

Số: 939 /QĐ-UBND

Thuận lợi, ngày 15 tháng 12 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Dự án chăn nuôi sản xuất và chế biến nông sản tập trung ứng dụng công nghệ cao

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ THUẬN LỢI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

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

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 01/07/2025 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 30/06/2025 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 17/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng về 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 báo số 171/TB-UBND ngày 29/8/2025 của UBND tỉnh về kết luận của Phó Chủ tịch UBND tỉnh Nguyễn Thị Hoàng, Phó Chủ tịch UBND tỉnh Nguyễn Kim Long tại buổi khảo sát, nghe báo cáo đề xuất các vị trí thực hiện dự án Khu nông nghiệp công nghệ cao; Thông báo số 208/TB-UBND ngày 18/9/2025 của UBND tỉnh về kết luận của Phó Chủ tịch UBND tỉnh Nguyễn Kim Long tại cuộc họp nghe báo cáo lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án khu sản xuất nông nghiệp, chăn nuôi và chế biến nông sản ứng dụng công nghệ cao; Thông báo số 384/TB-UBND ngày 14/11/2025 của UBND tỉnh về kết luận của Phó Chủ tịch UBND tỉnh Nguyễn Kim Long tại cuộc họp nghe báo cáo tiến độ, kế hoạch triển khai thực hiện dự án Chăn nuôi sản xuất và chế biến nông sản tập trung ứng dụng công nghệ cao;

Căn cứ Công văn số 4367/UBND-KTN ngày 29/8/2025 của UBND tỉnh về việc thực hiện Thông báo kết luận cuộc họp tập thể Thường trực Tỉnh ủy ngày 15/8/2025; Công văn số 4901/UBND-KTN ngày 09/9/2025 của UBND tỉnh về việc thực hiện Thông báo kết luận cuộc họp của Ban Thường vụ Tỉnh ủy vào ngày 21/8/2025; Công văn số 6221/UBND-KTN ngày 26/9/2025 của UBND tỉnh về việc lập quy hoạch khu vực dự kiến thực hiện dự án nông nghiệp công nghệ cao tại xã Thuận Lợi;

Theo đề nghị của Văn phòng HĐND và UBND xã tại Tờ trình số 81/TTr-VP ngày 15/12/2025 về đề nghị phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Dự án Chăn nuôi sản xuất và chế biến nông sản tập trung ứng dụng công nghệ cao và Báo cáo kết quả thẩm định số 333/BC-PKT ngày 15/12/2025 của Phòng Kinh tế về việc thẩm định Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Dự án Chăn nuôi sản xuất và chế biến nông sản tập trung ứng dụng công nghệ cao.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Dự án chăn nuôi sản xuất và chế biến nông sản tập trung ứng dụng công nghệ cao, với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Phạm vi, quy mô lập quy hoạch

1.1. Phạm vi lập quy hoạch

Khu đất lập quy hoạch nằm trong địa giới hành chính xã Thuận Lợi, tỉnh Đồng Nai. Phạm vi, ranh giới khu đất được xác định như sau:

- Phía Đông giáp đất nông nghiệp của các hộ dân gần khu vực hồ Đồng Xoài và một phần các khu dân cư ấp Bù Xăng, ấp Thuận Hải.
- Phía Tây giáp đất nông nghiệp của các hộ dân, Khu di tích Thành đất Hình tròn, Nghĩa trang nhân dân xã Thuận Lợi.
- Phía Nam giáp đất nông nghiệp của các hộ dân, một phần khu dân cư của các ấp Thuận Phú 1, ấp Thuận Phú 3, ấp Thuận Hải.
- Phía Bắc giáp đất nông nghiệp của các hộ dân, một phần khu dân cư Thuận Hòa 1, Công ty TNHH Cao su Thuận Lợi và đường tỉnh ĐT.741.
- Nằm giữa vùng của dự án có Hồ Suối Lam, diện tích 36,6ha đất mặt nước chuyên dùng và vùng đệm là khu Du lịch sinh thái.

