

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc



BÁO CÁO

**ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG
XÃ BÌNH SƠN, HUYỆN PHÚ RIỀNG, TỈNH BÌNH PHƯỚC
ĐẾN NĂM 2035**

Địa điểm: Phường Phước Bình, Thành phố Đồng Nai

Năm 2026

**ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG
XÃ BÌNH SƠN, HUYỆN PHÚ RIỀNG, TỈNH BÌNH PHƯỚC
ĐẾN NĂM 2035**

Địa điểm: Phường Phước Bình, Thành phố Đồng Nai

**CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG PHƯỚC BÌNH**

**CƠ QUAN THẨM ĐỊNH
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ PHƯỜNG PHƯỚC BÌNH**

**ĐƠN VỊ TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG PHƯỚC BÌNH**

**ĐƠN VỊ TƯ VẤN
CÔNG TY TNHH KIẾN TRÚC VÀ XÂY DỰNG FACOM**

MỤC LỤC

I. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ.....	3
1. Lý do, sự cần thiết thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch:	3
2. Các căn cứ pháp lý:	3
2.1. Cơ sở pháp lý chung:.....	3
2.2. Cơ sở pháp lý riêng:	4
3. Đánh giá hiện trạng khu vực điều chỉnh:	5
3.1. Vị trí điều chỉnh 01:	5
3.2. Vị trí điều chỉnh 02:	7
3.3. Vị trí điều chỉnh 03:	9
3.4. Vị trí điều chỉnh 04:	10
3.5. Vị trí điều chỉnh 05:	12
3.6. Vị trí điều chỉnh 06:	13
4. Yêu cầu và nội dung của quy hoạch:	15
4.1. Phân tích tính liên tục, đồng bộ của nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch và hiệu quả kinh tế, xã hội của việc điều chỉnh quy hoạch.....	15
4.2. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đạt được sau điều chỉnh quy hoạch, so sánh chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đã được phê duyệt trước khi đề xuất điều chỉnh	16
5. Tác động của việc điều chỉnh cục bộ đến việc triển khai thực hiện quy hoạch đã được phê duyệt	24
6. Đề xuất biện pháp triển khai thực hiện	24
II. PHỤ LỤC	25
1. Các văn bản pháp lý kèm theo:	25
2. Thành phần hồ sơ điều chỉnh cục bộ:.....	25
2.1. Bản vẽ:.....	25
2.2. Các thuyết minh văn bản:.....	25

I. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ

1. Lý do, sự cần thiết thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

Quy hoạch chung xây dựng xã Bình Sơn đến năm 2035 được UBND huyện Phú Riềng phê duyệt tại Quyết định số 3936/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 và hiện vẫn còn hiệu lực theo quy định tại khoản 1 Điều 59 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

Hiện nay, Quy hoạch chung đô thị phường Phước Bình đến năm 2050 đang được tổ chức lập theo kế hoạch nhưng chưa hoàn thành, do đó quy hoạch chung xây dựng xã Bình Sơn vẫn là cơ sở pháp lý để quản lý quy hoạch, quản lý đầu tư xây dựng và sử dụng đất trên địa bàn. Trong thời gian chờ phê duyệt quy hoạch chung đô thị mới, việc rà soát, điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung hiện hành là cần thiết nhằm đáp ứng yêu cầu quản lý, phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

Đồng thời, tại Văn bản số 2454/SXD-QLQH&PTĐT ngày 22/6/2026, Sở Xây dựng đã có ý kiến hướng dẫn về thủ tục triển khai thực hiện quy hoạch Cụm công nghiệp Sơn Hà 1, 2 tại phường Phước Bình. Theo đó, việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Bình Sơn để cập nhật, bổ sung các khu vực phát triển cụm công nghiệp theo định hướng quy hoạch cấp trên là cần thiết, tạo cơ sở pháp lý để triển khai các thủ tục về quy hoạch, đầu tư, đất đai và xây dựng theo quy định.

Bên cạnh đó, qua quá trình rà soát hiện trạng sử dụng đất và tình hình quản lý đầu tư xây dựng trên địa bàn. Việc điều chỉnh nhằm cập nhật hiện trạng, bảo đảm tính thống nhất giữa quy hoạch và thực tế triển khai, đồng thời tạo cơ sở pháp lý cho công tác chuẩn bị, lập và triển khai dự án đầu tư xây dựng theo quy định.

Việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Bình Sơn đến năm 2035 không làm thay đổi mục tiêu, tính chất và định hướng phát triển tổng thể của quy hoạch đã được phê duyệt, mà chỉ điều chỉnh một số nội dung cục bộ nhằm bảo đảm phù hợp với quy hoạch cấp trên, điều kiện thực tế và yêu cầu phát triển của địa phương trong giai đoạn hiện nay.

2. Các căn cứ pháp lý:

2.1. Cơ sở pháp lý chung:

- Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đô thị và nông thôn ngày 11/12/2025;
- Luật Đất đai ngày 18/1/2024;
- 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.
- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định

chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

- Nghị định số 104/2026/NĐ-CP ngày 31/3/2026 của Chính phủ quy Định Việc Lập Dự Toán, Quản Lý, Sử Dụng Và Quyết Toán Chi Thường Xuyên Để Thực Hiện Các Nhiệm Vụ Quy Định Tại Điều 40 Luật Ngân Sách Nhà Nước;

- Thông tư số 36/2026/TT-BXD ngày 26/6/2026 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung, phương pháp xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

- Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của 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 của 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;

- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 01:2021 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

- Thông tư 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng về việc Ban hành QCVN 07:2023/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

- Thông tư 16/2025/TT-BXD NGÀY 30/6/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch Đô thị và Nông thôn; được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư 43/2025/TT-BXD và Thông tư 24/2026/TT-BXD;

- Quyết định số 1216/QĐ-BXD ngày 05/08/2025 của Bộ Xây dựng về việc đình chính Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ về việc 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 phê duyệt do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập;

- Các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành khác của Nhà nước.

2.2. Cơ sở pháp lý riêng:

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

- 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;

- Quyết định số 3936/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND huyện Phú Riềng về việc 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;

- Văn bản 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;

- Văn bản số 994/UBND-KT ngày 24/6/2026 của UBND phường Phước Bình về việc lập điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Bình Sơn, huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước đến năm 2035;

