

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trang trại chăn nuôi heo,
xã Thuận Lợi, thành phố Đồng Nai**

CHỦ TỊCH 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; được sửa đổi,
bổ sung bởi Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông
thôn ngày 12/6/2025;*

Căn cứ Luật Chăn nuôi ngày 19/11/2018;

Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019;

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

*Căn cứ Nghị quyết số 202/2025/QH15 ngày 12/6/2025 của Quốc hội về việc
sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh;*

*Căn cứ Nghị quyết số 30/2026/QH16 ngày 24/4/2026 của Quốc hội về việc
thành lập thành phố Đồng Nai;*

*Căn cứ Nghị quyết số 1662/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban
Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Đồng
Nai năm 2025;*

*Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ về
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; Nghị định số
34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều
của 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 trưởng 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 Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng về
ban hành QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công
trình hạ tầng kỹ thuật;*

Căn cứ Thông tư số 42/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng về ban hành sửa đổi 1:2025 QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

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; Thông tư số 02/2022/TT-BXD ngày 26/9/2022 của Bộ Xây dựng về ban hành QCVN 02:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Số liệu điều kiện tự nhiên dùng trong xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về Ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 326/QĐ-TTg ngày 09/3/2022 của Thủ tướng Chính phủ về phân bổ chỉ tiêu Quy hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, Kế hoạch sử dụng đất Quốc gia 5 năm 2021-2025;

Căn cứ Quyết định số 48/2017/QĐ-UBND 13/11/2017 của UBND tỉnh Bình Phước về việc phê duyệt quy hoạch chăn nuôi, cơ sở giết mổ, gia súc gia cầm tập trung trên địa bàn tỉnh Bình Phước giai đoạn 2017-2020 và tầm nhìn đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 1237/QĐ-UBND ngày 17/6/2025 của UBND tỉnh Bình Phước (cũ) về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Quyết định số 779/QĐ-UBND ngày 27/02/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai về phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1427/QĐ-UBND ngày 29/6/2020 của UBND tỉnh Bình Phước (cũ) về quyết định chủ trương đầu tư; Quyết định số 3166/QĐ-UBND ngày 15/12/2020 của UBND tỉnh Bình Phước (cũ) về quyết định chủ trương đầu tư (điều chỉnh lần 1); Quyết định số 63/QĐ-UBND ngày 10/01/2024 của UBND tỉnh Bình Phước (cũ) về quyết định Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận Nhà đầu tư (Cấp lần đầu ngày 29/6/2026) (Điều chỉnh lần 2 ngày 10/01/2024); Quyết định số 1014/QĐ-UBND ngày 15/5/2025 của UBND tỉnh Bình Phước (cũ) về quyết định Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận Nhà đầu tư (Cấp lần đầu ngày 29/6/2026) (Điều chỉnh lần 3 ngày 15/5/2025);

Căn cứ Quyết định số 2358/QĐ-UBND ngày 19/8/2026 của Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai về việc cho Công ty TNHH MTV Dịch vụ chăn nuôi Thuận Thành chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện dự án Trang trại chăn nuôi heo;

Căn cứ Quyết định số 82/QĐ-UBND ngày 07/01/2021 của Ủy ban nhân dân huyện Đồng Phú (cũ) về việc phê duyệt đồ án và quy định quản lý đồ án điều

chỉnh quy hoạch nông thôn mới xã Thuận Lợi, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Nghị quyết số 16/NQ-HĐND ngày 25 tháng 6 năm 2026 của Hội đồng Nhân dân xã Thuận Lợi về việc sắp xếp, tổ chức lại các ấp trên địa bàn xã Thuận Lợi;

Căn cứ Công văn số 2547/SXD-QLHĐ&VLXD ngày 16/3/2026 của Sở Xây dựng về việc ý kiến hướng dẫn quy trình, thủ tục xây dựng trại nuôi trên đất nông nghiệp;

