

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy trình rút gọn đối với Khu đất 4,7ha tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai do Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh làm Chủ đầu tư

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ TRẮNG BOM

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; sửa đổi bổ sung ngày 28/6/2020;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ 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;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng” kèm theo QCVN 01:2021/BXD;

Căn cứ Thông tư 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ Môi trường;

Căn cứ Nghị định 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;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/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 đất đai;

Căn cứ Nghị định 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ Xây dựng quy định định mức chi phí lập quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1344/QĐ-UBND ngày 19/9/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc ủy quyền thực hiện một số nhiệm vụ trong lĩnh vực quy hoạch và hoạt động xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Quyết định số 584/QĐ-UBND ngày 14 tháng 8 năm 2025 của UBND xã Trảng Bom về việc duyệt dự toán chi phí lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy trình rút gọn đối với Khu đất 4,7ha tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ 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 554/QĐ-UBND ngày 19/02/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 đô thị Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai đến năm 2025 và Quyết định số 3892/QĐ-UBND ngày 07/12/2015 của UBND tỉnh Đồng Nai về 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;

Căn cứ Kế hoạch số 79/KH-UBND ngày 05/3/2025 của UBND tỉnh về việc đấu giá quyền sử dụng đất năm 2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Xét đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế tại Tờ trình số 434/TTr-KT ngày 03/11/2025 về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy trình rút gọn đối với Khu đất 4,7ha tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai do Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh làm Chủ đầu tư.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy trình rút gọn đối với Khu đất 4,7ha tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai với các nội dung như sau:

I. TÊN HỒ SƠ:

Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy trình rút gọn đối với Khu đất 4,7ha tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

II. NỘI DUNG LẬP QUY HOẠCH:

1. Phạm vi ranh giới quy hoạch:

Khu vực lập quy hoạch có phạm vi ranh giới thuộc thửa đất số 24, 219 tờ 14, thửa 187, 188 tờ 37, thửa 1038, 33, 44, 45, 51 tờ số 12 thị trấn Trảng Bom – huyện Trảng Bom (*nay là xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai*). Quy mô diện tích: 46.612,30m² (*khoảng 4,7 ha*).

Phạm vi giới hạn của khu vực lập quy hoạch như sau:

- Phía Bắc : Giáp đường Nguyễn Huệ;
- Phía Nam : Giáp đường Nguyễn Hữu Cảnh;
- Phía Đông : Giáp Khu dân cư hiện hữu;
- Phía Tây : Đội quản lý điện Trảng Bom.

2. Quy mô lập quy hoạch:

- Quy mô diện tích: 46.612,30m² (*khoảng 4,7 ha*);
- Quy mô dân số: dự kiến khoảng 803 người.

3. Mục tiêu lập quy hoạch:

- Cụ thể hóa quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 đô thị Trảng Bom, huyện Trảng Bom đến năm 2025 (nay là xã Trảng Bom), đáp ứng nhu cầu ở, sinh hoạt của người dân trên địa bàn.

- Tạo ra quỹ đất để đầu tư, xây dựng kết cấu hạ tầng, hình thành khu dân cư mới hoàn chỉnh có kiến trúc cảnh quan hiện đại và đồng bộ với không gian xung quanh, văn minh và tiện nghi, khớp nối đồng bộ hạ tầng hiện có.

- Tạo tiền đề phát triển cơ sở hạ tầng cho dự án, đảm bảo đáp ứng cho quá trình phát triển đô thị, đạt hiệu quả cao về kinh tế - xã hội, bảo vệ môi trường, đồng bộ về cảnh quan, mỹ quan đô thị, nâng cao chất lượng sống cho người dân và đáp ứng nhu cầu phát triển bền vững.

- Là cơ sở pháp lý cho công tác quản lý đất đai, quản lý xây dựng và đầu tư xây dựng, là cơ sở cho nhà đầu tư triển khai các bước tiếp theo của dự án.