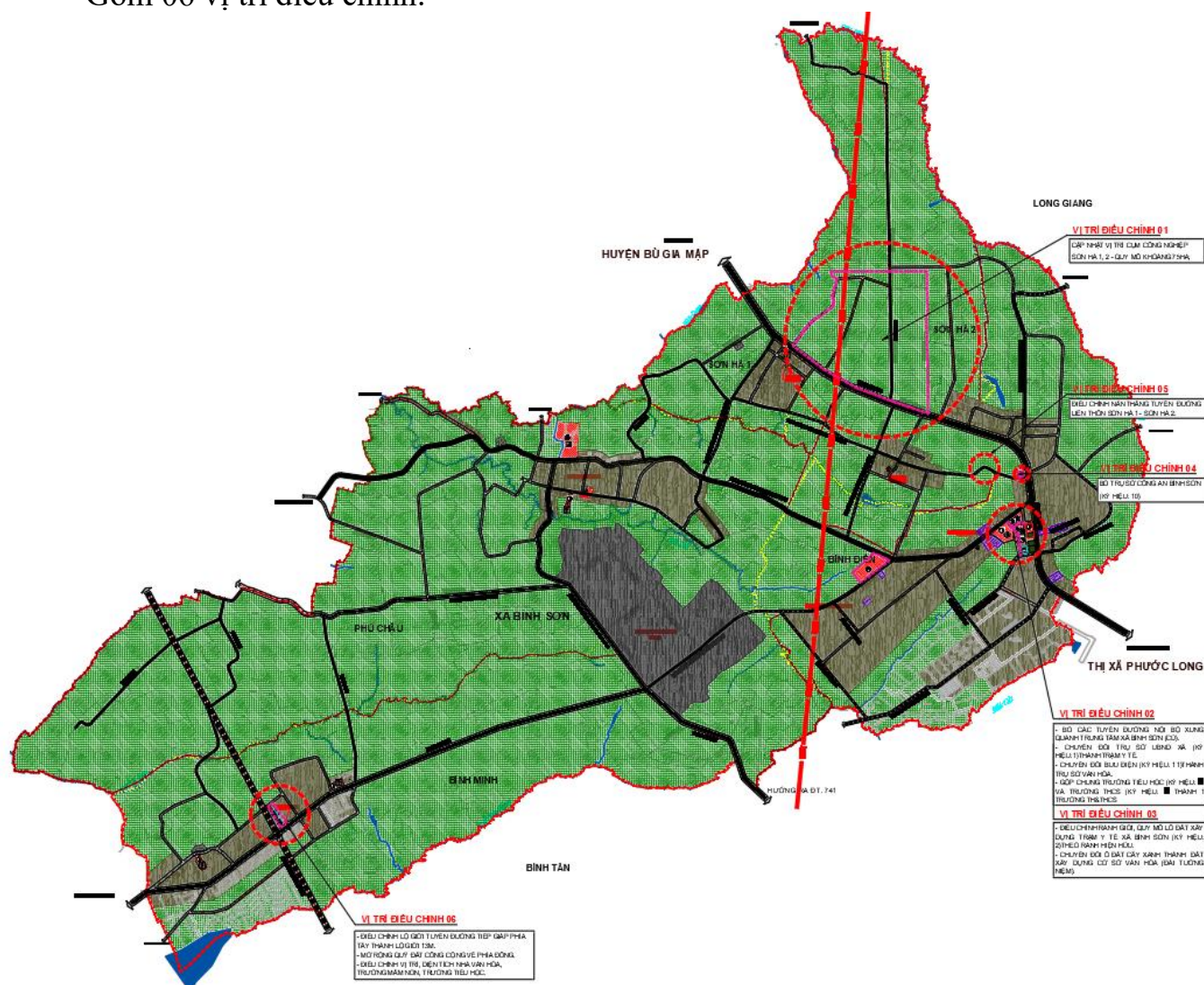
- Trích kết luận họp Ban thường vụ Đảng ủy – phiên họp số 60/2026 (Nội dung 1 – Tuần làm việc thứ 32/2026) số 243-TrKL/ĐU ngày 04/8/2026;

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

- Công văn số 773/CSPR-QLKT ngày 25/8/2026 của Công ty TNHH MTV Cao su Phú Riềng về việc góp ý kiến liên quan đến việc điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Bình Sơn, huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước (cũ).

3. Đánh giá hiện trạng khu vực điều chỉnh:

- Gồm 06 vị trí điều chỉnh:



Hình 1. Các vị trí điều chỉnh cục bộ

3.1. Vị trí điều chỉnh 01:

- Khu đất hiện trạng là đất trồng cây cao su và đất giao thông, có vị trí tiếp giáp như sau: + Phía Bắc: giáp đất trồng cây lâu năm; + Phía Nam: giáp đường ĐT.759; + Phía Đông: giáp đất trồng cây lâu năm; + Phía Tây: giáp đất trồng cây lâu năm.	
	Hình 2. Hiện trạng vị trí điều chỉnh 01

- Nội dung điều chỉnh:

+ Diện tích điều chỉnh khoảng **76,88ha** trong đó có Đất trồng cây lâu năm và đất giao thông thành Đất cụm công nghiệp và đất giao thông.

+ Điều chỉnh mạng lưới các tuyến đường giao thông nội bộ có lộ giới 15m (có tổng chiều dài khoảng 1.848m).

Bảng so sánh mục đích sử dụng đất trước và sau điều chỉnh

Vị trí điều chỉnh 01

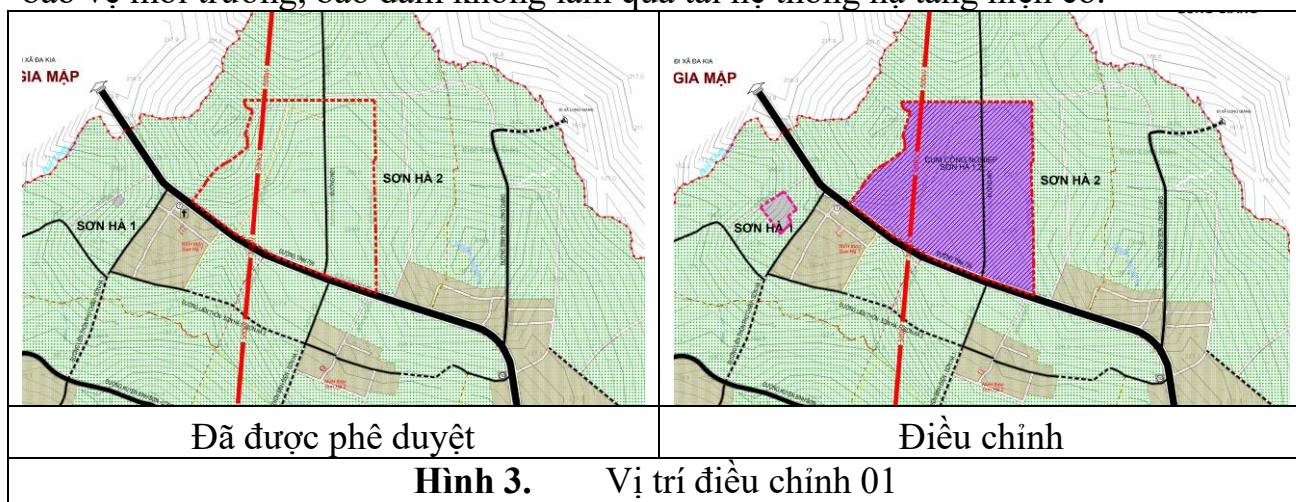
STT	MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT	ĐƯỢC DUYỆT (ha)	ĐIỀU CHỈNH (ha)	Chênh lệch Tăng (+) Giảm (-)
1	Đất trồng cây lâu năm	71,18	0,00	-71,18
2	Đất cụm công nghiệp	0,00	73,86	73,86
3	Đất giao thông	5,70	3,02	-2,68
	Tổng diện tích	76,88	76,88	0,00

- Lý do điều chỉnh:

+ Cụm công nghiệp Sơn Hà 1, 2 đã được xác định trong phương án phát triển cụm công nghiệp của điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt tại Quyết định số 779/QĐ-UBND ngày 27/02/2026, với quy mô khoảng 75 ha có vị trí thuộc địa bàn phường Phước Bình, thành phố Đồng Nai. Vì vậy, việc cập nhật vị trí, ranh giới và chức năng đất cụm công nghiệp vào quy hoạch chung là cần thiết nhằm bảo đảm sự thống nhất giữa quy hoạch cấp dưới với quy hoạch cấp trên, tạo cơ sở pháp lý để thực hiện các thủ tục quy hoạch chi tiết, đầu tư, đất đai, môi trường và xây dựng theo quy định.

+ Khu vực đề xuất chủ yếu là đất trồng cây cao su, tiếp giáp tuyến ĐT.759 và có khả năng kết nối với mạng lưới giao thông khu vực. Việc lựa chọn vị trí

