

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: / TTPTQĐ-QLDA

Đồng Nai, ngày tháng 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 thuộc thửa đất số 67, 69 tờ bản đồ địa chính số 189 và thửa đất số 139 tờ bản đồ địa chính số 181, Phường Trần Biên (Tờ bản đồ địa chính số 38 và 30, Phường Thống Nhất, TP. Biên Hòa cũ), Tỉnh Đồng Nai

Kính gửi: Ủy ban nhân dân phường Trần Biên.

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;

Ngày 05 tháng 9 năm 2025, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai có văn bản 545/TTPTQĐ-QLDA ngày 05 tháng 9 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 thuộc thửa đất số 67, 69 tờ bản đồ địa chính số 189 và thửa đất số 139 tờ bản đồ địa chính số 181, Phường Trần Biên (Tờ bản đồ địa chính số 38 và 30, Phường Thống Nhất, TP. Biên Hòa cũ), 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 phường Tam Hiệp 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 thuộc thửa đất số 67, 69 tờ bản đồ địa chính số 189 và thửa đất số 139 tờ bản đồ địa chính số 181, Phường Trần Biên (Tờ bản đồ địa chính số 38 và 30, Phường Thống Nhất, TP. Biên Hòa cũ), Tỉnh Đồng Nai là cơ sở cho các bước tiếp theo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phòng KTHT&ĐT-XD phường Trần Biên;
- Ban Giám đốc;
- Phòng TCHC (Đăng tải web);
- Lưu: VT, QLDA (PhuHT).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

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 THUỘC THỬA ĐẤT SỐ 67, 69 TỜ BẢN ĐỒ ĐỊA CHÍNH SỐ 189 VÀ THỬA ĐẤT SỐ 139 TỜ BẢN ĐỒ ĐỊA CHÍNH SỐ 181, PHƯỜNG TRẦN BIÊN, TỈNH ĐỒNG NAI.

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

TT	Các ý kiến góp ý của cơ quan nhà nước	Giải trình
I	Cục Tác chiến/ Bộ Tổng Tham mưu (Văn bản số 502/TC-QC ngày 26/8/2025)	
1	Về mặt quản lý vùng trời, quản lý bay và quản lý chướng ngại vật hàng không: Đồng ý chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình tại vị trí nêu trên, độ cao tối đa 125 (một trăm hai mươi lăm) mét, trên cốt đất tự nhiên +5,95 mét so với mực nước biển trung bình, tọa độ vị trí 10°57'06.00"N – 106°50'18.00"E.	Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh và tư vấn đã tiếp thu, cập nhật chiều cao tĩnh không cho phép tối đa 125m vào thuyết minh Nhiệm vụ quy hoạch tại mục IV, khoản "4.8.2. Các chỉ tiêu dự kiến về sử dụng đất, chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đô thị trong khu vực quy hoạch".
2	Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai chịu trách nhiệm làm việc với Bộ chỉ huy quân sự tỉnh Đồng Nai, cơ quan, đơn vị có liên quan để thực hiện; bảo đảm kết hợp chặt chẽ quốc phòng với phát triển kinh tế, đúng quy định của pháp luật. Để đảm bảo an toàn cho các hoạt động bay, chủ đầu tư chịu trách nhiệm xin cấp phép xây dựng công trình không vượt quá độ cao tĩnh không cho phép; lắp đặt và duy trì hoạt động của hệ thống cảnh báo hàng không theo quy định tại Văn bản số 20/VBHN-BQP.	Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh và tư vấn đã tiếp thu.
II	Công ty Điện lực Đồng Nai (Văn bản số 3145/PCĐN-KHVT ngày 09/9/2025)	
1	Nội dung hiện trạng cấp điện, chiếu sáng (trang 18): Đề nghị hiệu chỉnh thành "Trong ranh quy hoạch chủ yếu là đất trống, chưa có hệ thống cấp điện. Trên đường D9 đã có hệ thống cấp điện hạ thế, chiếu sáng hoàn chỉnh, riêng hệ thống điện trung thế có 1 trạm biến áp 22/0,4kV - 400kVA cách điểm giao với đường Nguyễn Văn	Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh và tư vấn đã tiếp thu và thống nhất cập nhật nội dung <i>Hiện trạng cấp điện, chiếu sáng</i> vào thuyết minh nhiệm vụ quy hoạch tại mục IV, điểm "4.5.2. Đặc điểm hiện trạng" theo ý kiến Công ty Điện lực Đồng Nai.