Trên cơ sở đề nghị của Công ty TNHH MTV Dịch vụ Chăn nuôi Thuận Thành tại Tờ trình số 03/TTr-CNTT ngày 18/9/2026 về đề nghị phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch trình phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trang trại chăn nuôi heo, xã Thuận Lợi, thành phố Đồng Nai và Báo cáo kết quả thẩm định số 639/BC-PKT ngày 18/9/2026 của Phòng Kinh tế về kết quả thẩm định Nhiệm vụ quy hoạch tỷ lệ 1/500 trang trại chăn nuôi heo, xã Thuận Lợi, thành phố Đồng Nai của Công ty TNHH MTV Dịch vụ Chăn nuôi Thuận Thành;

Theo đề nghị của Phòng Kinh tế tại Tờ trình số 702/TTr-PKT ngày 12/9/2026 về việc Phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trang trại chăn nuôi heo, xã Thuận Lợi, thành phố Đồng Nai.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trang trại chăn nuôi heo, xã Thuận Lợi, thành phố Đồng Nai với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Phạm vi, quy mô và thời hạn lập quy hoạch:

Khu vực lập quy hoạch nằm về phía Đông Bắc của xã Thuận Lợi, thành phố Đồng Nai (trước đây thuộc phía Đông Bắc xã Thuận Lợi, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước).

- Phía Bắc: Giáp suối và đất trồng trọt;
- Phía Đông: Giáp đất trồng trọt;
- Phía Nam: Giáp đường đất hiện hữu và đất trồng trọt;
- Phía Tây: Giáp đất trồng trọt;
- Quy mô:
 - + Quy mô diện tích lập quy hoạch: 160.184,3 m² (16,02 ha);
 - + Quy mô dự án: 3.000 con heo nái sinh sản;
 - + Quy mô lao động: Khoảng 40 người
- Thời hạn lập quy hoạch: năm 2026 – 2027.

- Thời hạn quy hoạch: Quy hoạch chi tiết được lập có thời hạn theo thời hạn của quy hoạch cấp trên là Đồ án điều chỉnh quy hoạch nông thôn mới xã Thuận Lợi, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước được Ủy ban nhân dân huyện Đồng Phú phê duyệt tại Quyết định số 82/QĐ-UBND ngày 07 tháng 01 năm 2021: Đến năm

2030.

2. Mục tiêu quy hoạch

- Xây dựng mô hình trang trại chăn nuôi heo nái sinh sản, chủ động cung cấp nguồn giống có chất lượng, an toàn dịch bệnh cho người chăn nuôi địa phương, giảm sự phụ thuộc và nguồn cung bên ngoài đảm bảo với Chủ trương dự án đã được UBND thành phố chấp thuận.

- Tạo hiệu quả kinh tế bền vững: Mang lại lợi nhuận cho chủ đầu tư thông qua hoạt động chăn nuôi và bán thịt heo, đồng thời đóng góp nguồn thu cho ngân sách địa phương. Cung cấp nhiều cơ hội việc làm cho người lao động địa phương và khu vực lân cận, nâng cao thu nhập cho cộng đồng.

- Phát triển theo mô hình công nghiệp khép kín công nghệ cao, gắn chặt với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

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

3.1. Tính chất, vai trò

Là khu vực thực hiện dự án đầu tư xây dựng trang trại chăn nuôi heo của Công ty TNHH MTV Dịch vụ Chăn nuôi Thuận Thành, được triển khai theo chủ trương đầu tư đã được cấp có thẩm quyền chấp thuận; việc lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 nhằm cụ thể hóa các yêu cầu về sử dụng đất, tổ chức không gian, bố trí công trình và hệ thống hạ tầng kỹ thuật phục vụ dự án.

