

Số: 04 /BB-HĐTĐ

Long Thành, ngày 29 tháng 7 năm 2022

**BIÊN BẢN KẾT LUẬN HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH**  
**Thông qua đề án quy hoạch chung xây dựng xã Bình An,**  
**giai đoạn đến năm 2025 và dài hạn đến năm 2020**

Thời gian: Lúc 08 giờ 00 phút, ngày 01 tháng 7 năm 2022

Địa điểm: Văn phòng HĐND-UBND huyện Long Thành.

Căn cứ Quyết định số 11/2017/QĐ-UBND ngày 15 tháng 3 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc Ban hành quy định công tác lập, thẩm định, phê duyệt hồ sơ quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 62/2020/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của quy định lập, thẩm định, phê duyệt hồ sơ quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh kèm theo Quyết định số 11/2017/QĐ-UBND ngày 15 tháng 3 năm 2017;

Căn cứ quyết định 7865/QĐ-UBND ngày 23 tháng 7 năm 2021 của Ủy ban nhân dân huyện Long Thành về việc củng cố, kiện toàn Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng huyện Long Thành;

Căn cứ Quyết định 12732/QĐ-UBND ngày 16 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban nhân dân huyện Long Thành về việc ban hành quy chế hoạt động Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng huyện Long Thành;

Tiếp nhận hồ sơ đề nghị thông qua quy hoạch chung xã Bình An, huyện Long Thành giai đoạn đến năm 2025 và dài hạn đến năm 2030; Báo cáo thẩm định số 79/BC-P.QLĐT ngày 16 tháng 3 năm 2022 của phòng Quản lý đô thị. Ngày 01 tháng 7 năm 2022, Chủ tịch Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng huyện Long Thành đã tổ chức cuộc họp thông qua nội dung quy hoạch, như sau:

**I. Thành phần dự họp:**

**1. Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng huyện Long Thành.**

- Ông Lê Văn Tiếp - Chủ tịch UBND huyện - Chủ tịch Hội đồng.
- Ông Phạm Anh Dũng - Trưởng phòng QLĐT.
- Ông Hoàng Mạnh Hùng - Phó Trưởng phòng TNMT.
- Ông Nguyễn Đình Hùng - Chánh VP.HĐND-UBND huyện - Ủy viên;
- Ban Chỉ huy Quân sự huyện - Ủy viên (vắng);
- Ông Cao Hữu Nguyên - Phó Trưởng Công an huyện - Ủy viên;
- Ông Lâm Văn Minh - Trưởng phòng Kinh tế - Ủy viên;

(Ông Nguyễn Như Sơn - Chuyên viên Phòng Kinh tế dự thay);

- Bà Huỳnh Thị Kim Loan - Trưởng phòng TC-KH - Ủy viên;

- Ông Võ Đình Việt - Giám đốc Ban Quản lý dự án - Ủy viên;

- Bà Nguyễn Thị Anh Trúc - Phó Trưởng phòng Tư pháp - Ủy viên;

- Ông Đặng Đình Công - Phó Trưởng phòng GD-ĐT - Ủy viên;

- Ông Lê Khắc Toàn - Trưởng phòng VH-TT - Ủy viên;

(Bà Trần Thị Lệ Huyền - Phó Trưởng phòng VH-TT dự thay);

- Ông Lê Vĩnh Thịnh - Phó Trưởng phòng Y tế - Ủy viên;

(Ông Đặng Thanh Liêm - Chuyên viên phòng Y tế dự thay);

- Bà Hồ Thị Lệ Ngọc - Chi cục trưởng Chi cục thống kê - Ủy viên;

- Ông Đặng Minh Tân - Trưởng phòng Lao động-TBXH - Ủy viên;

- Công ty Điện lực Long Thành - Ủy viên;

- Ông Phan Thanh Hào - Phó Giám đốc Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai - CN Long Thành - Ủy viên;

- Trung tâm Viễn Thông 3 - Ủy viên;

## **2. Thành phần tham dự có liên quan:**

Ông Nguyễn Văn Tám - Chủ tịch UBND xã Bình An - Ủy viên.

## **3. Đơn vị tư vấn.**

Ông Nguyễn Vĩnh Hải - Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư Tư vấn Xây dựng Bách Phú.

