

BÁO CÁO

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500

KHU DÂN CƯ BÀU XÉO

Địa điểm: xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

(Phê duyệt tại Quyết định số: 1655 /QĐ-UBND
ngày 20 tháng 11 năm 2025 của Ủy ban nhân dân xã Trảng Bom)

PHÒNG KINH TẾ XÃ TRẢNG BOM

THẨM ĐỊNH

Theo Văn bản số/.....
ngày tháng năm 20....

Người thẩm định ký tên

Trảng Bom, tháng 11/2025

BÁO CÁO
ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
KHU DÂN CƯ BÀU XÉO

Địa điểm: xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ TRẢNG BOM

PHÓ CHỦ TỊCH

Phan Trung Tinh

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH VÀ TRÌNH DUYỆT
PHÒNG KINH TẾ XÃ TRẢNG BOM


TRƯỞNG PHÒNG

Vương Đình Hiền

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN ĐỊA ỐC CAO SU ĐỒNG NAI
TỔNG GIÁM ĐỐC


LA THÀNH NHÂN

ĐƠN VỊ TƯ VẤN THIẾT KẾ
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN
MIỀN ĐÔNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

Trần Đăng Toàn

TRẦN ĐĂNG TOÀN

BÁO CÁO

ĐIỀU CHỈNH CỤC QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ BÀU XÉO

Địa điểm: xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

Chủ nhiệm đồ án: KTS. Nguyễn Nhật Khoa

Chủ trì đồ án: KTS. Trần Thị Thu Hiền

Quản lý kỹ thuật: KTS. Nguyễn Nhật Khoa

Tham gia thiết kế:
KTS. Nguyễn Nhật Khoa
KTS. Trần Thị Thu Hiền
KTS. Đặng Thị Ngọc Minh

PHÒNG KINH TẾ XÃ TRẢNG BOM

THẨM ĐỊNH

Theo Văn bản số/.....
ngày tháng năm 20....

Người thẩm định ký tên

MỤC LỤC
BÁO CÁO
ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
KHU DÂN CƯ BÀU XÉO

PHẦN I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH.....	1
I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH.....	1
II. MỤC TIÊU VÀ TÍNH CHẤT	1
II.1. Mục tiêu	1
II.2. Tính chất	2
III. CÁC CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH.....	2
III.1. Các cơ sở pháp lý chung	2
III.2. Các cơ sở pháp lý của đồ án.....	2
III.3. Các nguồn tài liệu	3
III.4. Các cơ sở bản đồ	3
PHẦN II. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH	4
I. VỊ TRÍ, PHẠM VI KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ	4
I.1. Vị trí khu vực lập điều chỉnh quy hoạch	4
I.2. Phạm vi nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch	4
I.2.1. Phạm vi tổng thể dự án	4
I.2.2. Phạm vi điều chỉnh cục bộ.....	4
II. PHÂN TÍCH, LÀM RÕ TÍNH LIÊN TỤC, ĐỒNG BỘ CỦA TOÀN BỘ ĐỒ ÁN QUY HOẠCH VÀ HIỆU QUẢ KINH TẾ - XÃ HỘI CỦA VIỆC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH	5
II.1. Phân tích, làm rõ tính liên tục, đồng bộ của đồ án	5
II.2. Hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch	5
III. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH	5
III.1. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch.....	5
III.2. Điều chỉnh chỉ tiêu sử dụng đất đối với lô đất nhà chung cư nhà ở xã hội có ký hiệu CC	6
III.4. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật	8
PHẦN III. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG CỦA VIỆC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ; ĐỀ XUẤT BIỆN PHÁP KHẮC PHỤC VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN	9
I. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG CỦA VIỆC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ ĐẾN VIỆC TRIỂN KHAI THỰC HIỆN QUY HOẠCH ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT; ĐỀ XUẤT BIỆN PHÁP KHẮC PHỤC CÁC VẤN ĐỀ MỚI NẢY SINH DO ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ	9
II. TIỀN ĐỘ TRIỂN KHAI THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	9
III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN	9
PHẦN IV. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	10
I. Kết luận.....	10
II. Kiến nghị.....	10

BÁO CÁO
ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
KHU DÂN CƯ BÀU XÉO

Địa điểm: xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

(Phê duyệt tại Quyết định số: /QĐ-UBND
ngày tháng năm 2025 của Ủy ban nhân dân xã Trảng Bom)

PHẦN I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH

Công ty TNHH MTV Địa ốc Cao su Đồng Nai là chủ đầu tư của dự án Khu dân cư Bàu Xéo tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 4500/QĐ-UBND ngày 13/12/2017.

Trên địa bàn tỉnh Đồng Nai hiện có 31 khu công nghiệp đang hoạt động, thu hút khoảng 600 nghìn công nhân lao động, trong đó phần lớn là người nhập cư, tạo ra nhu cầu đặc biệt cao về nhà ở xã hội.

Năm 2022, Tỉnh ủy Đồng Nai đã ban hành Nghị quyết chuyên đề về phát triển nhà ở công nhân, nhà ở xã hội giai đoạn 2021-2025 trên địa bàn tỉnh. Mục tiêu tổng quát nhằm phát triển nhà ở công nhân, nhà ở xã hội theo hướng hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; có chất lượng môi trường sống tốt, bảo đảm an ninh, trật tự và bảo vệ môi trường; bảo đảm hài hòa lợi ích của Nhà nước – Doanh nghiệp, người lao động, từng bước cải thiện, nâng cao đời sống của người lao động.

Theo hồ sơ quy hoạch chi tiết được duyệt, hạng mục chung cư nhà ở xã hội được phê duyệt với tổng số căn hộ chỉ đạt 358 căn, do bố trí căn hộ có diện tích sử dụng lớn: Căn hộ loại A – 70m², căn hộ loại B – 100m², căn hộ loại C – 150m², chưa đảm bảo quy định đối với diện tích sử dụng mỗi căn hộ của nhà ở xã hội tối thiểu là 25m², tối đa là 70m² theo Nghị định số 100/2024/NĐ-CP được Chính Phủ ban hành ngày 26/7/2024. Như vậy, việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch tại vị trí lô đất nhà ở xã hội (ký hiệu CC) nhằm đảm bảo quy định hiện hành về nhà ở xã hội, góp phần tăng số lượng căn nhà ở xã hội trên địa bàn, bổ sung thêm nguồn cung mới cho thị trường nhà ở xã hội tại xã Trảng Bom nói riêng và tỉnh Đồng Nai nói chung.

Với các lý do nêu trên, Công ty TNHH MTV Địa ốc Cao su Đồng Nai kiến nghị thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án, nhằm sớm thực hiện triển khai dự án, đáp ứng kịp thời nhu cầu về nhà ở xã hội.

II. MỤC TIÊU VÀ TÍNH CHẤT

II.1. Mục tiêu

Đề án điều chỉnh số lượng căn hộ thuộc lô đất nhà chung cư nhà ở xã hội (ký hiệu CC) nhằm phù hợp với quy định hiện hành, đáp ứng nhu cầu thị trường, đồng thời sớm đưa dự án vào triển khai xây dựng, tạo nguồn cung mới cho thị trường nhà ở xã hội trên địa bàn xã Trảng Bom nói riêng và tỉnh Đồng Nai nói chung.

Các nội dung khác vẫn giữ nguyên theo Quyết định số 4500/QĐ-UBND ngày 13/12/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc duyệt điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bàu Xéo tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai).

II.2. Tính chất

Không thay đổi theo Quyết định số 4500/QĐ-UBND ngày 13/12/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bàu Xéo tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai).

- Là dự án đầu tư xây dựng mới khu dân cư gồm các công trình: công cộng, thương mại dịch vụ, chung cư (nhà ở xã hội), nhà liên kế, nhà biệt thự, khu cây xanh – TDTT với hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh, đáp ứng nhu cầu về nhà ở tại khu vực.

- Xác lập cơ sở cho Chủ đầu tư tiến hành triển khai các bước tiếp theo của dự án theo đúng quy định và là cơ sở pháp lý cho việc quản lý xây dựng theo quy hoạch.

III. CÁC CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH

III.1. Các cơ sở pháp lý chung

Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024;

Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014 và Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017;

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

Luật Nhà ở số 27/2023/QH15;

Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai số 31/2024/QH15, Luật nhà ở số 27/2023/QH15, Luật kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ về việc quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

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

Các quy định pháp luật về quản lý kinh tế, quản lý đầu tư xây dựng hiện hành.

III.2. Các cơ sở pháp lý của đồ án

Quyết định số 1433/QĐ.CT.UBT ngày 16/5/2003 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận giới thiệu địa điểm cho Công ty Cao su Đồng Nai lập thủ tục quy hoạch đầu tư xây dựng khu dân cư tại thị trấn Trảng Bom, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;

Quyết định số 4627/QĐ.CT.UBT ngày 30/9/2004 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

Quyết định số 2821/QĐ-UBND ngày 02/8/2005 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

Quyết định số 544/QĐ-UBND ngày 19/02/2013 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 đô thị Trảng Bom, huyện Trảng Bom đến năm 2025;

Quyết định số 4500/QĐ-UBND ngày 13/12/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bàu Xéo tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom;

Nghị quyết số 09-NQ/HU ngày 20/02/2023 của Huyện ủy Trảng Bom về phát triển nhà ở công nhân, nhà ở xã hội, trên địa bàn huyện giai đoạn 2022-2025;

Quyết định số 09/2025/QĐ-UBND ngày 17/02/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định về phương pháp xác định dân số trong các tòa nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Thông báo số 241/TB-UBND ngày 06/5/2025 của UBND tỉnh về kết luận Phó Chủ tịch UBND tỉnh Hồ Văn Hà tại buổi làm việc nghe báo cáo tình hình thực hiện các dự án nhà ở xã hội, các dự án nhà ở xã hội dự kiến khởi công trong quý II/2025 trên địa bàn tỉnh;

Công văn số 1250/SXD-QLQH&PTĐT ngày 07/8/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc ý kiến về kiến nghị điều chỉnh nội dung về quy mô nhà ở xã hội theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bàu Xéo tại xã Trảng Bom;

Thông báo số 223/TB-UBND ngày 21/10/2025 của UBND xã Trảng Bom về việc kết thúc công khai lấy ý kiến tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư liên quan đến việc điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bàu Xéo, tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

Biên bản kết luận Hội đồng thẩm định số 03/BB-HĐTĐQHĐT&NT ngày 15/11/2025 của Hội đồng thẩm định QHĐT&NT xã Trảng Bom về việc thẩm định phê duyệt hồ sơ đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bàu Xéo do Công ty TNHH MTV Địa ốc cao su Đồng Nai làm Chủ đầu tư.

III.3. Các nguồn tài liệu

QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Quy chuẩn “QCVN 07:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia-Các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;

Các quy hoạch ngành: Giao thông-Vận tải; Văn hóa-Thông tin; Giáo dục-Đào tạo; Y tế; Bưu chính-Viễn thông ...

III.4. Các cơ sở bản đồ

Hồ sơ điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bàu Xéo tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai) được phê duyệt tại Quyết định số 4500/QĐ-UBND ngày 13/12/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai.

Các bản đồ hiện trạng sử dụng đất, hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu đất (giao thông, điện, cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc, ...) và các tài liệu, bản đồ khác.

PHẦN II. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH

I. VỊ TRÍ, PHẠM VI KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ

I.1. Vị trí khu vực lập điều chỉnh quy hoạch

Lô đất nhà chung cư nhà ở xã hội (ký hiệu CC) thuộc dự án.

I.2. Phạm vi nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch

I.2.1. Phạm vi tổng thể dự án

Dự án Khu dân cư Bàu Xéo có vị trí tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai, có tứ cận như sau:

- Phía Bắc : Giáp đường Quốc lộ 1A;
- Phía Nam : Giáp dự án Khu Trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo;
- Phía Đông : Giáp Khu công nghiệp Bàu Xéo;
- Phía Tây : Giáp khu dân cư thị trấn Trảng Bom.

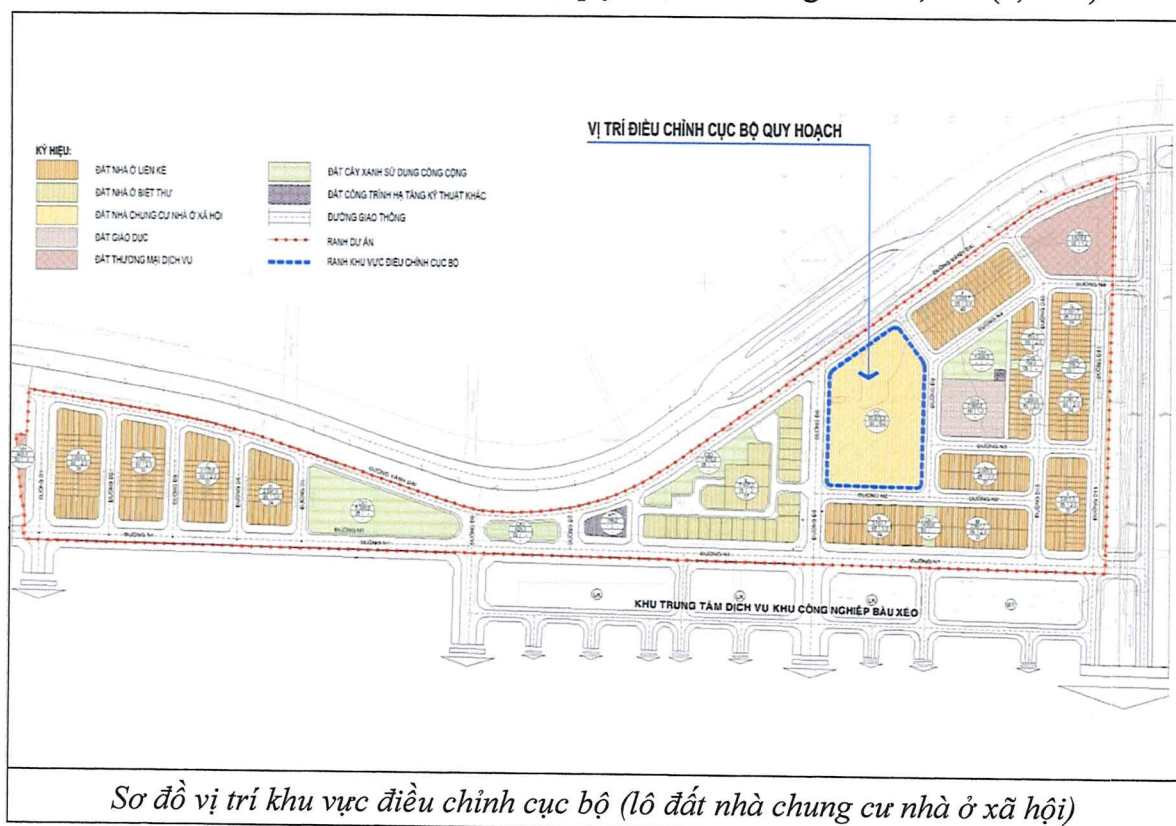
Quy mô dự án: 139.678,9m² (13,97ha).

I.2.2. Phạm vi điều chỉnh cục bộ

Lô đất nhà chung cư nhà ở xã hội, ký hiệu CC, có phạm vi như sau:

- Phía Bắc : Giáp đường Quốc lộ 1A;
- Phía Nam : Giáp đường N2;
- Phía Đông : Giáp đường D9;
- Phía Tây : Giáp đường D8.

Quy mô khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch: khoảng 10.873,9m² (1,09ha).



II. PHÂN TÍCH, LÀM RÕ TÍNH LIÊN TỤC, ĐỒNG BỘ CỦA TOÀN BỘ ĐỒ ÁN QUY HOẠCH VÀ HIỆU QUẢ KINH TẾ - XÃ HỘI CỦA VIỆC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH

II.1. Phân tích, làm rõ tính liên tục, đồng bộ của đồ án

- Phù hợp với Đề án "Đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021 - 2030" được Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số Quyết định 338/QĐ-TTg ngày 3/4/2023.
- Phù hợp với Nghị quyết số 07-NQ/TU của Ban Chấp hành Đảng bộ tỉnh ban hành ngày 22/8/2022 về phát triển nhà ở công nhân, nhà ở xã hội giai đoạn 2021-2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.
- Phù hợp với quy định về nhà ở xã hội tại Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ.
- Việc điều chỉnh cục bộ không làm thay đổi chức năng sử dụng đất, không làm ảnh hưởng đến các khu vực khác thuộc dự án, không gây quá tải lên các công trình hạ tầng xã hội; đảm bảo tính liên tục, đồng bộ với quy hoạch được duyệt tại Quyết định số 4500/QĐ-UBND ngày 13/12/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc duyệt điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bàu Xéo tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai).

II.2. Hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch

- Bổ sung thêm nguồn cung mới cho thị trường nhà ở xã hội, góp phần đảm bảo nhu cầu nhà ở xã hội, nâng cao chất lượng đời sống người dân.
- Tạo lập điểm nhấn cho khu vực dự án, góp phần nâng cao mỹ quan đô thị.

III. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH

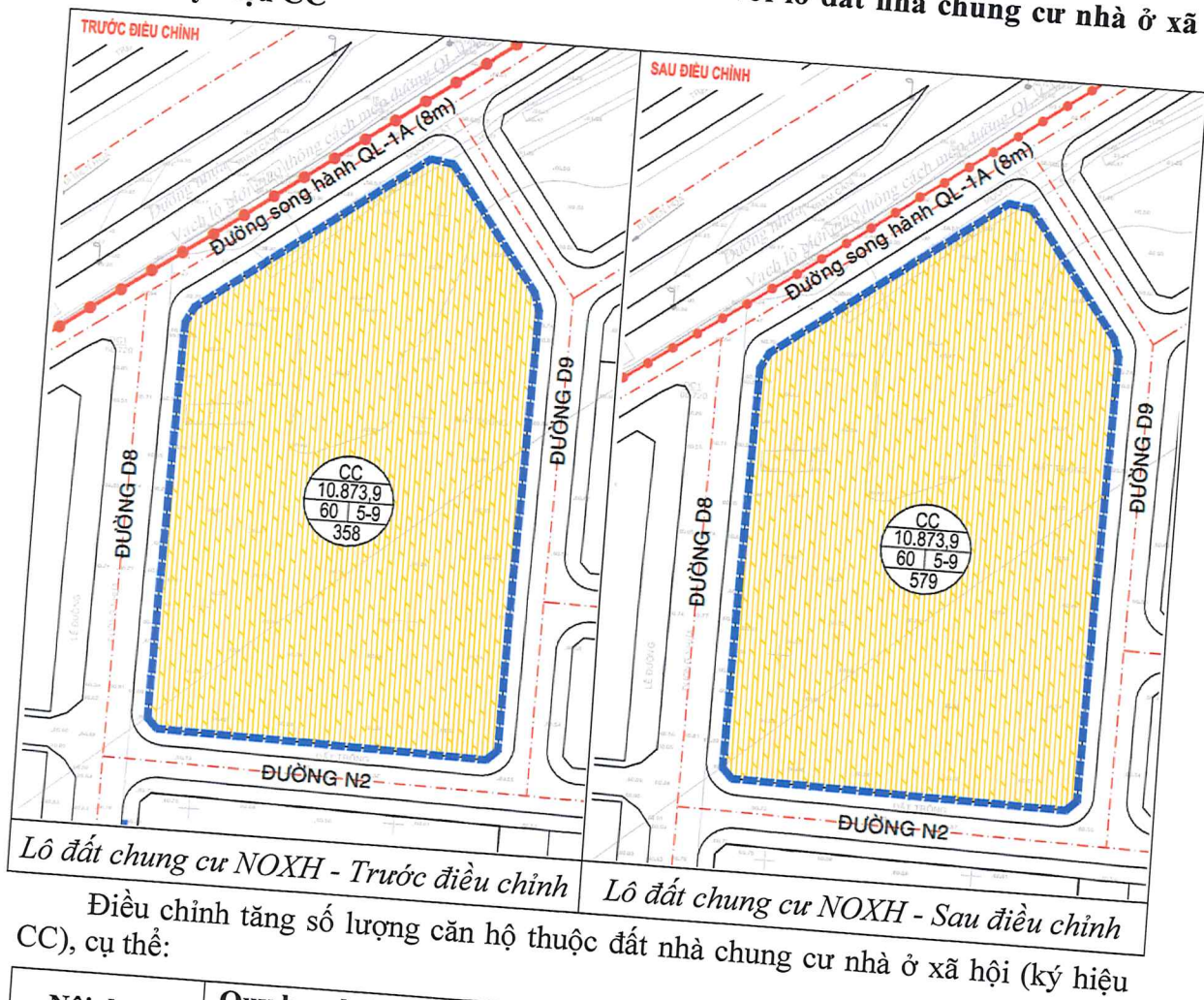
III.1. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch

Việc điều chỉnh quy hoạch không làm thay đổi chức năng sử dụng đất của dự án, đồ án chỉ điều chỉnh số lượng căn hộ đối với lô đất nhà chung cư nhà ở xã hội (ký hiệu CC) thuộc dự án, cụ thể:

- Điều chỉnh tăng số lượng căn hộ từ 358 căn lên 579 căn (tăng 221 căn), nhằm phù hợp với nhu cầu thực tiễn về căn hộ nhỏ đối với loại hình nhà ở xã hội và quy định về tiêu chuẩn diện tích sử dụng mỗi căn hộ tối thiểu là 25m², tối đa là 70m² (căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của luật nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội). Việc tăng số lượng căn hộ ở vẫn đảm bảo chỉ tiêu dân số chung cư theo quy hoạch được duyệt (tối đa 1.432 người) và đảm bảo phù hợp với quy định về phương pháp xác định dân số trong các tòa nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai tại Quyết định số 09/2025/QĐ-UBND ngày 17/02/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai khi thực hiện các bước tiếp theo của dự án.

