

## BÁO CÁO

### ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ VÀ SIÊU THỊ TRẮNG BOM Địa điểm: xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

(Phê duyệt tại Quyết định số: 1654 /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 VÀ SIÊU THỊ TRẮNG BOM

Địa điểm: xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT  
ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ TRẮNG BOM



*Phan Trung Linh*

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



TRƯỞNG PHÒNG

*Vương Đình Hiếu*

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



**BÁO CÁO**  
**ĐIỀU CHỈNH CỤC QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500**  
**KHU DÂN CƯ VÀ SIÊU THỊ TRĂNG BOM**

*Địa điểm: xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai*

<b>Chủ nhiệm đồ án:</b>	KTS. Nguyễn Nhật Khoa
<b>Chủ trì đồ án:</b>	KTS. Trần Thị Thu Hiền
<b>Quản lý kỹ thuật:</b>	KTS. Nguyễn Nhật Khoa
<b>Tham gia thiết kế:</b>	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 VÀ SIÊU THỊ TRĂNG BOM**

---

<b>PHẦN I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH.....</b>	<b>1</b>
I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH .....	1
II. MỤC TIÊU VÀ TÍNH CHẤT .....	2
1. Mục tiêu .....	2
2. Tính chất .....	2
III. CÁC CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH.....	2
1. Các cơ sở pháp lý chung .....	2
2. Các cơ sở pháp lý của đồ án.....	3
3. Các nguồn tài liệu .....	4
4. Các cơ sở bản đồ .....	4
<b>PHẦN II. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH.....</b>	<b>5</b>
I. VỊ TRÍ, PHẠM VI KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ .....	5
1. Vị trí khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch .....	5
2. Phạm vi nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch .....	5
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 .....	6
1. Phân tích, làm rõ tính liên tục, đồng bộ của đồ án .....	6
2. Hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch .....	7
III. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH .....	7
1. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch.....	7
2. Điều chỉnh chỉ tiêu sử dụng đất đối với lô đất nhà chung cư nhà ở xã hội (ký hiệu lô CC) .....	8
3. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án.....	9
4. Giải trình việc điều chỉnh tăng số căn hộ chung cư nhà ở xã hội nhưng không làm tăng dân số dự án .....	10
5. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật .....	11
<b>PHẦN III. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG CỦA VIỆC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ; ĐỀ XUẤT BIỆN PHÁP KHẮC PHỤC VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN .....</b>	<b>12</b>
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 .....	12
II. TIẾN ĐỘ TRIỂN KHAI THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	12
III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN .....	12
<b>PHẦN IV. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....</b>	<b>13</b>
I. KẾT LUẬN.....	13
II. KIẾN NGHỊ.....	13



**BÁO CÁO**  
**ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500**  
**KHU DÂN CƯ VÀ SIÊU THỊ TRẮNG BOM**

**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 QUY HOẠCH**

Công ty TNHH MTV Địa ốc Cao su Đồng Nai là chủ đầu tư của dự án Khu dân cư và Siêu thị Trảng Bom tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai được UBND huyện Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom) phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 1056/QĐ-UBND ngày 23/5/2007, Quyết định số 6122/QĐ-UBND ngày 29/12/2017 và Quyết định số 3578/QĐ-UBND ngày 18/6/2025.

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 458 căn, dân số 1.576 người, tầng cao 9 – 15 tầng (3 tầng thương mại, 2 tầng hầm, 6 – 12 tầng chung cư là nhà ở xã hội).

Hiện nay, Công ty đang thực hiện các bước triển khai đầu tư xây dựng hạng mục nhà ở xã hội theo quy hoạch được duyệt nêu trên. Tuy nhiên, sau khi đối chiếu các quy định hiện hành về nhà ở xã hội đối với diện tích sử dụng mỗi căn hộ, phương pháp xác định dân số nhà chung cư, đồng thời căn cứ vào bối cảnh thực tiễn, nhu cầu về nhà ở xã hội, việc áp dụng các chỉ tiêu nhà chung cư theo quy hoạch được duyệt không còn phù hợp, cụ thể:

- Đối với nội dung số lượng căn hộ nhà ở xã hội: Số lượng căn hộ chỉ đạt 458 do bố trí căn hộ có diện tích sử dụng lớn: Căn hộ loại A – 60m<sup>2</sup> (27,4%), căn hộ loại B – 65m<sup>2</sup> (51,0%), căn hộ loại C – 75m<sup>2</sup> (21,6%), chưa đảm bảo quy định đối với diện tích sử dụng mỗi căn hộ của nhà ở xã hội tối thiểu là 25m<sup>2</sup>, tối đa là 70m<sup>2</sup> (căn cứ điểm b khoản 1 Điều 27 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính phủ). Nay Công ty đề xuất điều chỉnh giảm cơ cấu diện tích các căn hộ dẫn đến việc tăng số lượng căn hộ.

- Đối với quy mô tầng cao chung cư: Diện tích đất thương mại dịch vụ tại dự án đạt 14.714,4m<sup>2</sup> (theo quy định là  $\geq 2.000\text{m}^2$ ), đảm bảo đáp ứng nhu cầu thương mại dịch vụ cho cư dân dự án và các khu vực lân cận. Do đó việc bố trí 3 tầng thương mại trong chung cư theo quy hoạch được duyệt là không cần thiết. Đồng thời, nhằm tăng diện tích sàn bố trí căn hộ nhà ở xã hội, Công ty đề xuất bố trí 15 tầng chung cư nhà ở xã hội không bao gồm chức năng thương mại, không bố trí tầng hầm (đối với diện tích bãi đậu xe sẽ được tính toán tích hợp vào tầng 1 và tầng 2 của công trình).

Từ những 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 dự án nhằm tăng số lượng căn hộ nhà chung cư nhà ở xã hội, điều chỉnh quy mô tầng cao chung cư nhằm đảm bảo theo các quy định hiện hành, tạo cơ sở để thực hiện các bước thiết kế tiếp theo, sớm đưa dự án vào hoạt động, góp phần tăng nguồn cung cho thị trường nhà ở xã hội tại xã Trảng Bom nói riêng và tỉnh Đồng Nai nói chung.



## **II. MỤC TIÊU VÀ TÍNH CHẤT**

### **1. Mục tiêu**

Đề án điều chỉnh tăng số lượng căn hộ và điều chỉnh quy mô tầng cao của chung cư nhà ở xã hội (ký hiệu lô CC) nhằm đảm bảo phù hợp với quy định về diện tích sử dụng căn hộ nhà ở xã hội, nhu cầu thực tiễn và tăng nguồn cung cho thị trường nhà ở xã hội trên địa bàn.

*Các nội dung khác vẫn giữ nguyên theo Quyết định 6122/QĐ-UBND ngày 29/12/2017 của UBND huyện Trảng Bom về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và Siêu thị theo quy hoạch tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai; Quyết định số 3578/QĐ-UBND ngày 18/6/2025 của UBND huyện Trảng Bom về việc duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và Siêu thị Trảng Bom tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai).*

### **2. Tính chất**

*Không thay đổi theo quyết định 6122/QĐ-UBND ngày 29/12/2017 của UBND huyện Trảng Bom về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và Siêu thị theo quy hoạch tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai).*

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 (nay là xã 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.
- Xây dựng một khu ở kết hợp công trình dịch vụ siêu thị, nhằm phục vụ cho người dân có nhu cầu trên địa bàn và khu vực lân cận, phù hợp theo quy hoạch chung thị trấn Trảng Bom đã được phê duyệt.
- Quy hoạch thực hiện phân khu chức năng sử dụng đất, không gian kiến trúc cảnh quan với hệ thống kỹ thuật hạ tầng hoàn chỉnh, đồng bộ, gắn kết với các hệ thống hạ tầng chung tại khu vực thực hiện dự án để đảm bảo phục vụ nhu cầu ở, sinh hoạt của người dân trong khu vực quy hoạch.
- Đáp ứng nhu cầu thực tế về quỹ nhà ở đô thị với yếu tố đa dạng hóa nhiều thành phần cùng các chức năng dịch vụ tương ứng phục vụ nhu cầu ở của các hộ dân sinh sống trong khu quy hoạch. Tạo điều kiện ổn định để các thành phần hộ dân tham gia phát triển kinh tế.

## **III. CÁC CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH**

### **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.

## **2. Các cơ sở pháp lý của đồ án**

Quyết định số 4218/QĐ.UBND ngày 23/11/2005 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương và giới thiệu địa điểm cho Công ty TNHH một thành viên Địa ốc Cao Su Đồng Nai lập thủ tục đầu tư xây dựng Khu dân cư và siêu thị theo quy hoạch tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, Đồng Nai;

Quyết định số 1056/QĐ.UBT ngày 23/05/2007 của UBND huyện Trảng Bom về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và Siêu thị theo quy hoạch tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

Quyết định số 6122/QĐ-UBND ngày 29/12/2017 của UBND huyện Trảng Bom về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và Siêu thị theo quy hoạch tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

Thông báo số 14601/TB-UBND ngày 25/11/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai thông báo kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh Cao Tiến Dũng tại buổi làm việc nghe báo cáo xử lý các vướng mắc của Công ty Cổ phần Tập đoàn Kim Oanh;

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;

Thông báo số 177/TB-UBND ngày 05/5/2023 của UBND tỉnh về kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh Cao Tiến Dũng tại buổi làm việc nghe báo cáo khó khăn, vướng mắc các dự án do Công ty TNHH MTV Địa ốc Cao su Đồng Nai, Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội và Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Thuận Lợi làm chủ đầu tư;

Thông báo số 648/TB-UBND ngày 18/11/2024 của UBND tỉnh về kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh về dự án Khu dân cư và siêu thị Trảng Bom tại thị trấn Trảng Bom;



Thông báo số 241/TB-UBND ngày 06/5/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai 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;

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;

Quyết định số 3578/QĐ-UBND ngày 18/6/2025 của UBND huyện Trảng Bom về việc duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và Siêu thị Trảng Bom tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

Công văn số 1157/SXD-QLQH&PTĐT ngày 06/8/2025 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 và Siêu thị Trảng Bom tại xã Trảng Bom;

Thông báo số 222/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 và Siêu thị Trảng Bom, tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

Biên bản kết luận Hội đồng thẩm định số 02/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 và Siêu thị Trảng Bom do Công ty TNHH MTV Địa ốc cao su Đồng Nai làm Chủ đầu tư.

### **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, ...

### **4. Các cơ sở bản đồ**

Hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và Siêu thị theo quy hoạch tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai) được phê duyệt tại Quyết định số 6122/QĐ-UBND ngày 29/12/2017 và Quyết định số 3578/QĐ-UBND ngày 18/6/2025 của UBND huyện Trảng Bom.

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 QUY HOẠCH**

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

#### **1. Vị trí khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch**

Lô nhà chung cư nhà ở xã hội có ký hiệu CC thuộc dự án.

#### **2. Phạm vi nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch**

##### **a) Phạm vi tổng thể dự án**

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

- Phía Bắc : Giáp đường Lý Nam Đế;
- Phía Nam : Giáp đường Hùng Vương;
- Phía Đông : Giáp đường Lê Đại Hành;
- Phía Tây : Giáp đường Lý Thái Tổ.

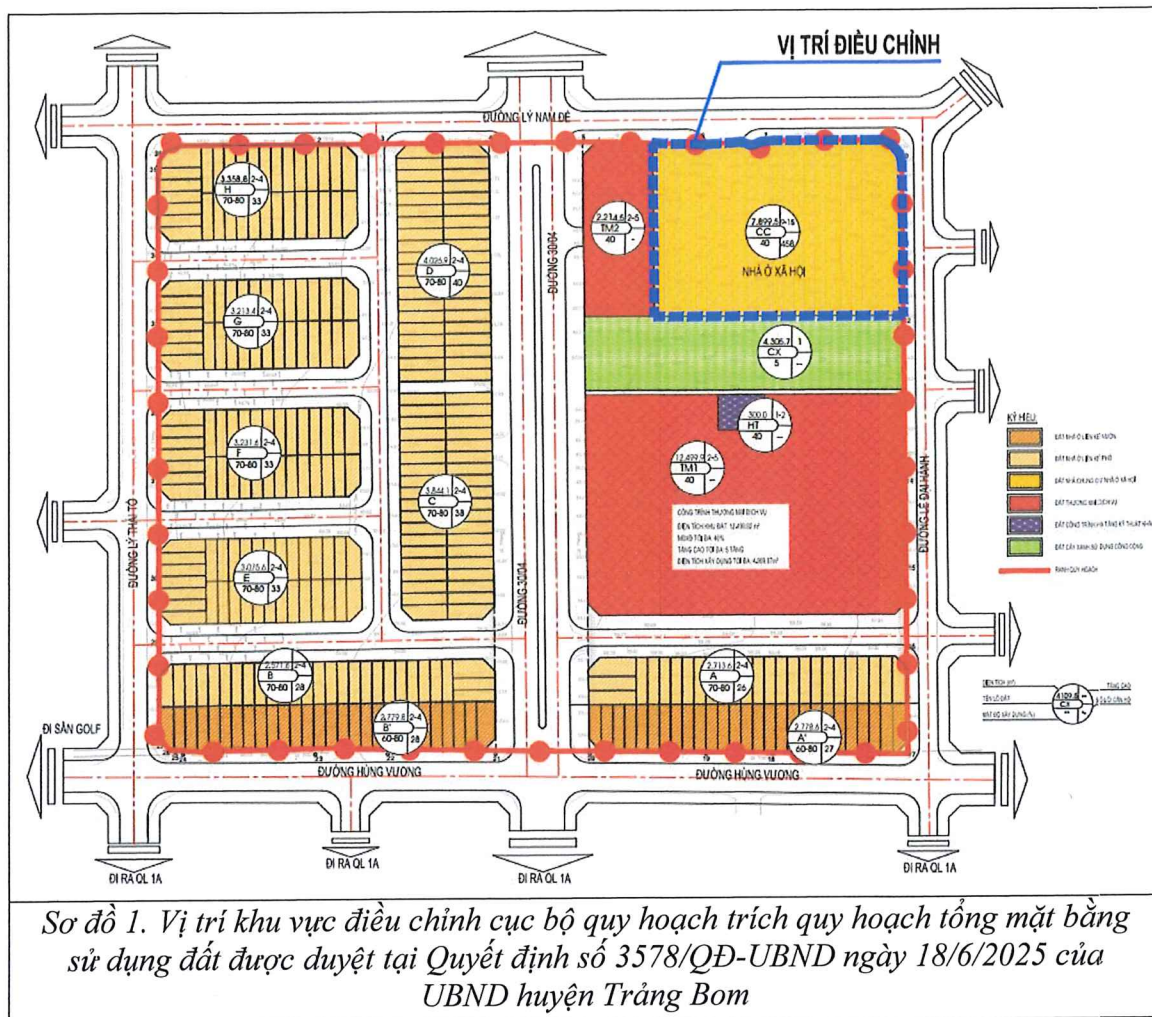
Quy mô tổng thể dự án: 82.759,4m<sup>2</sup> (8,27ha).

##### **b) Phạm vi điều chỉnh cục bộ**

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

- Phía Bắc : Giáp đường Lý Nam Đế;
- Phía Nam : Giáp đất cây xanh sử dụng công cộng;
- Phía Đông : Giáp đường Lê Đại Hành;
- Phía Tây : Giáp lô đất thương mại dịch vụ có ký hiệu TM2.

Quy mô khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch: 7.899,5m<sup>2</sup>.



## 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

### 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 6122/QĐ-UBND ngày 29/12/2017, Quyết định số 3578/QĐ-UBND ngày 18/6/2025 của UBND huyện Trảng Bom về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và Siêu thị theo quy hoạch tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai).



## 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 cơ sở pháp lý để sớm đưa dự án vào hoạt động.

## III. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH

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

#### a. Nội dung điều chỉnh 01: Điều chỉnh tăng số lượng căn hộ chung cư

Điều chỉnh tăng số lượng căn hộ của nhà chung cư nhà ở xã hội (ký hiệu lô CC) từ 458 căn lên khoảng 562 căn (tăng khoảng 104 căn), nhằm phù hợp với nhu cầu thực tiễn về căn hộ nhỏ đối với loại hình nhà ở xã hội, đồng thời phù hợp với quy định về tiêu chuẩn diện tích sử dụng mỗi căn hộ tối thiểu là 25m<sup>2</sup>, tối đa là 70m<sup>2</sup> (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 1.576 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.

#### b. Nội dung điều chỉnh 02: Điều chỉnh quy mô tầng cao chung cư

Điều chỉnh quy mô tầng cao chung cư từ 9 – 15 tầng (3 tầng thương mại, 2 tầng hầm, 6 – 12 tầng chung cư nhà ở xã hội) theo quy hoạch được duyệt thành 15 tầng chung cư nhà ở xã hội, không bố trí tầng hầm.

- Việc điều chỉnh quy mô tầng cao chung cư nhà ở xã hội vẫn đảm bảo tầng cao tối đa theo quy hoạch được duyệt là 15 tầng.

