

**ỦY BAN NHÂN DÂN
PHƯỜNG TRĂNG BOM**

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

Số: /UBND-KTHTĐT

Trăng Bom, ngày tháng năm 2026

V/v chấp thuận hồ sơ hồ sơ quy hoạch
tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Tru sở
Agribank chi nhánh Trăng Bom, Bắc
Đồng Nai.

Kính gửi: Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển nông thôn
Việt Nam chi nhánh Bắc Đồng Nai

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

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật Quy hoạch đô thị và
nông thôn ngày 11 tháng 12 năm 2025;

Căn cứ Nghị quyết số 237/NQ-UBTVQH16 ngày 14/4/2026 của Ủy ban
Thường vụ Quốc hội về việc thành lập các phường thuộc tỉnh Đồng Nai (trong
đó xã Trăng Bom được thành lập thành phường Trăng Bom);

Căn cứ Nghị định số 144/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ Quy
định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây
dựng;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của
Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02
cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

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

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

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

Căn cứ Quyết định số 1216/QĐ-BXD ngày 05/8/2025 của Bộ Xây dựng về
việc đính chính Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ
quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân
quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn, Nghị định số
178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều
của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn và Quyết định số 18/2025/QĐ -TTg
ngày 28/6/2025 của Thủ tướng Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục phê duyệt

điều chỉnh cục bộ Quy hoạch đô thị và nông thôn được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập;

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

Căn cứ Văn bản số 261/SXD-QLQH&PTĐT ngày 12/7/2025 gửi đến UBND của 95 phường xã để hướng dẫn thực hiện;

Căn cứ Văn bản số 443/SoXD-QLQH&PTĐT ngày 18/7/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc hướng dẫn việc thực hiện Quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn (gọi là quy trình lập quy hoạch tổng mặt bằng) đối với các dự án đầu tư xây dựng;

Căn cứ Văn bản số 483/SoXD-QLQH&PTĐT ngày 21/7/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc triển khai thực hiện các nội dung liên quan đến quy hoạch đô thị và nông thôn sau khi sát nhập tỉnh và thực hiện chính quyền địa phương cấp 2;

Căn cứ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV634856 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 16/07/2015;

Căn cứ Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 10647/2019 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - chi nhánh Trảng Bom cấp ngày 10/12/2019;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại Tờ trình số 490/TTr-KTHTĐT ngày 20/8/2026 về việc chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Trụ sở Agribank chi nhánh Trảng Bom, Bắc Đồng Nai.

UBND phường Trảng Bom chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Trụ sở Agribank chi nhánh Trảng Bom, Bắc Đồng Nai, với các nội dung như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Trụ sở Agribank chi nhánh Trảng Bom, Bắc Đồng Nai.

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

Tổng diện tích nghiên cứu Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Trụ sở Agribank chi nhánh Trảng Bom, Bắc Đồng Nai là 4650m² được giới hạn bởi các điểm 1,2,3,4,5,6,7,8,9,1.

Đất đường bộ và hành lang an toàn giao thông là 77,7 m², được giới hạn bởi các điểm: 1,2,3,4.

Đất phù hợp để thực hiện Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Trụ sở Agribank chi nhánh Trảng Bom, Bắc Đồng Nai là 4572,3 m² được giới hạn bởi các điểm 1,4,5,6,7,8,9,1.

Vị trí khu đất tiếp giáp:

- + Phía Đông giáp Viện Kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bom cũ.
- + Phía Tây giáp Khu đất thuộc tờ 14, thửa 222.
- + Phía Nam giáp đường Nguyễn Hữu Cảnh (song hành quốc lộ 1A).

+ Phía Bắc giáp cơ sở y tế dự phòng.

Thời hạn lập quy hoạch: 2026

3. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch

Quy hoạch được thực hiện sẽ làm cơ sở cho việc đầu tư xây dựng và cải tạo các công trình xây dựng như Nhà làm việc 03 tầng (xây mới), 02 nhà phụ trợ 02 tầng (hiện hữu) và các hạng mục phụ trợ khác như nhà bảo vệ, sân công trường rào...đáp ứng được công năng của phòng giao dịch cũng như tạo hình ảnh thương hiệu Agribank của khu vực.

Đánh giá hiện trạng quỹ đất trong phạm vi quy hoạch, điều chỉnh cho phù hợp với thực tế.

Đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, san nền, thoát nước, cấp nước, cấp điện,...) và vệ sinh môi trường đồng bộ.

4. Tính chất/chức năng/vai trò

Là công trình thương mại, dịch vụ, được quy hoạch để xây dựng Trụ sở Agribank Chi nhánh Trảng Bom, Bắc Đồng Nai, phục vụ hoạt động giao dịch, làm việc và cung cấp các dịch vụ ngân hàng theo quy định.

