

Số: /QĐ-UBND

Thuận Lợi, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch nông thôn mới xã Thuận Lợi, huyện Đồng Phú (cũ)

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

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 22/01/2026 của Chính phủ về 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;

Căn cứ Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng 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 1216/QĐ-BXD ngày 05/8/2025 của Bộ Xây dựng về việc đình chỉ 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, 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 và Quyết định số 18/2025/QĐ-TTg ngày 28/6/2025 của Thủ tướng Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch đô thị và nông thôn được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập;

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

Căn cứ Công văn số 1829/UBND-KTNS ngày 03/02/2026 của UBND tỉnh về việc thực hiện đề nghị của Sở Tài chính liên quan đến lập báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư xây dựng mới Trường THCS, THPT Đăk Mai tại xã Bù Gia Mập và điều chỉnh quy hoạch để đầu tư xây dựng Trường THCS, THPT tại xã Thuận Lợi;

Căn cứ Quyết định số 1429/QĐ-UBND ngày 26/6/2025 của UBND huyện Đồng Phú (cũ) về phê duyệt Đồ án quy hoạch xây dựng vùng huyện Đồng Phú;

Căn cứ Quyết định số 82/QĐ-UBND ngày 07/01/2021 của UBND huyện Đồng Phú (cũ) về việc phê duyệt Đồ án và quy định quản lý điều chỉnh quy hoạch nông thôn mới xã Thuận Lợi;

Căn cứ Kết luận số 85-KL/ĐU ngày 27/3/2026 của Đảng ủy xã Thuận Lợi về kết luận của Ban Thường vụ Đảng ủy xã tại phiên họp lần thứ 11/2026;

Theo đề nghị của Trung tâm Dịch vụ tổng hợp tại Tờ trình số 127/TTr-TTĐVTTH ngày 31/3/2026 và Phòng Kinh tế tại Báo cáo thẩm định số 195/BC-PKT ngày 31/3/2026 về việc thẩm định điều chỉnh cục bộ quy hoạch nông thôn mới xã Thuận Lợi, huyện Đồng Phú (cũ).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch nông thôn mới xã Thuận Lợi, huyện Đồng Phú (cũ) với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Phạm vi, quy mô điều chỉnh cục bộ quy hoạch

1.1. Phạm vi điều chỉnh

a. Phạm vi khu đất điều chỉnh cục bộ quy hoạch đất trồng trọt khác thành đất giáo dục:

- Phía Bắc: Giáp đường liên ấp có lộ giới quy hoạch 19m, đầu nối ra đường ĐT 741.

- Phía Nam: Giáp đường lô cao su đầu nối ĐT 741 vào khu dân cư.

- Phía Đông: Giáp đất cao su của Công ty Cổ phần Cao su Đồng Phú.

- Phía Tây: Giáp khu đất quy hoạch đất văn hóa, thể thao của ấp Thuận Hòa 2, giáp với đường ĐT 741.

Hiện trạng: Trên đất đang trồng cây cao su.

b. Phạm vi khu đất điều chỉnh cục bộ quy hoạch đất trồng trọt khác thành đất công viên văn hóa:

- Phía Bắc: Giáp đường liên ấp có lộ giới quy hoạch 19m.

- Phía Nam: Giáp đường lô cao su.

- Phía Đông: Giáp đất cao su của Công ty Cổ phần Cao su Đồng Phú (khu đất điều chỉnh thành đất giáo dục).

- Phía Tây: Giáp đường ĐT 741.

