

UBND TỈNH ĐỒNG NAI
TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 451 / TTPTQĐ-QLDA

Đồng Nai, ngày 26 tháng 8 năm 2025

V/v giải trình các ý kiến góp ý của cơ quan nhà nước về nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đất diện tích khoảng 102 ha tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai.

Kính gửi: Ủy ban nhân dân xã Phước An.

Căn cứ Văn bản số 8135/UBND-KTNS ngày 20 tháng 6 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc bố trí kinh phí tổ chức lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 (hoặc quy hoạch chi tiết rút gọn) các khu đất để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất;

Căn cứ Quyết định số 600/QĐ-UBND ngày 30 tháng 7 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt dự toán chi phí lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đất diện tích khoảng 102 ha tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai;

Ngày 06 tháng 8 năm 2025, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai có văn bản 296/TTPTQĐ-QLDA ngày 06 tháng 8 năm 2025 về việc lấy ý kiến trong quá trình lập nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đất diện tích khoảng 102 ha tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai.

Trên cơ sở những góp ý của các cơ quan quản lý nhà nước khi lấy ý kiến, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh phối hợp với đơn vị tư vấn thiết kế đã bổ sung, hoàn thiện nhiệm vụ đồ án quy hoạch và giải trình liên quan các ý kiến cụ thể tại Phụ lục đính kèm đối với các văn bản góp ý.

Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh kính báo cáo Ủy ban nhân dân xã Phước An nội dung tổng hợp ý kiến cơ quan nhà nước về hồ sơ nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đất diện tích khoảng 102 ha tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai là cơ sở cho các bước tiếp theo. /.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phòng Kinh tế - UBND xã Phước An;
- Ban Giám đốc;
- Phòng TCHC (Đăng tải web);
- Lưu: VT, QLDA (PhuHT).



Mai Phong Phú

Phụ lục: NỘI DUNG GIẢI TRÌNH Ý KIẾN GÓP Ý CỦA CƠ QUAN NHÀ NƯỚC VỀ NHIỆM VỤ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU ĐẤT DIỆN TÍCH KHOẢNG 102 HA TẠI XÃ PHƯỚC AN, TỈNH ĐỒNG NAI.

(kèm theo Văn bản số 451 /TTPTQĐ-QLDA ngày 26 tháng 8 năm 2025 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh)

TT	Các ý kiến góp ý của cơ quan nhà nước	Giải trình
I	Sở Nông nghiệp và Môi trường (Văn bản số 2328/SoNNMT-QH ngày 11/08/2025)	
1	Về cơ sở pháp lý chung: Đề nghị bổ sung Nghị định số 151/2025/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 đất đai.	Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và tư vấn tiếp thu ý kiến, đã bổ sung trong mục “2.1. Cơ sở pháp lý chung” tại trang 5.
2	Về cơ sở pháp lý cụ thể: Đề nghị bổ sung Quyết định số 2133/QĐ UBND ngày 24/6/2025 của UBND tỉnh về việc giao đất cho Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý, xây dựng phương án khai thác đối với khu đất diện tích 1.001.661,0 m ² đất tại xã An Phước và xã Long Thọ, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.	Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và tư vấn tiếp thu ý kiến, đã bổ sung trong mục “2.2. Cơ sở pháp lý cụ thể” tại trang 6.
3	Về phạm vi ranh giới: Đề nghị bổ sung nội dung: Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo Tờ Chuyển thiết kế quy hoạch lên bản đồ địa chính khu đất số 433/CTKQH, tỷ lệ 1/2000 do Công ty TNHH Khảo sát và Xây dựng 6 xác lập ngày 28/01/2013, Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai (nay là Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai) xác nhận ngày 30/01/2013.	Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và tư vấn tiếp thu ý kiến, đã bổ sung trong mục “3.1. Vị trí khu vực lập quy hoạch” tại trang 7.
4	Về chức năng lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500: - Quyết định số 322/QĐ-TTg ngày 22/4/2024 của Thủ tướng Chính phủ là phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh tổng	Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và tư vấn tiếp thu ý kiến: - Phần cơ sở pháp lý cụ thể loại bỏ Quyết định số 322/QĐ-TTg ngày 22/4/2024 của Thủ tướng Chính

