CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

THUYẾT MINH

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 CHỢ TÂN THÀNH

(Được UBND thành phố Đồng Xoài phê duyệt tại Quyết định số 282/QĐ-UBND ngày 29/02/2024)

Địa điểm: Phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai

ĐỒNG XOÀI – 2026

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

THUYẾT MINH
ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 CHỢ TÂN THÀNH

(Được UBND thành phố Đồng Xoài phê duyệt tại Quyết định số 282/QĐ-UBND ngày 29/02/2024)

Địa điểm: Phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:

UBND PHƯỜNG ĐỒNG XOÀI

Ngày 15 tháng 10 năm 2026

CHỦ TỊCH

U.B.N.D PHƯỜNG ĐỒNG XOÀI T. ĐỒNG NAI

Dương Hoài Pha

CƠ QUAN LẬP VÀ THẨM ĐỊNH:

PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ PHƯỜNG ĐỒNG XOÀI

Ngày 18 tháng 2 năm 2026

TRƯỞNG PHÒNG

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
PHÒNG KINH TẾ HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ
P.ĐỒNG XOÀI - T.P ĐỒNG NAI

Nguyễn Khắc Việt

THUYẾT MINH
ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 CHỢ TÂN THÀNH
(Được UBND thành phố Đồng Xoài phê duyệt tại Quyết định số 282/QĐ-UBND ngày 29/02/2024)
Địa điểm: phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai

I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT THỰC HIỆN ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ

1. Lý do cần thiết lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết

Dự án Chợ Tân Thành được UBND thành phố Đồng Xoài phê duyệt tại Quyết định số 2597/QĐ-UBND ngày 25/5/2009 và phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 282/QĐ-UBND ngày 29/02/2024. Đến nay, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và nhà lồng chợ cơ bản đã được đầu tư xây dựng hoàn thiện; các hộ dân thuộc diện tái định cư đã xây dựng nhà ở và ổn định cuộc sống.

Tuy nhiên, qua rà soát thực tế, phương án quy hoạch tuyến đường N4 với lộ giới 20 m theo Quyết định số 282/QĐ-UBND ngày 29/02/2024 của UBND thành phố Đồng Xoài chưa nhận được sự đồng thuận của người dân bị ảnh hưởng nên vẫn còn trường hợp chưa chấp nhận di dời. Điều này gây khó khăn trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, ảnh hưởng đến tiến độ triển khai dự án.

Nhằm kịp thời tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc nêu trên, đồng thời, thực hiện Kết luận Phiên họp thứ 32/2026 của Ban Thường vụ Đảng ủy phường tại Thông báo số 397-TB/ĐU ngày 19/6/2026, việc điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết chợ Tân Thành là cần thiết và phù hợp với thực tế.

Tại buổi làm việc ngày 25/6/2026, người dân và các đơn vị liên quan thống nhất kiến nghị: Điều chỉnh lộ giới tuyến đường N4 từ 20 m thành 16 m tại hai đoạn: từ đường K23 đến lô số 03 - Cụm N9 và từ đường D4 đến đường D5. Nội dung điều chỉnh này đã được các hộ dân có ý kiến thống nhất tại Biên bản làm việc ngày 13/8/2026. Việc điều chỉnh nhằm bảo đảm phù hợp với điều kiện sử dụng đất thực tế, hạn chế ảnh hưởng đến người dân, góp phần tháo gỡ khó khăn trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án. Đồng thời, phương án quy hoạch nghiên cứu bố trí, mở rộng khuôn viên công viên cây xanh, góp phần tăng diện tích cây xanh, cải thiện cảnh quan và môi trường khu vực chợ.

Từ những cơ sở nêu trên, việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Chợ Tân Thành là cần thiết, nhằm nâng cao tính khả thi của đồ án quy hoạch, bảo đảm phù hợp với điều kiện thực tế, hài hòa lợi ích của Nhà nước và

người dân, đồng thời đáp ứng yêu cầu kết nối hạ tầng kỹ thuật, tổ chức giao thông và không gian cảnh quan trong khu vực.

