

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI**

Số: 1273 /QĐ-UBND

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

Đồng Nai, ngày 19 tháng 4 năm 2021

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Khu trung tâm thương mại dịch vụ kết hợp ở tại thị trấn Trảng Bom,  
huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;  
Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và  
Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;  
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;  
Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy  
hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;  
Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 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 tháng 8 năm 2019 của Chính  
phủ quy định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày  
07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và  
Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số  
nội dung về quy hoạch xây dựng;  
Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 09 tháng 6 năm 2016 của Bộ  
trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng  
vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;  
Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 55/TTr-SXD ngày  
15 tháng 3 năm 2021.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm thương mại dịch vụ kết hợp ở tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai với các nội dung chính như sau:

1. Vị trí quy mô lập quy hoạch

a) Vị trí: Khu vực lập quy hoạch có các mặt tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc : Giáp đường 29 Tháng 4;

- Phía Nam : Giáp đường Hoàng Việt;
- Phía Đông : Giáp đường 30 Tháng 4;
- Phía Tây : Giáp đường Nguyễn Văn Cừ.

b) Quy mô diện tích đất : 21.727,8 m<sup>2</sup> (2,17278 ha).

c) Dân số quy hoạch : 456 - 464 người.

d) Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/500.

## 2. Tính chất và mục tiêu quy hoạch

a) Là khu thương mại dịch vụ kết hợp ở được đầu tư xây dựng mới đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội quy mô cơ cấu phân khu chức năng sử dụng đất, tổ chức quy hoạch theo tiêu chuẩn đô thị loại III.

b) Xây dựng một khu trung tâm thương mại dịch vụ kết hợp ở phục vụ cho người dân có nhu cầu trên địa bàn thị trấn và khu vực lân cận, phù hợp theo quy hoạch chung đô thị Trảng Bom đã được duyệt.

c) 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 hệ thống hạ tầng chung khu vực, đảm bảo phục vụ nhu cầu ở, sinh hoạt và mua sắm của cư dân đô thị Trảng Bom.

d) Tạo cơ sở pháp lý cho chủ đầu tư tiến hành triển khai các bước tiếp theo của dự án, thực hiện việc quản lý xây dựng và đầu tư xây dựng.

## 3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

Căn cứ Quyết định số 2424/QĐ-UBND ngày 13 tháng 7 năm 2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm thương mại dịch vụ kết hợp ở tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

### a) Chỉ tiêu sử dụng đất

Stt	Loại đất	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	40 - 46
2	Đất thương mại dịch vụ	20 - 24
3	Mặt cây xanh	2,0 - 2,5
4	Đất giao thông	25 - 30
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	0,5 - 01

### b) Mật độ xây dựng

- Nhà ở liên kế : ≤ 90%;
- Công trình thương mại dịch vụ : ≤ 75%;
- Khu cây xanh : ≤ 05%;



- Công trình đầu mỗi hạ tầng kỹ thuật :  $\leq 40\%$ .
- c) Tầng cao, chiều cao xây dựng
  - Nhà ở liên kế : 03 - 04 tầng;  $\leq 16$  m;
  - Công trình thương mại dịch vụ : 05 - 06 tầng;  $\leq 30$  m;
  - Khu cây xanh :  $\leq 01$  tầng;  $\leq 05$  m;
  - Khu hạ tầng kỹ thuật :  $\leq 01$  tầng;  $\leq 05$  m.

## d) Khoảng lùi:

- Nhà liên kế: Khoảng lùi trước: Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ; khoảng lùi sau:  $\geq 02$  m.

- Công trình thương mại dịch vụ: Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ  $\geq 06$  m

## đ) Tiêu chuẩn hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ tiêu cấp điện : 1.500 kWh/người/năm.
- Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt :  $\geq 150$  lít/người/ngày đêm.
- Chỉ tiêu thoát nước thải sinh hoạt : 100% chỉ tiêu cấp nước.
- Chỉ tiêu chất thải rắn sinh hoạt : 1,0 - 1,2 kg/người/ngày.
- Chỉ tiêu thông tin liên lạc : 02 máy/hộ.