Là trang trại chăn nuôi heo quy mô lớn, áp dụng mô hình chăn nuôi công nghiệp khép kín, đồng bộ các khu chức năng phục vụ hoạt động chăn nuôi, điều hành, phụ trợ và xử lý chất thải, bảo đảm yêu cầu về chăn nuôi, xây dựng, đất đai, môi trường và các quy định pháp luật có liên quan. Chức năng:

3.2. Chức năng

Khu vực lập quy hoạch được tổ chức thành các nhóm chức năng chính, đáp ứng yêu cầu hoạt động của trang trại, gồm:

- Đất khu chăn nuôi: Gồm các nhà heo nái đẻ, nhà heo cai sữa, nhà heo mang thai, phòng pha chế tinh...

- Đất khu phụ trợ chăn nuôi: Gồm các nhà sát trùng xe, nhà sát trùng dụng cụ, kho cám, nhà sơ chế thức ăn, nhà đặt máy phát điện, nhà xuất heo con...

- Đất khu điều hành, dịch vụ: Gồm các nhà điều hành, nhà kỹ thuật, nhà công nhân, nhà ăn, bếp nấu ăn, nhà nghỉ trưa, nhà ở cách ly 14 ngày, trạm cân...

- Đất khu xử lý và bảo vệ môi trường: Nhà chứa chất thải nguy hại (CTNH), nhà chứa chất thải rắn (CTR) thông thường, hầm biogas...

- Đất cây xanh;

- Đất giao thông, sân bãi nội bộ.

4. Sơ bộ dự báo phát triển

Dự kiến quy mô lao động: Cán bộ công nhân viên của trang trại trong giai đoạn hoạt động của dự án dự kiến khoảng 40 người.

- Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch:

STT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
A	Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc		
-	Tổng diện tích khu đất	m ²	160.184,3
-	Mật độ xây dựng toàn khu	%	≤ 58
-	Tỷ lệ đất cây xanh	%	≥ 32
-	Tỷ lệ đất giao thông, sân bãi	%	≥ 10
-	Tầng cao xây dựng tối đa		
	Hạng mục chuồng trại	tầng	01
	Hạng mục khác	tầng	03
B	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật		
1	Cấp nước		
-	Cấp nước sinh hoạt	lít/người/ng.đ	≥ 80
-	Cấp nước cho hoạt động chăn nuôi và sát trùng tại trại	Căn cứ vào định mức dùng nước của heo và công nghệ chăn nuôi	
-	Nước tưới cây Nước rửa đường	lít/m ² /ng.đ	3,0 0,4
-	Nước PCCC	lít/s/đám cháy	15
2	Cấp điện, chiếu sáng		
-	Nguồn cung cấp điện cho dự án là nguồn cấp điện từ mạng lưới điện quốc gia	kWh/tháng	≥ 400.000
-	Chiếu sáng khu vực chăn nuôi khép kín	lux	200 - 500
-	Chiếu sáng khu vực văn phòng	lux	200
-	Chiếu sáng giao thông	lux	150
3	Thoát nước thải	%Q cấp nước	80 - 100
4	Chất thải		
-	Rác thải sinh hoạt	Kg/người-ngày	0,9 – 1,3
-	Chất thải từ hoạt động chăn nuôi	100% được thu gom và xử lý vệ sinh dịch tễ	
-	Chất thải nguy hại	Lưu trữ riêng biệt trước khi ký hợp đồng với đơn vị có chức năng thu gom	
* Các chỉ tiêu cụ thể về quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật sẽ được xác định chính xác trong quá trình lập đồ án quy hoạch đảm bảo phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.			

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

5.1. Các yêu cầu cụ thể về việc thu thập tài liệu, số liệu, bản đồ phục vụ công tác lập quy hoạch

- Công tác khảo sát hiện trạng và thu thập tài liệu nhằm cung cấp dữ liệu chuẩn xác đầy đủ các thông tin về khu vực, trong đó các yếu tố địa hình, địa vật, kiến trúc, giao thông, thủy văn... Theo đó, có các yêu cầu và nguyên tắc cơ bản như sau:

+ Thu thập số liệu từ: Khảo sát, kiểm tra, đo đạc hiện trường, các nguồn cung cấp từ chính quyền địa phương, các cơ quan quản lý chuyên ngành và chủ đầu tư.