Hiện trạng: Trên đất có nhà văn hóa ấp Thuận Hòa 2 công trình cấp 4, diện tích xây dựng khoảng 100m² và công trình trạm cung cấp dịch vụ Viễn thông công trình cấp 4, diện tích xây dựng khoảng 30m², có đường điện 110kV đi qua phần đất còn lại đang trồng cây cao su.

c. Phạm vi điều chỉnh tuyến đường giao thông: Điều chỉnh đoạn tuyến giao thông có chiều dài khoảng 302m thuộc tuyến đường liên thôn kết nối từ ĐT 741 ra đến hồ Đồng Xoài. Lộ giới đoạn tuyến điều chỉnh từ 19m thành 32m. Phần lộ giới điều chỉnh mở rộng tăng thêm được tính từ tim tuyến về phía phạm vi khu đất công viên văn hóa và khu đất quy hoạch giáo dục. Hiện trạng là đường đất có bề rộng mặt đường khoảng 7m, còn lại là đất đang trồng cây cao su.

1.2. Quy mô diện tích đất điều chỉnh:

Điều chỉnh chức năng quy hoạch tổng diện tích giảm khoảng 4,882ha thuộc chức năng đất nông nghiệp (đất trồng trọt khác) thành chức năng quy hoạch:

- Đất công trình công cộng diện tích tăng khoảng 4,498ha.

- Đất giao thông diện tích tăng khoảng: 0,384ha.

2. Quan điểm, mục tiêu của điều chỉnh cục bộ

Hiện trạng xã Thuận Lợi sau sáp nhập chưa có trường THPT. Tuy nhiên, theo quy chuẩn hiện hành quy định từ 20.000 dân trở lên yêu cầu phải bố trí tối thiểu 01 trường THPT (dân số hiện trạng của xã Thuận Lợi là 24.301 dân); mặt khác trường THCS hiện hữu quy mô nhỏ, cơ sở vật chất chưa đáp ứng đủ điều kiện học tập. Do đó, nhằm đáp ứng cơ sở vật chất, hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu an sinh xã hội, đồng thời đảm bảo bán kính phục vụ thuận tiện đưa đón con em đến trường, UBND xã đã thực hiện thủ tục đề xuất xin UBND tỉnh chấp thuận chủ trương xây dựng trường THCS, THPT. Ngày 03/02/2026, UBND tỉnh đã chấp thuận chủ trương tại Công văn số 1829/UBND-KTNS.

3. Vai trò của điều chỉnh cục bộ

Điều chỉnh cục bộ khu đất từ quy hoạch đất trồng trọt khác thành quy hoạch đất công viên văn hóa trên cơ sở rà soát cập nhật lại khu đất quy hoạch đất công viên văn hóa vào Đồ án quy hoạch nông thôn mới xã Thuận Lợi, huyện Đồng Phú (cũ) cho phù hợp quy hoạch sử dụng đất được duyệt tại Quyết định số 1237/QĐ-UBND ngày 17/6/2025 của UBND tỉnh Bình Phước (cũ).

Đầu tư mở rộng lộ giới đoạn tuyến đường tiếp giáp về phía Bắc khu đất công viên văn hóa và phía Bắc khu đất giáo dục (đoạn tuyến mở rộng tính từ điểm đầu nối ĐT741 vào đến ranh cuối khu đất điều chỉnh thành đất giáo dục): Điều chỉnh mở rộng lộ giới tuyến đường tiếp giáp về phía Bắc khu đất công viên văn hóa và phía Bắc khu đất giáo dục (đoạn tuyến mở rộng tính từ điểm đầu nối ĐT741 vào đến ranh cuối khu đất điều chỉnh thành đất giáo dục) nhằm giải

quyết lưu thông, thuận tiện dừng đợi của phụ huynh và học sinh vào giờ đến trường và giờ tan học.

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

Nội dung điều chỉnh nêu trên không làm thay đổi tính chất, chức năng, phạm vi ranh giới, các giải pháp quy hoạch chính trong quy hoạch chung được duyệt, không làm thay đổi các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đã phê duyệt tại Quyết định số 82/QĐ-UBND ngày 07/01/2021 của UBND huyện Đồng Phú (cũ) về việc phê duyệt Đồ án và quy định quản lý điều chỉnh quy hoạch nông thôn mới xã Thuận Lợi.