## **II. Nội dung cuộc họp:**

Mở đầu cuộc họp Chủ tịch hội đồng thẩm định đề nghị chủ đầu tư, đơn vị tư vấn trình bày các nội dung của Đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Bình An, huyện Long Thành đến năm 2025, dài hạn đến năm 2030;

Phòng Quản lý đô thị - Cơ quan thường trực Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng cấp huyện tổng hợp báo cáo các nội dung có liên quan về pháp lý, quá trình thực hiện Đồ án, các công tác lấy ý kiến cộng đồng dân cư và các ý kiến thẩm định có liên quan đến nội dung Đồ án. Đồng thời, xin ý kiến chỉ đạo của Hội đồng thẩm định đối với các trường hợp bất cập qua rà soát với Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của huyện Long Thành đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định 5366/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2021 (biên tập cho xã Bình An).

Tiếp theo, các thành viên Hội đồng thẩm định cho ý kiến thẩm định nội dung Đồ án, kết quả tổng hợp các ý kiến như sau:

### **1. Về cơ sở pháp lý:**

- Nội dung hồ sơ cần rà soát, thể hiện đầy đủ thành phần theo quy định tại Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 quy định về hồ sơ của

nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù; Thông tư 02/2017/TT-BXD ngày 01 tháng 3 năm 2017 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng nông thôn và Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27 tháng 01 năm 2011 về việc hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị và các quy chuẩn về quy hoạch xây dựng.

- Nhiệm vụ quy hoạch đã được Ủy ban nhân dân huyện Long Thành ban hành Quyết định số 5910/QĐ-UBND ngày 29 tháng 6 năm 2022 duyệt điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng xã Bình An giai đoạn đến năm 2025 và dài hạn đến năm 2030 theo quy định; đảm bảo cơ sở pháp lý khi tổ chức thẩm định, phê duyệt đồ án theo quy định.

## **2. Về phương án quy hoạch:**

Về nội dung tổng thể đồ án, hội đồng thẩm định cơ bản thống nhất theo phương án đề xuất của Ủy ban nhân dân xã Bình An, Đơn vị tư vấn lập quy hoạch trên cơ sở phù hợp với Quy hoạch Vùng huyện Long Thành và đồng bộ với Quy hoạch sử dụng đất huyện Long Thành giai đoạn 2021-2030 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định 5366/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2021. Ngoài ra, để hoàn thiện nội dung Đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Bình An đến năm 2025 và dài hạn đến năm 2030 đảm bảo đủ điều kiện thẩm định, trình phê duyệt, đề nghị Ủy ban nhân dân xã Bình An khẩn trương phối hợp đơn vị tư vấn rà soát, cập nhật một số nội dung của đồ án quy hoạch như sau:

- Về quy mô dân số được dự báo trong nội dung đồ án cần được rà soát, đánh giá và đề xuất điều chỉnh cập nhật đảm bảo sát với thực tế và phù hợp với định hướng phát triển kinh tế xã hội của địa phương trong giai đoạn đến 2025 và dài hạn đến năm 2030 có tính đến giai đoạn huyện Long Thành cơ bản đạt tiêu chuẩn đô thị loại III.

- Về phân khu chức năng, định hướng phát triển và quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan, qua xem xét nội dung thuyết minh đồ án cơ bản có nghiên cứu và đề xuất một số giải pháp;

- Về định hướng phát triển không gian cần quy hoạch định hướng các rõ các khu vực nào phát triển đô thị mới, các khu vực nào phát triển dân cư hiện hữu cải tạo chỉnh trang... đề xuất đưa vào các chỉ tiêu, quy định quản lý cụ thể về tầng cao, mật độ, quy mô các loại hình công trình từ nhà ở đến các công trình công cộng.... đảm bảo kiến trúc hiện đại, phù hợp với tính chất đô thị;

- Cập nhật đầy đủ các vị trí khu đất cần thực hiện các dự án đầu tư công, các địa điểm dự kiến kêu gọi đầu tư phát triển như: khu ở mới, khu Trung tâm hành chính mới, công viên tập trung đảm bảo các chỉ tiêu theo quy chuẩn..... Đối với các khu dân cư hiện hữu cần đề xuất chi tiết các giải pháp cải tạo chỉnh trang, các hình thái kiến trúc nhằm giúp cho địa phương quản lý và thực hiện quy hoạch tốt hơn. Tích hợp Quy chế quản lý kiến trúc các khu ở theo Luật Kiến trúc đã có hiệu lực vào nội quy định quản lý theo đồ án theo chỉ đạo.

