

Trăng Bom, ngày tháng 7 năm 2026

Số: /TTr-KTHTĐT

TỜ TRÌNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Phân
hiệu Trường Đại học Lâm nghiệp tại tỉnh Đồng Nai.**

Kính gửi: UBND phường

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;

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;

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;

Thông tư số 03/2020/TT-BGDĐT ngày 10/02/2020 của Bộ Giáo dục và Đào tạo Quy định chi tiết hướng dẫn về tiêu chuẩn, định mức sử dụng diện tích công trình sự nghiệp thuộc lĩnh vực giáo dục và đào tạo.

Thông tư 01/2024/TT-BGDĐT ngày 05/02/2024 của Bộ giáo dục và Đào tạo Ban hành Chuẩn cơ sở giáo dục đại học;

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 779/QĐ-UBND ngày 27/02/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Quyết định số 554/QĐ-UBND ngày 19/02/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai duyệt quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 Đô thị Trăng Bom, huyện Trăng Bom đến năm 2025;

Quyết định số 1988/QĐ-UBND ngày 03/08/2022, Quyết định số 214/QĐ-UBND ngày 25/01/2024, Quyết định số 2917/QĐ-UBND ngày 09/10/2024, Quyết định số 368/QĐ-UBND ngày 07/02/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 Đô thị Trăng Bom, huyện Trăng Bom đến năm 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 Trăng 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;

Quyết định số 1243/QĐ-UBND ngày 04/05/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh quy mô, vị trí, cập nhật công trình trong quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

Bản đồ đo đạc và chỉnh lý thửa đất số 4937/2025 tỷ lệ 1/2000 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai phát hành ngày 30/12/2025;

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 07040618 và AA 07040619 đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cấp đổi ngày 11/03/2026;

Văn bản số 650/UBND-KT ngày 06/02/2026 của UBND xã Trảng Bom V/v chấp thuận chủ trương điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Phân hiệu Trường Đại học Lâm nghiệp tại tỉnh Đồng Nai.

Quyết định số 118/QĐ-UBND ngày 20/05/2026 của UBND phường Trảng Bom phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Phân hiệu Trường Đại học Lâm nghiệp tại tỉnh Đồng Nai.

Biên bản kết luận Hội đồng thẩm định số 05/BB-HĐTĐQHĐT&NT ngày 17/07/2026 thông qua Hồ sơ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Phân hiệu Trường Đại học Lâm nghiệp tại tỉnh Đồng Nai;

Xét Tờ trình số 186/TTr-PHĐHLN ngày 29/7/2026 của Phân hiệu Trường Đại học Lâm nghiệp tại tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Phân hiệu Trường Đại học Lâm nghiệp tại tỉnh Đồng Nai.

Phòng Kinh tế Hạ tầng và đô thị kính trình UBND phường Trảng Bom xem xét phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Phân hiệu Trường Đại học Lâm nghiệp tại tỉnh Đồng Nai, với những nội dung sau:

I. QUÁ TRÌNH LẬP QUY HOẠCH:

- Ngày 08/12/2025, Phân hiệu Trường Đại học Lâm nghiệp tại tỉnh Đồng Nai có Văn bản số 198/PHĐHLN-QLĐT&TB đề nghị chấp thuận chủ trương điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

- Ngày 17/12/2025, Trường Đại học Lâm nghiệp ban hành Quyết định số 1870/QĐ-ĐHLN-QLĐT phê duyệt chủ trương điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Phân hiệu Trường Đại học Lâm nghiệp tại tỉnh Đồng Nai.

- Ngày 22/12/2025, Phân hiệu ban hành Quyết định số 1359/QĐ-PHĐHLN-QLĐT&TB về việc phê duyệt dự toán chi phí điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Phân hiệu Trường Đại học Lâm nghiệp tại tỉnh Đồng Nai;

- Ngày 29/12/2025, Phân hiệu ban hành Quyết định số 1388/QĐ-PHĐHLN-QLĐT&TB về việc phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu giai đoạn chuẩn bị đầu tư dự án: Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Phân hiệu Trường Đại học Lâm nghiệp tại tỉnh Đồng Nai;

