

Trảng Bom, ngày tháng 6 năm 2026

Số: /TTr-KTHTĐT

## TỜ TRÌNH

**Chấp thuận hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án xây dựng công trình Trường Tiểu học, Trung học cơ sở và Trung học phổ thông Đinh Tiên Hoàng 3 tại phường Trảng Bom, thành phố Đồng Nai**

Kính gửi: UBND phường

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 11 tháng 12 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 Nghị định số 144/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ Quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 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 30/6/2025 của Bộ Xây dựng Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của 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;

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

Căn cứ Quyết định số 1216/QĐ-BXD ngày 05/8/2025 của Bộ Xây dựng về việc đính chính 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, Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn và Quyết định số 18/2025/QĐ -TTg ngày 28/6/2025 của Thủ tướng Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch đô thị và nông thôn được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập;

Căn cứ Quyết định số 861/QĐ-SGDĐT ngày 29/9/2020 của Sở giáo dục và đào tạo tỉnh Đồng Nai về việc công nhận Hội đồng quản trị trường tiểu học, trung học cơ sở và trung học phổ thông Song ngữ Đinh Tiên Hoàng.

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

Căn cứ Quyết định số 1988/QĐ-UBND ngày 03/08/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 Đô thị Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai đến năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 368/QĐ-UBND ngày 07/02/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 Đô thị Trảng Bom, huyện Trảng Bom, đến năm 2025 (tại vị trí Khu đất giáo dục của công ty Cổ phần Đinh Thuận);

Căn cứ Biên bản kết luận Hội đồng thẩm định số 03/BB-HĐTĐQHĐT&NT ngày 20/5/2026 của Hội đồng thẩm định quy hoạch đô thị và nông thôn phường Trảng Bom;

Xét Tờ trình số 47/Cty.ĐT ngày 02/6/2026 của Công ty Cổ phần Đinh Thuận về việc Về việc: Chấp thuận hồ sơ quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án xây dựng công trình Trường tiểu học, trung học cơ sở và trung học phổ thông Đinh Tiên Hoàng 3 tại phường Trảng bom, thành phố Đồng Nai.

Phòng Kinh tế Hạ tầng và đô thị kính trình UBND phường Trảng Bom xem xét chấp thuận hồ sơ quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án xây dựng công trình Trường tiểu học, trung học cơ sở và trung học phổ thông Đinh Tiên Hoàng 3 tại phường Trảng bom, thành phố Đồng Nai, với những nội dung sau:

### **I. QUÁ TRÌNH LẬP QUY HOẠCH:**

Công ty Cổ phần Đinh Thuận đã tổ chức lập hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án xây dựng công trình Trường Tiểu học, Trung học cơ sở và Trung học phổ thông Đinh Tiên Hoàng 3 tại phường Trảng Bom, thành phố Đồng Nai.

Sau khi hoàn thiện hồ sơ theo quy định, Chủ đầu tư đã gửi hồ sơ đến cơ quan chuyên môn để tổ chức thẩm định. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị đã phối hợp tổ chức thẩm định theo quy định; hồ sơ đã được Hội đồng thẩm định quy hoạch đô thị và nông thôn phường Trảng Bom xem xét, đánh giá và thống nhất thông qua.

## **II. VIỆC LẤY Ý KIẾN, TIẾP THU, GIẢI TRÌNH:**

### **1. Trong quá trình lập quy hoạch**

Chủ đầu tư và đơn vị tư vấn đã thực hiện việc lấy ý kiến các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; đồng thời tiếp thu, giải trình và hoàn thiện hồ sơ quy hoạch. Cụ thể như sau:

- Về việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư, UBND xã Trảng Bom (nay là phường Trảng Bom) đã thực hiện niêm yết công khai hồ sơ quy hoạch tại Thông báo số 53/TB-UBND ngày 27/1/2026 và Thông báo kết thúc niêm yết số 121/TB-UBND ngày 10/3/2026. Qua thời gian niêm yết công khai 25 ngày, UBND xã Trảng Bom (nay là phường Trảng Bom) không nhận được ý kiến góp ý, phản ánh nào của tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư liên quan đến hồ sơ quy hoạch.

- Đối với việc lấy ý kiến Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Giáo dục và Đào tạo, UBND xã Trảng Bom (nay là phường Trảng Bom) có văn bản số 1475/UBND-KT ngày 02/4/2026 gửi các đơn vị nêu trên. Tuy nhiên, đối với hồ sơ quy hoạch Tổng mặt bằng theo hướng dẫn của Sở Xây dựng tại Văn bản số 3988/SXD-QLQH&PTĐT ngày 17/4/2026 có nội dung *“Căn cứ Khoản 2 Điều 9 Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định không tổ chức thẩm định, phê duyệt quy hoạch đối với quy hoạch chi tiết được lập theo quy trình quy hoạch tổng mặt bằng. Từ các quy định nêu trên, việc lấy ý kiến của cơ quan chuyên môn về quy hoạch đô thị và nông thôn cấp tỉnh được thực hiện trong quá trình thẩm định quy hoạch. Tuy nhiên, đối với các hồ sơ quy hoạch tổng mặt bằng thuộc trường hợp không tổ chức thẩm định, phê duyệt quy hoạch theo quy định, thì không phát sinh thủ tục lấy ý kiến của cơ quan chuyên môn về quy hoạch đô thị và nông thôn cấp tỉnh”*.

