cứ Văn bản số 6240/UBND-KTN ngày 28/7/2026 của UBND thành phố Đồng Nai về việc điều chỉnh quy hoạch đối với khu đất Trung tâm thương mại dịch vụ kết hợp ở (khoảng 2,1 ha) tại phường Trảng Bom, thành phố Đồng Nai;

- 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 dân số, sử dụng đất, không gian kiến trúc - cảnh quan, 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. Yêu cầu nâng cao hiệu quả sử dụng đất và khả năng thu hút đầu tư

Khu đất Trung tâm thương mại - dịch vụ kết hợp ở có quy mô khoảng 2,1 ha, nằm tại khu vực trung tâm Trảng Bom, có bốn mặt tiếp giáp các tuyến đường giao thông, thuận lợi về khả năng tiếp cận, kết nối với các khu chức năng đô thị và có tiềm năng phát triển các hoạt động thương mại, dịch vụ, nhà ở và tiện ích đô thị.

Tuy nhiên, thực tiễn triển khai cho thấy khu đất đã được cơ quan có thẩm quyền 02 lần tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất và 01 lần thông báo công khai mời gọi nhà đầu tư quan tâm nhưng đến nay vẫn chưa thu hút được nhà đầu tư tham gia. Kết quả này cho thấy, mặc dù có nhiều lợi thế về vị trí và khả năng kết nối, phương án quy hoạch hiện hành vẫn còn những hạn chế nhất định về khả năng triển khai và cần được rà soát để phù hợp hơn với điều kiện phát triển thực tế.

Trong bối cảnh khu vực trung tâm đô thị có yêu cầu phát triển theo hướng tập trung, hiện đại, sử dụng đất tiết kiệm và hiệu quả, phương án quy hoạch hiện hành với mô hình công trình thương mại - dịch vụ kết hợp ở, tầng cao khoảng 9–15 tầng cần được xem xét, đánh giá lại về khả năng khai thác quỹ đất, tổ chức không gian và mức độ đáp ứng yêu cầu phát triển trong giai đoạn hiện nay. Việc kéo dài tình trạng khu đất chưa được đầu tư không chỉ làm chậm quá trình hiện thực hóa quy hoạch mà còn chưa phát huy tương xứng tiềm năng, giá trị của quỹ đất tại vị trí trung tâm, đồng thời làm chậm việc hình thành các chức năng thương mại, dịch vụ, nhà ở và tiện ích đô thị theo định hướng.

Từ thực tiễn nêu trên, việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch đối với khu đất là cần thiết, không đơn thuần nhằm gia tăng quy mô xây dựng hoặc tăng cao công trình, mà nhằm tháo gỡ những hạn chế trong quá trình triển khai quy hoạch, nâng cao tính khả thi, tạo cơ sở nghiên cứu tổ chức không gian và xác định các chỉ tiêu quy hoạch phù hợp hơn với vị trí, tiềm năng của khu đất và yêu cầu phát triển đô thị; qua đó tăng khả năng thu hút đầu tư, khai thác hiệu quả nguồn lực đất đai, góp phần chỉnh trang không gian đô thị, tạo nguồn thu ngân sách và thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

Trên cơ sở đó, việc nghiên cứu tổ chức không gian theo hướng khai thác hợp lý quỹ đất theo chiều cao là giải pháp phù hợp để nâng cao hiệu quả sử dụng đất tại khu vực trung tâm, đồng thời tạo điều kiện tổ chức không gian kiến trúc theo hướng tập trung, dành thêm không gian cho cây xanh, giao thông nội bộ, không gian mở, tiện ích và các không gian phục vụ cộng đồng, qua đó phát huy tốt hơn lợi thế và giá trị của khu đất trong tổng thể không gian khu vực trung tâm đô thị.