- Ngày 13/01/2026, Phân hiệu ban hành Quyết định số 110/QĐ-PHĐHLN-QLĐT&TB về việc Phê duyệt kết quả chỉ định thầu gói thầu: Gói thầu số 03: Tư vấn lập hồ sơ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500;

- Ngày 09/02/2026, UBND xã Trảng Bom ban hành Văn bản số 650/UBND-KT v/v chấp thuận chủ trương điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Phân hiệu Trường Đại học Lâm nghiệp tại tỉnh Đồng Nai;

- Ngày 20/05/2026, UBND phường Trảng Bom ban hành Quyết định số 118/QĐ-UBND phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Phân hiệu Trường Đại học Lâm nghiệp tại tỉnh Đồng Nai;

- Ngày 15/07/2026, Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Trảng Bom có Báo cáo số 305/BC-KTHTĐT Kết quả thẩm định hồ sơ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Phân hiệu Trường Đại học Lâm nghiệp tại tỉnh Đồng Nai;

- Ngày 17/07/2026, Hội đồng thẩm định Nhiệm vụ quy hoạch, Quy hoạch đô thị và nông thôn phường Trảng Bom có Biên bản kết luận Hội đồng thẩm định số 05/BB-HĐTĐQHĐT&NT thông qua Hồ sơ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Phân hiệu Trường Đại học Lâm nghiệp tại tỉnh Đồng Nai.

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

1. Trong quá trình lập quy hoạch:

- Trong quá trình lập đồ án, Chủ đầu tư đã phối hợp với đơn vị tư vấn tổ chức lấy ý kiến các cơ quan, đơn vị có liên quan theo quy định; đồng thời tổng hợp, tiếp thu và giải trình đầy đủ các ý kiến góp ý để hoàn thiện hồ sơ quy hoạch.

- Đồng thời, UBND phường Trảng Bom đã ban hành Thông báo số 157/TB-UBND ngày 12/6/2026 về việc niêm yết công khai và lấy ý kiến tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư đối với hồ sơ Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Phân hiệu Trường Đại học Lâm nghiệp tại tỉnh Đồng Nai. Sau thời gian niêm yết công khai theo quy định, UBND phường Trảng Bom đã ban hành Thông báo số 264/TB-UBND ngày 10/7/2026 về việc kết thúc niêm yết công khai và lấy ý kiến tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư đối với hồ sơ nêu trên.

2. Trong quá trình thẩm định:

Trong quá trình thẩm định hồ sơ Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Phân hiệu Trường Đại học Lâm nghiệp tại tỉnh Đồng Nai, Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị đã tham mưu UBND phường và Hội đồng thẩm định thực hiện việc lấy ý kiến các cơ quan, đơn vị có liên quan theo quy định, cụ thể:

- UBND phường Trảng Bom ban hành Văn bản số 1107/UBND-KTHTĐT ngày 16/6/2026 về việc lấy ý kiến hồ sơ Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Phân hiệu Trường Đại học Lâm nghiệp tại tỉnh Đồng Nai, gửi Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Giáo dục và Đào tạo thành phố Đồng Nai.

- Hội đồng thẩm định Nhiệm vụ quy hoạch, Quy hoạch đô thị và nông thôn phường Trảng Bom ban hành Văn bản số 02/CV-HĐTĐQHĐT&NT ngày 15/6/2026 về việc lấy ý kiến hồ sơ Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Phân hiệu Trường Đại học Lâm nghiệp tại tỉnh Đồng Nai gửi các thành viên Hội đồng thẩm định để nghiên cứu, tham gia ý kiến.

Trên cơ sở đề nghị lấy ý kiến, các cơ quan, đơn vị đã có văn bản tham gia ý kiến đối với hồ sơ, gồm:

- Văn bản số 2058/SGDDĐT-KHTC ngày 25/6/2026 của Sở Giáo dục và Đào tạo thành phố Đồng Nai về việc góp ý hồ sơ Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Phân hiệu Trường Đại học Lâm nghiệp tại tỉnh Đồng Nai.

- Văn bản số 4296/SNNMT-QH ngày 26/6/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đồng Nai về việc góp ý hồ sơ Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Phân hiệu Trường Đại học Lâm nghiệp tại tỉnh Đồng Nai.

