

**ỦY BAN NHÂN DÂN
PHƯỜNG MINH HƯNG**
Số: /QĐ-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Minh Hưng, ngày tháng năm 2026

DỰ THẢO

QUYẾT ĐỊNH

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.

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2025;

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

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 11/12/2025;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường ngày 17/11/2020;

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 Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/1/2026 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của chính phủ quy định chi tiết một số điều của luật quy hoạch đô thị và nông thôn;

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 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 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;

Căn cứ Báo cáo thẩm định số .../KQTD-KTHT&ĐT ngày .../.../2026 về việc Báo cáo kết quả thẩm định Đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Minh Hưng III, phường Minh Hưng, tỉnh Đồng Nai;

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Bất động sản Gia An Lạc tại Tờ trình số .../TTr-GAL ngày .../.../2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Minh Hưng III, phường Minh Hưng, tỉnh Đồng Nai, với các nội dung cụ thể như sau:

1. Vị trí điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết

Khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết thuộc trong ranh dự án: Khu dân cư Minh Hưng III đã được phê duyệt Quyết định số 903/QĐ-UBND ngày 24/6/2020. 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.

2. Mục tiêu lập quy hoạch

- Cụ thể hóa quy hoạch chung/quy hoạch phân khu đã được phê duyệt, làm cơ sở quản lý xây dựng, đầu tư phát triển khu dân cư theo đúng định hướng.

- Tổ chức không gian ở, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, bảo đảm điều kiện sống ổn định, an toàn, phù hợp nhu cầu thực tế của người dân.

- Khai thác hợp lý quỹ đất đã đầu tư hạ tầng, tránh lãng phí nguồn lực xã hội; tạo điều kiện thuận lợi cho việc triển khai đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

- Làm cơ sở pháp lý các cơ quan quản lý trong công tác quản lý trật tự xây dựng, cấp giấy phép xây dựng.

3. Tính chất

Là khu dân cư được quy hoạch xây dựng mới hoàn chỉnh, có chức năng chính là đất ở, kết hợp các công trình dịch vụ – hạ tầng xã hội thiết yếu phục vụ cư dân trong khu vực.

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

Thực hiện theo 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 và 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.

5. Nội dung điều chỉnh cục bộ

- Điều chỉnh ranh lô đất LK18 nhưng không làm thay đổi diện tích.
- Điều chỉnh lô đất LK21 từ 08 thửa đất liền kề xuống còn 07 thửa đất liền kề không làm thay đổi diện tích.
- 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;
- Điều chỉnh tuyến đường N1: có lộ giới 24m (vỉa hè 2x6m, mặt đường 12m) thành:
 - + Đoạn lý trình đường D1 đến lý trình D5 thành lộ giới 24,57m (vía hè 6,57m+6,00m, mặt đường 12,00m);
 - + Đoạn lý trình đường D5 đến lý trình cuối tuyến thành lộ giới 24,00 m (vía hè 6,57m+5,43m, mặt đường 12,00m);
- Điều chỉnh tuyến đường N4 (lý trình D1 đến QL13) có lộ giới 23m (vỉa hè 5,00+2,00m, mặt đường 2x7,00m, giải phân cách 2,00m) thành lộ giới 23,57m (vía hè 5,57+2,0m, mặt đường 2x7,00m, giải phân cách 2,00m).

Bảng sử dụng đất quy hoạch trước và sau điều chỉnh

STT	Loại đất	QĐ số 2398/QĐ-UBND ngày 19/9/2020		Điều chỉnh	
		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
1.1	Nhà liên kế	57.631,40	24,73	57.631,4	24,73
1.2	Biệt thự	19.864,90	8,53	19.864,9	8,53
1.3	Nhà ở xã hội	20.213,70	8,68	20.213,7	8,68
2	Thương mại	20.466,70	8,78	20.466,7	8,78
3	Đất công cộng (trường mẫu giáo)	5.022,50	2,16	5.022,5	2,16
4	Hạ tầng kỹ thuật	3.707,70	1,58	3.707,7	1,58

5	Đất cây xanh	16.671,60	7,16	16.671,6	7,16
5.1	<i>Cây xanh tập trung</i>	9.822,23	-	9.822,7	-
5.2	<i>Cây xanh cách ly</i>	6.849,37	-	6.848,9	-
6	Giao thông	89.420,00	38,38	89.420,0	38,38
Tổng cộng		232.998,50	100,00	232.998,5	100,00

- Các nội dung khác vẫn thực hiện theo 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 và 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;

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực từ ngày ký và là một phần không thể thiếu kèm theo 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 và 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.

Điều 3. Các ông (bà): Chánh Văn phòng HĐND-UBND phường; Trưởng phòng: Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị; Nông nghiệp và Môi trường, Chủ tịch UBND phường Minh Hưng và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- CT, PTC;
- Như điều 3;
- LĐVP, CV KT;
- Lưu VT, KTHT&ĐT.

CHỦ TỊCH