TT	Các ý kiến góp ý của cơ quan nhà nước	Giải trình
	<p>thể Quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2045 không phải là quyết định phê duyệt nên đề nghị điều chỉnh lại nội dung cho phù hợp.</p> <p>- Đối với Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2045, UBND tỉnh đã có Tờ trình số 03/TTr UBND ngày 07/01/2025 trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, Báo cáo giải trình số 157/BC-UBND ngày 30/5/2025 báo cáo Bộ Xây dựng xem xét, nội dung tiếp thu, giải trình và hoàn thiện đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch và Văn bản số 7553/UBND-KTN ngày 16/6/2025 báo cáo Bộ Xây dựng xem xét và hỗ trợ bố trí lịch họp Hội đồng thẩm định thông qua Đồ án.</p> <p>- Do đó, đối với việc lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đất diện tích khoảng 102 ha tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai phải đảm bảo phù hợp với Quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 455/QĐ TTg ngày 22/03/2016 và Định hướng trong hồ sơ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2045 đang trình Thủ tướng Chính phủ để đảm bảo đồng bộ quy hoạch.</p> <p>- Theo quy định tại khoản 2 Điều 22 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ: “2. Các đơn vị hành chính cấp xã sau sắp xếp được tiếp tục sử dụng quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện hoặc quy hoạch được lập theo</p>	<p>phủ là phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2045 (Trang 6 Nhiệm vụ Quy hoạch);</p> <p>- Tiếp thu ý kiến góp ý, phần nội dung Nhiệm vụ Quy hoạch sẽ bổ sung và đảm bảo tuân thủ theo các quy định hiện hành và việc lập Quy hoạch chi tiết đảm bảo phù hợp với Quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 455/QĐ TTg ngày 22/03/2016 và Định hướng trong hồ sơ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2045 đang trình Thủ tướng Chính phủ để đảm bảo đồng bộ quy hoạch.</p>

TRU
ÁT TR
TỈNH

TT	Các ý kiến góp ý của cơ quan nhà nước	Giải trình
	<p>quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 trên địa bàn hoặc chỉ tiêu sử dụng đất trong phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai của quy hoạch tỉnh được phân bổ đến đơn vị hành chính cấp xã sau sắp xếp để làm căn cứ thực hiện các nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai cho đến khi hoàn thành công tác rà soát, lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo các đơn vị hành chính mới.”.</p> <p>- Thực hiện quy định tại khoản 2 Điều 22 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã có Văn bản số 2112/SoNNMT-QH ngày 06/8/2025 báo cáo UBND tỉnh quyết định phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất cho 95 đơn vị hành chính cấp xã trên địa bàn tỉnh. Do đó, việc đề xuất chức năng Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đối với Khu đất diện tích khoảng 102 ha tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai phải đảm bảo chỉ tiêu sử dụng đất đến năm 2030 sau khi được UBND tỉnh quyết định phân bổ.</p>	
II	Công ty Cổ phần Cấp nước Nhơn Trạch (Văn bản số 94/2025/NTW ngày 11/08/2025)	
1	<p>Về hiện trạng hệ thống cấp nước:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Đường Rừng Sác: Có tuyến ống D600 do Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai vận hành. - Đường Nguyễn Văn Cừ: Tuyến ống D160 nằm bên phải cung cấp cho Khu dân cư HUD Sài Gòn và tuyến ống D200 nằm bên trái cung cấp nước cho Khu tái định cư Phước An (theo hướng giao lộ đường Trần Phú, 	<p>Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và tư vấn tiếp thu ý kiến. Bổ sung hiện trạng hệ thống đường ống cấp nước trong mục “4.2.4. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, phần d. Hiện trạng hệ thống cấp nước, trang 16”</p>

