

Số: /QĐ-UBND

Phước Bình, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Bình Sơn,
huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước đến năm 2035**

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG PHƯỚC BÌNH

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật quy hoạch đô thị và nông thôn số 144/2025/QH15 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 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính Phủ về quy định chi tiết một số điều của luật quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 07:2023/BXD về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Thông tư 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng về việc quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09 tháng 12 năm 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 và Thông tư số 24/2026/TT-BXD ngày 20 tháng 5 năm 2026 của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1489/QĐ-TTg ngày 24/11/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch tỉnh Bình Phước thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 24/10/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh quy hoạch tỉnh Bình Phước thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Văn bản hợp nhất số 59/VBHN-BXD ngày 02/07/2026 của Bộ Xây dựng; hợp nhất Thông tư quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

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

Căn cứ Quyết định số 30/2026/QĐ-UBND ngày 29/6/2026 của UBND thành phố Đồng Nai quy định trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt, công bố điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân thành phố trên địa bàn thành phố Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 3936/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND huyện Phú Riềng về phê duyệt Đồ án và Quy định quản lý theo Đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Bình Sơn, huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước đến năm 2035;

Căn cứ Công văn số 2454/SXD-QLQH&PTĐT ngày 22/6/2026 của Sở Xây dựng về việc hướng dẫn thủ tục triển khai thực hiện quy hoạch Cụm công nghiệp Sơn Hà 1, 2 tại phường Phước Bình, thành phố Đồng Nai;

Căn cứ Công văn số 5497/SXD-QLQH&PTĐT ngày 25/8/2026 của Sở Xây dựng về việc ý kiến đối với nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Bình Sơn, huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước đến năm 2035;

Căn cứ Công văn số 234-TrKL/ĐU ngày 04/8/2026 của Đảng ủy phường về Trích kết luận họp Ban thường vụ Đảng ủy - phiên họp số 60/2026 (Nội dung 1 – Tuần làm việc thứ 32/2026);

Căn cứ Quyết định số 513/QĐ-UBND ngày 21/8/2025 của UBND phường Phước Bình về việc thành lập Hội đồng thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn phường;

Căn cứ Quyết định số 955/QĐ-UBND ngày 20/7/2026 của UBND phường Phước Bình về việc phê duyệt dự kiến chi phí thực hiện Lập điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Bình Sơn, huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước đến năm 2035;

Xét Hồ sơ báo cáo điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Bình Sơn, huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước đến năm 2035 do Công Ty TNHH Kiến trúc và xây dựng Facom lập; báo cáo kết quả thẩm định của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại Báo cáo số 1051/TB -KTHT&ĐT ngày 09/9/2026.

Xét đề nghị của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại Tờ trình số 727/TTr-KTHT&ĐT ngày 10/9/2026,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Bình Sơn, huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước đến năm 2035 với các nội dung chủ yếu như sau:

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

- Phạm vi, ranh giới và quy mô toàn bộ Đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Bình Sơn đến năm 2035 tiếp tục thực hiện theo Quyết định số 3936/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND huyện Phú Riềng; Tổng diện tích tự nhiên 2.508,71 ha.

- Phạm vi điều chỉnh cục bộ gồm 06 vị trí theo Báo cáo điều chỉnh cục bộ và các bản vẽ kèm theo hồ sơ được phê duyệt; tập trung tại khu vực Khu phố Sơn Hà và Khu phố Bình Minh, phường Phước Bình, thành phố Đồng Nai.

- Thời hạn quy hoạch: Đến năm 2035.

2. Quan điểm, mục tiêu điều chỉnh cục bộ

- Kế thừa các nội dung của Đồ án Quy hoạch chung đã được phê duyệt; việc điều chỉnh chỉ thực hiện tại các khu vực cần thiết, không làm thay đổi mục tiêu, tính chất và định hướng phát triển không gian tổng thể của quy hoạch chung.

- Cập nhật định hướng phát triển đảm bảo phù hợp với quy hoạch tỉnh đã được phê duyệt và chính quyền địa phương 02 cấp; nâng cao tính khả thi trong quản lý quy hoạch, quản lý đất đai và triển khai các dự án đầu tư xây dựng.

3. Tính chất, chức năng, vai trò

Giữ nguyên tính chất, chức năng, vai trò của khu vực quy hoạch theo Quyết định số 3936/QĐ-UBND ngày 31/12/2024, trừ chức năng sử dụng đất tại 06 vị trí được điều chỉnh cụ thể tại khoản 5 Điều này.

4. Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch sau điều chỉnh cục bộ

TT	Mục đích sử dụng đất	Đã phê duyệt đến năm 2035		Sau điều chỉnh cục bộ		DT tăng (+), giảm (-) (ha)
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	
I	Đất nông nghiệp	2.081,11	82,96	2.010,42	80,14	-70,69
1	Đất sản xuất nông nghiệp	2.081,11	82,96	2.010,42	80,14	-70,69
1.1	Đất trồng cây hàng năm	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2	Đất trồng lúa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.3	Đất trồng cây hàng năm khác	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.4	Đất trồng cây lâu năm	2.081,11	82,96	2.010,42	80,14	-70,69
	Vị trí điều chỉnh 01	71,18		0,00		-71,18
	Vị trí điều chỉnh 02	0,00		0,13		0,13
	Vị trí điều chỉnh 04	0,00		0,26		0,26
	Vị trí điều chỉnh 05	1,03		1,13		0,1
2	Đất lâm nghiệp	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.1	Đất rừng sản xuất	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.2	Đất rừng phòng hộ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.3	Đất rừng đặc dụng	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Đất nuôi trồng thủy sản	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Đất làm muối	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5	Đất nông nghiệp khác	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II	Đất xây dựng	404,07	16,11	474,76	18,92	70,69
1	Đất ở nông thôn	51,46	2,05	51,15	2,04	-0,31
	Vị trí điều chỉnh 06	0,31		0,00		-0,31

TT	Mục đích sử dụng đất	Đã phê duyệt đến năm 2035		Sau điều chỉnh cục bộ		DT tăng (+), giảm (-) (ha)
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	
2	Đất công cộng	6,90	0,28	7,67	0,31	0,77
2.1	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	0,62	0,02	0,00	0,00	-0,62
	<i>Vị trí điều chỉnh 02</i>	<i>0,62</i>		<i>0,00</i>		<i>-0,62</i>
2.2	Đất xây dựng cơ sở y tế	0,30	0,01	0,89	0,04	0,59
	<i>Vị trí điều chỉnh 02</i>	<i>0,00</i>		<i>0,61</i>		<i>0,61</i>
	<i>Vị trí điều chỉnh 03</i>	<i>0,30</i>		<i>0,28</i>		<i>-0,02</i>
2.3	Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo	4,09	0,16	4,62	0,18	0,53
	<i>Vị trí điều chỉnh 02</i>	<i>2,99</i>		<i>3,29</i>		<i>0,30</i>
	<i>Vị trí điều chỉnh 06</i>	<i>0,31</i>		<i>0,54</i>		<i>0,23</i>
2.4	Đất xây dựng cơ sở văn hóa	0,45	0,02	0,85	0,03	0,40
	<i>Vị trí điều chỉnh 02</i>	<i>0,00</i>		<i>0,20</i>		<i>0,20</i>
	<i>Vị trí điều chỉnh 03</i>	<i>0,06</i>		<i>0,26</i>		<i>0,20</i>
2.5	Đất sinh hoạt cộng đồng	1,22	0,05	1,31	0,05	0,09
	<i>Vị trí điều chỉnh 06</i>	<i>0,05</i>		<i>0,14</i>		<i>0,09</i>
2.6	Đất chợ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.7	Đất điểm bur điện, văn hóa xã	0,22	0,01	0,00	0,00	-0,22
	<i>Vị trí điều chỉnh 02</i>	<i>0,22</i>		<i>0,00</i>		<i>-0,22</i>
3	Đất cây xanh, thể dục, thể thao	7,39	0,29	7,21	0,29	-0,18
3.1	Đất cây xanh	2,48	0,10	2,30	0,09	-0,18
	<i>Vị trí điều chỉnh 03</i>	<i>0,18</i>		<i>0,00</i>		<i>-0,18</i>
3.2	Đất xây dựng cơ sở thể dục - thể thao	1,57	0,06	1,57	0,06	0,00
3.3	Đất vui chơi, giải trí công cộng	3,34	0,13	3,34	0,13	0,00
4	Đất tôn giáo, danh lam thắng cảnh, di tích, đình đền	4,31	0,17	4,31	0,17	0,00
4.1	Đất có di tích lịch sử - văn hóa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.2	Đất danh lam thắng cảnh	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.3	Đất cơ sở tôn giáo	4,31	0,17	4,31	0,17	0,00
4.4	Đất cơ sở tín ngưỡng	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