+ Phân tích số liệu từ quy hoạch chung, các quy hoạch có liên quan đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

+ Phương pháp thu thập, tổng hợp, so sánh và phân tích để lựa chọn các số liệu cần thiết liên quan đến công tác lập quy hoạch.

+ Dùng phương pháp thu thập, tổng hợp để đưa ra các mục tiêu khảo sát địa hình và lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, xác định được quy mô các khu vực để định hướng ra các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cần thiết cho đồ án.

- Yêu cầu về cơ sở dữ liệu hiện trạng:

+ Các dữ liệu hiện trạng phải được thu thập, xin cung cấp từ các cơ quan quản lý chuyên ngành nhằm đảm bảo được tính chính xác và tính pháp lý của đồ án.

+ Bản đồ phục vụ lập quy hoạch phải đảm bảo quy định tại Điều 18 Nghị định số 178/2025/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều về Luật quy hoạch đô thị và nông thôn. Phải được lập bởi Đơn vị/tổ chức có giấy phép hoạt động nội dung đo đạc, thành lập bản đồ địa hình theo quy định tại Khoản 5 Điều 1 Nghị định 136/2021/NĐ-CP sửa đổi Nghị định 27/2019/NĐ-CP hướng dẫn Luật Đo đạc và Bản đồ.

5.2. Yêu cầu về nội dung chính của quy hoạch chi tiết, tỷ lệ bản đồ

- Các nội dung chính của quy hoạch chi tiết:

+ Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên ảnh hưởng đến khu vực lập quy hoạch bao gồm các yếu tố: Vị trí, giới hạn khu đất, địa hình địa mạo, khí hậu thủy văn, địa chất thủy văn, địa chất công trình, cảnh quan thiên nhiên.

+ Phân tích, đánh giá hiện trạng phát triển kinh tế - xã hội của khu vực quy hoạch bao gồm các yếu tố: Hiện trạng dân cư, lao động, các phương thức và hoạt động kinh tế chính trong khu vực lập quy hoạch.

+ Phân tích, đánh giá thực trạng đất xây dựng bao gồm: Hiện trạng sử dụng đất của dự án; Hiện trạng công trình kiến trúc và không gian kiến trúc cảnh quan của khu vực lập quy hoạch, xác định các hạng mục giữ lại, cải tạo hoặc tháo dỡ nhằm đảm bảo an toàn vận hành với khu vực xây mới; Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

+ Phân tích, đánh giá các quy định của quy hoạch chung có liên quan đến khu vực lập quy hoạch.

+ Xác định quy mô lao động, chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật cho toàn

khu vực lập quy hoạch.

+ Sử dụng đất quy hoạch: Xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, khoảng lùi công trình đối với từng lô đất và trục đường; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có).

+ Xác định chiều cao công trình, cote sàn và chiều cao tầng một hoặc phần đế công trình cao tầng; hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác; tổ chức cây xanh cảnh quan, sân vườn, mặt nước và cây xanh cách ly trong khu vực lập quy hoạch.

- Xác định khoảng cách an toàn môi trường và vành đai cách ly:

+ Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật: Đề xuất cao độ san nền không chế cho từng khu vực, xác định độ dốc san nền, khối lượng đất đào đắp cho từng khu vực xây dựng; Xác định hướng thoát nước mưa và hồ điều hòa; Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cấp nước; Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng; Xác định lượng nước thải, chất thải rắn; mạng lưới thoát nước; vị trí và quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải rắn; Xác định nhu cầu và nguồn cung cấp công trình hạ tầng viễn thông.