4. Tính chất: Là khu ở mới được đầu tư xây dựng đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

5. Xác định chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đối với phạm vi lập quy hoạch:

5.1. Dự báo quy mô dân số: 803 người.

5.2. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật dự kiến:

Các chỉ tiêu về sử dụng đất, chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tuân thủ theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng về việc Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD); Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật (QCVN 07:2023/BXD); Tiêu chuẩn thiết kế các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và các quy định, quy chuẩn hiện hành khác có liên quan, chủ yếu như sau:

- Diện tích: 46.612,30m².

- Dân số dự kiến: 803 người

a. Các chức năng sử dụng đất:

- Đất xây dựng nhà ở:

+ Nhà liên kế;

+ Nhà biệt thự song lập;

- Đất công viên cây xanh;

- Đất xây dựng công trình công cộng:

+ Trường mầm non;

+ Nhà văn hoá;

- Đất công trình hạ tầng kỹ thuật;

- Mạng lưới đường giao thông;

b. Các chỉ tiêu kinh tế - Kỹ thuật:

Tên	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao	Chiều cao (m)
Nhà liên kế	≤ 90	2-4	≤ 20
Nhà biệt thự song lập	≤ 60	2-3	≤ 15
Trường mầm non	≤ 40	1-2	≤ 13
Nhà văn hoá	≤ 40	1-2	≤ 13

Công viên cây xanh - TDDT	≤ 05	1	≤ 07
Hạ tầng kỹ thuật	100	1	≤ 07

c. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ tiêu cấp nước:

+ Mạng lưới cấp nước hòa chung vào mạng lưới khu vực.

+ Nước dùng cho sinh hoạt: 150 l/người/ngày (Bảng 2 TCVN 13606:2023)

+ Cấp nước trường mầm non: ≥ 75 lít/cháu/ngày.đêm (Mục 2.10.2 QCVN 01:2021).

+ Nước dùng tưới cây xanh rửa đường được tính toán cụ thể theo nhu cầu thực tế.

+ Nước dự phòng, rò rỉ : ≤ 15 % tổng nhu cầu dùng nước (Mục 2.10.2 QCVN 01:2021/BXD)

+ Nước PCCC: 10 lít/s/đám cháy (Theo bảng 7 QCVN 06:2022/BXD).

- Chỉ tiêu thoát nước thải: Tỷ lệ thu gom: 100% lưu lượng nước cấp và 100% xử lý.

- Chỉ tiêu cấp điện:

+ Mạng lưới cấp điện hòa chung vào mạng lưới khu vực.

+ Điện sinh hoạt: ≥ 200 W/người

+ Công trình công cộng: ≥ 30 W/m² sàn

+ Chiều sáng đường: ≥ 1 W/m²

+ Chiều sáng cây xanh: $\geq 0,5$ W/m²

- Chỉ tiêu thông tin liên lạc:

+ Tiêu chuẩn: 25 máy/100 dân. Mạng thông tin di động phủ sóng toàn khu vực quy hoạch.

- Chỉ tiêu quản lý chất thải rắn:

+ Chỉ tiêu xử lý chất thải rắn sinh hoạt: 1,0 kg/người/ngày.

+ Chỉ tiêu thu gom: đạt 100%

6. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan, thiết kế đô thị

6.1. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan, thiết kế đô thị:

- Đất ở bố trí thành từng dãy bám theo các trục đường nội bộ, thuận tiện giao thông và hình thành không gian ở đồng bộ.

- Đất công trình công cộng bố trí ở trung tâm khu đất, đảm bảo bán kính phục vụ.

- Đất cây xanh bố trí tại trung tâm khu đất và xen kẽ trong khu, tạo các không gian sinh hoạt cộng đồng, công viên, sân chơi.

- Tổ chức hệ thống giao thông nội bộ xuyên suốt, đảm bảo kết nối với các tuyến đường chính của khu vực.

6.2. Quy định về các công trình cần bảo tồn:

Khu vực lập quy hoạch không có các công trình kiến trúc, di tích lịch sử,

văn hóa, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan cần bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang.