TT	Mục đích sử dụng đất	Đã phê duyệt đến năm 2035		Sau điều chỉnh cục bộ		DT tăng (+), giảm (-) (ha)
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	
5	<i>Đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và làng nghề</i>	37,60	1,50	111,46	4,44	73,86
5.1	Đất cụm công nghiệp	0,00	0,00	73,86	2,94	73,86
	<i>Vị trí điều chỉnh 01</i>	0,00		73,86		73,86
5.2	Đất khu công nghiệp	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5.3	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	37,60	1,50	37,60	1,50	0,00
6	<i>Đất khoáng sản và sản xuất vật liệu xây dựng</i>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	<i>Đất xây dựng các chức năng khác</i>	44,21	1,76	44,21	1,76	0,00
7.1	Đất thương mại, dịch vụ	44,21	1,76	44,21	1,76	0,00
8	<i>Đất hạ tầng kỹ thuật</i>	238,97	9,53	235,82	9,4	-3,15
8.1	Đất giao thông	129,00	5,14	125,85	5,02	-3,15
	<i>Vị trí điều chỉnh 01</i>	5,70		3,02		-2,68
	<i>Vị trí điều chỉnh 02</i>	0,40		0,00		-0,4
	<i>Vị trí điều chỉnh 04</i>	0,00		0,04		0,04
	<i>Vị trí điều chỉnh 05</i>	1,04		0,94		-0,1
	<i>Vị trí điều chỉnh 06</i>	0,28		0,27		-0,01
8.2	Đất xử lý chất thải rắn	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8.3	Đất nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng	109,97	4,38	109,97	4,38	0,00
8.4	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8.5	Đất công trình năng lượng	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8.6	Đất công trình bưu chính, viễn thông	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	<i>Đất hạ tầng phục vụ sản xuất</i>	12,93	0,52	12,93	0,52	0,00
9.1	Đất thủy lợi	12,93	0,52	12,93	0,52	0,00
9.2	Đất phi nông nghiệp khác	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	<i>Đất quốc phòng, an ninh</i>	0,30	0,01	0,00	0,00	-0,30
10.1	Đất quốc phòng	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10.2	Đất an ninh	0,30	0,01	0,00	0,00	-0,30
	<i>Vị trí điều chỉnh 04</i>	0,30	0,01	0,00	0,00	-0,30
III	Đất khác	23,53	0,94	23,53	0,94	0,00

TT	Mục đích sử dụng đất	Đã phê duyệt đến năm 2035		Sau điều chỉnh cục bộ		DT tăng (+), giảm (-) (ha)
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	
1	<i>Đất sông ngòi, kênh rạch, mặt nước chuyên dùng</i>	23,53	0,94	23,53	0,94	0,00
2	<i>Đất chưa sử dụng</i>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Tổng cộng		2.508,71	100,0	2.508,71	100,0	0,00

5. Các nội dung chính của điều chỉnh cục bộ

(1) Vị trí điều chỉnh 01: Phạm vi khoảng 76,88 ha. Điều chỉnh đất trồng cây lâu năm và đất giao thông **thành** đất cụm công nghiệp và đất giao thông; sau điều chỉnh bố trí khoảng 73,86 ha đất cụm công nghiệp và 3,02 ha đất giao thông; bỏ các tuyến đường giao thông nội bộ lộ giới 15m có tổng chiều dài khoảng 1.848 m. Nội dung điều chỉnh nhằm cập nhật Cụm công nghiệp Sơn Hà 1, 2 theo định hướng quy hoạch cấp trên.

(2) Vị trí điều chỉnh 02: Phạm vi khoảng 4,23 ha. Điều chỉnh bỏ các tuyến đường nội bộ phân chia các lô đất công cộng; hợp nhất các lô đất giáo dục và phần đất giao thông liên quan thành một lô đất giáo dục; chuyển khoảng 0,61 ha đất trụ sở cơ quan và đất giao thông sang đất xây dựng cơ sở y tế; chuyển khoảng 0,20 ha đất điểm bưu điện sang đất xây dựng cơ sở văn hóa; cập nhật lại ranh giới, diện tích các loại đất theo hiện trạng và phương án điều chỉnh.