Các chỉ tiêu sử dụng đất khác thuộc lô đất có ký hiệu CC vẫn giữ nguyên theo Quyết định số 4500/QĐ-UBND ngày 13/12/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc duyệt điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bàu Xéo tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai).

III.2. Điều chỉnh chỉ tiêu sử dụng đất đối với lô đất nhà chung cư nhà ở xã hội có ký hiệu CC



Nội dung điều chỉnh	Quy hoạch duyệt (theo QĐ Số 4500/QĐ-UBND)	Quy hoạch điều chỉnh	Lý do điều chỉnh
Điều chỉnh tăng số căn hộ ở	358 căn hộ	579 căn hộ (Tăng 221 căn)	<ul style="list-style-type: none"> - Điều chỉnh diện tích căn hộ chung cư nhà ở xã hội nhằm phù hợp với quy định hiện hành về nhà ở xã hội tại Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ, theo đó “Tiêu chuẩn diện tích sử dụng mỗi căn hộ tối thiểu là 25m², tối đa là 70m²”. - Điều chỉnh phù hợp với nhu cầu thị trường, thị hiếu của khách hàng, đồng thời tăng nguồn cung nhà ở xã hội cho địa phương.

Các nội dung khác vẫn giữ nguyên theo Quyết định số 4500/QĐ-UBND ngày 13/12/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc duyệt điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bàu Xéo tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai).

Bảng chỉ tiêu sử dụng đất đối với lô đất nhà chung cư nhà ở xã hội (ký hiệu lô CC) trước và sau điều chỉnh:

S tt	Chỉ tiêu	Quy hoạch duyệt (theo QĐ Số 4500/QĐ-UBND)	Quy hoạch điều chỉnh
1	Diện tích lô đất (m ²)	10.873,9	10.873,9
2	Mật độ xây dựng tối đa (%)	≤ 60	≤ 60
3	Tầng cao xây dựng tối đa (tầng)	09	09
4	Số căn hộ tối đa (căn)	358	579
5	Quy mô dân số tối đa (người)	1.432	1.432

III.3. Giải trình việc điều chỉnh tăng số căn hộ chung cư nhà ở xã hội nhưng không làm tăng dân số dự án

Theo quy hoạch được duyệt tại định số 4500/QĐ-UBND ngày 13/12/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai, dân số của đất nhà chung cư nhà ở xã hội được phân bổ tối đa là **1.432** người.

Nhằm phù hợp với nhu cầu thực tiễn về nhà ở xã hội, Công ty dự kiến bố trí đa dạng cơ cấu căn hộ. Bên cạnh đó, thực hiện theo các quy định mới trong việc tính toán quy mô dân số nhà chung cư (căn cứ Quyết định số 09/2025/QĐ-UBND ngày 17/02/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định về phương pháp xác định dân số trong các tòa nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai), việc điều chỉnh tăng số lượng căn hộ chung cư vẫn đảm bảo chỉ tiêu dân số chung cư theo quy hoạch được duyệt tối đa là 1.432 người.

Hiện nay, Công ty đang thực hiện thiết kế sơ bộ đối với hạng mục chung cư, cơ cấu sản phẩm căn hộ, diện tích sử dụng căn hộ và dân số dự kiến như sau:

S tt	Loại căn hộ	Số lượng căn hộ tối đa dự kiến (căn)	Chỉ tiêu tính toán dân số (QĐ 09/2025/QĐ-UBND ngày 17/02/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai)		Dân số theo phương án thiết kế dự kiến (người)	Dân số được phê duyet 2017
			Diện tích sử dụng căn hộ (m ²)	Dân số tính toán (người)		
1	Căn hộ Studio	126	Từ 25m ² đến 45m ²	1,5	189	
2	Căn hộ 01 phòng ngủ	287	Từ 25m ² đến 45m ²	1,5	431	
3	Căn hộ 02 phòng ngủ	164	Từ 45m ² đến <70m ²	2,5	410	
4	Căn hộ 02 phòng ngủ	2	Từ 70m ² đến <100m ²	3,0	6	
	Tổng cộng	579			1.036	1.432

Ghi chú: Số lượng căn hộ và diện tích sử dụng căn hộ có thể điều chỉnh trong giai đoạn thiết kế cơ sở, tuy nhiên vẫn đảm bảo số lượng căn hộ tối đa là 579 căn và quy mô dân số tối đa là 1.432 người, đảm bảo phù hợp với Quyết định số 09/2025/QĐ-UBND ngày 17/02/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định về phương pháp xác định dân số trong các tòa nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Như vậy, với tổng số căn hộ dự kiến khoảng 579 căn, có khả năng dung nạp khoảng 1.036 người, đảm bảo không vượt quy mô dân số tối đa 1.432 theo quy hoạch

được duyệt năm 2017. Do đó, việc điều chỉnh tăng số căn hộ chung cư nhà ở xã hội không gây phát sinh dân số dự án, không ảnh hưởng đến hệ thống công trình hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật của dự án.

III.4. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

Việc điều chỉnh không làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất, không làm phát sinh dân số, do đó không ảnh hưởng đến mạng lưới hạ tầng kỹ thuật tại dự án. Do đó, các nội dung thuộc quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật vẫn giữ nguyên theo hồ sơ được duyệt tại Quyết định số 4500/QĐ-UBND ngày 13/12/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc duyệt điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bàu Xéo tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai).

PHẦN III. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG CỦA VIỆC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ; ĐỀ XUẤT BIỆN PHÁP KHẮC PHỤC VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN

I. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG CỦA VIỆC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ ĐẾN VIỆC TRIỂN KHAI THỰC HIỆN QUY HOẠCH ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT; ĐỀ XUẤT BIỆN PHÁP KHẮC PHỤC CÁC VẤN ĐỀ MỚI NẢY SINH DO ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ

Việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bàu Xéo về căn bản không ảnh hưởng đến việc phát triển dự án, phạm vi điều chỉnh hiện là đất trống, chưa xây dựng; đồng thời việc điều chỉnh trên với mục đích sớm đưa dự án vào hoạt động, tạo nguồn cung mới cho thị trường nhà ở xã hội trên địa bàn, mang lại nguồn lợi an sinh xã hội cho địa phương.

II. TIẾN ĐỘ TRIỂN KHAI THỰC HIỆN DỰ ÁN

- Tiến độ hoàn thành các thủ tục lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch: quý III/2025;
- Tiến độ hoàn thành các thủ tục cấp phép xây dựng: quý IV/2025 – quý II/2026;
- Tiến độ xây dựng công trình (gồm nhà liền kề, chung cư nhà ở xã hội và trung tâm thương mại) và đưa công trình vào hoạt động hoặc khai thác vận hành: quý IV/2025 đến quý IV/2030.

III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

- Nguồn vốn: Vốn doanh nghiệp, vốn vay và vốn huy động;
- Hình thức chọn thầu: Chỉ định thầu;
- Đơn vị tư vấn thiết kế: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Miền Đông;
- Đơn vị lập quy hoạch: Công ty TNHH MTV Địa ốc Cao su Đồng Nai;
- Hình thức quản lý và thực hiện dự án: Chủ đầu tư trực tiếp quản lý và thực hiện dự án.

PHẦN IV. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

I. Kết luận

Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bàu Xéo vẫn đảm bảo theo định hướng quy hoạch điều chỉnh được duyệt tại Quyết định số 4500/QĐ-UBND ngày 13/12/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai của UBND huyện Trảng Bom và tuân thủ các quy định, quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

Khu dân cư Bàu Xéo sẽ tạo các điều kiện thuận lợi cho công tác quản lý, đầu tư xây dựng và tạo điều kiện sinh sống cho người dân, quá trình phát triển kinh tế xã hội của xã Trảng Bom nói riêng và tỉnh Đồng Nai nói chung.

II. Kiến nghị

Kiến nghị UBND xã Trảng Bom, Phòng Kinh tế xã Trảng Bom và các cấp có thẩm quyền sớm xem xét phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bàu Xéo tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai để làm cơ sở cho các bước tiếp theo của dự án.

QUYẾT ĐỊNH CỦA CHỦ TỊCH UBND TỈNH ĐỒNG NAI

V/v Chấp thuận giới thiệu địa điểm cho Công ty Cao su Đồng Nai lập thủ tục quy hoạch đầu tư xây dựng khu dân cư tại Thị trấn Trảng Bom, huyện Thống nhất, tỉnh Đồng Nai.

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

- Căn cứ Điều 52 Luật Tổ chức HĐND và UBND (sửa đổi) được Quốc Hội thông qua ngày 21/6/1994 ;
- Căn cứ Luật doanh nghiệp nhà nước ngày 20/4/1995, Luật khuyến khích đầu tư trong nước (sửa đổi) ngày 20/5/1998 ;
- Xét đề nghị của Công ty Cao su Đồng Nai tại văn bản số 360/CV. CSDN ngày 01/8/2002;
- Xét đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại văn bản số 693/KHĐT-HTĐT ngày 14/5/2003 và hồ sơ kèm theo ;

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1 : Chấp thuận giới thiệu địa điểm cho Công ty Cao su Đồng Nai (Tổng Công ty Cao su Việt Nam) lập thủ tục quy hoạch đầu tư xây dựng khu dân cư .

- Hình thức đầu tư : Doanh nghiệp Nhà nước.
- Địa điểm: khoảng 13,668 ha tại Thị trấn Trảng Bom, huyện Thống nhất, tỉnh Đồng Nai (vị trí kèm theo sơ đồ do UBND huyện Thống nhất xác lập ngày 17/9/2002).
- Giá thuê đất : Dự án thuộc diện giao đất , thu tiền sử dụng đất.
- Thời hạn hiệu lực của quyết định này là 6 tháng kể từ ngày ký.

Điều 2 : Căn cứ nội dung tại điều 1 nêu trên, Giám đốc Công ty Cao su Đồng Nai có trách nhiệm :

- Lập qui hoạch chi tiết 1/500 và dự án đầu tư trình duyệt theo qui định.
- Liên hệ Sở Địa chính Nhà đất , UBND huyện Thống Nhất để làm thủ tục đất đai .
- Liên hệ Sở Xây dựng và các ngành liên quan để làm thủ tục xây dựng.
- Chỉ được phép sử dụng đất xây dựng công trình khi đã hoàn thành qui hoạch chi tiết, hoàn thành thủ tục đầu tư, thủ tục đất đai , thủ tục xây dựng và các thủ tục khác có liên quan.

Điều 3 : Các Ông (Bà) Chánh Văn Phòng HĐND và UBND tỉnh, Giám đốc các Sở : Kế hoạch và Đầu tư, Địa chính Nhà đất, Xây dựng, Khoa học Công nghệ và Môi trường, Tài chính Vật giá, Công nghiệp, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Chủ tịch UBND huyện Thống nhất, Chủ tịch UBND Thị trấn Trảng Bom, Giám đốc Công ty Cao su Đồng Nai và các tổ chức, cá nhân liên quan có trách nhiệm thi hành quyết định này.

KT. CHỦ TỊCH UBND TỈNH ĐỒNG NAI
PHÓ CHỦ TỊCH

Nơi nhận :

- Như điều 3
- Chủ tịch và các Phó chủ tịch
- Chánh, Phó Văn phòng
- Lưu VTTH (CN- PPLT-NL)

Đồng kính gửi :

- Thường trực Tỉnh ủy
 - Tổng Công ty Cao su Việt Nam
- Cty Cao su KDC Trảng Bom(QD)*



Ao Văn Thịnh

ỦY BAN NHÂN DÂN · CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TỈNH ĐỒNG NAI Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số : 4627/QĐ.CT.UBT

Biên Hòa, ngày 30 tháng 09 năm 2004

QUYẾT ĐỊNH CỦA CHỦ TỊCH UBND TỈNH ĐỒNG NAI
Phê duyệt quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 Khu Dân cư Bàu Xéo,
huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ điều 127 Luật tổ chức HĐND và UBND được Quốc Hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật xây dựng được Quốc Hội thông qua ngày 26/11/2003 và có hiệu lực từ ngày 01/07/2004;

Căn cứ Nghị định 91/CP ngày 17 tháng 8 năm 1994 của Chính phủ về ban hành điều lệ quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 322-BXD/ĐT ngày 28 tháng 12 năm 1993 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành quy định lập các đồ án quy hoạch xây dựng đô thị;

Xét hồ sơ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu Dân cư Bàu Xéo đã được chỉnh sửa theo nội dung biên bản họp số 21/BB.XD ngày 02/07/2003 của Sở Xây dựng Đồng Nai do Công ty Đầu tư và Phát triển Khu công nghiệp Hồ Nai lập tháng 04 năm 2004;

Xét tờ trình số 92/TTr-SXD ngày 20/09/2004 của Sở Xây dựng và tờ trình số 462/CV.CSVN ngày 14/08/2004 của Tổng công ty Cao su Việt Nam- Công ty Cao su Đồng Nai về việc xin phê duyệt hồ sơ quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 khu Dân cư Bàu Xéo, tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1 : Phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Dân cư Bàu Xéo do Công ty Cao su Đồng Nai làm chủ đầu tư (kèm theo bản vẽ quy hoạch phân lô do Công ty Đầu tư Phát triển Khu công nghiệp Hồ Nai lập tháng 04 năm 2004) với các nội dung chính như sau :

1.1. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch :

Khu Dân cư Bàu Xéo nằm phía Đông ngoại ô thị trấn Trảng Bom, thuộc khu vực đất phát triển khu dân cư và có vị trí giới hạn như sau :

- Phía Bắc : giáp Quốc lộ 1A.

- Phía Đông : giáp rừng cao su, là đất dự kiến phát triển khu công nghiệp Bàu Xéo.

- Phía Nam : giáp rừng cao su, dự kiến phát triển khu dân cư.
- Phía Tây : giáp khu dân cư thị trấn Trảng Bom.

1.2- Quy mô, diện tích quy hoạch : khoảng 13,668ha gồm :

- Khu A : khoảng 28.000m².
- Khu B : khoảng 108.680m².

1.3- Tính chất và quy hoạch sử dụng đất :

1.3.1 Tính chất : Là khu ở với hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh :

- Phục vụ cho dân cư phát triển cửa ngõ thị trấn Trảng Bom.
- Phục vụ đối tượng là Cán bộ, Nhân viên, chuyên gia các khu công nghiệp tại khu vực và các khu vực lân cận.
- Khu ở bao gồm các loại hình ở và được bố trí như sau :

Khu A : diện tích 28.000m²

- Loại hình nhà phố, gồm 110 lô, diện tích trung bình 100m²/lô.

Khu B : diện tích 108.680m²

- Khu biệt thự giành cho chuyên gia, gồm 15 lô, kích thước trung bình 400m²/lô.
- Khu chung cư dành cho đối tượng là công nhân viên có gia đình và thu nhập ổn định, gồm 5 lô đất, mỗi lô xây dựng 02 đơn nguyên, số hộ bố trí trong một đơn nguyên : 48 hộ.
- Khu nhà ở tập thể công nhân dành cho đối tượng công nhân độc thân, gồm 5 đơn nguyên, chia thành 2 khối, khối A dành cho nữ công nhân, khối B dành cho nam công nhân.

1.3.2 Quy hoạch sử dụng đất toàn khu :

- | | | |
|----------------------------|---|--------------------------------------|
| • Đất ở | : | 52.744m ² , tỉ lệ 38,5 %. |
| • Đất công trình công cộng | : | 8.740m ² , tỷ lệ 6,4%. |
| • Đất công trình kỹ thuật | : | 1.940m ² , tỷ lệ 1,41%. |
| • Đất công viên – cây xanh | : | 13.802m ² , tỉ lệ 10,1 %. |
| • Đất giao thông | : | 59.454m ² , tỷ lệ 43,6%. |

Tổng cộng	:	136.680m ² , tỉ lệ 100 %.
-----------	---	--------------------------------------

1.4/ Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật :

- Dân số dự kiến
 - Khu A : khoảng 440 người.
 - Khu B : khoảng 2986 người.
- Tầng cao xây dựng
 - Nhà phố : 3 tầng.

- Nhà biệt thự : 2 tầng.
- Chung cư và nhà tập thể : 4 tầng.
- Công trình công cộng : 1- 4 tầng.
- Mật độ xây dựng : -
- Đất xây dựng nhà phố : 90%.
- Đất thương mại : < 60%.
- Đất công trình công cộng : 30 %.
- Mật độ xây dựng toàn khu : < 75%.
- Tiêu chuẩn cấp nước : 130-150lít/người/ngày.đêm.
- Tiêu chuẩn thoát nước : 80% nước cấp.
- Tiêu chuẩn cấp điện : 1500K Wh/người.năm.
- Thông tin liên lạc : 1 máy/2 người.

1.5- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật :

1.5.1/Quy hoạch hệ thống giao thông :

- Hệ thống giao thông đối ngoại được tổ chức theo các mặt cắt sau:
 - Trục chính phía nam khu đất : mặt cắt 2B, lộ giới 27m, lòng đường 12m, vỉa hè 7,5m x 2.
 - Trục đường song hành với Quốc lộ 1A, mặt cắt 1B, vỉa hè một bên rộng 7,5m, mặt đường 8m.
 - Mặt cắt 2-1B, lộ giới 27m, lòng đường 12m, vỉa hè 7,5m x 2.
- Hệ thống giao thông đối nội được tổ chức theo các mặt cắt sau :
 - Mặt cắt 3B, lộ giới 18m, lòng đường 8m, vỉa hè 5m x2.
 - Mặt cắt 3-2B, lộ giới 18m, lòng đường 8m, vỉa hè 5m x2.
 - Mặt cắt 3-1B, lộ giới 18m, lòng đường 8m, vỉa hè 5m x2.
 - Mặt cắt 4B, lộ giới 14m, lòng đường 6m, vỉa hè 5m, 3m.
- Kết cấu mặt đường bê tông nhựa nóng, bó vỉa bê tông.

1.5.2/Quy hoạch san nền :

Giải pháp san nền cục bộ, dựa theo cốt địa hình tự nhiên và quy hoạch đảm bảo gắn kết thoát nước chung cho khu vực.

- Cao độ chuẩn thiết kế : 49,5m.
- Khối lượng đất đào : 17.571m³.
- Khối lượng đất đắp : 45.647m³.

1.5.3/Quy hoạch hệ thống cấp nước :

- Nguồn nước sử dụng nguồn nước cấp dự kiến từ tuyến cấp trên Quốc lộ 1A.
- Bố trí mạng lưới ống cấp bảo đảm lượng cung cấp nước đầy đủ cho nhu cầu dùng nước hàng ngày và hệ thống cứu hoả của toàn khu khi cần thiết.

1.5.4/Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và nước mưa :

- Thoát nước mưa và nước thải theo đường ống riêng.
- Tiêu chuẩn thoát nước thải là 80% nước cấp.
- Nước thải vệ sinh trong từng công trình phải được xử lý qua bể tự hoại, nước thải bẩn được thu gom về bể xử lý đạt yêu cầu theo quy chuẩn Việt Nam trước khi xả vào hệ thống thoát chung về trạm xử lý tập trung của toàn khu để xử lý.

- Rác thải : ký hợp đồng với công ty Môi trường Đô thị, thu gom hàng ngày và đưa đi xử lý bằng xe chuyên dùng.

1.5.5/Quy hoạch hệ thống điện :

- Nguồn điện : lấy từ lưới điện quốc gia 22KV dọc Quốc lộ 1.
- Chủ đầu tư sẽ liên hệ với ngành điện để thỏa thuận phương án đấu nối, phương án lắp đặt đường dây, vị trí đấu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật.

1.5.6/ Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc :

- Nguồn tín hiệu : được lấy từ tuyến thông tin dọc theo quốc lộ 1A vào Bưu điện khu vực, rồi dẫn vào từng khu.
- Chủ đầu tư sẽ liên hệ với ngành Bưu điện để thỏa thuận phương án đấu nối, phương án lắp đặt đường dây, vị trí đấu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật.

Điều 2 :

Trên cơ sở quy hoạch được duyệt, UBND huyện Trảng Bom, UBND thị trấn Trảng Bom, Công ty Cao su Đồng Nai có trách nhiệm :

a. Thông báo cho nhân dân và các đơn vị kinh tế xã hội có liên quan trên địa bàn về nội dung quy hoạch, cùng nghiêm chỉnh thực hiện theo quy hoạch đã phê duyệt.

b. Căn cứ quy hoạch được duyệt, chủ đầu tư lập hồ sơ thiết kế kỹ thuật, mô hình khu ở và triển khai xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh. Chỉ được phép lập hồ sơ chuyển nhượng sau khi thực hiện xây dựng xong phần thô các loại nhà ở trong khu quy hoạch theo mẫu được Sở Xây dựng thỏa thuận.

c. Khi bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật cần liên hệ với các chuyên ngành : cấp nước, cấp điện, bưu điện để xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật phù hợp với hệ thống đầu mối hạ tầng và quy hoạch chung tại khu vực.

d. Chủ đầu tư hoàn chỉnh dự thảo điều lệ quản lý xây dựng theo quy hoạch, trình UBND huyện ký ban hành sau khi có văn bản thỏa thuận của Sở Xây dựng. Thời gian ban hành Điều lệ quản lý xây dựng quy định 15 ngày kể từ ngày ký quyết định phê duyệt quy hoạch.