1.2. Quy mô diện tích

Quy mô diện tích đất lập quy hoạch: Khoảng 1.500 ha

(Phạm vi ranh giới và quy mô diện tích lập quy hoạch sẽ được xác định cụ thể ở bước lập đồ án quy hoạch phân khu).

2. Mục tiêu của quy hoạch

Xây dựng khu chăn nuôi và sản xuất, chế biến nông sản tập trung ứng dụng công nghệ cao nhằm phát triển nền nông nghiệp hiện đại, bền vững, ứng dụng mạnh mẽ các tiến bộ khoa học, kỹ thuật vào sản xuất, góp phần nâng cao năng suất, chất lượng, hiệu quả và sức cạnh tranh của sản phẩm nông nghiệp. Khu nông nghiệp công nghệ cao được định hướng trở thành trung tâm nghiên cứu, ứng dụng, trình diễn và nhân rộng các mô hình sản xuất tiên tiến, là hạt nhân thúc đẩy quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa nông nghiệp - nông thôn. Tạo động lực phát triển kinh tế xã hội khu vực nông thôn, thu hút đầu tư, giải quyết việc làm, nâng cao thu nhập và đời sống người dân.

Tăng hiệu quả sử dụng đất trên địa bàn, khai thác quỹ đất tạo nguồn thu cho ngân sách. Làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý, đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng theo quy hoạch. Làm cơ sở để chấp thuận, xác định các dự án đầu tư và quản lý hoạt động đầu tư xây dựng.

3. Tính chất, vai trò, chức năng của khu vực lập quy hoạch

Xây dựng khu chăn nuôi và sản xuất, chế biến nông sản tập trung ứng dụng công nghệ cao, trong đó tập trung vào lĩnh vực: chăn nuôi, sản xuất thức ăn gia súc, trồng trọt, chế biến các sản phẩm từ thịt, chế biến rau quả, nông sản tập trung ứng dụng công nghệ cao theo hướng chuyên sâu về nông nghiệp áp dụng công nghệ khoa học tiên tiến; có hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ và môi trường phát triển bền vững.

Là khu vực thực hiện các hoạt động: Nghiên cứu ứng dụng, thử nghiệm, trình diễn mô hình và chuyển giao quy trình công nghệ sản xuất, chế biến sản phẩm nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, đào tạo nhân lực công nghệ cao ngành nông nghiệp.

Là khu quy hoạch với hạ tầng kỹ thuật hiện đại, kết nối đồng bộ với hạ tầng khu vực, thiết kế quy hoạch đảm bảo các chỉ tiêu, định hướng của quy hoạch tỉnh, quy hoạch vùng, phù hợp với điều kiện hiện tại và xu hướng phát triển, định hướng chuyên ngành.

4. Sơ bộ dự báo phát triển

4.1. Quy mô dân số và lao động

- Tổng dân số và lao động dự kiến: khoảng 5.000 người, trong đó:
- + Bộ phận quản lý dự kiến: 60 người.
- + Kỹ thuật, công nhân lao động trực tiếp dự kiến: 4.940 người.

Bảng thống kê dự kiến nhu cầu lao động

T T	Hạng mục	Số lao động/kh	Số khu	Tổng số lao động	Ghi chú
1	Trại nuôi lợn nhiều tầng	350	6	2100	
2	Khu vực xử lý nước thải và phân hữu cơ	200	2	400	
3	Nhà máy thức ăn chăn nuôi	250	2	500	02 module
4	Vận chuyển nguyên vật liệu cho nhà máy thức ăn chăn nuôi	200	1	200	
5	Nhà máy giết mổ và chế biến	450	1	450	
6	Vận chuyển thịt lợn và sản phẩm chế biến sâu	50	1	50	
7	Nhà máy nước ép trái cây	200	1	200	
8	Vận chuyển nguyên liệu, thành phẩm	65	1	65	
9	Trồng trọt nông nghiệp	1.5	690	1035	Trung bình 1.5 lao động/ha
TỔNG				5000	

(Quy mô dân số, lao động sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập đồ án quy hoạch phân khu đảm bảo theo quy định và thực tế khu vực.)