3. Phù hợp với vai trò không gian trung tâm và định hướng Quy hoạch chung

Theo Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 đô thị Trảng Bom được phê duyệt tại Quyết định số 554/QĐ-UBND, khu vực trung tâm và trục đường 30/4 có vai trò quan trọng trong cấu trúc không gian đô thị, kết nối khu trung tâm hiện hữu và các khu vực phát triển mới; là khu vực phù hợp nghiên cứu bố trí công trình thương mại, dịch vụ, hỗn hợp và các công trình có hình thức kiến trúc tạo điểm nhấn cho đô thị.

Khu đất điều chỉnh nằm gần nút giao đường 30/4 - Quốc lộ 1A, có bốn mặt tiếp giáp đường giao thông, có khả năng tiếp cận thuận lợi và có vị trí nhận diện cao trong không gian đô thị.

Vì vậy, việc điều chỉnh mô hình tổ chức không gian, tăng cao và cường độ sử dụng đất từ phương án quy hoạch hiện hành sang tổ hợp công trình cao tầng thương mại - dịch vụ kết hợp ở nhằm hình thành công trình điểm nhấn kiến trúc - cảnh quan tại khu vực trung tâm là phù hợp để nghiên cứu.

Đồng thời, theo định hướng nghiên cứu Quy hoạch chung đô thị Trảng Bom đến năm 2045, khu vực đô thị được định hướng phát triển theo mô hình đô thị nén, khai thác hiệu quả quỹ đất tại các khu vực trung tâm, phát triển công trình theo chiều cao tại các vị trí phù hợp, gắn với phát triển đô thị xanh, hiện đại và thông minh.

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; phần lớn diện tích đang để trống. Trên khu đất có một số công trình xây dựng hiện hữu đã xuống cấp, không còn giá trị khai thác, sử dụng.

Hiện trạng sử dụng đất chưa tương xứng với vị trí trung tâm, điều kiện tiếp cận giao thông, khả năng kết nối hạ tầng và giá trị của quỹ đất.

2. Vị trí, ranh giới

Khu đất có quy mô khoảng 2,1 ha; phía Bắc giáp đường 29/4, song hành Quốc lộ 1A; phía Nam giáp đường Hoàng Việt, lộ giới theo QHCT khoảng 16 m; phía Đông giáp đường 30/4, lộ giới theo QHCT khoảng 28 m; phía Tây giáp đường Nguyễn Văn Cừ, lộ giới theo QHCT khoảng 17 m.

Khu đất nằm gần nút giao đường 30/4 - Quốc lộ 1A, thuộc khu vực trung tâm có hoạt động thương mại, dịch vụ tập trung của Trảng Bom. Đường 30/4 là trục không gian quan trọng, vì vậy mặt phía Đông và phía Bắc của khu đất có điều kiện thuận lợi để tổ chức mặt đứng chính, không gian công cộng và công trình điểm nhấn kiến trúc - cảnh quan.

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.

Tuy nhiên, việc tăng tầng cao và cường độ sử dụng đất so với phương án quy hoạch hiện hành làm tăng quy mô dân số, diện tích sàn và nhu cầu sử dụng hạ tầng. Do đó, khả năng tiếp nhận của hệ thống giao thông, cấp nước, cấp điện, thoát nước và các hệ thống hạ tầng khác phải được tính toán, kiểm chứng theo quy mô phát triển sau điều chỉnh.

IV. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH

1. Nội dung giữ nguyên

Giữ nguyên chức năng chính của khu đất là Trung tâm thương mại - dịch vụ kết hợp ở.

Giữ nguyên vị trí, phạm vi cơ bản của khu đất và vai trò của khu vực trong cấu trúc trung tâm đô thị Trảng Bom.

Giữ nguyên hệ thống giao thông đối ngoại chính và nguyên tắc kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung của Quy hoạch chung.

Không hình thành khu chức năng mới và không làm thay đổi cấu trúc phát triển cơ bản của khu vực trung tâm.