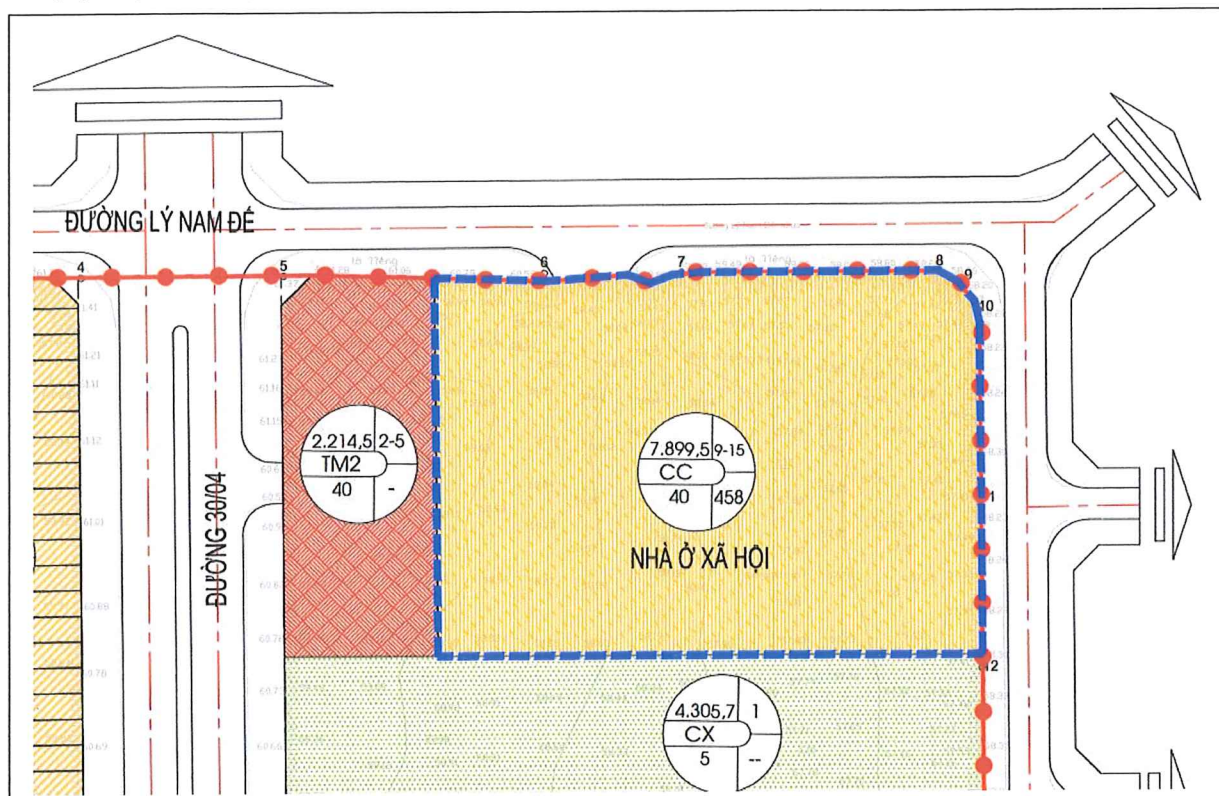
- Đối với tầng thương mại: Công ty đề xuất không bố trí các tầng thương mại trong chung cư do diện tích đất thương mại dịch vụ tại dự án đã đạt 14.714,4m<sup>2</sup> (theo quy định là  $\geq 2.000\text{m}^2$ ), đảm bảo đáp ứng nhu cầu thương mại dịch vụ cho cư dân dự án và các khu vực lân cận.

- Đối với tầng hầm: công ty đề xuất không bố trí tầng hầm để xe, phần diện tích bãi đậu xe sẽ được tính toán tích hợp vào tầng 1 và tầng 2 công trình trong giai đoạn thiết kế cơ sở, đảm bảo chỉ tiêu đỗ xe theo đúng quy định hiện hành.

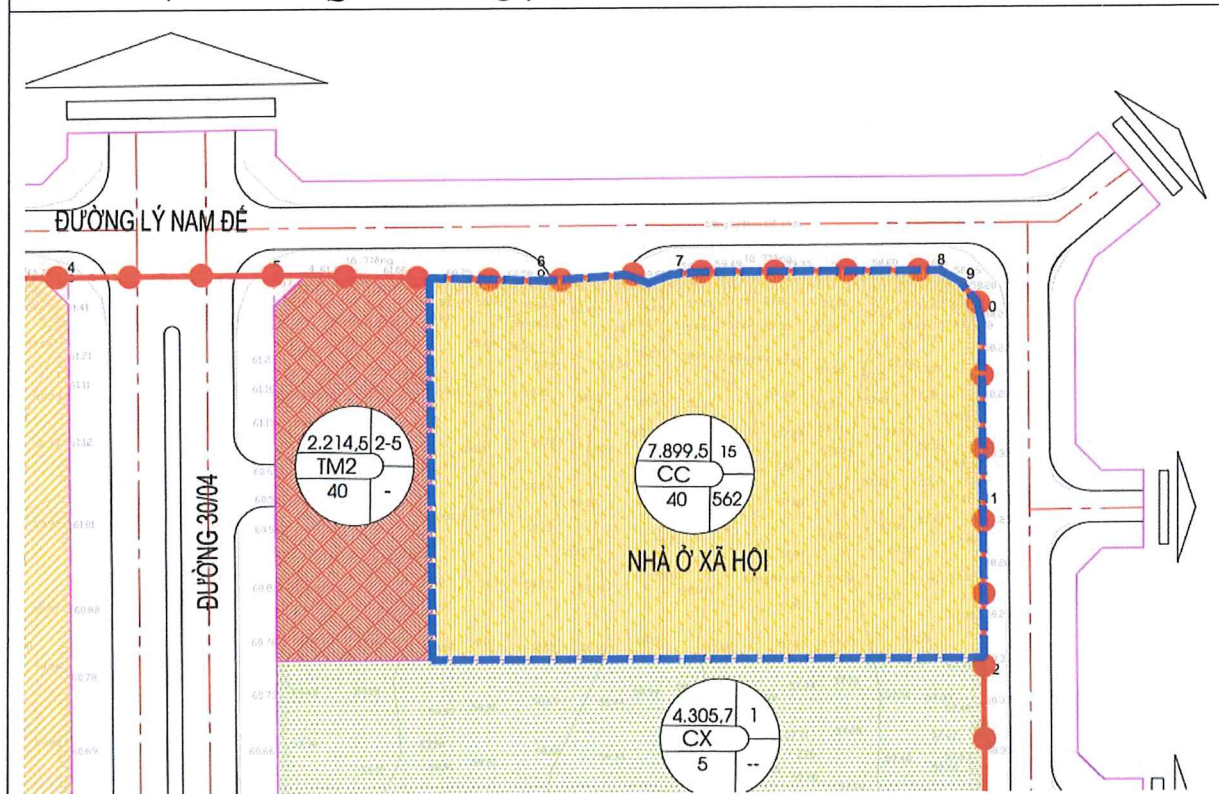
Các nội dung khác không thuộc nội dung điều chỉnh vẫn giữ nguyên theo Quyết định số 6122/QĐ-UBND ngày 29/12/2017 của UBND huyện Trảng Bom về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và Siêu thị theo quy hoạch tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai và Quyết định số 3578/QĐ-UBND ngày 18/6/2025 của UBND huyện Trảng Bom về việc duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và Siêu thị Trảng Bom tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai).



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



Sơ đồ 2. Vị trí điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất – Theo quy hoạch được duyệt tại Quyết định số 3578/QĐ-UBND ngày 18/6/2025 của UBND huyện Trảng Bom.



Sơ đồ 3. Vị trí điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất – Theo quy hoạch điều chỉnh



Điều chỉnh chỉ tiêu sử dụng đất đối với lô đất nhà chung cư nhà ở xã hội (ký hiệu lô CC), cụ thể như sau:

Stt	Nội dung điều chỉnh	Quy hoạch duyệt (QĐ số 6122/QĐ-UBND ngày 29/12/2017; QĐ số 3578/QĐ-UBND ngày 18/6/2025)	Quy hoạch điều chỉnh	Lý do điều chỉnh
1	Điều chỉnh tầng số căn hộ chung cư	458 căn hộ	Khoảng 562 căn hộ (Tầng 104 căn)	- 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 25m <sup>2</sup> , tối đa là 70m <sup>2</sup> ”. - 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.
2	Điều chỉnh quy mô tầng cao	9 - 15 (3 tầng thương mại, 2 tầng hầm, 6 – 12 tầng chung cư NOXH)	15 (15 tầng chung cư NOXH, không bố trí tầng hầm)	Diện tích đất thương mại dịch vụ tại dự án đạt 14.714,4m <sup>2</sup> (theo quy định là ≥ 2.000m <sup>2</sup> ), đảm bảo đáp ứng nhu cầu thương mại dịch vụ cho cư dân dự án và các khu vực lân cận. Do đó đề xuất bỏ phần chức năng thương mại trong nhà chung cư để dành diện tích bố trí cho căn hộ nhà ở xã hội, bổ sung nguồn cung nhà ở xã hội.
Các nội dung khác vẫn giữ nguyên theo Quyết định số 6122/QĐ-UBND ngày 29/12/2017 của UBND huyện Trảng Bom về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và Siêu thị theo quy hoạch tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom và Quyết định số 3578/QĐ-UBND ngày 18/6/2025 của UBND huyện Trảng Bom về việc duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và Siêu thị Trảng Bom tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai).				

### 3. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án

**Bảng 1. Bảng cơ cấu sử dụng đất điều chỉnh toàn khu**

Stt	Loại đất	Diện tích	Tỷ lệ	Chỉ tiêu
		(m <sup>2</sup> )	(%)	(m <sup>2</sup> /người)
<b>I</b>	<b>Tổng diện tích đất dự án</b>	<b>72.412,3</b>	<b>87,5</b>	
<b>1</b>	<b>Đất ở</b>	<b>39.492,4</b>	<b>47,7</b>	<b>13,8</b>
	Nhà liên kế vườn	5.558,4		
	Nhà liên kế phố	26.034,5		
	Nhà ở chung cư (NOXH)	7.899,5		
<b>2</b>	<b>Đất thương mại - dịch vụ</b>	<b>14.714,4</b>	<b>17,8</b>	<b>5,2</b>
	Đất thương mại 1 (siêu thị)	12.499,9		
	Đất thương mại 2	2.214,5		

Stt	Loại đất	Diện tích	Tỷ lệ	Chỉ tiêu
		(m <sup>2</sup> )	(%)	(m <sup>2</sup> /người)
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	300,0	0,4	0,1
4	Đất giao thông	13.599,8	16,4	4,8
	Đất giao thông đối nội	13.599,8		
5	Đất cây xanh	4.305,7	5,2	1,5
II	Đất giao thông đối ngoại	10.347,1	12,5	3,6
	Tổng	82.759,4	100,0	29,0

**Bảng 2. Bảng chỉ tiêu sử dụng đất của lô đất nhà chung cư nhà ở xã hội (ký hiệu lô CC) trước và sau điều chỉnh**

Stt	Chỉ tiêu	Quy hoạch duyệt (QĐ số 6122/QĐ-UBND ngày 29/12/2017; QĐ số 3578/QĐ-UBND ngày 18/6/2025)	Quy hoạch điều chỉnh
1	Diện tích lô đất (m <sup>2</sup> )	7.899,5	7.899,5
2	Mật độ xây dựng tối đa (%)	≤ 40	≤ 40
3	Tầng cao xây dựng (tầng)	<b>9 – 15</b> (3 tầng thương mại, 2 tầng hầm, 6 – 12 tầng chung cư là nhà ở xã hội)	<b>15</b> (15 tầng chung cư nhà ở xã hội)
3	Số căn hộ (căn)	<b>458</b>	<b>562</b>

Các nội dung khác vẫn giữ nguyên theo Quyết định số 6122/QĐ-UBND ngày 29/12/2017 của UBND huyện Trảng Bom về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và Siêu thị theo quy hoạch tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai và Quyết định số 3578/QĐ-UBND ngày 18/6/2025 của UBND huyện Trảng Bom về việc duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và Siêu thị Trảng Bom tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai).

#### 4. 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 Quyết định số 6122/QĐ-UBND ngày 29/12/2017 của UBND huyện Trảng Bom, dân số của đất nhà chung cư nhà ở xã hội được phân bổ tối đa là 1.576 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 khoản 3 Điều 4 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 1.576 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:



Stt	Loại căn hộ	Số lượng căn hộ 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 duyệt 2017 (người)
			Diện tích sử dụng căn hộ (m <sup>2</sup> )	Dân số tính toán (người)		
1	Căn hộ Studio	104	Từ 25m <sup>2</sup> đến 45m <sup>2</sup>	1,5	156	
2	Căn hộ 01 phòng ngủ	274	Từ 25m <sup>2</sup> đến 45m <sup>2</sup>	1,5	411	
3	Căn hộ 01 phòng ngủ	29	Từ 45m <sup>2</sup> đến <70m <sup>2</sup>	2,0	58	
4	Căn hộ 02 phòng ngủ	152	Từ 45m <sup>2</sup> đến <70m <sup>2</sup>	2,5	380	
5	Căn hộ 02 phòng ngủ	3	Từ 70m <sup>2</sup> đến <100m <sup>2</sup>	3,0	9	
<b>Tổng cộng</b>		<b>562</b>			<b>1.014</b>	<b>1.576</b>

*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 562 căn và quy mô dân số tối đa là 1.576 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 562 căn, có khả năng dung nạp khoảng 1.014 người, đảm bảo không vượt quy mô dân số tối đa 1.576 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.

## 5. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

Việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất không đáng kể, không ảnh hưởng đến hạ tầng kỹ thuật. Do đó, các nội dung thuộc hạ tầng kỹ thuật vẫn giữ nguyên theo hồ sơ được duyệt tại Quyết định số 6122/QĐ-UBND ngày 29/12/2017 của UBND huyện Trảng Bom về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và Siêu thị theo quy hoạch tại thị trấn Trảng Bom, huyện 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 và Siêu thị Trảng Bom tại xã Trảng Bom 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 chính 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 công trình thương mại – dịch vụ) 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 và Siêu thị Trảng Bom vẫn đảm bảo theo định hướng quy hoạch điều chỉnh được duyệt tại Quyết định số 6122/QĐ-UBND ngày 29/12/2017, Quyết định số 3578/QĐ-UBND ngày 18/6/2025 của UBND huyện Trảng Bom và tuân thủ các quy định, quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

Khu dân cư và Siêu thị Trảng Bom 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 và Siêu thị Trảng Bom tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai để làm cơ sở cho các bước tiếp theo của dự án.

Số: 4218. /QĐ.UBND

Biên Hòa, ngày 23 tháng 11 năm 2005

### QUYẾT ĐỊNH

V/v Chấp thuận chủ trương và giới thiệu địa điểm cho Công ty Cao su Đồng Nai (Tổng Công ty Cao su Việt Nam) lập thủ tục đầu tư khu dân cư và Trung tâm thương mại theo quy hoạch tại thị trấn Trảng Bom, 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 26/11/2003 ;
- Căn cứ Luật doanh nghiệp nhà nước ngày 26/11/2003, 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 141/CV CSDN ngày 10/3/2004 ;
- Xét đề nghị của Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư tại công văn số 1853/ SKHĐT-HTĐT ngày 17/ 11/2005 ;

### QUYẾT ĐỊNH

**Điều 1 :** Chấp thuận chủ trương và giới thiệu địa điểm cho Công ty Cao su Đồng Nai (Tổng Công ty Cao su Việt Nam) lập thủ tục đầu tư khu dân cư và Trung tâm thương mại theo quy hoạch tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai .

- Hình thức đầu tư : Doanh nghiệp nhà nước.
- Tổng diện tích dự án khoảng 7,4 ha, trong đó:
  - + Dự án xây dựng khu dân cư diện tích khoảng 5,2 ha (vị trí kèm theo sơ đồ địa điểm tỉ lệ 1/2000 do UBND huyện Trảng Bom giới thiệu ngày 18/3/2004)
  - + Dự án xây dựng Trung tâm thương mại diện tích khoảng 2,2 ha (vị trí kèm theo sơ đồ địa điểm tỉ lệ 1/2000 do UBND huyện Trảng Bom giới thiệu ngày 18/3/2004).
- 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 quy hoạch chi tiết 1/500 và dự án đầu tư trình duyệt theo qui định.
- Liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường , UBND huyện Trảng Bom để làm thủ tục đất đai .
- Liên hệ Sở Xây dựng và các ngành liên quan để làm thủ tục xây dựng.



- Doanh nghiệp chỉ được phép sử dụng đất xây dựng công trình khi đã hoàn thành qui hoạch chi tiết, thủ tục đầu tư, thủ tục đất đai, thủ tục xây dựng và các thủ tục khác có liên quan theo qui định.
- Đối với dự án đầu tư xây dựng khu dân cư, sau khi đầu tư hoàn thiện hạ tầng, Công ty Cao su Đồng Nai phải dành 20% quỹ đất có hạ tầng giao lại cho UBND huyện Trảng Bom để bố trí tái định cư và các mục tiêu khác của địa phương.

**Điều 3:** Chủ tịch UBND huyện Trảng Bom, Chủ tịch UBND thị trấn Trảng Bom có trách nhiệm thông báo cho các tổ chức, cá nhân có liên quan về chủ trương của UBND tỉnh tại điều 1 nêu trên. Việc bồi thường, giải tỏa (nếu có) thực hiện theo các qui định hiện hành.

**Điều 4 :** Các Ông (Bà) Chánh văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở : Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính, Chủ tịch UBND huyện Trảng Bom, Chủ tịch UBND thị trấn Trảng Bom, Giám đốc Công ty Cao su Đồng Nai và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Nơi nhận :**

- Như điều 4;
  - Thường trực Tỉnh ủy,
  - Tổng Công ty Cao su Việt Nam,
  - Chủ tịch và các Phó chủ tịch
  - Chánh, phó VP UBND tỉnh,
  - Lưu VTTH (NL, CN, PPLT).
- Cty Cao su KDC-TM Trảng Bom QĐ*



**Ao Văn Thịnh**

Số 1056/QĐ-UBND

Tràng Bom, ngày 27 tháng 05 năm 2007

**QUYẾT ĐỊNH**

Phê duyệt QHCT tỷ lệ 1/300 Khu dân cư và siêu thị theo quy hoạch  
tại thị trấn Trảng Bom – huyện Trảng Bom

**CHỦ TỊCH UBND HUYỆN TRẮNG BOM**

Căn cứ Luật tổ chức Hội Đồng Nhân Dân và Ủy Ban Nhân Dân ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Xây Dựng ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ.CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ thông tư số 15/2005/TT-BXD ngày 22/07/2005 của Bộ Xây Dựng về hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng;

Căn cứ văn bản số 3375/UBND-CN ngày 07/06/2005 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai v/v phân cấp, ủy quyền trong quản lý quy hoạch và đầu tư xây dựng, thực hiện Luật xây dựng trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 552/QĐ-UBND ngày 09/03/2007 của UBND tỉnh Đồng Nai v/v phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và Siêu thị tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom;

Căn cứ kết quả thẩm định QHCT của Sở Xây dựng Đồng Nai tại công văn số 534/SXD-QLQH ngày 24/04/2007.