4.2. Nhu cầu sử dụng đất và Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

- Nhu cầu sử dụng đất: Khoảng 1.500 ha.

Các khu vực dự kiến bao gồm:

- + Đất xây dựng khu điều hành, văn phòng, dịch vụ;
- + Đất xây dựng khu phục vụ sinh hoạt;
- + Đất xây dựng khu Trang trại chăn nuôi;
- + Đất xây dựng Nhà máy thức ăn chăn nuôi;
- + Đất xây dựng Nhà máy giết mổ và chế biến thịt;
- + Đất xây dựng Nhà máy nước ép trái cây;
- + Đất trồng cây;
- + Đất xây dựng khu chế biến nông sản;
- + Đất cây xanh, hồ nước;
- + Đất nhà máy nước, khu xử lý nước thải, trạm điện;
- + Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật;
- + Đất xây dựng các công trình phụ trợ và một số hạng mục khác...

- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

+ Giao thông: Tổ chức giao thông đảm bảo liên mạch, thông suốt; khớp nối hệ thống giao thông đồng bộ với các quy hoạch có liên quan và hiện trạng giao thông khu vực.

+ Về hạ tầng kỹ thuật cấp điện, cấp nước, thoát nước và hạ tầng kỹ thuật khác: Tuân thủ theo quy chuẩn và tiêu chuẩn hiện hành.

Các yêu cầu, chỉ tiêu áp dụng tuân thủ quy định tại QCVN:01/2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây Dựng; Quy chuẩn Quốc gia QCVN 07:2023/BXD về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật; phù hợp với các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật tại Quy hoạch xây dựng vùng huyện Đồng Phú theo Quyết định số 1429/QĐ-UBND ngày 26/6/2025 của UBND tỉnh Bình Phước (trước khi sáp nhập); các Quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế khác có liên quan.

(Chỉ tiêu sử dụng đất và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật khác sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập đồ án quy hoạch phân khu đảm bảo theo các Quy chuẩn, tiêu chuẩn có liên quan theo quy định).

5. Các yêu cầu cần nghiên cứu đối với các nội dung quy hoạch

5.1. Điều tra khảo sát, đánh giá hiện trạng

Điều tra khảo sát, thu thập tài liệu, đánh giá tổng hợp các điều kiện tự nhiên, hiện trạng sử dụng đất; kiến trúc, cảnh quan và đánh giá đất xây dựng: Hiện trạng của các chức năng sử dụng đất; kiến trúc cảnh quan, hệ thống hạ tầng, đánh giá đất xây dựng trên cơ sở các tiêu chí về địa hình, điều kiện hiện trạng, địa chất thủy văn, sử dụng đất.

5.2. Yêu cầu về các nội dung của quy hoạch phân khu

a) Xác định phạm vi quy hoạch, quy mô diện tích lập quy hoạch; phân tích đánh giá hiện trạng về điều kiện tự nhiên, xã hội, dân số, lao động và chức năng sử dụng đất theo quy định; hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và môi trường; đánh giá hiện trạng các dự án đầu tư

xây dựng đang được triển khai thực hiện (nếu có). Xác định các vấn đề cơ bản cần giải quyết.

b) Xác định mục tiêu lập quy hoạch phân khu; nêu các yêu cầu, định hướng chính tại quy hoạch tỉnh hoặc quy hoạch chung, quy hoạch vùng đã được phê duyệt đối với khu vực lập quy hoạch phân khu;

c) Xác định chỉ tiêu sử dụng đất đảm bảo theo định của pháp luật đối với từng phân khu chức năng; lựa chọn hạ tầng kỹ thuật áp dụng trong lập quy hoạch phân khu; quy mô lao động và nhu cầu sử dụng đất, yêu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, dịch vụ đối với khu vực lập quy hoạch phân khu;

d) Nêu các quy định về chức năng sử dụng đất trong từng ô hình thành bởi cấp đường phân khu vực và xác định quy mô diện tích, dân số, lao động, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đối với từng chức năng trong ô; vị trí, quy mô công trình ngầm (nếu có);