2. Nội dung điều chỉnh

Theo Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 đô thị Trảng Bom đến năm 2025 được phê duyệt tại Quyết định số 554/QĐ-UBND, khu đất được định hướng phát triển công trình thương mại - dịch vụ kết hợp ở với tầng cao khoảng 9–15 tầng. Trên cơ sở đánh giá vị trí, điều kiện tiếp cận giao thông, khả năng kết nối hạ tầng, yêu cầu phát triển không gian khu vực trung tâm và xu hướng khai thác hiệu quả quỹ đất đô thị, đề xuất điều chỉnh mô hình tổ chức không gian tại khu đất theo hướng hình thành tổ hợp công trình cao tầng thương mại - dịch vụ kết hợp ở, tầng cao tối đa 40 tầng, tổ chức theo mô hình khối để kết hợp các khối tháp cao tầng và được nghiên cứu như một điểm nhấn kiến trúc - cảnh quan của khu vực trung tâm đô thị.

Việc đề xuất tăng tầng cao tại khu vực này xuất phát trước hết từ lợi thế đặc thù về vị trí và khả năng tổ chức không gian của khu đất. Khu đất có quy mô khoảng 2,1 ha, nằm tại khu vực trung tâm đô thị, có bốn mặt tiếp giáp các tuyến đường, thuận lợi tổ chức nhiều hướng tiếp cận, phân tách các luồng giao thông và bố trí không gian mở xung quanh công trình. Khu đất đồng thời có khả năng kết nối thuận lợi với Quốc lộ 1 và trục đường 30/4 – các tuyến giao thông quan trọng của khu vực. Đây là những điều kiện thuận lợi để nghiên cứu bố trí công trình cao tầng, tạo điểm nhấn diện đô thị tại khu vực trung tâm, thay vì phát triển công trình cao tầng tại các khu vực nằm sâu trong khu dân cư hiện hữu, nơi có điều kiện tiếp cận và khả năng tổ chức không gian hạn chế hơn.

Mặt khác, khu đất có khoảng cách và không gian chuyển tiếp nhất định đối với các khu dân cư hiện hữu, tạo điều kiện nghiên cứu khoảng lùi, khoảng cách giữa các khối công trình, không gian cây xanh, sân chơi, đường nội bộ và các giải pháp tổ chức kiến trúc phù hợp. Việc tập trung chiều cao tại khu đất có điều kiện không gian tương đối độc lập cho phép kiểm soát tốt hơn các tác động của công trình cao tầng đối với khu vực xung quanh, nhất là về giao thông, thông gió, chiếu sáng, tầm nhìn, cảnh quan và an toàn phòng cháy, chữa cháy.

Về tổ chức không gian đô thị, việc điều chỉnh theo hướng tăng tầng cao có kiểm soát, đồng thời tổ chức hợp lý mật độ xây dựng, khoảng lùi và không gian mở cho phép khai thác quỹ đất trung tâm theo chiều cao, dành thêm diện tích mặt đất cho giao thông nội bộ, cây xanh, cảnh quan, không gian công cộng và các tiện ích phục vụ công trình. Cách tiếp cận này phù hợp với định hướng phát triển đô thị tập trung, sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả và từng bước hình thành mô hình đô thị nén, trong đó các chức năng ở, thương mại, dịch vụ và tiện ích được tích hợp trong cùng một khu vực có khả năng tiếp cận giao thông thuận lợi.

Đề xuất tăng cao tối đa 40 tầng là giới hạn tầng cao tối đa để làm cơ sở nghiên cứu tổ chức hình khối kiến trúc của khu đất.

Về mô hình kiến trúc, công trình được định hướng tổ chức theo dạng khối để kết hợp một hoặc các khối tháp cao tầng. Khối để ưu tiên bố trí các chức năng thương mại, dịch vụ, tiện ích công cộng và các chức năng hỗ trợ, tạo không

gian hoạt động đô thị liên tục tại tầng thấp và tăng khả năng tương tác với các tuyến đường bao quanh khu đất. Các khối tháp phía trên bố trí chức năng ở và các chức năng phù hợp theo quy định; vị trí, hình thức và khoảng cách giữa các khối tháp được nghiên cứu trên cơ sở bảo đảm yêu cầu về kiến trúc, cảnh quan, thông gió, chiếu sáng tự nhiên, riêng tư, an toàn và các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật có liên quan.