Điều 3 : Các Ông (bà) Chánh Văn phòng HĐND và UBND tỉnh, Giám đốc các Sở : Xây dựng, Kế hoạch & Đầu tư, Tài nguyên & Môi trường, Tài chính, Chủ tịch UBND huyện Trảng Bom, Chủ tịch UBND thị trấn Trảng Bom, Giám đốc Công ty Cao su Đồng Nai và thủ trưởng các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

**KT.CHỦ TỊCH UBND TỈNH ĐỒNG NAI
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nơi nhận :

- Như điều 3.
- Chủ tịch, các phó CT.UBT.
- Lưu VT.TH(CN).

Đồng kính gửi :

- Thường trực Tỉnh ủy (b/c)
- Thường trực HĐND Tỉnh (b/c)



Huỳnh Văn Tới

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI

Số: 2824/QĐ.UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Biên Hòa, ngày 02 tháng 8 năm 2005

QUYẾT ĐỊNH

**Điều chỉnh QHCT tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bàu Xéo,
huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.**

CHỦ TỊCH UBND TỈNH ĐỒNG NAI

- Căn cứ Điều 127 Luật HĐND và UBND được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2003;
- Căn cứ Luật Xây dựng được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2003 và có hiệu lực từ ngày 01/07/2004;
- Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Thủ tướng Chính phủ về quy hoạch xây dựng.
- Căn cứ Nghị định số 16/2005/NĐ-CP ngày 07/02/2005 của Thủ tướng Chính phủ về việc quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;
- Căn cứ Quyết định số 4627/QĐ.CT.UBT ngày 30/09/2004 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;
- Xét Biên bản làm việc về việc giải quyết sự chồng lấn ranh giới khu quy hoạch khu dân cư Bàu Xéo và khu trung tâm dịch vụ phục vụ khu công nghiệp Bàu Xéo lúc 8 giờ ngày 07/04/2005 tại phòng Tài nguyên - Môi trường huyện Trảng Bom;
- Xét hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai do công ty Đầu tư Phát triển Khu Công nghiệp Hố Nai thiết lập tháng 6 năm 2005;
- Xét Tờ trình số 97/TTr-Sở Xây dựng ngày 27/07/2005 của Sở Xây dựng Đồng Nai và Tờ trình số 325/TT.CSĐN ngày 16/06/2005 của Công ty Cao su Đồng Nai về việc xin phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu Dân cư Bàu Xéo;

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1.- Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Dân cư Bàu Xéo, tại huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai; (Đính kèm bản vẽ quy hoạch sử dụng đất do Công ty Đầu tư Phát triển Khu Công nghiệp Hố Nai thiết lập tháng 6 năm 2005).

Điều 2.- Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch với các nội dung sau :

2.1. Điều chỉnh quy mô, diện tích, ranh giới đất quy hoạch :

a. Ranh giới điều chỉnh quy hoạch :

- Thống nhất ranh giới quy hoạch điều chỉnh theo bản vẽ hiện trạng đo trên thực tế do công ty Đầu tư Phát triển Khu Công nghiệp Hố Nai thực hiện tháng 6 năm 2005 đính kèm dựa trên nội dung biên bản làm việc về việc giải quyết sự chồng lấn ranh giới khu quy hoạch khu dân cư Bàu Xéo và khu trung tâm dịch vụ phục vụ khu công nghiệp Bàu Xéo lúc 8giờ ngày 07/04/2005 tại phòng Tài nguyên - Môi trường huyện Trảng Bom.

- Giao Ủy Ban Nhân Dân huyện Trảng Bom chỉ đạo các phòng ban chức năng liên quan kết hợp cùng Công ty Cao su Đồng Nai, Công ty Cổ phần Thống Nhất, tiến hành cắm mốc, xác định ranh giới trên thực tế dựa theo nội dung biên bản làm việc về việc giải quyết sự chồng lấn ranh giới khu quy hoạch khu dân cư Bàu Xéo và khu trung tâm dịch vụ phục vụ khu công nghiệp Bàu Xéo lúc 8giờ ngày 07/04/2005 tại phòng Tài nguyên - Môi trường huyện Trảng Bom và nội dung quy hoạch phê duyệt điều chỉnh Khu Dân cư Bàu Xéo dựa trên ranh giới được xác định theo hiện trạng đo, nhằm tránh việc tranh chấp, chồng lấn ranh giới khi cả hai dự án cùng được tiến hành.

- Các mốc tọa độ ranh giới hai dự án trên được xác định dựa trên bản đồ chồng ghép ranh giới khu đất tỷ lệ 1/2000, số 938/BĐCG ngày 18/07/2005 do công ty TNHH Khảo sát và Xây dựng 6 thực hiện.

b. Quy mô diện tích điều chỉnh quy hoạch :

Thống nhất điều chỉnh quy hoạch mở rộng một phần diện tích khoảng 9898,61m² (bản vẽ quy hoạch chi tiết sử dụng đất - điều chỉnh theo hiện trạng đo- do công ty Đầu tư Phát triển Khu Công nghiệp Hố Nai thiết lập tháng 06 năm 2005 đính kèm), với cơ cấu phân khu chức năng sử dụng đất như sau :

- Quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt trước đây theo quyết định số : 4627/QĐ.CT.UBT ngày 30/09/2004 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai :

Đất ở	: 52.744m ² , chiếm tỷ lệ 38,5%.
Đất công cộng	: 8.740m ² , chiếm tỷ lệ 6,4%.
Đất kỹ thuật	: 1.940m ² , chiếm tỷ lệ 1,41%.
Đất giao thông	: 59.454m ² , chiếm tỷ lệ 43,6%.
Đất công viên cây xanh	: 13.802m ² , chiếm tỷ lệ 10,1%.
Tổng cộng	: 136.680m ² , chiếm tỷ lệ 100%.

- Quy hoạch cơ cấu sử dụng đất điều chỉnh :

Đất ở	: 56.295,15m ² , chiếm tỷ lệ 38,396%.
Đất công cộng	: 8.749,24m ² , chiếm tỷ lệ 5,993%.
Đất kỹ thuật	: 1.449,65m ² , chiếm tỷ lệ 0,989%.
Đất giao thông	: 65.212,00m ² , chiếm tỷ lệ 44,539%.
Đất công viên cây xanh	: 14.872,57m ² , chiếm tỷ lệ 10,144%.
Tổng cộng	: 146.578,61m ² , chiếm tỷ lệ 100%.

2.2. Điều chỉnh quy hoạch phân lô, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch kiến trúc cảnh quan :

- Dịch chuyển tiền tuyến đường phía Tây vào trong ranh quy hoạch, giữ lại hiện trạng căn nhà hiện hữu.

- Bố trí phân lô lại các lô đất khu nhà phố phân lô., đồng thời xoay chiều một số lô đất cho phù hợp với hướng đường. Tổng số lô đất phân lô lại là 126 lô, tăng 16 lô so với quy hoạch cũ được phê duyệt (110 lô).

- Giảm kích thước một số lô biệt thự (dãy phía Đông khu biệt thự), số lô biệt thự được phân bố lại là 16, tăng 01 lô so với quy hoạch cũ được phê duyệt (15 lô).

Điều 3.- Các nội dung quy hoạch còn lại tuân thủ và thực hiện theo quyết định số : 4627/QĐ.CT.UBT ngày 30/09/2004 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

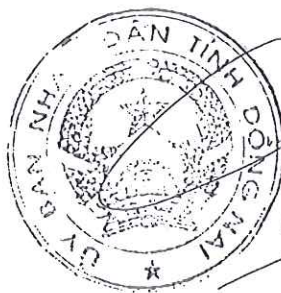
Điều 4.- UBND huyện Trảng Bom chỉ đạo các phòng, ban chuyên môn tổ chức cập nhật các nội dung điều chỉnh vào quy hoạch chồng ghép huyện.

Điều 5.- Các Ông (bà) Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở : Xây dựng, Kế hoạch - Đầu tư, Tài nguyên - Môi trường, Tài chính, Chủ tịch Ủy Ban Nhân Dân huyện Trảng Bom, Giám đốc Công ty Cao su Đồng Nai, Giám đốc Công ty Cổ phần Thống Nhất, thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

Nơi nhận:

- Như điều 5
- Thường trực Tỉnh Ủy.
- Thường trực HĐND.
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBT.
- Lưu VTTH(CN).
- <Điều chỉnh khu dân cư Bàu Xéo.>

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Đinh Quốc Thái

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 4500/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 13 tháng 12 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

Duyệt điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dân cư Bàu Xéo tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về
lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Xét hồ sơ điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư
Bàu Xéo tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom do Công ty TNHH MTV Địa
 ốc Cao su Đồng Nai lập tháng 11/2017;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 350/TTr-SXD ngày
15/11/2017,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dân cư Bàu Xéo tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom với các nội dung
chính như sau:

1. Phạm vi ranh giới:

- Phía Đông : Giáp Khu công nghiệp Bàu Xéo.
- Phía Tây : Giáp khu dân cư thị trấn Trảng Bom.
- Phía Nam : Giáp dự án Khu Trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo.
- Phía Bắc : Giáp đường Quốc lộ 1A.

2. Quy mô lập quy hoạch:

- Quy mô diện tích : Khoảng 139.678,9m².
- Quy mô dân số : Khoảng 3.000 người.
- Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/500.

3. Tính chất, mục tiêu:

- Là dự án đầu tư xây dựng mới khu dân cư gồm các công trình: công
cộng, thương mại dịch vụ, chung cư (nhà ở xã hội), nhà liên kế, nhà biệt thự,
khu cây xanh - TDTT với hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh, đáp ứng nhu
cầu về nhà ở tại khu vực.

- Xác lập cơ sở cho Chủ đầu tư tiến hành triển khai các bước tiếp theo
của dự án theo đúng quy định và là cơ sở pháp lý cho việc quản lý xây dựng
theo quy hoạch.

4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

a) Chỉ tiêu sử dụng đất

- Đất ở : 18 m²/người.
- Đất công cộng, dịch vụ đô thị : 2,66 m²/người.
- Đất cây xanh - TDDT : 3,62 m²/người.

b) Mật độ xây dựng

- Mật độ xây dựng toàn khu : ≤ 40%, trong đó:
- Nhà liên kế : ≤ 85%.
- Nhà biệt thự : ≤ 70%.
- Chung cư (nhà ở xã hội) : ≤ 60%.
- Trường mẫu giáo : ≤ 40%.
- Công trình thương mại dịch vụ : ≤ 50%.
- Khu cây xanh – TDDT : ≤ 05%.

c) Chỉ tiêu tầng cao xây dựng

- Nhà liên kế : ≤ 03 tầng.
- Nhà biệt thự : ≤ 02 tầng.
- Chung cư (nhà ở xã hội) : 05 – 09 tầng.
- Trường mẫu giáo : ≤ 03 tầng.
- Công trình thương mại dịch vụ : ≤ 02 tầng.
- Công trình trong khu cây xanh – TDDT : 01 tầng.

d) Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

- Chỉ tiêu cấp nước : 150 lít/người/ngày.
- Chỉ tiêu thoát nước : 80% nước cấp.
- Chỉ tiêu cấp điện : 1.500 Kwh/người/năm.
- Chỉ tiêu rác thải : 1,0 - 1,2 kg /người/ngày.
- Chỉ tiêu thông tin liên lạc : 1 máy/2 người.

5. Quy hoạch sử dụng đất, phân khu chức năng, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

a) Quy hoạch sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	53.995,4	38,66
	- Nhà liên kế	35.924,3	
	- Nhà biệt thự	7.197,2	
	- Chung cư (nhà ở xã hội)	10.873,9	
2	Đất công cộng, dịch vụ đô thị	7.968,5	5,70
	- Đất giáo dục (trường mẫu giáo)	2.980,0	
	- Đất thương mại dịch vụ	4.988,5	
3	Đất cây xanh – thể dục thể thao	10.886,1	7,79
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	886,2	0,64
5	Đất giao thông	65.942,7	47,21
	Tổng cộng	139.678,9	100

b) Quy hoạch phân khu chức năng: Với tổng diện tích khoảng 139.678,9m² được phân thành các khu chức năng chính sau:

b.1) Đất xây dựng nhà ở: Tổng diện tích 53.995,4m²; gồm 03 loại hình: nhà liên kế, nhà biệt thự và chung cư (nhà ở xã hội), trong đó:

- Nhà liên kế (các ô đất ký hiệu A, B, C, D, F, G, H, I, J, K, L, M, N): tổng diện tích 35.924,3m²; gồm 365 lô với mật độ xây dựng ≤ 85%, tầng cao xây dựng ≤ 03 tầng.

- Nhà biệt thự (ký hiệu E): diện tích 7.197,2m²; gồm 27 lô với mật độ xây dựng ≤ 70%, tầng cao xây dựng ≤ 02 tầng.

- Chung cư (nhà ở xã hội, ký hiệu CC): diện tích 10.873,9m² chiếm tỷ lệ 20,14% trên tổng diện tích đất ở trong dự án; khoảng 358 căn hộ với mật độ xây dựng ≤ 60%, tầng cao xây dựng 05-09 tầng.

b.2) Đất công cộng, dịch vụ đô thị: Tổng diện tích 7.968,5m²; gồm các công trình: trường mẫu giáo và thương mại dịch vụ, trong đó:

- Trường mẫu giáo (ký hiệu GD): diện tích 2.980,0m² với mật độ xây dựng ≤ 40%, tầng cao xây dựng ≤ 03 tầng.

- Công trình thương mại dịch vụ (ô đất có ký hiệu TM1, TM2): tổng diện tích 4.988,5m² với mật độ xây dựng ≤ 50%, tầng cao xây dựng ≤ 02 tầng.

b.3) Đất cây xanh – TĐTT: tổng diện tích 10.886,1m²; gồm các ô đất có ký hiệu: CX1, CX2, CX3, CX4, CX5, CX6, CX7 bố trí đều trong dự án với mật độ xây dựng ≤ 5%, tầng cao xây dựng 01 tầng.

b.4) Đất hạ tầng: tổng diện tích 886,2m²; gồm 2 ô đất ký hiệu HT1, HT2 là: trạm xử lý nước thải, trạm bơm và trạm BTS với mật độ xây dựng ≤ 40%, tầng cao xây dựng 01 tầng.

b.5) Đất giao thông: tổng diện tích 65.942,7m²; gồm các tuyến đường giao thông nội bộ nối các khu chức năng của dự án.

c) Các chỉ tiêu Quy hoạch – Kiến trúc:

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)	Số lô (lô)
1	Đất ở		53.995,4	60 – 85	≤ 09	750
1.1	Nhà liên kế	LK	35.924,3	≤ 85	≤ 03	365
	- Nhà liên kế A	A	3.904,0	≤ 85	≤ 03	38
	- Nhà liên kế B	B	3.545,0	≤ 85	≤ 03	34
	- Nhà liên kế C	C	3.135,6	≤ 85	≤ 03	30
	- Nhà liên kế D	D	2.541,6	≤ 85	≤ 03	24
	- Nhà liên kế F	F	4.319,7	≤ 85	≤ 03	42
	- Nhà liên kế G	G	2.261,7	≤ 85	≤ 03	24
	- Nhà liên kế H	H	2.261,7	≤ 85	≤ 03	24
	- Nhà liên kế I	I	3.011,5	≤ 85	≤ 03	32
	- Nhà liên kế J	J	953,0	≤ 85	≤ 03	9
	- Nhà liên kế K	K	1.256,8	≤ 85	≤ 03	12
	- Nhà liên kế L	L	2.590,0	≤ 85	≤ 03	30

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)	Số lô (lô)
	- Nhà liên kế M	M	2.981,7	≤ 85	≤ 03	32
	- Nhà liên kế N	N	3.161,7	≤ 85	≤ 03	34
1.2	Nhà biệt thự	E	7.197,2	≤ 70	≤ 02	27
1.3	Chung cư (nhà ở xã hội)	CC	10.873,9	≤ 60	05 – 09	358
2	Đất công cộng, dịch vụ đô thị		7.968,5	≤ 50	≤ 03	
2.1	Trường mẫu giáo	GD	2.980,0	≤ 40	≤ 03	
2.2	Thương mại dịch vụ	TM	4.988,5	≤ 50	≤ 02	
	- Thương mại dịch vụ 1	TM1	408,9	≤ 50	≤ 02	
	- Thương mại dịch vụ 2	TM2	4579,6	≤ 50	≤ 02	
3	Đất cây xanh - TĐTT	CX	10.886,1	≤ 05	01	
4	Đất hạ tầng	HT	886,2	≤ 40	01	
	- Hạ tầng 1	HT-1	786,2	≤ 40	01	
	- Hạ tầng 2	HT-2	100,0	≤ 40	01	

6. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan - Thiết kế đô thị:

a) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.

- Không gian kiến trúc được tổ chức trên cơ sở tôn trọng địa hình và các điều kiện tự nhiên, hình thành một khu ở hoàn chỉnh, phù hợp với hiện trạng dân cư tại khu vực, đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật với các khu vực lân cận.

- Không gian chủ đạo của khu dân cư Bàu Xéo là tổ hợp chung cư với tầng cao 5 - 9 tầng; kết hợp hài hòa cùng công trình thương mại dịch vụ, các dãy nhà ở và các khu công viên tạo không gian cảnh quan mềm mại, sinh động.

- Cảnh quan tại các nhóm ở bên trong dự án được tổ chức bằng hệ thống công viên cây xanh nhằm kết nối các nhóm ở, tạo sự thân thiện và khuyến khích người dân tham gia các hoạt động ngoài trời.

b) Thiết kế đô thị

b.1) Các điểm nhấn, tuyến cảnh quan đô thị:

- Điểm nhấn cấp 1: Tổ hợp chung cư với tầng cao 5 - 9 tầng và dài công trình nhà ở, thương mại dịch vụ nằm dọc theo đường Quốc lộ 1A (kết nối từ Đông sang Tây).

- Điểm nhấn cấp 2: Khu công viên cây xanh – TĐTT (CX1, CX2 tại trung tâm dự án), tận dụng địa hình tự nhiên tạo nên điểm nhấn không gian cảnh quan của khu vực.

b.2) Quy định chiều cao xây dựng công trình:

- Nhà liên kế : ≤ 15m.
- Nhà biệt thự : ≤ 12m.
- Chung cư (nhà ở xã hội) : ≤ 40m.
- Trường mẫu giáo : ≤ 16m.
- Công trình thương mại dịch vụ : ≤ 15m.
- Công trình trong khu cây xanh – TĐTT : ≤ 07m.

b.3) Quy định khoảng lùi công trình đối với các tuyến đường:

- Khoảng lùi đối với nhà liên kế
 - + Khoảng lùi trước trùng với chỉ giới đường đỏ.
 - + Khoảng lùi sau so với ranh đất : $\geq 1,5m$.
- Khoảng lùi đối với nhà biệt thự
 - + Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ : $\geq 2,5m$.
 - + Khoảng lùi so với ranh đất : $\geq 1,5m$.
- Khoảng lùi đối với chung cư, trường mẫu giáo, thương mại dịch vụ
 - + Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ : $\geq 06m$.
 - + Khoảng lùi so với ranh đất : $\geq 04m$.

b.4) Quy định về hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc:

- Đường nét và hình khối kiến trúc công trình: hiện đại, thân thiện với môi trường. Các công trình phải tạo được không gian hài hòa trong cùng một dãy nhà, khu nhà (về hình thức mái, số tầng cao, khoảng lùi,...); tạo được sự đồng bộ hợp lý trong toàn dự án.

- Màu sắc công trình kiến trúc phải phù hợp với kiến trúc, cảnh quan của khu vực. Không sử dụng màu phản quang, màu sẫm và màu đậm.

- Về kiến trúc công trình và quản lý đầu tư xây dựng trong dự án được quy định cụ thể tại Quy định quản lý xây dựng kèm theo hồ sơ.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

+ Mặt cắt 1A-1A: là Quốc lộ 1A có lộ giới 60m và đường Vành đai song hành có lộ giới 13m (lòng đường 8m, vỉa hè một bên 5m).

+ Mặt cắt 1B-1B: là Quốc lộ 1A có lộ giới 60m và đường Vành đai song hành đoạn qua khu cây xanh trung tâm có lộ giới 10m (lòng đường 8m, vỉa hè một bên 2m).

- Giao thông đối nội: gồm các tuyến đường nội bộ của dự án.

+ Đường D1 và N1 - đoạn 1 (mặt cắt 2A-2A): lộ giới 27m (lòng đường 12m; vỉa hè hai bên 2x7,5m); Đường N1- đoạn qua khu cây xanh trung tâm (mặt cắt 2B-2B): lộ giới 21,5m (lòng đường 12m; vỉa hè một bên 7,5m; một bên 2m).

+ Đường D8 (mặt cắt 2C-2C): lộ giới 23,5m (lòng đường 12m; vỉa hè một bên 7,5m; một bên 4m).