5. Các nội dung chính của quy hoạch

- Điều chỉnh chức năng quy hoạch tổng diện tích giảm khoảng 4,882ha thuộc chức năng đất nông nghiệp (đất trồng trọt khác) thành chức năng quy hoạch:

- Đất công trình công cộng diện tích tăng khoảng (1*) 4,498ha, trong đó:

+ Tăng đất giáo dục (trường THCS, THPT) diện tích khoảng: 3,562ha.

+ Tăng đất công viên văn hóa diện tích khoảng: 0,936ha (bao gồm phần diện tích hành lang đường điện).

- Đất giao thông diện tích tăng khoảng: 0,384ha.

- Về chỉ tiêu diện tích loại đất, tỷ lệ % trên tổng đất xây dựng, và tỷ lệ % trên tổng diện tích đất nông nghiệp và trên tổng diện tích đất tự nhiên toàn xã lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch thay đổi tỷ lệ nhỏ so với hồ sơ đồ án đã được phê duyệt trước đây. Nội dung điều chỉnh nêu trên không làm thay đổi tính chất, chức năng, phạm vi ranh giới, các giải pháp quy hoạch chính trong quy hoạch chung được duyệt, nhằm giải quyết quá tải hạ tầng kỹ thuật, lưu thông khu vực.

(1) Theo Công văn số 2065/UBND-KT ngày 26/12/2025 của UBND xã Thuận Lợi về việc cung cấp diện tích, tọa độ khu đất dự kiến quy hoạch xây dựng Trường THCS&THPT xã Thuận Lợi thì dự kiến điều chỉnh cục bộ quy hoạch khu đất với tổng diện tích 52882,8 m², trong đó: Quy hoạch đất giáo dục (DGD): 40.011,4 m² còn lại quy hoạch đất công viên văn hóa: 12.871,4 m². Tuy nhiên, diện tích nêu trên chưa trừ diện tích lộ giới đường ĐT741 và chưa trừ lộ giới đường liên ấp (lộ giới 19m); đồng thời, hồ sơ điều chỉnh cục bộ bổ sung mở rộng lộ giới giao thông đoạn qua khu đất điều chỉnh thành đất Giáo dục và cập nhật điều chỉnh đất công viên văn hóa (phần diện tích mở rộng lộ giới về phía 02 khu đất điều chỉnh nêu trên). Do đó, diện tích đất giao thông sau điều chỉnh tăng khoảng 0,384ha, diện tích đất công cộng sau điều chỉnh (đất giáo dục và đất công viên văn hóa) tăng khoảng: 4,498ha.*

*** BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT XÃ THUẬN LỢI (CŨ) ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT NĂM 2021 VÀ ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ NĂM 2026**