Xét tờ trình số : 54/TTr.HTKT ngày 14/05/2007 của Phòng Hạ tầng Kinh tế v/v phê duyệt QHCT tỷ lệ 1/500 KDC và Siêu thị theo quy hoạch tại thị trấn Trảng Bom.

**QUYẾT ĐỊNH**

Điều 1 : Phê duyệt Nhiệm vụ thiết kế quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và Siêu thị tại thị trấn Trảng Bom (Kèm theo bản vẽ Quy hoạch sử dụng đất do Công ty TNHH Ý Tân lập, tháng 03/2007).

Điều 2 : Phê duyệt Quy hoạch chi tiết nêu trên với các nội dung sau :

1. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch :

Vị trí : khu đất nghiên cứu quy hoạch thuộc thị trấn Trảng Bom - huyện Trảng Bom có phạm vi giới hạn như sau :

- Phía Bắc giáp đường Lý Nam Đế.
- Phía Nam giáp đường Hùng Vương.
- Phía Đông giáp đường Lê Đại Hành.
- Phía Tây giáp đường Lý Thái Tổ.



## 2. Quy mô, diện tích, dân số quy hoạch:

- Quy mô diện tích : 80.509 m<sup>2</sup>.

- Quy mô dân số : 1.048 người.

## 3. Tính chất quy hoạch và phân khu chức năng, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan :

### 3.1 Tính chất quy hoạch:

Là khu Siêu thị và nhà ở thương mại phù hợp theo quy hoạch chi tiết khu trung tâm thị trấn Trảng Bom đã phê duyệt, đáp ứng nhu cầu về nhà ở, thương mại, dịch vụ của người dân trong khu vực.

- Quy hoạch thực hiện phân khu chức năng sử dụng đất, không gian cảnh quan kiến trúc cùng các hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ gắn kết chung tại khu vực, đảm bảo phục vụ nhu cầu ở, sinh hoạt của người dân trong vùng quy hoạch.

- Tạo cơ sở pháp lý quản lý xây dựng theo quy hoạch và lập dự án đầu tư xây dựng các hạng mục hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc thuộc khu vực quy hoạch.

### 3.2 Phân khu chức năng :

Tòa khu quy hoạch được phân thành các khu chức năng chính như sau :

- Khu công trình thương mại: Bố trí Siêu thị và các khu hạ tầng kỹ thuật, bãi đậu xe, cây xanh. . . với diện tích quy hoạch khoảng 21.893m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa 30%, tầng cao 2 tầng.

- Khu nhà ở với tổng diện tích 33.628m<sup>2</sup>, bố trí loại hình nhà liên kế phố kết hợp thương mại xây dựng theo mẫu, khoảng 262 căn, diện tích trung bình 119-145m<sup>2</sup>/căn, mật độ xây dựng tối đa 90%, tầng cao trung bình 3 tầng.

- Đất công viên - cây xanh : Bố trí một khu cây xanh phục vụ nhu cầu vui chơi giải trí của người dân trong khu vực, và đồng thời tạo cảnh quan cho toàn khu, với tổng diện tích 6.421m<sup>2</sup>.

### 3.3 Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan – Thiết kế đô thị :

Khu đất quy hoạch được giới hạn bởi các trục giao thông chính của thị trấn. Tổ chức không gian kiến trúc trên cơ sở tuân thủ theo quy hoạch chung của khu vực. Từ trục giao thông chính phía Nam tổ chức trục cảnh quan vào trung tâm khu dân cư kết hợp với trục giao thông chính Bắc – Nam của khu dân cư tạo nên một lõi trung tâm chính và làm điểm nhấn về không gian kiến trúc cho toàn khu, tại khu vực này bố trí công trình Siêu thị có quy mô vượt trội cùng với công viên trung tâm tạo cảnh quan.

Xung quanh khu thương mại trung tâm chính tổ chức các khu ở liên kế phố có mật độ xây dựng cao, có không gian đặc thù với cách bố trí không gian xen kẽ nhau, hình thành nên một khu vực cảnh quan hài hòa giữa khu nhà ở liên kế phố với không gian cây xanh công viên và khu thương mại.

Nhằm thực hiện việc đầu tư xây dựng đồng bộ, tạo hình ảnh kiến trúc công trình trong khu ở đô thị theo nội dung quy hoạch được duyệt, đề nghị chủ đầu tư tổ chức thực hiện việc đầu tư các hạng mục công trình nhà ở theo mẫu trước khi lập thủ tục chuyển nhượng.

#### 4. Quy hoạch sử dụng đất và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

##### 4.1 Quy hoạch sử dụng đất :

- Đất ở	: 33.628m <sup>2</sup> , chiếm tỷ lệ : 41,80%
- Đất cây xanh	: 6.421m <sup>2</sup> , chiếm tỷ lệ : 8,00%
- Đất công trình thương mại	: 21.893m <sup>2</sup> , chiếm tỷ lệ : 27,20%
- Đất giao thông	: 18.567m <sup>2</sup> , chiếm tỷ lệ : 23,00%
Tổng cộng	: 80.509m <sup>2</sup> , chiếm tỷ lệ : 100,00%

##### 4.2 Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật :

- Chỉ tiêu đất ở : 32,1m<sup>2</sup>/người.
- Chỉ tiêu đất cây xanh : 6,1m<sup>2</sup>/người.
- Chỉ tiêu đất giao thông : 17,7m<sup>2</sup>/người.
- Tầng cao trung bình : 2-3 tầng.
- Tiêu chuẩn cấp nước : 150l/người/ngày.
- Tiêu chuẩn thoát nước : 80% nước cấp.
- Tiêu chuẩn cấp điện : 1,5Kwh/hộ/ngày.
- Chỉ tiêu rác thải : 1-1,2kg/người/ngày.

##### 5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật :

##### 5.1 Quy hoạch hệ thống giao thông :

###### - Đường giao thông đối ngoại :

+ Đường 30/4 (trục đường chính từ QL1A vào dự án) : theo quy hoạch có lộ giới 40m; mặt đường 9mx2, giải ngăn cách giữa rộng 10m, vỉa hè 6mx2.

+ Đường Hùng Vương tiếp giáp phía Nam dự án với lộ giới 22m, lòng đường rộng 12m, lề 5mx2.

+ Trục đường Lý Nam Đế tiếp giáp phía Bắc dự án và trục đường Lê Đại Hành tiếp giáp phía Đông dự án có lộ giới 18m; lòng đường rộng 8m, lề 5mx2.

+ Đường Lý Thái Tổ tiếp giáp phía Tây dự án với lộ giới 20,5m; lòng đường rộng 10,5m, lề 5mx2.

- Đường giao thông đối nội: Các đường nội bộ có lộ giới 17m, lòng đường rộng 7m, lề mỗi bên rộng 5m.

###### - Chỉ giới xây dựng :

+ Đối với nhà ở : chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

+ Đối với công trình thương mại : chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ  $\geq 1,5m$ .

- Khoảng lùi chỉ giới xây dựng được xác định của từng tuyến đường mà thể hiện bản đồ hồ sơ chỉ giới đường đỏ.

##### 5.2 Quy hoạch san nền thoát nước mưa :



- Giải pháp san nền : toàn khu vực sẽ được đắp cao lên từ 0m-1m, cao độ không chế san nền theo quy hoạch chung  $H_{xd} \geq 56,96m$ .

- Hệ thống thoát nước mưa được thu gom bằng hệ thống ống cống đặt dọc theo các tuyến đường sau đó xả xuống hồ Sông Mây.

- Khi tiến hành triển khai xây dựng, chủ đầu tư cập nhật các dự án quy hoạch đã được phê duyệt (hoặc đang trong quá trình triển khai hồ sơ quy hoạch) cập nhật và điều chỉnh các thông số kỹ thuật cho phù hợp với hướng thoát và cốt cao độ san lấp của các tuyến đường.

### 5.3 Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nguồn nước : lấy từ nguồn cung cấp nước cho khu dân cư qua hệ thống cấp nước chung thị trấn.

- Tổng lưu lượng nước cho toàn bộ khu quy hoạch khoảng  $600m^3/ngđ$ .

- Tổ chức đường ống theo dạng mạch vòng khép kín, mạng lưới ống cấp bảo đảm lượng cung cấp nước đầy đủ cho nhu cầu dùng nước hàng ngày và hệ thống cứu hỏa của toàn khu khi cần thiết.

### 5.4 Quy hoạch hệ thống thoát nước bản và vệ sinh môi trường :

- Hệ thống thoát nước bản được thiết kế riêng với nước mưa. Nước bản được thu bằng hệ thống cống kín đặt trên vỉa hè dọc theo đường phố, thu nhận nước thải từ mạng lưới thoát nước tiểu khu xả vào các cống chính của khu vực và dẫn nước về trạm xử lý theo quy hoạch chung. Tiêu chuẩn thoát nước thải bằng 80% nước cấp.

- Nước thải vệ sinh trong từng công trình phải được xử lý qua bể tự hoại, trước khi thu gom về trạm xử lý theo quy hoạch đạt yêu cầu theo tiêu chuẩn Việt Nam hiện hành trước khi xả vào hệ thống thoát nước chung.

- Tải 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 chung theo quy hoạch.

### 5.5 Quy hoạch hệ thống điện :

- Nguồn điện : điện lưới quốc gia thông qua tuyến 22KV từ trạm biến thế 110KV của khu vực.

- Hệ thống trạm biến áp gồm 1 trạm tổng công suất 1.000 KVA.

- Các tuyến dây, tuyến cáp đi ngầm;

- Đầu tư xây dựng hệ thống công bề chờ, có khả năng kết nối một cách đồng bộ tránh việc phát sinh do thi công sau này.

Điều 3 : Trên cơ sở quy hoạch được duyệt, các đơn vị liên quan và Phòng Hạ tầng Kinh tế, UBND thị trấn Trảng Bom có trách nhiệm :

- 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.

- Phòng Hạ tầng Kinh tế chủ trì phối hợp với đơn vị chủ đầu tư, Tư vấn thiết kế và các Phòng, Ban liên quan lập kế hoạch chuyển các mốc quy hoạch theo nội dung quy hoạch ra thực địa, báo giao UBND thị trấn Trảng Bom quản lý cùng phối hợp quản lý xây dựng theo tiến độ sẽ được duyệt.

- Trên cơ sở quy hoạch tỷ lệ 1/500 đã được duyệt, chủ đầu tư có trách nhiệm lập thiết kế kỹ thuật, mô hình dự án và triển khai đầu tư xây dựng hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, có văn bản thỏa thuận kiến trúc với Sở Xây Dựng đối với tất cả các công trình thuộc dự án khi lập hồ sơ thiết kế kỹ thuật. Khi bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật cần liên hệ với các chuyên ngành : giao thông, cấp nước, cấp điện, bưu điện, Công an phòng cháy chữa cháy ... 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.

- Hoàn chỉnh dự thảo quy định quản lý quy hoạch và ký ban hành dự thảo quy định quản lý xây dựng sau khi có văn bản thỏa thuận của Sở Xây Dựng, thời gian ban hành quy định quản lý xây dựng là 15 ngày kể từ ngày Quyết định được ký.

Điều 4 : Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 5 : Các ông (bà) Chánh văn phòng UBND Huyện, Trưởng phòng Hạ tầng Kinh tế, Tài Nguyên Môi trường, Tài Chính Kế Hoạch, Chủ tịch Hội đồng bồi thường, Chủ tịch UBND thị trấn Trảng Bom, Công ty Cao Su Đồng Nai và các đơn vị liên quan có trách nhiệm thi hành quyết định này.

Nơi nhận:

- Như điều 5;
- UBND tỉnh, Sở XD (báo cáo);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch;
- Chánh, Phó VP;
- Lưu VT, HTKT.



Nguyễn Thị Thành



ỦY BAN NHÂN DÂN  
HUYỆN TRẢNG BOM

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

Số: 22/QĐ-UBND

Trảng Bom, ngày 26 tháng 12 năm 2017

### QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Khu dân cư và Siêu thị theo quy hoạch  
tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai  
(Quy mô: 82.759,4 m<sup>2</sup>, do Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc Cao su  
Đồng Nai làm chủ đầu tư)

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/06/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

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

Căn cứ Quyết định số 11/2017/QĐ-UBND, ngày 15/03/2017 của UBND  
tỉnh Đồng Nai ban hành quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực  
hiện hồ sơ quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 554/QĐ-UBND, ngày 19/02/2013 của UBND tỉnh  
Đồng Nai V/v phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 Đô thị Trảng  
Bom, huyện Trảng Bom đến năm 2025.

Căn cứ Quyết định số 3646/QĐ-UBND, ngày 16/10/2017 của UBND tỉnh  
Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung đô thị Trảng  
Bom tại vị trí dự án Khu dân cư và siêu thị Trảng Bom;

Căn cứ Quyết định số 4218/QĐ-UBND, ngày 23/11/2005 của chủ tịch  
UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương và giới thiệu địa điểm cho  
Công ty TNHH một thành viên Địa ốc Cao Su Đồng Nai lập thủ tục đầu tư xây  
dựng Khu dân cư và siêu thị theo quy hoạch tại thị trấn Trảng Bom, huyện  
Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 1056/QĐ-UBND, ngày 23/5/2007 của UBND  
huyện Trảng Bom v/v phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu  
dân cư và siêu thị theo quy hoạch tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom.

Căn cứ Giấy phép quy hoạch số 40/GPQH, ngày 03/11/2017 của Sở Xây  
Dựng tỉnh Đồng Nai v/v cấp phép quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu  
dân cư và siêu thị theo quy hoạch tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom.

Căn cứ Quyết định số 34A/QĐ-ĐONAR, ngày 14/11/2017 của Công ty  
TNHH một thành viên Địa ốc Cao Su Đồng Nai v/v phê duyệt nhiệm vụ Quy  
hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư và siêu thị theo quy hoạch tại thị  
trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom.

Thực hiện Văn bản số 4563/SXD-QLKT ngày 27/12/2017 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai v/v có ý kiến đối với hồ sơ Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư và siêu thị theo quy hoạch tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom.

Xét đề nghị của phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số: 315/TTr-QLĐT ngày 29/12/2017 v/v phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư và siêu thị theo quy hoạch tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom.

### QUYẾT ĐỊNH

**Điều 1.** Duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và siêu thị theo quy hoạch tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai với những nội dung chính như sau:

**1. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch:**

Khu đất nghiên cứu quy hoạch có vị trí thuộc thị trấn Trảng Bom và có ranh giới như sau:

- Phía Bắc giáp đường Lý Nam Đế.

+ Phía Nam giáp đường Hùng Vương.

+ Phía Đông giáp đường Lê Đại Hành.

+ Phía Tây giáp đường Lý Thái Tổ.

**2. Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch:**

- Diện tích lập quy hoạch: khoảng 82.759,4 m<sup>2</sup> (đã bao gồm giao thông đối ngoại).

- Quy mô dân số dự kiến quy hoạch : khoảng 2.000 - 3.000 người.

- Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

**3. Tính chất, mục tiêu nghiên cứu lập quy hoạch**

- Là khu ở với hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh:

- Phục vụ cho dân cư phát triển của 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.

- Xây dựng một khu ở kết hợp công trình dịch vụ siêu thị, nhằm phục vụ cho người dân có nhu cầu trên địa bàn và khu vực lân cận, phù hợp theo quy hoạch chung thị trấn Trảng Bom đã được phê duyệt.

- Quy hoạch thực hiện phân khu chức năng sử dụng đất, không gian kiến trúc cảnh quan với hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh, đồng bộ, gắn kết với các hệ thống hạ tầng chung tại khu vực thực hiện dự án để đảm bảo phục vụ nhu cầu ở, sinh hoạt của người dân trong khu vực quy hoạch.

- Đáp ứng nhu cầu thực tế về quỹ nhà ở đô thị với yếu tố đa dạng hóa nhiều thành phần cùng các chức năng dịch vụ tương ứng phục vụ nhu cầu ở của các hộ dân sinh sống trong khu quy hoạch. Tạo điều kiện ổn định để các thành phần hộ dân tham gia phát triển kinh tế.