- Đối với việc lấy ý kiến của Hội đồng thẩm định Quy hoạch xây dựng phường, ngày 09/5/2026, Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị gửi hồ sơ đề đề các thành viên Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng phường nghiên cứu cho ý kiến góp ý.

### **2. Trong quá trình thẩm định quy hoạch**

Hồ sơ đã được Hội đồng thẩm định quy hoạch đô thị và nông thôn phường Trảng Bom xem xét tại cuộc họp ngày 15/5/2026. Trên cơ sở các ý kiến góp ý của các thành viên Hội đồng thẩm định, Chủ đầu tư và đơn vị tư vấn đã tiếp thu, hoàn thiện hồ sơ theo yêu cầu.

### **3. Tổng hợp các nội dung thay đổi giữa hồ sơ trình phê duyệt so với hồ sơ trình thẩm định**

Sau quá trình thẩm định, Chủ đầu tư đã rà soát, hoàn thiện các nội dung về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, chỉ tiêu kỹ thuật, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các nội dung khác theo ý kiến của Hội đồng thẩm định và cơ quan chuyên môn.

## **III. NỘI DUNG TRÌNH PHÊ DUYỆT**

Sau khi hoàn thiện hồ sơ theo quy định Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị đề nghị UBND phường chấp thuận hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500

dự án xây dựng công trình Trường Tiểu học, Trung học cơ sở và Trung học phổ thông Đinh Tiên Hoàng 3 tại phường Trảng Bom, thành phố Đồng Nai, với các nội dung chính như sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án xây dựng công trình Trường Tiểu học, Trung học cơ sở và Trung học phổ thông Đinh Tiên Hoàng 3.

**2. Phạm vi, quy mô**

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

- Khu đất lập quy hoạch có tổng diện tích nghiên cứu khoảng 21.947,0m<sup>2</sup>.

Vị trí khu đất có ranh giới được giới hạn như sau:

+ Phía Bắc :Giáp Trường trung cấp Đinh Tiên Hoàng.

+ Phía Nam :Giáp đường Hai Bà Trưng LG 22m.

+ Phía Tây :Giáp đường D6 .

+ Phía Đông :Giáp trường tiểu học Bông Sen.

+ Tỷ lệ quy hoạch: 1/500.

**3. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch**

- Cụ thể hóa định hướng sử dụng đất giáo dục theo Quyết định số 554/QĐ-UBND ngày 19/02/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 đô thị Trảng Bom, huyện Trảng Bom đến năm 2025; Quyết định số 368/QĐ-UBND ngày 07/02/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 Đô thị Trảng Bom, huyện Trảng Bom, đến năm 2025 (tại vị trí Khu đất giáo dục của công ty Cổ phần Đinh Thuận).

- Đáp ứng nhu cầu học tập, giáo dục của người dân trong khu vực.

- Xây dựng môi trường giáo dục hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

- Khai thác hiệu quả quỹ đất, bảo đảm phát triển bền vững và phù hợp định hướng phát triển đô thị.

**4. Tính chất, chức năng, vai trò**

Là công trình giáo dục liên cấp gồm Tiểu học, Trung học cơ sở và Trung học phổ thông; phục vụ nhu cầu đào tạo, giáo dục của địa phương; góp phần hoàn thiện hệ thống hạ tầng xã hội trên địa bàn phường Trảng Bom.

**5. Các chỉ tiêu dự báo phát triển và các chỉ tiêu quy hoạch**

**5.1. Các căn cứ lựa chọn chỉ tiêu**

- 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;

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

- Quyết định số 368/QĐ-UBND ngày 07/02/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000

Đô thị Trảng Bom, huyện Trảng Bom, đến năm 2025 (tại vị trí Khu đất giáo dục của công ty Cổ phần Đinh Thuận).

## 5.2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

### a) Chỉ tiêu sử dụng đất

- Mật độ xây dựng thuần tối đa theo diện tích lô đất; tầng cao và chiều cao xây dựng, khoảng lùi công trình:

- Mật độ xây dựng thuần tối đa theo diện tích lô đất; tầng cao và chiều cao xây dựng, khoảng lùi công trình:

+ Khối phòng học + văn phòng : 05 tầng,  $\leq 25m$ .

+ Nhà bảo vệ : 01 tầng,  $\leq 07m$ .