- Văn bản số 3555/SXD-QLQH&PTĐT ngày 15/7/2026 của Sở Xây dựng thành phố Đồng Nai về việc góp ý hồ sơ Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Phân hiệu Trường Đại học Lâm nghiệp tại tỉnh Đồng Nai.

Trên cơ sở các ý kiến góp ý của các cơ quan, đơn vị, Phân hiệu Trường Đại học Lâm nghiệp tại tỉnh Đồng Nai đã ban hành Văn bản số 153/GT-PHĐHLN ngày 15/7/2026 về việc tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định đối với hồ sơ Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Phân hiệu Trường Đại học Lâm nghiệp tại tỉnh Đồng Nai để hoàn thiện hồ sơ trình thẩm định.

3. Tổng hợp các nội dung thay đổi của hồ sơ quy hoạch trình duyệt so với hồ sơ trình thẩm định:

- Trên cơ sở tổng hợp các ý kiến góp ý của các cơ quan, đơn vị có liên quan, các thành viên Hội đồng thẩm định và ý kiến của tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư theo quy định, Chủ đầu tư đã phối hợp với đơn vị tư vấn nghiên cứu, tiếp thu, giải trình và hoàn thiện hồ sơ Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Phân hiệu Trường Đại học Lâm nghiệp tại tỉnh Đồng Nai trước khi trình phê duyệt.

- Các nội dung chỉnh sửa, bổ sung chủ yếu gồm:

+ Rà soát, cập nhật và bổ sung các chỉ tiêu về diện tích đất/học viên và diện tích sàn xây dựng/học viên theo quy định tại Thông tư số 01/2024/TT-BGDDĐT ngày 05/02/2024 của Bộ Giáo dục và Đào tạo; đồng thời tiếp thu, giải trình đầy đủ các ý kiến góp ý liên quan.

+ Rà soát, cập nhật và hoàn thiện hệ thống căn cứ pháp lý theo các quy định hiện hành về quy hoạch đô thị và nông thôn; chỉnh sửa, bổ sung nội dung thuyết minh, các bảng biểu và phụ lục nhằm bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ giữa hồ sơ bản vẽ, thuyết minh tổng hợp và các tài liệu kèm theo.

+ Rà soát, hoàn thiện các nội dung về tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan; các chỉ tiêu sử dụng đất, chỉ tiêu kỹ thuật; hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các nội dung chuyên môn khác theo ý kiến của Hội đồng thẩm định và các cơ quan chuyên môn có liên quan.

- Các nội dung chỉnh sửa, bổ sung nêu trên chủ yếu nhằm tiếp thu đầy đủ các ý kiến góp ý và hoàn thiện chất lượng hồ sơ quy hoạch; không làm thay đổi mục tiêu, tính chất, quy mô đào tạo, phạm vi ranh giới, định hướng phát triển cũng như các nội dung cơ bản của đồ án đã được lấy ý kiến theo quy định.

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 phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Phân hiệu Trường Đại học Lâm nghiệp tại tỉnh Đồng Nai, với những nội dung sau:

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

a. Phạm vi, ranh giới:

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc phạm vi quản lý, sử dụng của Phân hiệu Trường Đại học Lâm nghiệp và theo Quyết định số 118/QĐ-UBND ngày 20/5/2026 của UBND phường Trảng Bom về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Phân hiệu Trường Đại học Lâm nghiệp tại tỉnh Đồng Nai, có ranh giới cụ thể như sau:

Phía Đông: Giáp đường giao thông và khu dân cư;

Phía Tây: Giáp đường Trần Phú;

Phía Nam: Giáp đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa;

Phía Bắc: Giáp đường 19/8.

b. Quy mô lập quy hoạch:

Quy mô diện tích dự án: 182.534,7 m² (khoảng 18,25 ha):

Quy mô học viên dự kiến: Khoảng 8.000 học viên, gồm: khoảng 7.300 học viên hệ chính quy và 700 học viên hệ không chính quy.