Việc tổ chức khối để kết hợp khối tháp cũng tạo điều kiện tập trung diện tích xây dựng theo phương đứng, giải phóng một phần không gian mặt đất, qua đó có khả năng tăng diện tích dành cho cây xanh, quảng trường, đường nội bộ, không gian đi bộ, khu vực đón trả khách, tiếp cận phương tiện chữa cháy và các tiện ích ngoài trời. Đây là yếu tố quan trọng để bảo đảm việc tăng tầng cao đi kèm với nâng cao chất lượng không gian đô thị, thay vì chỉ gia tăng quy mô xây dựng.

Đối với giao thông tĩnh, nghiên cứu bố trí từ 01 đến 03 tầng hầm để đáp ứng nhu cầu đỗ xe, bố trí một phần hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các chức năng phụ trợ của công trình; qua đó hạn chế việc sử dụng diện tích mặt đất cho bãi đỗ xe và nâng cao hiệu quả sử dụng đất. Quy mô, số tầng và phạm vi tầng hầm được xác định trong các bước quy hoạch, thiết kế tiếp theo trên cơ sở quy mô dân số, nhu cầu sử dụng công trình, yêu cầu về chỗ đỗ xe, điều kiện địa chất - thủy văn, giải pháp kết cấu, thoát nước, phòng cháy, chữa cháy, cứu nạn, cứu hộ và các quy định pháp luật, quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành.

Với vị trí trung tâm, khả năng tiếp cận từ nhiều hướng, mối liên hệ thuận lợi với Quốc lộ 1 và trục đường 30/4, cùng điều kiện tổ chức khoảng lùi và không gian mở xung quanh, khu đất có lợi thế để nghiên cứu hình thành điểm nhấn kiến trúc - cảnh quan theo chiều cao. Công trình cao tầng tại đây có thể tạo điểm nhấn diện không gian cho khu vực trung tâm, góp phần định hình hình ảnh đô thị hiện đại, đồng thời bổ sung các chức năng thương mại, dịch vụ, nhà ở và tiện ích đô thị tại khu vực có khả năng tiếp cận giao thông thuận lợi.

Điểm nhấn kiến trúc không chỉ được xác lập bằng chiều cao công trình mà cần được kiểm soát đồng bộ về hình khối, tỷ lệ, khoảng lùi, không gian mở, cảnh quan, kiến trúc khối đế, tổ chức mặt đứng, chiếu sáng kiến trúc và mối quan hệ với các trục giao thông, công trình và khu dân cư xung quanh. Việc xác định tầng cao tối đa 40 tầng vì vậy là cơ sở để nghiên cứu tổ chức điểm nhấn, còn quy mô, hình thức và chiều cao cụ thể của từng khối công trình phải được xác định tại các bước quy hoạch, thiết kế tiếp.

Như vậy, việc điều chỉnh mô hình tổ chức không gian từ công trình thương mại - dịch vụ kết hợp ở có tầng cao khoảng 9–15 tầng sang tổ hợp công trình cao tầng thương mại - dịch vụ kết hợp ở, tầng cao tối đa 40 tầng, không làm thay đổi bản chất định hướng phát triển khu đất theo hướng tích hợp chức năng thương mại, dịch vụ và ở, mà chủ yếu điều chỉnh phương thức khai thác không gian theo chiều cao và tổ chức lại hình thái kiến trúc nhằm sử dụng hiệu quả hơn quỹ đất trung tâm, bổ sung các chức năng và tiện ích đô thị, đồng thời tạo lập điểm nhấn kiến trúc - cảnh quan phù hợp với vai trò, vị trí của khu đất.