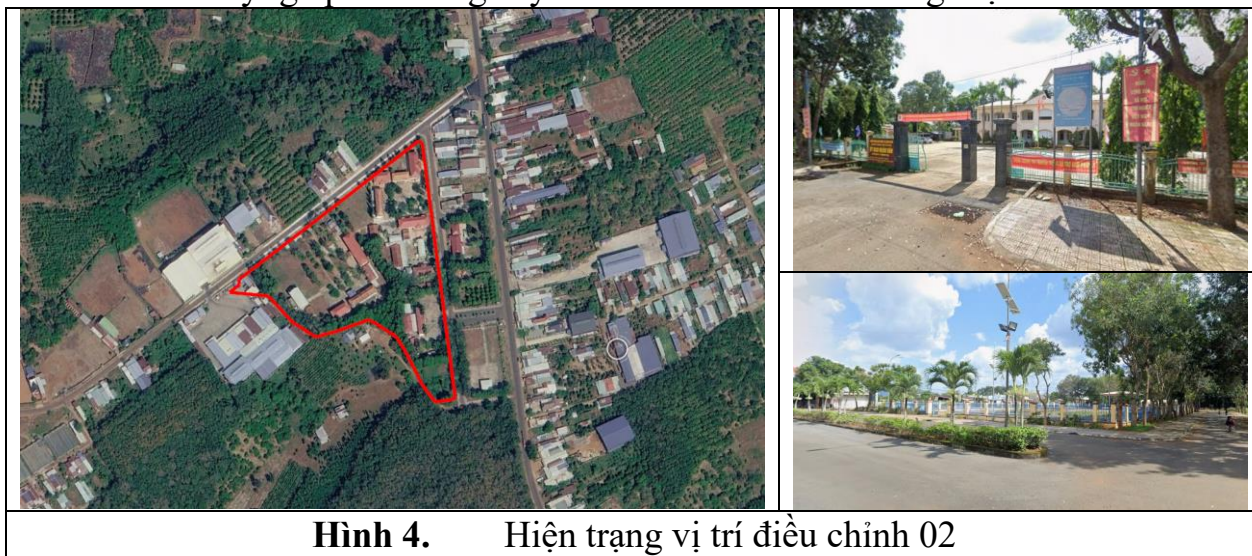
này góp phần hạn chế ảnh hưởng đến khu dân cư hiện hữu. Trong các bước quy hoạch và đầu tư tiếp theo phải tiếp tục đánh giá đầy đủ khả năng kết nối giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước, xử lý nước thải, phòng cháy chữa cháy và bảo vệ môi trường, bảo đảm không làm quá tải hệ thống hạ tầng hiện có.



3.2. Vị trí điều chỉnh 02:

- Khu đất hiện trạng đã được xây dựng các công trình trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở, Ủy ban nhân dân xã Bình Sơn (cũ) đã đưa vào sử dụng, Khu đất có vị trí tiếp giáp như sau:

- + Phía Bắc: giáp đường huyện Bình Long-Bình Sơn;
- + Phía Nam: giáp đường đất;
- + Phía Đông: giáp đường nhựa hiện hữu;
- + Phía Tây: giáp đất trồng cây lâu năm và đất nhà xưởng hiện hữu.



- Nội dung điều chỉnh: phạm vi điều chỉnh khoảng 4,23ha, trong đó:

+ Điều chỉnh mạng lưới giao thông 02 tuyến đường nội bộ định hướng bao gồm tuyến đường lộ giới 13m (với tổng chiều dài khoảng 304m) và tuyến đường lộ giới 18m (với tổng chiều dài khoảng 105m) phân chia các lô đất công cộng.

+ Gộp chung 02 lô đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo (Trường tiểu học và Trung học cơ sở) và phần đất giao thông thành 01 lô đất.

+ Điều chỉnh lô đất xây dựng trụ sở cơ quan (UBND xã Bình Sơn cũ) và đất giao thông có tổng diện tích khoảng 0,61ha thành đất xây dựng cơ sở y tế.

+ Điều chỉnh lô đất xây dựng điểm bưu điện có diện tích khoảng 0,20ha thành Đất xây dựng trụ sở văn hóa.

Bảng so sánh mục đích sử dụng đất trước và sau điều chỉnh

Vị trí điều chỉnh 02

STT	MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT	ĐƯỢC DUYỆT (ha)	ĐIỀU CHỈNH (ha)	Chênh lệch Tăng (+) Giảm (-)
1	Đất trồng cây lâu năm	0,00	0,13	0,13
2	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	0,62	0,00	-0,62
3	Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo	2,99	3,29	0,30
4	Đất bưu điện, văn hóa xã	0,22	0,00	-0,22
5	Đất xây dựng cơ sở y tế	0,00	0,61	0,61
6	Đất xây dựng cơ sở văn hóa	0,00	0,20	0,20
7	Đất giao thông	0,40	0,00	-0,40
	Tổng diện tích	4,23	4,23	0,00

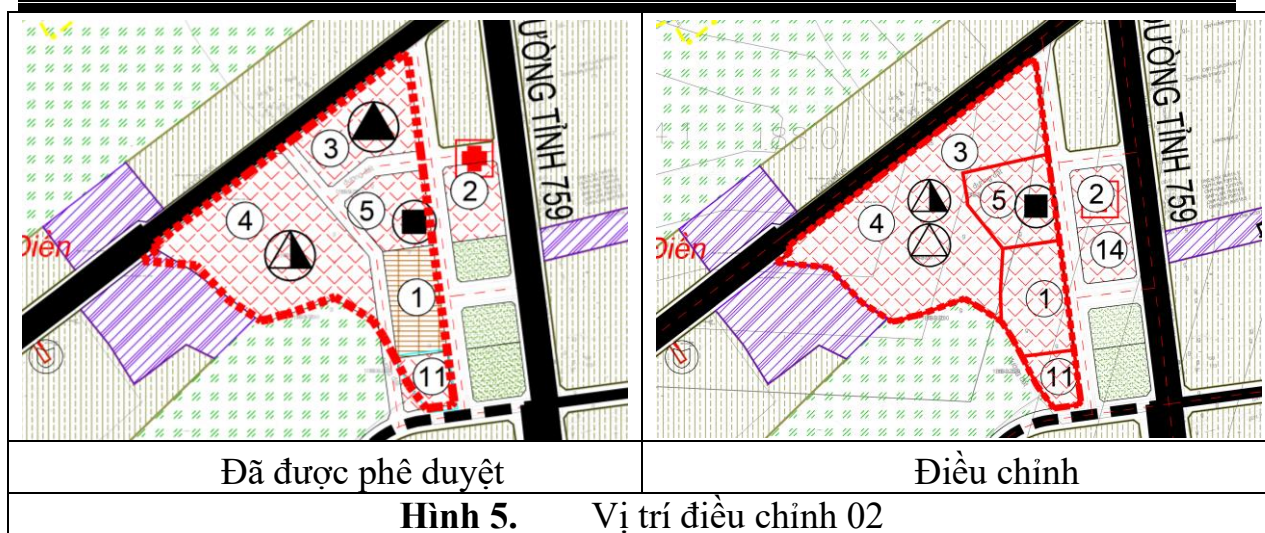
- Lý do điều chỉnh:

+ Sau khi sắp xếp đơn vị hành chính và tổ chức mô hình chính quyền địa phương hai cấp, trụ sở UBND xã Bình Sơn cũ không còn sử dụng theo chức năng trụ sở hành chính cấp xã. Việc chuyển quỹ đất này sang chức năng cơ sở y tế nhằm khai thác hiệu quả tài sản và quỹ đất công hiện có, hạn chế phát sinh nhu cầu thu hồi đất mới, đồng thời đáp ứng nhu cầu đầu tư, nâng cấp cơ sở chăm sóc sức khỏe phục vụ người dân khu vực.

+ Hai lô đất trường tiểu học và trường trung học cơ sở hiện nằm liền kề; việc hợp nhất ranh giới thành một lô đất giáo dục thống nhất sẽ tạo điều kiện tổ chức không gian, sử dụng chung sân bãi, hạ tầng kỹ thuật và các công trình phụ trợ, đồng thời nâng cao tính khả thi khi triển khai dự án trường phổ thông có nhiều cấp học.

+ Đối với lô đất bưu điện, sau khi rà soát nhu cầu sử dụng thực tế và ý kiến của đơn vị quản lý, việc chuyển sang đất xây dựng cơ sở văn hóa nhằm bổ sung không gian sinh hoạt văn hóa, học tập cộng đồng và hoạt động xã hội cho khu vực trung tâm.

+ Việc điều chỉnh các tuyến đường quy hoạch phân chia lô chỉ được thực hiện đối với các tuyến chưa đầu tư, không còn cần thiết và không làm ảnh hưởng đến khả năng tiếp cận các công trình, tổ chức giao thông và yêu cầu phòng cháy chữa cháy. Nội dung cập nhật lại hiện trạng, bảo đảm tính thống nhất giữa quy hoạch và thực tế triển khai, đồng thời tạo cơ sở pháp lý cho công tác chuẩn bị, lập và triển khai dự án đầu tư xây dựng theo quy định.