2. Mục tiêu đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch

Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Chợ Tân Thành nhằm điều chỉnh lộ giới tuyến đường N4 - đoạn từ đường K23 đến lô số 03 - Cụm N9 và đoạn từ đường D4 đến đường D5: từ 20 m thành 16 m và bố trí hợp lý không gian công viên cây xanh, bảo đảm phù hợp với điều kiện sử dụng đất thực tế, hạn chế ảnh hưởng đến người dân, tạo thuận lợi cho công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng; đồng thời bảo đảm kết nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, dải cây xanh cảnh quan và mạng lưới giao thông nội khu hiện hữu, phù hợp với định hướng phát triển đô thị và các quy định hiện hành.

II. ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH

1. Quy mô dân số

Khu vực lập điều chỉnh quy hoạch nằm trong phạm vi dải hành lang tuyến đường N4 và phân khu chỉnh trang dân cư liền kề thuộc dự án Chợ Tân Thành, điều chỉnh đất giao thông không làm biến động quy mô dân số khu vực.

2. Hiện trạng quy hoạch sử dụng đất; công trình kiến trúc - cảnh quan; mạng lưới hạ tầng - kỹ thuật; nền xây dựng, cấp thoát nước; nguồn, lưới điện, điện chiếu sáng và thông tin liên lạc

Không thay đổi so với Quy hoạch chi tiết đã được UBND thành phố phê Đồng Xoài phê duyệt tại Quyết định số 282/QĐ-UBND ngày 29/02/2024. Các công trình: nhà lồng chợ trung tâm, bãi đỗ xe và các tuyến giao thông nội khu chính cơ bản đã được đầu tư hoàn chỉnh, kết nối đồng bộ với hệ thống cấp điện hạ thế, chiếu sáng đèn và đường ống cấp nước sạch chạy dọc dưới vỉa hè.

III. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH

1. Điều chỉnh quy hoạch Đường N4 đoạn từ đường K23 đến lô số 03 - Cụm N9: Điều chỉnh giảm lộ giới tuyến đường từ 20m (vỉa hè 2 x 4m - lòng đường 12m) thành 16m (vỉa hè 2 x 4m - lòng đường 8m), tương ứng giảm 141,3 m^2 đất giao thông, cập nhật sau điều chỉnh thành đất ở hiện hữu tự cải tạo chỉnh trang.

2. Điều chỉnh quy hoạch Đường N4 đoạn từ đường D4 đến đường D5: Điều chỉnh giảm lộ giới tuyến đường từ 20m (vỉa hè 2 x 4m - lòng đường 12m) thành 16m (vỉa hè 2 x 4m - lòng đường 8m), tương ứng giảm 145,9 m^2 đất giao thông, cập nhật sau điều chỉnh thành đất công viên cây xanh.

IV. CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT SAU ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ

Quá trình điều chỉnh giữ nguyên tổng diện tích toàn dự án là 45.886,10 m^2, không làm thay đổi ranh giới tổng thể dự án, chỉ thay đổi diện tích Đất công viên cây xanh, Đất ở hiện hữu tự cải tạo và Đất giao thông, cụ thể:

STT	Loại đất quy hoạch	Diện tích theo QĐ số 282/QĐ-UBND ngày 29/02/2024 (m²)	Diện tích sau điều chỉnh (m²)	Chênh lệch (+/- m²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất Thương mại - Dịch vụ	3.692,27	3.692,27	0	8,1
	- Đất TM-DV 1	1.248,14	1.248,14	0	
	- Đất TM-DV 2	2.444,13	2.444,13	0	
2	**Đất công viên cây xanh**	**686,38**	**832,28**	**+145,9**	**1,8**
3	Đất Bãi đỗ xe	1.032,75	1.032,75	0	2,3
4	**Đất ở**	**19.518,86**	**19.660,16**	**+141,3**	**42,8**
	- Đất ở liền kề và tái định cư	19.050,54	19.050,54	0	
	- Đất ở hiện hữu tự cải tạo	**468,32**	**609,62**	**+141,3**	
5	Đất Ban Quản lý chợ	142,82	142,82	0	0,3
6	Đất khu vực cấp nước	412,65	412,65	0	0,9
7	Đất khu vực cấp điện và rác	781,6	781,6	0	1,7
8	**Đất giao thông**	**19.618,77**	**19.331,57**	**-287,2**	**42,1**
TỔNG CỘNG TOÀN KHU		**45.886,10**	**45.886,10**	**0**	**100**