+ Đường D9 - đoạn 1, D10 - đoạn 1, D11, N2, N3, N4- đoạn 2 (mặt cắt 3-3): lộ giới 16m (lòng đường 8m; vỉa hè hai bên 2x4m).

+ Đường D9 - đoạn 2, D10 - đoạn 2, N4 - đoạn 1 (mặt cắt 4-4): lộ giới 14,5m (lòng đường 6,5m; vỉa hè hai bên 2x4m).

+ Đường D2, D3, D4 (mặt cắt 5-5): lộ giới 18m (lòng đường 8m; vỉa hè hai bên 2x5m).

+ Đường D5 (mặt cắt 6-6): lộ giới 15m (mặt đường 8m; vỉa hè một bên 5m, một bên 2m).

+ Đường D6 (mặt cắt 7-7): lộ giới 24m (lòng đường 20m; vỉa hè hai bên 2x2m).

+ Đường D7 (mặt cắt 8-8): lộ giới 23m (lòng đường 16m; vỉa hè một bên 5m, một bên 2m).

b) Quy hoạch san nền – Thoát nước mưa:

- Cốt san nền không chế của toàn khu vực thiết kế là 60,65m. Phương án san nền tận dụng tối đa khối lượng đào đắp nhằm hạn chế việc vận chuyển đất từ nơi khác tới.

- Hệ thống thoát nước mưa đầu tư hoàn chỉnh với chế độ tự chảy. Toàn bộ lượng nước mưa được thu gom dẫn ra tuyến cống chính, sau đó đầu nối với tuyến cống hiện hữu dọc đường song hành Quốc lộ 1A rồi đổ ra suối Cạn cách dự án khoảng 200m.

- Cống thoát nước mưa bố trí dưới vỉa hè dọc theo các trục đường, sử dụng cống BTCT đúc sẵn có đường kính từ Ø600 đến Ø1500.

c) Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nguồn cấp nước cho dự án được đầu nối với tuyến ống cấp nước chuyên tải D500 dọc Quốc Lộ 1A thông qua Trạm bơm tăng áp đặt tại khu đất hạ tầng kỹ thuật HT1.

- Ống cấp nước được bố trí dưới vỉa hè dọc theo các trục đường, sử dụng ống HDPE có đường kính từ Ø100 đến Ø150.

- Thiết kế mạng lưới ống cấp nước khép kín để cấp nước cho dự án. Trên các tuyến ống cấp nước, tại các ngã 3, ngã 4 bố trí các hống lấy nước chữa cháy, khoảng cách từ mép vỉa hè đến trụ không quá 2,5m; khoảng cách giữa các trụ trung bình 150m.

- Tổng nhu cầu dùng nước là 650 m³/ng.đêm.

d) Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Hệ thống thoát nước thải được tách riêng với hệ thống thoát nước mưa. Toàn bộ nước thải từ các công trình được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại; sau đó được dẫn bằng hệ thống cống BTCT có đường kính từ Ø400 đến Ø600 dọc theo đường giao thông, đầu nối vào hệ thống cống D600 hiện hữu dọc theo đường song hành Quốc lộ 1A rồi dẫn về Trạm xử lý nước thải (tại khu đất hạ tầng kỹ thuật HT1) với công suất Q = 620 m³/ng.đêm.

- Nước thải sau xử lý đạt cột A, QCVN 14:2008/BTNMT về nước thải sinh hoạt và quyết định số 135/2015/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 trước khi thoát ra kênh rạch hiện hữu.

- Rác thải: ký hợp đồng với đơn vị Dịch vụ môi trường đô thị thu gom hàng ngày và đưa đi xử lý bằng xe chuyên dùng tại bãi xử lý theo quy hoạch chung.

e) Quy hoạch hệ thống điện:

- Nguồn cấp điện cho dự án được lấy từ lưới điện hiện hữu 22KV nằm dọc trên đường vào xã Đồi 61 và Quốc lộ 1A.

- Xây dựng các trạm biến áp để cấp điện cho dự án; Tuyến trung thế đi nối trên trụ BTCT; Tuyến hạ thế và lưới điện chiếu sáng được đầu tư đồng bộ dọc các tuyến đường, đi ngầm dưới vỉa hè.

- Tổng nhu cầu cấp điện cho khu vực là 2.850kVA.

g) Quy hoạch hệ thống thông tin - liên lạc:

- Nguồn tín hiệu chính được ghép nối vào mạng viễn thông của Bưu điện tỉnh Đồng Nai (từ trạm viễn thông trong Bưu điện thị trấn Trảng Bom).

- Đầu tư hệ thống công bể ngầm, tủ cáp trong dự án đồng bộ cùng với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác; để các doanh nghiệp cung cấp dịch vụ viễn thông đáp ứng nhu cầu người dân trong khu dân cư.

- Tổng dung lượng là 1.590 thuê bao.

h) Đánh giá môi trường chiến lược:

Tuân thủ theo Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 về hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị nhằm: giảm thiểu ô nhiễm môi trường nước, môi trường không khí tiếng ồn, môi trường đất, tai biến môi trường.

8. Danh mục các hạng mục công trình cần đầu tư xây dựng trong dự án:

- Trường mầm non, nhà ở xã hội: thực hiện đầu tư trong giai đoạn đầu.

- Khu công viên cây xanh - TDTT phục vụ nhu cầu của cư dân của dự án.

9. Quy định quản lý: Ban hành quy định quản lý kèm theo đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bàu Xéo tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom gồm: 05 Chương và 22 Điều.

10. Tổ chức thực hiện, nguồn vốn thực hiện:

- Chủ đầu tư: Công ty TNHH MTV Địa ốc cao su Đồng Nai.

- Nguồn vốn thực hiện dự án: Vốn chủ sở hữu.

Điều 2. Trên cơ sở điều chỉnh tổng thể quy hoạch được duyệt Công ty TNHH MTV Địa ốc cao su Đồng Nai có trách nhiệm phối hợp cùng UBND huyện Trảng Bom, UBND thị trấn Trảng Bom thực hiện:

1. 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, cùng nghiêm chỉnh thực hiện theo quy hoạch đã phê duyệt.

2. Tổ chức lập, trình thẩm định và phê duyệt hồ sơ Nhiệm vụ cấm mốc giới theo quy định. Phối hợp với UBND huyện Trảng Bom, UBND thị trấn Trảng Bom tổ chức triển khai cắm các mốc lộ giới theo nội dung quy hoạch ra thực địa, quản lý xây dựng theo đúng nội dung hồ sơ đã được duyệt. Hồ sơ cấm mốc giới trước khi phê duyệt phải được Sở Xây dựng chấp thuận đảm bảo tuân thủ đúng quy hoạch chi tiết được duyệt và phù hợp với hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào.

3. Căn cứ vào quy hoạch được duyệt, chủ đầu tư thực hiện lập các thủ tục tiếp theo trình cấp có thẩm quyền phê duyệt trước khi tổ chức thi công các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch, việc đầu tư xây dựng các hạng mục theo quy định hiện hành.

4. Trong quá trình lập dự án đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật cần liên hệ với các chuyên ngành: Giao thông, cấp 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 với hệ thống đầu nổi hạ tầng chung tại khu vực.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký và thay thế cho nội dung phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bàu Xéo tại Quyết định số 4627/QĐ.CT-UBT ngày 30/9/2004; điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 2821/QĐ.UBND ngày 02/8/2005 và Quyết định số 654/QĐ.UBND ngày 20/3/2007 của UBND tỉnh.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Giao thông Vận tải, Công Thương, Chủ tịch UBND huyện Trảng Bom, Chủ tịch UBND thị trấn Trảng Bom, Công ty TNHH MTV Địa ốc cao su Đồng Nai, Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Văn phòng (CNN);
- Lưu: VT, CNN.

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



Trần Văn Vĩnh

Nhân 24/2/23

**ĐẢNG BỘ TỈNH ĐỒNG NAI
HUYỆN ỦY TRẮNG BOM**

ĐẢNG CỘNG SẢN VIỆT NAM

Trảng Bom, ngày 20 tháng 02 năm 2023

Số 09-NQ/HU

Đề Nam

Sao gửi các chi bộ

27/02/2023

NGHỊ QUYẾT

**CỦA BAN CHẤP HÀNH ĐẢNG BỘ HUYỆN KHÓA IV
về phát triển nhà ở công nhân, nhà ở xã hội trên địa bàn huyện
giai đoạn 2022-2025**

Thực hiện Nghị quyết số 07-NQ/TU ngày 22/8/2022 của Ban Chấp hành Đảng bộ tỉnh về phát triển nhà ở công nhân, nhà ở xã hội giai đoạn 2021-2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; Ban Chấp hành Đảng bộ huyện xây dựng Nghị quyết thực hiện trên địa bàn huyện, như sau:

I- KHÁI QUÁT THỰC TRẠNG VÀ DỰ BÁO VỀ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CÔNG NHÂN, NHÀ Ở XÃ HỘI TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN

1- Khái quát về thực trạng phát triển nhà ở công nhân, nhà ở xã hội trong thời gian qua:

Trên địa bàn huyện có 4 khu công nghiệp với tổng diện tích đất khoảng 1.727,92 ha (Khu công nghiệp Sông Mây diện tích 473,56 ha, hiện có 67 doanh nghiệp; Khu công nghiệp Bàu Xéo diện tích 499,87 ha, hiện có 36 doanh nghiệp; Khu công nghiệp Giang Điền diện tích 382,26 ha, hiện có 60 doanh nghiệp; Khu công nghiệp Hồ Nai diện tích 372,23 ha hiện có 111 doanh nghiệp) và 01 Cụm công nghiệp sản xuất vật liệu xây dựng Hồ Nai 3 với diện tích khoảng 53,08 ha hiện có 24 doanh nghiệp; ngoài ra trên địa bàn còn có khoảng 1.470 doanh nghiệp nhỏ và siêu nhỏ hoạt động. Tổng số công nhân, người lao động trên địa bàn huyện khoảng 131.000 người, trong đó có 60% lao động ngoài địa phương đến làm ăn, sinh sống. Ngoài việc giải quyết nhu cầu lao động của các doanh nghiệp, thị huyện phải giải quyết các nhu cầu về nhà ở, giáo dục, y tế, đảm bảo an ninh trật tự, an toàn xã hội, trong đó vấn đề về chỗ ở ổn định cho người lao động đang hết sức cần thiết, cấp bách.

Để giải quyết nhu cầu về nơi ở, trong thời gian qua, bên cạnh các dự án nhà ở công nhân của các đơn vị kinh doanh sản xuất trên địa bàn đã đầu tư bao gồm 06 dự án với tổng diện tích 13,528 ha, tổng số 1.214 phòng có khả năng đáp ứng cho khoảng 3.500 công nhân. Hiện nay chủ yếu là nhà trọ do các hộ dân tự đầu tư xây dựng với khoảng 2.775 hộ kinh doanh nhà trọ với 31.860 phòng trọ cho thuê, đáp ứng khoảng 65.000 chỗ ở cho công nhân, người lao động. Các khu nhà trọ tập

trung chủ yếu ở các xã giáp ranh khu công nghiệp như: Hố Nai 3, Bắc Sơn, thị trấn Trảng Bom, Sông Trầu, Tây Hòa. Ngoài ra, tại Dự án Khu trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo do Công ty cổ phần Thống Nhất làm chủ đầu tư có hạng mục Khu nhà chung cư phục vụ công nhân tại Ô đất NC2 diện tích 20.450 m² quy mô 624 căn hộ; đã khởi công xây dựng hoàn thiện giai đoạn 1-Block CC6 với 107 căn hộ.

Đối với loại hình nhà trọ, do giá thuê thấp, phù hợp với thu nhập và thói quen sinh hoạt của công nhân, người lao động trên địa bàn huyện nên thu hút được nhiều người thuê, mặc dù phòng trọ chưa đáp ứng tiêu chuẩn về xây dựng, chưa trang bị đầy đủ các phương tiện phòng cháy chữa cháy, đảm bảo về vệ sinh môi trường,... các chủ nhà trọ cũng chưa chấp hành nghiêm việc đăng ký tạm trú, tạm vắng theo quy định, làm phát sinh nhiều tệ nạn xã hội, gây phức tạp tình hình an ninh - trật tự.

2- Dự báo nhu cầu nhà ở xã hội, nhà ở công nhân trên địa bàn huyện

Hiện nay, theo số liệu thống kê trên địa bàn huyện có khoảng 80.700 người có nhu cầu thuê, mua nhà ở xã hội, bao gồm khoảng 78.600 lao động ngoài địa phương (60% của khoảng 131.000 người lao động); khoảng 2.100 người là các đối tượng khác (học sinh các trường đại học, cao đẳng; cán bộ công chức, viên chức, sĩ quan quân nhân, người thu nhập thấp - quy định tại Điều 49, 50 Luật Nhà ở năm 2014).

Về dự báo đến năm 2030: Theo Quy hoạch xây dựng vùng huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 được UBND tỉnh phê duyệt, tổng diện tích đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp 2.359 ha (tăng 578 ha). Tổng lượng công nhân khi lấp đầy các khu, cụm công nghiệp khoảng 178.000 lao động (tăng khoảng 47.000 người). Số lượng công nhân ngoài huyện chiếm khoảng 60% (khoảng 106.800 người) đều có nhu cầu về chỗ ở; số lượng công nhân trong huyện có nhu cầu về chỗ ở khoảng 30% (khoảng 21.360 người). Tổng nhu cầu của công nhân về chỗ ở đến năm 2030 khoảng 128.160 người. Ngoài ra, các đối tượng còn lại được mua hoặc thuê nhà ở xã hội trên địa bàn khoảng 8.000 người. Tổng lượng người có nhu cầu nhà ở xã hội, nhà ở công nhân đến năm 2030 dự kiến, khoảng 136.160 người.

II- QUAN ĐIỂM, MỤC TIÊU

1- Quan điểm

Phát triển nhà ở công nhân, nhà ở xã hội là nhiệm vụ cấp bách để giải quyết các vấn đề thực tiễn đang đặt ra; là trách nhiệm của cả hệ thống chính trị, cộng

đồng và nhân dân; là giải pháp quan trọng để cải thiện môi trường đầu tư kinh doanh, nâng cao năng lực cạnh tranh.

Phát triển nhà ở công nhân, nhà ở xã hội phải phù hợp với chủ trương của Đảng, chính sách pháp luật của Nhà nước, tốc độ phát triển kinh tế - xã hội của địa phương; phù hợp với quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất và nhu cầu thực tế; đáp ứng các điều kiện về dịch vụ, tiện ích xã hội cho công nhân, người lao động có cuộc sống ổn định, an toàn xã hội, môi trường bền vững, thích ứng với khả năng biến đổi khí hậu, tiết kiệm tài nguyên đất đai.

Khuyến khích xã hội hóa đầu tư xây dựng nhà ở công nhân, nhà ở xã hội; ưu tiên, tạo điều kiện cho các nhà đầu tư kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp và các doanh nghiệp sản xuất trong Khu công nghiệp có nhiều lao động được đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân.

Phát triển đa dạng các loại hình nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân các Khu công nghiệp, nhằm giải quyết cơ bản nhu cầu về nhà ở. Đảm bảo chỗ ở ổn định cho công nhân và phát triển nhà ở công nhân gắn liền với trách nhiệm của người sử dụng lao động, công ty kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp, chính quyền địa phương và các tổ chức công đoàn; theo phương thức phù hợp với yêu cầu của hoạt động sản xuất, quy định nhà ở công nhân là một hạ tầng thiết yếu của Khu công nghiệp.

2- Các mục tiêu chủ yếu

a- Mục tiêu tổng quát

Phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân theo hướng hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, chất lượng môi trường sống tốt, bảo đảm an ninh, trật tự, an toàn về cháy nổ và môi trường, đảm bảo cho đối tượng nhà ở xã hội có nhà ở với tiện nghi vừa đủ với giá cả hợp lý, tạo điều kiện ổn định cuộc sống. Đồng thời, thông qua sự hỗ trợ và tạo điều kiện của Nhà nước, người lao động, cán bộ, công chức được cải thiện môi trường sống và được hưởng nhiều phúc lợi công cộng do các dự án xây dựng có kết cấu hoàn chỉnh và hạ tầng đồng bộ, từng bước giảm khoảng cách chênh lệch về chất lượng chỗ ở giữa các nhóm đối tượng khác nhau, đảm bảo được sự công bằng xã hội.

- Triển khai đầu tư xây dựng các dự án nhà ở công nhân, nhà ở xã hội theo quy hoạch được phê duyệt, đảm bảo đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật-hạ tầng xã hội, đầy đủ các điều kiện về dịch vụ, tiện ích xã hội (Y tế, giáo dục, công cộng, thiết chế văn hóa...) nhằm tạo điều kiện cho công nhân, người lao động có nơi ở và cuộc sống ổn định, lâu dài; đảm bảo các yêu cầu về vệ sinh môi trường, phòng cháy chữa cháy;

từng bước cải thiện, nâng cao chất lượng đời sống về tinh thần vật chất của người lao động để người lao động an tâm sản xuất, góp phần an sinh xã hội.

- Từng bước thu hẹp số lượng nhà trọ không đảm bảo các tiêu chuẩn theo quy định trên địa bàn, thay thế bằng các dự án nhà ở công nhân, nhà ở xã hội đảm bảo nhu cầu về vật chất, tinh thần cho người lao động. Xây dựng huyện Trảng Bom là nơi gắn bó lâu dài cho người lao động.

b- Mục tiêu cụ thể

- Giai đoạn 2022-2025 phấn đấu xây dựng khoảng 2.000 căn nhà.

- Hàng năm, thực hiện lựa chọn chủ đầu tư cho từ 02 - 03 dự án nhà ở xã hội (danh mục dự án ưu tiên thực hiện giai đoạn 2022 – 2025 theo bảng biểu gửi đính kèm).

- Thực hiện cải tạo, nâng cao chất lượng nhà trọ hiện hữu theo các tiêu chuẩn tối thiểu về cơ sở vật chất của nhà ở cho người lao động thuê để ở trên địa bàn tỉnh Đồng Nai do UBND tỉnh ban hành, đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực, bảo đảm yêu cầu vệ sinh, môi trường, phòng cháy chữa cháy, an ninh trật tự.

III- NHIỆM VỤ, GIẢI PHÁP CHỦ YẾU

1- Tăng cường sự lãnh đạo, chỉ đạo của các cấp ủy Đảng, chính quyền đối với việc phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân và nâng cao chất lượng nhà trọ

Các cấp ủy Đảng, chính quyền, Mặt trận Tổ quốc và các đoàn thể từ huyện đến các xã, thị trấn phải thường xuyên quán triệt các nghị quyết, văn bản của Tỉnh ủy, HĐND, Ủy ban nhân dân tỉnh về phát triển nhà ở công nhân, nhà ở xã hội; đẩy mạnh công tác tuyên truyền, vận động đoàn viên, hội viên và các tầng lớp nhân dân tích cực hưởng ứng chủ trương, tham gia xây dựng và phát triển nhà ở công nhân, nhà ở xã hội trên địa bàn huyện; nâng cao ý thức trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư về trật tự, kỷ cương trong xây dựng, quản lý phát triển nhà ở công nhân, nhà ở xã hội.

2- Nâng cao chất lượng công tác tuyên truyền, phổ biến các chính sách đến các nhà đầu tư, đối tượng thụ hưởng và nhân dân

Tập trung tuyên truyền, phổ biến các chính sách, pháp luật của nhà nước, các chế độ ưu đãi cho các dự án nhà ở xã hội đối với người tham gia đầu tư cũng như đối với người thụ hưởng (chính sách tín dụng, đất đai, thuế...). Chú trọng tuyên truyền về ý nghĩa, tầm quan trọng của việc phát triển nhà ở công nhân, nhà ở xã hội; các quan điểm, định hướng, mục tiêu của tỉnh, của huyện; cũng như yêu cầu

nhiệm vụ của các cấp, các ngành, địa phương tạo sự đồng thuận, quyết tâm của cả hệ thống chính trị, sự tham gia ủng hộ của doanh nghiệp và nhân dân.

Tổ chức đối thoại, lắng nghe ý kiến của công nhân, người lao động và đối tượng được thụ hưởng chính sách nhà ở xã hội để quy hoạch, xây dựng các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân đảm bảo hiệu quả, đáp ứng nhu cầu, khả năng thanh toán.

Công bố công khai các dự án nhà ở công nhân, nhà ở xã hội thông qua các kênh thông tin đại chúng, trong đó có các tổ chức công đoàn để người lao động được tiếp cận thông tin, tạo điều kiện để có kế hoạch, tính toán để ổn định cuộc sống.

3- Rà soát, bố trí quỹ đất, chuẩn bị các điều kiện về đất đai, xây dựng để đầu thầu lựa chọn nhà đầu tư và đầu tư dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân

Trên cơ sở dự báo nhu cầu về nhà ở công nhân, nhà ở xã hội, cần rà soát điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đảm bảo đủ quỹ đất bố trí các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân. Trong đó ưu tiên quy hoạch các vị trí đất công thuận lợi vào mục đích phát triển nhà ở xã hội.

Xác định rõ diện tích đất xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở công nhân trong quá trình lập, thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị Trảng Bom đến năm 2045, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xây dựng.

Thường xuyên theo dõi, phối hợp, đôn đốc các chủ đầu tư các dự án nhà ở thương mại triển khai dự án theo đúng tiến độ, sớm bàn giao quỹ đất 20% theo quy định để triển khai kêu gọi, lựa chọn nhà đầu tư triển khai dự án nhà ở xã hội.