(3) Vị trí điều chỉnh 03: Phạm vi khoảng 0,54 ha. Cập nhật vị trí, ranh giới cơ sở y tế và Đài tưởng niệm hiện hữu; sau điều chỉnh đất xây dựng cơ sở y tế khoảng 0,28 ha, đất xây dựng cơ sở văn hóa khoảng 0,26 ha; điều chỉnh khoảng 0,18 ha đất cây xanh sang đất xây dựng cơ sở văn hóa để phù hợp hiện trạng Đài tưởng niệm.

(4) Vị trí điều chỉnh 04: Điều chỉnh khoảng 0,3 ha đất an ninh (*vị trí dự kiến trụ sở Công an xã trước đây*) thành 0,26 ha đất trồng cây lâu năm và 0,04 ha đất giao thông, phù hợp hiện trạng và nhu cầu sử dụng sau sắp xếp đơn vị hành chính.

(5) Vị trí điều chỉnh 05: Điều chỉnh hướng tuyến một đoạn đường liên thôn Sơn Hà 1 - Sơn Hà 2 đoạn kết nối từ ĐT.759 đến Km0+685; quy mô khu vực điều chỉnh khoảng 2,07 ha. Sau điều chỉnh đất giao thông khoảng 0,94 ha và đất trồng cây lâu năm khoảng 1,13 ha; không làm thay đổi cấp đường và lộ giới đã xác định.

(6) Vị trí điều chỉnh 06: Phạm vi khoảng 0,95 ha. Điều chỉnh lộ giới tuyến đường tiếp giáp phía Tây từ 15,0 m xuống 13,0 m; điều chỉnh, mở rộng đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo từ khoảng 0,31 ha lên khoảng 0,54 ha (*gồm Điểm trường mầm non Bình Minh khoảng 0,23 ha và Điểm trường TH&THCS Bình Minh khoảng 0,31 ha*); điều chỉnh vị trí, mở rộng đất sinh hoạt cộng đồng

(Nhà văn hóa khu phố Bình Minh) từ khoảng 0,05 ha lên khoảng 0,14 ha; điều chỉnh tương ứng đất ở nông thôn và đất giao thông trong phạm vi khu vực.

6. Các nội dung khác

- Các nội dung của Đồ án và Quy định quản lý theo Đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Bình Sơn, huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước đến năm 2035 không thuộc phạm vi điều chỉnh tại Quyết định này tiếp tục giữ nguyên và thực hiện theo Quyết định số 3936/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND huyện Phú Riềng.

- Báo cáo điều chỉnh cục bộ, các bản vẽ điều chỉnh được cơ quan thẩm định đóng dấu xác nhận theo Quyết định này là bộ phận không tách rời của hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch được phê duyệt.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Giao phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị:

- Tham mưu UBND phường công bố công khai toàn bộ nội dung điều chỉnh cục bộ; chậm nhất 15 ngày kể từ ngày Quyết định này được ban hành, thực hiện đăng tải, cập nhật thông tin điều chỉnh cục bộ trên hệ thống thông tin về hoạt động xây dựng và các hình thức công bố công khai theo quy định.

- Tổ chức quản lý quy hoạch, cung cấp thông tin quy hoạch, kiểm tra và hướng dẫn việc triển khai các dự án đầu tư xây dựng, sử dụng đất phù hợp nội dung điều chỉnh cục bộ được phê duyệt; cập nhật nội dung điều chỉnh vào hồ sơ Quy hoạch chung đã được phê duyệt để bảo đảm thống nhất trong quản lý.

2. Các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ chức năng, nhiệm vụ phối hợp tổ chức thực hiện Quyết định này; việc triển khai các dự án cụ thể sau điều chỉnh quy hoạch phải tiếp tục tuân thủ đầy đủ quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai, xây dựng, môi trường, phòng cháy, chữa cháy và các quy định có liên quan.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

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

2. Các ông (bà): Chánh Văn phòng HĐND&UBND; Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị; Ban điều hành các khu phố: Sơn Hà và Bình Minh; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan; Công ty TNHH Kiến trúc và Xây dựng Facom và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận :

- UBND thành phố (báo cáo);
- Sở Xây dựng (báo cáo);
- Sở Công thương (báo cáo);
- TT, BTV ĐU phường (báo cáo);
- CT, các PCT. UBND phường;
- Như Điều 3;
- Phòng KTHT&ĐT (05 bản);
- LĐVP, CVVP;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Văn Dũng