Việc điều chỉnh phải gắn với kiểm soát các chỉ tiêu sử dụng đất, quy mô dân số, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao, khoảng lùi, nhu cầu giao thông, chỗ đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy, môi trường theo quy định. Trên cơ sở đáp ứng các điều kiện này, phương án điều chỉnh có khả năng nâng cao hiệu quả sử dụng quỹ đất trung tâm, tăng cường chức năng thương mại - dịch vụ, cải thiện chất lượng không gian kiến trúc - cảnh quan và góp phần định hình khu vực trung tâm đô thị theo hướng tập trung, hiện đại và sử dụng đất hiệu quả

3. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chính sau điều chỉnh

- a) Chức năng sử dụng đất: Trung tâm thương mại - dịch vụ kết hợp ở.
- b) Mật độ xây dựng khối đế: tối đa 59,34% (Nội suy theo Bảng 2.10 QC 01:2021).
- c) Mật độ xây dựng khối tháp: tối đa 42,34% (Nội suy theo Bảng 2.10 QC 01:2021).
- d) Hệ số sử dụng đất: tối đa 13 lần (theo QC 01:2021 lô đất xây dựng các công trình có yêu cầu đặc biệt về kiến trúc cảnh quan, là điểm nhấn cho đô thị).
- đ) Tầng cao: định hướng phát triển công trình cao tầng, nghiên cứu tối đa khoảng 40 tầng.
- e) Tầng hầm: nghiên cứu khoảng 01-03 tầng hầm.
- g) Đất cây xanh: tối thiểu 20% diện tích khu đất.
- h) Các chỉ tiêu khác: dân số, quy mô căn hộ, tổng diện tích sàn theo từng chức năng, khoảng lùi, khoảng cách giữa các khối tháp, bãi đỗ xe, giao thông nội bộ, cấp nước, thoát nước, cấp điện, chất thải rắn, PCCC, hạ tầng xã hội và các chỉ tiêu có liên quan thực hiện theo quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định pháp luật hiện hành; được cụ thể hóa tại QHCT tỷ lệ 1/500.

Việc đề xuất hệ số sử dụng đất 13 lần được xem xét trên cơ sở vị trí đặc biệt của khu đất tại khu vực trung tâm, có bốn mặt tiếp giáp giao thông, nằm trên trục không gian quan trọng và được định hướng hình thành công trình điểm nhấn kiến trúc - cảnh quan đô thị; đồng thời kế thừa định hướng tổ chức không gian khu vực trung tâm theo Quy hoạch chung được phê duyệt tại Quyết định số 554/QĐ-UBND. Khi triển khai các bước tiếp theo phải tiếp tục kiểm soát việc tuân thủ QCVN 01:2021/BXD, khả năng đáp ứng HTKT, HTXH, PCCC, môi trường, giao thông, bãi đỗ xe và các quy định pháp luật có liên quan.

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	Trung tâm thương mại - dịch vụ kết hợp ở	Trung tâm thương mại - dịch vụ kết hợp ở	Giữ nguyên
2	Mô hình không gian	Công trình thương mại - dịch vụ kết hợp ở theo phương án quy hoạch hiện hành	Tổ hợp cao tầng TMDV kết hợp ở, mô hình đế - tháp	Điều chỉnh
3	Mật độ xây dựng	Khoảng 30-40%	Khối đế tối đa 59,34%; khối tháp tối đa 42,34%	Điều chỉnh
4	Tầng cao	Khoảng 9-15 tầng	Nghiên cứu tối đa khoảng 40 tầng	Điều chỉnh
5	Hệ số sử dụng đất	Khoảng 3,6 lần	Tối đa 13 lần	Điều chỉnh
6	Tầng hầm	Không quy định	Nghiên cứu 01-03 tầng hầm	Điều chỉnh
7	Cây xanh		Tối thiểu 20% diện tích khu đất	Xác lập chỉ tiêu khống chế
8	Các chỉ tiêu khác		Theo quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định hiện hành	Cụ thể hóa tại QHCT

Các chỉ tiêu mật độ xây dựng khối đế tối đa 59,34%, mật độ xây dựng khối tháp tối đa 42,34%, hệ số sử dụng đất tối đa 13 lần và cây xanh tối thiểu 20% được xác định là các chỉ tiêu khống chế chính của phương án đề xuất điều chỉnh. 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

1. Tính liên tục và đồng bộ

Việc điều chỉnh không làm thay đổi chức năng Trung tâm thương mại - dịch vụ kết hợp ở đã được xác định trong quy hoạch; không hình thành khu chức năng mới mà chủ yếu điều chỉnh mô hình tổ chức không gian và các chỉ tiêu về tầng cao, mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất.