Việc đầu tư phát triển nhà ở công nhân, phải chú trọng đầu tư đồng bộ các công trình phụ trợ, công trình công cộng như nhà trẻ, trường mẫu giáo, trường học, công trình phục vụ các hoạt động văn hóa, các công trình thương mại dịch vụ phục vụ đời sống công nhân.

Công bố công khai các dự án, khu đất quy hoạch phát triển nhà ở xã hội, tạo điều kiện cho các nhà đầu tư tiếp cận nhằm thu hút đầu tư. Chủ động thực hiện kịp thời công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, tạo quỹ đất sạch.

4- Tăng cường trách nhiệm của các chủ đầu tư hạ tầng khu công nghiệp, người sử dụng lao động trong việc giải quyết nhu cầu về chỗ ở, lưu trú cho công nhân

Tuyên truyền đến các doanh nghiệp, các chủ đầu tư hạ tầng khu công nghiệp về vai trò của người lao động đóng góp rất lớn cho sự phát triển của doanh nghiệp để từ đó có trách nhiệm đối với người lao động, tạo điều kiện và hỗ trợ cho người lao động có chỗ ở ổn định để gắn bó với doanh nghiệp lâu dài.

Đối với các Khu công nghiệp hiện hữu cần rà soát quỹ đất dịch vụ khu công nghiệp, yêu cầu các công ty kinh doanh hạ tầng dành một phần để bố trí xây dựng cơ sở lưu trú cho công nhân, người lao động làm việc trong khu công nghiệp theo hình thức công ty kinh doanh hạ tầng trực tiếp đầu tư hoặc thu hút các doanh nghiệp sử dụng lao động đầu tư.

Đối với các Cụm công nghiệp, Khu công nghiệp mới, phải đảm bảo phát triển hạ tầng gắn liền với phát triển các khu nhà ở cho công nhân và các công trình phúc lợi công cộng ngay từ khâu quy hoạch để thực hiện đồng bộ.

5- Khuyến khích các chủ đầu tư cải tạo, nâng cao chất lượng nhà trọ đảm bảo tiêu chuẩn tối thiểu theo quy định

Tổ chức niêm yết công khai các Tiêu chuẩn tối thiểu về cơ sở vật chất của nhà ở cho người lao động thuê ở trên địa bàn tỉnh Đồng Nai do UBND tỉnh ban hành tại trụ sở UBND các xã, thị trấn và văn phòng ấp, khu phố để người dân dễ tiếp cận và nắm rõ, có kế hoạch đầu tư theo đúng quy định.

Thực hiện thống kê, rà soát, đánh giá thực trạng nhà trọ trên địa bàn, so sánh với các tiêu chuẩn tối thiểu về cơ sở vật chất của nhà ở cho người lao động thuê ở trên địa bàn tỉnh Đồng Nai do UBND tỉnh ban hành, xác định cụ thể số lượng, địa chỉ cụ thể nhà trọ cần phải cải tạo chỉnh trang; thông báo đến từng chủ nhà trọ chủ trương của Nhà nước đối với công nhân, người lao động để có kế hoạch, lộ trình cải tạo, nâng cấp nhà trọ đạt chuẩn theo quy định.

Rà soát tính pháp lý về đất đai, xây dựng của từng khu nhà trọ, hướng dẫn, đôn đốc các chủ nhà trọ từng bước hoàn thiện các thủ tục theo quy định, đảm bảo phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng.

Đối với các trường hợp xây dựng mới: UBND các xã, thị trấn phối kết hợp với các phòng ban liên quan tổ chức thực hiện quản lý chặt chẽ việc xây dựng trên địa bàn, nhất là đối với các công trình nhà trọ cho công nhân thuê; bằng biện pháp quản lý nhà nước buộc các chủ đầu tư phải tuân thủ quy định về đầu tư xây dựng hiện hành. Trong quá trình cấp phép xây dựng đối với các trường hợp trên, cơ quan tham mưu phải xem xét, áp dụng các quy định hiện hành làm căn cứ cấp phép.

6- Nâng cao chất lượng công tác quản lý nhà nước về nhà ở xã hội, nhà ở công nhân:

UBND huyện, UBND các xã, thị trấn và các phòng ban chuyên môn tăng cường công tác quản lý nhà nước trong công tác lập, quản lý, kiểm tra, giám sát, thực hiện quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng. Tăng cường quản lý quy hoạch, tổ chức triển khai thực hiện dự án theo đúng quy hoạch phê duyệt. Thường

xuyên kiểm tra, rà soát, đôn đốc tiến độ thực hiện các dự án nhà ở công nhân, nhà ở xã hội; kiên quyết thu hồi các dự án chậm đầu tư theo quy định để bàn giao cho chủ đầu tư khác có đủ năng lực thực hiện.

Triển khai lập quy hoạch chi tiết 1/500 các khu đất bố trí xây dựng nhà ở công nhân, nhà ở xã hội để đảm bảo điều kiện lập hồ sơ chủ trương đầu tư để lựa chọn nhà đầu tư. Quy hoạch phải đảm bảo đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đảm bảo tốt các điều kiện về dịch vụ, tiện ích xã hội, đảm bảo cho công nhân, người lao động có cuộc sống ổn định, an toàn.

Thực hiện tốt công tác lập hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư các dự án nhà ở, công tác đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư có năng lực và kinh nghiệm thực hiện dự án. Chú trọng phối hợp, đôn đốc các sở ngành trong giải quyết các thủ tục có liên quan đảm bảo các dự án được triển khai đúng tiến độ, hiệu quả, đảm bảo đúng quy định.

Phối hợp kịp thời với Sở Xây dựng trong việc thẩm định các điều kiện, tiêu chuẩn theo quy định của các đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội đảm bảo chính xác, nhanh chóng, thuận lợi. Tăng cường kiểm tra, giám sát công tác quản lý, sử dụng nhà ở công nhân, nhà ở xã hội theo đúng đối tượng; phối hợp, tạo điều kiện để chủ đầu tư, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư nhà ở xã hội thực hiện cung cấp các dịch vụ nhà chung cư, duy tu, sửa chữa, bảo trì công trình theo đúng quy định.

Các xã, thị trấn tùy thuộc vào số lượng phòng trọ cho thuê trên địa bàn tổ chức thành lập các tổ quản lý nhà trọ, thành phần bao gồm cán bộ xã, công an xã, đoàn thanh niên, hội phụ nữ, ban ấp, khu phố, thường xuyên tổ chức các đợt kiểm tra tình hình hoạt động của các khu nhà trọ cũng như quan tâm, nắm bắt được tâm tư nguyện vọng của nhân dân, từ đó kịp thời phản ánh lên chính quyền để kịp thời xử lý. Bên cạnh đó các tổ quản lý phối kết hợp với các phòng ban huyện, các ngành chức năng trong việc kiểm tra các chủ nhà trọ trong việc đăng ký tạm vắng, tạm trú, an ninh trật tự, vệ sinh môi trường, phòng chống cháy nổ theo đúng quy định; kiểm tra việc bán điện nước cho công nhân. Bên cạnh đó, phát động và kêu gọi chủ nhà trọ tham gia mô hình “khu nhà trọ văn minh”.

VI- TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1- Ủy ban nhân dân huyện xây dựng kế hoạch và tổ chức thực hiện Nghị quyết của Ban Chấp hành Đảng bộ huyện, trong đó cần xác định cụ thể mục tiêu, nhiệm vụ cụ thể hàng năm để triển khai thực hiện.

2- Hội đồng nhân dân huyện tăng cường giám sát việc triển khai và tổ chức thực hiện Nghị quyết; kịp thời kiến nghị Ban Thường vụ Huyện ủy xử lý, giải

quyết các vấn đề phát sinh thuộc thẩm quyền.

3- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc và các đoàn thể huyện, xã, thị trấn chủ động phối hợp với chính quyền đẩy mạnh công tác tuyên truyền, vận động đoàn viên, hội viên và các tầng lớp nhân dân tích cực hưởng ứng chủ trương, tham gia xây dựng và phát triển nhà ở công nhân, nhà ở xã hội trên địa bàn huyện; đồng thời tăng cường giám sát việc triển khai thực hiện Nghị quyết.

4- Ban Tuyên giáo Huyện ủy chỉ đạo các cơ quan tuyên truyền tổ chức tuyên truyền nội dung Nghị quyết đến cán bộ, đảng viên, công chức, viên chức, người lao động. Thường xuyên nêu gương những cơ quan, đơn vị, tập thể, cá nhân làm tốt, đồng thời phê phán những hạn chế, yếu kém trong quá trình thực hiện.

5- Các đồng chí Ủy viên Ban Thường vụ Huyện ủy, Ủy viên Ban Chấp hành Đảng bộ huyện được phân công phụ trách các ngành, địa bàn quán triệt, theo dõi, kiểm tra, chỉ đạo việc thực hiện Nghị quyết ở đơn vị, cơ sở mình phụ trách; kịp thời báo cáo, đề xuất Huyện ủy, Ban Thường vụ Huyện ủy chỉ đạo.

Giao Ủy ban nhân dân huyện chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan theo dõi, đôn đốc, kiểm tra, giám sát việc thực hiện Nghị quyết này; định kỳ 06 tháng, hàng năm, báo cáo kết quả cho Ban Thường vụ Huyện ủy. Đồng thời, đề xuất Ban Thường vụ Huyện ủy kịp thời chỉ đạo những vấn đề phát sinh trong quá trình thực hiện Nghị quyết.


Nơi nhận:

- Các đ/c Ủy viên BCH Đảng bộ huyện;
- TT.HĐND, UBND huyện;
- Các Ban Đảng, VPHU, TTCT huyện;
- Ủy ban MTTQ và các đoàn thể huyện;
- Các Chi, Đảng bộ cơ sở;
- Lưu VPHU/TH2.

Đồng kính gửi (báo cáo):

- Thường trực Tỉnh ủy;
- Các Ban Đảng, VPTU;
- Đ/c Phạm Xuân Hà-TVTU, Trưởng Ban Tuyên giáo Tỉnh ủy, phụ trách huyện.

T/M HUYỆN ỦY
BÍ THƯ



Lê Tuấn Anh

**DANH MỤC DỰ ÁN NHÀ Ở CÔNG NHÂN, NHÀ Ở XÃ HỘI
ƯU TIÊN LỰA CHỌN ĐẦU TƯ GIAI ĐOẠN 2022-2025**

STT	Tên dự án	Địa điểm	Chủ đầu tư	Quy mô			Tiến độ đầu tư	
				Diện tích (ha)	Tầng cao	Tổng số (căn - căn hộ)	2022-2025 (căn)	Sau 2025 (căn)
I	NHÀ Ở XÃ HỘI			18,077		6.234	1.376	4.858
1	Nhà ở xã hội thuộc dự án Khu trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo	TT. Trảng Bom	Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư	3,499	5	1.100	495	605
2	Nhà ở xã hội thuộc dự án Khu dân cư Bàu Xéo	TT. Trảng Bom	Công ty TNHH MTV địa ốc Cao su xin đầu tư	1,068	9	481	481	
3	Nhà ở xã hội thuộc dự án Khu dân cư và Siêu Thị	TT. Trảng Bom	Công ty TNHH MTV địa ốc Cao su xin đầu tư	0,780	15	458		458
4	Nhà ở xã hội thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch	TT. Trảng Bom	Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư	3,345	5	900	400	500
5	Nhà ở xã hội tại thửa đất 128 tờ bản đồ địa chính số 8	TT. Trảng Bom	Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư	8,31	(9-12-18)	2.495		2.495
6	Dự án Chung cư nhà ở xã hội	Xã Hố Nai 3	Công ty TNHH Hoa Nghi đề xuất	1,075	20	800		800
II	NHÀ Ở CÔNG NHÂN			6,932		1.964	624	1.340
	Khu nhà chung cư phục vụ công nhân tại ô đất NC2	TT. Trảng Bom	Công ty cổ phần Thống Nhất	2,045	6	624	624	
	Khu nhà chung cư phục vụ công nhân tại ô đất CC1B và ô đất CC2.	TT. Trảng Bom	Công ty cổ phần Thống Nhất	4,887	5-6	1.340		1.340
	TỔNG			23,934		8.198	2.000	6.198

**DANH MỤC CÁC DỰ ÁN NHÀ Ở CÔNG NHÂN – NHÀ Ở XÃ HỘI
CHUẨN BỊ ĐẦU TƯ GIAI ĐOẠN 2022-2030**

STT	Tên Dự án	Vị trí	Diện tích (ha)	Chủ đầu tư
I	CÁC VỊ TRÍ QUY HOẠCH			
1	Dự án Khu nhà ở phục vụ công nhân và người có thu nhập thấp, khu chung cư nhà ở xã hội	xã Bắc Sơn thửa 18 tờ 58	6,3	Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư
2	Dự án Khu nhà ở công nhân cho thuê	xã Bắc Sơn một phần thửa 8 tờ 14	7,7	Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư
3	Dự án khu dân cư, nhà ở xã hội (điều chỉnh từ Cụm công nghiệp Hưng Thuận)	xã Hố Nai 3	40,38	Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư
4	Dự án nhà ở xã hội	xã Đồi 61 một phần thửa 10 tờ 19	10,0	Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư
II	CÁC DỰ ÁN KHU DÂN CƯ THƯƠNG MẠI CÓ BỐ TRÍ QUỸ ĐẤT XÂY DỰNG NHÀ Ở XÃ HỘI			
1	Dự án khu nhà ở công nhân và dân cư, quy mô diện tích khoảng 15,5 ha (<i>Công ty TNHH Bảo Giang làm chủ đầu tư</i>)	xã Bắc Sơn	1,5816	Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư
2	Khu dân cư dịch vụ Giang Điền - Khu A quy mô diện tích khoảng 94ha (<i>Công ty cổ phần đầu tư LDG làm chủ đầu tư</i>)	xã Giang Điền	2,353	Tổng liên đoàn Lao động Việt Nam
3	Khu dân cư dịch vụ Giang Điền - Khu B, quy mô diện tích khoảng 105,839 ha (<i>Tổng Công ty Phát triển KCN Biên Hòa (Sonadezi) làm chủ đầu tư</i>)	xã Giang Điền	9,42	Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư
4	Khu dân cư Giang Điền, diện tích khoảng 42ha (<i>Công ty Cổ phần Du lịch Giang Điền làm chủ đầu tư</i>)	xã Giang Điền	0,519	Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư
5	Khu dân cư mật độ thấp và du lịch sinh thái thác Giang Điền (khu C), diện tích khoảng 37,635ha (<i>Công ty Cổ phần Du lịch Giang Điền làm chủ đầu tư</i>)	xã Giang Điền	3,156	Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư
6	Khu dân cư Tân Thịnh diện tích khoảng 18,22ha (do Công ty Cổ phần đầu tư LDG làm chủ đầu tư)	xã Đồi 61	1,931	Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 09 /2025/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 17 tháng 02 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định về phương pháp xác định dân số trong
các tòa nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và
Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;*

*Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm
2015;*

*Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy
phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;*

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

*Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17
tháng 6 năm 2020;*

*Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy
hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;*

Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 13 tháng 6 năm 2019;

*Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của
Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản
lý nhà nước của Bộ Xây dựng;*

*Căn cứ Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 của
Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về
quản lý hoạt động xây dựng;*

*Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ
trưởng Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về “Nhà chung cư”
- QCVN 04:2021/BXD;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 03/TTr-SXD ngày
09 tháng 01 năm 2025 và Công văn số 483/SXD-QLQHKT ngày 07 tháng 02
năm 2025.*

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về phương pháp xác định dân số trong các tòa nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Điều 2. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 3 năm 2025.

2. Các quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng, phương án kiến trúc nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp đã được thẩm định trước thời điểm Quyết định này có hiệu lực thì tiếp tục thực hiện theo nội dung đã được thẩm định.

3. Các quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng, phương án kiến trúc nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp được thẩm định từ thời điểm Quyết định này có hiệu lực thì thực hiện theo Quyết định này.

4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở, ban, ngành thuộc tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 2;
- Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Thường trực Ủy ban MTTQVN tỉnh;
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh văn phòng UBND tỉnh;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- HĐND các huyện, thành phố;
- Các Báo, Đài trong tỉnh;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, KTN, Tan (51 bản). *2*

<D:\2025\UBT\Tham mưu XD\>

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



Hồ Văn Hà



QUY ĐỊNH

Phương pháp xác định dân số trong các tòa nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai

*(Kèm theo Quyết định số 09 /2025/QĐ-UBND ngày 17 tháng 02 năm 2025
của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)*

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định về phương pháp xác định dân số trong các tòa nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Các tổ chức, cá nhân có liên quan đến công tác lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng gồm các cấp độ quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn (*quy trình lập quy hoạch tổng mặt bằng*), phương án kiến trúc và thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp.

Điều 3. Nguyên tắc xác định dân số đối với nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp

Phương pháp xác định dân số đối với nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai phải đảm bảo nguyên tắc:

1. Kiểm soát dân số theo chỉ tiêu đã được xác định tại quy hoạch cấp trên được phê duyệt. Thống nhất trong toàn bộ quy trình lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng, dự án đầu tư xây dựng theo quy định.
2. Phù hợp với dự báo và thực tiễn phát triển dân số trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Điều 4. Phương pháp xác định dân số đối với nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp

1. Trong giai đoạn lập quy hoạch, nếu chưa đủ cơ sở tính toán chi tiết diện tích sử dụng căn hộ, cơ cấu chức năng căn hộ, dân số nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp được xác định theo bình quân số liệu thống kê thực tế toàn tỉnh Đồng Nai là 3,53 người/căn hộ hoặc xác định theo chỉ tiêu 31,0 m² sàn/người tại khu vực đô thị và 28,5 m² sàn/người tại khu vực nông thôn. Trường hợp số liệu thống kê thực tế toàn tỉnh về người/căn hộ và chỉ tiêu bình quân m² sàn/người được cấp thẩm quyền công bố (*hoặc phê duyệt*) có thay đổi so với số liệu nêu trên thì áp dụng số liệu tại thời điểm lập quy hoạch.

2. Khi lập các cấp độ quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng, lập quy hoạch chi tiết các dự án khu đô thị, dự án khu dân cư việc xác định dân số được áp

dụng phương pháp như quy định tại khoản 1 Điều này trên cơ sở phải tuân thủ quy hoạch cấp độ cao hơn, phù hợp với điều kiện thực tế, khả năng đáp ứng hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo việc kiểm soát, phân bổ dân cư và tổ chức không gian đô thị.

3. Trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết, quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn (*quy trình lập quy hoạch tổng mặt bằng*), lập dự án đầu tư xây dựng, phương án kiến trúc công trình, dân số nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp được xác định theo cơ cấu phòng ở và diện tích sử dụng căn hộ tương ứng, cụ thể:

a) Căn hộ một (một) phòng ở với trường hợp diện tích sử dụng căn hộ

- Từ 25 m² đến 45 m² : Tính 1,5 người.

- Từ trên 45 m² đến 70 m² : Tính 2,0 người.

b) Căn hộ 02 (hai) phòng ở với trường hợp diện tích sử dụng căn hộ

- Từ trên 45 m² đến 70 m² : Tính 2,5 người.

- Từ trên 70 m² đến 100 m² : Tính 3,0 người.

- Từ trên 100 m² đến 125 m² : Tính 3,5 người.

- Từ 125 m² trở lên : Tính 4,5 người.

c) Căn hộ từ 03 (ba) phòng ở với trường hợp diện tích sử dụng căn hộ

- Từ trên 70 m² đến 100 m² : Tính 3,5 người.

- Từ trên 100 m² đến 125 m² : Tính 4,0 người.

- Từ 125 m² trở lên : Tính 5,0 người.

d) Căn hộ từ 04 (bốn) phòng ở trở lên với trường hợp diện tích sử dụng căn hộ

- Từ trên 100 m² đến 125 m² : Tính 4,5 người.

- Từ 125 m² trở lên : Tính 5,5 người.

đ) Đối với dự án nhà ở thương mại, phải đảm bảo tỷ lệ căn hộ chung cư có diện tích nhỏ hơn 45 m² không vượt quá 25 % tổng số căn hộ chung cư của dự án.

Loại căn hộ Diện tích căn hộ	Căn hộ 01 (một) phòng ở	Căn hộ 02 (hai) phòng ở	Căn hộ 03 (ba) phòng ở	Căn hộ 04 (bốn) phòng ở trở lên
Từ 25 m ² đến 45 m ²	1,5 người	-	-	-
Từ 45 m ² đến < 70 m ²	2,0 người	2,5 người	-	-
Từ 70 m ² đến < 100 m ²	-	3,0 người	3,5 người	-
Từ 100 m ² đến < 125 m ²	-	3,5 người	4,0 người	4,5 người
> 125 m ²	-	4,5 người	5,0 người	5,5 người

4. Trường hợp phương án thiết kế kiến trúc công trình không thống nhất giữa diện tích sử dụng căn hộ và cơ cấu phòng ở quy định tại điểm a, b, c, d khoản 3 Điều này thì dân số nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp được xác định theo chỉ tiêu diện tích sử dụng căn hộ tương ứng.

