

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LONG KHÁNH

BÁO CÁO

**ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG TỶ LỆ
1/10.000 THÀNH PHỐ LONG KHÁNH, TỈNH ĐỒNG NAI ĐẾN NĂM 2040,
TẦM NHÌN ĐẾN NĂM 2050**

ĐỊA ĐIỂM: THÀNH PHỐ LONG KHÁNH, TỈNH ĐỒNG NAI



Đồng Nai - 2025

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 TỶ LỆ 1/10.000

THÀNH PHỐ LONG KHÁNH, TỈNH ĐỒNG NAI ĐẾN NĂM 2040,

TẦM NHÌN ĐẾN NĂM 2050

ĐỊA ĐIỂM: THÀNH PHỐ LONG KHÁNH, TỈNH ĐỒNG NAI

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH

SỞ XÂY DỰNG

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT

UBND TỈNH ĐỒNG NAI

CƠ QUAN TỔ CHỨC

LẬP QUY HOẠCH

UBND THÀNH PHỐ LONG KHÁNH

ĐƠN VỊ TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG NGHỆ

XÂY DỰNG ACUD VIỆT NAM

BÁO CÁO

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/10.000 THÀNH PHỐ LONG KHÁNH, TỈNH ĐỒNG NAI ĐẾN NĂM 2040, TẦM NHÌN ĐẾN NĂM 2050

MỤC LỤC

DANH MỤC HÌNH	4
1. PHẦN MỞ ĐẦU	5
1.1. Lý do và sự cần thiết lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch	5
1.2. Mục tiêu, quan điểm điều chỉnh cục bộ quy hoạch	6
1.2.1. Mục tiêu điều chỉnh cục bộ.....	6
1.2.2. Quan điểm điều chỉnh cục bộ:	7
1.3. Phạm vi nghiên cứu, điều chỉnh cục bộ	7
1.3.1. Phạm vi nghiên cứu	7
1.3.2. Ranh giới điều chỉnh cục bộ:	7
1.4. Các căn cứ lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch	8
1.4.1. Các quy định pháp luật chính	8
1.4.2. Các văn bản của Chính phủ, Bộ ngành Trung ương và UBND tỉnh Đồng Nai ...	9
1.4.3. Cơ sở quy chuẩn, tiêu chuẩn và tài liệu	9
1.4.4. Cơ sở tài liệu, số liệu, bản đồ	9
2. ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG VÀ RÀ SOÁT TÌNH HÌNH THỰC HIỆN QUY HOẠCH CHUNG NĂM 2020	11
2.1. Điều kiện tự nhiên	11
2.1.1. Đặc điểm địa hình địa mạo	11
2.1.2. Khí hậu.....	11
2.1.3. Thủy văn	12
2.2. Hiện trạng các khu vực dự kiến điều chỉnh	12
2.2.1. Vị trí điều chỉnh 01: Khu vực dự kiến quy hoạch khu đô thị đại học tại phường Suối Tre	12
2.2.2. Vị trí điều chỉnh 02: Khu cây xanh thể dục thể thao Hàng Gòn	13
2.2.3. Vị trí điều chỉnh 03: Đất quốc phòng tại phường Suối Tre	14
2.2.4. Vị trí điều chỉnh 04: Đất quốc phòng tại xã Bình Lộc	15
2.2.5. Vị trí điều chỉnh 05: Dự án kiên cố hóa bờ suối kết hợp công viên cây xanh dọc Suối Rết tại các phường Xuân An, Xuân Hoà, Phú Bình và xã Bàu Trâm	16
2.2.6. Vị trí điều chỉnh 06: Đất an ninh tại xã Bàu Trâm	17
2.2.7. Vị trí điều chỉnh 07: Khu đô thị thương mại dịch vụ - sân golf tại xã Hàng Gòn	18
2.2.8. Vị trí điều chỉnh 08: Điều chỉnh các tuyến đường trên địa bàn thành phố.....	19
2.2.9. Vị trí điều chỉnh 09: Điều chỉnh tầng cao xây dựng tối đa tại các ô chức năng trên địa bàn thành phố	19
2.3. Báo cáo rà soát và đánh giá việc thực hiện QHC xây dựng thành phố Long Khánh đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050	19