TT	Các ý kiến góp ý của cơ quan nhà nước	Giải trình
	đường Rừng Sác, đường Nguyễn Văn Cừ đi đường Hùng Vương). Hai tuyến ống này do chủ đầu tư dự án, Công ty Cổ phần Cấp nước Nhơn Trạch quản lý vận hành.	
2	<p>Về nguồn nước:</p> <p>Khu vực lập quy hoạch nằm trên địa bàn xã Phước An, tỉnh Đồng Nai, hiện có tuyến ống cấp nước gang D400-600 trên đường Rừng Sác, áp lực tuyến ống khoảng 4kg/cm². Khi có nhu cầu thu thập thông tin về hệ thống cấp nước hiện hữu để phục vụ công tác lập quy hoạch đề nghị Trung tâm Phát triển quỹ đất liên hệ với Công ty Cổ phần Cấp nước Nhơn Trạch theo địa chỉ: Công ty Cổ phần Cấp nước Nhơn Trạch – KCN Nhơn Trạch, đường Trần Phú, xã Hiệp Phước, tỉnh Đồng Nai – Điện thoại 02513.560574.</p>	<p>Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và tư vấn tiếp thu ý kiến. Đồng thời đối với nội dung nguồn cấp nước, đã bổ sung thông tin vào “Mục d. Hiện trạng hệ thống cấp nước, trang 16”</p>
III	Sở Công Thương (Văn bản số 1195/SCT-KHTCTH ngày 13/08/2025)	
1	<p>Tại trang 24: Đề nghị chỉnh chỉ tiêu cấp điện nhà ở từ “$\geq 0,8$ kw/người” thành “$\geq 0,5$ kw/người”</p>	<p>Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và tư vấn tiếp thu ý kiến, đã bổ sung trong mục “6.2. Các chỉ tiêu cơ bản áp dụng về nhu cầu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật trên cơ sở các quy định của quy hoạch chung đã được phê duyệt” tại trang 25.</p>
2	<p>Đề nghị bổ sung đánh giá hiện trạng hạ tầng thương mại dịch vụ tại xã Phước An.</p>	<p>Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và tư vấn tiếp thu ý kiến, phần đánh giá hiện trạng hạ tầng thương mại dịch vụ tại xã Phước An sẽ được thực hiện trong quá trình lập đồ án quy hoạch.</p>
3	<p>Trong quá trình lập quy hoạch cần xác định rõ loại hình công trình thương mại dịch vụ sẽ triển khai tại vị trí quy hoạch, đảm bảo phù hợp với quy hoạch kết cấu hạ tầng thương mại của tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021– 2030,</p>	<p>Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và tư vấn tiếp thu ý kiến, trong quá trình lập phương án quy hoạch sẽ xác định rõ cụ thể loại hình của công trình thương mại dịch vụ trong khu đất, đảm bảo phù hợp với các</p>

TT	Các ý kiến góp ý của cơ quan nhà nước	Giải trình
	tầm nhìn đến năm 2050.	quy hoạch cấp trên.
IV	Bộ chỉ huy quân sự tỉnh Đồng Nai (Văn bản số 842/BCH-TM ngày 14/08/2025)	
1	Diện tích khu đất: 102,44 ha trên địa bàn xã Phước An, tỉnh Đồng Nai (phía Bắc giáp đường Trường Chinh, phía Nam giáp đường Lê Hồng Phong, phía Đông giáp KCN Nhơn Trạch và đường Nguyễn Văn Cừ, phía Tây giáp đường Rừng Sác và khu địa đạo Nhơn Trạch), có tọa độ tâm 1182131 - 711596, bản đồ VN2000, tỷ lệ 1/50.000.	
2	Về mặt quốc phòng: Vị trí đề nghị lấy ý kiến đối với hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đất diện tích khoảng 102 ha tại xã Phước An, hiện tại không có LLVT đóng quân, không nằm trong quy hoạch các công trình quốc phòng của tỉnh, không thuộc hai dạng địa hình ưu tiên cho quốc phòng theo Quyết định số 2256/QĐ-BQP ngày 30/5/2023 của Bộ Quốc phòng về phê duyệt Bản đồ khu quân sự và địa hình ưu tiên cho nhiệm vụ quốc phòng để tích hợp vào quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021-2030. Tuy nhiên, phía Tây và Tây Nam của dự án tiếp giáp với khu đất quy hoạch đất quốc phòng theo Quyết định số 47/QĐ-TTg ngày 09/5/2024 của Chính phủ và gần khu quân sự hiện hữu.	Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và tư vấn tiếp thu ý kiến.
3	Về tầng cao và chiều cao xây dựng: Đề nghị đơn vị tư vấn, chủ đầu tư quan tâm và thực hiện đúng quy định của Chính phủ tại Nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06/5/2016 về quản lý độ cao, chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam.	Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và tư vấn tiếp thu ý kiến.
4	Ngoài ra, việc thẩm định quy hoạch (khu phức hợp đô	Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và tư vấn tiếp thu