7. Bố trí công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội, nhà ở, nhà ở xã hội (nếu có):

7.1. Công trình hạ tầng kỹ thuật:

a) Chuẩn bị kỹ thuật:

- Cao độ san nền của dự án căn cứ theo cao độ nền hiện trạng hạ tầng quanh khu vực và theo thực tế đã thi công tại dự án; giải pháp chủ yếu là san lấp cân bằng giữa khối lượng đào và đắp.

- Cao độ san nền cho dự án: bám sát cao độ giao thông hiện hữu đường Nguyễn Huệ, Nguyễn Hữu Cảnh. Cao độ san nền trung bình: +59,50m

- Bám sát địa hình tự nhiên, bám sát theo cao độ giao thông tránh khối lượng đào đắp lớn. Thiết kế nền đảm bảo độ dốc cho xe chạy êm thuận, an toàn và thoát nước mặt tốt.

b) Quy hoạch thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa sẽ tách riêng với hệ thống thoát nước thải. Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế bằng cống BTCT quay ly tâm kết hợp rung ép đúc sẵn có đường kính D400 - D600mm. Hệ thống cống thoát nước mưa được bố trí dọc theo các tuyến đường giao thông và bao bọc khu nhà ở và các công trình đảm bảo thoát nước cho toàn khu.

- Trên các tuyến cống có bố trí các hố ga thu nước, khoảng cách giữa các hố ga từ 15m - 30m tùy theo vị trí tùy theo kích thước cống và vị trí hố ga.

- Hướng thoát nước được thiết kế theo độ dốc đường giao thông và xả vào 02 vị trí hố ga thoát nước hiện hữu trên đường Nguyễn Huệ phía Bắc dự án đã được đầu tư xây dựng.

- Lưu lượng nước mưa được tính toán theo Tiêu chuẩn TCVN 7957:2023 “Thoát nước – Mạng lưới và công trình bên ngoài – Tiêu chuẩn thiết kế.

c) Quy hoạch giao thông:

c1) Giải pháp thiết kế hệ thống giao thông:

- Đường giao thông đối ngoại:

- + Khu vực quy hoạch có tuyến đường giao thông đối ngoại xung quanh dự án, cụ thể: phía Bắc : Giáp đường Nguyễn Huệ và phía Nam giáp đường Nguyễn Hữu Cảnh.

- + Đường Nguyễn Huệ có lộ giới 18m.

- + Đường Nguyễn Hữu Cảnh có lộ giới 14m.

- + Đầu nối giao thông mở 03 vị trí ra vào tại tuyến đường Nguyễn Huệ và 01 lối ra vào tại đường Nguyễn Hữu Cảnh.

- Đường giao thông nội bộ:

- + Dựa vào hình dáng ranh khu đất, hệ thống giao thông nội bộ được thiết kế song song hoặc vuông góc với các tuyến đường giao thông đối ngoại, tạo các lô đất vuông để xây dựng và sử dụng có hiệu quả. Trong đó, Đường D4 có lộ giới 19m; Đường N1, N2, N3, D1, D2, D3, D5 có lộ giới 15m.

+ Bề rộng mặt đường nội bộ: Được kết nối vào hệ thống đường giao thông đối ngoại bằng các lối vào chính, đường nội bộ được thiết kế giáp vòng các công trình trong dự án đảm bảo cho các phương tiện ra; đảm bảo cho xe phòng cháy chữa cháy lưu thông (Tuân thủ mục 6.2.1.1 QCVN 06:2022 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình).

+ Kết cấu mặt đường như sau: Bê tông nhựa nóng hoặc bê tông xi măng.