3.3. Vị trí điều chỉnh 03:

- Khu đất hiện trạng là đất đã xây dựng các công trình gồm: trạm y tế xã Bình Sơn, Đài tưởng niệm liệt sỹ, đất cây xanh. Khu đất có vị trí tiếp giáp như sau:

- + Phía Bắc: giáp đường nhựa;
- + Phía Nam: giáp đường nhựa;
- + Phía Đông: giáp đường ĐT.759;
- + Phía Tây: giáp đường nhựa.



Hình 6. Hiện trạng vị trí điều chỉnh 03

- Nội dung điều chỉnh: Cập nhật vị trí cơ sở y tế và đài tưởng niệm hiện hữu đồng thời chuyển đổi cây xanh thành đất xây dựng cơ sở văn hóa (đài tưởng niệm).

Bảng so sánh mục đích sử dụng đất trước và sau điều chỉnh

Vị trí điều chỉnh 03

STT	MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT	ĐƯỢC DUYỆT (ha)	ĐIỀU CHỈNH (ha)	Chênh lệch Tăng (+) Giảm (-)
-----	----------------------	--------------------	--------------------	------------------------------------

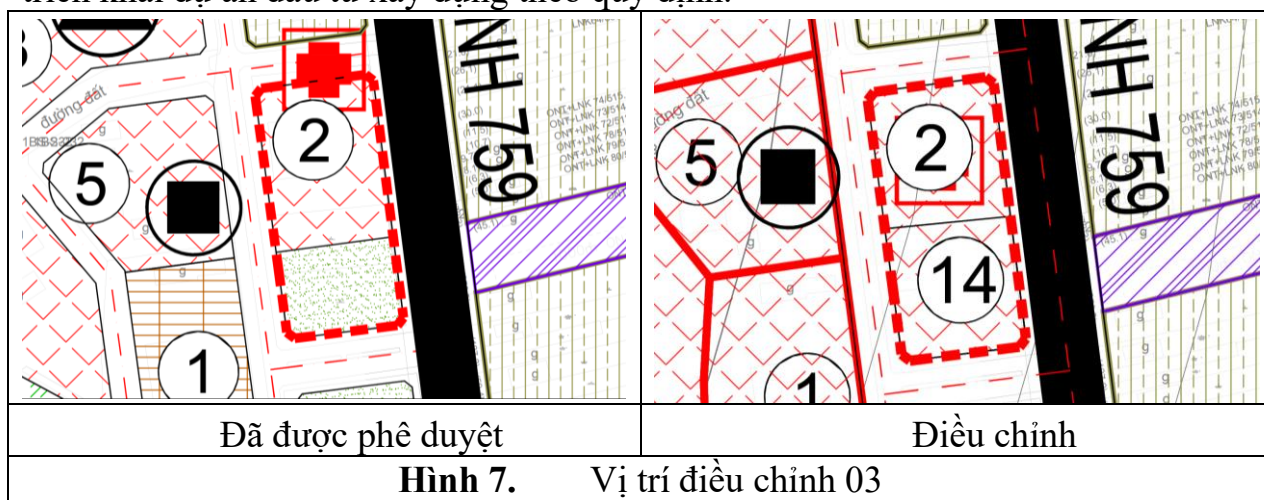
1	Đất xây dựng cơ sở y tế	0,30	0,28	-0,02
2	Đất xây dựng cơ sở văn hóa	0,06	0,26	0,20
3	Đất cây xanh	0,18	0,00	-0,18
	Tổng diện tích	0,54	0,54	0,00

- Lý do điều chỉnh:

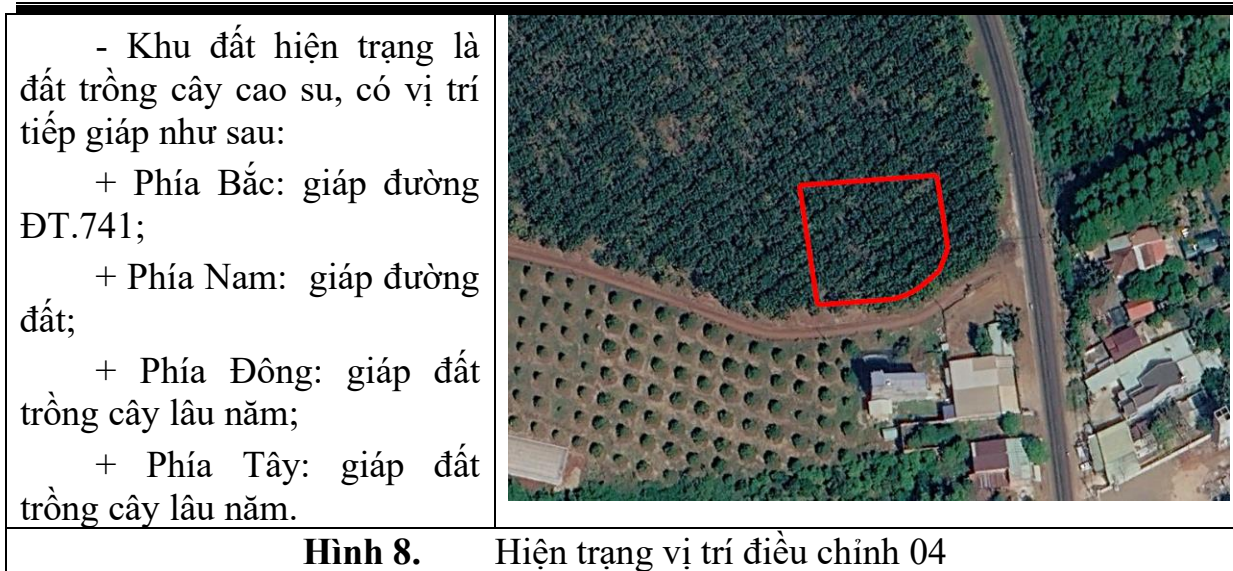
+ Đài tưởng niệm hiện hữu đã được đầu tư xây dựng và sử dụng ổn định nhưng vị trí, ranh giới khuôn viên thực tế chưa được cập nhật đầy đủ trong Quy hoạch chung xây dựng xã Bình Sơn đến năm 2035. Việc điều chỉnh nhằm xác lập đúng vị trí và chức năng sử dụng đất của công trình hiện hữu, bảo đảm thống nhất giữa hồ sơ quy hoạch, hiện trạng sử dụng đất và công tác quản lý đầu tư xây dựng.

+ Phạm vi điều chỉnh khoảng 0,26ha được xác định là đất xây dựng cơ sở văn hóa – đài tưởng niệm, bao gồm công trình tưởng niệm, sân hành lễ, đường nội bộ, cây xanh cảnh quan và các hạng mục phụ trợ. Quá trình lập dự án phải duy trì tỷ lệ cây xanh phù hợp, không làm suy giảm chất lượng cảnh quan và phải bảo đảm chỉ tiêu cây xanh chung của khu vực theo quy định.

+ Nội dung cập nhật lại hiện trạng, bảo đảm tính thống nhất giữa quy hoạch và thực tế triển khai, đồng thời tạo cơ sở pháp lý cho công tác chuẩn bị, lập và triển khai dự án đầu tư xây dựng theo quy định.



3.4. Vị trí điều chỉnh 04:



- Nội dung điều chỉnh: Điều chỉnh lô đất chức năng đất an ninh (vị trí dự kiến trụ sở công an xã trước đây) có diện tích là 0,3ha 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.