Diện tích khu vực điều chỉnh khoảng 2,1 ha so với diện tích tự nhiên của đồ án Quy hoạch chung khoảng 1.571,3 ha, chiếm khoảng 0,13%, thể hiện rõ tính chất cục bộ về phạm vi không gian.

Việc điều chỉnh không đề xuất thay đổi các trục giao thông chính, cấu trúc trung tâm đô thị và nguyên tắc tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung của Quy hoạch chung.

Mô hình cao tầng cho phép tập trung diện tích sàn xây dựng theo chiều cao, đồng thời dành tối thiểu 20% diện tích khu đất cho cây xanh và tăng khả năng tổ chức không gian mở, giao thông nội bộ, tiện ích và cảnh quan.

Mật độ xây dựng khối đế tối đa 59,34%, mật độ xây dựng khối tháp tối đa 42,34% tạo cơ sở tổ chức hình thái kiến trúc theo mô hình đế - tháp; giảm khối tích công trình ở các tầng cao so với khối đế, góp phần tạo khoảng thoáng và kiểm soát tác động của công trình cao tầng đối với không gian xung quanh.

Hệ số sử dụng đất tối đa 13 lần gắn với vai trò điểm nhấn của khu đất và định hướng khai thác hiệu quả quỹ đất trung tâm theo chiều cao. Việc áp dụng chỉ tiêu này phải đồng thời bảo đảm khả năng đáp ứng hạ tầng và tuân thủ các yêu cầu kỹ thuật theo quy định.

2. Hiệu quả kinh tế - xã hội

Phương án cao tầng tạo điều kiện khai thác hiệu quả quỹ đất trung tâm theo chiều cao, tăng hiệu quả sử dụng đất, đồng thời bổ sung diện tích thương mại - dịch vụ và nhà ở.

Việc hình thành tổ hợp thương mại - dịch vụ kết hợp ở có khả năng nâng cao sức hấp dẫn đầu tư của khu đất sau các lần đấu giá, mời gọi đầu tư chưa đạt kết quả; tạo thêm không gian kinh doanh, dịch vụ, việc làm và nguồn thu liên quan cho ngân sách nhà nước.

Phương án phát triển tập trung theo chiều cao đồng thời tạo điều kiện bố trí tỷ lệ cây xanh tối thiểu 20%, không gian mở, tiện ích và các không gian sinh hoạt phục vụ cư dân, góp phần cải thiện chất lượng môi trường sống.

Về kiến trúc - cảnh quan, công trình cao tầng tạo điểm nhấn cho trục đường 30/4 và khu vực trung tâm Trảng Bom, góp phần hình thành hình ảnh đô thị hiện đại, tăng khả năng nhận diện không gian trung tâm.

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

1. Đối với quy hoạch hiện hành

Việc điều chỉnh không làm thay đổi chức năng chính của khu đất và không yêu cầu điều chỉnh mạng lưới giao thông đối ngoại chính của Quy hoạch chung. Tuy nhiên, việc tăng mật độ xây dựng, tầng cao và hệ số sử dụng đất làm thay đổi quy mô diện tích sàn, dân số và nhu cầu hạ tầng so với phương án hiện hành.

Do đó, QHCT tỷ lệ 1/500 hiện hành phải được điều chỉnh để cụ thể hóa nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung trước khi triển khai dự án đầu tư.

2. Dân số

Theo số liệu hiện có, dân số phường Trảng Bom khoảng 95.502 người. Quy mô dân số dự kiến tại khu đất điều chỉnh khoảng 2,1 ha dự kiến khoảng 6.000 người. Trường hợp toàn bộ quy mô dân số dự kiến của khu đất được xác định là dân số tăng thêm, tổng dân số sau điều chỉnh khoảng 101.502 người, nằm trong khoảng quy mô dân số 100.000–120.000 người theo định hướng Quy hoạch chung đô thị Trảng Bom được phê duyệt tại Quyết định số 554/QĐ-UBND. Do đó, xét về tổng quy mô dân số, phương án điều chỉnh cơ bản phù hợp với định hướng dân số của Quy hoạch chung đã được phê duyệt.