Điều 5. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng

a) Thực hiện chức năng quản lý nhà nước, kiểm tra, tham gia ý kiến hoặc thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt các quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng, phương án kiến trúc có nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo thẩm quyền đảm bảo các nội dung tại Quy định này.

b) Tổ chức kiểm tra việc thực hiện theo phân cấp, ủy quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh đối với việc phê duyệt quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng, phương án kiến trúc công trình có nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp của Ủy ban nhân dân cấp huyện.

c) Kiểm tra, tổng hợp các khó khăn, vướng mắc phát sinh đối với việc áp dụng Quy định này trong quá trình lập, thẩm định, phê duyệt các quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng, phương án kiến trúc công trình có nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, chỉ đạo đối với các trường hợp áp dụng Quy định này không phù hợp.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn được giao có trách nhiệm

a) Thực hiện chức năng quản lý nhà nước, kiểm tra, tham gia ý kiến hoặc thẩm định, phê duyệt theo phân cấp, ủy quyền các quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng, phương án kiến trúc có nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn theo thẩm quyền đảm bảo các nội dung tại Quy định này.

b) Triển khai thực hiện quy định về phương pháp xác định dân số với nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

c) Kịp thời tổng hợp các khó khăn, vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện, gửi Sở Xây dựng để báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, chỉ đạo./.

THÔNG BÁO

Kết luận của Phó Chủ tịch UBND tỉnh Hồ Văn Hà tại buổi làm việc nghe báo cáo tình hình thực hiện các dự án nhà ở xã hội, các dự án nhà ở xã hội dự kiến khởi công trong quý II năm 2025 trên địa bàn tỉnh

Ngày 28 tháng 4 năm 2025, tại Trụ sở Khôi nhà nước tỉnh Đồng Nai, Phó Chủ tịch UBND tỉnh Hồ Văn Hà chủ trì làm việc nghe báo cáo tình hình thực hiện các dự án nhà ở xã hội, các dự án nhà ở xã hội dự kiến khởi công trong quý II năm 2025 trên địa bàn tỉnh.

Cùng tham dự buổi làm việc có đại diện các Sở, ngành, địa phương và các Doanh nghiệp, gồm:

- Ông Huỳnh Tấn Lộc - Phó Giám đốc Sở Xây dựng;
- Ông Trần Vũ Hoài Hạ - Phó Giám đốc Sở Tài chính;
- Ông Nguyễn Phong An - Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa;
- Ông Nguyễn Hữu Thành - Phó Chủ tịch UBND huyện Nhơn Trạch;
- Ông Nguyễn Quốc Tồn - Phó Chủ tịch UBND huyện Trảng Bom;
- Bà Đào Thị Thanh Hoài - Trưởng Phòng Quy hoạch, khoáng sản, Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- Ông Phạm Anh Dũng - Trưởng Phòng Kinh tế, hạ tầng và đô thị, UBND huyện Long Thành;
- Ông Hồ Đức Thành - Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 (D2D);
- Ông Hà Hải Quân - Phó Trưởng Ban Quản lý dự án, Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Thuận;
- Bà Hồ Thị Nở - Giám đốc Pháp lý Công ty Cổ phần Tập đoàn Kim Oanh;
- Ông Phan Hoàng Nhân - Giám đốc Pháp lý, Công ty Cổ phần Long Thành Riverside;
- Ông Hoàng Văn Đào - Tổng Giám đốc Công ty TNHH Phát triển nhà Phước Trường Hưng;
- Ông Hoàng Thế Mạnh - Trưởng Ban Quản lý dự án, Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín;
- Đại diện Sở Tư pháp;
- Công an tỉnh (Phòng Cảnh sát Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ): Vắng.

Sau khi nghe đại diện Sở Xây dựng, các Doanh nghiệp báo cáo các nội dung liên quan và ý kiến phát biểu của các Sở, ngành, địa phương tham dự buổi làm việc; Để sớm đạt chỉ tiêu hoàn thành chỉ tiêu nhà ở xã hội trong năm 2025 và các năm tiếp theo đến năm 2030 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai do Thủ tướng Chính phủ giao tại Quyết định số 444/QĐ-TTg ngày 27 tháng 02 năm 2025; Ban Chấp hành Đảng bộ Tỉnh giao tại Nghị quyết số 07-NQ/TU ngày 22 tháng 8 năm 2022 và HĐND tỉnh giao tại Nghị quyết số 49/NQ-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2022; Chủ trì buổi làm việc kết luận như sau:

1. Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với

a) Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tư pháp, UBND các huyện, thành phố cùng các đơn vị liên quan nghiên cứu Nghị quyết số 170/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 của Quốc hội cơ chế, chính sách đặc thù để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đối với các dự án, đất đai trong Kết luận thanh tra, kiểm tra, bản án tại Thành phố Hồ Chí Minh, thành phố Đà Nẵng và tỉnh Khánh Hòa, thống nhất ý kiến, tham mưu đề xuất trình UBND tỉnh chỉ đạo tháo gỡ các điểm nghẽn, tạo sự thông thoáng, đẩy nhanh tiến độ thực hiện thủ tục pháp lý đối với các dự án, đất đai trên địa bàn tỉnh.

b) Sở Xây dựng cùng các đơn vị liên quan rà soát hồ sơ đề xuất lựa chọn Nhà đầu tư các dự án Nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh, đối chiếu với các quy định pháp lý liên quan, đề xuất ưu tiên các Nhà đầu tư có phương án suất đầu tư thấp và tiến độ đầu tư ngắn.

c) Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường làm việc cụ thể với UBND các huyện, thành phố để xác định nhu cầu bố trí tái định cư tại các dự án nhà ở thương mại đã có chủ trương đầu tư, thống nhất ý kiến, tham mưu đề xuất trình UBND tỉnh xử lý chuyển đổi thành dự án nhà ở xã hội khi không có nhu cầu.

Kết quả thực hiện, Sở Tài chính báo cáo UBND tỉnh **trước ngày 17 tháng 5 năm 2025.**

2. Đối với dự án Nhà ở xã hội thuộc Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Long Thành, huyện Long Thành do Công ty Cổ phần Long Thành Riverside làm chủ đầu tư (viết tắt dự án Nhà ở xã hội Long Thành Riverside)

a) Đề nghị Công ty Cổ phần Long Thành Riverside có văn bản cam kết tiến độ thực hiện dự án Nhà ở xã hội Long Thành Riverside gửi Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường, UBND huyện Long Thành **trước ngày 10 tháng 5 năm 2025**; trong đó, cam kết phải cất nóc công trình Nhà ở xã hội Long Thành Riverside **trước ngày 31 tháng 12 năm 2025.**

b) Giao Sở Xây dựng chủ trì

- Phối hợp với Công ty Cổ phần Long Thành Riverside cùng các đơn vị liên quan rà soát hồ sơ dự án Nhà ở xã hội Long Thành Riverside, tham mưu đề xuất trình UBND tỉnh ban hành Kế hoạch khởi công dự án **dự kiến ngày 19 tháng 5 năm 2025.**

- Đưa dự án Nhà ở xã hội Long Thành Riverside vào Danh mục công trình điểm của ngành xây dựng tỉnh Đồng Nai năm 2025, làm cơ sở tuyên truyền lan tỏa, phát động thi đua xây dựng công trình Nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh.

Kết quả thực hiện, Sở Xây dựng báo cáo UBND tỉnh **trước ngày 13 tháng 5 năm 2025.**

c) Đề nghị Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường, UBND huyện Long Thành theo chức năng, nhiệm vụ được giao, chủ động hỗ trợ Công ty Cổ phần Long Thành Riverside hoàn thành các thủ tục hành chính thuộc thẩm quyền đảm bảo đủ điều kiện khởi công dự án Nhà ở xã hội Long Thành Riverside **trước ngày 19 tháng 5 năm 2025.**

3. Đối với dự án Nhà ở xã hội thuộc Khu dân cư theo quy hoạch tại phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa do Công ty Cổ phần Đồng Thuận làm chủ đầu tư (viết tắt dự án Nhà ở xã hội Đồng Thuận)

a) Đề nghị Công ty Cổ phần Đồng Thuận có văn bản cam kết tiến độ thực hiện dự án Nhà ở xã hội Đồng Thuận gửi Sở Tài chính, Sở Xây dựng, UBND thành phố Biên Hòa **trước ngày 10 tháng 5 năm 2025;** trong đó, xác định rõ dự kiến ngày khởi công, ngày cất nóc, ngày hoàn thành công trình.

b) Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với Công ty Cổ phần Đồng Thuận cùng các đơn vị liên quan, rà soát ranh vị trí dự án Nhà ở xã hội Đồng Thuận, đối chiếu các quy định pháp lý liên quan, thống nhất ý kiến, tham mưu đề xuất dự thảo trình UBND tỉnh báo cáo Thường trực Đảng ủy UBND tỉnh xem xét xử lý giao đất thực hiện dự án Nhà ở xã hội Đồng Thuận để sớm hoàn thành chỉ tiêu nhà ở xã hội trong năm 2025 và các năm tiếp theo đến năm 2030 trên địa bàn tỉnh.

4. Đối với dự án Nhà ở xã hội thuộc Khu trung tâm Khu công nghiệp Bàu Xéo tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom do Công ty Cổ phần Thống Nhất làm chủ đầu tư (viết tắt dự án Nhà ở xã hội Thống Nhất)

Giao Sở Xây dựng chủ trì, làm việc cụ thể với Công ty Cổ phần Thống Nhất để thống nhất tiến độ xây dựng hoàn thành phần thô dự án Nhà ở xã hội Thống Nhất đảm bảo **trước ngày 31 tháng 12 năm 2025.** Kết quả thực hiện, Sở Xây dựng báo cáo UBND tỉnh **trước ngày 13 tháng 5 năm 2025.**

5. Đối với dự án Nhà ở xã hội thuộc Khu dân cư và siêu thị tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom do Công ty TNHH MTV Địa ốc Cao su Đồng Nai làm chủ đầu tư (viết tắt dự án Nhà ở xã hội siêu thị Trảng Bom)

a) Đề nghị Công ty TNHH MTV Địa ốc Cao su Đồng Nai có văn bản cam kết tiến độ thực hiện dự án Nhà ở xã hội siêu thị Trảng Bom gửi Sở Tài chính, Sở Xây dựng, UBND thành phố Biên Hòa **trước ngày 10 tháng 5 năm 2025;** trong đó, xác định rõ dự kiến ngày khởi công, ngày cất nóc, ngày hoàn thành công trình.

b) Đề nghị UBND huyện Trảng Bom khẩn trương thực hiện thẩm định, phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và siêu thị tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom làm cơ sở Công ty TNHH

MTV Địa ốc Cao su Đồng Nai triển khai các thủ tục đầu tư xây dựng dự án Nhà ở xã hội siêu thị Trảng Bom theo quy định. Kết quả thực hiện, UBND huyện Trảng Bom báo cáo UBND tỉnh **trước ngày 17 tháng 5 năm 2025**.

6. Đối với dự án Nhà ở xã hội thuộc Khu dân cư Bàu Xéo tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom do Công ty TNHH MTV Địa ốc Cao su Đồng Nai làm chủ đầu tư (viết tắt dự án Nhà ở xã hội Bàu Xéo)

a) Đề nghị Công ty TNHH MTV Địa ốc Cao su Đồng Nai có văn bản cam kết tiến độ thực hiện dự án Nhà ở xã hội Bàu Xéo gửi Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường, UBND huyện Trảng Bom **trước ngày 10 tháng 5 năm 2025**; trong đó, xác định rõ dự kiến ngày khởi công và cam kết hoàn thành phần thô công trình Nhà ở xã hội Bàu Xéo **trước ngày 31 tháng 12 năm 2025**.

b) Đề nghị Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường, UBND huyện Trảng Bom theo chức năng, nhiệm vụ được giao, chủ động hỗ trợ Công ty TNHH MTV Địa ốc Cao su Đồng Nai hoàn thành các thủ tục hành chính thuộc thẩm quyền đảm bảo đủ điều kiện khởi công và hoàn thành phần thô công trình Nhà ở xã hội Bàu Xéo theo cam kết.

7. Đối với dự án Nhà ở xã hội thuộc Khu dân cư A1-C1 tại thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất do Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín làm chủ đầu tư (viết tắt dự án Nhà ở xã hội A1-C1)

Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường, UBND huyện Thống Nhất cùng các đơn vị liên quan làm việc cụ thể với Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín, rà soát lại toàn bộ hồ sơ pháp lý của dự án Khu dân cư A1-C1 tại thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, đối chiếu với các quy định pháp lý liên quan, tham mưu đề xuất trình UBND tỉnh xử lý kiến nghị của Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín về đầu tư xây dựng dự án Nhà ở xã hội A1-C1 theo quy định. Kết quả thực hiện, Sở Xây dựng báo cáo UBND tỉnh **trước ngày 24 tháng 5 năm 2025**.

Thông báo này thay văn bản chỉ đạo của UBND tỉnh; yêu cầu các Sở, ngành, địa phương, Doanh nghiệp và đơn vị có liên quan triển khai thực hiện. Trong quá trình thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc, kịp thời báo cáo UBND tỉnh xem xét, xử lý./.

Nơi nhận:

- Như thành phần dự họp;
- Chủ tịch, các Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng UBND tỉnh;
- UBND các huyện, thành phố;
- Công ty Cổ phần Thống Nhất;
- Công ty TNHH MTV Địa ốc Cao su Đồng Nai;
- Lưu: VT, KGVX, KTN, Quỳnh, Tan.

<D:\2025\NOXH\Tiền độ>

TL. CHỦ TỊCH
KT. CHÁNH VĂN PHÒNG
PHÓ CHÁNH VĂN PHÒNG



Nguyễn Minh Hoàng



Số: 1250 /SXD – QLQH&PTĐT
V/v Ý kiến về kiến nghị điều chỉnh nội
dung về quy mô nhà ở xã hội theo đồ án
Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dân cư Bàu Xéo tại xã Trảng Bom.

Đồng Nai, ngày 07 tháng 8 năm 2025

Kính gửi: Công ty TNHH MTV Địa ốc Cao su Đồng Nai.

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 75/2025/TTR – DONAR ngày 18/7/2025 của Công ty TNHH MTV Địa ốc Cao su Đồng Nai (sau đây gọi là Công ty) kèm theo hồ sơ điều chỉnh nội dung về quy mô nhà ở xã hội theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bàu Xéo tại xã Trảng Bom (sau đây gọi là Dự án); Qua nghiên cứu hồ sơ (đã được chỉnh sửa, bổ sung ngày 31/7/2025), Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Thông tin theo quy hoạch chi tiết được duyệt:

- Dự án với quy mô khoảng **13,97** ha đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt quy hoạch chi tiết tại các Quyết định số 4627/QĐ.CT - UBT ngày 30/9/2004, số 2821/QĐ.UBND ngày 02/8/2005, số 654/QĐ.UBND ngày 20/3/2007 và số 4500/QĐ - UBND ngày 13/12/2017; Theo quy hoạch được duyệt, khu đất ở chung cư (CC – nhà ở xã hội) có các chỉ tiêu thiết kế như sau:

- + Diện tích: 10.873,9 m²;
- + Số căn hộ: **358** căn;
- + Mật độ xây dựng: 60%;
- + Tầng cao xây dựng: Chung cư là nhà ở xã hội: 05 – 09 tầng.

2. Nội dung Công ty kiến nghị:

Điều chỉnh về quy mô diện tích căn hộ: căn cứ điểm b khoản 1 Điều 27 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính phủ quy định: “*Tiêu chuẩn diện tích sử dụng mỗi căn hộ tối thiểu là 25 m², tối đa là 70 m²*”.

Điều chỉnh chỉ tiêu tính toán số người/căn hộ: Áp dụng chỉ tiêu mới theo Quyết định số 09/2025/QĐ-UBND ngày 17/02/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai.

Từ đó, Công ty kiến nghị điều chỉnh một số chỉ tiêu thiết kế cho khu đất ở chung cư (lô CC – nhà ở xã hội), cụ thể như sau:

STT	Loại căn hộ	Diện tích căn hộ (m ²)	Số căn hộ	Chỉ tiêu (người/hộ)	Số dân (người)
1	Studio	25 - 45	126	1,5	189
2	01 phòng ngủ	25 - 45	287	1,5	431
3	02 phòng ngủ	45 - 70	164	2,5	410
4	02 phòng ngủ	70 - 100	2	3,0	6
Tổng cộng			579		1.036

3. Ý kiến Sở Xây dựng:


- Việc điều chỉnh giảm cơ cấu diện tích các căn hộ (từ 45 m², 75 m², 100 m² nay giảm xuống còn 25 – 45 m², 45 – 75 m² và 75 – 100 m²) dẫn đến tăng số căn hộ từ 358 căn thành 579 căn; Và việc tính toán lại số người/căn hộ trên cơ sở tuy số căn hộ có tăng nhưng lại giảm quy mô dân số trong khu đất chung cư (lo CC – nhà ở xã hội) với

chỉ tiêu 04 người/căn giảm còn 1,5 – 03 người/căn làm tổng số người từ 1.432 người giảm còn 1.036 người, việc điều chỉnh này không ảnh hưởng đến hệ thống hạ tầng toàn khu.

- Tuy nhiên việc số căn hộ tăng từ **358** căn thành **579** căn khác biệt theo quy hoạch chi tiết được duyệt (quyết định phê duyệt quy hoạch thể hiện 358 căn).

- Căn cứ Khoản 3, Điều 41 và điểm a, Khoản 2 Điều 46 Luật Quy hoạch Đô thị và Nông thôn; điểm b, Khoản 1, Điều 5 của Nghị định số 145/2025/NĐ – CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ, trường hợp này thuộc trường hợp cần điều chỉnh cục bộ quy hoạch và thẩm quyền thẩm định, phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch thuộc UBND xã Trảng Bom;

Do đó, trong trường hợp Công ty giữ nguyên theo phương án đề xuất, đề nghị Công ty liên hệ UBND xã Trảng Bom để được hướng dẫn việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch; Trong quá trình điều chỉnh, đề nghị nghiên cứu phương án thiết kế đảm bảo yêu cầu diện tích đậu xe.

Trên đây là ý kiến của Sở Xây dựng, đề nghị Công ty TNHH MTV Địa ốc Cao su Đồng Nai nghiên cứu, thực hiện./. 

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND xã Trảng Bom;
- Ban Giám đốc Sở (b/c);
- Lưu: VT, QLQH&PTĐT. NTT.

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Đỗ Thành Phương

Số: 223 /TB-UBND

Trảng Bom, ngày 21 tháng 10 năm 2025

THÔNG BÁO

Về việc kết thúc công khai lấy ý kiến tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư liên quan đến việc điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bàu Xéo, tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

Ngày 08/9/2025, UBND xã nhận được Văn bản số 93/2025/CV-DONAR ngày 05/9/2025 của Công ty TNHH MTV Địa ốc cao su Đồng Nai về việc lấy ý kiến tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư liên quan đến việc điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bàu Xéo, tại xã Trảng Bom.

Ngày 10/9/2025, UBND xã Trảng Bom ban hành thông báo số 121/TB-UBND về việc lấy ý kiến tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư liên quan đến việc điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bàu Xéo, tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

1. Địa điểm niêm yết: Tại trụ sở UBND xã Trảng Bom và các địa điểm công cộng khác theo quy định.

2. Thời gian niêm yết công khai và lấy ý kiến cộng đồng dân cư là: 25 ngày, bắt đầu từ ngày 11 tháng 9 năm 2025 và kết thúc vào ngày 6/10/2025.

3. Kết quả niêm yết: Qua rà soát và xem xét Báo cáo số 384/BC-KT ngày 20/10/2025 của phòng Kinh tế, UBND xã Trảng Bom thông báo kết quả niêm yết như sau: UBND xã không nhận được ý kiến đóng góp nào của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân về việc điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bàu Xéo, tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Trên đây là kết quả việc niêm yết công khai lấy ý kiến về điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bàu Xéo, tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. UBND xã Trảng Bom thông báo đến Công ty TNHH MTV Địa ốc cao su Đồng Nai biết và thực hiện các thủ tục tiếp theo theo đúng quy định pháp luật. /.

Nơi nhận:

- Đảng ủy-HĐND-UBND-UBMTTQVN xã;
- CT; các PCT UBND xã;
- Các Ban, Ngành đoàn thể xã;
- Phòng Văn hóa xã hội;
- Phòng Kinh tế;
- Ban Lãnh đạo các ấp;
- Công ty TNHH MTV Địa ốc cao su Đồng Nai;
- Lưu: VT-UBND,KT.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Phan Trung Tính

BIÊN BẢN KẾT LUẬN HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH

Về việc thẩm định phê duyệt hồ sơ đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bàu Xéo do Công ty TNHH MTV Địa ốc cao su Đồng Nai làm Chủ đầu tư.

Căn cứ Quyết định số 1158/QĐ-UBND ngày 11/10/2025 của Chủ tịch UBND xã Trảng Bom về việc thành lập Hội đồng thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 1380/QĐ-HĐTĐQHĐT&NT ngày 23/10/2025 của Chủ tịch Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng v/v ban hành quy chế hoạt động Hội đồng thẩm định quy hoạch đô thị và nông thôn xã Trảng Bom;

Theo Giấy mời họp số 89/GM-UBND ngày 10/11/2025 của UBND xã Trảng Bom về việc họp Hội đồng thẩm định quy hoạch đô thị và nông thôn xã Trảng Bom.