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

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu

TT	Hạng mục	Chỉ tiêu
1	Chỉ tiêu sử dụng đất	
	Mật độ xây dựng	$\leq 40\%$
	Tầng cao tối đa	2 đến 6 tầng
	Đất cây xanh	$\geq 20\%$
2	Các chỉ tiêu HTKT	
	- Giao thông (diện tích đất)	$\geq 20\%$
	- Cấp nước	
	Nước sinh hoạt	$\geq 80\text{lít/người/ngđ}$
	Tưới cây xanh	$\geq 3\text{ lít/m}^2/\text{ngày đêm}$
	Nước rửa đường	$\geq 0,4\text{ lít/m}^2/\text{ngày đêm}$
	- Cấp điện	
	Cấp điện cho khối Công trình	$30\text{w/ m}^2\text{sàn}$
	Chiếu sáng sân đường	1w/ m^2
	Chiếu sáng khuôn viên, vườn hoa	$0,5\text{w/m}^2$

	-Hệ thống thoát nước mưa	100%
	- Thoát nước thải	$\geq 80\%$ chỉ tiêu cấp nước
	- Thu gom chất thải rắn	0,8kg/người - ngày

6. Các nội dung chính của quy hoạch

6.1. Quy hoạch không gian, kiến trúc cảnh quan và sử dụng đất:

Khu vực lập Quy hoạch tổng mặt bằng Trụ sở Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Trảng Bom, Bắc Đồng Nai, có tổng diện tích đất 4650m² trong đó đất phù hợp quy hoạch là 4572,3 m².

Bảng tổng hợp chức năng sử dụng đất					
STT	Chức năng sử dụng	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)	Quyết định số 554/QĐ-UBND ngày 19/02/2013	
A	Công trình xây dựng	983,90	21,52	$\leq 40\%$	MĐXD $\leq 40\%$ đối với tầng cao xây dựng 2-6 tầng
B	Sân, đường nội bộ	2.254,30	49,30		
C	Cây xanh	1.334,10	29,18		
Tổng		4.572,30	100,00		

Bảng thống kê chi tiết công trình						
STT	Chức năng các loại đất	Ký hiệu	Diện tích xây dựng tối đa (m ²)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SDD tối đa (lần)	Tỷ lệ (%)
A	Công trình xây dựng		983,9		0,48	21,52
1	Nhà làm việc (xây mới)	CT-01	468,5	3 tầng + 1 tum	0,323	10,25
2	Nhà phụ trợ 1 (hiện hữu)	CT-02	190,3	2	0,083	4,16
3	Nhà phụ trợ 2 (hiện hữu)	CT-03	193,3	1	0,042	4,23
4	Nhà bảo vệ (hiện hữu)	CT-04	51,6	1	0,011	1,13

5	Trạm xử lý nước thải (xây mới)	CT-05	44,4	1	0,010	0,97
6	Nhà máy phát điện (hiện hữu)	CT-06	9,5	1	0,002	0,21
7	Bể chứa nước (hiện hữu)	CT-07	26,3	1	0,006	0,58
B	Sân, đường nội bộ (xây mới)	SNB	2.254,3			49,30
C	Cây xanh	CX-01:05	1.334,1			29,18
Tổng diện tích quy hoạch			4.572,3			100,0

6.2. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Giao thông:

- Đường giao thông đối ngoại:

+ Phía Nam dự án tiếp cận với Tuyến đường Nguyễn Hữu Cánh (song hành với quốc lộ 1A) có lộ giới 19,0m, lòng đường 9,0m.

- Đường giao thông nội bộ:

+ Là sân đường nội bộ có kết cấu mặt đường bê tông nhựa hoặc bê tông xi măng theo tiêu chuẩn.

b) San nền:

- Tận dụng địa hình tự nhiên, không đào đắp địa hình tự nhiên quá lớn, tận dụng các cơ sở hiện trạng.

- Khu vực dự án hiện trạng đã ổn định không tiến hành san lấp.

- Hướng dốc chung của toàn bộ khu vực theo hướng dốc từ Đông Bắc sang Tây Nam rồi thoát vào hệ thống thoát nước chung của khu vực trên đường Nguyễn Hữu Cánh.

- Cao độ san nền lớn nhất +60.00 m

- Cao độ san nền nhỏ nhất +59.96 m

c) Cấp nước:

Nguồn cấp: Sử dụng ống D50 đầu nối với tuyến ống phân phối trên Nguyễn Hữu Cánh .

Tổng nhu cầu cấp nước cao nhất ngày (làm tròn): 12,4m³/ngđ.

Dự kiến khu vực quy hoạch có khoảng 30 nhân viên và 200 khách vãng lai.