## 4. Quy hoạch sử dụng đất và phân khu chức năng

## a) Quy hoạch sử dụng đất

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

Stt	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)
1	Đất ở	9.862,0	45,4	$\leq 90$	03 - 04
2	Đất thương mại dịch vụ	4.556,0	21,0	$\leq 75$	05 - 06
3	Mặt cây xanh	496,0	2,3	$\leq 05$	$\leq 01$
4	Đất giao thông	6.611,8	30,4	-	-
5	Đất đầu mỗi hạ tầng kỹ thuật	202,0	0,9	$\leq 40$	$\leq 01$
	Tổng cộng	21.727,8	100,0		

## b) Phân khu chức năng

Trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch được phân thành các khu chức năng chính sau:

- Đất thương mại dịch vụ kết hợp ở: Tổng diện tích 9.862 m<sup>2</sup> chiếm tỷ lệ 45,4% diện tích đất toàn khu. Nhà ở được quy hoạch là loại hình nhà liên kế. Tổng số khoảng 116 lô, quy mô diện tích mỗi lô từ 80 - 170 m<sup>2</sup> (5,5 m x 15 m; 6

m x 14 m); được bố trí dọc trục chính của dự án, đường 29/4, đường Nguyễn Văn Cừ, đường Hoàng Việt, đường 30/4.

- Đất thương mại dịch vụ: Là loại hình công trình trung tâm thương mại - dịch vụ quy mô diện tích khoảng 4.556 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 21,0% diện tích đất toàn khu; bố trí trên tuyến trục chính của dự án kết nối với các khu vực lân cận đường 29/4, đường 30/4 và tiếp giáp với khu công viên cây xanh nội bộ của dự án.

- Đất cây xanh, công viên: Quy mô diện tích 496 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 2,3% diện tích đất toàn khu; bố trí tại các vị trí trung tâm khu ở, tạo ra không gian mở cho các hoạt động của người dân trong khu vực.

- Đất giao thông: Gồm đất giao thông là các trục đường giao thông đối ngoại, đối nội, quy mô diện tích 6.611,8 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 30,4% diện tích đất toàn khu;

- Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật: Bố trí Trạm xử lý nước thải quy mô diện tích 202 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 0,9% diện tích đất toàn khu.

## 6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

### a) 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 giảm khối lượng đào đắp, thiết kế nền đảm bảo an toàn và thoát nước mặt tốt.

- Giải pháp san nền chủ yếu là san lấp cục bộ của từng khu đất, phù hợp với tính chất quy mô của từng công trình.

- Hướng dốc san nền: Từ hướng Tây Nam xuống Đông Bắc, đầu nối vào hệ thống thoát nước hiện hữu nằm trên đường Quốc lộ 1.

### b) Quy hoạch hệ thống giao thông

- Giao thông đối ngoại:

+ Đường Quốc lộ 1: Lộ giới 78 m.

• Bề rộng mặt đường chính: 16 m.

• Hành lang an toàn phân cách giữa mặt đường chính và song hành:  $2 \times 12 = 24$  m + bề rộng mặt đường song hành:  $2 \times 9 = 18$  m + bề rộng vỉa hè của mặt đường song hành:  $2 \times (2 \times 5 \text{ m}) = 20$  m.

+ Đường 30/4: Lộ giới 28 m:

• Bề rộng mặt đường: 12 m

• Bề rộng vỉa hè:  $2 \times 8 \text{ m} = 16$  m

+ Đường Nguyễn Văn Cừ: Lộ giới 17 m:

• Bề rộng mặt đường: 7 m.

• Bề rộng vỉa hè:  $2 \times 5 \text{ m} = 10$  m.