+ Vía hè: lát gạch Terrazzo, đá Granite hoặc gạch tự chèn.

c2) Chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng:

- Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tuân thủ theo quy mô bề rộng lộ giới trong quy hoạch, được xác định cụ thể theo mặt cắt ngang đường được thể hiện trên bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ tỷ lệ 1/500. Chỉ giới xây dựng phụ thuộc vào cấp hạng đường theo quy định, tính chất của các công trình, khoảng cách tối thiểu đến chỉ giới đường đỏ;

- Chỉ giới xây dựng xác định theo các loại hình công trình, tầng cao khối đế và tầng cao công trình;

d) Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp nước cho khu vực là: lấy từ hệ thống cấp nước hiện hữu trên đường Nguyễn Hữu Cánh cấp vào dự án.

- Thiết kế mạng lưới vòng kết hợp mạng cụt để cấp nước cho khu vực, trên các tuyến ống cấp nước, tại các ngã 3, ngã tư bố trí các họng lấy nước chữa cháy với bán kính phục vụ là $\leq 150\text{m}/1$ họng để thuận tiện cho việc chữa cháy.

- Các tuyến ống trong dự án được bố trí dưới vỉa hè dọc theo các trục đường với D110. Độ sâu chôn ống bảo vệ $\geq 0,5\text{m}$ chịu được tải trọng tác động.

- Sử dụng ống HDPE làm đường ống cấp nước, vì ống có độ kín rất cao không bị rò rỉ, tuổi thọ cao khi sử dụng, có tính chống các loại hoá chất cao, không bị ăn mòn, không bị gỉ sét. Hơn nữa ống HDPE kinh tế và giá rẻ hơn các loại ống thép và ống bê tông. Giảm được chi phí lắp đặt và sửa chữa rất nhiều. Đặc biệt ống HDPE có độ uốn dẻo cao cho phép ống di chuyển theo sự chuyển động của đất (do động đất, đất trượt) mà không bị gãy vỡ ở các đầu mối hàn nối.

- Bố trí tổng cộng 09 vị trí trụ lấy nước chữa cháy, đảm bảo với khoảng cách phục vụ 120 - 150m trên tổng thể dự án theo quy định.

- Ngoài ra khi có sự cố cháy, phải gọi xe chữa cháy chuyên dùng để hỗ trợ.

- Vị trí lắp đặt trụ chữa cháy cách mép đường $\leq 2.5\text{m}$.

- Lượng nước chữa cháy đảm bảo dập tắt 01 đám cháy xảy ra đồng thời với lưu lượng cấp từ hệ thống của mạng thủy cục cung cấp được là $q=10\text{l/s}$, trong khoảng thời gian 03 giờ, tương đương 108 m^3 . Để đủ lưu lượng cấp nước cho hệ thống chữa cháy ngoài nhà theo QCVN 06:2022/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình, chủ đầu tư sẽ cung cấp đủ lượng nước từ trạm bơm chữa cháy của trung tâm điều hành dịch vụ vào mạng đường ống.

e) Quy hoạch thoát nước thải và quản lý chất thải rắn:

e1) Giải pháp quy hoạch thoát nước thải:

- Theo quy định, nước thải sinh hoạt của người dân phải được xử lý triệt để trước khi xả ra môi trường thiên nhiên.

- Vì vậy, nước thải sinh hoạt đều phải được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại 3 ngăn trước khi thu gom vào hệ thống hố ga thoát nước thải để dẫn về trạm xử lý nước thải. Do đó hệ thống thoát nước thải trong khu ở là hệ thống thoát nước thải riêng và nước thải được xử lý đạt QCVN 14:2025 loại A.

- Nước thải được thu gom dẫn về trạm xử lý nước thải của dự án với công suất $Q = 160 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$ (đặt trên phần đất Hạ tầng kỹ thuật với diện tích $S = 200 \text{ m}^2$). Chất lượng nước thải sau xử lý đạt QCVN 14:2025 cột A sau đó sẽ được đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa.

e2) Giải pháp thu gom chất thải rắn:

- Rác: Lượng rác sinh hoạt dự kiến $1,0\text{kg}/\text{người}/\text{ngày}$. Bố trí các thùng rác trên các trục đường.