Quy mô lao động dự kiến: Khoảng 300 công nhân viên chức và người lao động.

c. Thời hạn lập quy hoạch:

Thời hạn lập quy hoạch phù hợp với định hướng phát triển của Phân hiệu Trường Đại học Lâm nghiệp tại tỉnh Đồng Nai theo các giai đoạn đầu tư và các quy hoạch cấp trên có liên quan

2. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch:

Cụ thể hóa quy hoạch chung đô thị Trảng Bom được phê duyệt;

Cụ thể hóa chiến lược phát triển Phân hiệu giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, phù hợp với định hướng phát triển giáo dục quốc gia;

Định hướng phát triển không gian có tính đồng bộ, đáp ứng nhu cầu phát triển về quy mô, chất lượng, năng lực đào tạo, đặc biệt là đào tạo nghề...

Kế thừa sử dụng hiệu quả cơ sở vật chất hiện có, định hướng đầu tư xây dựng có tổ chức và quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt, tạo cảnh quan môi trường sư phạm và đảm bảo chất lượng đào tạo.

Phát triển Phân hiệu Trường Đại học Lâm nghiệp tại tỉnh Đồng Nai theo mô hình đại học sinh thái, hiện đại và bền vững; Sử dụng hiệu quả quỹ đất và cơ sở vật chất hiện có;

Đáp ứng nhu cầu đào tạo, nghiên cứu khoa học và phục vụ cộng đồng.

Từng bước hoàn thiện cơ sở vật chất theo hướng đồng bộ, thông minh và thân thiện với môi trường.

Là cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng Trường theo từng giai đoạn.

4. Tính chất, chức năng, vai trò:**a. Tính chất:**

Là cơ sở giáo dục đại học hàng đầu về đào tạo, cung cấp nguồn nhân lực chất lượng cao, nghiên cứu và phát triển, chuyển giao khoa học công nghệ về lĩnh vực lâm nghiệp, tài nguyên môi trường, kỹ thuật, công nghệ, kinh tế chính sách và quản lý, góp phần quan trọng vào sự nghiệp công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước.

b. Chức năng:

Đào tạo nguồn nhân lực; nghiên cứu khoa học; thực hành, thực nghiệm; hợp tác quốc tế; cung cấp các dịch vụ hỗ trợ học tập, sinh hoạt và hoạt động giáo dục thể chất cho người học.

c. Vai trò:

Quy hoạch cải tạo và xây dựng mới các công trình nhằm tăng cường cơ sở vật chất cho Trường, phục vụ công tác học tập, giảng dạy, nghiên cứu khoa học và đào tạo nguồn nhân lực có trình độ cao, ứng dụng và khảo nghiệm các tiến bộ kỹ thuật trong nước cũng như ngoài nước, đáp ứng yêu cầu phát triển của đất nước.

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

5.1. Các chỉ tiêu dự báo phát triển:

a. Quy mô dân số, đất đai:

Hiện tại quy mô đào tạo của nhà trường khoảng 5.000 sinh viên cùng đội ngũ khoảng 200 giảng viên, cán bộ, viên chức và người lao động. Theo định hướng phát triển trong giai đoạn quy hoạch, quy mô đào tạo được xác định khoảng:

Quy mô học viên dự kiến: Khoảng 8.000 học viên, trong đó gồm: khoảng 7.300 học viên hệ chính quy và khoảng 700 học viên hệ không chính quy. Căn cứ Bảng tổng hợp sử dụng đất quy hoạch ở khoản a mục 5 Tờ trình này thì:

+ Đáp ứng chỉ tiêu 25m² đất/học viên hệ chính quy theo Thông tư 01/2024/TT-BGDĐT ngày 05/02/2024 của Bộ Giáo dục và Đào tạo: *“Tiêu chí 3.1. Từ năm 2030, diện tích đất (có hệ số theo vị trí khuôn viên) tính bình quân trên một người học chính quy quy đổi theo trình độ và lĩnh vực đào tạo không nhỏ hơn 25m². ”.*

+ Theo phương án quy hoạch thì Tổng diện tích sàn xây dựng tối đa khoảng 408.760,78m², suy ra khoảng 55,99 m² sàn xây dựng/học viên hệ chính quy, đáp ứng theo Thông tư 01/2024/TT-BGDĐT ngày 05/02/2024 của Bộ Giáo dục và Đào tạo: *“Tiêu chí 3.2. Diện tích sàn xây dựng phục vụ đào tạo trên số người học chính quy quy đổi theo trình độ và lĩnh vực đào tạo không nhỏ hơn 2,8m²... ”.*

Quy mô lao động dự kiến: Khoảng 300 công chức, viên chức và người lao động.