#### 4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

Stt	Danh mục	Được duyệt	Điều chỉnh	Đơn vị tính
1	Dân số toàn khu	1.048	2.852	người
3	Đất xây dựng nhà ở	32,1	13,7	m <sup>2</sup> /người
4	Đất công viên cây xanh	6,1	1,5	m <sup>2</sup> /người
5	Đất công trình thương mại dịch	20,8	5,3	m <sup>2</sup> /người
6	Đất hạ tầng kỹ thuật		0,1	m <sup>2</sup> /người
7	Đất giao thông	17,7	8,4	m <sup>2</sup> /người
8	Mật độ xây dựng			
	- Nhà liên kế phố	≤ 90	70-80	%
	- Nhà liên kế vườn		60-80	%
	- Nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ		MĐXD nhà ở cao tầng (NOXH) ≤ 40%	%
	(đối với khu nhà ở xã hội kết hợp thương mại)		MĐXD khối đế thương mại < 55%	
	- Khu thương mại	≤ 30	≤ 40	%
9	Tầng cao xây dựng			
	- Nhà liên kế	03	02 - 04	tầng
	- Nhà ở cao tầng kết hợp TMDV		09 - 15	tầng
	- Khu thương mại	02	02 - 05	tầng
10	Chỉ tiêu hệ thống hạ tầng kỹ thuật			
	- Chỉ tiêu cấp nước	150	150	l/người/ng đêm
	- Chỉ tiêu thoát nước	80	100	% nước cấp
	- Chỉ tiêu cấp điện	1.500	1.500	kwh/người/năm
	- Chỉ tiêu thông tin liên lạc	02	02	người/máy
	- Chỉ tiêu rác thải	01-1,2	01 - 1,2	kg/người/ngày

*Cơ cấu tỷ lệ sử dụng đất:*

+ Đất ở	: 47,3 %
+ Đất thương mại	: 18,2 %
+ Đất công viên cây xanh	: 5,2 %
+ Đất giao thông	: 28,9 %
+ Đất hạ tầng kỹ thuật	: 0,4 %

*Mật độ xây dựng:*

+ Khu nhà liên kế phố	: 70-80 %
+ Khu nhà liên kế vườn	: 60-80 %

- + Nhà ở chung cư (nhà ở xã hội) :  $\leq 40\%$
- + Khu thương mại dịch vụ :  $\leq 40\%$
- Tầng cao và chiều cao xây dựng:*
- + Nhà liên kế phố : 02 - 04 tầng
- + Nhà liên kế vườn : 02 - 04 tầng
- + Nhà ở cao tầng kết hợp TMDV: 09 - 15 tầng ( 3 tầng thương mại, 2 tầng hầm, 6-12 tầng chung cư là nhà ở xã hội)
- + Khu thương mại : 02 - 05 tầng (1 tầng hầm)
- Chiều cao tối đa xây dựng công trình:*
- + Nhà liên kế phố :  $\leq 16$  m
- + Nhà liên kế vườn :  $\leq 16$  m
- + Nhà ở chung cư kết hợp TMDV:  $\leq 60$  m
- + Khu thương mại :  $\leq 20$  m

*Chỉ giới xây dựng công trình:*

- + Đối với nhà ở riêng lẻ:
  - Nhà liên kế phố: chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ, khoảng lùi sau so với ranh đất 2m.
  - Nhà liên kế vườn: chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ 3m, khoảng lùi sau so với ranh đất 1m.
  - Nhà ở chung cư kết hợp TMDV: Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ  $\geq 6$ m.
  - Công trình thương mại dịch vụ: Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ  $\geq 6$ m.

5. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng cân bằng sử dụng đất toàn khu sau điều chỉnh

STT	LOẠI ĐẤT	ĐIỀU CHỈNH		CHỈ TIÊU (M <sup>2</sup> /NGƯỜI)
		DIỆN TÍCH	TỈ LỆ	
		(m <sup>2</sup> )	(%)	
I	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT DỰ ÁN	72.412,3	87,5	
1	ĐẤT Ở	39.119,9	47,3	13,7
	Nhà liên kế vườn	5.558,4		
	Nhà liên kế phố	26.034,5		
	Nhà ở chung cư	7.527,0		
2	ĐẤT THƯƠNG MẠI-DỊCH VỤ	15.086,9	18,2	5,3
	Đất thương mại dịch vụ ( siêu thị)	12.499,9		
	Đất thương mại kết hợp chung cư	2.587,0		
3	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT	300,0	0,4	0,1
4	ĐẤT GIAO THÔNG	13.599,8	16,4	4,8



	Đất giao thông đối nội	13.599,8		
5	ĐẤT CÂY XANH	4.305,7	5,2	1,5
II	ĐẤT GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI	10.347,1	12,5	3,6
	TỔNG DIỆN TÍCH	82.759,4	100,0	29,0

## 6. Nội dung điều chỉnh quy hoạch:

### 6.1. Điều chỉnh phân lô:

Các khu chức năng sau khi được điều chỉnh bao gồm: công trình thương mại dịch vụ, công trình nhà ở chung cư kết hợp thương mại dịch vụ (bố trí nhà ở xã hội), công trình hạ tầng kỹ thuật, công viên cây xanh và các loại hình nhà liên kế phố, nhà liên kế vườn.

Diện tích đất các khu chức năng thay đổi như sau:

Đất ở: tăng từ 33.628 m<sup>2</sup> lên 39.119,9 m<sup>2</sup> (tăng 5.491,9 m<sup>2</sup>) trong đó:

+ Diện tích đất nhà liên kế giảm từ 33.628 m<sup>2</sup> xuống 31.592,9 m<sup>2</sup> (giảm 2.035,1 m<sup>2</sup>).

+ Diện tích đất ở chung cư (nhà ở xã hội) là 7.527 m<sup>2</sup>.

- Đất công trình thương mại dịch vụ: điều chỉnh diện tích đất thương mại dịch vụ giảm từ 21.893 m<sup>2</sup> xuống 15.086,9 m<sup>2</sup> (giảm 6.806,1 m<sup>2</sup>).

- Đất hạ tầng kỹ thuật: bố trí thêm trạm xử lý nước thải 300 m<sup>2</sup>.

- Đất cây xanh: điều chỉnh diện tích đất công viên cây xanh giảm từ 6.421 m<sup>2</sup> xuống 4.305,7 m<sup>2</sup> (giảm 2.115,3 m<sup>2</sup>).

### 6.2. Điều chỉnh giao thông:

+ Diện tích giao thông đối nội: giảm từ 18.567 m<sup>2</sup> xuống còn 13.599,8 m<sup>2</sup> (giảm 4.967,2 m<sup>2</sup>).

+ Diện tích giao thông đối ngoại: 10.347,1 m<sup>2</sup> (phần diện tích của trục đường 30 tháng 4 cắt qua dự án).

## 7. Phân khu chức năng và tổ chức kiến trúc cảnh quan:

### 7.1. Phân khu chức năng:

Trong khu vực nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch bao gồm các khu chức năng điều chỉnh chính như sau:

#### a. Đất ở:

Đất xây dựng nhà ở có diện tích khoảng 39.119,9 m<sup>2</sup> chiếm 47,3%, trong đó:

*Loại hình nhà liên kế phố:*

+ Mật độ xây dựng 70-80%.

+ Tầng cao xây dựng 02-04 tầng.

*Loại hình nhà liên kế vườn:*

+ Mật độ xây dựng 60-80%.

+ Tầng cao xây dựng 02-04 tầng.

*Loại hình nhà chung cư kết hợp thương mại dịch vụ:*

+ Mật độ xây dựng 40%.

+ Tầng cao xây dựng 09 -15 tầng (2 tầng hầm, 3 tầng thương mại, 6-12 tầng chung cư là nhà ở xã hội).

**b. Đất thương mại:**

Đất xây dựng thương mại có diện tích khoảng 15.086,9 m<sup>2</sup> chiếm 18.2%; diện tích.

Mật độ xây dựng 40%, tầng cao xây dựng 02-05 tầng (1 tầng hầm).

**c. Đất hạ tầng kỹ thuật:**

Đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật có diện tích khoảng 300 m<sup>2</sup> chiếm 0,4%.

**d. Đất cây xanh:**

Đất cây xanh có diện tích khoảng 4.305,7 m<sup>2</sup> chiếm 5,2%.

**e. Đất giao thông:**

Đất xây dựng đường giao thông đối nội của dự án có diện tích 13.599,8m<sup>2</sup> chiếm 16,4%.

**7.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan – thiết kế đô thị:**

Không gian kiến trúc được tổ chức trên cơ sở tôn trọng địa hình và các điều kiện tự nhiên sẵn có. Không gian chủ đạo của khu dân cư Siêu thị Trảng Bom là khu thương mại và chung cư, đóng vai trò điểm nhấn và các dãy nhà phố làm nền cùng với yếu tố địa hình, công viên cây xanh tạo không gian cảnh quan mềm mại, sinh động.

Tổ chức bố trí các dãy nhà liên kế thấp tầng kết hợp với mạng lưới giao thông vuông góc nhau tạo các không gian phố sinh động.

Khu vực cây xanh công viên bố trí ở giữa khu đất đóng vai trò là không gian chuyển đổi kết hợp với công trình cao tầng tạo nên một cảnh quan đẹp.

Trong khuôn viên các khu chung cư, tổ chức sân đường nội bộ (thảm cỏ, tượng điêu khắc, bể trang trí, ...) tạo hình ảnh một khu ở đô thị mới hiện đại văn minh đầy sức sống.

**8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

**8.1. Quy hoạch san nền:**

Bám theo địa hình tự nhiên và cao độ khống chế tại các tuyến đường xung quanh khu quy hoạch để san lấp

San nền dự án nhằm mục đích tạo phẳng và tạo dốc san nền theo hướng tây bắc xuống đông nam và có độ dốc từ 0,5% đến 1,5%.

Cao độ thiết kế san nền lớn nhất 62,10(m). Cao độ thiết kế san nền nhỏ nhất 58,20 (m).

**8.2. Quy hoạch giao thông:**

**a. Giao thông đối ngoại:**

Đường 30 tháng 4: Đường trục chính trung tâm cảnh quan Đô thị. lộ giới: 40m, mặt cắt 1-1.



Đường Hùng Vương: Đường trục chính đô thị, phía Nam dự án, lộ giới: 22m, mặt cắt 2-2.

Đường Lý Thái Tổ: Đường trục chính đô thị, phía Tây dự án, lộ giới: 22m, mặt cắt 2-2.

Đường Lê Đại Hành: Đường cấp khu vực, phía Đông dự án, lộ giới: 18m, mặt cắt 3-3.

Đường Lý Nam Đế: Đường cấp khu vực, phía Bắc dự án, lộ giới: 18m, mặt cắt 3-3.

#### **b. Giao thông đối nội:**

Đường D1, N2, N3, N4 và N1 (đoạn phía Tây trục đường 30 tháng 4) mặt cắt 5-5:

- + Lộ giới: 17m (5m – 7m – 5m)
- + Bề rộng mặt đường xe chạy: 7m
- + Bề rộng vỉa hè: 2x5m

Đường N1 (đoạn phía Đông trục đường 30 tháng 4) mặt cắt 4-4:

- + Lộ giới: 18m
- + Bề rộng mặt đường xe chạy: 7m
- + Bề rộng vỉa hè: vỉa hè trái (giáp Siêu thị) rộng 6m, vỉa hè phải rộng 5m

#### **c. Các yếu tố kỹ thuật về giao thông**

Mặt đường được bố trí mặt cắt ngang dốc về 2 bên với độ dốc ngang 2%.

Kết cấu mặt đường đề xuất: Mặt đường trong khu quy hoạch là mặt đường bê tông nhựa nóng trên móng cấp phối đá dăm.

Vỉa hè lát gạch.

Lát gạch terrazzo 40x40x3(cm)

Lớp vữa dày 2cm.

Lớp cấp phối đá dăm dày 10cm.

#### **8.3. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa:**

Cống thoát nước mưa dưới vỉa hè được dùng loại cống bê tông ly tâm đúc sẵn

Dự án được chia thành 2 lưu vực chính thoát nước mưa:

Lưu vực 1:

- + Phía Tây đường 30 tháng 4.
- + Nước mưa được thu gom một phần từ các tuyến cống hiện trạng dọc trên đường 30 Tháng 4, Hùng Vương, Lý Thái Tổ và Lý Nam Đế.

+ Phần lớn lượng nước mưa còn lại được thu gom bằng hệ thống cống thoát nước mưa trên các đường D1, N1, N2, N3, N4 bằng cống BTCT D400, D600 sau đó dẫn về hệ thống thoát nước mưa trên đường Ba 30 Tháng 4.

Lưu vực 2:

- + Phía Đông đường 30 tháng 4.

+ Nước mưa được thu gom một phần từ các tuyến cống hiện trạng dọc trên đường 30 tháng 4, Hùng Vương, Lê Đại Hành và Lý Nam Đế.

+ Lượng nước mưa còn lại được thu gom bằng hệ thống cống thoát nước mưa trên đường N1 bằng hệ thống cống BTCT D400 sau đó dẫn về hệ thống thoát nước mưa trên đường Lê Đại Hành.

#### 8.4. Quy hoạch hệ thống nước thải và xử lý chất thải rắn:

##### a. Xử lý nước thải:

Toàn bộ nước thải từ các công trình, được xử lý sơ bộ bằng các bể tự hoại trước khi xả ra hệ thống cống thoát nước thải chạy dọc dưới vỉa hè các đường nội bộ. Nước thải được thu gom dẫn về tuyến thoát nước thải chính trên đường Lê Đại Hành, đưa về trạm xử lý.

Xây dựng trạm xử lý nước thải công suất khoảng 520 m<sup>3</sup>/ngày. đêm. Vị trí hệ thống xử lý nước thải đặt kế bên khu cây xanh và khu thương mại của dự án.

Yêu cầu chung về môi trường của hệ thống xử lý nước thải tuân thủ theo đúng TCVN 7222: 2002. Hệ thống xử lý nước thải áp dụng công nghệ xử lý tiên tiến tránh gây ô nhiễm môi trường.

Chất lượng nước thải sinh hoạt sau xử lý phải đảm bảo các chỉ tiêu kiểm soát ô nhiễm theo quy định tại cột A, QCVN 14:2008/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật về chất lượng nước thải sinh hoạt. Nước thải sau khi được xử lý đạt chuẩn sẽ dẫn về hệ thống cống thoát nước mưa trên đường Lê Đại Hành đưa về nguồn tiếp nhận.

##### b. Xử lý chất thải rắn:

Tổng khối lượng chất thải rắn phát sinh trong khu quy hoạch dự kiến 2,3 tấn/ngày, với tiêu chuẩn là 0,8 kg/người. Rác ở đây được thu gom trực tiếp tại từng lô nhà, sau đó đưa đi bãi xử lý rác tập trung của huyện, việc thu gom sẽ do Công ty dịch vụ môi trường huyện trực tiếp thu gom.

#### 8.5. Cấp nước:

Tổng nhu cầu cấp nước (làm tròn) là 850 m<sup>3</sup>/ngày.đêm.

##### Nguồn nước:

Nguồn nước cấp cho dự án được lấy từ nguồn cấp cho đô thị Trảng Bom thông qua tuyến ống D150 trên đường Hùng Vương.

##### Chọn loại ống:

Sử dụng ống HDPE làm đường ống cấp nước.

##### Mạng lưới đường ống:

+ Để cung cấp nước cho dự án với nhu cầu tính toán, cần phải xây dựng mạng lưới phân phối đảm bảo tiêu thụ nước hợp lý.

+ Tại vị trí điểm đầu nối trên tuyến ống cấp nước D150 dọc đường Hùng Vương, sử dụng ống HDPE Ø100 dẫn vào khu quy hoạch dọc trục đường Ba Mươi Tháng Tư.



+ Mạng lưới ống nhánh sử dụng ống HDPE Ø100 được thiết kế hoàn thiện, đảm bảo cấp nước đến từng hộ dân và đơn vị dùng nước đồng thời định hướng đầu nối với hệ thống cấp nước của các khu vực lân cận.

+ Mạng lưới đường ống sẽ được bố trí theo dạng mạch vòng, để đảm bảo nước cấp không bị gián đoạn khi có sự cố xảy ra.

+ Ống cấp nước được đặt dưới vỉa hè với chiều sâu chôn ống tối thiểu từ 0,5m. Tại những vị trí băng đường sử dụng ống lồng thép với độ sâu chôn ống tối thiểu từ 0,7m.

+ Trên các tuyến ống có bố trí các trụ cứu hỏa với khoảng cách trung bình không vượt quá 150 m/trụ, vị trí trụ đặt cách mép đường không quá 2,5m để thuận tiện cho việc lấy nước chữa cháy.

#### **8.6. Quy hoạch cấp điện:**

##### **a. Nguồn điện:**

Lưới điện hiện hữu tuyến 480-Trạm Cân, 3 Pha 4 dây lưới 22KV nằm dọc trên đường Hùng Vương đi UBND huyện Trảng Bom đầu vào tuyến hiện hữu trạm biến áp trung gian 110/22kV-(25+40) MVA Thống Nhất.

##### **b. Trạm biến áp:**

- Theo phụ tải của khu, tổng dung lượng yêu cầu là 1400kW ứng với 02 trạm biến áp hợp bộ công suất mỗi trạm là 750kVA. Vị trí trạm biến áp 2x750kVA đặt tại khuôn viên cây xanh kế bên khu thương mại.

- Tổng công suất cấp điện cho dự án: 1400 kW.

##### **c. Hệ thống phân phối:**

- Xây dựng mới đường dây trung thế ngầm

- Cáp hạ thế được đi ngầm trong mương cáp

- Trên vỉa hè hoặc dải cây xanh đặt các tủ phân phối hạ thế cấp điện sinh hoạt.

##### **d. Cấp điện chiếu sáng:**

- Cáp chiếu sáng được đi ngầm trong mương cáp.

- Cột đèn: sử dụng trụ điện chiếu sáng loại ống thép mạ kẽm cao từ 7 đến 10m khoảng cách giữa các bộ đèn từ 30-40m

- Đèn chiếu sáng dùng bộ đèn cao áp 2 cấp công suất 150W - 250W

#### **8.7. Hệ thống thông tin liên lạc:**

- Nguồn thông tin liên lạc được ghép nối vào mạng viễn thông của Bưu điện huyện Trảng Bom

- Vị trí đầu nối: đầu nối vào tuyến thông tin liên lạc chạy dọc đường Hùng Vương.

- Đầu tư xây dựng mới một hệ thống viễn thông hoàn chỉnh, có khả năng kết nối đồng bộ với mạng viễn thông quốc gia.

