

TỜ TRÌNH

V/v phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu dân cư Minh Hưng III tại phường Minh Hưng, tỉnh Đồng Nai.

**Kính gửi: - Ủy ban nhân dân phường Minh Hưng;
- Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Minh Hưng.**

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 của Quốc Hội ngày 18/01/2024;
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 của Quốc Hội ngày 26/11/2024;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính Phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của bộ xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ 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;

Căn cứ 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;

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 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 06/2022/TT-BXD ngày 30/11/2022 về việc ban hành QCVN 06:2022/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình và Thông tư số 09/2023/TT-BXD ngày 16/10/2023 về việc ban hành sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;

Căn cứ Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 về việc ban hành QCVN 07:2023/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật;

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 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 Quyết định số 903/QĐ-UBND ngày 24/6/2020 của Ủy ban nhân dân huyện Chơn Thành (cũ) phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Minh Hưng III, xã Minh Hưng, huyện Chơn Thành;

Căn cứ Quyết định số 2398/QĐ-UBND ngày 17/9/2020 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Minh Hưng III, xã Minh Hưng, huyện Chơn Thành;

Căn cứ Quyết định số 3130/QĐ-UBND ngày 10/12/2020 của UBND tỉnh Bình Phước về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

Căn cứ Công văn số 4984/SoXD-QLQH-PTĐT ngày 12/11/2025 của Sở Xây dựng về việc thực hiện khắc phục theo Thông báo số 819-TB/UBKTTW ngày 14/11/2024 của Ủy ban Kiểm tra Trung ương về kết luận giám sát đối với Ban Thường vụ Tỉnh ủy và các đồng chí Thường trực tỉnh ủy Bình Phước;

Căn cứ Công văn số 685/UBND-KTN ngày 21/5/2025 của Ủy ban nhân dân thị xã Chơn Thành (cũ) về việc thuận chủ trương điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Minh Hưng III.

Để có cơ sở thực hiện các bước tiếp theo, Công ty Cổ phần Bất động sản Gia An Lạc kính trình Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị thẩm định, tham mưu Ủy ban nhân dân phường xem xét phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Minh Hưng III với các nội dung sau:

I. THÔNG TIN CHUNG

1. Tên hồ sơ quy hoạch

Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Minh Hưng III.

2. Vị trí, ranh giới, quy mô và diện tích lập điều chỉnh

Khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết thuộc dự án: Khu dân cư Minh Hưng III đã được phê duyệt.

Vị trí điều chỉnh cục bộ xác định tại Bản vẽ Sơ đồ vị trí khu vực điều chỉnh trong bản đồ sử dụng đất quy hoạch đã duyệt.

3. Lý do và sự cần thiết điều chỉnh quy hoạch

Thực hiện khắc phục theo Thông báo số 819-TB/UBKTTW ngày 14/11/2024 của Ủy ban Kiểm tra Trung ương về kết luận giám sát đối với Ban Thường vụ Tỉnh ủy và các đồng chí Thường trực Tỉnh ủy Bình Phước (cũ). Trong đó, có nội dung kết luận đối với Khu dân cư Minh Hưng III: Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 không có nội dung về mục tiêu, tính chất, khu vực lập quy hoạch, chiều cao công trình, cơ cấu dân số, lao động, định hướng kiến trúc; thuyết minh Đồ án không có nội dung tính toán về dân số và thành phần dân số, vi phạm pháp luật về quy hoạch xây dựng.

Được Ủy ban nhân dân thị xã Chơn Thành (cũ) thuận về việc chấp thuận chủ trương điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Minh Hưng III tại công văn số 685/UBND-KTN ngày 21/5/2025.

Nhằm tuân thủ các trình tự pháp lý theo luật định, tạo cơ sở cho công tác quản lý xây dựng việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Minh Hưng III là điều kiện tiên quyết và thực sự cần thiết và cấp bách.

4. Nội dung điều chỉnh cục bộ

Bổ sung các nội dung mục tiêu, tính chất, khu vực lập quy hoạch, chiều cao công trình, cơ cấu dân số, lao động, định hướng kiến trúc; tính toán về dân số và thành phần dân số.

Điều chỉnh ranh giới, chỉ giới xây dựng, mặt cắt đường, vỉa hè tại các cụm LK18 và LK21 để phù hợp với bản đồ địa chính, đảm bảo không làm thay đổi tổng diện tích đất ở.