Đội ngũ giảng viên, cán bộ, viên chức và người lao động dự kiến tiếp tục được bổ sung tương ứng với nhu cầu phát triển của nhà trường.

Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch khoảng 18,25ha và ranh giới hiện trạng đã ổn định, lâu dài. Do đó, quỹ đất được tổ chức theo hướng sử dụng hiệu quả, bảo đảm cân đối giữa đất xây dựng công trình, đất cây xanh, thể dục thể thao, giao thông và các công trình hạ tầng kỹ thuật; đồng thời dành quỹ đất dự trữ trong các khu chức năng cho nhu cầu phát triển trong tương lai.

b. Dự báo nhu cầu hạ tầng xã hội:

Mở rộng và hoàn thiện hệ thống giảng đường, phòng học, phòng thí nghiệm, trung tâm nghiên cứu và thực hành chuyên ngành.

Phát triển thư viện, trung tâm học liệu, không gian học tập và nghiên cứu hiện đại.

Bổ sung và nâng cao chất lượng ký túc xá sinh viên, bảo đảm đáp ứng nhu cầu lưu trú tập trung.

Hoàn thiện hệ thống công trình thể dục thể thao, văn hóa, sinh hoạt cộng đồng.

Bổ sung các công trình dịch vụ hỗ trợ như nhà ăn, căn tin, y tế, thương mại dịch vụ và các không gian phục vụ sinh viên.

c. Dự báo nhu cầu hạ tầng kỹ thuật:

Cùng với sự gia tăng quy mô đào tạo và sử dụng đất, nhu cầu hạ tầng kỹ thuật được dự báo tăng tương ứng, bao gồm:

Đầu tư, nâng cấp và hoàn thiện mạng lưới giao thông nội bộ, hệ thống bãi đỗ xe và các tuyến đi bộ.

Tăng cường năng lực hệ thống cấp nước sinh hoạt, cấp nước chữa cháy và mạng lưới phân phối.

Hoàn thiện hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải và đầu tư xây dựng trạm xử lý nước thải bảo đảm yêu cầu môi trường.

Nâng cấp hệ thống cấp điện, chiếu sáng và các giải pháp sử dụng năng lượng hiệu quả.

Phát triển hạ tầng công nghệ thông tin, chuyển đổi số và quản lý thông minh. Tăng cường hệ thống thu gom, phân loại và xử lý chất thải rắn theo hướng thân thiện môi trường.

Chi tiết trong phương án quy hoạch sử dụng đất và hồ sơ thiết kế quy hoạch kèm theo.

5.2. Các chỉ tiêu quy hoạch:

a. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ 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.

Căn cứ Thông tư số 03/2020/TT-BGDĐT ngày 10/02/2020 của Bộ Giáo dục và Đào tạo Quy định chi tiết hướng dẫn về tiêu chuẩn, định mức sử dụng diện tích công trình sự nghiệp thuộc lĩnh vực giáo dục và đào tạo.

Căn cứ Thông tư 01/2024/TT-BGDĐT ngày 05/02/2024 của Bộ giáo dục và Đào tạo Ban hành Chuẩn cơ sở giáo dục đại học;

Căn cứ Quyết định số 118/QĐ-UBND ngày 20/5/2026 của UBND phường Trảng Bom V/v phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Phân hiệu Trường Đại học Lâm nghiệp tại tỉnh Đồng Nai.

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

* Tỷ lệ đất khu cây xanh, TDTT: $\geq 30\%$.

* Quy mô chỗ để xe:

Đảm bảo đủ chỗ để xe cho số lượng xe của 30% đến 60% tổng số học sinh, sinh viên và từ 60% đến 90% tổng số giảng viên, cán bộ, nhân viên;

Tiêu chuẩn diện tích: 0,9m²/xe đạp; 3m²/xe máy; 25m²/ôtô. Tính toán lựa chọn loại xe phù hợp với nhu cầu thực tế sử dụng.