- Thời gian: 15h15' đến 16h30' ngày 11 tháng 11 năm 2025.
- Địa điểm: Trụ sở Văn phòng HĐND&UBND xã.

Cuộc họp đã tiến hành với các nội dung sau:

I. THÀNH PHẦN DỰ HỌP

1. Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng:

Ông Phan Trung Tính PCT UBND xã - Chủ tịch HĐTĐQHĐT&NT-
Chủ trì điều hành cuộc họp

Ông Vương Đình Hiếu TP. KT xã - HĐTĐQHĐT&NT

Ông Lương Thanh Bình CVP HĐND&UBND xã - Ủy viên

Ông Trần Thanh Nghị TP. Văn hóa xã hội - Ủy viên (xin vắng mặt - đã gửi Phiếu nhận xét)

Ông Trịnh Anh Dũng Trưởng công an xã - Ủy viên (ủy quyền ông Vi Hữu Toàn tham dự - đã gửi Phiếu nhận xét)

Ông Phạm Đức Thắng CHT BCH Quân sự xã - Ủy viên (xin vắng mặt, ủy quyền cho ông Nguyễn Trọng Tuấn dự họp - đã gửi Phiếu nhận xét, Ủy quyền)

Ông Nguyễn Công Thành PTP. KT xã - Ủy viên

Ông Đào Quang Tuyên Trưởng ấp 3- Ủy viên

Ông Tô Thanh Tuấn Trưởng ấp 4- Ủy viên

Ông Đinh Sỹ Bá Thiên Chuyên viên P.KT - thư ký

2. Đại diện Chủ đầu tư:

Ông Dương Văn Việt Phó GD pháp lý dự án KV II do Công ty TNHH MTV Địa ốc cao su Đồng Nai làm Chủ đầu tư.

3. Đơn vị tư vấn:

Ông Nguyễn Nhật Khoa – Phó Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Miền Đông.

II. NỘI DUNG CUỘC HỌP

Mở đầu cuộc họp, đồng chí Phan Trung Tính - Chủ tịch Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng xã quán triệt nội dung, chương trình cuộc họp và ủy quyền cho đồng chí Vương Đình Hiếu - Trưởng phòng Kinh tế thông qua Báo cáo số 482/BC-KT ngày 07/11/2025 về việc thẩm định phê duyệt hồ sơ đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bàu Xéo.

Tiếp theo, Đại diện đơn vị tư vấn trình bày các nội dung chính yếu của đồ án. Nội dung đồ án được thực hiện trên cơ sở Thông tư 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ Xây dựng; trong đó nêu lý do điều chỉnh cục bộ quy hoạch, các nội dung điều chỉnh chủ yếu và thành phần hồ sơ.

Sau khi đơn vị tư vấn báo cáo, các thành viên dự họp phát biểu đóng góp ý kiến, phát biểu chỉ đạo của đồng chí Phan Trung Tính - Chủ tịch Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng xã và đồng chí Vương Đình Hiếu - Phó Chủ tịch Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng xã.

Trên cơ sở tổng hợp ý kiến bằng phiếu nhận xét, đánh giá của các thành viên, Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng xã có ý kiến như sau:

1. CƠ SỞ PHÁP LÝ:

Cơ bản đầy đủ và đảm bảo các căn cứ pháp lý theo quy định.

2. TÊN HỒ SƠ:

Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bàu Xéo, tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai, do Công ty TNHH MTV Địa ốc cao su Đồng Nai làm Chủ đầu tư.

III. NỘI DUNG LẬP HỒ SƠ ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH:

1. Lý do điều chỉnh cục bộ:

Công ty TNHH MTV Địa ốc Cao su Đồng Nai là chủ đầu tư của dự án Khu dân cư Bàu Xéo tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai) được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 4627/QĐ.CT.UBT ngày 30/9/2004 và điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 4500/QĐ-UBND ngày 13/12/2017.

Trên địa bàn tỉnh Đồng Nai hiện có 31 khu công nghiệp đang hoạt động, thu hút khoảng 600 nghìn công nhân lao động, trong đó phần lớn là người nhập cư, tạo ra nhu cầu đặc biệt cao về nhà ở xã hội.

Năm 2022, Tỉnh ủy Đồng Nai đã ban hành Nghị quyết chuyên đề về phát triển nhà ở công nhân, nhà ở xã hội giai đoạn 2021-2025 trên địa bàn tỉnh. Mục tiêu tổng quát nhằm phát triển nhà ở công nhân, nhà ở xã hội theo hướng hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; có chất lượng môi trường

sống tốt, bảo đảm an ninh, trật tự và bảo vệ môi trường; bảo đảm hài hòa lợi ích của Nhà nước – Doanh nghiệp, người lao động, từng bước cải thiện, nâng cao đời sống của người lao động.

Theo hồ sơ quy hoạch chi tiết được duyệt, hạng mục chung cư nhà ở xã hội được phê duyệt với tổng số căn hộ chỉ đạt 358 căn, do bố trí căn hộ có diện tích sử dụng lớn: Căn hộ loại A – 70m², căn hộ loại B – 100m², căn hộ loại C – 150m², chưa đảm bảo quy định đối với diện tích sử dụng mỗi căn hộ của nhà ở xã hội tối thiểu là 25m², tối đa là 70m² theo Nghị định số 100/2024/NĐ-CP được Chính Phủ ban hành ngày 26/7/2024. Như vậy, việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch tại vị trí lô đất nhà ở xã hội (ký hiệu CC) nhằm đảm bảo quy định hiện hành về nhà ở xã hội, góp phần tăng số lượng căn nhà ở xã hội trên địa bàn, bổ sung thêm nguồn cung mới cho thị trường nhà ở xã hội tại xã Trảng Bom nói riêng và tỉnh Đồng Nai nói chung.

Với các lý do nêu trên, Công ty TNHH MTV Địa ốc Cao su Đồng Nai kiến nghị thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án, nhằm sớm thực hiện triển khai dự án, đáp ứng kịp thời nhu cầu về nhà ở xã hội.

2. Nội dung điều chỉnh:

1.1. Quy hoạch sử dụng đất:

Nội dung điều chỉnh: Điều chỉnh tăng số lượng căn hộ đối với lô đất nhà chung cư nhà ở xã hội (ký hiệu CC) từ 358 căn lên 579 căn (tăng 221 căn).

Nội dung điều chỉnh	Quy hoạch duyệt (theo QĐ Số 4500/QĐ-UBND)	Quy hoạch điều chỉnh	Lý do điều chỉnh
Điều chỉnh tăng số căn hộ ở	358 căn hộ	Khoảng 579 căn hộ (Tăng 221 căn)	<ul style="list-style-type: none"> - Điều chỉnh diện tích căn hộ chung cư nhà ở xã hội nhằm phù hợp với quy định hiện hành về nhà ở xã hội tại Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ, theo đó “<i>Tiêu chuẩn diện tích sử dụng mỗi căn hộ tối thiểu là 25m², tối đa là 70m²</i>”. - Điều chỉnh phù hợp với nhu cầu thị trường, thị hiếu của khách hàng, đồng thời tăng nguồn cung nhà ở xã hội cho địa phương.

Bảng chỉ tiêu sử dụng đất đối với lô đất nhà chung cư nhà ở xã hội có ký hiệu CC trước và sau điều chỉnh:

S tt	Chỉ tiêu	Quy hoạch duyệt (theo QĐ Số 4500/QĐ- UBND)	Quy hoạch điều chỉnh
1	Diện tích lô đất (m ²)	10.873,9	10.873,9
2	Mật độ xây dựng tối đa (%)	≤ 60	≤ 60
3	Tầng cao xây dựng tối đa (tầng)	09	09
3	Số căn hộ tối đa (căn)	358	579

Các nội dung khác vẫn giữ nguyên theo Quyết định số 4500/QĐ-UBND ngày 13/12/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc duyệt điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bàu Xéo tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai).

3. Thành phần hồ sơ

Thực hiện theo 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.

4. Tổ chức thực hiện:

- Chủ đầu tư: do Công ty TNHH MTV Địa ốc Cao su Đồng Nai làm Chủ đầu tư.
- 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 phê duyệt: UBND xã Trảng Bom.
- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Miền Đông.

IV. KẾT LUẬN

Hội đồng thẩm định Quy hoạch xây dựng xã Trảng Bom thống nhất thông qua hồ sơ đề án Đề án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bàu Xéo, tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai, do Công ty TNHH MTV Địa ốc Cao su Đồng Nai làm Chủ đầu tư.

Đề nghị Công ty TNHH MTV Địa ốc Cao Su Đồng Nai phối hợp với đơn vị tư vấn khảo sát, chỉnh sửa hồ sơ, gửi phòng Kinh tế **trước ngày 18/11/2025**. Giao phòng Kinh tế kiểm tra, tham mưu UBND xã báo cáo thông qua thành viên UBND xã theo đúng quy định.

Nơi nhận :

- Các thành viên HĐTĐQHĐT&NT;
- Chủ tịch UBND xã (báo cáo);
- Văn phòng HĐND&UBND xã;
- Thành viên tham dự họp;
- Lưu: VT (Thiên).

**TM. HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH
PHÓ CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG**

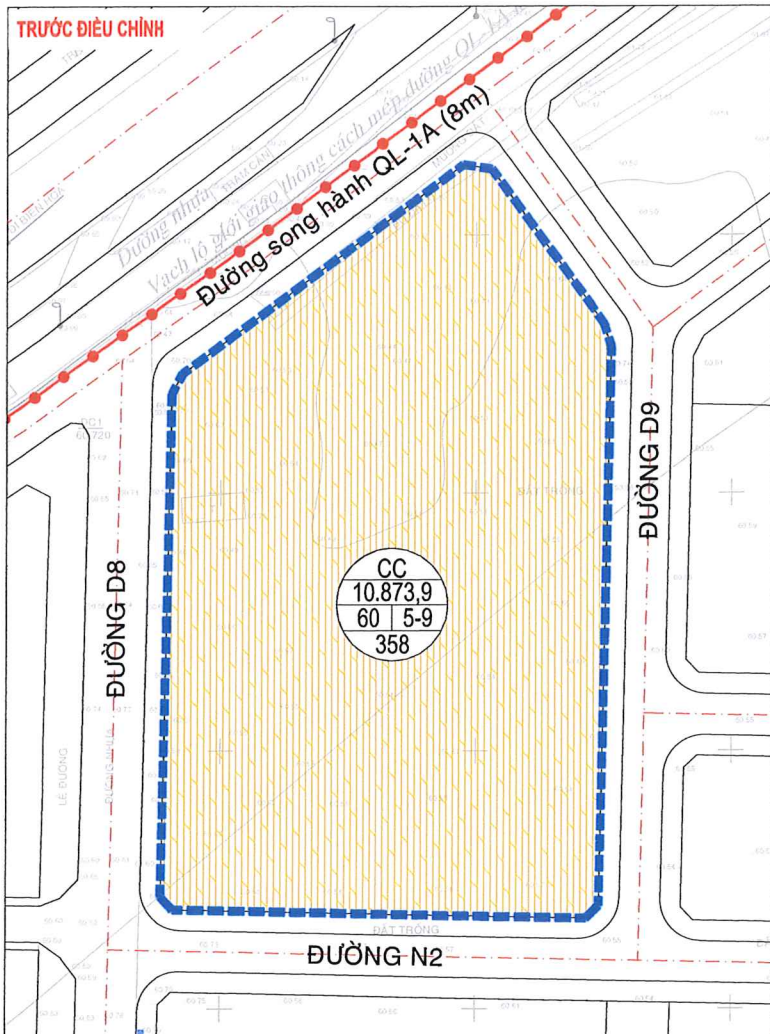
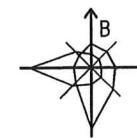


**TRƯỞNG PHÒNG KINH TẾ
Vương Đình Hiếu**

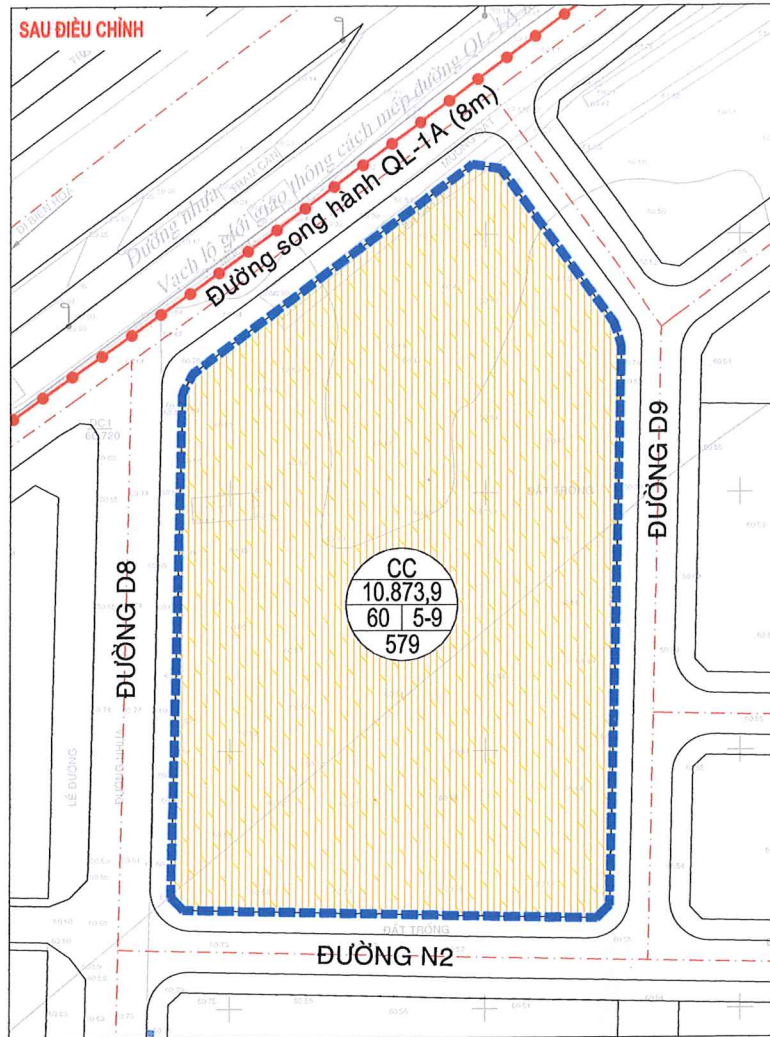
KHU DÂN CƯ BẦU XÉO

ĐỊA ĐIỂM: XÃ TRẮNG BOM - TỈNH ĐỒNG NAI

VỊ TRÍ, PHẠM VI RANH GIỚI VÀ QUY MÔ KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ; NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ

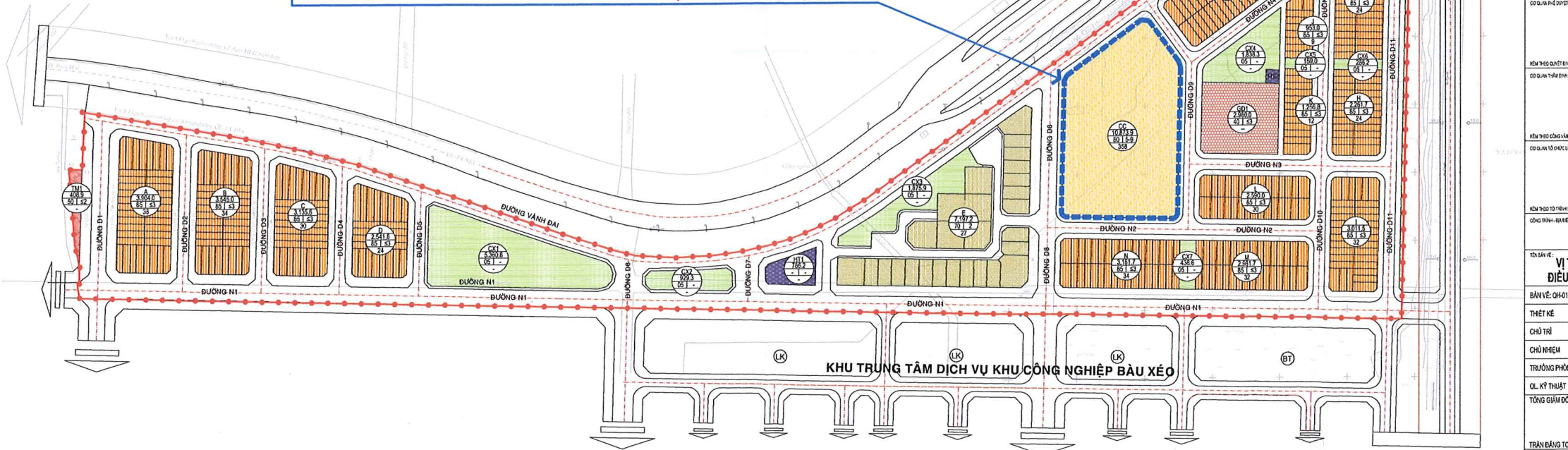
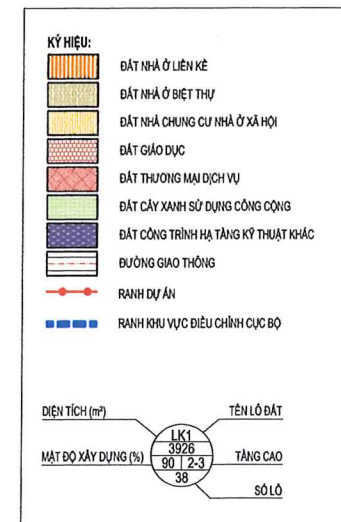


KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ TRÍCH TỪ BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẬT BẢNG SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT TẠI QUYẾT ĐỊNH SỐ 4500/QĐ-UBND NGÀY 13/12/2017 CỦA UBND TỈNH ĐỒNG NAI



ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ TĂNG SỐ CĂN HỘ ĐỐI VỚI LÔ ĐẤT KÝ HIỆU CC

VỊ TRÍ ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH



1. PHẠM VI TỔNG THỂ DỰ ÁN:

- DỰ ÁN KHU DÂN CƯ BẦU XÉO CÓ VỊ TRÍ TẠI XÃ TRẮNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI, CỐ TỬ CẬN NHƯ SAU:
 - PHÍA BẮC: GIÁP ĐƯỜNG QUỐC LỘ 1A.
 - PHÍA NAM: GIÁP DỰ ÁN KHU TRUNG TÂM DỊCH VỤ KCN BẦU XÉO.
 - PHÍA ĐÔNG: GIÁP KHU CÔNG NGHIỆP BẦU XÉO.
 - PHÍA TÂY: GIÁP KHU DÂN CƯ THỊ TRẤN TRẮNG BOM.

- QUY MÔ DỰ ÁN: 139.878,9M² (13,97HA).

2. VỊ TRÍ, PHẠM VI RANH GIỚI VÀ QUY MÔ KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ:

- VỊ TRÍ KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ: LÔ ĐẤT NHÀ CHUNG CƯ NHÀ Ở XÃ HỘI, KÝ HIỆU CC.
- PHẠM VI RANH GIỚI KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ:
 - PHÍA BẮC: GIÁP ĐƯỜNG QUỐC LỘ 1A.
 - PHÍA NAM: GIÁP ĐƯỜNG N2.
 - PHÍA ĐÔNG: GIÁP ĐƯỜNG D9.
 - PHÍA TÂY: GIÁP ĐƯỜNG D8.
- QUY MÔ KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH: 10.873,9M².

- CÁC NỘI DUNG KHÁC VẪN GIỮ NGUYÊN THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ 4500/QĐ-UBND NGÀY 13/12/2017 CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI VỀ VIỆC DUYỆT ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ BẦU XÉO TẠI THỊ TRẤN TRẮNG BOM, HUYỆN TRẮNG BOM, (NAY LÀ XÃ TRẮNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI).

3. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH:

NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH	QUY HOẠCH DUYỆT (QĐ SỐ 4500/QĐ-UBND)	QUY HOẠCH ĐIỀU CHỈNH	LÝ DO ĐIỀU CHỈNH
ĐIỀU CHỈNH TẦNG SỐ CĂN HỘ Ở	358 CĂN HỘ	579 CĂN HỘ (TẦNG 221 CĂN)	<ul style="list-style-type: none">ĐIỀU CHỈNH DIỆN TÍCH CĂN HỘ CHUNG CƯ NHÀ Ở XÃ HỘI NHẪM PHÙ HỢP VỚI QUY ĐỊNH HIỆN HÀNH VỀ NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI NGHỊ ĐỊNH SỐ 100/2024/NĐ-CP NGÀY 26/7/2024 CỦA CHÍNH PHỦ, THEO ĐÓ "TIÊU CHUẨN DIỆN TÍCH SỬ DỤNG MÔI CĂN HỘ TỐI THIỂU LÀ 25M², TỐI ĐA LÀ 70M²".ĐIỀU CHỈNH PHÙ HỢP VỚI NHU CẦU THỊ TRƯỜNG, THỊ HIỆU CỦA KHÁCH HÀNG, ĐỒNG THỜI TĂNG NGUỒN CUNG NHÀ Ở XÃ HỘI CHO ĐỊA PHƯƠNG.

4. CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT ĐỐI VỚI LÔ ĐẤT CÓ KÝ HIỆU CC TRƯỚC VÀ SAU ĐIỀU CHỈNH:

ST T	CHỈ TIÊU	QUY HOẠCH DUYỆT (THEO QĐ SỐ 4500/QĐ-UBND)	QUY HOẠCH ĐIỀU CHỈNH
1	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT (M ²)	10.873,90	10.873,90
2	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA (%)	≤ 60	≤ 60
3	TẦNG CAO XÂY DỰNG TỐI ĐA (TẦNG)	9	9
4	SỐ CĂN HỘ TỐI ĐA (CĂN)	358	579
5	QUY MÔ DÂN SỐ TỐI ĐA (NGƯỜI)	1.432	1.432

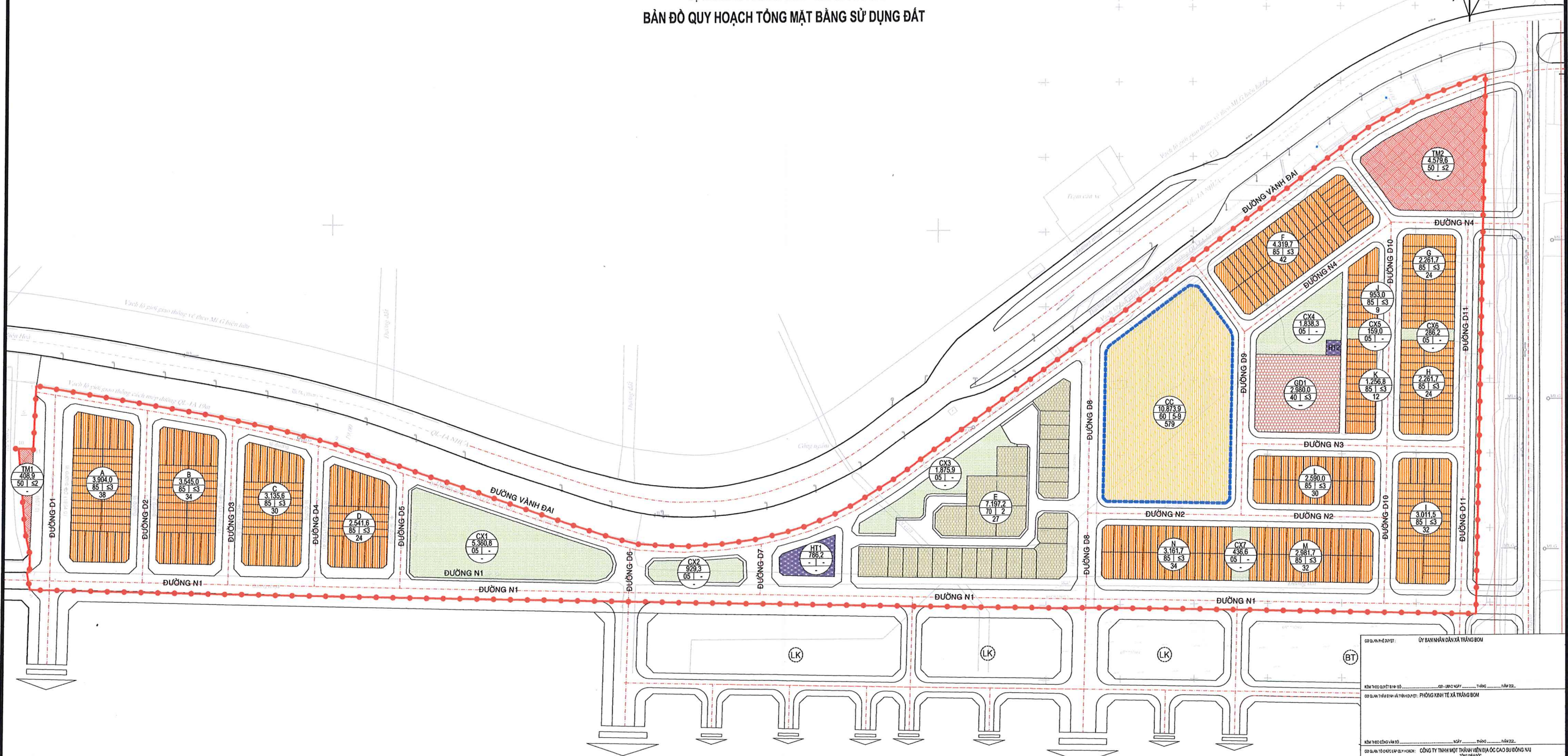
VỊ TRÍ KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ TRÍCH QUY HOẠCH TỔNG MẬT BẢNG SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT TẠI QUYẾT ĐỊNH SỐ 4500/QĐ-UBND NGÀY 13/12/2017 CỦA UBND TỈNH ĐỒNG NAI

ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500

KHU DÂN CƯ BÀU XÉO

ĐỊA ĐIỂM: XÃ TRẢNG BOM - TỈNH ĐỒNG NAI

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT



KÝ HIỆU:

- ĐẤT NHÀ Ở LIÊN KẾ
- ĐẤT NHÀ Ở BIỆT THỰ
- ĐẤT NHÀ CHUNG CƯ NHÀ Ở XÃ HỘI
- ĐẤT GIÁO DỤC
- ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
- ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG
- ĐẤT CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG
- RANH DỰ ÁN
- RANH KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ

DIỆN TÍCH (M²)

TÊN LÔ ĐẤT

MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)

TẦNG CAO

BẢNG THỐNG KÊ CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT TOÀN KHU

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
1	ĐẤT NHÀ Ở	53.995,4	38,66
	ĐẤT NHÀ Ở LIÊN KẾ	35.924,3	
	ĐẤT NHÀ Ở BIỆT THỰ	7.197,2	
	ĐẤT NHÀ CHUNG CƯ NHÀ Ở XÃ HỘI	10.873,9	
2	ĐẤT CÔNG CỘNG, DỊCH VỤ ĐÔ THỊ	7.968,5	5,70
	ĐẤT GIÁO DỤC (TRƯỜNG MẪU GIÁO)	2.980,0	
	ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ	4.988,5	
3	ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG	10.886,1	7,79
4	ĐẤT CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC	886,2	0,64
5	ĐẤT ĐƯỜNG GIAO THÔNG	65.942,7	47,21
	TỔNG CỘNG	139.678,9	100,00

KHU TRUNG TÂM DỊCH VỤ KHU CÔNG NGHIỆP BÀU XÉO

CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT ĐỐI VỚI LÔ ĐẤT CÓ KÝ HIỆU CC TRƯỚC VÀ SAU ĐIỀU CHỈNH:

STT	CHỈ TIÊU	QUY HOẠCH DUYỆT (QĐ SỐ 4500/QĐ-UBND)	QUY HOẠCH ĐIỀU CHỈNH
1	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT (M ²)	10.873,9	10.873,9
2	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA (%)	≤ 60	≤ 60
3	TẦNG CAO XÂY DỰNG TỐI ĐA (TẦNG)	9	9
3	SỐ CĂN HỘ TỐI ĐA (CĂN)	358	579
4	QUY MÔ DẪN SỐ TỐI ĐA (NGƯỜI)	1.432	1.432

CƠ QUAN CHỦ QUẢN: ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ TRẢNG BOM

KHAI THÁC QUẢN LÝ: _____

CƠ QUAN CHỦ QUẢN: PHÒNG KINH TẾ XÃ TRẢNG BOM

KHAI THÁC QUẢN LÝ: _____

CƠ QUAN CHỦ QUẢN: CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN ĐỊA ỐC CAO SU ĐỒNG NAI

KHAI THÁC QUẢN LÝ: _____

CƠ QUAN CHỦ QUẢN: LA THÀNH NHƯƠN

KHAI THÁC QUẢN LÝ: _____

CÔNG TRÌNH - NỘI DUNG: ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500

KHU DÂN CƯ BÀU XÉO

ĐỊA ĐIỂM: XÃ TRẢNG BOM - TỈNH ĐỒNG NAI

TÊN BẢN VẼ: **BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT**

BẢN VẼ: QH-02

CHẾP: A0

TỶ LỆ: 1/500

NGÀY: 2022

THIẾT KẾ: KTS. ĐANG THỊ NGỌC MINH

CHỦ TRÌ: KTS. TRẦN THỊ THU HẸN

CHỦ NHIỆM: KTS. NGUYỄN NHẬT KHOA

TRƯỞNG PHÒNG: KTS. NGUYỄN NHẬT KHOA

QL. KỸ THUẬT: KTS. NGUYỄN NHẬT KHOA

TỔNG GIÁM ĐỐC: _____

TRẦN ĐĂNG TUYÊN

ĐƠN VỊ TƯ VẤN THIẾT KẾ

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN MIỀN ĐÔNG

Địa chỉ: 02/26 LK.B, Đường Lê Lợi, Phường Bình Dương, Thành phố Hồ Chí Minh

Số điện thoại: 0274300371

ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ BÀU XÉO

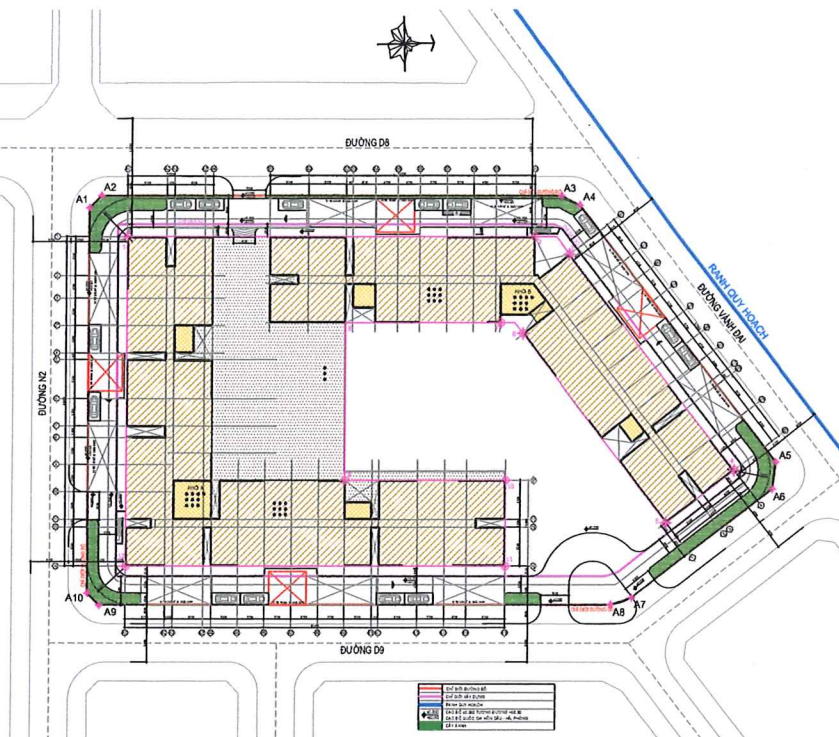
QH-02 - BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500

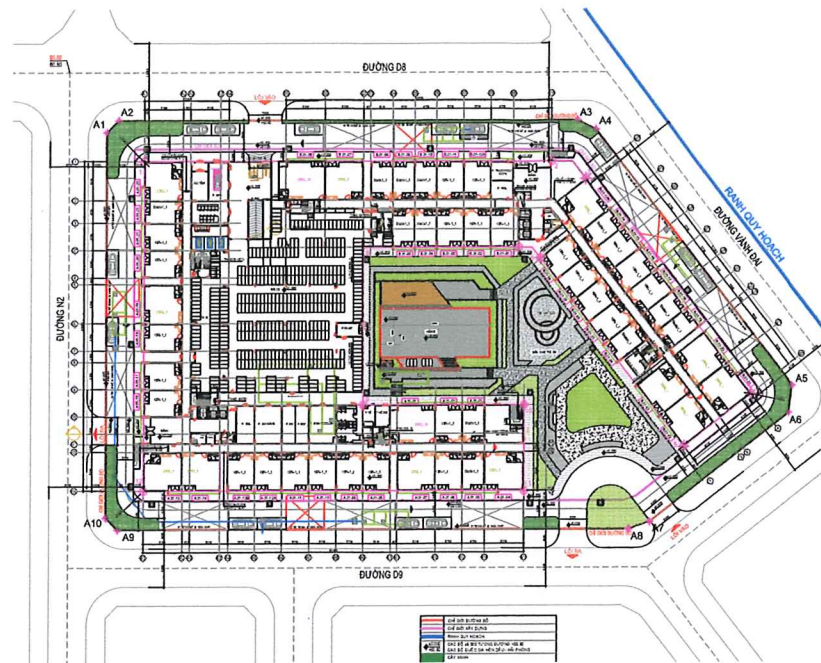
KHU DÂN CƯ BẦU XÉO

ĐỊA ĐIỂM: XÃ TRĂNG BOM - TỈNH ĐỒNG NAI

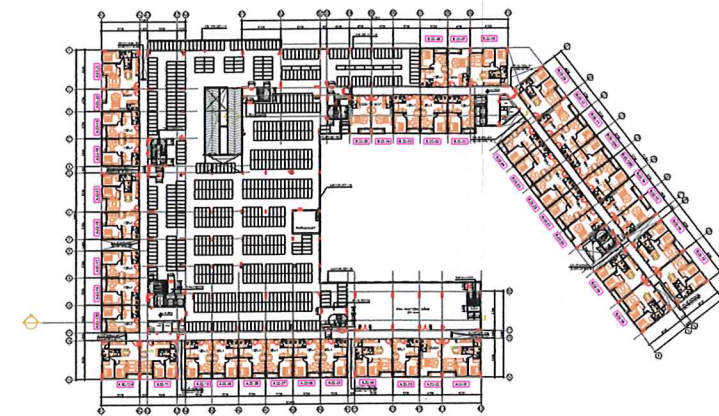
MẪU NHÀ CHUNG CƯ NHÀ Ở XÃ HỘI



MẶT BẰNG TỔNG THỂ



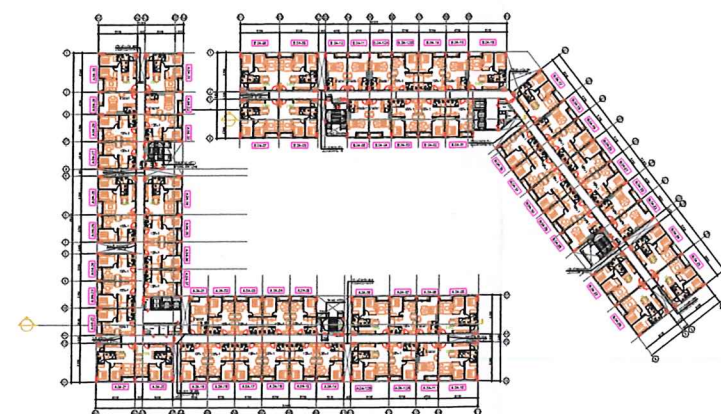
MẶT BẰNG TỔNG THỂ TẦNG 1



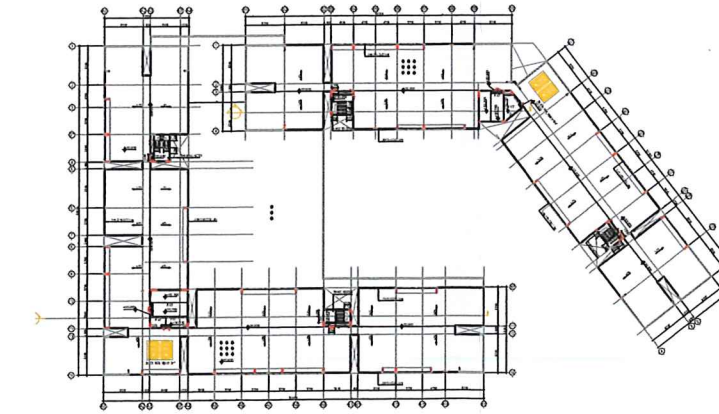
MẶT BẰNG TẦNG 2



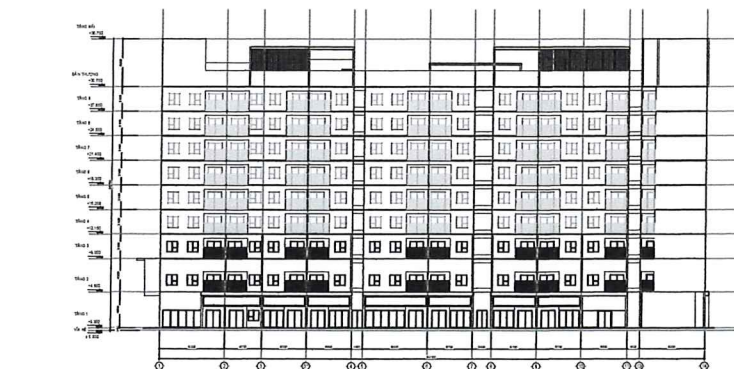
MẶT BẰNG TẦNG 3



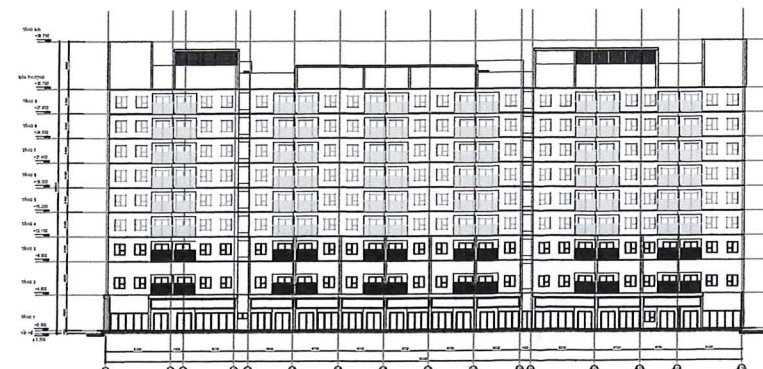
MẶT BẰNG TẦNG ĐIỂN HÌNH 4-9



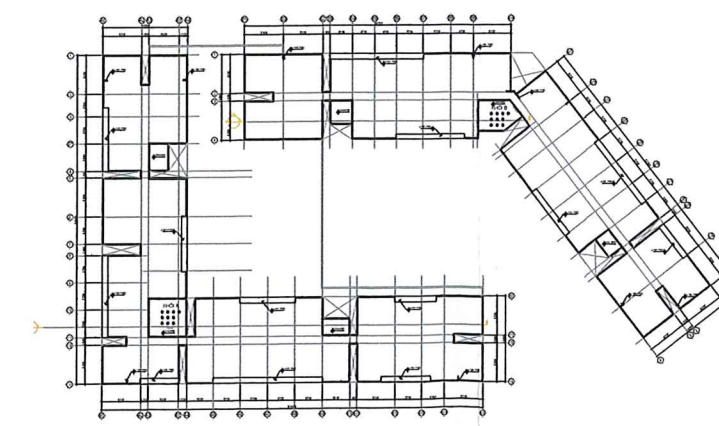
MẶT BẰNG TẦNG SÂN THƯỢNG



MẶT ĐƯNG TRỰC 1-14 (KHỐI A)



MẶT ĐƯNG TRỰC A1-A15 (KHỐI A)



MẶT BẰNG TẦNG Mái

BẢNG TỔNG HỢP CHỈ TIÊU CHUNG CƯ		
STT	Chỉ tiêu	Quy hoạch điều chỉnh
1	Diện tích lô đất (m ²)	10.873.90
2	Mật độ xây dựng tối đa (%)	≤ 60
3	Tầng cao xây dựng tối đa (tầng)	9
4	Số căn hộ tối đa (căn)	679
5	Quy mô dân số tối đa (người)	1.432

MỘT SỐ HÌNH ẢNH MINH HỌA



ĐY BAN NHÂN DÂN XÃ TRĂNG BOM

Kính thưa Ủy ban nhân dân xã:

CƠ QUAN THỦ BÀN (TÊN THỦ BÀN): PHÒNG KINH TẾ XÃ TRĂNG BOM

Kính thưa Ủy ban nhân dân xã:

CƠ QUAN THỦ BÀN (TÊN THỦ BÀN): CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN ĐỊA ỐC CAO SU ĐỒNG NAI

Kính thưa Ủy ban nhân dân xã:

CƠ QUAN THỦ BÀN (TÊN THỦ BÀN): LA THÀNH NHÀN

CƠ QUAN THỦ BÀN (TÊN THỦ BÀN): ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500

KHU DÂN CƯ BẦU XÉO

ĐỊA ĐIỂM: XÃ TRĂNG BOM - TỈNH ĐỒNG NAI

Tên bản vẽ:

MẪU NHÀ CHUNG CƯ NHÀ Ở XÃ HỘI

BẢN VẼ: OH03	CHẾP: A3	TỶ LỆ: 1/100	NGÀY: 2022
THIẾT KẾ	KTS. ĐẶNG THỊ NGỌC MINH		
CHỦ TRÌ	KTS. TRẦN THỊ THU HÈN		
CHỦ NHẬN	KTS. NGUYỄN NHẬT KHOA		
TRƯỞNG PHÒNG	KTS. NGUYỄN NHẬT KHOA		
QL. KỸ THUẬT	KTS. NGUYỄN NHẬT KHOA		
TỔNG GIÁM ĐỐC			

TRẦN ĐĂNG TOÀN

ĐƠN VỊ TƯ VẤN THIẾT KẾ

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN MIỀN ĐÔNG

Địa chỉ: 023/20, Lũy 8, Đường Lê Lợi - Phường Bình Dương - Thành phố Hồ Chí Minh

Số điện thoại: 028.3855214

ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ BẦU XÉO

CHỖ: MẪU NHÀ CHUNG CƯ NHÀ Ở XÃ HỘI