+ Nhà ăn + nhà nghỉ trưa : 05 tầng,  $\leq 25m$ .

+ Khu cây xanh : 01 tầng,  $\leq 07m$ .

+ Khu hạ tầng kỹ thuật : 01 tầng,  $\leq 07m$ .

+ Bể nước ngầm + nhà che máy bơm : 01 tầng,  $\leq 05m$ .

+ Trạm xử lý nước thải + nhà điều hành : 01 tầng,  $\leq 05m$ .

- Mật độ xây dựng gộp toàn dự án :  $\leq 40\%$ .

- Chỉ giới xây dựng công trình: đảm bảo yêu cầu theo quy định về công tác PCCC.

### b) Chỉ tiêu hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ tiêu cấp điện:

+ Văn phòng :  $30W/m^2$ .

+ Trường học :  $0,15kW/học\ sinh$ .

+ Chiếu sáng đường phố :  $1,0W/m^2$

- Chỉ tiêu cấp nước :  $2\ lít/m^2\ sàn$ .

- Chỉ tiêu thoát nước thải :  $100\%$  nước cấp.

- Chỉ tiêu thông tin liên lạc:

+ Thuê bao cố định (Điện thoại, internet có dây) : 1 thuê bao/ $100m^2$  sàn.

+ Mạng thông tin di động đảm bảo phủ sóng toàn khu vực quy hoạch.

## 6. Các nội dung chính của quy hoạch

### 6.1. Phương án tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan và bố trí tổng mặt bằng các công trình

#### 6.1.1. Phương án tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

- Quy hoạch phải đảm bảo phù hợp với đặc điểm của địa phương về địa hình, địa chất, khí hậu, thủy văn, cảnh quan và tiềm năng phát triển.

- Cơ cấu phân khu chức năng phải phù hợp với mục tiêu đầu tư đảm bảo tạo được môi trường xanh, sạch và bền vững.

- Xác định được vị trí, quy mô các khu chức năng. Các công trình phải đáp ứng được các quy chuẩn, quy định hiện hành, phù hợp với số lượng người trong khu vực thiết kế.

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật phục vụ khu vực phải được tổ chức hợp lý, đồng thời phải được kết nối với bên ngoài để trở thành một thể thống nhất hoàn chỉnh.

- Phương án Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất phải được thiết kế hoàn chỉnh đồng bộ các khu chức năng nhằm đảm bảo cho dây chuyền công năng vận hành tuần hoàn liên kết chặt chẽ, giao thông nội bộ thuận lợi, thiết kế vẫn dựa trên nguyên tắc tuân thủ và tôn trọng cảnh quan môi trường xung quanh, tổ chức không gian tổng thể hài hòa với địa hình khu đất hiện hữu, không phá vỡ cảnh quan xung quanh gồm các khu chức năng chính như sau:

- Vị trí đất xây dựng các hạng mục chức năng được tổ chức theo hình thức là công trình thấp tầng (1 - 5 tầng).

- Khu cây xanh dự án được tổ chức bao phủ toàn bộ sự án, tạo không gian mở vào công trình, đồng thời làm tăng giá trị cảnh quan và tạo sự thông thoáng cho khu chức năng.

- Đất công trình phụ trợ: như nhà bảo vệ, trạm điện được bố trí gần cổng chính đảm bảo phục vụ tiện ích cho công trình. Các công trình phụ trợ khác gồm: bể nước sinh hoạt PCCC được bố trí ngầm.

- Đất giao thông: giao thông nội bộ được bố trí kết nối thuận lợi.

- Không gian khu quy hoạch được bố trí theo dạng hợp khối, trong đó lùi vào chính đầu nối thuận tiện với đường Hai Bà Trưng, qua đó khai thác tối đa mặt tiền rộng, thoáng, tăng độ nhận diện cho khu vực giáo dục.

- Kiến trúc: công trình có kiến trúc hiện đại, màu sắc hài hòa, đơn giản tạo vẻ đẹp hài hòa cho công trình.

- Cảnh quan: bố trí không gian cảnh quan hài hòa, thu hút người sử dụng.

- Đối với các khu vực xây dựng công trình: Đảm bảo các yêu cầu về chỉ giới xây dựng (khoảng lùi), kiến trúc, màu sắc công trình hài hòa với khu vực lân cận.

- Đối với các khu vực không gian cây xanh, các khu vực không gian mở: Tổ chức trồng cây xanh, thảm hoa, nhằm tạo nên các không gian thông thoáng và tạo cảnh quan chung.

### **6.1.2. Bố trí tổng mặt bằng các công trình**

- Phương án quy hoạch được xác định dựa vào địa hình và hướng gió nhằm tạo ra được một tổng mặt bằng sao cho phù hợp với quy mô, chức năng quản lý và giáo dục:

- + Việc bố trí các hạng mục được dựa vào mặt bằng khu đất quy hoạch được duyệt, từ đó đưa ra giải pháp bố trí các hạng mục sao cho phù hợp với khu đất.