* Tầng cao tối đa:

Stt	Hạng mục	Tầng cao tối đa (tầng)
1	Khu hành chính	8
2	Khu học tập, nghiên cứu	8
3	Khu ký túc xá	8
4	Khu dịch vụ	3
5	Khu giáo dục thể chất	3
6	Khu thực nghiệm, thực hành	3
7	Khu cây xanh, mặt nước	1

b. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

* Tiêu chuẩn cấp nước:

- Cấp nước sinh hoạt: ≥ 80 lít/người/ngày đêm.
- Cấp nước công trình công cộng, dịch vụ: $\geq 10\%$ lượng nước sinh hoạt.
 - + Cấp nước trường học: ≥ 15 lít/sinh viên/ngày đêm.
 - + Cấp nước nhà, CTCC, dịch vụ: ≥ 2 lít/m² sàn/ngày đêm.
- Nước tưới cây, rửa đường: $\geq 8\%$ lượng nước sinh hoạt.

* Tiêu chuẩn thoát nước thải:

100% nước cấp sinh hoạt.

* Tiêu chuẩn cấp điện:

- Trường đại học: ≥ 25 W/m² sàn;
- Chiều sáng đường: ≥ 1 W/m²;

* Tiêu chuẩn về thông tin liên lạc:

- Thuê bao cố định (điện thoại và Internet có dây): 01 máy/văn phòng.
- Mạng thông tin di động đảm bảo phủ sóng toàn bộ khu vực quy hoạch.

* Chỉ tiêu rác thải: 0,9 kg/người-ngày.

6. Các nội dung chính của quy hoạch:

a. Xác định chức năng sử dụng đất, quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng lô đất trong phạm vi quy hoạch đất:

- Việc tổ chức sử dụng đất trong phạm vi quy hoạch được thực hiện trên cơ sở đáp ứng yêu cầu phát triển Phân hiệu trường Đại học Lâm nghiệp tại tỉnh Đồng Nai theo mô hình đại học hiện đại, đồng bộ và bền vững; bảo đảm sử dụng hiệu quả quỹ đất hiện có, phù hợp với định hướng phát triển không gian và nhu cầu đào tạo sinh viên trong tương lai.

- Các khu chức năng được bố trí theo nguyên tắc liên kết chặt chẽ giữa đào tạo, nghiên cứu khoa học, thực hành, sinh hoạt sinh viên và các hoạt động hỗ trợ; đồng thời bảo đảm khả năng mở rộng, phát triển trong các giai đoạn tiếp theo. Các khu chức năng chính bao gồm:

- + Khu hành chính;
- + Khu học tập, nghiên cứu;

- + Khu ký túc xá sinh viên;
 - + Khu dịch vụ và hỗ trợ đào tạo;
 - + Khu thực hành, thực nghiệm;
 - + Khu cây xanh, thể dục thể thao.
- Các chỉ tiêu sử dụng đất được xác định phù hợp với quy mô đào tạo khoảng 8.000 sinh viên; bảo đảm dự trữ quỹ đất phát triển trong tương lai.
- Mật độ xây dựng gộp toàn khu tối đa 40%; tầng cao công trình được quy định theo từng khu chức năng.

BẢNG TỔNG HỢP SỬ DỤNG ĐẤT QUY HOẠCH

Stt	Khu chức năng	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Diện tích sàn xây dựng tối đa (m ²)
1	Khu hành chính	HC	21.560,6	11,81	65	8	
1.1	- Hành chính 1	HC-1	18.018,9		50	8	72.075,60
1.2	- Hành chính 2	HC-2	3.541,7		65	8	18.416,84
2	Khu học tập, nghiên cứu	HT	36.094,0	19,77	65	8	
2.1	- Học tập nghiên cứu 1	HT-1	12.095,2		50	8	48.380,80
2.2	- Học tập nghiên cứu 2	HT-2	6.168,3		65	8	32.075,16
2.3	- Học tập nghiên cứu 3	HT-3	17.830,5		50	8	71.322,00
3	Khu ký túc xá	KTX	18.785,5	10,29	50	8	75.142,00
4	Khu dịch vụ	DV	8.191,6	4,49	72	3	17.693,86
5	Khu thực nghiệm, thực hành	TNTH	9.563,4	5,24	60	3	17.214,12
6	Khu cây xanh, TĐTT		54.921,6	30,09			
6.1	Khu giáo dục thể chất		35.418,8	19,40	40	3	42.502,56
	- Thể thao đa năng	TTĐN	6.546,2				
	- Thể dục thể thao	TĐTT	28.872,6				
6.2	Khu cây xanh	CV	19.502,8	10,69	5	1	975,14
	- Công viên cây xanh 1	CV-1	2.353,3				
	- Công viên cây xanh 2	CV-2	2.642,4				
	- Công viên cây xanh 3	CV-3	4.747,3				
	- Công viên cây xanh 4	CV-4	9.759,8				
7	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	720,0	0,40	100	1	
	- Trạm xử lý nước thải	HTKT-1	600,0		100	1	600,00
	- Bể nước PCCC	HTKT-2	120,0		100	1	120,00
8	Đất giao thông, bãi xe		32.698,0	17,91			
	- Đất giao thông		28.617,1				
`	- Bãi xe 1	BX-1	2.207,9		100	3	6.623,70
	- Bãi xe 2	BX-2	1.873,0		100	3	5.619,00
	Tổng cộng		182.534,7	100			408.760,78