- Các quy định đề xuất về chỉ tiêu về mật độ xây dựng, tầng cao công trình, hình thái kiến trúc các công trình, nhà ở theo hướng mở và chỉ quy định giá trị tối thiểu, hạn chế quy định tối đa nhằm khuyến khích các tổ chức cá nhân đầu tư xây dựng phát triển đô thị hoá trong khu vực đã được định hướng, tạo thuận lợi hơn cho công tác quản lý quy hoạch, trật tự xây dựng trên địa bàn.

- Về quy hoạch giao thông đề nghị chủ đầu tư, đơn vị tư vấn tập trung rà soát, cập nhật lại quy mô lộ giới toàn bộ khung giao thông, các tuyến đường giao thông hiện hữu và quy hoạch mở mới trên địa bàn xã Bình An đảm bảo chính xác, đồng bộ với quy hoạch giao thông tỉnh Đồng Nai, Quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt; Hoàn chỉnh các bản vẽ quy hoạch giao thông theo định hướng quy chuẩn thiết đường giao thông đô thị (đề xuất quy hoạch lộ giới, quy mô số làn xe... không quy định mặt cắt cụ thể gây khó khăn khi địa phương triển khai đầu tư theo giai đoạn), phù hợp phát triển kinh tế xã hội của địa phương, thuận lợi trong công tác tính toán số liệu hạ tầng kỹ thuật đô thị khi huyện Long Thành nâng cấp đô thị loại III.

- Các khu vực dọc Suối cần nghiên cứu đề xuất các đường giao thông và hành lang cây xanh cách ly nhằm bảo vệ dòng chảy và tạo cảnh quan nhằm hạn chế việc lấn chiếm san lấp dòng chảy.

- Đối với nội dung quy hoạch thoát nước: Đơn vị tư vấn cần đánh giá cụ thể và đề xuất quy hoạch các điểm đầu nối hệ thống thoát nước cho các khu vực trên cơ sở đã xác định được hướng thoát nước tự nhiên, lưu vực tiếp nhận nước của xã Bình An đảm bảo phù hợp với định hướng và bám theo địa hình tự nhiên của địa phương.

- **Các nội dung khác:** Ngoài ra, qua rà soát giữa quy hoạch sử dụng đất phê duyệt theo Quyết định 5366/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai (đã triển khai cho xã Bình An) với dự thảo Đồ án quy hoạch chung xây dựng xã đã được thông qua Hội đồng nhân dân xã Bình An, theo Báo cáo số 194/BC-QLĐT ngày 07 tháng 6 năm 2022 của phòng Quản lý đô thị có một số vị trí chưa thống nhất. Do đó, qua trao đổi ý kiến của các thành viên tham dự, Hội đồng thẩm định kiến nghị điều chỉnh cập nhật một số điểm bất cập như sau:

**Vị trí 1:** Một phần thửa đất số 22, tờ bản đồ địa chính số 3 trong dự thảo quy hoạch xây dựng đã cập nhật đất phát triển nông nghiệp công nghệ cao. Tuy nhiên, qua rà soát quy hoạch sử dụng đất được duyệt cập nhật đất ở. Qua rà soát, Hội đồng thẩm định thống nhất cập nhật theo quy hoạch sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

**Vị trí 2:** Một phần thửa đất số 15, tờ bản đồ địa chính số 4; thửa đất 01, tờ bản đồ địa chính số 7 trong dự thảo quy hoạch xây dựng đã cập nhật đất phát triển nông nghiệp công nghệ cao. Tuy nhiên, qua rà soát thì quy hoạch sử dụng đất cập nhật trạm trung chuyển rác (DRA). Qua trao đổi, Hội đồng thẩm định thống nhất không cập nhật các vị trí quy hoạch bãi trung chuyển rác vào đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Bình An và giao phòng Tài nguyên và Môi

trường ghi nhận ý kiến, tham mưu Ủy ban nhân dân huyện điều chỉnh cho đồng bộ trong quy hoạch sử dụng đất của địa phương khi đến kỳ điều chỉnh.