V. LỘ TRÌNH THỰC HIỆN

Dự kiến thời gian thực hiện quy hoạch trong năm 2026 như sau: Việc lập và hoàn thiện hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch tổng mặt bằng dự kiến thực hiện trong tổng thời gian 30 ngày (không tính thời gian báo cáo, thẩm định và phê duyệt), gồm các bước:

- Lập hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết bao gồm thuyết minh kỹ thuật chi tiết.

- Tổ chức lấy ý kiến của các ban ngành chức năng chuyên môn và cộng đồng dân cư Khu phố 3 liên quan trực tiếp thực địa.

- Hoàn thiện hồ sơ dựa trên các ý kiến đóng góp, trình Hội đồng thẩm định xem xét thông qua báo cáo thẩm định.

- Trình UBND phường ban hành Quyết định phê duyệt chính thức và tổ chức công bố quy hoạch, bàn giao mốc giới ngoài thực địa.

VI. KẾT LUẬN

Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Chợ Tân Thành là yêu cầu cần thiết, cấp bách và phù hợp với thực tế, nhằm tháo gỡ khó khăn trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng tuyến đường N4. Nội dung điều chỉnh bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của người dân, được sự đồng thuận của người dân; đồng thời, bố trí hợp lý không gian công viên cây xanh, bảo đảm kết nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và mạng lưới giao thông nội khu hiện hữu. Đây cũng là cơ sở pháp lý quan trọng để triển khai các bước tiếp theo của dự án.

Sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Chợ Tân Thành được phê duyệt, Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị triển khai thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định.

PHỤ LỤC

I. DANH MỤC VĂN BẢN PHÁP LÝ

1. Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2025/QH15 ngày 26/11/2024 (được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 144/2025/QH15 ngày 21/11/2025).

2. Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 ngày 18/6/2025.

3. Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung chi tiết về Quy hoạch đô thị và nông thôn.

4. Thông tư số 46/2026/TT-BXD ngày 30/6/2026 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2026/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch đô thị và nông thôn.

5. Quyết định số 1373/QĐ-UBND 25/6/2025 của UBND tỉnh Bình Phước về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thành phố Đồng Xoài đến năm 2040.

6. Quyết định số 1525/QĐ-UBND 25/6/2025 của UBND thành phố Đồng Xoài về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu đô thị phía Tây thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

7. Quyết định số 282/QĐ-UBND ngày 29/02/2024 của UBND thành phố Đồng Xoài phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 chợ Tân Thành tại xã Tân Thành, thành phố Đồng Xoài.

8. Thông báo số 397-TB/ĐU ngày 19/6/2026 của Ban Thường vụ Đảng ủy phường về kết luận của Ban Thường vụ Đảng ủy tại Phiên họp thứ 32/2026.

9. Công văn số 3445/UBND-KT ngày 20/7/2026 của UBND phường về chấp thuận chủ trương điều chỉnh điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Chợ Tân Thành.

10. Biên bản làm việc ngày 25/6/2026 với hộ bà Vũ Thị Ngoãn.

11. Biên bản lấy ý kiến cộng đồng dân cư Khu phố 3 ngày 13/8/2026.

12. Báo cáo số 680/BC-KTHT&ĐT ngày 18/9/2026 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị về kết quả thẩm định điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 chợ Tân Thành, phường Đồng Xoài.

II. DANH MỤC BẢN VẼ HỒ SƠ QUY HOẠCH

Bản đồ điều chỉnh cục bộ quy hoạch tỷ lệ 1/500 Chợ Tân Thành.