TT	Các ý kiến góp ý của cơ quan nhà nước	Giải trình
	thị sinh thái và công viên chuyên đề) thuộc thẩm quyền của Quân khu 7 theo quy định tại Điều 4, Điều 14, Nghị định 164/2018/NĐ-CP ngày 21/12/2018 của Chính phủ về kết hợp quốc phòng	ý kiến.
5	Hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất diện tích khoảng 102 ha tại xã Phước An, đề nghị Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh tổ chức đoàn khảo sát thực địa (thành phần có Phòng Tác chiến/Bộ Tham mưu Quân khu, Bộ CHQS tỉnh, Ban CHPTKV1 – Long Thành, Sở Tài chính, Chủ đầu tư, đơn vị tư vấn) để kết luận bằng biên bản	Tiếp thu ý kiến và phối hợp kiến nghị UBND xã Phước An chủ trì tổ chức khảo sát thực địa trong quá trình lập đồ án quy hoạch.
V	Sở Tài Chính (Văn bản số 1994/STC-KTN ngày 14/08/2025)	
1	Sở Tài chính thống nhất chủ trương thực hiện lập nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đất diện tích khoảng 102 ha tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai. Đề nghị Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai tổng hợp ý kiến của các đơn vị liên quan, rà soát các nội dung đảm bảo theo quy định pháp luật chuyên ngành, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định.	Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và tư vấn tiếp thu ý kiến.
VI	Công ty điện lực Đồng Nai (Văn bản số 2052/PCĐN-KHVT ngày 14/08/2025)	
1	Đề nghị điều chỉnh nội dung tại mục c. Hiện trạng hệ thống cấp điện: Nguồn điện cung cấp chính (trang 16 tập thuyết minh) như sau: - Nội dung trước khi đề nghị điều chỉnh: “Nguồn cấp điện chính cho xã Long Thọ được lấy từ Trạm biến áp 110kV Nhơn Trạch qua tuyến trung thế 22kV, thuộc quản lý của Điện lực Nhơn Trạch – Công ty Điện lực Đồng Nai”.	Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và tư vấn tiếp thu ý kiến, đã bổ sung trong mục “4.2.4. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật” tại trang 16.