STT	Chức năng	Diện tích	Số người	Tiêu chuẩn	Đơn vị	(Q)	Q _{max} = 1,2 x Q
						(m ³ /	

		(m2)	(người)			ng.đ	
I	Nhân viên làm việc		30	80	l/ng.ngđ	2,4	2,9
	Khách vãng lai		200	15	l/ng.ngđ	3,0	3,6
II	Cây xanh	1334,1		3	l/m ²	4,0	4,8
III	Sân đường nội bộ	2254,3		0,4	l/m ²	0,9	1,1
	Tổng					10,3	12,4

d) Cấp điện, thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp thông tin liên lạc lấy từ tuyến cáp thông tin hiện có của khu vực trên đường Nguyễn Hữu Cánh

- Nguồn cấp điện: Nguồn điện cấp cho trụ sở được cấp từ đường điện hiện hữu trên đường Nguyễn Hữu Cánh.

Công suất cung cấp nhu cầu cho trụ sở là: 61KVA.

e) Thoát nước và thu gom rác thải rắn:

- Bố trí tuyến cống thu nước mưa BxH: 300x500 và mạng lưới bố trí các ga thu, thăm kết hợp, khoảng cách các giếng là 20-40m. Các ga thu, ga thăm xây bằng gạch đặc chịu lực. Độ dốc cống rãnh thoát nước lấy bằng độ dốc của đường giao thông, tại các vị trí có độ dốc đường 0% hoặc ngược dốc thì lấy bằng 1/D đối với cống tròn (D là đường kính của cống) và tối thiểu 0,3% đối với rãnh hộp. Nước mặt sau khi được thu gom vào hệ thống cống, rãnh thoát nước sau đó sẽ đổ ra hệ thống thoát nước mưa chung trên đường Nguyễn Hữu Cánh (xem bản đồ Quy hoạch thoát nước mưa).

- Tiêu chuẩn thoát nước thải lấy bằng 100% tiêu chuẩn cấp nước (không tính lượng nước tưới cây, rửa đường và nước chữa cháy). Tổng lưu lượng nước thải của khu vực là: 6,5 m³/ngđ. Nước thải sinh hoạt trước khi thải ra mạng lưới thoát nước yêu cầu phải xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại tại các công trình trước khi thoát ra mạng lưới thoát nước thải chung trên đường Nguyễn Hữu Cánh..

- Điểm thu gom chất thải rắn: Rác được tập kết về các thùng rác bố trí xung quanh sân trường dưới chân các tòa công trình. Rác được phân loại thành các loại rác hữu cơ vô cơ sau đó chuyển về khu xử lý rác thải tập chung của xã Trảng Bom.

7. Thành phần hồ sơ:

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

8. Tổ chức thực hiện:

- Cơ quan chấp thuận: UBND phường Trảng Bom.
 - Chủ đầu tư: Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Bắc Đồng Nai.
 - Đơn vị lập quy hoạch: Văn phòng tư vấn & chuyển giao công nghệ - Trường đại học Kiến trúc Hà Nội;
 - Trên cơ sở quy hoạch tổng mặt bằng được duyệt, Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Bắc Đồng Nai có trách nhiệm:
 - + Chịu trách nhiệm về năng lực của đơn vị tư vấn lập quy hoạch; tính chính xác và tính hợp pháp về các thông tin, số liệu, tài liệu của hồ sơ đề nghị chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng; đảm bảo đúng phạm vi, chỉ giới khu đất; tuân thủ QCVN 01:2021 về quy hoạch xây dựng và các quy định hiện hành về đầu tư, xây dựng, môi trường, phòng chống cháy nổ và các yêu cầu khác có liên quan.
 - + Có trách nhiệm lưu trữ hồ sơ chấp thuận điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng theo quy định tại Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09 tháng 12 năm 2025 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ Xây dựng về Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn
 - + Rà soát chính xác ranh giới hiện trạng đảm bảo không chồng lấn với các khu đất lân cận và kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực.
 - + Thực hiện đúng theo các nội dung quy hoạch tổng mặt bằng được UBND phường Trảng Bom chấp thuận.
- Trên đây là một số nội dung Chấp thuận hồ sơ quy hoạch Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500, Trụ sở Agribank chi nhánh Trảng Bom, Bắc Đồng Nai. Đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo đúng nội dung đã được chấp thuận và pháp luật liên quan./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Xây dựng (báo cáo);
- Chủ tịch, các PCT. UBND phường;
- Chánh, Phó VP.HĐND-UBND phường;
- Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị;
- Phòng Văn hóa - Xã hội (công bố công khai);
- Ban chỉ huy quân sự phường;
- Công an phường;
- Lưu: VT, KT.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Phan Trung Tính