- Để chuẩn bị sẵn cơ sở hạ tầng kỹ thuật cho việc đưa cáp trực chính đến các khu vực thuê bao và đảm bảo mỹ quan, một hệ thống cống bê tông (đường

ống nhựa xoắn + bể cấp) được xây dựng hoàn chỉnh đồng bộ cùng với hệ thống hạ tầng khác.

- Hạ tầng viễn thông phải đảm bảo cung cấp các dịch vụ ổn định và có khả năng phát triển mở rộng trong tương lai.

#### **8.8. Đánh giá tác động môi trường**

+ Đề xuất mục tiêu bảo vệ môi trường cho quy hoạch.

+ Đánh giá sự phù hợp giữa mục tiêu, nguyên tắc và môi trường

+ Đánh giá tác động của phát triển không gian và phân khu chức năng.

Các dự báo biến đổi:

+ Dự báo biến đổi môi trường nước.

+ Dự báo diễn biến môi trường không khí, tiếng ồn.

+ Dự báo diễn biến môi trường đất.

+ Dự báo diễn biến môi trường sinh thái.

+ Biến đổi môi trường kinh tế - xã hội - văn hóa.

+ Tai biến, rủi ro môi trường.

+ Giải pháp quy hoạch: Đề xuất sử dụng đất hợp lý...

+ Giải pháp cơ chế chính sách: Tạo cơ chế tốt vì mục đích môi trường ...

#### **9. Quy định quản lý:**

Ban hành quy định quản lý xây dựng gồm 04 chương 22 điều, theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và siêu thị theo quy hoạch tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom.

#### **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 doanh nghiệp.

+ Căn cứ nội dung quy hoạch được duyệt Chủ đầu tư khẩn trương thực hiện:

+ Có trách nhiệm phối hợp UBND huyện Trảng Bom thực hiện theo nội dung quy hoạch, quản lý xây dựng theo đúng nội dung hồ sơ đã được duyệt.

+ Lập hồ sơ thiết kế cơ sở trình thẩm tra và phê duyệt theo các quy định hiện hành.

+ Việc xây dựng nhà ở và chuyển nhượng sau khi đã được đầu tư xây dựng hạ tầng thực hiện theo các quy định hiện hành.

**Điều 2.** Căn cứ nội dung điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt, giao phòng Quản lý đô thị, Tài chính – Kế Hoạch, Tài nguyên – Môi trường, Chủ tịch UBND thị trấn, Công ty TNHH MTV Địa ốc Cao su Đồng Nai, thủ trưởng các đơn vị và cá nhân liên quan có trách nhiệm:

- Cập nhật nội dung điều chỉnh quy hoạch, đồng thời quản lý thực hiện quy hoạch chi tiết, quy hoạch xây dựng theo nội dung quy hoạch được điều chỉnh.



- 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 được duyệt.

- Công ty TNHH MTV Địa ốc Cao su Đồng Nai có trách nhiệm phối hợp phòng Quản lý đô thị, UBND thị trấn Trảng Bom, các phòng liên quan lập hồ sơ cắm mốc và chuyển các mốc giới quy hoạch theo nội dung được điều chỉnh ra thực địa và bàn giao hồ sơ cho UBND thị trấn Trảng Bom cùng phối hợp để quản lý xây dựng đúng theo nội dung quy hoạch được duyệt.

- Công ty TNHH MTV Địa ốc Cao su Đồng Nai thực hiện việc đầu tư xây dựng công trình theo quy định hiện hành, tổ chức lập các thủ tục hồ sơ tiếp theo trình cấp thẩm quyền phê duyệt trước khi tổ chức thi công các hạng mục hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch.

- Khi bố trí các hạng mục hạ tầng kỹ thuật cần liên hệ với các chuyên ngành: giao thông, cấp nước, cấp điện, bưu chính viễn thông, phòng cháy chữa cháy... để được thỏa thuận, xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật phù hợp với hệ thống đầu nối hạ tầng chung tại khu vực.

- Công ty TNHH MTV Địa ốc Cao su Đồng Nai có trách nhiệm thực hiện bàn giao 20% trên diện tích đất ở, quỹ đất bố trí xây dựng nhà ở xã hội của dự án sau khi thực hiện đầu tư hoàn thiện hạ tầng.

**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 – Siêu thị tại Quyết định số 1056/QĐ-UBND, ngày 23/05/2007 của UBND huyện Trảng Bom.

**Điều 4.** Chánh văn phòng HĐND&UBND huyện, Trưởng các phòng: Quản lý đô thị, Tài chính – Kế Hoạch, Tài nguyên – Môi trường, Chủ tịch UBND thị trấn, Lãnh đạo Công ty TNHH MTV Địa ốc Cao su Đồng Nai, Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Nơi nhận:

- Nhu điều 4;
- Sở Xây dựng Đồng Nai (báo cáo);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch;
- Chánh, Phó Văn phòng HĐND-UBND;
- Lưu: VT.UBND, QLĐT.

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



Lê Hữu Đăng

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Số: 14601/TB-UBND

Đồng Nai, ngày 25 tháng 11 năm 2021

**THÔNG BÁO**

**Kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh Cao Tiến Dũng tại buổi làm việc nghe báo cáo xử lý các vướng mắc của Công ty Cổ phần Tập đoàn Kim Oanh**

Ngày 19 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Khôi nhà nước tỉnh Đồng Nai, Chủ tịch UBND tỉnh Cao Tiến Dũng chủ trì, cùng Phó Chủ tịch UBND tỉnh Võ Tấn Đức nghe báo cáo xử lý các vướng mắc của Công ty Cổ phần Tập đoàn Kim Oanh (Giấy mời số 692/GM-UBND ngày 17 tháng 11 năm 2021 của UBND tỉnh).

Cùng tham dự buổi làm việc có lãnh đạo và đại diện các đơn vị:

- |                          |   |
|--------------------------|---|
| - Ông Hồ Văn Hà          | - GD Sở Kế hoạch và Đầu tư;   |
| - Ông Lê Mạnh Dũng       | - PGĐ Sở Xây dựng;  |
| - Ông Lê Văn Thư         | - PGĐ Sở Tài chính;   |
| - Ông Nguyễn Bôn         | - PGĐ Sở Giao thông vận tải;  |
| - Ông Nguyễn Nho Nguyên  | - PTP.QH - Sở Tài nguyên và Môi trường;   |
| - Ông Nguyễn Toàn Thắng  | - Cục phó Cục Thuế tỉnh;  |
| - Ông Huỳnh Tấn Lộc      | - PCT UBND thành phố Biên Hòa;  |
| - Ông Đỗ Ngọc Nam        | - PCT UBND huyện Trảng Bom;   |
| - Ông Mai Văn Hiền       | - CT UBND huyện Thống Nhất;   |
| - Bà Đặng Thị Kim Oanh   | - CT HĐQT Công ty CP Tập đoàn Kim Oanh;   |
| - Ông Nguyễn Duy Vũ      | - Quyền PTGD Công ty CP Tập đoàn Kim Oanh;                                      |
| - Bà Trương Thị Mai Trúc | - Kế toán trưởng Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai;                 |
| - Bà Hồ Thị Nở           | - GD pháp lý Công ty TNHH MTV Địa ốc Cao su Đồng Nai; Công ty Cổ phần Đồng Nai. |

Sau khi nghe nội dung báo cáo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Kim Oanh; ý kiến đóng góp, thảo luận các đơn vị dự họp; Chủ tịch UBND tỉnh Cao Tiến Dũng kết luận như sau:

**1. Đối với dự án Khu dân cư và siêu thị Trảng Bom, thị trấn Trảng Bom**

a) Đối với kiến nghị giãn tiến độ dự án: Giao Sở Tài chính chủ trì, phối hợp Cục Thuế tỉnh và các đơn vị liên quan rà soát hồ sơ nộp tiền sử dụng đất của dự án





(về thời điểm nộp, giá trị nộp,...) và có ý kiến góp ý về việc giãn tiến độ dự án, gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư **trong tháng 11/ 2021**. Trên cơ sở ý kiến của Sở Tài chính; giao Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì tham mưu đề xuất UBND tỉnh xử lý hồ sơ giãn tiến độ dự án theo đúng quy định **trước ngày 15/12/2021**.

b) Đối với quỹ đất 20% nhà ở xã hội của dự án: Giao Sở Xây dựng chủ trì, hướng dẫn chủ đầu tư dự án rà soát, điều chỉnh diện tích quỹ đất nhà ở xã hội đảm bảo 20% theo quy định.

c) Đối với phần diện tích đất 2.265,3 m<sup>2</sup> (khoảng hở giữa dự án với đường đường Lý Nam Đế và đường Lê Đại Hành): Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì tham mưu thực hiện việc thu hồi đất, hoán đổi đối với phần đất nhỏ hẹp do Nhà nước quản lý theo quy định tại Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020.

## **2. Đối với dự án Khu dân cư Quang Trung, xã Quang Trung, huyện Thống Nhất**

a) Giao Cục Thuế chủ trì, rà soát hồ sơ, xác định và cung cấp cho Sở Kế hoạch và Đầu tư đối với số tiền tạm ứng 25 tỷ đồng chủ đầu tư đã nộp cho mục đích gì và đã được hạch toán như thế nào. Kết quả thực hiện gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư **trong tháng 11/2021**.

b) Trên cơ sở ý kiến của Cục Thuế; giao Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp các Sở, ban, ngành và các đơn vị liên quan rà soát toàn bộ hồ sơ; quy định pháp luật về đầu tư, đất đai, tài chính, xây dựng qua từng thời kỳ; các cơ sở pháp lý đã thực hiện của dự án; các tình tiết có liên quan. Kết quả rà soát, Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp có văn bản xin ý kiến hướng dẫn của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Tài chính đối với việc tiếp tục triển khai thực hiện dự án trên theo quy định. Kết quả thực hiện, báo cáo UBND tỉnh **trước ngày 15/12/2021**.

## **3. Đối với dự án Khu dân cư Phú Thuận Lợi, xã Tam Phước, thành phố Biên Hòa**

Giao Sở Giao thông vận tải chủ trì, phối hợp UBND thành phố Biên Hòa, UBND huyện Trảng Bom và các đơn vị liên quan rà soát, nắm chỉnh hướng tuyến hoặc có giải pháp xử lý kỹ thuật để đảm bảo tuyến đường Bắc Sơn - Long Thành không chồng lấn lên đất của dự án Khu dân cư Phú Thuận Lợi. Kết quả thực hiện, báo cáo UBND tỉnh **trong tháng 12/2021**.

## **4. Đối với dự án Khu dân cư tại phường Tân Hòa, thành phố Biên Hòa**

a) Chấp thuận chủ trương, giao UBND thành phố Biên Hòa lập hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà ở xã hội đối với khu đất có diện tích 28.459,4 m<sup>2</sup> tại phường Tân Hòa (thửa đất số 1, tờ bản đồ địa chính số 50), trình thẩm định, phê duyệt theo đúng quy định.

b) Trên cơ sở quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt, giao Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án nhà ở xã hội theo đúng quy định. Trong đó lưu ý các chi phí mà Công ty Cổ phần Đồng Nai đã thực hiện có liên quan đến khu đất.

Thông báo này thay văn bản chỉ đạo của UBND tỉnh; yêu cầu các Sở, ngành, đơn vị có liên quan triển khai thực hiện./.

**Nơi nhận:**

- Như thành phần dự họp;
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng ( KTN);
- Lưu: VT, KTN.

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



**Nguyễn Phong An**





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, thì 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 m<sup>2</sup> 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)
<b>I</b>	<b>NHÀ Ở XÃ HỘI</b>			<b>18,077</b>		<b>6.234</b>	<b>1.376</b>	<b>4.858</b>
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
<b>II</b>	<b>NHÀ Ở CÔNG NHÂN</b>			<b>6,932</b>		<b>1.964</b>	<b>624</b>	<b>1.340</b>
	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
	<b>TỔNG</b>			<b>23,934</b>		<b>8.198</b>	<b>2.000</b>	<b>6.198</b>



**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
<b>I</b>	<b>CÁC VỊ TRÍ QUY HOẠCH</b>			
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
<b>II</b>	<b>CÁC DỰ ÁN KHU DÂN CƯ THƯƠNG MẠI CÓ BỐ TRÍ QUỸ ĐẤT XÂY DỰNG NHÀ Ở XÃ HỘI</b>			
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: 648 /TB-UBND

Đồng Nai, ngày 18 tháng 11 năm 2024

**THÔNG BÁO**

**Kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh về dự án Khu dân cư và siêu thị  
Trảng Bom tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom**

Ngày 06/11/2024 tại Trụ sở Khôi Nhà nước tỉnh, Chủ tịch UBND tỉnh Võ Tấn Đức chủ trì buổi làm việc với Công ty TNHH MTV Địa ốc cao su Đồng Nai để nghe báo cáo khó khăn, vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện dự án Khu dân cư và siêu thị Trảng Bom tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom.

Thành phần cùng tham dự gồm có:

- |                          |   |
|--------------------------|---|
| - Ông Đặng Minh Đức      | – Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường;                     |
| - Ông Phan Trung Hưng Hà | – Phó Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư;                       |
| - Ông Huỳnh Tấn Lộc      | – Phó Giám đốc Sở Xây dựng;                                 |
| - Ông Ngô Đức Thắng      | – Phó Giám đốc Sở Tài chính;                                |
| - Ông Đỗ Ngọc Nam        | – Phó Chủ tịch UBND huyện Trảng Bom;                        |
| - Bà Hồ Thị Nở           | – Giám đốc pháp lý Công ty TNHH MTV Địa ốc cao su Đồng Nai. |

Sau khi nghe đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư báo cáo các nội dung liên quan đến khó khăn, vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện dự án Khu dân cư và siêu thị Trảng Bom tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, Chủ tịch UBND tỉnh Võ Tấn Đức kết luận chỉ đạo như sau:

1. Qua báo cáo của Sở Kế hoạch và Đầu tư, diện tích 2,326 m<sup>2</sup> nằm trong ranh giới dự án Khu dân cư và siêu thị Trảng Bom tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom được Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư lần đầu ngày 30/11/2007, chứng nhận thay đổi lần thứ nhất ngày 12/7/2012, chứng nhận thay đổi lần thứ hai ngày 05/4/2019 cho Công ty TNHH MTV Địa ốc Cao su Đồng Nai để thực hiện dự án Khu dân cư và siêu thị Trảng Bom tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì nghiên cứu Điều 255 Luật Đất đai 2024, điều kiện giao đất, tham mưu đề xuất trình UBND tỉnh xét giao phần diện tích 2,326 m<sup>2</sup> cho Công ty TNHH MTV Địa ốc Cao su Đồng Nai.

2. Đối với kiến nghị của Công ty TNHH MTV Địa ốc cao su Đồng Nai về việc bàn giao quỹ đất nhà ở xã hội của dự án: giao Sở Xây dựng chủ trì, phối

hợp với các đơn vị có liên quan rà soát hồ sơ pháp lý dự án, đối chiếu quy định pháp luật về nhà ở, hướng dẫn của Bộ Xây dựng, tham mưu đề xuất trình UBND tỉnh xử lý theo quy định.

Trên đây là kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh; Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng triển khai thực hiện, báo cáo UBND tỉnh kết quả thực hiện trước ngày 30/11/2024./.

**Nơi nhận:**

- Như thành phần tham dự;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu VT, KTN.

**TL. CHỦ TỊCH  
CHÁNH VĂN PHÒNG**



**Nguyễn Kim Long**



**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI**

Số: 177 /TB-UBND

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

Đồng Nai, ngày 05 tháng 5 năm 2023

**THÔNG BÁO**

**Kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh Cao Tiến Dũng tại buổi làm việc nghe báo cáo khó khăn, vướng mắc các dự án do Công ty TNHH MTV Địa ốc Cao su Đồng Nai, Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi làm chủ đầu tư**

Ngày 26 tháng 4 năm 2023, tại Trụ sở Khố nhà nước tỉnh Đồng Nai, Chủ tịch UBND tỉnh Cao Tiến Dũng chủ trì làm việc nghe báo cáo khó khăn, vướng mắc các dự án do Công ty TNHH MTV Địa ốc Cao su Đồng Nai, Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi làm chủ đầu tư.

Cùng tham dự buổi làm việc có Phó Chủ tịch UBND tỉnh Võ Tấn Đức và đại diện các Sở, ngành, địa phương, doanh nghiệp, gồm:

- |                             |   |
|-----------------------------|---|
| - Ông Nguyễn Hữu Nguyên     | - Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư;         |
| - Ông Hồ Văn Hà             | - Giám đốc Sở Xây dựng;                   |
| - Ông Đặng Minh Đức         | - Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường;   |
| - Ông Ngô Đức Thắng         | - Phó Giám đốc Sở Tài chính;              |
| - Bà Nguyễn Thị Kim Hương   | - Phó Giám đốc Sở Tư pháp;                |
| - Ông Đậu Đức Anh           | - Phó Cục Trưởng Cục Thuế;                |
| - Ông Trần Văn Thân         | - Phó Chủ tịch UBND huyện Long Thành;     |
| - Ông Nguyễn Thế Phong      | - Phó Chủ tịch UBND huyện Nhơn Trạch;     |
| - Ông Vũ Xuân Dự            | - Trưởng Phòng Kế hoạch - Tài chính - Sở  |
| Giao thông vận tải;         |   |
| - Ông Vương Đình Hiếu       | - Phó Trưởng Phòng Quản lý đô thị - UBND  |
| huyện Trảng Bom;            |   |
| - Bà Đặng Thị Kim Oanh      | - Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu   |
| tư và Phát triển Thuận Lợi; |   |
| - Ông Trần Đăng Toàn        | - Phó Giám đốc Công ty TNHH MTV Địa ốc    |
| Cao su Đồng Nai;            |   |
| - Ông Nguyễn Duy Vũ         | - Giám đốc Ban Phát triển dự án - Công ty |
| TNHH Khu đô thị Phú Hội.    |   |

Sau khi nghe đại diện Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội, Công ty TNHH MTV Địa ốc Cao su Đồng Nai, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi



báo cáo các nội dung liên quan và ý kiến phát biểu của các thành viên tham dự buổi làm việc, Chủ tịch UBND tỉnh Cao Tiến Dũng kết luận như sau:

**1. Đối với dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch**

a) Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp cùng các đơn vị liên quan:

- Rà soát các quy định pháp lý liên quan, thực hiện thủ tục thu hồi các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho dự án chưa phù hợp với quy định của pháp luật.