Bố trí sắp xếp các hạng mục công trình chức năng phù hợp với nhu cầu và dây chuyền sử dụng, thực hành tốt công tác quản lý, giáo dục, đồng thời có sự kết hợp hài hòa về tính mỹ quan chung cho toàn thể công trình.

+ Bố trí các khối lớp học phù hợp và liên thông tạo ra mặt bằng không gian công năng chặt chẽ, gồm các khối chức năng được gắn kết với nhau thành một tổng thể hợp lý và thống nhất. Các khối công trình bố trí bao bọc sân trường. Việc bố trí cây xanh, sân trường là nơi mà các hướng nhìn chính từ các khối nhìn ra tạo ra cảm giác thoải mái cho học sinh giờ giải lao nâng cao hiệu quả thư giãn.

+ Sự phù hợp của phương án thiết kế so với các quy định hiện hành về quy cách, phòng chức năng.

+ Đảm bảo tính bền vững và tính kinh tế.

+ Đảm bảo tính kết nối hợp lý với hệ thống hạ tầng chung của khu vực.

+ Phương án thiết kế theo quy mô chuẩn quốc gia, dây chuyền công năng hợp lý. Phương án kiến trúc được chọn lựa theo thực tế khu đất, yêu cầu của chủ đầu tư và các quy chuẩn tiêu chuẩn được ban hành trong giai đoạn thực hiện công tác thiết kế.

+ Kiến trúc tổng thể sử dụng hình khối, đường nét đơn giản, hài hòa hạn chế góc cạnh mang lại tính hiệu quả sử dụng cao nhất. Mặt chính kết hợp lam che nắng với các ô trống và vách kính tạo điểm nhấn cũng như lấy sáng và gió cho khối nhà. Riêng các phòng học đều được chiếu sáng tự nhiên trực tiếp.

+ Do khu đất độ cao tương đối bằng phẳng nên để đáp ứng các yêu cầu về kỹ thuật và mỹ quan và có tính toán đến quá trình sử dụng lâu dài cần phải san lấp trước khi xây dựng công trình, cao độ nền cho phù hợp với đường giao thông trong khu vực.

Qua đó, phân khu không gian tổng thể của khu vực được chia làm các khu vực như sau :

- Khu học tập, sinh hoạt:

+ Các khối phòng học cao 05 tầng được tổ chức thành cụm công trình, bảo đảm khoảng cách hợp lý nhằm đáp ứng yêu cầu chiếu sáng, thông gió tự nhiên và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan. Mặt đứng công trình ưu tiên hướng về sân trung tâm để tăng khả năng quan sát, quản lý học sinh. Việc bố trí các lớp học theo từng cấp học bảo đảm phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng hiện hành.

+ Hành lang cầu nối: Liên kết các khối học tập, tạo mạng giao thông trên cao an toàn. Giảm việc học sinh di chuyển dưới sân trong giờ học.

+ Khối nhà ăn, nhà nghỉ trưa bố trí gần khối lớp học.

- Không gian sinh hoạt – thể chất – cộng đồng:

+ Bố trí về một phía Tây của khu đất, tiếp cận thuận lợi từ sân trung tâm.

+ Nhà đa năng: Là điểm nhấn kiến trúc của khu vực. Phục vụ thể dục, sinh hoạt tập thể, sự kiện.

+ Hồ bơi: Bố trí tách tương đối khỏi khu vực, đảm bảo an toàn và vệ sinh.

- Sân bãi, giao thông nội bộ:

+ Đóng vai trò là không gian chuyển tiếp giữa các khối. Nơi tổ chức chào cờ, sinh hoạt ngoài trời.

+ Cổng chính bố trí rõ ràng, dễ nhận diện, kết nối trực tiếp với tuyến đường Hai Bà Trưng.

+ Giao thông nội bộ: Tổ chức dạng vòng, không giao cắt phức tạp. Ưu tiên lối đi bộ có mái che, bóng mát.

- Không gian cây xanh – cảnh quan – môi trường:

+ Cây xanh bố trí xen kẽ giữa các khối nhà cao tầng. Dọc ranh đất và đường nội bộ tạo lớp đệm.

+ Thảm cỏ, tiểu cảnh: Tạo không gian nghỉ ngơi, thư giãn cho học sinh. Giảm bức xạ nhiệt, cải thiện vi khí hậu.

+ Khu kỹ thuật – hạ tầng phụ trợ:

+ Nhà để xe 4 tầng: Bố trí giữa khối nhà nghỉ trưa, nhà ăn và khu thể dục thể thao.