Bảng so sánh mục đích sử dụng đất trước và sau điều chỉnh
Vị trí điều chỉnh 04

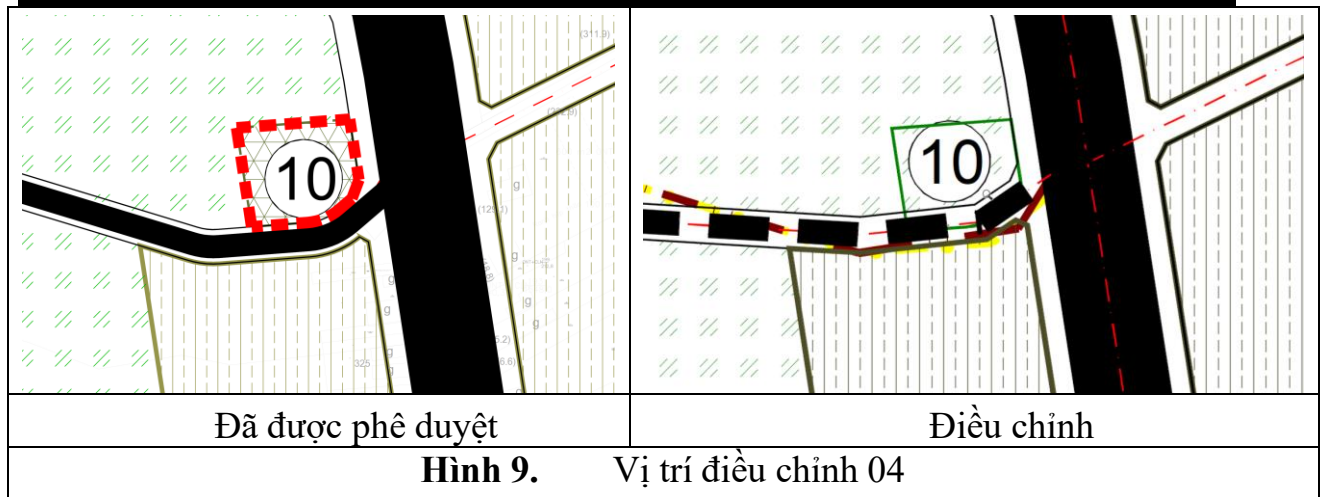
STT	MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT	ĐƯỢC DUYỆT (ha)	ĐIỀU CHỈNH (ha)	Chênh lệch Tăng (+) Giảm (-)
1	Đất trồng cây lâu năm	0,00	0,26	0,26
2	Đất giao thông	0,00	0,04	0,04
3	Đất an ninh	0,30	0,00	-0,30
	Tổng diện tích	0,30	0,30	0,00

- Lý do điều chỉnh:

+ Sau khi sắp xếp đơn vị hành chính, trụ sở Công an phường Phước Bình hiện nay đã được bố trí tại vị trí khác, đáp ứng yêu cầu làm việc và phục vụ địa bàn. Vì vậy, nhu cầu đầu tư trụ sở Công an tại vị trí đã dự kiến trong Quy hoạch chung xã Bình Sơn không còn.

+ Khu đất có diện tích khoảng 0,3 ha hiện vẫn là đất trồng cây cao su, chưa triển khai dự án và chưa chuyển mục đích sử dụng đất. Việc điều chỉnh trở lại chức năng đất trồng cây lâu năm phù hợp với hiện trạng sử dụng, tránh để quỹ đất an ninh không còn nhu cầu tiếp tục được quy hoạch, đồng thời không ảnh hưởng đến khả năng phục vụ của lực lượng Công an phường.

+ Điều chỉnh tim tuyến đường liên thôn Sơn Hà 1 – Sơn Hà 2.



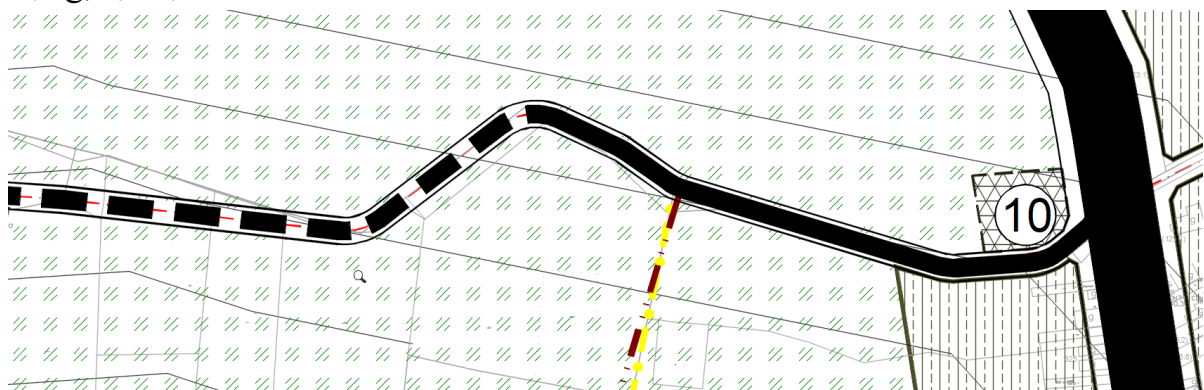
3.5. Vị trí điều chỉnh 05:

- Đường liên thôn Sơn Hà 1 – Sơn Hà 2 hiện trạng là đường đất:

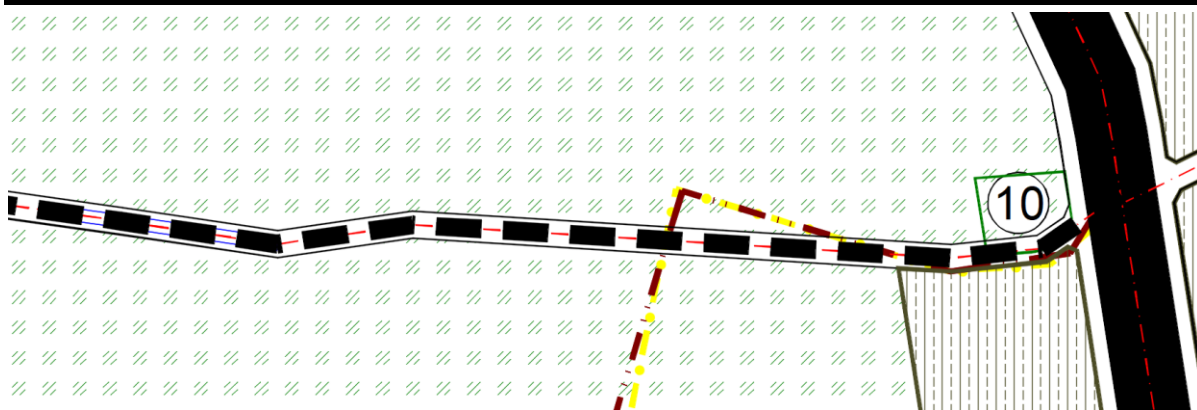


Hình 10. Hiện trạng vị trí điều chỉnh 05

- Nội dung điều chỉnh: Điều chỉnh tim tuyến đường liên thôn Sơn Hà 1 – Sơn Hà 2, đoạn kết nối từ ĐT.759 đến Km0+685, nhằm cải thiện hình học tuyến, bảo đảm bán kính đường cong, tầm nhìn và tính khả thi khi đầu tư xây dựng, tại vị trí điều chỉnh sau:



Đã được phê duyệt



Điều chỉnh

Hình 11. Vị trí điều chỉnh 05

Bảng so sánh mục đích sử dụng đất trước và sau điều chỉnh

Vị trí điều chỉnh 05

STT	MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT	ĐƯỢC DUYỆT (ha)	ĐIỀU CHỈNH (ha)	Chênh lệch Tăng (+) Giảm (-)
1	Đất trồng cây lâu năm	1,03	1,13	0,10
2	Đất giao thông	1,04	0,94	-0,10
	Tổng diện tích	2,07	2,07	0,00

- Lý do điều chỉnh:

+ Hướng tuyến đã được phê duyệt tại đoạn kết nối từ ĐT.759 đến Km0+685 có hình học tuyến chưa thuận lợi, làm tăng chiều dài tuyến, phát sinh các đoạn cong và gây khó khăn trong việc xác định ranh giải phóng mặt bằng, tổ chức đầu tư xây dựng. Việc điều chỉnh tim tuyến nhằm cải thiện hướng tuyến, bảo đảm bán kính đường cong, tầm nhìn và khả năng kết nối giao thông; đồng thời nâng cao tính khả thi trong công tác khảo sát, thiết kế và giải phóng mặt bằng.

+ Việc điều chỉnh không làm thay đổi điểm đầu, điểm cuối, cấp đường và lộ giới đã được xác định; phạm vi tuyến điều chỉnh chủ yếu đi qua đất trồng cây lâu năm và phải được nghiên cứu theo hướng hạn chế chia cắt thửa đất, hạn chế ảnh hưởng đến nhà ở, công trình hiện hữu và bảo đảm kết nối đồng bộ với mạng lưới giao thông chung.