- Hướng dẫn Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội thực hiện thủ tục điều chỉnh các quyết định giao đất, tính tiền sử dụng đất theo các quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt, đảm bảo thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai theo đúng quy định.

Kết quả thực hiện, báo cáo UBND tỉnh **trong tháng 5 năm 2023.**

b) Giao Cục Thuế chủ trì, phối hợp với Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội cùng các đơn vị liên quan rà soát các lần chuyển nhượng dự án, các báo cáo thuế của doanh nghiệp, đảm bảo không để thất thoát ngân sách nhà nước.

Kết quả thực hiện, báo cáo UBND tỉnh đồng gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường **trước ngày 27 tháng 5 năm 2023.**

c) Giao UBND huyện Nhơn Trạch chủ trì, phối hợp với Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội cùng các đơn vị liên quan rà soát tình hình sử dụng quỹ đất nhà ở xã hội của dự án; xác định khả năng hoàn trả các khoản chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng, chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật của diện tích đất dành để xây dựng nhà ở xã hội; và nhu cầu đầu tư nhà ở xã hội của địa phương.

Kết quả thực hiện, báo cáo UBND tỉnh đồng gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư **trước ngày 20 tháng 5 năm 2023.**

d) Sau khi có báo cáo của UBND huyện Nhơn Trạch, giao Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp cùng các đơn vị liên quan nghiên cứu, rà soát hồ sơ, quy hoạch, quỹ đất nhà ở xã hội của dự án và các quy định pháp lý liên quan, tham mưu đề xuất trình UBND tỉnh xử lý kiến nghị điều chỉnh chủ trương đầu tư bổ sung vốn và thời gian thực hiện dự án làm cơ sở triển khai đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định.

Kết quả thực hiện, báo cáo UBND tỉnh đồng gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư **trước ngày 03 tháng 6 năm 2023.**

đ) Sau khi hồ sơ điều chỉnh chủ trương đầu tư được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận, đề nghị Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội khẩn trương liên hệ Sở Xây dựng để được hướng dẫn thủ tục đầu tư xây dựng nhà ở xã hội tại dự án theo quy định.



## **2. Đối với dự án Khu dân cư và siêu thị tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom**

a) Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với UBND huyện Trảng Bom, Công ty TNHH MTV Địa ốc Cao su Đồng Nai cùng các đơn vị liên quan kiểm tra hiện trạng, nghiên cứu, rà soát các quy định pháp lý liên quan, thống nhất ý kiến, tham mưu đề xuất dự thảo trình UBND tỉnh báo cáo Ban Thường vụ Tỉnh ủy xử lý phần diện tích đất sai lệch trong quá trình giao đất làm dự án và làm đường giao thông của UBND huyện Trảng Bom, tránh tạo điểm nóng khiếu kiện, phải xử lý.

Kết quả thực hiện, báo cáo UBND tỉnh **trước ngày 20 tháng 5 năm 2023.**

b) Giao UBND huyện Trảng Bom chủ trì, phối hợp với Công ty TNHH MTV Địa ốc Cao su Đồng Nai cùng các đơn vị liên quan rà soát tình hình sử dụng quỹ đất nhà ở xã hội của dự án; xác định khả năng hoàn trả các khoản chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng, chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật của diện tích đất dành để xây dựng nhà ở xã hội; và nhu cầu đầu tư nhà ở xã hội của địa phương.

Kết quả thực hiện, báo cáo UBND tỉnh đồng gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư **trước ngày 20 tháng 5 năm 2023.**

c) Sau khi có báo cáo của UBND huyện Trảng Bom, giao Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp cùng các đơn vị liên quan nghiên cứu, rà soát hồ sơ, quy hoạch, quỹ đất nhà ở xã hội của dự án và các quy định pháp lý liên quan, tham mưu đề xuất trình UBND tỉnh xử lý kiến nghị điều chỉnh chủ trương đầu tư bổ sung vốn và thời gian thực hiện dự án làm cơ sở triển khai đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định.

Kết quả thực hiện, báo cáo UBND tỉnh đồng gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư **trước ngày 03 tháng 6 năm 2023.**

d) Sau khi hồ sơ điều chỉnh chủ trương đầu tư được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận, đề nghị Công ty TNHH MTV Địa ốc Cao su Đồng Nai khẩn trương liên hệ Sở Xây dựng để được hướng dẫn thủ tục đầu tư xây dựng nhà ở xã hội tại dự án theo quy định.

## **3. Đối với dự án Khu dân cư Kim Oanh tại xã Bình Sơn, huyện Long Thành**

a) UBND tỉnh thống nhất đề xuất của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi về việc đầu tư phân kỳ công trình giáo dục tại dự án, trong đó phải ưu tiên đầu tư trước Khu hiệu bộ và các Khu chức năng chính của dự án.

b) Giao UBND huyện Long Thành chủ trì, phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi cùng các đơn vị liên quan, tổ chức thực hiện đầu tư xây dựng đường N1 (Đoạn từ đường DT769 đến hết ranh dự án Khu dân cư Kim Oanh) thuộc Khu dân cư, tái định cư - Phân khu III tại xã Bình Sơn, huyện Long Thành theo quy định.

Đề nghị Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi có văn bản cam kết tài trợ toàn bộ vốn không hoàn lại để thực hiện dự án theo quy định.

Kết quả thực hiện, UBND huyện Long Thành báo cáo UBND tỉnh **trong tháng 5 năm 2023.**

Thông báo này thay văn bản chỉ đạo của UBND tỉnh; yêu cầu các Sở, ngành, 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;
  - UBND các huyện, thành phố;
  - Chánh, Phó Chánh Văn phòng UBND tỉnh;
  - Lưu: VT, KTNS, KTN, Tan.
- <F:\2023\UBTN\OXH\Triển khai>

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



**Nguyễn Phong An**



**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**



**QUYẾT ĐỊNH**

**Duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Khu dân cư và Siêu thị Trảng Bom  
tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai**

**ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN TRẢNG BOM**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/2/2025;*

*Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 của Quốc hội khóa XIII;*

*Căn cứ Luật số 62/2020/QH14 ngày 28/6/2020 của Quốc hội khóa XIV sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng;*

*Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 của Quốc hội khóa XII;*

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

*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;*

*Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ 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;*

*Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù và quy hoạch nông thôn;*

*Căn cứ Quyết định số 59/2023/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;*



Căn cứ Quyết định số 71/2024/QĐ-UBND ngày 19/11/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị trên địa bàn tỉnh Đồng Nai ban hành kèm theo Quyết định số 59/2023/QĐ-UBND ngày 29/12/2023;

Căn cứ Quyết định số 1056/QĐ-UBND ngày 23/5/2007 của UBND huyện Trảng Bom phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và siêu thị theo quy hoạch tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom;

Căn cứ Quyết định số 6122/QĐ-UBND ngày 29/12/2017 của UBND huyện Trảng Bom phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và siêu thị theo quy hoạch tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom;

Căn cứ Thông báo số 14601/TB-UBND ngày 25/11/2021 của UBND tỉnh về kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh Cao Tiến Dũng tại buổi làm việc nghe báo cáo xử lý các vướng mắc của Công ty cổ phần tập đoàn Kim Oanh;

Căn cứ Thông báo số 177/TB-UBND ngày 05/5/2023 của UBND tỉnh về kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh Cao Tiến Dũng tại buổi làm việc nghe báo cáo khó khăn, vướng mắc các dự án do Công ty TNHH MTV Địa ốc Cao su Đồng Nai, Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội và Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Thuận Lợi làm chủ đầu tư;

Căn cứ Thông báo số 648/TB-UBND ngày 18/11/2024 của UBND tỉnh về kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh về dự án Khu dân cư và siêu thị Trảng Bom tại thị trấn Trảng Bom;

Căn cứ 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;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại Tờ trình số 38./TTr-KTHTĐT ngày 15/6/2025.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và Siêu thị Trảng Bom tại vị trí đất ở chung cư (CC - nhà ở xã hội) và đất thương mại 2 (TM2): tăng diện tích đất ở chung cư (CC – nhà ở xã hội) từ 7.527,0m<sup>2</sup> lên 7.899,5m<sup>2</sup> (tăng 372,5m<sup>2</sup>); giảm diện tích đất thương mại 2 (TM2) từ 2.587,0m<sup>2</sup> xuống 2.214,5m<sup>2</sup> (giảm 372,5m<sup>2</sup>).

**Điều 2.** Đối với các vấn đề khác phát sinh từ việc điều chỉnh nêu trên, Công ty TNHH MTV Địa ốc Cao su Đồng Nai phối hợp với UBND thị trấn Trảng Bom và các đơn vị liên quan có trách nhiệm làm rõ trong quá trình triển



khai thực hiện quy hoạch chi tiết (nếu có), lập dự án đầu tư xây dựng công trình hoặc các thủ tục đất đai, xây dựng khác có liên quan trên khu đất. Các nội dung khác không liên quan đến việc điều chỉnh trên vẫn giữ nguyên theo Quyết định số 6122/QĐ-UBND ngày 29/12/2017 của UBND huyện Trảng Bom phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và siêu thị theo quy hoạch tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

**Điều 3.** Trên cơ sở quy hoạch được duyệt, Chủ tịch UBND thị trấn Trảng Bom phối hợp với Công ty TNHH MTV Địa ốc Cao su Đồng Nai và các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức công bố công khai cho nhân dân và các đơn vị kinh tế xã hội trên địa bàn về nội dung quy hoạch, cùng nghiêm chỉnh thực hiện theo quy hoạch đã phê duyệt.

**Điều 4.** Các ông (bà) Chánh văn phòng HĐND-UBND huyện, Thủ trưởng các ngành: Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính – Kế hoạch, Văn hóa Khoa học và Thông tin, Văn phòng đăng ký đất đai – CN Trảng Bom, Chủ tịch UBND thị trấn Trảng Bom, Giám đốc Công ty TNHH MTV Địa ốc Cao su Đồng Nai và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

**Điều 5.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Sở Xây dựng (báo cáo);
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- Văn phòng HĐND&UBND huyện;
- Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị;
- Lưu: VT-TH

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



**Nguyễn Quốc Tấn**







Số: 1157 /SXD – QLQH&PTĐT  
V/v ý kiến về kiến nghị điều chỉnh nội  
dung về quy mô nhà ở xã hội theo theo  
đề án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ  
1/500 Khu dân cư và Siêu thị Trảng  
Bom tại xã Trảng Bom.

Đồng Nai, ngày 06 tháng 8 năm 2025

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

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 76/2025/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 theo đề án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và Siêu thị Trảng Bom 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 8,28 ha đã được UBND huyện Trảng Bom phê duyệt quy hoạch chi tiết tại Quyết định số 6122/QĐ - UBND ngày 29/12/2017 và quyết định số 3578/QĐ - UBND ngày 18/6/2025; Theo quy hoạch được duyệt, khu đất ở chung cư (lô CC – nhà ở xã hội) có các chỉ tiêu thiết kế như sau:

- + Diện tích: 7.899,5 m<sup>2</sup>;
- + Số căn hộ: **458** căn;
- + Mật độ xây dựng: 40%;
- + Tầng cao xây dựng: Nhà ở cao tầng kết hợp TMDV: 09 – 15 tầng (3 tầng thương mại, 2 tầng hầm, 6 – 12 tầng chung cư là nhà ở xã hội);

**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 m<sup>2</sup>, tối đa là 70 m<sup>2</sup>*”.

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 <sup>2</sup> )	Số căn hộ	Chỉ tiêu (người/hộ)	Số dân (người)
1	Studio	25 - 45	104	1,5	156
2	01 phòng ngủ	25 - 45	274	1,5	411
3	01 phòng ngủ	45 - 70	29	2,0	58
4	02 phòng ngủ	45 - 70	152	2,5	380
5	02 phòng ngủ	70 - 100	3	3,0	9
<b>Tổng cộng</b>			<b>562</b>		<b>1.014</b>

### 3. Ý kiến Sở Xây dựng

- Việc điều chỉnh giảm cơ cấu diện tích các căn hộ (từ 45 m<sup>2</sup>, 75 m<sup>2</sup>, 100 m<sup>2</sup> nay giảm xuống còn 25 – 45 m<sup>2</sup>, 45 – 75 m<sup>2</sup> và 75 – 100 m<sup>2</sup>) dẫn đến tăng số căn hộ từ 458 căn thành 562 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 02 – 04 người/căn giảm còn 1,5 – 03 người/căn làm tổng số người từ 1.576 người giảm còn 1014 người, việc điều chỉnh này không ảnh hưởng đến hệ thống hạ tầng toàn khu.

- Tuy nhiên số căn hộ từ **458** căn tăng lên **562** căn và phương án bố trí căn hộ tại tầng 1 và từ tầng 3 đến tầng 15; 02 nội dung này hiện khác biệt so với quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết (quyết định duyệt quy hoạch thể hiện 458 căn, cao 09 – 15 tầng (3 tầng thương mại, 2 tầng hầm, 6 – 12 tầng chung cư là nhà ở xã hội), tức căn hộ chỉ bố trí từ tầng 4 trở lên;

- 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./. *Ưu*

#### Nơi nhận:

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

**KT.GIÁM ĐỐC**  
**PHÓ GIÁM ĐỐC**



**Đỗ Thành Phương**





Số: 3810 /SoXD-QLQH&PTĐT

*Đồng Nai, ngày 17 tháng 10 năm 2025.*

V/v Góp ý hồ sơ điều chỉnh cục bộ đồ  
án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ  
1/500 Khu dân cư và Siêu thị Trảng  
Bom, tại xã Trảng Bom.

Kính gửi: UBND xã Trảng Bom.

Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai nhận được hồ sơ kèm Văn bản số 1927/UBND-KT ngày 11/9/2025 của UBND xã Trảng Bom về việc lấy ý kiến hồ sơ điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và Siêu thị Trảng Bom, tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai; Qua rà soát, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

### **1. Về cơ sở pháp lý và các vấn đề liên quan:**

- Hồ sơ xác định phạm vi điều chỉnh quy hoạch thuộc một phần Khu dân cư và Siêu thị Trảng Bom tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (khoảng 8,2759 ha) được UBND huyện Trảng Bom phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 1056/QĐ-UBND ngày 23/5/2007, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch tại Quyết định số 6122/QĐ-UBND ngày 29/12/2017 và phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch tại quyết định số 3578/QĐ-UBND ngày 18/6/2025. Phạm vi dự án đã được chấp thuận chủ trương và giới thiệu địa điểm cho nhà đầu tư... Do đó, việc kiến nghị điều chỉnh quy hoạch dự án phải phù hợp chủ trương đầu tư đã được cấp thẩm quyền phê duyệt ;

- Căn cứ tờ trình số 86/2025/TTr-DONAR ngày 14/8/2025 của công ty TNHH MTV Địa ốc Cao su Đồng Nai về việc thẩm định, phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và Siêu thị Trảng Bom; Địa điểm: xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

- Về nội dung và thành phần hồ sơ: Đề nghị hồ sơ thực hiện hồ sơ theo quy định tại Điều 6 của Thông tư số 16/2025/TT – BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng, phải đảm bảo phù hợp, cụ thể hóa quy hoạch cấp trên được duyệt và các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành. Trong quá trình thực hiện, đề nghị UBND xã Trảng Bom tổ chức lấy ý kiến các tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư,... có liên quan tại khu vực lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết, đảm bảo đúng thời gian và hình thức theo quy định tại điều 37 Luật quy hoạch đô thị năm 2024 (Luật số 47/2024/QH15, ngày 26/11/2024).


### **2. Về phương án quy hoạch đề xuất:**

- Phương án cơ cấu sử dụng đất phù hợp theo định hướng quy hoạch trước đây và quy hoạch cấp trên được duyệt (chức năng sử dụng đất, chỉ tiêu về tầng cao, mật độ xây dựng,...); Các chỉ tiêu sử dụng đất phù hợp theo chỉ tiêu đô thị và các quy chuẩn, quy phạm hiện hành;

- Đề nghị rà soát, tính toán chỗ đậu xe đảm bảo phù hợp quy mô phục vụ cho dự án theo quy định.

- Việc điều chỉnh quy mô dân số phải đảm bảo tương ứng với việc bố trí quỹ đất hạ tầng xã hội (công cộng dịch vụ, giáo dục, y tế, văn hóa,...) và hạ tầng kỹ thuật; đồng thời phải đảm bảo Quy chuẩn 01:2021/BXD, tiêu chuẩn liên quan và quy định hiện hành.

- Việc tính toán công suất Trạm xử lý nước thải cần đảm bảo quy mô theo nhu cầu dự án điều chỉnh và việc xử lý nước thải phải đảm bảo xử lý theo quy định;

Trên đây là nội dung góp ý của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai, đề nghị UBND xã Trảng Bom nghiên cứu, tổng hợp./. 

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Ban Giám đốc Sở;
- Lưu: VT, QLQH&PTĐT, Hưng.

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**



**Đỗ Thành Phương**



## **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 và Siêu thị Trảng Bom, tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai**

Ngày 08/9/2025, UBND xã nhận được Văn bản số 92/2025/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 và Siêu thị Trảng Bom, tại xã Trảng Bom.