đ) Xác định nguyên tắc và đề xuất giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan đối với từng ô, trục đường chính; xác định các khu vực không gian mở, không gian công cộng, khu vực điểm nhấn, khu vực bảo tồn, ... trong khu vực lập quy hoạch phân khu;

e) Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật:

- Xác định cốt xây dựng đối với từng ô đất;
- Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hóa về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm), tuyến giao thông công cộng;

- Xác định hào và tuynel kỹ thuật (nếu có);

- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước, vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm nước, mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật cụ thể;

- Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng (điện, khí đốt), vị trí và quy mô các trạm điện phân phối, trạm khí đốt; mạng lưới đường dây trung thế và hệ thống chiếu sáng;

- Xác định nhu cầu và công trình hạ tầng viễn thông thụ động;

- Xác định tổng lượng nước thải và rác thải, mạng lưới thoát nước; xác định vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải;

g) Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường;

h) Luận cứ xác định danh mục các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư; đề xuất, kiến nghị các cơ chế huy động và tạo nguồn lực thực hiện.

6. Các yêu cầu về hồ sơ, sản phẩm quy hoạch

Thành phần hồ sơ quy hoạch thực hiện theo Điều 16 Quy định về hồ sơ quy hoạch phân khu tại Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, cụ thể:

TT	Thành phần hồ sơ	Tỷ lệ
A	Phần bản vẽ	
1	Sơ đồ vị trí và phạm vi quy hoạch	Tỷ lệ thích hợp
2	Bản đồ hiện trạng sử dụng đất và kiến trúc cảnh quan	1/2000
3	Bản đồ hiện trạng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật	1/2000

TT	Thành phần hồ sơ	Tỷ lệ
4	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	1/2000
5	Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan	1/2000
6	Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng	1/2000
7	Các bản đồ quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật theo từng chuyên ngành	1/2000
8	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	1/2000
9	Bản vẽ định hướng, quy định việc kiểm soát về kiến trúc cảnh quan	Tỷ lệ thích hợp
B	Phần văn bản	
1	Thuyết minh tổng hợp và phụ lục kèm theo	
2	Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch	
3	Dự thảo tờ trình; dự thảo quyết định phê duyệt Đồ án	
4	Đĩa CD lưu toàn bộ nội dung hồ sơ quy hoạch	

7. Các yêu cầu, nguyên tắc về lấy ý kiến

Nội dung, hình thức, và đối tượng lấy ý kiến trong quá trình lập quy hoạch đảm bảo phù hợp với quy định tại Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ và các quy định hiện hành khác.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Cơ quan phê duyệt quy hoạch: Ủy ban nhân dân xã Thuận Lợi;

Cơ quan thẩm định: Phòng Kinh tế xã Thuận Lợi;

Đại diện Chủ đầu tư: Văn phòng HĐND và UBND xã Thuận Lợi.

Thời gian lập quy hoạch: Dự kiến 30 ngày kể từ khi nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành.

Chánh Văn phòng HĐND và UBND xã, Trưởng phòng Kinh tế và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- UBND tỉnh;
- Các Sở: XD; NNMT; Tài chính;
- TT. ĐU; TT. HĐND xã;
- Chủ tịch; các PCT UBND xã;
- Các Phòng, Trung tâm, đơn vị trên địa bàn xã;
- Lưu: VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Hoa Văn Định

**TỔNG HỢP VÀ GIẢI TRÌNH Ý KIẾN ĐÓNG GÓP ĐỐI VỚI NHIỆM VỤ QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000
DỰ ÁN CHĂN NUÔI SẢN XUẤT VÀ CHẾ BIẾN NÔNG SẢN TẬP TRUNG ỨNG DỤNG CÔNG NGHỆ CAO**