+ Bể nước ngầm + nhà che máy bơm ; Trạm xử lý nước thải + nhà điều hành ; Nhà chứa rác tạm ; Trạm biến áp vận hành độc lập, không ảnh hưởng mỹ quan và môi trường học đường.

### 6.1.3. Xác định chức năng sử dụng đất, quy mô diện tích xây dựng công trình.

Trên cơ sở phân tích cơ cấu phân khu chức năng và bố cục kiến trúc, cơ cấu sử dụng đất được quy hoạch như sau:

**Bảng quy hoạch sử dụng đất toàn khu**

Stt	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>A</b>	<b>Đất xây dựng công trình</b>	<b>6.955,6</b>	<b>31,69</b>
1	Công trình giáo dục	2.845,4	
2	Công trình dịch vụ	2.019,4	
3	Công trình thể dục thể thao	2.009,3	
4	Công trình hạ tầng kỹ thuật	81,5	
<b>B</b>	<b>Đất cây xanh, cảnh quan và sân</b>	<b>7.846,0</b>	<b>35,75</b>
<b>C</b>	<b>Đất giao thông nội bộ</b>	<b>7.145,4</b>	<b>32,56</b>
	<b>Tổng</b>	<b>21.947,0</b>	<b>100,00</b>

**Bảng tổng hợp các công trình xây dựng**

Ký Hiệu	Công trình	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tầng cao (tầng)
---------	------------	-----------------------------	-----------------

<b>Công trình giáo dục</b>			
1	Khối phòng học, hiệu bộ	2.845,40	5
<b>Công trình dịch vụ</b>			
2	Khối nhà ăn, nghỉ trưa	1.072,90	5
6	Nhà để xe	924,5	4
3	Nhà bảo vệ	22	1
<b>Công trình thể dục thể thao</b>			
4	Khối nhà đa năng	1.148,10	1
5	Hồ bơi	861,2	1
<b>Công trình hạ tầng kỹ thuật</b>			
7	Nhà che máy bơm	16	1
8	Bể nước ngầm (190m <sup>2</sup> )		Ngầm
9	Nhà điều hành xử lý nước thải	15	1
10	Bể xử lý nước thải (36,5m <sup>2</sup> )		Ngầm
11	Nhà chứa rác tạm	25,5	1
12	Trạm biến áp	25	1

- Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch là 21.947,0m<sup>2</sup>. Trên cơ sở phân tích nhu cầu sử dụng, tính chất công trình và định hướng quy hoạch được duyệt, cơ cấu sử dụng đất được xác định như sau:

- + Đất xây dựng công trình: 6.955,6m<sup>2</sup>, chiếm 31,69% diện tích toàn khu;
- + Đất cây xanh, cảnh quan và sân: 7.846,0m<sup>2</sup>, chiếm 35,75%;
- + Đất giao thông nội bộ: 7.145,4m<sup>2</sup>, chiếm 32,56%.

- Cơ cấu sử dụng đất được tổ chức hợp lý, trong đó ưu tiên quỹ đất dành cho giao thông nội bộ, sân chơi, sân tập và cây xanh cảnh quan, đảm bảo môi trường giáo dục an toàn, thông thoáng, phù hợp với mô hình trường học liên cấp hiện đại.

- Đất xây dựng công trình : Diện tích đất xây dựng công trình là 6.955,6m<sup>2</sup>, tương ứng mật độ xây dựng toàn khu ở mức hợp lý, đáp ứng yêu cầu về không gian mở, chiếu sáng và thông gió tự nhiên. Trong đó:

+ Công trình giáo dục: Diện tích xây dựng: 2.845,4m<sup>2</sup>. Quy mô tầng cao: 05 tầng. Công trình gồm các khối phòng học và hiệu bộ, được tổ chức tập trung, phát triển theo chiều cao nhằm tiết kiệm quỹ đất, tăng diện tích sân bãi và cây xanh, đồng thời đáp ứng quy mô đào tạo của trường liên cấp Tiểu học – THCS – THPT.

+ Công trình dịch vụ : Diện tích xây dựng: 2.019,4m<sup>2</sup>. Quy mô tầng cao: 5 tầng (khối nhà ăn, nghỉ trưa), 4 tầng khối nhà để xe và 1 tầng (nhà bảo vệ). Các công trình dịch vụ được bố trí thuận tiện cho việc sử dụng, tách biệt tương đối với khu học tập, đảm bảo yêu cầu về vệ sinh, an toàn và tổ chức sinh hoạt bán trú cho học sinh.

+ Công trình thể dục – thể thao: Diện tích xây dựng: 2.009,3m<sup>2</sup>. Quy mô tầng cao: 01 tầng. Bao gồm khối nhà đa năng và hồ bơi, được bố trí tại khu vực

thuận lợi cho tiếp cận từ sân trung tâm, phục vụ nhu cầu rèn luyện thể chất, sinh hoạt tập thể và các hoạt động ngoại khóa của học sinh.