TT	Các ý kiến góp ý của cơ quan nhà nước	Giải trình
	Hoa khoảng 100m, đang nhận điện từ tuyến 474 Cơ điện thuộc trạm 110kV Tân Mai”.	
2	<p>Ngoài ra, trong khu vực hoặc vùng lân cận của dự án đang có trạm 110kV Tân Mai (tài sản của ngành điện) là nguồn cấp điện chính cho trung tâm Tp. Biên Hòa cũ (nay là các phường Trấn Biên, Tam Hiệp ...). Do đó, đề nghị phối hợp chặt chẽ với Công ty Điện lực Đồng Nai trong quá trình triển khai lập hồ sơ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, nhằm đảm bảo cấp điện ổn định cho các phụ tải trong khu vực và tuân thủ hành lang an toàn lưới điện cao áp, đặc biệt là các tuyến đường dây liên quan đến trạm 110kV Tân Mai.</p>	<p>Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh và tư vấn sẽ rà soát và cập nhật hành lang an toàn lưới điện cho đường dây và trạm biến áp 110kV Tân Mai khi triển khai hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết.</p>
III	Sở Công thương (Văn bản số 2049/SCT-KHTCTH ngày 12/9/2025)	
1	<p>Căn cứ Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 03/7/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và Chuyên đề 26. Phương án phát triển thương mại dịch vụ, hệ thống kết cấu hạ tầng thương mại của tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021– 2030, tầm nhìn đến năm 2050; tại vị trí dự án nêu trên chưa quy hoạch hạ tầng thương mại đối với loại hình: trung tâm thương mại, siêu thị, chợ.</p> <p>Đề nghị chủ đầu tư trong quá trình lập quy hoạch xác định rõ loại hình công trình thương mại dịch vụ đầu tư, đảm bảo phù hợp với Quy hoạch tỉnh Đồng Nai đã được phê duyệt. Trong trường hợp, có nhu cầu triển khai loại hình thương mại dịch vụ là: trung tâm thương mại, siêu thị, chợ đề nghị chủ động liên hệ với UBND xã, phường nơi thực hiện dự án thực hiện rà soát, cập nhật vào Phương án phát triển kết cấu hạ tầng thương mại trong Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.</p>	<p>Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh và tư vấn rà soát kính báo cáo: Công trình chung cư hỗn hợp cao tầng của dự án có phần đế thương mại dịch vụ kết hợp chức năng công cộng, chức năng thương mại dịch vụ này chủ yếu để phục vụ cho cư dân của dự án, không phải công trình thương mại – dịch vụ có chức năng như trung tâm thương mại, siêu thị, ... do đó, không nằm trong hệ thống quy hoạch kết cấu hạ tầng thương mại của tỉnh Đồng Nai đã xây dựng tại Chuyên đề 26.</p>

TT	Các ý kiến góp ý của cơ quan nhà nước	Giải trình
2	<p>Đối với Bản vẽ nhiệm vụ quy hoạch, tại phần ký hiệu, đề nghị điều chỉnh “Đất XD Trung tâm thương mại” thành “Đất TMDV”.</p>	<p>Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh và tư vấn rà soát kính báo cáo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Theo quy định tại khoản c, điểm 4, Điều 6 của Thông tư 16/2025/TT-BXD, thì “c. Các bản vẽ của hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch chi tiết được thể hiện theo tỷ lệ thích hợp trên nền bản đồ hiện trạng địa hình kết hợp bản đồ tổng mặt bằng sử dụng đất hoặc sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan của quy hoạch phân khu đã được phê duyệt” - Bản vẽ QH02 - Bản đồ phạm vi nghiên cứu, ranh giới khu vực lập quy hoạch chi tiết trong hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch được thể hiện trên nền Bản đồ tổng mặt bằng sử dụng đất của đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa (Điều chỉnh tuyến đường D9 và khu vực xung quanh có liên quan) đã được phê duyệt tại Quyết định số 2946/QĐ-UBND ngày 25/09/2015 của UBND tỉnh Đồng Nai. Do đó, phần ký hiệu “Đất XD Trung tâm thương mại” của bản vẽ là ký hiệu ghi chú của đồ án Điều chỉnh cục bộ 1/2000 đã duyệt.
3	<p>Về điện:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Về hiện trạng cấp điện (trang 18): Đề nghị rà soát hiện trạng đường dây 110kV cấp điện cho trạm biến áp 110kV Tân Mai có nằm trong ranh dự án không. Trường hợp có đường dây 110kV hiện hữu, đề nghị bổ sung vào thuyết minh. 	<ul style="list-style-type: none"> - Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh và tư vấn đã tiếp thu, cập nhật và bổ sung hiện trạng đường dây 110kV của trạm biến áp 110kV Tân Mai vào nội dung <i>Hiện trạng cấp điện</i> của thuyết minh nhiệm vụ mục IV, điểm “4.5.2. Đặc điểm hiện trạng”.