TT	Các ý kiến góp ý của cơ quan nhà nước	Giải trình
	<p>- Nội dung đề nghị điều chỉnh “Nguồn cấp điện chính cho xã Long Thọ được lấy từ Trạm biến áp 110kV Nhơn Trạch (nay đổi tên trạm là 110kV Phú Thạnh) qua tuyến trung thế 22kV, thuộc quản lý của Đội Quản lý điện Nhơn Trạch – Công ty Điện lực Đồng Nai”.</p>	
VII	<p>UBND xã Phước An (Văn bản số 639/UBND-KT ngày 18/08/2025)</p>	
1	<p>Tại trang 5 thuyết minh: Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 và Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng đã được thay thế bởi Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng về quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2025. Do đó, đề nghị nghiên cứu, cập nhật cho phù hợp</p>	<p>Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và tư vấn tiếp thu ý kiến, đã bổ sung trong mục “2.1. Các cơ sở pháp lý chung” tại trang 5.</p>
2	<p>Tại trang 5 thuyết minh: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hạ tầng kỹ thuật QCVN 07:2016/BXD ban hành kèm Thông tư 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 của Bộ Xây dựng đã được thay thế bởi QCVN 07:2023/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật ban hành kèm Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng. Do đó, đề nghị nghiên cứu, cập nhật cho phù hợp.</p>	<p>Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và tư vấn tiếp thu ý kiến, đã bổ sung trong mục “2.1. Các cơ sở pháp lý chung” tại trang 5.</p>
3	<p>Tại trang 5 thuyết minh: “Quyết định số 18/2025/QĐ-TTg ngày 28/6/2016”, đề nghị chỉnh sửa thành “Quyết định số 18/2025/QĐ-TTg ngày 28/6/2025”</p>	<p>Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và tư vấn tiếp thu ý kiến, đã bổ sung trong mục “2.1. Các cơ sở pháp lý chung” tại trang 5.</p>
4	<p>Đề nghị bổ sung Quyết định số 2133/QĐ-UBND ngày 24/6/2025 của UBND tỉnh về việc giao đất cho Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý, xây dựng phương án khai thác đối với khu đất diện tích 1.001.661,0</p>	<p>Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và tư vấn tiếp thu ý kiến, đã bổ sung trong mục “2.2. Các cơ sở pháp lý cụ thể” tại trang 6.</p>

TRU
AT TP
TINH

TT	Các ý kiến góp ý của cơ quan nhà nước	Giải trình
	m ² đất tại xã An Phước và xã Long Thọ, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.	
5	<p>Tại trang 6 thuyết minh: Đề nghị chỉnh sửa phạm vi lập quy hoạch như sau:</p> <p>+ Phía Bắc: Giáp khu đất quy hoạch cây xanh cách ly.</p> <p>+ Phía Nam: Giáp đường Lê Hồng Phong và đường N1 của dự án khu đô thị HUD.</p> <p>+ Phía Đông: Giáp đường Rừng Sác và đường D1 của dự án khu đô thị HUD.</p> <p>+ Phía Tây: Giáp đường Nguyễn Văn Cừ.”</p>	<p>Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và tư vấn tiếp thu ý kiến, đã bổ sung trong mục “3.1. Vị trí khu vực lập quy hoạch” tại trang 7.</p>
6	<p>Tại trang 9 thuyết minh: “được định hướng làm khu đô thị vệ tinh hỗ trợ vùng trung tâm đô thị tại xã Long Tân, Vĩnh Thanh và Phú Hội”. Hiện nay, đô thị mới Nhơn Trạch sau khi tổ chức sắp xếp, tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp từ ngày 01/7/2025 còn lại 03 xã: Phước An, Nhơn Trạch, Đại Phước. Do đó, đề nghị nghiên cứu, chỉnh sửa cho phù hợp.</p>	<p>Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và tư vấn tiếp thu ý kiến, đã chỉnh sửa trong mục “3.4.Sơ bộ các định hướng phát triển theo Quy hoạch chung” tại trang 9.</p>
7	<p>Trang 14 thuyết minh: “Các dự án nổi bật: Dự án HUD Nhơn Trạch..., Đại Phước Center”, đề nghị nghiên cứu chỉnh sửa cho phù hợp. Đồng thời, bổ sung một số dự án đã hình thành hiện hữu tại khu vực lập quy hoạch như: Khu Tái định cư Phước An, Khu chung cư cho người thu nhập thấp của Công ty Cổ phần Đệ Tam, khu dân cư theo quy hoạch của Công ty XD và KD nhà Thành Hưng nhằm đánh giá tổng quát các dự án có mối liên hệ, ảnh hưởng đến khu vực lập quy hoạch cho giai đoạn phát triển tới.</p>	<p>Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và tư vấn tiếp thu ý kiến, đã chỉnh sửa trong mục “4.2.4. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật – Phần bảng đánh giá, dòng các dự án nổi bật” tại trang 14.</p>
8	Về một số tuyến giao thông tiêu biểu tại trang 15 thuyết	Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và tư vấn tiếp