b. Chỉ giới xây dựng công trình đối với từng lô đất và trên các trục đường từ cấp nội bộ trở lên:

- Xác định chỉ giới xây dựng công trình đối với từng lô đất trong phạm vi quy hoạch được xác định trên cơ sở chỉ giới đường đỏ, hệ thống giao thông, chức năng sử dụng đất, quy mô công trình và yêu cầu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.

- Đối với các lô đất xây dựng công trình gồm HC-1, HC-2, HT-1, HT-2, HT-3, KTX, TTĐN, DV, TNTH, TDTT, BX-1, BX-2 và HTKT, chỉ giới xây dựng được xác định trong phạm vi ranh giới lô đất quy hoạch và được thể hiện trên bản vẽ sử dụng đất quy hoạch.

- Các khu công viên cây xanh (CV-1, CV-2, CV-3, CV-4) chỉ được phép xây dựng các công trình phụ trợ phục vụ công viên theo quy định của đồ án.

- Việc xây dựng công trình phải tuân thủ chỉ giới xây dựng được xác định trên bản vẽ quy hoạch được duyệt; đồng thời bảo đảm khoảng cách an toàn phòng cháy chữa cháy, chiếu sáng, thông gió, khả năng tiếp cận công trình và các yêu cầu kỹ thuật chuyên ngành.

c. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:

- Không gian kiến trúc cảnh quan được tổ chức theo mô hình trường đại học sinh thái, hiện đại và bền vững, gắn với đặc trưng đào tạo và nghiên cứu khoa học trong lĩnh vực lâm nghiệp, tài nguyên môi trường.

- Cấu trúc không gian được hình thành trên cơ sở các trục giao thông chính kết hợp với các trục cảnh quan trung tâm, bảo đảm sự kết nối thuận lợi giữa các khu chức năng.

- Tổ chức quảng trường trung tâm, sân sinh hoạt cộng đồng, khu giao lưu học thuật, công viên cây xanh và các khu thực nghiệm đan xen nhằm nâng cao chất lượng môi trường học tập và nghiên cứu.

- Định hướng kiến trúc công trình theo hướng hiện đại, đồng bộ, tiết kiệm năng lượng, thân thiện môi trường, thích ứng với điều kiện khí hậu địa phương.

- Quy định kiểm soát về khoảng lùi xây dựng, tầng cao, hình thức kiến trúc, màu sắc, vật liệu hoàn thiện và tổ chức cảnh quan đối với từng khu vực.

d. Quy hoạch hệ thống giao thông:

- Hoàn thiện mạng lưới giao thông nội bộ đồng bộ, bảo đảm kết nối thuận lợi với các tuyến đường đối ngoại gồm đường Trần Phú, đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa và đường 19/8.

- Phân cấp các tuyến giao thông gồm đường trục chính và đường nhánh nội bộ; bảo đảm nhu cầu đi lại, tiếp cận công trình và phục vụ phòng cháy chữa cháy.

- Bố trí hệ thống bãi đỗ xe tập trung và phân tán phù hợp với nhu cầu sử dụng của sinh viên, giảng viên và khách đến làm việc.

e. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật và thoát nước mưa:

- San nền bảo đảm phù hợp với địa hình hiện trạng, hạn chế khối lượng đào đắp, bảo đảm khả năng thoát nước tự chảy.