Điều chỉnh lại diện tích các ô đất cho phù hợp với Quyết định số 3130/QĐ-UBND ngày 10/12/2020 của UBND tỉnh.

Cập nhật khoảng lùi xây dựng các ô đất theo Quyết định đã được phê duyệt.

5. Quy hoạch sử dụng đất sau điều chỉnh

Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch không làm thay đổi các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và cơ cấu sử dụng đất chính của dự án.

Stt	Loại đất	QĐ số 2398/QĐ-UBND ngày 19/9/2020		Điều chỉnh		Diện tích Tăng (+); Giảm (-) (m ²)
		Diện tích	Tỷ lệ	Diện tích	Tỷ lệ	
		(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	
1	Đất ở	97.710,00	41,94	97.710,0	41,94	0,00
1.1	Nhà liên kế	57.631,40	24,73	57.631,40	24,73	0,00
1.2	Biệt thự	19.864,90	8,53	19.864,90	8,53	0,00
1.3	Nhà ở xã hội	20.213,70	8,68	20.213,70	8,68	0,00
2	Thương mại	20.466,70	8,78	20.466,70	8,78	0,00
3	Đất công cộng (trường mẫu giáo)	5.022,50	2,16	5.022,50	2,16	0,00
4	Hạ tầng kỹ thuật	3.707,70	1,58	3.707,70	1,58	0,00
5	Đất cây xanh	16.671,60	7,16	16.671,60	7,16	0,00
5.1	Cây xanh tập trung	9.822,23	4,22	9.822,70	4,22	+0,47
5.2	Cây xanh cách ly	6.849,37	2,94	6.848,90	2,94	-0,47
6	Giao thông	89.420,00	38,38	89.420,0	38,38	0,00
Tổng cộng		232.998,50	100,00	232.998,5	100,00	0,00

6. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật sau điều chỉnh

Từ các nội dung đề nghị điều chỉnh nêu trên, kéo theo cập nhật bề rộng vỉa hè trên tuyến đường N1; đường N4. Tuy nhiên, việc điều chỉnh chỉ mang tính cục bộ và hoàn toàn không làm thay đổi mạng lưới giao thông hay ảnh hưởng đến mạng lưới hạ tầng kỹ

thuật.

Nội dung điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật bao gồm:

- Điều chỉnh tuyến đường N1: có lộ giới 24m (vía hè 2x6m, mặt đường 12m) thành:
 - + Đoạn lý trình đường D1 đến lý trình D5 thành lộ giới 24,6m (vía hè 6,6m+6,0m, mặt đường 12m);
 - + Đoạn lý trình đường D5 đến lý trình cuối tuyến thành lộ giới 24,0 m (vía hè 6,6m+5,4m, mặt đường 12m);
- Điều chỉnh tuyến đường N4 (lý trình D1 đến QL13) có lộ giới 23m (vía hè 5,0+2,0m, mặt đường 2x7,0m, giải phân cách 2,0m) thành lộ giới 23,6m (vía hè 5,6+2,0m, mặt đường 2x7,0m, giải phân cách 2,0m).

7. Các nội dung khác

Các nội dung khác không nằm trong phạm vi điều chỉnh nêu trên vẫn thực hiện theo Quyết định số 903/QĐ-UBND ngày 24/6/2020 và Quyết định số 2398/QĐ-UBND ngày 17/9/2020.

II. KẾT QUẢ SAU KHI ĐIỀU CHỈNH

Tất cả các nội dung điều chỉnh đều tuân thủ đầy đủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật và quy định pháp luật hiện hành, đồng thời vẫn đảm bảo phù hợp với Quyết định phê duyệt hồ sơ quy hoạch chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền ban hành. Bố cục không gian kiến trúc, chức năng sử dụng đất, cũng như các chỉ tiêu quy hoạch của đồ án vẫn được giữ nguyên.

Với nội dung nêu trên, Công ty Cổ phần Bất Động sản Gia An Lạc kính trình Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị thẩm định, tham mưu Ủy ban nhân dân phường Minh Hưng xem xét phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Minh Hưng III để có cơ sở triển khai thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT.

GIÁM ĐỐC



Trương Thị Cẩm Hương