+ Xác định các giải pháp bảo vệ môi trường: Đánh giá tác động và đề xuất các biện pháp, công trình bảo vệ môi trường trong giai đoạn triển khai xây dựng dự án và giai đoạn dự án đi vào vận hành. Đề xuất phương án ứng phó sự cố môi trường, giải pháp kiểm soát trong trường hợp mưa lớn, ngập úng hoặc xảy ra sự cố hệ thống xử lý nước thải.

+ Sơ bộ xác định nhu cầu vốn và đề xuất nguồn lực thực hiện.

- Tỷ lệ bản đồ: Các bản vẽ thể hiện nội dung quy hoạch chi tiết đô thị được lập theo tỷ lệ quy định tại Thông tư số 16/2025/TT-BXD và Thông tư số 43/2025/TT-BXD.

5.3. Các nhiệm vụ trọng tâm cần nghiên cứu khu vực điều chỉnh quy hoạch chi tiết

- Nghiên cứu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, sử dụng đất

+ Quy hoạch trang trại chăn nuôi heo nái 3.000 con có tổ chức không gian cảnh quan thành một tổng thể đồng nhất, phát triển đồng bộ và hoàn chỉnh kết nối với hệ thống giao thông tại khu vực.

+ Quy hoạch các khu chức năng, các công trình chuồng trại, nhà điều hành, nhà nghỉ công nhân,... đạt hiệu quả kinh tế, tiết kiệm diện tích đất trên cơ sở tôn trọng cảnh quan môi trường và đặc biệt chú trọng đến vấn đề an toàn vệ sinh môi trường cho khu vực một cách tốt nhất.

+ Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc (mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, khoảng lùi xây dựng...) đối với từng lô đất xây dựng cần tuân thủ định hướng của quy hoạch, các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và các quy định khác có liên quan.

+ Các công trình kiến trúc được thiết kế phù hợp cho từng chức năng, với hình thức đa dạng, hiện đại và mang sắc thái địa phương, hài hòa với cảnh quan, phù hợp với tính chất, mục tiêu dự án; hình thức công trình phù hợp với tính chất

của trang trại chăn nuôi heo quy mô lớn. Chiều cao chuồng nuôi đáp ứng nhu cầu sử dụng thực tế của trang trại, đảm bảo không gian bố trí máy móc thiết bị theo yêu cầu công nghệ, dây chuyền chăn nuôi.

+ Hệ thống cây xanh tổ chức thành hệ thống có sự kết nối từ khuôn viên khu điều hành, chuồng trại đến hệ thống cây xanh dọc đường và các khu cây xanh tập trung, cây xanh cách ly; tạo vẻ đẹp cảnh quan, môi trường và giảm thiểu ô nhiễm, ngăn tiếng ồn từ các khu vực chăn nuôi, phù hợp với hướng gió, vị trí chuồng trại, khu xử lý chất thải và các đối tượng nhạy cảm xung quanh.

+ Các không gian cửa ngõ – cổng của khu vực quy hoạch, các tuyến giao thông nội bộ bố trí tách biệt để hạn chế sự giao cắt của luồng vận hành nhằm đảm bảo thuận tiện và ngăn chặn lây nhiễm chéo trong quá trình chăn nuôi.

+ Chuồng trại chăn nuôi và các công trình xử lý chất thải phải cách suối tối thiểu 100m (theo Quyết định chủ trương đầu tư số 1427/QĐ-UBND ngày 29 tháng 6 năm 2020).

+ Dự kiến những hạng mục ưu tiên phát triển: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật (Hệ thống xử lý nước thải, biogas, nhà chứa CTR), công trình chính (nhà cách ly heo, nhà heo mang thai, nhà heo nái đẻ, nhà heo cai sữa, heo nọc,..), công trình phụ trợ và các mục khác.

- Yêu cầu kết nối hạ tầng kỹ thuật

+ San nền và thoát nước mặt: Tính toán cao độ san nền khớp nối với khu vực lân cận; đề xuất cao độ san nền khống chế cho từng khu vực, xác định độ dốc san nền, khối lượng đất đào đắp cho từng khu vực xây dựng; thiết kế hệ thống mương, cống thoát nước mưa để tránh ngập úng cục bộ.