TT	Các ý kiến góp ý của cơ quan nhà nước	Giải trình
	<p>minh: Cần xem xét đánh giá bổ sung hiện trạng các tuyến đường giao thông kết nối khu vực như: Đường Hùng Vương (kết nối từ trung tâm xã Phước An lên phía Nam của khu vực lập quy hoạch), đường Trần Phú và đường Trường Chinh (là những tuyến giao thông kết nối từ hướng khu công nghiệp, Quốc lộ 51 về phía Bắc của khu vực lập quy hoạch).</p>	<p>thu ý kiến, đã bổ sung trong mục “<i>Một số tuyến giao thông tiêu biểu, trang 15-16</i>”</p>
9	<p>Về định hướng phát triển giao thông theo quy hoạch tại trang 15 thuyết minh: Đề nghị nghiên cứu chỉnh sửa nội dung “đường Long Thọ” do hiện nay không còn đơn vị hành chính xã Long Thọ. Chỉnh sửa lộ giới quy hoạch đường Nguyễn Văn Cừ là 47 m và đường Lê Hồng Phong là 53 m theo quy hoạch chung cho phù hợp.</p>	<p>Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và tư vấn tiếp thu ý kiến và Giải trình như sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hiện không còn đơn vị hành chính là xã Long Thọ, tuy nhiên tuyến đường Long Thọ vẫn đang lấy theo tên cũ, chưa đổi, do vậy đơn vị tư vấn vẫn đang lấy theo tên đường hiện hành - Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và tư vấn tiếp thu ý kiến, đã chỉnh sửa trong mục “<i>Định hướng phát triển giao thông theo quy hoạch, trang 16</i>”
10	<p>Tại trang 19 thuyết minh: Đề nghị nghiên cứu chỉnh sửa nội dung “Hiện không có nghĩa trang tập trung cấp xã hoặc cụm xã Long Thọ” do hiện nay không còn đơn vị hành chính xã Long Thọ.</p>	<p>Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và tư vấn tiếp thu ý kiến, đã bổ sung trong mục “<i>4.2.4. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật</i>” tại trang 19.</p>
11	<p>Tại trang 23 thuyết minh: Đề nghị nghiên cứu chỉnh sửa nâng tỷ lệ thu gom chất thải rắn phát sinh lên $\geq 100\%$ (trong hồ sơ là $\geq 90\%$), nâng tỷ lệ thoát nước thải sinh hoạt lên $\geq 100\%$ (trong hồ sơ là $\geq 80\%$).</p>	<p>Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và tư vấn tiếp thu ý kiến, đã bổ sung trong mục “<i>6.2. Các chỉ tiêu cơ bản áp dụng về nhu cầu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật trên cơ sở các quy định của quy hoạch chung đã được phê duyệt</i>” tại trang 24.</p>
12	<p>- Một số nội dung liên quan chỉ tiêu sử dụng đất chưa được đề cập trong nội dung hồ sơ nhiệm vụ như: Mật độ xây dựng, khoảng lùi, tầng cao các công trình, lộ giới, dự</p>	<p>Giải trình:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Các nội dung liên quan đến chỉ tiêu về sử dụng đất, mật độ, khoảng lùi, tầng cao, chỉ tiêu tính toán