TT	Các ý kiến góp ý của cơ quan nhà nước	Giải trình
	<p>- Tại trang 22: Đề nghị điều chỉnh chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt theo QCVN 01:2021 từ “800W/người” thành “700W/người”.</p>	<p>- Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh và tư vấn đã tiếp thu, cập nhật <i>Chỉ tiêu tính toán hạ tầng kỹ thuật cấp điện</i> thành >700W/người trong thuyết minh nhiệm vụ mục IV, điểm 4.8.2. <i>Các chỉ tiêu dự kiến về sử dụng đất, chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đô thị trong khu vực quy hoạch.</i></p>
IV	Ủy ban Nhân dân phường Trấn Biên (Văn bản số 1100/UBND-KTN ngày 15/9/2025)	
1	<p>Về đơn vị lập quy hoạch: Căn cứ khoản 7, Điều 17, Luật số 47: “7. Cơ quan, tổ chức có chức năng quản lý đầu tư xây dựng, đất đai tổ chức lập nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết khu vực để đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất khi được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện giao”.</p> <p>Đến nay, UBND tỉnh Đồng Nai đã giao Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đất thuộc thửa đất số 67, 69 tờ bản đồ địa chính số 189 và thửa đất số 139 tờ bản đồ địa chính số 181, Phường Trấn Biên, Tỉnh Đồng Nai để đấu giá quyền sử dụng đất.</p>	<p>Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh và tư vấn đã tiếp thu.</p>
2	<p>Về Đơn vị thẩm định và phê duyệt quy hoạch: Căn cứ khoản 3, Điều 38; Điều 39, Luật số 47; Điểm b, khoản 5, Điều 38, Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025: Trách nhiệm thẩm định quy hoạch thuộc cơ quan chuyên môn quản lý quy hoạch đô thị và nông thôn cấp xã (Phòng Kinh tế Hạ tầng và Đô thị phường Trấn Biên) và Hội đồng thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn phường Trấn Biên.</p>	<p>Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh và tư vấn đã tiếp thu.</p>

TT	Các ý kiến góp ý của cơ quan nhà nước	Giải trình
	<p>Căn cứ khoản 3, Điều 41, Luật số 47; Điểm b, khoản 1, Điều 6, Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025: Trách nhiệm phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch và đồ án quy hoạch thuộc UBND cấp xã (UBND phường Trần Biên). Do đó, đề nghị Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh khẩn trương tổng hợp ý kiến sơ bộ của các đơn vị đã gửi lấy ý kiến và hoàn thiện hồ sơ Nhiệm vụ quy hoạch, trình UBND phường Trần Biên xem xét thẩm định và phê duyệt theo quy định.</p>	
V	Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai (Văn bản số 2560/SoXD-QLQH&PTĐT ngày 16/9/2025)	
1	<p>Hiện tại Sở Xây dựng đang trong quá trình thẩm định (<i>đã tổ chức lấy ý kiến của các Thành viên Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng tỉnh, các Sở, ban, ngành có liên quan</i>), trình UBND tỉnh phê duyệt hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (<i>Phạm vi điều chỉnh: tại khu vực khu đất thu hồi của Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Mai để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất</i>) do Ủy ban nhân dân phường Trần Biên trình phê duyệt, với các nội dung kiến nghị điều chỉnh như sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> + Điều chỉnh từ chức năng quy hoạch đất ở dự án thấp tầng sang chức năng quy hoạch đất hỗn hợp với diện tích khoảng 1,42ha. + Điều chỉnh từ chức năng quy hoạch đất ở dự án thấp tầng kết hợp thương mại dịch vụ sang chức năng quy hoạch đất hỗn hợp với tổng diện tích khoảng 5,08 ha. + Điều chỉnh từ chức năng quy hoạch đất thương mại dịch vụ sang chức năng quy hoạch đất hỗn hợp với diện tích khoảng 10,13ha. 	<p>Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh và tư vấn đã tiếp thu và cập nhật vào hồ sơ đồ án quy hoạch.</p>