+ Giao thông nội bộ và bên ngoài: Xác định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, mặt cắt ngang đường, các nút giao và kết nối thông suốt mạng lưới giao thông nội bộ với hệ thống giao thông khu vực.

+ Cấp nước và thoát nước thải: Xác định vị trí, quy mô tuyến ống cấp nước, điểm đầu nối nước sạch; đồng thời bố trí hệ thống thu gom và xử lý nước thải phù hợp với quy mô chăn nuôi.

+ Cấp điện và chiếu sáng: Xác định nhu cầu và nguồn cấp điện, trạm biến áp; hệ thống chiếu sáng công cộng kết nối đồng bộ và thông số kỹ thuật chi tiết.

+ Xác định phương án kết nối hạ tầng viễn thông của dự án với mạng viễn thông khu vực; bố trí tuyến cáp và hạ tầng kỹ thuật viễn thông phù hợp với nhu cầu sử dụng của dự án, đồng bộ với hệ thống giao thông và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác.

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

6.1. Danh mục bản vẽ: Đảm bảo đầy đủ nội dung và phù hợp quy định tại khoản 4 Điều 19 Thông tư 16/2025/TT-BXD và khoản 7 Điều 1 Thông tư 43/2025/TT-BXD và các quy định pháp Luật Đo đạc và Bản đồ hiện hành.

6.2. Phần văn bản:

- Thuyết minh tổng hợp đảm bảo đầy đủ nội dung và phù hợp quy định tại Khoản 1 Điều 19 Thông tư 16/2025/TT-BXD.

- Dự thảo Tờ trình đề nghị thẩm định; tờ trình đề nghị phê duyệt; dự thảo Quyết định phê duyệt của cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết đô thị phù hợp với Phụ lục III – Thông tư 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025.

- Các văn bản, tài liệu khác có liên quan đảm bảo phù hợp quy định tại Khoản 3 Điều 19 Thông tư 16/2025/TT-BXD.

6.3. Số lượng, quy cách của sản phẩm hồ sơ quy hoạch

- Số lượng hồ sơ sản phẩm quy hoạch: 07 bộ bao gồm bản giấy và hồ sơ điện tử (CAD, GIS, PDF).

- Quy cách của sản phẩm hồ sơ quy hoạch:

+ Nội dung thể hiện đối với thuyết minh, bản vẽ của quy hoạch chi tiết trong hồ sơ lấy ý kiến, hồ sơ trình thẩm định và phê duyệt phải được trình bày rõ ràng, đầy đủ nội dung và tuân thủ các quy định tại Điều 19 của Thông tư số 16/2025/TT-BXD được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 43/2025/TT-BXD;

+ Hệ thống ký hiệu bản vẽ của quy hoạch chi tiết phải tuân thủ theo quy định tại mục 5 và mục 8 phụ lục I kèm theo Thông tư số 16/2025/TT-BXD;

+ Căn cứ điều kiện, đặc điểm phạm vi quy hoạch, có thể thành lập các bản đồ, sơ đồ riêng cho từng nội dung hiện trạng, định hướng hạ tầng kỹ thuật để bảo đảm thể hiện được đầy đủ các nội dung theo yêu cầu;

+ Tất cả các sơ đồ, bản đồ trong thành phần bản vẽ của hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch và hồ sơ quy hoạch phải thể hiện rõ phạm vi lập quy hoạch; ranh giới, tên các đơn vị hành chính trong, tiếp giáp phạm vi quy hoạch.

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

7.1. Nội dung lấy ý kiến quy hoạch

Toàn bộ hồ sơ đồ án quy hoạch được lập gồm: Thuyết minh, các bản vẽ quy hoạch và phụ lục theo quy định tại Pháp Luật Quy hoạch đô thị và Nông thôn hiện hành.