- Hàng ngày thu gom rác đưa tới bãi rác chung của địa phương, việc thu gom và vận chuyển rác bên trong dự án sử dụng chung với phương tiện của toàn địa phương (phối hợp với dự kiến đơn vị Hợp tác xã vệ sinh môi trường).

g) Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng:

- Nguồn cấp điện cho dự án là: tuyến điện trung thế hiện hữu dọc theo đường Ngô Quyền (cách dự án khoảng 100m)

- Bố trí trạm hạ thế để cấp điện cho toàn khu.

- Xây dựng mới 2 trạm biến áp T1-560 Kva + T2-560Kva. Trạm là loại trạm trong nhà hoặc trạm compact.

- Để đáp ứng yêu cầu cung cấp điện dự kiến sẽ xây dựng mới các tuyến trung thế 22kV. Các tuyến trung thế và hạ thế đi ngầm, chiều dài các tuyến trung thế là 285m. Đối với tuyến đường dây băng qua đường, bố trí ống lồng STK hoặc BTCT đảm bảo được tải trọng tác động.

- Từ trạm hạ thế có các phát tuyến 0,4kV đưa đến các hộ tiêu thụ, chiều dài các tuyến hạ thế là 2790m. Đèn đường là loại đèn cao áp sodium 2 cấp công suất 250/150w ánh sáng vàng cam hoặc bóng led 100/70w, đặt trên trụ thép ống cao trung bình 8m, khoảng cách trung bình từ 25 ~ 30m dọc đường, chiều cao trụ có thể thay đổi tùy theo bề rộng của mặt đường.

- Các tuyến đường dây trung, hạ thế được bố trí ngầm dọc theo lề đường sẽ giảm thiểu được khả năng chiếm dụng đất của Công trình thuận tiện cho việc thiết lập trạm và phân phối điện hạ thế đến hộ phụ tải, đảm bảo vệ mỹ quan và thuận tiện cho việc vận hành.

- Tuyến cáp ngầm trung thế: Sử dụng cáp ngầm trung thế 24kV-CXV/DSTA 3Cx70mm²+CV-1x50mm², cáp được đặt trong ống xoắn chịu lực HDPE D190/150 chôn trong mương dưới đất trên vỉa hè hoặc dưới lòng đường có chiều sâu khoảng 1,3m, những đoạn băng đường sử dụng ống sắt tráng kẽm hoặc BTLT có đường kính tương ứng với tuyến ống.

- Tuyến cáp ngầm hạ thế: Sử dụng cáp CXV 3x150mm²+CV-1x95mm², CXV 3x95mm²+ CV-1x50mm² và CXV 3x70mm²+ CV-1x50mm² 0,6/1kV, cáp được đặt trong ống xoắn chịu lực HDPE D105/80 và D85/65 chôn trong mương dưới đất có chiều sâu tối thiểu 1m, những đoạn băng đường sử dụng ống sắt tráng kẽm có đường kính tương ứng với tuyến ống.

- Tuyến cáp ngầm cho đèn chiếu sáng: Sử dụng cáp CXV/DSTA 4Cx16mm² 0,6/1kV, cáp được đặt trong ống xoắn chịu lực HDPE D65/50 chôn trong mương dưới đất có chiều sâu tối thiểu 0,8m.

- Khoảng cách: khoảng cách tối thiểu giữa 2 tuyến cáp 0,4kV đi song song nhau là 0,25m, giữa tuyến 0,4kV và 22kV là 0,4m, khoảng cách giữa mương và công trình tối thiểu là 0,5m. Thi công xong phải đặt gạch thẻ và băng cảnh báo cáp ngầm phía trên trước khi lấp đất.

- Đánh dấu cáp ngầm: Dùng bộ đánh dấu theo mẫu của Công ty Điện lực Đồng Nai với khoảng cách trung bình 10m/vị trí dọc theo tuyến cáp. Các vị trí bề góc thay đổi hướng tuyến phải đặt ở hai đầu góc và điểm giữa hai góc.

h) Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động:

- Nguồn cấp: Nguồn tín hiệu cung cấp cho khu dân cư được lấy từ bưu điện xã Trảng Bom hay của một số doanh nghiệp viễn thông khác thông qua tuyến thông tin liên lạc hiện hữu dọc theo tuyến đường Ngô Quyền.