**Vị trí 3:** vị trí các thửa đất số 131, tờ bản đồ địa chính số 11; thửa 36, 37... tờ bản đồ địa chính số 12; các thửa đất 426, 427, 428, 155, 187, 396... tờ bản đồ địa chính số 13 trong dự thảo quy hoạch xây dựng đã cập nhật đất phát triển nông nghiệp công nghệ cao. Tuy nhiên, qua rà soát thì quy hoạch sử dụng đất cập nhật đất nuôi trồng thủy sản (NTS). Qua trao đổi, Hội đồng thẩm định thống nhất cập nhật theo quy hoạch xây dựng là chức năng đất nông nghiệp công nghệ cao trong đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Bình An.

**Vị trí 4:** Các thửa đất: 43,44,45....48, 49.. tờ bản đồ địa chính số 37 trong dự thảo quy hoạch xây dựng đã cập nhật đất công viên cây xanh tập trung. Tuy nhiên, qua rà soát thì quy hoạch sử dụng đất được duyệt cập nhật đất ở (ONT). Qua trao đổi, Hội đồng thẩm định thống nhất cập nhật chức năng quy hoạch là đất ở dự án tại các vị trí nêu trên trong đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Bình An.

**Vị trí 5:** Một phần các thửa đất số 28, 38, 121, 122, 92... tờ bản đồ địa chính số 14; và các thửa 13, 19, 31, 32, 33, 34... tờ bản đồ địa chính số 40 trong dự thảo quy hoạch xây dựng đến nay đã cập nhật đất công viên cây xanh và đất Nông nghiệp công nghệ cao. Tuy nhiên, qua rà soát quy hoạch sử dụng đất được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt cập nhật đất ở (ONT). Qua trao đổi, Hội đồng thẩm định thống nhất cập nhật chức năng quy hoạch là đất ở dự án tại các vị trí nêu trên trong đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Bình An cho đồng bộ với quy hoạch sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

**Vị trí 6:** Các thửa đất số 8,9,10,11... tờ bản đồ địa chính số 07; các thửa 64,65... tờ bản đồ địa chính số 06 trong dự thảo quy hoạch xây dựng đến nay đã cập nhật đất đất Nông nghiệp công nghệ cao. Tuy nhiên, qua rà soát quy hoạch sử dụng đất được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt cập nhật đất ở (ONT). Qua rà soát, Hội đồng thẩm định thống nhất cập nhật chức năng quy hoạch là đất ở dự án tại các vị trí nêu trên trong đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Bình An cho đồng bộ với quy hoạch sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

**Vị trí 7:** Một phần các thửa đất số 38, 39, 40...tờ bản đồ địa chính số 02 trong dự thảo quy hoạch xây dựng đến nay đã cập nhật đất dự án Khu du lịch sinh thái thác An Viễn. Tuy nhiên, qua rà soát quy hoạch sử dụng đất được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt cập nhật đất ở (ONT). Qua trao đổi, Hội đồng thẩm định thống nhất cập nhật chức năng quy hoạch tại khu vực này là đất Du lịch trong đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Bình An. Giao phòng Tài nguyên và Môi trường ghi nhận ý kiến, tham mưu Ủy ban nhân dân huyện điều chỉnh cho đồng bộ trong quy hoạch sử dụng đất của địa phương khi đến kỳ điều chỉnh.

**Vị trí 8:** Một phần thửa đất số 3 tờ bản đồ địa chính số 4 trong dự thảo quy hoạch xây dựng đến nay đã cập nhật đất Quốc phòng. Tuy nhiên, qua rà soát quy hoạch sử dụng đất được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt cập nhật đất ở (ONT). Qua trao đổi, Hội đồng thẩm định thống nhất cập nhật chức năng quy hoạch là đất ở dự án tại các vị trí nêu trên trong đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Bình

An cho đồng bộ với quy hoạch sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

**Vị trí 9:** Khu vực đất phía Nam xã Bình An gồm các thửa đất thuộc tờ bản đồ địa chính số 12, 15, 17, 18... trong dự thảo quy hoạch xây dựng đến nay đã cập nhật đất Nông nghiệp công nghệ cao. Tuy nhiên, qua rà soát quy hoạch sử dụng đất được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt cập nhật đất ở (ONT). Qua trao đổi, Hội đồng thẩm định thống nhất cập nhật chức năng quy hoạch là đất ở dự án tại các vị trí nêu trên trong đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Bình An cho đồng bộ với quy hoạch sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