+ Đường Hoàng Việt: Lộ giới 16 m:



- Bề rộng mặt đường: 10 m
- Bề rộng vỉa hè:  $2 \times 3 \text{ m} = 6 \text{ m}$
- Giao thông trong khu quy hoạch:
- + Đường N1, N2: Lộ giới 12 m:
  - Bề rộng mặt đường: 6 m.
  - Bề rộng vỉa hè:  $2 \times 3 \text{ m} = 6 \text{ m}$ .
- + Đường D1 (Đoạn 1): Lộ giới 16 m:
  - Bề rộng mặt đường: 10 m.
  - Bề rộng vỉa hè:  $2 \times 3 \text{ m} = 6 \text{ m}$ .
- + Đường D1 (Đoạn 2): Lộ giới 19 m:
  - Bề rộng mặt đường: 10 m.
  - Bề rộng vỉa hè:  $3 \text{ m} + 6 \text{ m} = 9 \text{ m}$ .

#### c) Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa

- Hiện trạng: Khu vực dự án không có nước bổ sung từ bên ngoài, nước mưa trong khu vực hiện thoát ra cống D1000 hiện hữu trên đường 30/4 cấp ranh phía Tây tuyến cống D800 trên đường Nguyễn Văn Cừ, phía Nam có tuyến cống D800 trên đường Hoàng Việt.

- Giải pháp thiết kế:

+ Hệ thống thoát nước mưa thiết kế tách riêng biệt với nước thải.

+ Mạng lưới cống: Sử dụng cống bê tông cốt thép (BTCT) làm hệ thống thoát nước mưa cho toàn khu. Cống được bố trí hai bên lề đường, độ dốc cống bám theo độ dốc đường. Do cống nước mưa và nước thải bố trí cùng cốt nên tại các vị trí giao cắt nhau sử dụng hố ga kỹ thuật.

#### d) Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Cấp nước sinh hoạt:

+ Nguồn nước: Hiện nay xung quanh vị trí dự án đã có ống cấp nước hiện hữu, cụ thể trên đường 30/4 có tuyến ống uPVC D100, đường 29/4 có tuyến ống uPVC D150, đường Nguyễn Văn Cừ có tuyến ống HDPE DI60 và đường Hoàng Việt có tuyến ống HDPE D63, các tuyến ống này do Chi nhánh cấp nước Vĩnh An trực thuộc Công ty Cổ phần cấp nước Đồng Nai quản lý. Nước cấp cho dự án được lấy từ tuyến ống D150 trên đường 29/4.

+ Các tuyến ống được bố trí trên lề đường nằm phía trước các lô đất để thuận tiện cho việc cấp nước vào hộ tiêu thụ.

+ Hệ thống cấp nước được thiết kế có tính đến khả năng kết nối với mạng lưới cấp nước của các khu vực lân cận sau này, cột áp tại từng khu tối thiểu là  $h = 12 \text{ m}$ .

+ Tổng nhu cầu dùng nước khoản  $Q = 105 \text{ m}^3/\text{ngày}$ .



- Cấp nước phòng cháy chữa cháy (PCCC): Nước PCCC được lấy nước từ mạng lưới cấp nước sinh hoạt. Bố trí các trụ PCCC dọc theo các tuyến ống trên toàn mạng lưới, khoảng cách giữa 2 trụ không vượt quá 150 m.

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

- Hệ thống công thoát nước thải được xây mới hoàn toàn bằng công tròn BTCT tách riêng với hệ thống thoát nước mưa.

- Vị trí tuyến công được tận dụng triệt để độ dốc mặt đường tạo thành mạng thoát nước tự chảy đảm bảo tiêu thoát nước nhanh nhất.

- Nước thải sinh hoạt trước khi đổ vào hệ thống thu gom phải cho qua các hầm, bể tự hoại để xử lý sơ bộ giảm ô nhiễm môi trường.

- Độ dốc đặt công phụ thuộc theo độ dốc đường, độ dốc tối thiểu 1/D. Độ dốc công lớn nhất bằng với độ dốc dọc của đoạn đường đó.