Ngày 10/9/2025, UBND xã Trảng Bom ban hành thông báo số 120/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 và Siêu thị Trảng Bom, 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 379/BC-KT ngày 17/10/2025 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 và Siêu thị Trảng Bom, 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 và Siêu thị Trảng Bom, 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 và Siêu thị Trảng Bom 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: 14h00' đến 15h00' 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 464/BC-KT ngày 04/11/2025 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 và Siêu thị Trảng Bom.

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 và Siêu thị Trảng Bom, 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 và Siêu thị Trảng Bom tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai) được UBND huyện Trảng Bom (cũ) phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 1056/QĐ-UBND ngày 23/5/2007 và điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 6122/QĐ-UBND ngày 29/12/2017.

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 458 căn, do bố trí căn hộ có diện tích sử dụng lớn: Căn hộ loại A – 60m<sup>2</sup>, căn hộ loại B – 65m<sup>2</sup>, căn hộ loại C – 75m<sup>2</sup>, chưa đảm bảo quy định đối với diện tích sử dụng mỗi căn hộ của nhà ở xã hội tối thiểu là 25m<sup>2</sup>, tối đa là 70m<sup>2</sup> 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:

### a. Quy hoạch sử dụng đất:

**Nội dung điều chỉnh:** Điều chỉnh tăng số lượng căn hộ của nhà chung cư nhà ở xã hội (ký hiệu lô CC) từ 458 căn lên khoảng 562 căn (tăng 104 căn) và điều chỉnh quy mô tầng cao chung cư từ 9 – 15 tầng (3 tầng thương mại, 2 tầng hầm, 6 – 12 tầng chung cư NOXH) thành 15 tầng (15 tầng chung cư NOXH, không bố trí tầng hầm).

Stt	Nội dung điều chỉnh	Quy hoạch duyệt (QĐ số 6122/QĐ-UBND ngày 29/12/2017; QĐ số 3578/QĐ-UBND ngày 18/6/2025)	Quy hoạch điều chỉnh	Lý do điều chỉnh
1	Điều chỉnh tăng số căn hộ chung cư	458 căn hộ	Khoảng 562 căn hộ (Tăng 104 căn)	- 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 "...b)Tiêu chuẩn diện tích sử dụng mỗi căn hộ tối thiểu là 25m <sup>2</sup> , tối đa là 70m <sup>2</sup> "c) Được điều chỉnh tăng tiêu chuẩn diện tích sử dụng căn hộ tối đa, nhưng mức tăng không quá 10% so với diện tích sử dụng căn hộ tối đa là 70 m <sup>2</sup> và bảo đảm tỷ lệ số căn hộ trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có diện tích sử dụng trên 70 m <sup>2</sup> không quá 10% tổng số căn hộ nhà ở



Stt	Nội dung điều chỉnh	Quy hoạch duyệt (QĐ số 6122/QĐ-UBND ngày 29/12/2017; QĐ số 3578/QĐ-UBND ngày 18/6/2025)	Quy hoạch điều chỉnh	Lý do điều chỉnh
				xã hội trong dự án...” - 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.
2	Điều chỉnh quy mô tầng cao	<b>9 - 15</b> (3 tầng thương mại, 2 tầng hầm, 6 – 12 tầng chung cư NOXH)	<b>15</b> (15 tầng chung cư NOXH, không bố trí tầng hầm)	Diện tích đất thương mại dịch vụ tại dự án đạt 14.714,4m <sup>2</sup> (theo quy định là $\geq 2.000\text{m}^2$ ), đảm bảo đáp ứng nhu cầu thương mại dịch vụ cho cư dân dự án và các khu vực lân cận. Do đó đề xuất bỏ phần chức năng thương mại trong nhà chung cư để dành diện tích bố trí cho căn hộ nhà ở xã hội, bổ sung nguồn cung nhà ở xã hội.

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:

Stt	Chỉ tiêu	Quy hoạch duyệt (QĐ số 6122/QĐ-UBND ngày 29/12/2017; QĐ số 3578/QĐ-UBND ngày 18/6/2025)	Quy hoạch điều chỉnh
1	Diện tích lô đất (m <sup>2</sup> )	7.899,5	7.899,5
2	Mật độ xây dựng tối đa (%)	$\leq 40$	$\leq 40$
3	Tầng cao xây dựng (tầng)	<b>9 – 15</b> (3 tầng thương mại, 2 tầng hầm, 6 – 12 tầng chung cư là nhà ở xã hội)	<b>15</b> (15 tầng chung cư nhà ở xã hội)
3	Số căn hộ (căn)	<b>458</b>	<b>562</b>

b. Các nội dung khác vẫn giữ nguyên theo Quyết định số 6122/QĐ-UBND ngày 29/12/2017 của UBND huyện Trảng Bom về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và Siêu thị theo quy hoạch tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom và Quyết định số 3578/QĐ-UBND ngày 18/6/2025 của UBND huyện Trảng Bom về việc duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và Siêu thị Trảng Bom tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai).

### 3. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:



Việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất không đáng kể, không ảnh hưởng đến hạ tầng kỹ thuật. Do đó, các nội dung thuộc hạ tầng kỹ thuật vẫn giữ nguyên theo hồ sơ được duyệt tại Quyết định số 6122/QĐ-UBND ngày 29/12/2017 của UBND huyện Trảng Bom về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và Siêu thị theo quy hoạch tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

#### 4. 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.

#### 5. 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 đồ án Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và Siêu thị Trảng Bom, 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 khẩn trương hoàn chỉnh 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 :

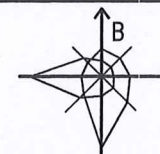
- Các thành viên HĐQTQHĐT&NT;
- Chủ tịch UBND xã (báo cáo);
- Văn phòng HĐND&UBND xã;
- Thành viên tham dự họp;
- Lưu: VT (Thiên).

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



**TRƯỞNG PHÒNG KINH TẾ  
Vương Đình Hiếu**

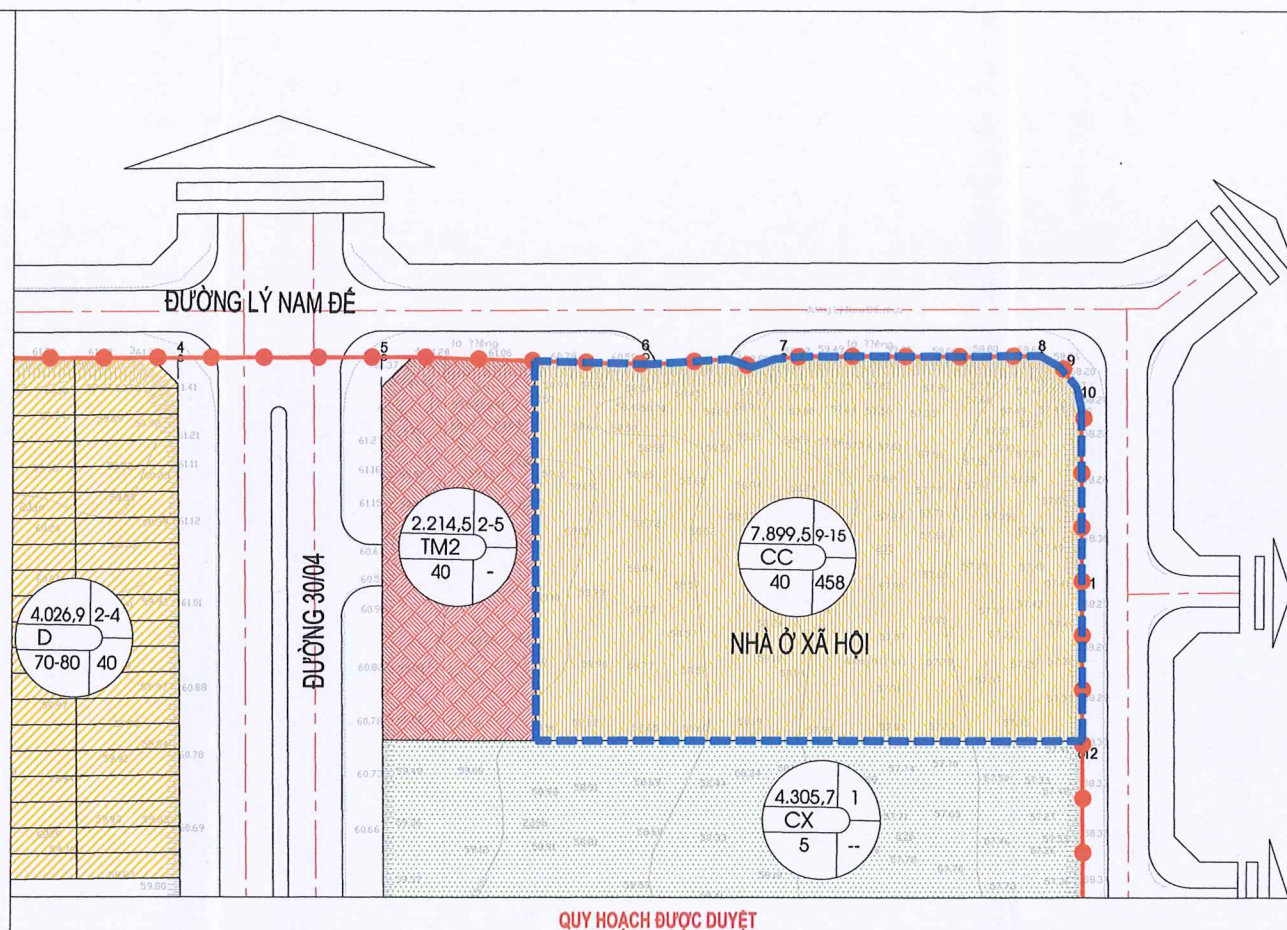




[illegible]

**5. CÁC NỘI DUNG KHÁC VẮN GIỮ NGUYÊN THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ 6122/QĐ-UBND NGÀY 29/12/2017 CỦA UBND HUYỆN TRẢNG BOM VỀ VIỆC PHÊ DUYỆT ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ VÀ SIÊU THỊ THEO QUY HOẠCH TẠM THỊ TRẤN TRẢNG BOM, HUYỆN TRẢNG BOM; QUYẾT ĐỊNH SỐ 3578/QĐ-UBND NGÀY 18/6/2025 CỦA UBND HUYỆN TRẢNG BOM VỀ VIỆC DUYỆT ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ VÀ SIÊU THỊ TRẢNG BOM TẠI THỊ TRẤN TRẢNG BOM, HUYỆN TRẢNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI.**

NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH	QUY HOẠCH DUYỆT (THEO QĐ SỐ 6122/QĐ-UBND VÀ QĐ SỐ 3578/QĐ-UBND)	QUY HOẠCH ĐIỀU CHỈNH	LÝ DO ĐIỀU CHỈNH
ĐIỀU CHỈNH TẦNG SỐ CĂN HỘ CHUNG CƯ	458 CĂN HỘ	KHOẢNG 582 CĂN HỘ (TẦNG 104 CĂN)	-ĐIỀU CHỈNH DIỆN TÍCH CĂN HỘ CHUNG CƯ NHÀ Ở XÃ HỘI NHÀM PHÚ HỢP VỚI QUY ĐỊNH VỀ HẠNH VỆ NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI NGHỊ ĐỊNH SỐ 100/2024/NĐ-CP NGÀY 28/7/2024 CỦA CHÍNH PHỦ, THEO ĐÓNG 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 HIỆU CỦA KHÁCH HÀNG, ĐỒNG THỜI TĂNG NGUỒN CUNG NHÀ Ở XÃ HỘI CHO ĐỊA PHƯƠNG.
ĐIỀU CHỈNH QUY MÔ TẦNG CAO	9 - 15 (3 TẦNG THƯỜNG MÀI 2 TẦNG HẦM, 6 – 12 TẦNG CHUNG CƯ NOXH)	15 (15 TẦNG CHUNG CƯ NOXH, KHÔNG BỎ TRỊ TẦNG HẦM)	DIỆN TÍCH ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ TẠI DƯ AN LÀ 14.714,4M² (THEO QUY ĐỊNH LÀ 2.000M²), ĐAM BẢO ĐÁP ỨNG NHU CẦU THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ CHO CƯ DÂN DƯ AN VÀ CÁC KHU VỰC LẤN CÁN, ĐÓNG ĐỀ XUẤT BỎ PHÂN CHỨC NÂNG THƯƠNG MẠI TRONG NHÀ CHUNG CƯ ĐỂ DẪN DIỆN TÍCH BỎ TRỊ CHO NGƯỜI NHÀ Ở XÃ HỘI BỎ SÙNG NGUỒN CUNG NHÀ Ở XÃ HỘI

STT	CHỈ TIÊU	QUY HOẠCH DUYỆT (THEO QĐ SỐ 8/12/QĐ-UBND VÀ QĐ SỐ 3578/QĐ-UBND)	QUY HOẠCH ĐIỀU CHỈNH
1	DIỆN TÍCH LÒ ĐÁT (M <sup>2</sup> )	7.899,5	7.899,5
2	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA (%)	≤ 40	≤ 40
3	TẦNG CÀO XÂY DỰNG (TẦNG)	9 - 15 (3 TẦNG THƯƠNG MẠI 2 TẦNG HẦM, 6 – 12 TẦNG CHUNG CƯ NƠI X)	15 (15 TẦNG CHUNG CƯ NƠI X)
3	SỐ CĂN HỘ (CĂN)		



	ĐẤT NHÀ Ở LIÊN KẾ VƯỜN
	ĐẤT NHÀ Ở LIÊN KẾ PHỐ
	ĐẤT NHÀ CHUNG CƯ NHÀ Ở XÃ HỘI
	ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
	ĐẤT CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC
	ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG
	RANH QUY HOẠCH
	RANH ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH

CO QUẢN LÝ DỰT: ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ TRẢNG BÒ

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ \_\_\_\_\_ KQ-LB/NGN \_\_\_\_\_ THÁNG \_\_\_\_\_ NĂM 2016

Kính theo công văn số \_\_\_\_\_ ngày \_\_\_\_\_ tháng \_\_\_\_\_ năm 2024

LA THANH NHÂN

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ \_\_\_\_\_ NGÀY \_\_\_\_\_ THÁNG \_\_\_\_\_ NĂM 2005

**KHU DÂN CƯ VÀ SIÊU THỊ TRĂNG BÀ**

ĐỊA ĐIỂM: XÃ TRẢNG BOM - TỈNH ĐỒNG NAI

TÊN BÀI VIẾT: **VỊ TRÍ, PHẠM VI RANH GIỚI VÀ QUY MÔ KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ; NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ**

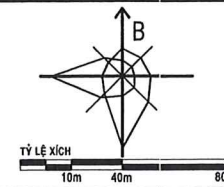
BẢN VẼ: QH-01	CHẾP: A0	TỶ LỆ: FIT A0	NGÀY: / /
THIẾT KẾ	KTS. ĐƯƠNG THỊ NGỌC MINH		
CHỮ TRÌ	KTS. TRẦN THỊ THU HIỀN		
CHỦ NHIỆM	KTS. NGUYỄN NHẬT KHOA		
TRƯỞNG PHÒNG	KTS. NGUYỄN NHẬT KHOA		
OL KỸ THUẬT	KTS. NGUYỄN NHẬT KHOA		
TỔNG GÀM DỒI			

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: 02-25, Lã Vọng, Đường Lê Lợi - Phường Bình Dương - Thành phố Hồ Chí Minh  
Số điện thoại: 02743803274

ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1:500 KHU DÂN CƯ VÀ SIÊU THỊ TRĂNG BƠ  
CH-01-VI TRẦN PHẠM VĨR BÀNH GIỜ VÀ QUẢN LÝ KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC B



## BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT



BẢNG THỐNG KÊ CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT TOÀN KHU

STT	Loại đất	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m²/người)
I	Tổng diện tích đất dự án	72.412,3	87,5	
1	Đất ở	39.492,4	47,7	13,8
	Nhà liên kết vườn	5.558,4		
	Nhà liên kết phố	26.034,5		
	Nhà ở chung cư (NOXH)	7.899,5		
2	Đất thương mại - dịch vụ	14.714,4	17,8	5,2
	Đất thương mại 1 (siêu thị)	12.499,9		
	Đất thương mại 2	2.214,5		
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	300,0	0,4	0,1
4	Đất giao thông	13.599,8	16,4	4,8
	Đất giao thông đối nội	13.599,8		
5	Đất cây xanh	4.305,7	5,2	1,5
II	Đất giao thông đối ngoại	10.347,1	12,5	3,6
	Tổng	82.759,4	100,0	

BẢNG CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT CỦA LÔ ĐẤT NHÀ CHUNG CƯ NHÀ Ở XÃ HỘI TRƯỚC VÀ SAU ĐIỀU CHỈNH

STT	CHỈ TIÊU	QUY HOẠCH DUYỆT (THEO QĐ SỐ 6122/QĐ-UBND VÀ QĐ SỐ 3578/QĐ-UBND)	QUY HOẠCH ĐIỀU CHỈNH
1	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT (M²)	7.899,5	7.899,5
2	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA (%)	≤ 40	≤ 40
3	TẦNG CAO XÂY DỰNG (TẦNG)	9 - 15	15
3	SỐ CĂN HỘ (CĂN)	458	562

## KÝ HIỆU:

- ĐẤT NHÀ Ở LIÊN KẾT VƯỜN
- ĐẤT NHÀ Ở LIÊN KẾT PHỐ
- ĐẤT NHÀ CHUNG CƯ NHÀ Ở XÃ HỘI
- ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
- ĐẤT CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC
- ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG

RANH QUY HOẠCH

DIỆN TÍCH (M²)  
TÊN LÔ ĐẤT  
MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)