TT	Các ý kiến góp ý của cơ quan nhà nước	Giải trình
	<p>kiến các hạng mục công trình cần ưu tiên đầu tư trong khu vực lập quy hoạch, chỉ tiêu tính toán bãi đỗ xe... Đề nghị nghiên cứu, bổ sung vào hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch.</p>	<p>bãi đỗ xe... đã được bổ sung trong mục “6.2. Các chỉ tiêu cơ bản áp dụng về nhu cầu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật trên cơ sở các quy định của quy hoạch chung đã được phê duyệt” tại trang 23-24. Các chỉ tiêu của đồ án sẽ được tính toán chính xác và cụ thể hóa trong quá trình lập đồ án quy hoạch chi tiết, đảm bảo cơ bản tuân thủ các quy hoạch cấp trên, quy chuẩn, quy định hiện hành.</p> <p>- Các hạng mục công trình cần ưu tiên đầu tư trong khu vực lập quy hoạch: Đã có ở mục “7.3. Yêu cầu về dự kiến các hạng mục công trình cần ưu tiên đầu tư xây dựng trong khu vực lập quy hoạch” trang số 26-27.</p>
13	<p>Tại trang 27 thuyết minh: Thông tư 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 và Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng đã được thay thế bởi Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng về quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2025. Do đó, đề nghị nghiên cứu, cập nhật cho phù hợp.</p>	<p>Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và tư vấn tiếp thu ý kiến, đã chỉnh sửa trong mục “7.7. Thiết kế đô thị” tại trang 28.</p>
14	<p>Tại trang 29 thuyết minh: “Cơ quan phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch: UBND xã Phước An”. Đề nghị nghiên cứu, chỉnh sửa cho phù hợp.</p>	<p>Giải trình: Do ranh giới khu vực lập quy hoạch khu 102 ha hoàn toàn nằm trong địa giới hành chính của xã Phước An nên theo Điều 6, khoản 1, mục b của Nghị định 145/2025/NĐ-CP thì UBND xã Phước An có thẩm quyền phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch.</p>
15	<p>Tại trang 29 thuyết minh: “Cơ quan thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch: Phòng Kinh tế Hạ tầng và đô thị -</p>	<p>Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và tư vấn tiếp thu ý kiến, đã chỉnh sửa “Cơ quan thẩm định nhiệm</p>

TT	Các ý kiến góp ý của cơ quan nhà nước	Giải trình
	UBND xã Phước An”. Đề nghị nghiên cứu, chỉnh sửa cho phù hợp	vụ và đồ án quy hoạch: Phòng Kinh tế Hạ tầng và đô thị - UBND xã Phước An” thành “Cơ quan thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch: Phòng kinh tế - UBND xã Phước An” trong mục “7.9.3. Tổ chức thực hiện” tại trang 30.
16	<p>- Đề nghị chỉnh sửa nội dung phạm vi ranh giới khu vực lập quy hoạch trong bản vẽ cho thống nhất với phần nội dung thuyết minh như sau:</p> <p>+ Phía Bắc: Giáp khu đất quy hoạch cây xanh cách ly.</p> <p>+ Phía Nam: Giáp đường Lê Hồng Phong và đường N1 của dự án khu đô thị HUD.</p> <p>+ Phía Đông: Giáp đường Rừng Sác và đường D1 của dự án khu đô thị HUD.</p> <p>+ Phía Tây: Giáp đường Nguyễn Văn Cừ.</p>	<p>Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và tư vấn tiếp thu ý kiến, đã chỉnh sửa trong bản vẽ.</p>
17	Đề nghị nghiên cứu, chỉnh cơ quan phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch cho thống nhất với phần nội dung thuyết minh.	<p>Giải trình: Do ranh giới khu vực lập quy hoạch khu 102 ha hoàn toàn nằm trong địa giới hành chính của xã Phước An nên theo Điều 6, khoản 1, mục b của Nghị định 145/2025/NĐ-CP thì UBND xã Phước An có thẩm quyền phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch.</p>
18	Đề nghị nghiên cứu, chỉnh cơ quan thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch cho thống nhất với phần nội dung thuyết minh	<p>Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và tư vấn tiếp thu ý kiến, đã chỉnh sửa trong bản vẽ.</p>
19	Về ký hiệu chung trong bản vẽ: ký hiệu ranh giới lập quy hoạch trong bản vẽ cần chỉnh sửa lại cho phù hợp theo Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng; đồng thời bổ sung tỷ lệ xích đặt dưới hoa gió trong bản vẽ.	<p>Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và tư vấn tiếp thu ý kiến, đã chỉnh sửa trong bản vẽ.</p>