- Tại vị trí các tuyến công giao nhau và dọc theo các tuyến bố trí các hố ga chờ để đấu nối với hệ thống thoát nước từ bên trong các hộ dân. Đối với các lô đất xây dựng công trình tập trung bố trí các hố ga chờ để đấu nối với công thoát nước thải từ bên trong ra hệ thống công chung.

- Bố trí trạm xử lý nước thải công suất 84 m<sup>3</sup>/ngày.đêm (diện tích xây dựng 202 m<sup>2</sup>) đặt tại khu đất hạ tầng kỹ thuật, đây là khu đất gần nguồn tiếp nhận thuận tiện cho việc thoát nước thải sau xử lý. Nguồn tiếp nhận nước thải sau xử lý là tuyến công thoát nước mưa D1000 trên đường 30/4.

e Quy hoạch hệ thống cấp điện và chiếu sáng

- Hiện trạng: Hiện tại đã có lưới điện hiện hữu 3 pha 4 dây lưới 22kV nằm dọc trên đường 29/4, tuyến 22kV hiện hữu, trạm biến áp trung gian 110kV.

- Giải pháp thiết kế: Quy mô công trình đường dây trung hạ thế, trạm biến áp và hệ thống chiếu sáng đèn đường bao gồm: Xây dựng mới lưới điện trung thế ngầm 22kV dài 500 m, đường dây hạ thế được xây dựng ngầm dài 2.000 m và hệ thống chiếu sáng cáp ngầm 1.500 m. Trạm biến áp: TBA 400 kVA và TBA 630 kVA, cung cấp điện sinh hoạt, thương mại dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật, công cộng và chiếu sáng.

- Hệ thống chiếu sáng đèn đường: Sử dụng cáp ngầm dài 1.500 m luôn trong ống HPDE đi ngầm dưới mương cáp.

g) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

Nguồn tín hiệu được lấy từ các nhà mạng viễn thông có hệ thống hạ tầng đi qua đi qua khu vực quy hoạch.

- Từ điểm đấu nối trên đường 29/4 đến điểm Bưu điện thị trấn Trảng Bom nằm trên trục đường Quốc lộ 1A sẽ có một tuyến cáp 500 đôi được đấu nối với tủ cáp tại khu quy hoạch.

- Để đáp ứng các yêu cầu dịch vụ truyền dẫn thông tin của khu quy hoạch ta lựa chọn cáp truyền dẫn là cáp quang. Các tuyến cáp quang sẽ được đi ngầm



thông qua các tuyến cống bê dộc theo các tuyến đường trục chính của khu dân cư đến các hộp cáp rồi từ đó sẽ dẫn vào từng đối tượng thuê bao qua cáp phối.

h) Đánh giá môi trường chiến lược

Thực hiện theo Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009, Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và các quy định có liên quan.

7. Quy định quản lý

Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm thương mại dịch vụ kết hợp ở tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (đính kèm).

**Điều 2.** Trên cơ sở quy hoạch được phê duyệt tại Điều 1 Quyết định này:

1. Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh triển khai tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

2. UBND huyện Trảng Bom, UBND thị trấn Trảng Bom 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.

3. Đơn vị trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

a) Thực hiện lập các thủ tục tiếp theo trình cấp có thẩm quyền phê duyệt trước khi tổ chức thi công các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch; việc đầu tư xây dựng các hạng mục theo quy định hiện hành.

b) Trong quá trình lập dự án đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật cần liên hệ với các chuyên ngành: Giao thông, cấp nước, cấp điện, bưu chính viễn thông, phòng cháy chữa cháy... để xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, phù hợp với hệ thống đầu nối hạ tầng chung tại khu vực.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

**Điều 4.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Giao thông vận tải, Công Thương, Thông tin và Truyền thông; Giám đốc Công an tỉnh; Cục trưởng Cục Thuế; Chủ tịch UBND huyện Trảng Bom, Chủ tịch UBND Thị trấn Trảng Bom; Giám đốc Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh; Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

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



**Cao Tiến Dũng**