- Từ các tủ cáp chính, cáp quang sẽ được kéo đầu nối với các tủ cáp phân phối của các khu vực, tùy theo nhu cầu sử dụng mà dùng các loại cáp, tủ cáp có dung lượng khác nhau.

- Toàn bộ hệ thống cáp quang được đi ngầm ở độ sâu 0,7 mét.

- Việc cấp tín hiệu điện thoại đến số thuê bao thực hiện từ tủ cáp gần nhất.

- Cáp quang đến từng hộ tiêu thụ là loại cáp 4 lõi bao gồm các dịch vụ như: điện thoại, internet, truyền hình kỹ thuật số, Tuyến cáp này đi ngầm trong các tuyến ống HDPE trên vỉa hè hoặc dưới lòng đường.

7.2. Công trình hạ tầng xã hội:

a) Trường mầm non:

- Bố trí cơ sở giáo dục mầm non đảm bảo phục vụ đủ cho khu vực dự án phù hợp QCVN 01:2021/BXD và các quy định liên quan.

- Trường mầm non được bố trí trung tâm khu đất, thuận tiện cho người dân tiếp cận.

- Quy mô: Tổng diện tích nhà giữ trẻ của dự án khoảng 2.000m² (chỉ tiêu đất mầm non tối thiểu 50 cháu/1000 người, chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu 12m²/cháu).

b) Nhà văn hoá:

- Quy mô: 500 m², được bố trí trung tâm khu đất, thuận tiện cho người dân tiếp cận và sử dụng.

7.3. Công trình nhà ở:

a) Loại 1: Nhà liên kế (Ký hiệu: LK-1 ÷ LK-15), có tổng diện tích đất là 22.024,61 m², 215 lô với mật độ xây dựng ≤ 90%, tầng cao xây dựng 2-4 tầng + 1 tầng hầm (tùy theo nhu cầu sử dụng có thể xây dựng hoặc không xây dựng tầng hầm).

b) Loại 2: Nhà biệt thự song lập (Ký hiệu: BTSL), có tổng diện tích đất là 1.762,73 m², 8 lô đất với mật độ xây dựng ≤ 60%, tầng cao xây dựng 2-3 tầng + 1 tầng hầm (tùy theo nhu cầu sử dụng có thể xây dựng hoặc không xây dựng tầng hầm).

7.4. Nhà ở xã hội (nếu có):

Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy trình rút gọn Khu đất 4,7ha tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai không bố trí quỹ đất Nhà ở xã hội, nên căn cứ Điều 17, Điều 18, Điều 19 của Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về Phát triển và Quản lý Nhà ở xã hội, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh khi chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án, chấp thuận nhà đầu tư thực hiện Dự án theo thẩm quyền xem xét, quyết định việc không dành quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong dự án theo quy định tại Điều 17, Điều 18 của Nghị định này và chấp thuận chủ đầu tư dự án đó thực hiện đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải dành để xây dựng nhà ở xã hội.

8. Bố trí công trình công cộng ngầm, công trình giao thông ngầm (nếu có):

Trong phạm vi khu đất quy hoạch, không có công trình công cộng ngầm hoặc tầng hầm có chức năng công cộng. Công trình ngầm trong khu vực quy hoạch là bể xử lý nước thải, bố trí trong khu hạ tầng kỹ thuật của dự án.