TT	Các ý kiến góp ý của cơ quan nhà nước	Giải trình
	<p>+ Điều chỉnh từ chức năng quy hoạch đất giao thông sang chức năng quy hoạch đất hỗn hợp với tổng diện tích khoảng 1,39 ha.</p> <p>+ Điều chỉnh từ chức năng quy hoạch đất ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ sang chức năng quy hoạch đất hỗn hợp với diện tích khoảng 3,54 ha.</p> <p>Do đó sau khi hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai trên được UBND tỉnh phê duyệt, Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh căn cứ, bám sát theo các nội dung được duyệt, tiến hành lập hồ sơ QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đất thuộc thửa đất số 67, 69 tờ bản đồ địa chính số 189 và thửa đất số 139 tờ bản đồ địa chính số 181, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai theo quy định.</p>	
VI	Sở Nông nghiệp và Môi trường (Văn bản số 4489/SoNNMT-QH ngày 17/9/2025)	
1	<p>Về đất đai, quy hoạch:</p> <p>- Theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Biên Hòa cũ đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 89/QĐ-UBND ngày 11/01/2022, khu đất có quy hoạch đất ở, đất thương mại dịch vụ và đất giao thông.</p> <p>- Ngày 09/05/2025, UBND thành phố Biên Hòa cũ có Văn bản số 7106/UBND-KTN không lựa chọn việc thực hiện điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thành phố Biên Hòa, mà tiếp tục thực hiện nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thành phố Biên Hòa.</p> <p>- Ngày 06/06/2025, UBND tỉnh có Văn bản số 7122/UBND-KTN đề nghị UBND thành phố Biên Hòa khẩn trương nghiên cứu đề xuất của Sở Xây dựng, rà soát lại, thống nhất chức năng quy hoạch tại khu đất theo quy hoạch chung đã được duyệt năm 2014 là</p>	<p>Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh và tư vấn đã rà soát Văn bản số 3629/UBND-KTN ngày 21/08/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất đến năm 2030 cho 95 đơn vị hành chính cấp xã, trong đó có các nội dung được đề cập như sau:</p> <p>- Theo Văn bản số 2112/SoNNMT-QH ngày 06/8/2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã có Văn bản số 506/SoNNMT-QH ngày 14/7/2025 báo cáo UBND tỉnh chấp thuận phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất đến năm 2030 cho 95 đơn vị hành chính cấp xã trên cơ sở cộng cơ học từ đề xuất phân bổ của 11/11 đơn vị hành chính cấp huyện cũ trước ngày 01/7/2025.</p> <p>- Kiến nghị UBND tỉnh chấp thuận phân bổ chỉ tiêu sử</p>

TT	Các ý kiến góp ý của cơ quan nhà nước	Giải trình
	<p>“đất hỗn hợp”, để thực hiện ngay điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 phường Thống Nhất và cập nhật lại trong hồ sơ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung cho thống nhất với chức năng quy hoạch chung đã được phê duyệt năm 2014.</p> <p>- Theo khoản 4 Điều 19 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ “4. Đối với những địa phương đã có quy hoạch đô thị hoặc quy hoạch phân khu được lập theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn thì không phải lập quy hoạch sử dụng đất; căn cứ vào quy hoạch đã được phê duyệt, chỉ tiêu sử dụng đất được phân bổ và nhu cầu sử dụng đất của địa phương để lập kế hoạch sử dụng đất cấp xã.”</p> <p>- Theo 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 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>- Ngày 21/08/2025, UBND tỉnh đã có Văn bản số 3629/UBND-KTN về việc phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất đến năm 2030 cho 95 đơn vị hành chính cấp xã. Theo đó, UBND tỉnh đã phân bổ chỉ tiêu sử</p>	<p>dụng đất đến năm 2030 cho 95 đơn vị hành chính cấp xã <i>trên cơ sở công cơ học từ đề xuất của cấp huyện cũ trước ngày 01/7/2025</i> làm cơ sở để thực hiện công tác quản lý đất đai trong thời gian chưa hoàn thiện việc rà soát, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo đơn vị hành chính mới.</p> <p>- Căn cứ Quyết định số 2576/QĐ-UBND ngày 29/08/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất đến năm 2030 đến từng đơn vị hành chính cấp huyện trong hồ sơ Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.</p> <p>- Căn cứ Quyết định số 89/QĐ-UBND ngày 11/01/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, khu đất có quy hoạch đất ở, đất thương mại dịch vụ và đất giao thông.</p> <p>⇒ Theo các nội dung nêu trên, khu đất lập quy hoạch đảm bảo chỉ tiêu sử dụng đất đến năm 2030 phường Trảng Biên, được UBND tỉnh phân bổ tại Văn bản số 3629/UBND-KTN ngày 21/08/2025.</p>