3.6. Vị trí điều chỉnh 06:

- Khu đất hiện trạng đã được xây dựng các công trình Trường mẫu giáo, trường Tiểu học và Trung học cơ sở và đi vào sử dụng, có vị trí tiếp giáp như sau:

- + Phía Bắc: giáp đất trồng cây lâu năm;
- + Phía Nam: giáp đường ĐT.754;
- + Phía Đông giáp đất trồng cây lâu năm;
- + Phía Tây: giáp đất trồng cây lâu năm;



Hình 12. Hiện trạng vị trí điều chỉnh 06

- Nội dung điều chỉnh:

+ Điều chỉnh lộ giới đường giao thông từ 15,0m thành 13,0m.

+ Điều chỉnh mở rộng quy mô lô đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo (Điểm trường mầm non Bình Minh), diện tích sau điều chỉnh khoảng 0,23ha.

+ Điều chỉnh mở rộng quy mô lô đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo (Điểm trường tiểu học Bình Minh), diện tích sau điều chỉnh khoảng 0,31ha.

+ Điều chỉnh vị trí và mở rộng quy mô lô đất xây dựng cơ sở văn hóa (nhà văn hóa thôn Bình Minh), diện tích sau điều chỉnh khoảng 0,14 ha.

Bảng so sánh mục đích sử dụng đất trước và sau điều chỉnh

Vị trí điều chỉnh 06

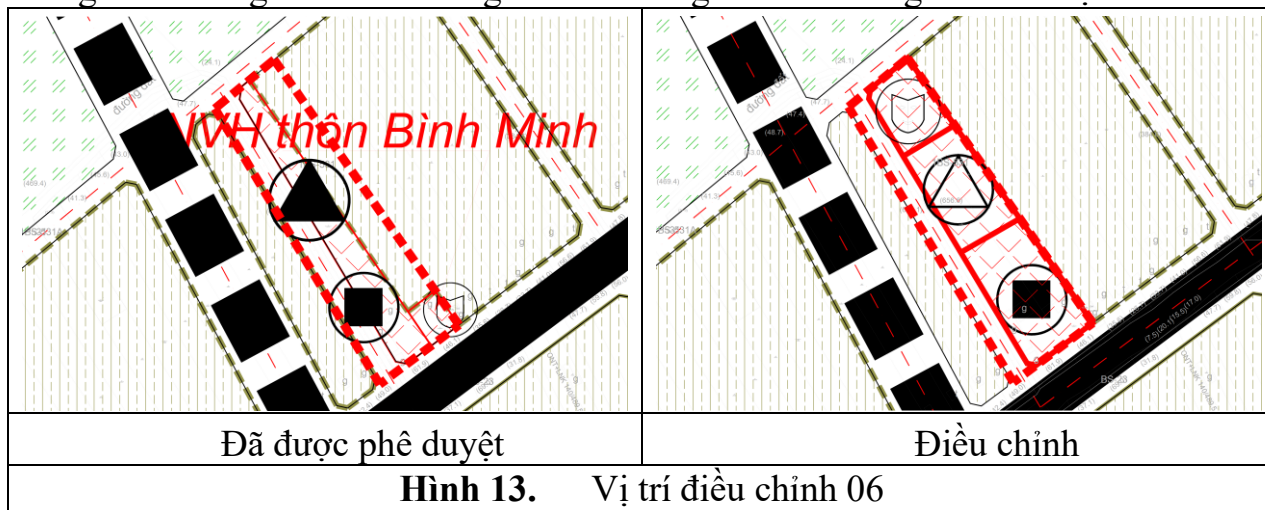
STT	MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT	ĐƯỢC DUYỆT (ha)	ĐIỀU CHỈNH (ha)	Chênh lệch Tăng (+) Giảm (-)
1	Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo	0,31	0,54	0,23
2	Đất xây dựng cơ sở văn hóa	0,05	0,14	0,09
3	Đất ở nông thôn	0,31	0,00	-0,31
4	Đất giao thông	0,28	0,27	-0,01
	Tổng diện tích	0,95	0,95	0,00

- Lý do điều chỉnh:

+ Các điểm trường mầm non, tiểu học và nhà văn hóa khu phố Bình Minh đã được hình thành, sử dụng ổn định nhưng ranh giới các lô đất trong quy hoạch hiện hành chưa phù hợp với phạm vi quản lý, nhu cầu sử dụng và điều kiện đầu tư thực tế. Việc điều chỉnh vị trí, mở rộng diện tích các lô đất công cộng nhằm hoàn thiện quỹ đất cho các công trình giáo dục, văn hóa, tạo điều kiện bổ sung sân chơi, cây xanh, công trình phụ trợ và hạ tầng kỹ thuật, đáp ứng nhu cầu phục vụ người dân trong khu vực.

+ Tuyến đường tiếp giáp phía Tây được điều chỉnh lộ giới từ 15m thành 13m trên cơ sở vai trò của tuyến trong mạng lưới giao thông, nhu cầu giao thông

của khu vực và khả năng bố trí mặt cắt đường phù hợp. Phần diện tích giảm của đất giao thông được sử dụng để hoàn chỉnh ranh giới các công trình công cộng hiện hữu. Mặt cắt đường sau điều chỉnh phải bảo đảm lưu thông an toàn, thoát nước, bố trí hạ tầng kỹ thuật và khả năng tiếp cận của phương tiện chữa cháy, đồng thời không làm ảnh hưởng đến khả năng kết nối chung của khu vực.



4. Yêu cầu và nội dung của quy hoạch:

4.1. Phân tích tính liên tục, đồng bộ của nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch và hiệu quả kinh tế, xã hội của việc điều chỉnh quy hoạch

- Các nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xã Bình Sơn được nghiên cứu trên cơ sở rà soát hiện trạng, nhu cầu phát triển của địa phương và định hướng của quy hoạch cấp trên. Phạm vi điều chỉnh chỉ tập trung tại một số khu vực cụ thể, không làm thay đổi mục tiêu, tính chất, định hướng phát triển không gian tổng thể của quy hoạch chung đã được phê duyệt.

- Đối với khu vực dự kiến hình thành Cụm công nghiệp Sơn Hà 1, 2 (quy mô khoảng 75 ha), việc điều chỉnh từ đất sản xuất nông nghiệp và một phần đất giao thông sang đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và làng nghề phù hợp với định hướng phát triển công nghiệp của quy hoạch cấp trên, đồng thời tạo cơ sở pháp lý để triển khai đầu tư, góp phần khai thác hiệu quả quỹ đất, thu hút doanh nghiệp, tạo việc làm, tăng nguồn thu ngân sách và thúc đẩy chuyển dịch cơ cấu kinh tế của địa phương.

- Đối với các khu vực trung tâm dân cư, việc điều chỉnh ranh giới, quy mô các lô đất công cộng, sắp xếp lại hệ thống trường học, trụ sở cơ quan, bưu điện, nhà văn hóa, cơ sở y tế, đất văn hóa và điều chỉnh một số tuyến giao thông được thực hiện trên cơ sở hiện trạng sử dụng đất và nhu cầu đầu tư thực tế. Các nội dung điều chỉnh góp phần sử dụng đất hiệu quả hơn, nâng cao khả năng khai thác quỹ đất, thuận lợi trong tổ chức đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng xã hội, đồng thời vẫn bảo đảm kết nối giao thông và đáp ứng nhu cầu phục vụ dân cư.

- Việc điều chỉnh lộ giới một số tuyến đường từ 15,0 m xuống 13,0 m được xem xét trên cơ sở lưu lượng giao thông dự kiến, quy mô khu dân cư và hiện trạng quản lý sử dụng đất, qua đó giảm nhu cầu giải phóng mặt bằng, tăng diện

tích dành cho các công trình công cộng thiết yếu như trường mầm non, trường tiểu học và nhà văn hóa, góp phần nâng cao chất lượng hạ tầng xã hội và điều kiện sinh hoạt của người dân.