3. Giao thông và bãi đỗ xe

Hệ số sử dụng đất tăng làm tăng lưu lượng giao thông và nhu cầu đỗ xe. Do đó cần có phương án tổ chức giao thông, xác định vị trí cổng ra vào, khu vực đón trả khách, giao nhận hàng hóa và hàng chờ trong phạm vi dự án cho phù hợp. Bãi đỗ xe phải đáp ứng nhu cầu của nhà ở, thương mại - dịch vụ, khách và nhân viên.

4. Hạ tầng kỹ thuật

Nhu cầu cấp nước, cấp điện, thoát nước thải, thoát nước mưa, thông tin liên lạc và thu gom chất thải phải được tính toán theo dân số, diện tích sàn và từng chức năng sử dụng. Trường hợp hệ thống hiện hữu không đáp ứng, phải đầu tư bổ sung, nâng cấp.

5. Hạ tầng xã hội

Dân số tăng thêm làm phát sinh nhu cầu giáo dục, y tế, cây xanh, không gian sinh hoạt cộng đồng và các dịch vụ thiết yếu. Quy hoạch chi tiết phải cân đối nhu cầu hạ tầng xã hội theo quy định.

6. Kiến trúc, cảnh quan và môi trường

Với vị trí trung tâm, công trình cao tầng có khả năng trở thành điểm nhấn tích cực trong không gian đô thị. Quy hoạch chi tiết và phương án kiến trúc phải tiếp tục kiểm soát khoảng lùi, khoảng cách giữa các khối tháp, bóng đổ, thông gió, vi khí hậu, tiếng ồn, cảnh quan và quan hệ với các công trình lân cận.

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

- Giao thông: đánh giá tác động giao thông; tổ chức cổng ra vào hợp lý; bố trí đón trả khách, giao nhận hàng hóa và hàng chờ trong ranh đất; cải tạo nút/tuyến nếu cần.

- Bãi đỗ xe: tính toán đầy đủ nhu cầu; ưu tiên bố trí tại tầng hầm; không sử dụng lòng đường công cộng làm bãi xe thường xuyên.

- Cấp nước, nước thải, nước mưa, cấp điện: tính toán theo quy mô sau điều chỉnh, xác nhận công suất và điểm đầu nối; bổ sung, nâng cấp khi cần.

- Hạ tầng xã hội: cân đối giáo dục, y tế, cây xanh, sinh hoạt cộng đồng theo dân số thực tế.

- PCCC: bảo đảm đường tiếp cận xe chữa cháy, nguồn nước, bể/bơm, thoát nạn, cứu nạn và nguồn điện dự phòng theo quy định.

- Cảnh quan, môi trường: kiểm soát khối đế, khối tháp, khoảng lùi, khoảng cách công trình; bảo đảm cây xanh tối thiểu 20%; kiểm soát nước thải, CTR, tiếng ồn, bóng đổ và vi khí hậu.

Nguyên tắc thực hiện là quy mô phát triển phải tương ứng với khả năng đáp ứng của hệ thống hạ tầng. Trường hợp kết quả tính toán tại bước Quy hoạch chi tiết hoặc ý kiến của cơ quan chuyên ngành cho thấy hệ thống chưa đủ khả năng tiếp nhận, phải có giải pháp nâng cấp, bổ sung hạ tầng hoặc điều chỉnh quy mô trong Quy hoạch chi tiết để phát triển tương ứng.