TT	Các ý kiến góp ý của cơ quan nhà nước	Giải trình
	<p>dụng đất đến năm 2030 cho phường Trần Biên tại Phụ lục 07.</p> <p>Do đó, trong quá trình lập và đề xuất chức năng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đối với khu đất nêu trên phải đảm bảo chỉ tiêu sử dụng đất đến năm 2030 phường Trần Biên đã được UBND tỉnh phân bổ tại Văn bản số 3629/UBNDKTN ngày 21/08/2025.</p> <p>Đồng thời, đề nghị Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh lấy ý kiến Sở Xây dựng, UBND phường Trần Biên về kết quả thực hiện nội dung chỉ đạo của UBND tỉnh tại Văn bản số Văn bản số 7122/UBND-KTN ngày 06/06/2025 nêu trên.</p>	<p>- Đồng thời, căn cứ Văn bản số 2560/SoXD-QLQH&PTĐT ngày 16/9/2025 của Sở Xây dựng, hiện hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Thống Nhất, (<i>Phạm vi điều chỉnh: tại khu vực khu đất thu hồi của Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Mai để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất</i>) do UBND phường Trần Biên trình phê duyệt đang được Sở Xây dựng thẩm định, với nội dung kiến nghị điều chỉnh: Điều chỉnh các chức năng quy hoạch Đất ở dự án thấp tầng, Đất ở dự án thấp tầng kết hợp thương mại dịch vụ, Đất thương mại dịch vụ, Đất giao thông, Đất ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ sang chức năng quy hoạch Đất hỗn hợp.</p> <p>- Theo khoản 4 Điều 19 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ, thì “Đối với những địa phương đã có quy hoạch đô thị hoặc quy hoạch phân khu được lập theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn thì không phải lập quy hoạch sử dụng đất ...”, như vậy khu vực dự án sau khi thực hiện Điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Thống Nhất (đang trình Sở Xây dựng thẩm định), sẽ triển khai</p>

TT	Các ý kiến góp ý của cơ quan nhà nước	Giải trình
		thực hiện quy hoạch chi tiết mà không cần điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất.
2	<p>Về môi trường:</p> <p>1. Về thủ tục môi trường:</p> <p>Luật Bảo vệ môi trường không quy định việc thực hiện các thủ tục môi trường tại giai đoạn lập nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 của dự án.</p> <p>Theo hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch chi tiết đính kèm cho thấy thuyết minh nhiệm vụ quy hoạch chi tiết chỉ đưa ra các mục tiêu, yêu cầu kỹ thuật, chỉ tiêu dự kiến để lập Đồ án quy hoạch chi tiết của các thửa đất; chưa có thông tin để xác định được các yếu tố nhạy cảm về môi trường theo quy định tại khoản 4 Điều 25 Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ, khoản này được sửa đổi, bổ sung tại khoản 6 Điều 1 Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 của Chính phủ, chưa xác định được tổng vốn đầu tư dự án, chưa xác định được nguồn tiếp nhận nước thải của dự án.</p> <p>Do đó, Sở Nông nghiệp và Môi trường chưa có đủ thông tin để hướng dẫn việc thực hiện thủ tục môi trường cho giai đoạn tiếp theo của dự án.</p> <p>2. Về hồ sơ Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của Dự án:</p> <p>Bổ sung các căn cứ pháp lý liên quan về bảo vệ môi trường như: Luật bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2020; Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật bảo vệ môi trường; Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số Nghị định</p>	<p>Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh và tư vấn đã tiếp thu và cập nhật trong đồ án quy hoạch cụ thể:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nội dung các yếu tố nhạy cảm về môi trường và nguồn tiếp nhận nước thải sẽ được bổ sung ở bước lập đồ án quy hoạch chi tiết. - Nội dung tổng mức đầu tư dự án là một nội dung không bắt buộc trong bước thực hiện lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch. <p>- Về hồ sơ Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của Dự án: Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh và tư vấn đã tiếp thu, thống nhất bổ sung các căn cứ pháp lý liên quan về bảo vệ môi trường trong thuyết minh nhiệm vụ Mục III, điểm “3.1. Các cơ sở pháp lý chung”.</p>