Nhìn chung, các nội dung điều chỉnh có tính kế thừa và đồng bộ với quy hoạch chung đã được phê duyệt, bảo đảm sự thống nhất với định hướng phát triển của địa phương và quy hoạch cấp trên. Việc điều chỉnh không làm phát sinh mâu thuẫn về tổ chức không gian, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đồng thời nâng cao tính khả thi của quy hoạch, tạo điều kiện thuận lợi cho công tác quản lý nhà nước, thu hút đầu tư, phát triển kinh tế - xã hội và đáp ứng yêu cầu phát triển của địa phương trong giai đoạn tới.

4.2. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đạt được sau điều chỉnh quy hoạch, so sánh chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đã được phê duyệt trước khi đề xuất điều chỉnh

Sau điều chỉnh cục bộ các loại đất quy hoạch thay đổi cụ thể như sau:

- Đất nông nghiệp (Đất trồng cây lâu năm) giảm 70,69ha, do:
 - + Chuyển đổi khoảng 71,18 ha Đất trồng cây lâu năm thành đất cụm công nghiệp (Cụm công nghiệp Sơn Hà 1, 2);
 - + Cập nhật hiện trạng sau khi điều chỉnh tại các vị trí 02 (khoảng 0,13ha), vị trí 04 (khoảng 0,26ha) và vị trí 05 (khoảng 0,05ha);
- Đất xây dựng tăng 70,69ha, do:
 - * Đất ở nông thôn:
 - + Đất ở nông thôn giảm 0,31ha (mở rộng, cập nhật vị trí trường mẫu giáo Bình Minh - điểm lẻ; trường TH&THCS Bình Sơn – điểm lẻ; Nhà văn hóa thôn Bình Minh).
 - * Đất công cộng:
 - + Đất trụ sở cơ quan giảm 0,62 ha (chuyển đổi trụ ở UBND xã Bình Sơn (cũ) thành đất y tế).
 - + Đất xây dựng cơ sở y tế tăng 0,59 ha (cập nhật đất trụ sở cơ quan và cập nhật hiện trạng hiện hữu).
 - + Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo tăng 0,53ha (cập nhật, điều chỉnh diện tích sau khi điều chỉnh cục bộ).
 - + Đất xây dựng cơ sở văn hóa tăng 0,4ha (chuyển đổi từ đất bưu điện và mở rộng đài tưởng niệm).
 - + Đất sinh hoạt cộng đồng tăng 0,09ha (Cập nhật diện tích, vị trí nhà văn hóa thôn Bình Minh).
 - + Đất điểm bưu điện, văn hóa xã giảm 0,22ha (chuyển đổi thành đất văn hóa).
 - * Đất cây xanh, thể dục, thể thao:
 - + Đất cây xanh giảm 0,18ha (mở rộng đài tưởng niệm).
 - * Đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và làng nghề:

+ Đất cụm công nghiệp tăng 73,86 ha (cập nhật cụm công nghiệp Sơn Hà 1, 2 theo Quyết định số 779/QĐ-UBND ngày 27/02/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai).

* Đất hạ tầng kỹ thuật:

+ Đất giao thông giảm 3,15ha (điều chỉnh mạng lưới, lộ giới một số tuyến đường không phù hợp với điều kiện thực tế).

* Đất quốc phòng, an ninh:

+ Đất An ninh giảm 0,3 ha (điều chỉnh chức năng công trình Trụ sở công an do không còn nhu cầu sử dụng).

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 đã được phê duyệt trước đây, cụ thể:

- Tỷ lệ đất nông nghiệp giảm từ 82,96% thành 80,14%;

- Tỷ lệ đất xây dựng tăng 16,11% thành 18,92%.

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 các thủ tục đầu tư xây dựng và đáp ứng nhu cầu sử dụng công trình hạ tầng xã hội, đảm bảo chỉ tiêu sử dụng công trình phù hợp quy định.

Bảng so sánh quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt và điều chỉnh cục bộ

STT	MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT	ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT				ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ		DT tăng (+), giảm(-) (ha)	GHI CHÚ
		NĂM 2030		NĂM 2035					
		DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)	DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)	DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)		
I	ĐẤT NÔNG NGHIỆP	2.117,71	84,41	2.081,11	82,96	2.010,42	80,14	-70,69	
1	Đất sản xuất nông nghiệp	2.117,71	84,41	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	0,00	0,00	
1.2	Đất trồng lúa	0,00	0,00	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	0,00	0,00	
1.4	Đất trồng cây lâu năm	2.117,71	84,41	2.081,11	82,96	2.010,42	80,14	-70,69	
	Vị trí điều chỉnh 01			71,18		0,00		-71,18	Cập nhật Cụm công nghiệp
	Vị trí điều chỉnh 02			0,00		0,13		0,13	Cập nhật hiện trạng sau khi điều chỉnh
	Vị trí điều chỉnh 04			0,00		0,26		0,26	Điều chỉnh đất trụ sở công an
	Vị trí điều chỉnh 05			1,03		1,13		0,10	Cập nhật hiện trạng sau khi điều chỉnh
2	Đất lâm nghiệp	0,00	0,00	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	0,00	0,00	
2.2	Đất rừng phòng hộ	0,00	0,00	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	0,00	0,00	
3	Đất nuôi trồng thủy sản	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	

STT	MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT	ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT				ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ		DT tăng (+), giảm(-) (ha)	GHI CHÚ
		NĂM 2030		NĂM 2035		DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)		
		DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)	DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)				
4	Đất làm muối	0,00	0,00	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	0,00	0,00	
II	ĐẤT XÂY DỰNG	367,47	14,65	404,07	16,11	474,76	18,92	70,69	
1	Đất ở nông thôn	40,67	1,62	51,46	2,05	51,15	2,04	-0,31	Mở rộng đất cơ sở giáo dục, cơ sở văn hóa
	Vị trí điều chỉnh 06			0,31		0,00		-0,31	
2	Đất công cộng	6,90	0,28	6,90	0,28	7,67	0,31	0,77	
2.1	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	0,62	0,02	0,62	0,02	0,00	0,00	-0,62	Đất trụ sở cơ quan chuyển thành đất y tế.
	Vị trí điều chỉnh 02			0,62		0,00		-0,62	
2.2	Đất xây dựng cơ sở y tế	0,30	0,01	0,30	0,01	0,89	0,04	0,59	
	Vị trí điều chỉnh 02			0,00		0,61		0,61	Chuyển đổi từ đất xây dựng trụ sở cơ quan
	Vị trí điều chỉnh 03			0,30		0,28		-0,02	Cập nhật lại ranh giới, diện tích theo hiện trạng
2.3	Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo	4,09	0,16	4,09	0,16	4,62	0,18	0,53	
	Vị trí điều chỉnh 02			2,99		3,29		0,30	Điều chỉnh vị trí, diện tích
	Vị trí điều chỉnh 06			0,31		0,54		0,23	
2.4	Đất xây dựng cơ sở văn hóa	0,45	0,02	0,45	0,02	0,85	0,03	0,40	
	Vị trí điều chỉnh 02			0,00		0,20		0,20	Chuyển đổi từ đất bưu điện

STT	MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT	ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT				ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ		DT tăng (+), giảm(-) (ha)	GHI CHÚ
		NĂM 2030		NĂM 2035		DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)		
		DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)	DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)				
	<i>Vị trí điều chỉnh 03</i>			<i>0,06</i>		<i>0,26</i>		<i>0,20</i>	Cập nhật hiện trạng và mở rộng từ đất cây xanh
2.5	Đất sinh hoạt cộng đồng	1,22	0,05	1,22	0,05	1,31	0,05	0,09	Điều chỉnh vị trí, diện tích nhà văn hóa thôn Bình Minh
	<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	0,00	0,00	Không thay đổi
2.7	Đất điểm bưu điện, văn hóa xã	0,22	0,01	0,22	0,01	0,00	0,00	-0,22	Chuyển thành đất văn hóa
	<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	6,87	0,27	7,39	0,29	7,21	0,29	-0,18	
3.1	Đất cây xanh	1,96	0,08	2,48	0,10	2,30	0,09	-0,18	Mở rộng đài tưởng niệm
	<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	1,57	0,06	0,00	Không thay đổi
3.3	Đất vui chơi, giải trí công cộng	3,34	0,13	3,34	0,13	3,34	0,13	0,00	Không thay đổi
4	Đất tôn giáo, danh lam thắng cảnh, di tích, đình đền	4,31	0,17	4,31	0,17	4,31	0,17	0,00	Không thay đổi
4.1	Đất có di tích lịch sử - văn	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	