9. Quy định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đối với từng lô đất

9.1. Quy hoạch sử dụng đất.

- a) Đất xây dựng nhà ở:
 - + Nhà liên kế;
 - + Nhà biệt thự song lập;
- b) Đất xây dựng công trình công cộng:
 - + Trường mầm non;
 - + Nhà văn hoá;
- c) Đất công viên cây xanh;
- d) Đất công trình hạ tầng kỹ thuật;

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
I	ĐẤT Ở		23.787,34	51,03
1	Nhà liên kế	LK	22.024,61	47,25
2	Nhà biệt thự song lập	BTSL	1.762,73	3,78
II	ĐẤT CÔNG CỘNG		2.500,00	5,36
1	Giáo dục - Trường mầm non	GD	2.000,00	
2	Văn hoá	VH	500,00	
III	ĐẤT CÂY XANH, THỂ DỤC, THỂ THAO	CX	2.146,74	4,61
IV	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT		18.178,22	39,00
1	Trạm xử lý nước thải	XLNT	200,00	

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
2	Đất giao thông	GT	17.978,22	
	TỔNG CỘNG		46.612,30	100

9.2. Quy định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đối với từng lô đất

Với tổng diện tích 46.612,30m², Dự án được phân thành các khu chức năng chính như sau:

a) Đất xây dựng nhà ở: Với tổng diện tích là 23.787,34 m², gồm các loại hình:

- Nhà liên kế (Ký hiệu: LK-1 ÷ LK-15), có tổng diện tích đất là 22.024,61m², gồm: 215 lô đất với mật độ xây dựng $\leq 90\%$, tầng cao xây dựng 2-4 tầng.

- Nhà biệt thự song lập (Ký hiệu: BTSL), có tổng diện tích đất là 1.762,73 m², gồm: 8 lô đất với mật độ xây dựng $\leq 60\%$, tầng cao xây dựng 2-4 tầng.

b) Đất xây dựng công trình công cộng: Tổng diện tích là 2.500,00 m², gồm:

- Giáo dục - Trường mầm non (Ký hiệu: GD), có tổng diện tích đất là 2000 m², mật độ xây dựng $\leq 40\%$, tầng cao xây dựng 1-2 tầng.

- Nhà văn hoá (Ký hiệu: VH), có tổng diện tích đất là 500 m², mật độ xây dựng $\leq 40\%$, tầng cao xây dựng 1-2 tầng.

c) Đất công viên cây xanh (Ký hiệu: CX), có tổng diện tích đất là 2.146,74 m², mật độ xây dựng $\leq 5\%$.

d) Đất giao thông, có tổng diện tích đất là 17.978,22 m²;

đ) Đất hạ tầng kỹ thuật (trạm xử lý nước thải), tổng diện tích đất là 200 m².

9.3. Quy định về lộ giới, chỉ giới xây dựng, chiều cao công trình:

a) Đối với nhà liên kế:

- Khoảng lùi phía trước so với chỉ giới đường đỏ : $\geq 2,5\text{m}$;
- Khoảng lùi phía sau : $\geq 1,5\text{m}$;
- Chiều cao : $\leq 20\text{m}$;

b) Đối với nhà biệt thự song lập:

- Khoảng lùi phía trước so với chỉ giới đường đỏ : $\geq 03\text{m}$;
- Khoảng lùi bên hông : $\geq 02\text{m}$;
- Chiều cao : $\leq 15\text{m}$;

c) Đối với công trình công cộng dịch vụ (trường mầm non - Nhà văn hoá):

- Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ : $\geq 04\text{m}$;
- Khoảng lùi so với ranh đất : $\geq 04\text{m}$;
- Chiều cao:

- + Trường học : $\leq 13\text{m}$;
- + Nhà văn hoá : $\leq 13\text{m}$;
- + Công trình hạ tầng kỹ thuật : $\leq 07\text{m}$;