Stt	Mục đích sử dụng đất	Giai đoạn 2020-2025		Giai đoạn 2020-2030 được duyệt		Giai đoạn 2020-2030 điều chỉnh cục bộ năm 2026	
		Dân số	10.800	Dân số	11.500		
		Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)	Diện tích (ha)	Diện tích tăng (+) giảm (-) sau điều chỉnh (ha)
1	Đất nông nghiệp	5980.97	78.3	5468.50	71.6	5463.35	
1.1	Đất trồng lúa	9.44	0.1	9.44	0.1	9.44	
1.2	Đất trồng trọt khác	5941.11	77.8	5428.64	71.1	5423,75	- 4,882
1.3	Đất rừng sản xuất	-	-	-	-	-	
1.4	Đất rừng phòng hộ	-		-		-	
1.5	Đất rừng đặc dụng	-		-		-	
1.6	Đất nuôi trồng thủy sản	10.61	0.1	10.61	0.1	10,61	
1.7	Đất nông nghiệp khác	19.81	0.3	19.81	0.3	19,81	
2	Đất xây dựng	1488.99	19.5	2001.46	26.2	2006,35	+ 4,882
2.1	Đất khu dân cư nông thôn (*)	650.00		812.50		812,50	
<i>a</i>	<i>Đất ở</i>	<i>90.00</i>	<i>1.2</i>	<i>149.50</i>	<i>2.0</i>	<i>149,50</i>	
<i>b</i>	<i>Đất thuộc KDC còn lại</i>	<i>560.00</i>		<i>663.00</i>		<i>663,00</i>	
2.2	Đất công cộng	38.98	0.5	38.98	0.5	43,48	+ 4,498
2.3	Đất cây xanh, TĐTT	8.49		8.49		8,49	
2.4	Đất tôn giáo, danh lam thắng cảnh, di tích, đình đền	12.23		12.23		12,23	
2.5	Đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp	32.72	0.4	382.27	5.0	382,27	
2.6	Đất khoáng sản và sản xuất vật liệu xây dựng	0.00	0.0	0.00	0.0	0,00	
2.7	Đất xây dựng các chức năng khác	19.90	0.3	19.90	0.3	19,90	
2.8	Đất hạ tầng kỹ thuật	296.50	3.9	296.92	3.9	297,31	+ 0,384
2.7.1	<i>Đất giao thông</i>	<i>290.10</i>	<i>3.8</i>	<i>290.10</i>	<i>3.8</i>	<i>290,49</i>	
2.7.2	<i>Đất xử lý chất thải rắn</i>	<i>0.50</i>		<i>0.50</i>		<i>0,50</i>	
2.7.3	<i>Đất nghĩa trang, nghĩa địa</i>	<i>5.90</i>		<i>5.90</i>		<i>5,90</i>	
2.7.4	<i>Đất hạ tầng kỹ thuật khác</i>	<i>0.00</i>		<i>0.42</i>		<i>0,42</i>	
2.9	Đất hạ tầng phục vụ sản xuất	430.17		430.17		430,17	
2.10	Đất quốc phòng an ninh	0.00		0.00		0,00	
3	Đất khác	164.70	2.157	164.70	2.2	164,70	

3.1	Đất sông ngòi, kênh rạch, suối & mặt nước chuyên dùng	119.80	1.6	119.80	1.6	119,80	
3.2	Đất cây xanh cách ly	0.00	0.0	0.00	0.0	0,00	
3.3	Đất giao thông đối ngoại	44.90	0.6	44.90	0.6	44,90	
3.4	Đất chưa sử dụng	0.00	0.0	0.00	0.0	0,00	
TỔNG		7651.44	100	7634.66	100	7634.66	

Các nội dung khác không liên quan đến nội dung điều chỉnh nêu trên vẫn tuân thủ và thực hiện theo nội dung Quyết định số 82/QĐ-UBND ngày 07/01/2021 của UBND huyện Đồng Phú (cũ) về việc phê duyệt Đồ án và quy định quản lý điều chỉnh quy hoạch nông thôn mới xã Thuận Lợi.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Phòng Kinh tế có trách nhiệm kiểm tra, thẩm định và lưu trữ hồ sơ đảm bảo theo quy định; Xây dựng và ban hành kế hoạch thực hiện quy hoạch; hướng dẫn, kiểm tra việc triển khai thực hiện; giám sát xây dựng theo quy hoạch.

2. Trung tâm Dịch vụ tổng hợp xã Thuận Lợi có trách nhiệm phối hợp các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức công bố công khai quy hoạch.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND và UBND xã; Thủ trưởng các đơn vị: Phòng Kinh tế, Trung tâm Dịch vụ tổng hợp; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này, kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- UBND tỉnh;
- Các Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương, Tài chính, Giáo dục và Đào tạo;
- TT. ĐU, TT. HĐND xã;
- CT, các PCT UBND xã;
- Các Phòng, Trung tâm, đơn vị thuộc UBND xã;
- LĐVP, CVKT;
- Ban Điều hành các ấp trên địa bàn xã;
- Trang thông tin điện tử xã Thuận Lợi;
- Lưu: VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Ngọc Cường