TT	Các ý kiến góp ý của cơ quan nhà nước	Giải trình
20	Bản vẽ sơ đồ, phạm vi nghiên cứu cần thể hiện rõ khu vực lập quy hoạch nằm ở đâu trong khu vực xã Phước An và tổng thể đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2045 để có thể đánh giá tiềm năng, tính liên kết của khu vực lập quy hoạch.	Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và tư vấn tiếp thu ý kiến, đã chỉnh sửa trong bản vẽ.
21	Khu vực lập quy hoạch tiếp giáp phía Đông với Đền thờ Liệt sỹ Nhơn Trạch và Địa đạo Nhơn Trạch, đề nghị nghiên cứu đánh giá tính kết nối và gắn với cảnh quan, đảm bảo tính đồng bộ sau khi hình thành.	Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và tư vấn tiếp thu ý kiến, đối với nội dung gắn kết về không gian cảnh quan đối với khu vực phía Đông, khu vực Đền thờ liệt sỹ, Đài tưởng niệm liệt sỹ, địa đạo Nhơn Trạch sẽ được đánh giá, nghiên cứu làm rõ khả năng kết nối trong giai đoạn lập phương án, lên ý tưởng và báo cáo các cấp chính quyền tại các cuộc họp
22	Ngoài ra, theo quy định hiện nay thì hồ sơ điện tử quy hoạch phải được xây dựng trong quá trình lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch; đồng thời cần tuân thủ Điều 2 Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng nhằm bảo đảm đáp ứng yêu cầu đối với việc quản lý, khai thác, sử dụng dữ liệu phục vụ công tác quản lý. Do đó, đề nghị đơn vị tư vấn lưu ý, thực hiện đảm bảo quy định.	Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và tư vấn tiếp thu ý kiến.
23	Quyết định số 322/QĐ-TTg ngày 22/4/2024 của Thủ tướng Chính phủ là phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2045 không phải là quyết định phê duyệt nên đề nghị điều chỉnh lại nội dung cho phù hợp.	Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và tư vấn tiếp thu ý kiến, đã chỉnh sửa
24	Đối với Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2045,	Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và tư vấn tiếp thu ý kiến.

TT	Các ý kiến góp ý của cơ quan nhà nước	Giải trình
	<p>UBND tỉnh đã có Tờ trình số 03/TTr UBND ngày 07/01/2025 trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, Báo cáo giải trình số 157/BC-UBND ngày 30/5/2025 báo cáo Bộ Xây dựng xem xét, nội dung tiếp thu, giải trình và hoàn thiện đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch và Văn bản số 7553/UBND-KTN ngày 16/6/2025 báo cáo Bộ Xây dựng xem xét và hỗ trợ bố trí lịch họp Hội đồng thẩm định thông qua Đồ án. Do đó, đối với việc lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đất phải đảm bảo phù hợp với Quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 455/QĐ-TTg ngày 22/3/2016 và định hướng trong hồ sơ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2045 đang trình Thủ tướng Chính phủ để đảm bảo đồng bộ quy hoạch. Các nội dung khác, kiến nghị Sở Xây dựng, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh căn cứ quy định hiện hành thực hiện đảm bảo theo quy định.</p>	
VIII	Sở Xây dựng (Văn bản số 1816/SoXD-QLQH&PTĐT ngày 25/08/2025)	
1	Về nội dung, thành phần số lượng hồ sơ, bản vẽ cần thực hiện đầy đủ theo quy định tại Điều 6 của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng	Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và tư vấn tiếp thu ý kiến, bổ sung đầy đủ hồ sơ theo quy định.
2	Đối với các chỉ tiêu quy hoạch cần rà soát đảm bảo tuân thủ theo quy hoạch cấp trên được duyệt và các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành	Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và tư vấn tiếp thu ý kiến, rà soát tuân thủ theo quy hoạch cấp trên được duyệt và các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành
3	Căn cứ Điều 36 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn 2024, đề nghị Trung tâm phát triển quỹ đất đảm bảo việc	Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và tư vấn tiếp thu ý kiến.

TT	Các ý kiến góp ý của cơ quan nhà nước	Giải trình
	lấy ý kiến các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến nội dung quy hoạch, tổng hợp, tiếp thu, giải trình và hoàn thiện hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch trước khi trình thẩm định, trình phê duyệt. Nội dung báo cáo tiếp thu, giải trình phải được công bố công khai và bảo đảm quy chế dân chủ, công khai, minh bạch.	