

Số: /QĐ-UBND

Trảng Bom, ngày tháng 08 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt 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

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG TRẮNG BOM

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16/6/2025;

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 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 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 01/07/2025 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/NĐ-CP của Chính phủ ngày 22/01/2026;

Căn cứ 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, được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 và Thông tư số 24/2026/TT-BXD ngày 20/5/2026;

Căn cứ Thông tư số 46/2026/TT-BXD của Bộ Xây dựng ngày 30/6/2026 Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch đô thị và nông thôn;

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;

Căn cứ 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;

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 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 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 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;

Căn cứ 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 02 cấp;

Căn cứ 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;

Theo đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Trảng Bom tại Tờ trình số 510/TTr-KTHTĐT ngày 26/8/2026 về việc trình Phê duyệt 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,

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt 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, với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Phạm vi, quy mô và thời hạn lập quy hoạch

a) Phạm vi:

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.

b) Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch:

- Quy mô diện tích khu đất: khoảng 2,1 ha.
- Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/5000.

c) Thời hạn lập quy hoạch: Thời hạn lập quy hoạch đến năm 2045.

2. Quan điểm, mục tiêu của quy hoạch:

Khai thác hiệu quả quỹ đất khu vực trung tâm đô thị theo hướng phát triển tổ hợp thương mại - dịch vụ kết hợp ở cao tầng, tổ chức không gian mô hình khối đế - tháp; đồng thời kiểm soát các chỉ tiêu quy hoạch, đặc biệt là tầng cao tối đa 30 tầng, bảo đảm khả năng đáp ứng của hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, không gây quá tải hạ tầng khu vực. Làm cơ sở triển khai các bước quy hoạch, đầu tư xây dựng tiếp theo, góp phần nâng cao hiệu quả sử dụng đất và phát triển các chức năng dịch vụ đô thị.

3. Tính chất/chức năng/vai trò

Khu đất điều chỉnh cục bộ có quy mô khoảng 2,1 ha, nằm tại khu vực trung tâm đô thị Trảng Bom, có điều kiện tiếp cận và kết nối thuận lợi với hệ thống giao thông khu vực. Khu đất được xác định có chức năng thương mại - dịch vụ kết hợp ở, giữ vai trò là khu vực phát triển các hoạt động thương mại, dịch vụ, nhà ở và các tiện ích đô thị, góp phần nâng cao hiệu quả sử dụng quỹ đất và hỗ trợ hình thành không gian đô thị tập trung, hiện đại tại khu vực trung tâm.

Việc điều chỉnh cục bộ không làm thay đổi chức năng chính đã được xác định trong quy hoạch, mà chủ yếu điều chỉnh mô hình tổ chức không gian và các chỉ tiêu quy hoạch nhằm khai thác hiệu quả quỹ đất, đồng thời bảo đảm khả năng đáp ứng của hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội khu vực.

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

- Dự báo về dân số: Tối đa 4.000 dân.
- Việc xác định các chỉ tiêu quy hoạch được thực hiện trên cơ sở rà soát quy hoạch chung đã được phê duyệt, điều kiện hiện trạng khu đất, vị trí và khả năng kết nối giao thông, khả năng đáp ứng của hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, nhu cầu sử dụng đất và yêu cầu phát triển thực tế của khu vực, đồng thời tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định pháp luật hiện hành. Các chỉ tiêu chủ yếu sau điều chỉnh:

- + Quy mô khu vực điều chỉnh: khoảng 2,1 ha.
- + Chức năng sử dụng đất: Thương mại - dịch vụ kết hợp ở (Đất hỗn hợp cao tầng gồm các chức năng ở, chức năng thương mại dịch vụ, bãi đỗ xe,...).
- + Tổ chức không gian: Tổ hợp công trình cao tầng thương mại - dịch vụ kết hợp ở, theo mô hình khối đế - tháp.
- + Mật độ xây dựng khối đế: tối đa 59,34%.
- + Mật độ xây dựng khối tháp: tối đa 42,34%.
- + Tầng cao công trình: tối đa 30 tầng.
- + Hệ số sử dụng đất: tối đa 13 lần.
- + Đất cây xanh: tối thiểu 20% diện tích khu đất.
- + Tầng hầm: 01-03 tầng hầm.
- Các chỉ tiêu giao thông, chỗ đỗ xe, cấp điện, cấp nước, thoát nước, chất thải, phòng cháy, chữa cháy và các chỉ tiêu hạ tầng khác được rà soát, xác định cụ thể trong bước quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, bảo đảm không gây quá tải hệ thống hạ tầng khu vực.

5. Các nội dung chính của quy hoạch:

Nội dung điều chỉnh cục bộ tập trung vào phạm vi khu đất khoảng 2,1 ha, gồm các nội dung chủ yếu:

5.1. Điều chỉnh mô hình tổ chức không gian khu đất từ công trình thương mại - dịch vụ kết hợp ở theo phương án hiện hành sang tổ hợp công trình thương mại - dịch vụ kết hợp ở cao tầng, tổ chức theo mô hình khối đế - tháp.

5.2. Điều chỉnh các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc chủ yếu, gồm:

- Mật độ xây dựng khối đế: tối đa 59,34%.
- Mật độ xây dựng khối tháp: tối đa 42,34%.
- Tầng cao công trình: tối đa 30 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: tối đa 13 lần.
- Đất cây xanh: tối thiểu 20% diện tích khu đất.
- Tầng hầm: 01-03 tầng hầm.
- Các chỉ tiêu giao thông, chỗ đỗ xe, cấp điện, cấp nước, thoát nước, chất thải, phòng cháy, chữa cháy và các chỉ tiêu hạ tầng khác được rà soát, xác định cụ thể trong bước quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, bảo đảm không gây quá tải hệ thống hạ tầng khu vực.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị có trách nhiệm tổ chức lưu trữ, quản lý hồ sơ; phối hợp với cơ quan liên quan để tổ chức công bố, công khai quy hoạch được duyệt theo quy định; xây dựng kế hoạch và tổ chức triển khai thực hiện quy hoạch, bảo đảm tuân thủ đúng nội dung, chỉ tiêu và định hướng của quy hoạch được duyệt. Thực hiện lưu trữ hồ sơ, công bố, công khai quy hoạch và

hướng dẫn việc triển khai thực hiện quy hoạch theo quy định.

Các cơ quan, đơn vị có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ có trách nhiệm phối hợp hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc đầu tư xây dựng, quản lý đất đai, quy hoạch kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật và các hoạt động có liên quan trong phạm vi quy hoạch, bảo đảm thực hiện đúng quy hoạch duyệt và các quy định pháp luật hiện hành.

Điều 3. Hiệu lực thi hành:

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Chánh Văn phòng HĐND & UBND phường, Trưởng các Phòng: Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Văn hóa – Xã hội; Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- UBND thành phố (Báo cáo);
- Sở Xây dựng (Báo cáo);
- Trung tâm PTQĐ thành phố (phối hợp);
- Thường trực Đảng ủy phường (Báo cáo);
- Thường trực HĐND phường (Báo cáo);
- Chủ tịch, các phó CT.UBND phường;
- Chánh, phó VP.HĐND-UBND phường;
- Lưu: VT (UBP, KTHHĐT).

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

Phan Trung Tính