IX. LỘ TRÌNH, TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN SAU KHI ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ ĐƯỢC QUYẾT ĐỊNH

1. Công bố công khai và cập nhật nội dung điều chỉnh cục bộ vào hồ sơ Quy hoạch chung theo quy định.

2. Tổ chức điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 để cụ thể hóa ranh giới, dân số, mật độ xây dựng khối đế và khối tháp, HSSDD, tầng cao, khoảng lùi, khoảng cách giữa các khối công trình, cây xanh, giao thông nội bộ, bãi đỗ xe, HTKT, HTXH và quy định quản lý.

3. Tổ chức tính toán, đánh giá và lấy ý kiến các cơ quan, đơn vị quản lý chuyên ngành về giao thông, cấp nước, thoát nước, cấp điện, PCCC, môi trường và các nội dung có liên quan.

4. Thực hiện các thủ tục về đầu tư, đất đai, môi trường, xây dựng, PCCC, đầu nối HTKT và các thủ tục chuyên ngành khác theo quy định.

5. Triển khai các hạng mục hạ tầng cần bổ sung, nâng cấp trước hoặc đồng thời với công trình chính; bảo đảm hạ tầng đủ điều kiện trước khi đưa dự án vào khai thác, sử dụng.

6. Tổ chức kiểm tra, giám sát việc thực hiện các chỉ tiêu khống chế gồm: mật độ xây dựng khối để tối đa 59,34%; mật độ xây dựng khối thấp tối đa 42,34%; HSSDD tối đa 13 lần; cây xanh tối thiểu 20% và các yêu cầu khác của quy hoạch được duyệt.

X. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

1. Kết luận

Qua rà soát, việc điều chỉnh mô hình tổ chức không gian từ công trình thương mại - dịch vụ kết hợp ở theo phương án quy hoạch hiện hành, với tầng cao khoảng 9-15 tầng theo định hướng Quy hoạch chung được phê duyệt tại Quyết định số 554/QĐ-UBND, sang tổ hợp công trình cao tầng thương mại - dịch vụ kết hợp ở, với tầng cao tối đa 40 tầng, là cần thiết nhằm khai thác hiệu quả quỹ đất tại khu vực trung tâm, nâng cao khả năng thu hút đầu tư, đồng thời hình thành điểm nhấn kiến trúc - cảnh quan, góp phần tạo lập hình ảnh không gian đô thị hiện đại và phù hợp với vai trò, vị trí của khu đất trong khu vực trung tâm đô thị Trảng Bom.

Các chỉ tiêu chính đề xuất sau điều chỉnh gồm: mật độ xây dựng khối để tối đa 59,34%; mật độ xây dựng khối thấp tối đa 42,34%; hệ số sử dụng đất tối đa 13 lần; cây xanh tối thiểu 20% diện tích khu đất; định hướng tầng cao nghiên cứu tối đa khoảng 40 tầng; tầng hầm nghiên cứu khoảng 01-03 tầng; các chỉ tiêu khác thực hiện theo quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định pháp luật hiện hành.

Việc đề xuất tăng cường độ sử dụng đất so với quy hoạch hiện hành được xem xét trên cơ sở vị trí khu đất tại khu vực trung tâm đô thị, có điều kiện thuận lợi về kết nối giao thông, hạ tầng kỹ thuật, đồng thời có vai trò hình thành điểm nhấn kiến trúc - cảnh quan và phù hợp với định hướng tổ chức không gian của Quy hoạch chung đô thị Trảng Bom được phê duyệt tại Quyết định số 554/QĐ-UBND.

Với quy mô dân số hiện trạng khoảng 95.502 người và dân số dự kiến tại khu vực điều chỉnh khoảng 2,1 ha dự kiến tối đa khoảng 6.000 người, trường hợp toàn bộ dân số dự kiến của khu đất được tính là dân số tăng thêm thì tổng quy mô dân số đô thị khoảng 101.502 người, nằm trong khoảng 100.000-120.000 người theo định hướng dân số của Quy hoạch chung được phê duyệt tại Quyết định số 554/QĐ-UBND. Như vậy, xét về tổng quy mô dân số, phương án điều chỉnh cơ bản phù hợp với định hướng dân số, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của Quy hoạch chung đã được phê duyệt.

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 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