- Hoàn thiện hệ thống thoát nước mưa theo nguyên tắc tách riêng với nước thải; bảo đảm tiêu thoát nước nhanh, hạn chế ngập úng cục bộ.

- Áp dụng các giải pháp thoát nước bền vững, tăng cường thấm nước tự nhiên và thích ứng với biến đổi khí hậu.

f. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước được đầu nối từ hệ thống cấp nước khu vực; mạng lưới cấp

nước được bố trí dạng mạch vòng nhằm bảo đảm cấp nước liên tục và ổn định.

- Đường ống sử dụng vật liệu HDPE; đường ống chính D150, đường ống nhánh D110 và D65.

- Bố trí đầy đủ van xả khí, van xả cặn, hố ga kỹ thuật và 07 trụ cứu hỏa phục vụ công tác phòng cháy chữa cháy.

g. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa.

- Toàn bộ nước thải sinh hoạt được thu gom, xử lý đạt quy chuẩn môi trường trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

- Tăng cường năng lực thu gom, xử lý chất thải rắn; thực hiện phân loại rác tại nguồn và vận chuyển theo quy định.

h. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng:

- Xây dựng mới hệ thống lưới điện trung thế ngầm, hạ thế ngầm và hệ thống chiếu sáng bảo đảm chất lượng điện năng phục vụ đào tạo, nghiên cứu và sinh hoạt.

- Quy hoạch 05 trạm biến áp công suất 2.500 kVA và 01 trạm biến áp công suất 1.250 kVA.

- Ưu tiên áp dụng các giải pháp sử dụng năng lượng hiệu quả, chiếu sáng tiết kiệm điện và quản lý thông minh.

i. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Nâng cấp hạ tầng công nghệ thông tin, mạng tốc độ cao và các nền tảng quản lý thông minh phục vụ chuyển đổi số trong giáo dục đại học.

- Bảo đảm đáp ứng yêu cầu quản lý, giảng dạy, học tập, nghiên cứu khoa học và kết nối dữ liệu trong tương lai.

j. Giải pháp bảo vệ môi trường:

- Bảo tồn và phát huy hệ thống cây xanh hiện hữu; tăng cường diện tích cây xanh và không gian mở.

- Sử dụng tiết kiệm tài nguyên nước, năng lượng; giảm phát thải khí nhà kính.

- Tăng cường thu gom, xử lý nước thải, chất thải rắn; kiểm soát ô nhiễm trong quá trình xây dựng và vận hành.

- Áp dụng các giải pháp hạ tầng xanh, thích ứng với biến đổi khí hậu, hướng tới xây dựng mô hình trường đại học sinh thái.

7. 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.

8. Tổ chức thực hiện:

- Cơ quan phê duyệt: UBND phường Trảng Bom.
- Cơ quan thẩm định: Hội đồng thẩm định Quy hoạch đô thị và nông thôn phường Trảng Bom.
- Chủ đầu tư: Phân hiệu Trường Đại học Lâm nghiệp tại tỉnh Đồng Nai.
- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty TNHH Kiến trúc Xây dựng Devic Group Việt.
- Nguồn vốn lập quy hoạch: Nguồn vốn thực hiện quy hoạch bao gồm: Vốn ngân sách nhà nước theo kế hoạch đầu tư công trung hạn và hằng năm được cấp có thẩm quyền phê duyệt; Nguồn vốn tự chủ của Phân hiệu; Nguồn vốn xã hội hóa thông qua hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết theo quy định của pháp luật; Nguồn tài trợ, viện trợ, hỗ trợ hợp pháp của các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước; Các nguồn vốn hợp pháp khác theo quy định hiện hành.
- Chủ đầu tư có trách nhiệm triển khai thực hiện theo đúng nội dung quy hoạch được duyệt và các nội dung khác theo quy định của 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 và các thông tư nghị định liên quan; triển khai thực hiện dự án theo quy định pháp luật hiện hành.

IV. KIẾN NGHỊ

Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Trảng Bom nhận thấy hồ sơ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Phân hiệu Trường Đại học Lâm nghiệp tại tỉnh Đồng Nai 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 điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Phân hiệu Trường Đại học Lâm nghiệp tại tỉnh 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