STT	MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT	ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT				ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ		DT tăng (+), giảm(-) (ha)	GHI CHÚ
		NĂM 2030		NĂM 2035		DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)		
		DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)	DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)				
	hóa								
4.2	Đất danh lam thắng cảnh	0,00	0,00	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	4,31	0,17	0,00	
4.4	Đất cơ sở tín ngưỡng	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
5	Đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và làng nghề	37,60	1,50	37,60	1,50	111,46	4,44	73,86	
5.1	Đất cụm công nghiệp	0,00	0,00	0,00	0,00	73,86	2,94	73,86	
	Vị trí điều chỉnh 01			0,00		73,86		73,86	Bổ sung CCN Sơn Hà 1,2
5.2	Đất khu công nghiệp	0,00	0,00	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	37,60	1,50	0,00	
6	Đất khoáng sản và sản xuất vật liệu xây dựng	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Không thay đổi
7	Đất xây dựng các chức năng khác	44,21	1,76	44,21	1,76	44,21	1,76	0,00	Không thay đổi
7.1	Đất thương mại, dịch vụ	44,21	1,76	44,21	1,76	44,21	1,76	0,00	
8	Đất hạ tầng kỹ thuật	213,68	8,52	238,97	9,53	235,82	9,40	-3,15	
8.1	Đất giao thông	103,71	4,13	129,00	5,14	125,85	5,02	-3,15	
	Vị trí 01			5,70		3,02		-2,68	Cập nhật hiện trạng sau khi điều chỉnh
	Vị trí 02			0,40		0,00		-0,40	

STT	MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT	ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT				ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ		DT tăng (+), giảm(-) (ha)	GHI CHÚ
		NĂM 2030		NĂM 2035		DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)		
		DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)	DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)				
	Vị trí 04			0,00		0,04		0,04	
	Vị trí 05			1,04		0,94		-0,10	
	Vị trí 06			0,28		0,27		-0,01	
8.2	Đất xử lý chất thải rắn	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Không thay đổi
8.3	Đất nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng	109,97	4,38	109,97	4,38	109,97	4,38	0,00	Không thay đổi
8.4	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Không thay đổi
8.5	Đất công trình năng lượng	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Không thay đổi
8.6	Đất công trình bưu chính, viễn thông	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Không thay đổi
9	Đất hạ tầng phục vụ sản xuất	12,93	0,52	12,93	0,52	12,93	0,52	0,00	Không thay đổi
9.1	Đất thủy lợi	12,93	0,52	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	0,00	0,00	
10	Đất quốc phòng, an ninh	0,30	0,01	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	0,00	0,00	
10.2	Đất an ninh	0,30	0,01	0,30	0,01	0,00	0,00	-0,30	Trụ sở công an đã được bố trí tại phường Phước Bình
	Vị trí 04			0,30		0,00		-0,30	
III	ĐẤT KHÁC	23,53	0,94	23,53	0,94	23,53	0,94	0,00	
1	Đất sông ngòi, kênh rạch,	23,53	0,00	23,53	0,00	23,53	0,94	0,00	Không thay đổi

STT	MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT	ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT				ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ		DT tăng (+), giảm(-) (ha)	GHI CHÚ
		NĂM 2030		NĂM 2035					
		DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)	DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)	DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)		
	<i>mặt nước chuyên dùng</i>								
2	<i>Đất chưa sử dụng</i>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
TỔNG CỘNG		2.508,71	100,00	2.508,71	100,00	2.508,71	100,00	0,00	

5. Tác động của việc điều chỉnh cục bộ đến việc triển khai thực hiện quy hoạch đã được phê duyệt

Việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xã Bình Sơn được thực hiện trên cơ sở kế thừa các nội dung của quy hoạch đã được phê duyệt, chỉ điều chỉnh tại một số khu vực cụ thể nhằm đáp ứng yêu cầu phát triển trong giai đoạn hiện nay. Các nội dung điều chỉnh không làm thay đổi mục tiêu, tính chất, định hướng phát triển không gian tổng thể, quy mô dân số, hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung và hạ tầng xã hội chủ yếu của quy hoạch chung.

Việc bổ sung quỹ đất phát triển Cụm công nghiệp Sơn Hà 1, 2 góp phần cụ thể hóa định hướng phát triển công nghiệp theo quy hoạch cấp trên, tạo cơ sở pháp lý để triển khai các thủ tục đầu tư, đất đai và xây dựng theo quy định, đồng thời nâng cao hiệu quả khai thác và sử dụng quỹ đất của địa phương.

Đối với các khu vực điều chỉnh về hệ thống giao thông và các công trình công cộng, việc điều chỉnh nhằm bảo đảm phù hợp với hiện trạng sử dụng đất, nhu cầu phát triển thực tế và yêu cầu quản lý trong giai đoạn hiện nay. Các nội dung điều chỉnh góp phần nâng cao tính khả thi trong tổ chức thực hiện quy hoạch, tạo thuận lợi cho công tác quản lý quy hoạch, quản lý đất đai, đầu tư xây dựng, đồng thời đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội và phục vụ nhu cầu của người dân.

Nhìn chung, việc điều chỉnh cục bộ vẫn đảm bảo tính liên tục và đồng bộ của quy hoạch chung đã được phê duyệt, không làm phát sinh các bất cập trong tổ chức không gian và kết nối hạ tầng, đồng thời tạo điều kiện thuận lợi để triển khai các dự án đầu tư theo đúng định hướng phát triển của địa phương, nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về quy hoạch và sử dụng đất.

Các nội dung khác không thuộc phạm vi điều chỉnh vẫn được giữ nguyên và tiếp tục thực hiện theo Quyết định số 3936/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND huyện Phú Riềng về việc 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.

6. Đề xuất biện pháp triển khai thực hiện

Việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Bình Sơn là cơ sở pháp lý để triển khai các dự án đầu tư, thực hiện công tác quản lý quy hoạch, quản lý đất đai và đầu tư xây dựng theo đúng định hướng phát triển đã được điều chỉnh.

Để bảo đảm tiến độ triển khai thực hiện quy hoạch, cần sớm hoàn thành công tác thẩm định, phê duyệt hồ sơ điều chỉnh cục bộ theo quy định. Sau khi được phê duyệt, các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức công bố, cập nhật nội dung điều chỉnh vào hồ sơ quy hoạch để làm cơ sở triển khai các thủ tục về đầu tư, đất đai, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (nếu có), giải phóng mặt bằng và đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật, bảo đảm tính đồng bộ và hiệu quả trong quá trình tổ chức thực hiện quy hoạch.

II. PHỤ LỤC

1. Các văn bản pháp lý kèm theo:

- Quyết định số 3936/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND huyện Phú Riềng về việc 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;
- Văn bản 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;
- Văn bản số 994/UBND-KT ngày 24/6/2026 của UBND phường Phước Bình về việc lập điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Bình Sơn, huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước đến năm 2035;
- Trích kết luận họp Ban thường vụ Đảng ủy – phiên họp số 60/2026 (Nội dung 1 – Tuần làm việc thứ 32/2026) số 243-TrKL/ĐU ngày 04/8/2026;
- Công văn số 5497/SXD-QLQH&PTĐT ngày 25/8/2026 của Sở xây dựng về việc ý kiến đối với hồ sơ điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Bình Sơn, huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước đến năm 2035;
- Công văn số 773/CSPR-QLKT ngày 25/8/2026 của Công ty TNHH MTV Cao su Phú Riềng về việc góp ý kiến liên quan đến việc điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Bình Sơn, huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước (cũ).

2. Thành phần hồ sơ điều chỉnh cục bộ:

2.1. Bản vẽ:

- Sơ đồ vị trí điều chỉnh trong bản đồ quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt;
- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất sau điều chỉnh;
- Sơ đồ phạm vi điều chỉnh cục bộ.

2.2. Các thuyết minh văn bản:

- Báo cáo điều chỉnh cục bộ (bao gồm các văn bản pháp lý và bản vẽ A3 thu nhỏ);
- Dự thảo Quyết định phê duyệt;
- USB lưu trữ.