STT	Cơ quan, đơn vị góp ý	Số văn bản	Nội dung ý kiến	Giải trình, tiếp thu
1	Sở Xây dựng	6156/SoXD-QLQH&PTĐT ngày 6/12/2025	Rà soát lại tên gọi: “Dự án Chăn nuôi và sản xuất, chế biến nông sản tập trung ứng dụng công nghệ cao”	Tiếp thu, điều chỉnh lại tên đồ án: "Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Dự án Chăn nuôi và sản xuất, chế biến nông sản tập trung ứng dụng công nghệ cao Thuận Lợi"
			Về thành phần bản vẽ nhiệm vụ quy hoạch: Đề nghị thể hiện theo quy định Điều 5 Thông tư số 16/2025/TT-BXD	Tiếp thu, phần bản vẽ nhiệm vụ thể hiện theo quy định Điều 5 Thông tư số 16/2025/TT-BXD
			Dự báo lao động: Đề nghị bổ sung cơ sở pháp lý, cơ sở luận tính và phương pháp dự báo lao động đảm bảo tính khoa học	Tiếp thu, phần dự báo lao động đảm bảo tính khoa học trong phần Thuyết minh nhiệm vụ
			Đề nghị bổ sung dự báo nhu cầu sử dụng đất và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của quy hoạch phân khu theo Quy chuẩn Việt Nam QCVN 01:2021/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021	Tiếp thu, bổ sung dự báo nhu cầu sử dụng đất và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của quy hoạch phân khu theo Quy chuẩn Việt Nam QCVN 01:2021/BXD
2	Công ty Cổ phần Cao su Đồng Phú	1181/CSĐP-KTNN ngày 08/12/2025	Công ty đã quy hoạch 568,69 ha (trên diện tích khoảng 1.400 ha UBND xã Thuận Lợi đang lập Quy hoạch phân khu) để đầu tư dự án Nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, cánh đồng mẫu lớn;	UBND xã Thuận Lợi đang tổ chức lập Quy hoạch phân khu Dự án Chăn nuôi và sản xuất, chế biến nông sản tập trung ứng dụng công nghệ cao đảm bảo trình tự, thủ tục và pháp luật có liên quan về quy hoạch. Đối với diện tích Công ty quy hoạch 568,69 ha (trên diện tích khoảng 1.400 ha UBND xã Thuận Lợi đang lập Quy hoạch phân khu) để đầu tư dự án Nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, cánh đồng mẫu lớn là không có cơ sở pháp lý.
			Về cơ sở pháp lý, đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát, bổ sung một số cơ sở pháp lý như Nghị định số 102/2024/NĐ-CP; Luật Tài nguyên nước; Nghị định số 53/2024/NĐ-CP; Nghị định số 54/2024/NĐ-CP	Tiếp thu, phần cơ sở pháp lý rà soát, bổ sung một số cơ sở pháp lý đảm bảo theo quy định
			Về tên dự án: Tại Thông báo kết luận số 208/TB-UBND ngày 18/9/2025, UBND tỉnh thống nhất tên gọi dự án là “Chăn nuôi sản xuất và chế biến nông sản tập trung ứng dụng công nghệ cao”.	Tiếp thu, thống nhất tên gọi: "Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Dự án Chăn nuôi và sản xuất, chế biến nông sản tập trung ứng dụng công nghệ cao Thuận Lợi"