9. Giải pháp về bảo vệ môi trường:

- Bố trí hệ thống thoát nước thải riêng biệt với hệ thống thoát nước mặt.
- Tổ chức phân loại, thu gom rác thải tới khu tập kết, thu gom chất thải rắn nguy hại trong khu vực dự án chuyển về bãi rác tập trung xử lý theo quy định.
- Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống thoát nước mưa đảm bảo không ngập úng trong khu vực lập quy hoạch.
- Trồng cây xanh cảnh quan, cây xanh đường phố đảm bảo theo tỷ lệ yêu cầu.
- Tổ chức, phân luồng, điều tiết phương tiện giao thông đảm bảo lưu thông thuận tiện, tránh ùn tắc.
- Tăng cường công tác giám sát và quản lý môi trường.
- Xây dựng kế hoạch hành động ứng phó biến đổi khí hậu của địa phương. Xây dựng năng lực dự báo, cảnh báo, chủ động phòng, tránh và giảm nhẹ thiên tai, thích ứng với biến đổi khí hậu.

10. Thành phần hồ sơ và dự toán kinh phí:

10.1. Thành phần hồ sơ:

Thành phần hồ sơ đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy trình rút gọn Khu đất 4,7ha, tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai được tuân theo Điều 21, Mục 3, Chương III của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025.

10.2. Dự toán kinh phí:

Dự toán kinh phí của đồ án đã được phê duyệt tại Quyết định số 584/QĐ-UBND ngày 14 tháng 8 năm 2025 của Ủy ban nhân dân xã Trảng Bom như sau:

Tổng dự toán kinh phí: **487.685.708 đồng** (*Bằng chữ: Bốn trăm tám mươi bảy triệu, sáu trăm tám mươi lăm ngàn, bảy trăm lẻ tám đồng*).

11. Tổ chức thực hiện:

- Chủ đầu tư: Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Đồng Nai.
- Cơ quan thẩm định: Hội đồng thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.
- Cơ quan chấp thuận tổng mặt bằng: UBND xã Trảng Bom.
- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Long Phú.

12. Danh mục hồ sơ gửi kèm bao gồm:

12.1. Hồ sơ đồ án quy hoạch rút gọn

12.2. Hồ sơ bản giấy

- Báo cáo kết quả khảo sát; Thuyết minh đồ án; Bản vẽ theo tỉ lệ thích hợp;
- Các hồ sơ pháp lý liên quan.

12.3. Hồ sơ điện tử

- Cơ sở dữ liệu số cơ bản;
- Cơ sở dữ liệu số pháp lý;
- Cơ sở dữ liệu số địa lý.

13. Quy định quản lý xây dựng theo đồ án được duyệt:

a. Việc quản lý thực hiện quy hoạch, quản lý đất đai và đầu tư xây dựng công trình cần tuân thủ theo quy hoạch và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt và ban hành theo đồ án này. Ngoài ra còn phải tuân thủ theo quy định theo Luật pháp và các quy định hiện hành; tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam

b. Việc điều chỉnh, thay đổi, bổ sung quy hoạch phải được thực hiện theo đúng quy định pháp luật

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được phê duyệt, giao Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh phối hợp với Phòng Kinh tế tổ chức công bố, công khai cho nhân dân và các đơn vị kinh tế - xã hội có liên quan trên địa bàn về nội dung quy hoạch và cùng nghiêm chỉnh thực hiện theo quy hoạch đã phê duyệt.

2. Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh lập hồ sơ cấm mốc giới trình UBND xã phê duyệt; phối hợp với Phòng Kinh tế xã Trảng Bom triển khai cấm mốc giới ngoài thực địa.

3. Khi đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật: Chủ đầu tư dự án (sau khi trúng đấu giá) cần liên hệ với các chuyên ngành: Giao thông, cấp nước, thoát nước, cấp điện, bưu chính viễn thông, Công an phòng cháy chữa cháy ... để xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật phù hợp và đảm bảo việc thỏa thuận đấu nối hạ tầng đúng theo quy định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 4. Chánh Văn phòng HĐND - UBND xã, Trưởng các Phòng: Kinh tế, Văn hóa - Xã hội; Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh; Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Sở Xây dựng (báo cáo);
- Chủ tịch, các phó CT.UBND xã;
- Chánh, phó VP.HĐND-UBND xã;
- Lưu: VT (KT-Thiên).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Phan Trung Tính