7.2. Hình thức lấy ý kiến

- Lấy ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức, chuyên gia theo hình thức gửi hồ sơ để đối tượng lấy ý kiến nghiên cứu, có ý kiến bằng văn bản.

- Việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư có liên quan:

+ Hình thức lấy ý kiến được thực hiện bằng một, một số hoặc các hình thức sau: Gửi hồ sơ, tài liệu để lấy ý kiến của người dân bằng văn bản; niêm yết, trưng bày tại nơi công cộng để tiếp nhận ý kiến của người dân; hình thức khác theo quy định của Pháp luật về thực hiện Dân chủ ở cơ sở, đồng thời đảm bảo tuân thủ theo yêu cầu của cơ quan tổ chức thực hiện lấy ý kiến.

+ Thời gian lấy ý kiến ít nhất là 20 ngày và không quá 30 ngày kể từ ngày công khai nội dung lấy ý kiến. Trong trường hợp chưa hết thời gian lấy ý kiến mà đã nhận được đầy đủ ý kiến của cộng đồng dân cư thì Công ty TNHH MTV DV chăn nuôi Thuận Thành được thực hiện các bước tiếp theo.

+ Trình tự, thủ tục lấy ý kiến cộng đồng dân cư được thực hiện theo quy định về việc Nhân dân tham gia ý kiến quy định tại pháp luật về thực hiện dân chủ ở

cơ sở.

- Công ty TNHH MTV DV chăn nuôi Thuận Thành tổng hợp, tiếp thu, giải trình và hoàn thiện hồ sơ quy hoạch trước khi trình thẩm định, trình phê duyệt. Nội dung báo cáo tiếp thu, giải trình phải được công bố công khai, minh bạch.

7.3. Đối tượng lấy ý kiến đối với hồ sơ quy hoạch:

Cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức, chuyên gia có liên quan và cộng đồng dân cư, các hộ gia đình ảnh hưởng bởi dự án trên địa bàn xã Thuận Lợi, thành phố Đồng Nai.

7.4. Kế hoạch lấy ý kiến

- Lấy ý kiến trong quá trình lập, thẩm định quy hoạch: Thời gian từ 20 ngày đến 30 ngày.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Công ty TNHH MTV Dịch vụ Chăn nuôi Thuận Thành (cơ quan tổ chức lập và trình duyệt quy hoạch):

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về cung cấp các nội dung, văn bản, số liệu làm ảnh hưởng đến nội dung quy hoạch.

- Tiếp tục thực hiện các bước tiếp theo, lựa chọn đơn vị tư vấn lập đồ án quy hoạch theo đúng trình tự và quy định pháp luật hiện hành.

2. Trách nhiệm của Đơn vị tư vấn

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về chất lượng và các số liệu tính toán trong thuyết minh quy hoạch. Cá nhân chủ nhiệm, chủ trì và thiết kế phải chịu trách nhiệm cá nhân về tính đúng đắn, tính chính xác và độ tin cậy của các số liệu, những quy định về kỹ thuật bản vẽ và khái toán.

- Phải thực hiện giám sát tác giả và giải thích những vướng mắc, giải quyết thiếu sót giữa hồ sơ và thực tế triển khai (nếu có); đồng thời chịu trách nhiệm về các ý kiến, kết luận khi tham gia các nội dung trên.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

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

Chánh văn phòng HĐND và UBND xã, Trưởng các phòng: Kinh tế, Văn hóa - Xã hội; Giám đốc Trung tâm Phục vụ Hành chính công xã, Công ty TNHH MTV Dịch vụ Chăn nuôi Thuận Thành và các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận: *Như*

- Như Điều 3;
- UBND thành phố (b/c);
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- Sở Xây dựng;
- TT. Đảng ủy xã;
- TT. HĐND xã;
- CT, các PCT UBND xã;
- LDVP, CVKT;
- Lưu: VT, KT.

CHỦ TỊCH



Nguyễn Đức Thành