Đối với nội dung Yêu cầu về các nội dung của quy hoạch phân khu (điểm c, tiểu mục 2, mục V của dự thảo Nhiệm vụ): đề nghị cơ quan soạn thảo điều chỉnh như sau: “Xác định chỉ tiêu sử dụng đất theo pháp luật đất đai đối với từng phân khu chức năng; lựa chọn hạ tầng kỹ thuật áp dụng...”	Tiếp thu, đối với nội dung Yêu cầu về các nội dung của quy hoạch phân khu (điểm c, tiểu mục 2, mục V của dự thảo Nhiệm vụ) điều chỉnh: Xác định chỉ tiêu sử dụng đất đảm bảo theo định của pháp luật đối với từng phân khu chức năng. Do ngoài pháp luật đất đai còn phải tuân thủ các quy định có liên quan.
Đối với nội dung về Một số nội dung cụ thể của quy hoạch phân khu (điểm 3.1. Quy hoạch sử dụng đất, tiểu mục 3, mục V): tại gạch đầu dòng thứ nhất, đề nghị bổ sung cụm từ “theo pháp luật đất đai” vào sau cụm từ “các loại đất”.	Tiếp thu, Đối với nội dung về Một số nội dung cụ thể của quy hoạch phân khu (điểm 3.1. Quy hoạch sử dụng đất, tiểu mục 3, mục V): tại gạch đầu dòng thứ nhất, bổ sung cụm từ “đảm bảo theo quy định của pháp luật” vào sau cụm từ “các loại đất”. Do ngoài pháp luật đất đai còn phải tuân thủ các quy định có liên quan.
Đối với sản phẩm về Bản vẽ (tiểu mục 1, mục VI của dự thảo Nhiệm vụ): Đề nghị bổ sung thêm sản phẩm là Bản đồ quy hoạch được biên tập trên nền bản đồ địa chính để thuận tiện trong quá trình thực hiện thủ tục đất đai.	Căn cứ điều 2 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, quy hoạch khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao thuộc quy hoạch khu chức năng, do đó Thành phần hồ sơ quy hoạch thực hiện theo Điều 16, mục 3 Quy định về hồ sơ quy hoạch phân khu đô thị và nông thôn tại Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.
Về môi trường, hồ sơ Nhiệm vụ quy hoạch, Luật Bảo vệ môi trường không quy định trình tự, thủ tục về môi trường trong giai đoạn thực hiện lập hồ sơ quy hoạch; do đó đề nghị UBND xã Thuận Lợi căn cứ các quy định pháp luật có liên quan để thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định	Tiếp thu, hồ sơ Nhiệm vụ quy hoạch căn cứ các quy định pháp luật có liên quan để thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định
Về quá trình lập thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư, đề nghị cơ quan đề xuất lưu ý thủ tục môi trường theo quy định	Tiếp thu, giai đoạn lập thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư, đảm bảo thủ tục môi trường theo quy định
Về cấp nước và sử dụng nước: Khu đất nằm giữa vùng của dự án có Hồ Suối Lam được sử dụng làm nguồn cung cấp nước sinh hoạt. Do đó, Nhiệm vụ Quy hoạch phải bổ sung xác định ranh giới và phạm vi Hành lang bảo vệ nguồn nước Hồ Suối Lam và các nguồn nước mặt liên quan làm cơ sở quản lý, bảo vệ nguồn nước theo quy định pháp luật. Ngoài ra, trong quá trình triển khai thực hiện dự án, đề nghị Chủ đầu tư lưu ý hành vi bị nghiêm cấm tại khoản 5, Điều 8 của Luật Tài nguyên nước.	Tiếp thu, quá trình lập đồ án quy hoạch xác định ranh giới và phạm vi Hành lang bảo vệ nguồn nước Hồ Suối Lam và các nguồn nước mặt liên quan làm cơ sở quản lý, bảo vệ nguồn nước theo quy định pháp luật. Và trong quá trình triển khai thực hiện dự án, tuân thủ theo quy định của Luật Tài nguyên nước.