TT	Các ý kiến góp ý của cơ quan nhà nước	Giải trình
	<p>số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật bảo vệ môi trường.</p> <p>Bổ sung làm rõ diện tích đất dành cho công trình bảo vệ môi trường của dự án, vị trí đảm bảo khoảng cách an toàn về môi trường theo quy định; chỉnh sửa, thống nhất quy chuẩn kỹ thuật quốc gia áp dụng trong báo cáo là QCVN 14:2025/BNNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt và nước thải đô thị, khu dân cư tập trung.</p>	<p>- Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh và tư vấn đã tiếp thu, tuy nhiên diện tích đất dành cho công trình bảo vệ môi trường của dự án sẽ được bổ sung cụ thể trong bước lập đồ án quy hoạch.</p> <p>- Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh và tư vấn đã tiếp thu, thống nhất cập nhật nội dung QCVN 14:2025/BTNMT làm cơ sở quy hoạch cho hệ thống thoát nước thải sinh hoạt.</p>
VII	Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh Đồng Nai (Văn bản số 1584/BCH-TM ngày 12/9/2025)	
1	<p>Vị trí khu đất thuộc thửa đất số 67, 69 tờ bản đồ địa chính số 189 và thửa đất số 139, tờ bản đồ địa chính số 181, diện tích 13,17ha tại phường Trảng Biên (phường Thống Nhất cũ), tỉnh Đồng Nai, có tọa độ tâm 1211262 – 700819, bản đồ VN2000, tỷ lệ 1/50.000, 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 của Bộ Quốc phòng.</p>	<p>Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh và tư vấn đã tiếp thu.</p>
2	<p>Về độ cao và tầng cao xây dựng: Theo bảng các chỉ tiêu dự kiến về sử dụng đất, chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đô thị trong khu quy hoạch của Hồ sơ thuyết minh nhiệm vụ kèm theo Công văn số 545/TTPTQĐ-QLDA, công trình có tầng cao xây dựng 03 ÷ 35 tầng và chiều cao tối đa của công trình hỗn hợp cao tầng là 125m; đề nghị đơn vị tư vấn, chủ đầu tư thực hiện nghiêm Nghị định số 32/2016/NĐ-CP, ngày 06/5/2025</p>	<p>Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và tư vấn đã lập hồ sơ gửi Cục tác chiến/Bộ Tổng Tham mưu để chấp thuận độ cao tỉnh không và đã tiếp nhận Văn bản ý kiến số 502/TC-QC ngày 26/8/2025 của Cục Tác chiến về việc chấp thuận độ cao tỉnh không xây dựng công trình tại dự án với chiều cao tối đa là 125m, trên cốt đất tự nhiên +5,95 mét so với mực nước biển trung bình, tọa độ vị trí</p>

TT	Các ý kiến góp ý của cơ quan nhà nước	Giải trình
	của Chính phủ về Quy định quản lý độ cao, chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam (lập hồ sơ gửi Cục tác chiến/ Bộ Tổng Tham mưu để được chấp thuận độ cao tĩnh không).	10°57'06.00"N – 106°50'18.00"E.
3	Quá trình lập nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số 67, 69 tờ bản đồ địa chính số 189 và thửa đất số 139, tờ bản đồ địa chính số 181, phường Trần Biên, hiện tại không ảnh hưởng đến quốc phòng; tuy nhiên đề nghị thực hiện nghiêm Nghị định số 32/2016/NĐ-CP, ngày 06/5/2025 của Chính phủ.	Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh và tư vấn ghi nhận và tiếp thu.
VIII	Sở Tài chính (Văn bản số 3209/STC.-KTN ngày 09/9/2025)	
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 thuộc thửa đất số 67, 69 tờ bản đồ địa chính số 189 và thửa đất số 139 tờ bản đồ địa chính số 181, Phường Trần Biên, 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 ghi nhận và tiếp thu.
IX	Công an tỉnh (Văn bản số 1537/CAT-PA04 ngày 22/9/2025)	
1	về đất an ninh: Theo Quyết định số 95/QĐ-ITg ngày 16/11/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất an ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 03/7/2024 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, tại khu vực lập quy hoạch không có đất an ninh và quy hoạch đất an ninh.	Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh và tư vấn ghi nhận và tiếp thu.

TT	Các ý kiến góp ý của cơ quan nhà nước	Giải trình
2	về phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đất thuộc thửa đất số 67, 69 tờ bản đồ địa chính số 189 và thửa đất số 139 tờ bản đồ địa chính số 181, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai, đề nghị các cơ quan chức năng tham mưu UBND tỉnh thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.	Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh và tư vấn ghi nhận và tiếp thu.