+ Công trình hạ tầng kỹ thuật: Diện tích xây dựng: 81,5m<sup>2</sup>. Quy mô: công trình nổi và ngầm. Bao gồm trạm biến áp, nhà che máy bơm, nhà điều hành xử lý nước thải, nhà chứa rác tạm và các bể kỹ thuật ngầm. Các hạng mục được bố trí gọn, hợp khối, đảm bảo vận hành thuận lợi, không ảnh hưởng đến mỹ quan và môi trường học đường.

- Đất cây xanh, cảnh quan và sân: Diện tích đất cây xanh, cảnh quan và sân là 7.846,0m<sup>2</sup>, chiếm 35,75% diện tích khu đất. Hệ thống cây xanh được tổ chức phân tán và liên tục, bao gồm cây xanh cách ly, thảm cỏ và tiểu cảnh, sân trường, sân sinh hoạt, sân lát gạch được bố trí xen kẽ giữa các khối công trình và dọc các tuyến giao thông nội bộ. Không gian cây xanh góp phần: Điều hòa vi khí hậu; Giảm tiếng ồn và bức xạ nhiệt; Tạo môi trường học tập thân thiện, nâng cao chất lượng cảnh quan kiến trúc.

- Đất giao thông nội bộ: Diện tích đất giao thông là 7.145,4m<sup>2</sup>, chiếm 32,56% diện tích toàn khu, bao gồm hệ thống đường giao thông nội bộ, và các lối tiếp cận công trình. Hệ thống giao thông được tổ chức khoa học, đảm bảo: Phân luồng rõ ràng giữa xe cơ giới và người đi bộ; An toàn cho học sinh trong quá trình sử dụng; Thuận lợi cho công tác quản lý, vận hành và tổ chức các hoạt động tập thể.

Cơ cấu sử dụng đất và quy mô các hạng mục công trình trong hồ sơ quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 được tổ chức hợp lý, đảm bảo cân đối giữa xây dựng và không gian mở; đáp ứng đầy đủ các yêu cầu về chức năng, hạ tầng kỹ thuật, cảnh quan môi trường; phù hợp với quy hoạch chung xây dựng đô thị Trảng Bom và các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành về quy hoạch xây dựng trường học.

## **6.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật**

### **6.2.1. Quy hoạch san nền:**

- Độ dốc thiết kế san nền chung đảm bảo thoát nước theo hướng độ dốc thiết kế từ trong khu vực ra hệ thống thoát nước chung của khu vực.

- Đảm bảo thuận lợi về giao thông, khối lượng đào đắp là nhỏ nhất.

- Đảm bảo độ dốc đường thuận lợi cho giao thông với độ dốc dọc là <4%.

- Độ dốc nền từng công trình đảm bảo cho việc thoát nước mặt tự chảy.

- Khu vực thiết kế có địa hình khá bằng phẳng, cao độ nền hiện hữu từ +44,0m đến +55,18m, thấp dần về hướng Tây Nam.

- Trên cơ sở bám sát nền hiện trạng và đầu nổi, cân bằng đào đắp và đảm bảo khả năng thoát nước cho dự án. Hướng san nền được thiết kế thấp dần về hướng Tây Nam.

- Cao độ thiết kế cao nhất: +55,20m.

- Cao độ thiết kế thấp nhất: +45,0m.

### **6.2.2. Quy hoạch thoát nước mưa:**

- Hệ thống thoát nước mưa được tách riêng với hệ thống thoát nước thải.
- Bố trí tuyến cống thoát nước mưa dọc và ngang theo tuyến đường giao thông để thu nước mặt sân đường.
- Nước mưa được thu gom và đổ về cống D800 hiện hữu trên đường Hai Bà Trưng.
- Sử dụng cống D300, D400 thu gom nước mưa và đầu nổi khu vực bằng cống D600.
- Cống thoát nước mưa sử dụng cống BTCT đúc sẵn.

### **6.2.3. Quy hoạch hệ thống giao thông**

#### **a) Giao thông đối ngoại (theo quy hoạch):**

- Đường chính đô thị (MC 2-2): Lộ giới 27m.
- Đường chính đô thị - Hai Bà Trưng (MC 3-3): Lộ giới 22m.

#### **b) Giao thông nội bộ:**

- Bề rộng mặt đường giao thông nội bộ trong khu vực  $\geq 3,5\text{m}$ .
- Kết cấu sân đường dự kiến là Bê tông nhựa nóng hoặc bê tông.
- Lối đi bộ được tổ chức đi trong công viên công cộng hoặc trong dải cỏ cây xanh.