4	Sở Tài chính	7952/STC.-KTN ngày 10/12/2025	<p>Đề nghị UBND xã Thuận Lợi phối hợp với Sở Xây dựng để thống nhất các nội dung triển khai theo các ý kiến chỉ đạo của cấp có thẩm quyền tại cuộc họp do UBND tỉnh chủ trì tại cuộc họp ngày 08/12/2025 tại UBND xã Thuận Lợi</p> <p>Các nội dung về lĩnh vực chuyên ngành, đề nghị UBND xã Thuận Lợi lấy ý kiến của các Sở, ngành, đơn vị liên quan để tổng hợp phê duyệt đảm bảo theo quy định</p>	<p>Tiếp thu, quá trình lập quy hoạch sẽ phối hợp với Sở Xây dựng để thống nhất các nội dung triển khai theo các ý kiến chỉ đạo của cấp có thẩm quyền tại cuộc họp ngày 08/12/2025 tại UBND xã Thuận Lợi</p> <p>Các nội dung về lĩnh vực chuyên ngành, đã lấy ý kiến của các Sở, ngành, đơn vị liên quan đảm bảo theo quy định</p>
	Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch	3278/SVHTTDL-VP ngày 10/12/2025	Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch thống nhất với hồ sơ nhiệm vụ	Tiếp thu ý kiến của Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch
6	UBND Phường Đồng Xoài	2885/UBND-KT ngày 10/12/2025	<p>Theo hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch dự kiến bố trí các hạng mục như: khu trang trại chăn nuôi, nhà máy sản xuất thức ăn chăn nuôi, nhà máy giết mổ lợn... Đây là các loại hình có nguy cơ gây ô nhiễm môi trường cao, gây mùi hôi ảnh hưởng đến các khu vực lân cận nếu không được kiểm soát và quản lý chặt chẽ. Do đó, đề nghị trong quá trình lập quy hoạch và triển khai các bước tiếp theo cần đặc biệt quan tâm, xem xét và đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường phù hợp, đảm bảo đúng quy định nhằm hạn chế tối đa nguy cơ ô nhiễm ảnh hưởng đến khu vực lân cận</p>	Tiếp thu ý kiến, trong quá trình lập quy hoạch và triển khai các bước tiếp theo sẽ đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường phù hợp, đảm bảo đúng quy định nhằm hạn chế tối đa nguy cơ ô nhiễm ảnh hưởng đến khu vực lân cận
7	Sở Tư Pháp	3206/STP-XDPBPL ngày 11/12/2025	<p>a) Phần căn cứ lập quy hoạch</p> <p>- Đối với Luật: Đề nghị trình bày văn bản và trích yếu nội dung văn bản (không ghi số, ký hiệu, cơ quan ban hành) theo quy định tại điểm a khoản 6 mục II phần I kèm theo Nghị định số 30/2020/NĐ-CP ngày 03/5/2020 của Chính phủ về công tác văn thư.</p> <p>- Đề nghị rà soát và sắp xếp thứ tự trình bày theo thứ bậc, năm ban hành văn bản; đảm bảo các căn cứ (không phải Luật) được trình bày đầy đủ ký hiệu, cơ quan ban hành và trích yếu nội dung văn bản. Đối với các Thông tư quy phạm pháp luật, đơn vị trình bày đầy đủ thẩm quyền là “Bộ trưởng Bộ...”.</p>	<p>Tiếp thu, phần căn cứ lập quy hoạch:</p> <p>- Đối với Luật: trình bày văn bản và trích yếu nội dung văn bản (không ghi số, ký hiệu, cơ quan ban hành) theo quy định;</p> <p>- Rà soát và sắp xếp thứ tự trình bày theo thứ bậc, năm ban hành văn bản; đảm bảo các căn cứ được trình bày đầy đủ ký hiệu, cơ quan ban hành và trích yếu nội dung văn bản;</p> <p>- Đối với các Thông tư quy phạm pháp luật, trình bày đầy đủ thẩm quyền là “Bộ trưởng Bộ...”.</p>

b) Căn cứ khoản 3 Điều 3 Luật số 47/2024/QH15, ngoài các nội dung đơn vị trình bày liên quan đến thực hiện chủ trương theo Nghị quyết số 1662/NQUBTVQH15 về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Đồng Nai năm 2025, cũng như các văn bản chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh, đề đầy đủ và nhấn mạnh về sự cần thiết lập quy hoạch, đơn vị đề cập thêm các căn cứ pháp lý điều chỉnh trực tiếp đến nội dung lập.

Tiếp thu, nhiệm vụ cập thêm các căn cứ pháp lý điều chỉnh trực tiếp đến nội dung lập quy hoạch

Ghi chú: Gửi kèm theo văn bản góp ý của các cơ quan, đơn vị có liên quan.