TẦNG CAO  
SỐ LÔ CĂN HỘ

ĐƠN VỊ PHÊ DUYỆT: ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ TRĂNG BOM			
HỌ TÊN QUẢN LÝ: NGUYỄN VĂN A			
CHỨC VỤ: PHÓNG KHAI TẾ XÃ TRĂNG BOM			
HỌ TÊN CÔNG VIÊN: NGUYỄN VĂN B			
CHỨC VỤ: CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN ĐÀO SÁNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐẤT ĐỎ			
HỌ TÊN CHỦ ĐẦU TƯ: LA THÀNH NHƯN			
CHỨC VỤ: ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500			
Khu dân cư và siêu thị Trảng Bom			
Địa điểm: Xã Trảng Bom - Tỉnh Đồng Nai			
TÊN BẢN ĐỒ: BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT			
BẢN VẼ: QH-02	GHÉP: A0	TỶ LỆ: 1/500	NGÀY: 10/2025
THIẾT KẾ	KTS. DANG THỊ NGỌC MINH		
CHẤU TRỊ	KTS. TRẦN THỊ THU HIỀN		
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: 026.08.1A.8, Đường Lê Lợi - Phường Bình Dương - Thành phố Hồ Chí Minh			
Số điện thoại: 0274303274			
ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ VÀ SIÊU THỊ TRẢNG BOM			
QH-02 - BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT			

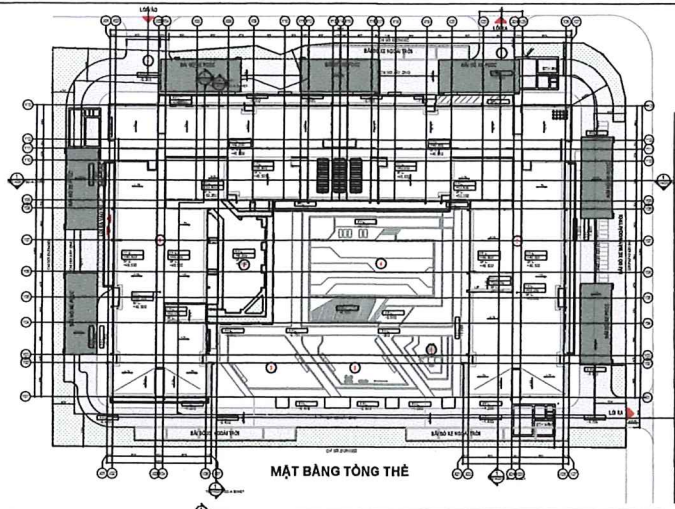
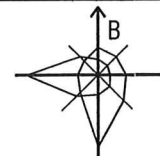


ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500

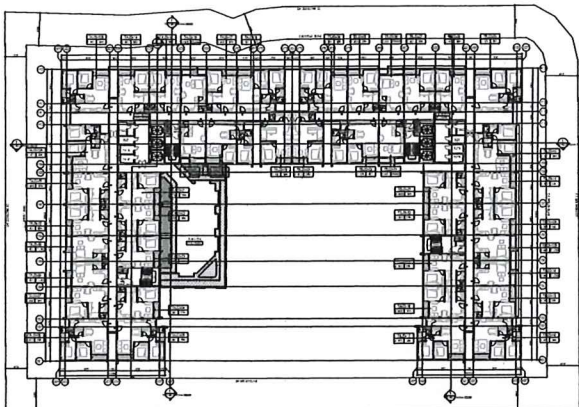
KHU DÂN CƯ VÀ SIÊU THỊ TRĂNG BOM

ĐỊA ĐIỂM: XÃ TRĂNG BOM - TỈNH ĐỒNG NAI

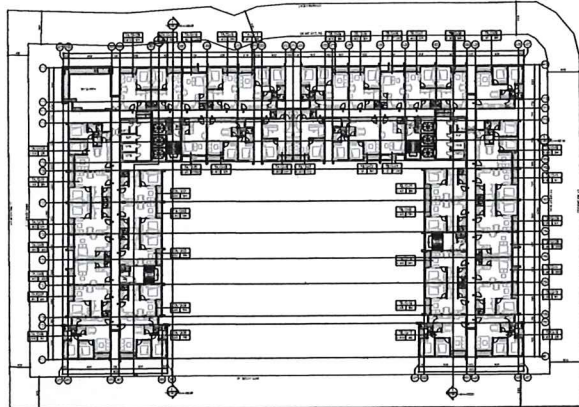
MẪU NHÀ CHUNG CƯ NHÀ Ở XÃ HỘI



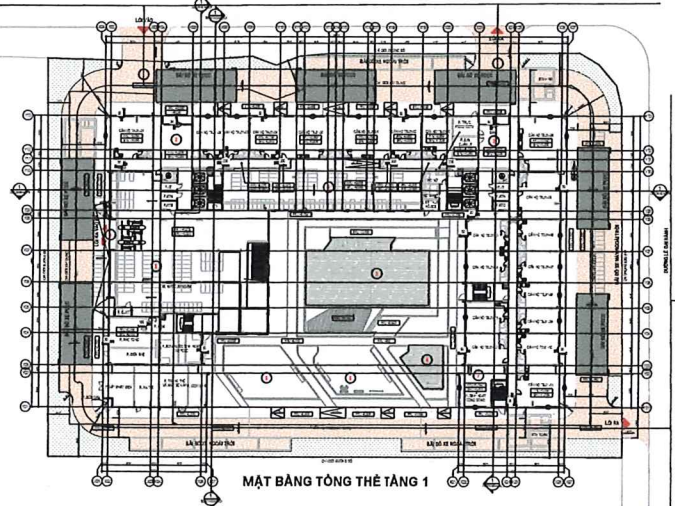
MẶT BẰNG TỔNG THỂ



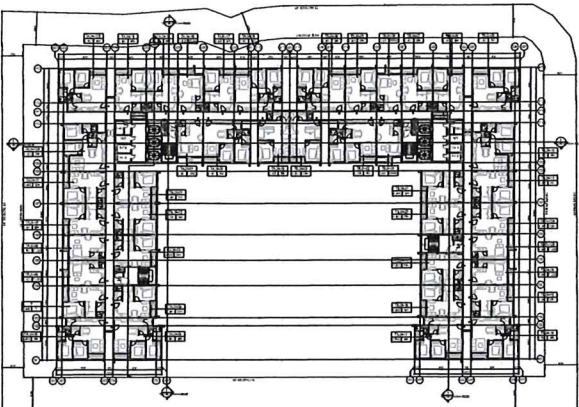
MẶT BẰNG TẦNG 3



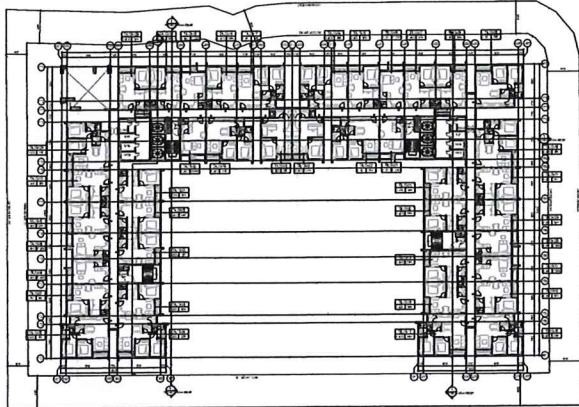
MẶT BẰNG ĐIỂN HÌNH TẦNG 12A



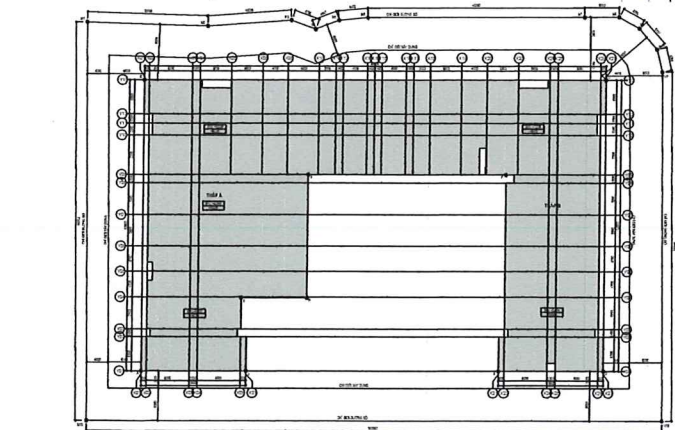
MẶT BẰNG TỔNG THỂ TẦNG 1



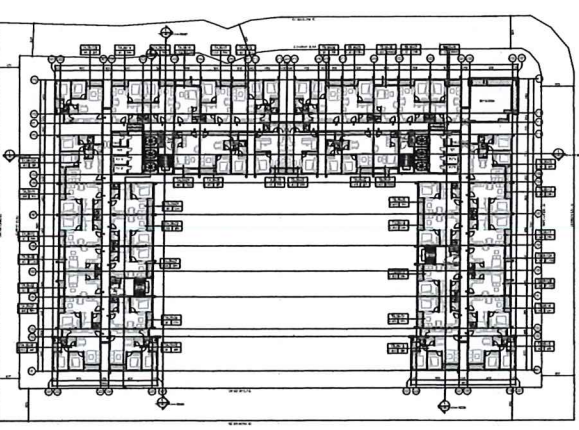
MẶT BẰNG ĐIỂN HÌNH TẦNG 4-5, 8-11, 14-15



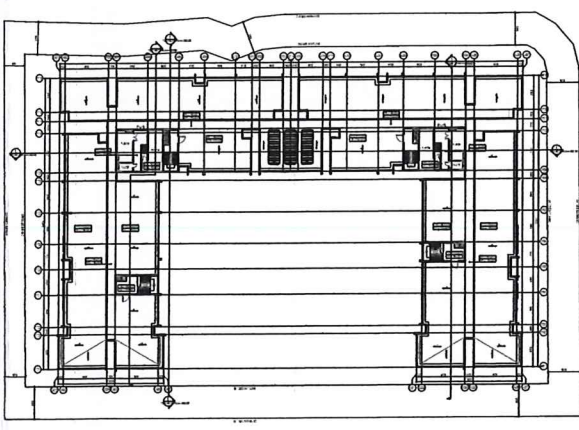
MẶT BẰNG ĐIỂN HÌNH TẦNG 12B



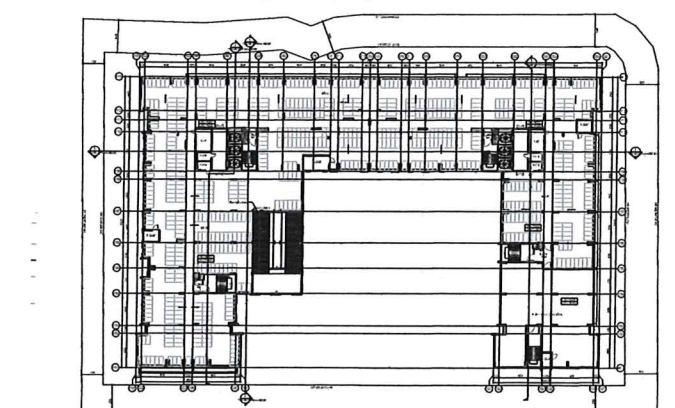
MẶT BẰNG ĐỊNH VỊ CÔNG TRÌNH



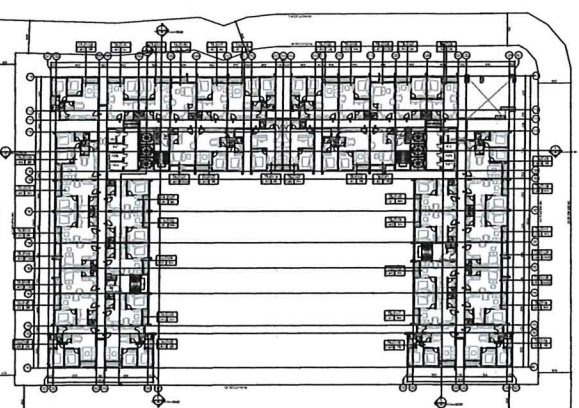
MẶT BẰNG ĐIỂN HÌNH TẦNG 6



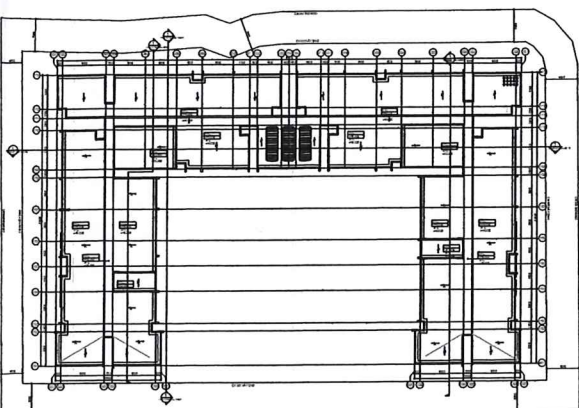
MẶT BẰNG TUM



MẶT BẰNG TẦNG 2



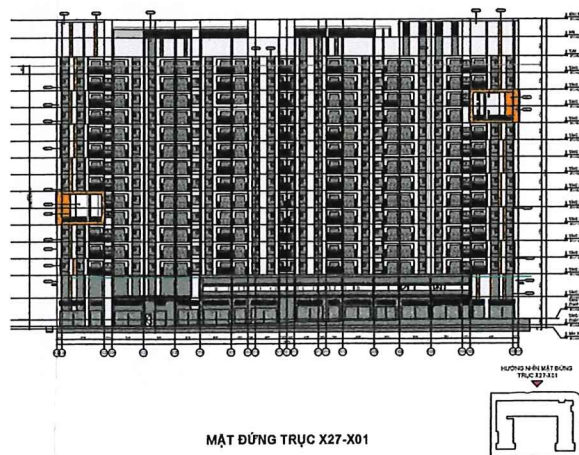
MẶT BẰNG ĐIỂN HÌNH TẦNG 7



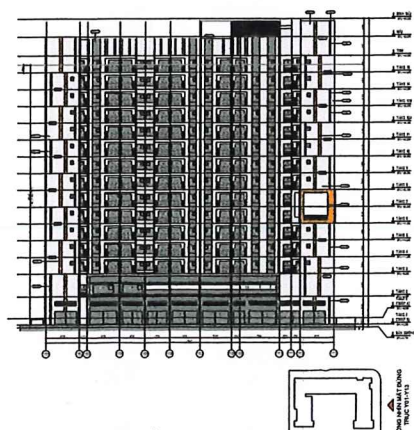
MẶT BẰNG MÁI



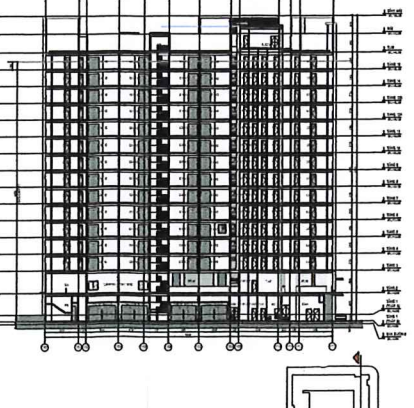
MINH HỌA PHỐI CẢNH CHUNG CƯ NHÀ Ở XÃ HỘI



MẶT ĐỨNG TRỤC X27-X01



MẶT ĐỨNG TRỤC Y01-Y13



MẶT CẮT B-B

BẢNG TỔNG HỢP CHỈ TIÊU CHUNG CƯ NHÀ Ở XÃ HỘI		
STT	CHỈ TIÊU	QUY HOẠCH ĐIỀU CHỈNH
1	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT (M <sup>2</sup> )	7.889,5
2	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA (%)	≤ 40
3	TẦNG CAO XÂY DỰNG TỐI ĐA (TẦNG)	15
4	SỐ CÁN HỘ DỰ KIẾN (CÁN)	KHOẢNG 562
5	QUY MÔ DÂN SỐ TỐI ĐA (NGƯỜI)	KHOẢNG 1.576

CO QUẢN LÝ DỰ ÁN: ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ TRĂNG BOM

KÊP THỜI GIAN: 15 NGÀY: 15/05/2022

CO QUẢN LÝ DỰ ÁN: PHÒNG KINH TẾ XÃ TRĂNG BOM

KÊP THỜI GIAN: 15 NGÀY: 15/05/2022

CO QUẢN LÝ DỰ ÁN: CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN ĐỊA ỐC CAO SU ĐỒNG NAI

KÊP THỜI GIAN: 15 NGÀY: 15/05/2022

LA THÀNH NHẬN

KÊP THỜI GIAN: 15 NGÀY: 15/05/2022

CÔNG TRÌNH: XÂY DỰNG CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500

KHU DÂN CƯ VÀ SIÊU THỊ TRĂNG BOM

ĐỊA ĐIỂM: XÃ TRĂNG BOM - TỈNH ĐỒNG NAI

TÊN BẢN VẼ: MẪU NHÀ CHUNG CƯ NHÀ Ở XÃ HỘI

BẢN VẼ: CH-03	GHÉP: A0	TỶ LỆ: 1/500	NGÀY: 15/05/2022
THIẾT KẾ	KTS. DƯƠNG THỊ NGỌC MINH		
CHỦ TRÌ	KTS. TRẦN THỊ THU HẸN		
CHỦ NHẬN	KTS. NGUYỄN NHẬT KHOA		
TRƯỞNG PHÒNG	KTS. NGUYỄN NHẬT KHOA		
QL. KỸ THUẬT	KTS. NGUYỄN NHẬT KHOA		
TỔNG GIÁM ĐỐC			

TRẦN BẢNG TOÀN

KINH VIÊN KỸ THUẬT

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

Địa chỉ: 52/36 QL. 8, Phường 14, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

Số điện thoại: 0274302021

ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ VÀ SIÊU THỊ TRĂNG BOM

CH-03: MẪU NHÀ CHUNG CƯ NHÀ Ở XÃ HỘI