### **6.2.4. Quy hoạch hệ thống cấp nước:**

- Nguồn nước:
  - + Nguồn nước cấp cho khu dự án được cấp từ tuyến ống hiện hữu trên đường Hai Bà Trưng.
- Giải pháp cấp nước:
  - + Nước sẽ qua cụm đồng hồ tổng cấp vào bể nước ngầm sinh hoạt và PCCC. Nước từ bể sẽ được bơm sinh hoạt lên bồn mái sau đó cung cấp đến các thiết bị dùng nước.
  - Các tuyến ống bố trí âm dưới đất chiều sâu chôn ống trung bình 0,7m tính từ mặt hoàn thiện đến đỉnh ống.
  - Tuyến ống cấp nước sử dụng ống HDPE - PN10 chịu áp lực.

### **6.2.5. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường**

#### **a) Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:**

- Toàn bộ nước thải từ các công trình được xử lý sơ bộ bằng các bể tự hoại bố trí trong từng công trình trước khi xả ra hệ thống cống thoát nước thải tập trung đưa về hệ thống xử lý nước thải chung của dự án.
- Hệ thống thoát nước thải tách riêng với hệ thống thoát nước mưa.
- Bố trí tuyến cống thoát nước mưa dọc và ngang theo tuyến đường giao thông.
- Nước thải sau khi được xử lý đạt chuẩn thoát ra hố ga nước mưa và đầu nổi vào hệ thống thoát nước chung của khu vực.
- Ống thoát nước thải sử dụng ống HDPE 160 – PN8.

- Bố trí trạm xử lý nước thải công suất 46m<sup>3</sup>/ngày đêm cho dự án. Vị trí tại phía Tây Bắc của dự án.

- Nước thải sau xử lý đạt quy chuẩn Việt Nam QCVN 14:2025/BTNMT, cột A (theo phân vùng tiếp nhận quy định tại Quyết định số: 35/2015/QĐ-UBND ngày 19/10/2015 và Quyết định số 36/2018/QĐ-UBND ngày 06/09/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Sửa đổi, bổ sung khoản 1, khoản 2, điều 1 của Quyết định số 35/2015/ QĐ-UBND ngày 19/10/2015 của UBND tỉnh về việc phân vùng môi trường tiếp nhận nước thải và khí thải công nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai về việc phân vùng môi trường tiếp nhận nước thải và khí thải công nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai) trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa.

**b) Rác thải, vệ sinh môi trường:**

- Rác thải dự án gồm rác thải sinh hoạt tiêu chuẩn 1,0 kg/người.

- Giải pháp quản lý chất thải rắn: được thu gom và tiến hành phân loại tại nguồn; rác thải thu gom theo từng khu vực và chứa trong các thùng chứa chuyên dụng, có dán nhãn phân loại rác tại nguồn. Hàng ngày, rác sinh hoạt được đơn vị có chức năng thu gom, vận chuyển và xử lý theo quy định.

- Thu gom, xử lý các loại chất thải sinh hoạt phát sinh trong quá trình thực hiện dự án đảm bảo các yêu cầu về an toàn và vệ sinh môi trường theo quy định của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ và Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và các quy định có liên quan của tỉnh Đồng Nai.

**6.2.6. Quy hoạch cung cấp năng lượng, chiếu sáng**

**a) Quy hoạch hệ thống cấp điện:**

- Nguồn điện: nguồn cấp điện từ tuyến đường dây trung thế nằm trên đường Ngô Quyền xuất phát từ tuyến 477 - Quảng Lộ thuộc trạm 110/22kv Thống Nhất (cách dự án khoảng 220m về phía đông).

- Tổng công suất sử dụng dự kiến: 962 KVA. Trong quá trình thiết kế ở giai đoạn triển khai thực hiện dự án, các chỉ tiêu, công suất sử dụng sẽ được tính toán, xác định cụ thể, đảm bảo nhu cầu cấp điện theo các quy định hiện hành và thực hiện thỏa thuận đầu nối với các đơn vị cung cấp điện.

- Quy hoạch mới đường dây trung thế ngầm sử dụng cáp CXV/DSTA 24Kv (cho dây pha) + CV 0,6Kv (cho dây trung hòa) (có tiết diện phù hợp với công suất từng nhánh phụ tải) cấp điện đến các trạm biến áp hợp bộ kios quy hoạch mới.

- Chọn trạm biến áp 3 pha quy hoạch mới có công suất: 01 TBA 3P – 1000 KVA cung cấp điện cho các công trình trong dự án và hệ thống chiếu sáng,....  
Hình thức trạm biến áp: trạm biến áp hợp bộ kios.

- Quy hoạch mới đường dây hạ thế ngầm sử dụng cáp CXV/DSTA 0,6KV (có tiết diện phù hợp với công suất của từng nhánh phụ tải) cấp điện đến các tủ phân phối hạ thế.

**b) Quy hoạch chiếu sáng:**

- Quy hoạch mới đường dây hạ thế ngầm cấp nguồn cho hệ thống chiếu sáng, sử dụng cáp ngầm CXV/DSTA 0,6KV đi ngầm trong ống HDPE có đường kính phù hợp với từng loại cáp ngầm.