**Vị trí 10:** Khu vực đất phía Bắc xã Bình An gồm các thửa đất dọc đường đất hiện trạng thuộc tờ bản đồ địa chính số 20, 21, 22... trong dự thảo quy hoạch xây dựng đến nay đã cập nhật đất Nông nghiệp công nghệ cao. Tuy nhiên, qua rà soát thì quy hoạch sử dụng đất được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt cập nhật đất ở (ONT). Qua trao đổi, Hội đồng thẩm định thống nhất cập nhật chức năng quy hoạch là đất ở hiện hữu tại các vị trí nêu trên trong đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Bình An cho đồng bộ với quy hoạch sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

**\* Đối với các nội dung liên quan:**

- Thống nhất theo kiến nghị của Chủ tịch UBND xã Bình An về việc cập nhật chức năng quy hoạch trong dự thảo quy hoạch chung xây dựng của xã Bình An là: Đất công trình công cộng tại thửa đất 180, tờ bản đồ địa chính số 31 (đất công do UBND xã quản lý) để thuận lợi trong việc thu hồi đất và triển khai đầu tư xây dựng giai đoạn sau. Thống nhất cập nhật lại chức năng quy hoạch khu đất gồm các thửa đất: 171, 172, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 201, 202, 225...tờ bản đồ số 32 thành đất ở hiện hữu cho các hộ dân đang quản lý sử dụng ổn định. Nghiên cứu bố trí lại quy hoạch giao thông tại khu vực này để đảm bảo kết nối. Giao phòng Tài nguyên và Môi trường ghi nhận và tham mưu Ủy ban nhân dân huyện điều chỉnh cho đồng bộ trong quy hoạch sử dụng đất của địa phương khi đến kỳ điều chỉnh

- Cập nhật chức năng đất Tôn giáo (Chùa Tây Phương) tại các thửa đất số 02, 21 tờ bản đồ địa chính số 43 cho phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và điều chỉnh quy hoạch giao thông tại vị trí này cho phù hợp với hiện trạng sử dụng công trình tôn giáo (không quy hoạch đường giao thông mở mới qua cơ sở tôn giáo tại đây).

Về nội dung thuyết minh đánh giá môi trường chiến lược, đơn vị tư vấn cần đưa các số liệu thu thập thực tế hiện trạng trên địa bàn xã nhằm làm cơ sở phân tích, đối chiếu và đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường chi tiết, hiệu quả trong việc triển khai thực hiện quy hoạch.

### **III. Kết luận**

Sau khi nghe các thành viên dự họp đóng góp ý kiến, Chủ trì cuộc họp kết luận như sau:

- Cơ bản thống nhất thông qua nội dung đề án quy hoạch chung xây dựng xã Bình An đến năm 2025 và dài hạn đến năm 2030 trình bày tại cuộc họp với điều kiện phải chỉnh sửa, bổ sung theo các ý kiến đóng góp của các thành viên Hội đồng và tổng hợp ý kiến nêu ở trên;

- Đề nghị Ủy ban nhân dân xã Bình An phối hợp đơn vị tư vấn thực hiện rà soát, hoàn chỉnh các số liệu trong thuyết minh và bản vẽ trước ngày 10 tháng 8 năm 2022. Sau khi hoàn thiện hồ sơ đề nghị có Tờ trình kèm văn bản báo cáo giải trình các nội dung gửi về phòng Quản lý đô thị để tổ chức thẩm định, trình phê duyệt theo quy định.

Trên đây là nội dung kết luận của Chủ tịch Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng huyện Long Thành đối với đề án quy hoạch chung xây dựng xã Bình An đến năm 2025, dài hạn đến năm 2030. Đề nghị các ngành, đơn vị có liên quan, Ủy ban nhân dân xã Bình An triển khai thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận : *ell*

- Các thành viên dự họp;
- Chủ tịch, PCT.UBND huyện;
- Chánh, Phó Văn phòng;
- Lưu VT-KTN (Châu).

**TM. HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH  
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG**



**CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN  
Lê Văn Tiếp**