- Sử dụng trụ sắt tráng kẽm dày 3mm cao 8m + cần đèn cao 2m, vươn xa 1,5m cho các tuyến đường trong dự án. trụ trồng cách mép đường 0,7m và khoảng cách trung bình giữa hai trụ là 25m đến 35m. sử dụng đèn led - 220v ánh sáng vàng công suất phù hợp với từng cấp đường và loại đường; IP = 66.

#### **6.2.7. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng viễn thông thụ động**

- Dự báo nhu cầu số thuê bao thông tin liên lạc (điện thoại cố định, internet có dây): 09 thuê bao.

- Mạng lưới thông tin liên lạc tại khu vực lập quy hoạch đã được đầu tư hoàn chỉnh. Tuyến dây thông tin gần điểm quy hoạch được đi nổi trên trục đường Hai Bà Trưng giáp khu đất về hướng Đông Nam.

- Từ điểm đầu nối sẽ có một tuyến cáp quang được đầu nối với tủ cáp tại khu quy hoạch.

- Dựa vào dung lượng tính toán ở từng khu vực ta tiến hành bố trí tủ cáp, hộp cáp để phục vụ nhu cầu thuê bao của khu quy hoạch.

- Để đáp ứng các yêu cầu dịch vụ truyền dẫn thông tin của khu quy hoạch, lựa chọn cáp truyền dẫn là cáp quang. Tuyến cáp sẽ được đi ngầm thông qua tuyến cống bê dốt trên vỉa hè kết nối các khu dịch vụ điều hành đến hộp cáp.

- Vị trí các hộp cáp được bố trí phù hợp tại khu điều hành mới sao cho việc lắp đặt thuê bao tại khu vực là thuận nhất.

- Đầu tư xây dựng mới các tuyến cáp ngầm kết nối trong khu vực, tuyến cống bê PVC D110 đi trên sân đường trong khu quy hoạch.

#### **6.2.8. Xác định các khu vực, vị trí xây dựng công trình ngầm**

- Vị trí công trình ngầm phải tuân thủ tổ chức mặt bằng tổng thể, không ảnh hưởng đến không gian sử dụng chính, cảnh quan kiến trúc và trực giao thông nội bộ.

- Khu vực phía trên công trình ngầm nên dùng cho sân bãi, mảng xanh hoặc lối đi, không bố trí công trình lớn hoặc công trình có tải trọng vượt khả năng nắp bể.

- Công trình ngầm bao gồm:

+ Bể xử lý nước thải ngầm với diện tích 36,5m<sup>2</sup>.

+ Bể nước ngầm: diện tích 190m<sup>2</sup>.

Vị trí xây dựng công trình ngầm được thể hiện trong Bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng.

#### **6.2.9. Công tường rào:**

Tường rào: Các mặt tiếp giáp với các trục đường giao thông đối ngoại và các khu đất liền kề xây dựng tường rào theo hình thức kiến trúc thông thoáng, nhẹ nhàng, phù hợp với cảnh quan chung của khu vực.

## **7. Thành phần hồ sơ, tiến độ thực hiện**

### **7.1. Thành phần hồ sơ**

Thực hiện theo Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của 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.

### **7.2. Tiến độ thực hiện:**

- Thời gian lập đồ án quy hoạch: 06 tháng (không bao gồm thời gian thẩm định, phê duyệt hồ sơ).

### **8. Tổ chức thực hiện:**

- Cơ quan chấp thuận: UBND phường Trảng Bom.
- Cơ quan thẩm định: Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng phường.
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đình Thuận.
- Đơn vị lập quy hoạch: Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Quỳnh Anh.
- Nguồn vốn lập quy hoạch: Vốn ngoài ngân sách.
- Chủ đầu tư có trách nhiệm triển khai thực hiện theo đúng nội dung quy hoạch được duyệt và các quy định pháp luật hiện hành.

## **IV. KIẾN NGHỊ**

Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Trảng Bom nhận thấy hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án xây dựng công trình Trường Tiểu học, Trung học cơ sở và Trung học phổ thông Đình Tiên Hoàng 3 đã cơ bản đảm bảo trình tự, thủ tục, thành phần hồ sơ và nội dung theo quy định.

Kính trình Ủy ban nhân dân phường Trảng Bom xem xét phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án xây dựng công trình Trường Tiểu học, Trung học cơ sở và Trung học phổ thông Đình Tiên Hoàng 3 tại phường Trảng Bom, thành phố Đồng Nai để làm cơ sở triển khai các bước tiếp theo theo quy định./.

### **Nơi nhận:**

- Như trên;
- Trưởng, phó phòng;
- Lưu: VT (Thiên).

**TRƯỞNG PHÒNG**

**Vương Đình Hiếu**