2.3.1. Những vấn đề nảy sinh khi triển khai thực hiện theo Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 thành phố Long Khánh đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt.....	21
2.3.2. Yêu cầu, quy định pháp lý	22
3. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH	24
3.1. Về tính chất	24
3.2. Về dự báo dân số, chỉ tiêu quy mô đất xây dựng và các chỉ tiêu kinh tế hạ tầng kỹ thuật chính.....	24
3.3. Phạm vi ranh giới và diện tích	24
3.4. Điều chỉnh về không gian và sử dụng đất:	24
3.4.1. Điều chỉnh 01: Khu vực dự kiến quy hoạch khu đô thị đại học tại phường Suối Tre	24
3.4.2. Điều chỉnh 02: Khu cây xanh thể dục thể thao Hàng Gòn	25
3.4.3. Điều chỉnh 03: Đất quốc phòng tại phường Suối Tre.....	27
3.4.4. Điều chỉnh 04: Đất quốc phòng tại xã Bình Lộc	28
3.4.5. Điều chỉnh 05: Dự án kiên cố hóa bờ suối kết hợp công viên cây xanh dọc Suối Rét tại các phường Xuân An, Xuân Hoà, Phú Bình và xã Bàu Trâm	29
3.4.6. Điều chỉnh 06: Đất an ninh tại xã Bàu Trâm.....	30
3.4.7. Điều chỉnh 07: Khu đô thị thương mại dịch vụ - sân golf tại xã Hàng Gòn.....	30
3.4.8. Điều chỉnh 08: Điều chỉnh các tuyến đường trên địa bàn thành phố	32
3.4.9. Điều chỉnh 09: Điều chỉnh tầng cao xây dựng tối đa tại các ô chức năng trên địa bàn thành phố.....	32
4. PHÂN TÍCH VỀ SỰ ĐỒNG BỘ, HIỆU QUẢ KINH TẾ XÃ HỘI CỦA VIỆC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ	34
4.1. Tổng hợp và so sánh các nội dung giữa điều chỉnh quy hoạch chung năm 2023 và quy hoạch điều chỉnh cục bộ.....	34
4.1.1. Tổng hợp nội dung quy hoạch sử dụng đất sau điều chỉnh cục bộ.....	34
4.1.2. Tổng hợp nội dung quy hoạch hạ tầng kỹ thuật sau điều chỉnh cục bộ	37
4.2. Đánh giá sự phù hợp của nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch	47
4.2.1. Tính liên tục, đồng bộ của toàn bộ đồ án quy hoạch và hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch	47
4.2.2. Đánh giá tác động của việc điều chỉnh cục bộ đến việc triển khai thực hiện quy hoạch đã được phê duyệt	48
4.2.3. Đề xuất biện pháp khắc phục các vấn đề mới nảy sinh do điều chỉnh cục bộ ...	48
4.3. Lộ trình, tiến độ thực hiện theo điều chỉnh cục bộ sau khi được cấp có thẩm quyền quyết định	48
5. TỔ CHỨC THỰC HIỆN	49
6. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	49
6.1. Kết luận	49
6.2. Kiến nghị	49

DANH MỤC HÌNH

Hình 1: Sơ đồ vị trí các điểm điều chỉnh cục bộ QHC thành phố Long Khánh.....	8
Hình 2: Vị trí điều chỉnh số 01 trong định hướng quy hoạch chung.....	12
Hình 3: Hiện trạng khu vực điều chỉnh 01	13
Hình 4: Vị trí điều chỉnh số 02 trong định hướng quy hoạch chung.....	13
Hình 5: Hiện trạng khu vực điều chỉnh 02	13
Hình 6: Vị trí điều chỉnh số 03 trong định hướng quy hoạch chung.....	14
Hình 7: Hiện trạng khu vực điều chỉnh 03	14
Hình 8: Vị trí điều chỉnh số 04 trong định hướng quy hoạch chung.....	15
Hình 9: Hiện trạng khu vực điều chỉnh 04	15
Hình 10: Vị trí điều chỉnh số 05 trong định hướng quy hoạch chung.....	16
Hình 11: Hiện trạng khu vực điều chỉnh 05	16
Hình 12: Vị trí điều chỉnh số 06 trong định hướng quy hoạch chung.....	17
Hình 13: Hiện trạng khu vực điều chỉnh 06	17
Hình 14: Vị trí điều chỉnh số 07 trong định hướng quy hoạch chung.....	18
Hình 15: Hiện trạng khu vực điều chỉnh 07	18
Hình 16: Sơ đồ định hướng các phân khu theo QHC được duyệt.....	21
Hình 17: Vị trí điều chỉnh cục bộ đường giao thông.....	32
Hình 18: Phương án quy hoạch tầng cao tại các khu vực trước điều chỉnh	33
Hình 19: Phương án điều chỉnh tầng cao tại các khu vực sau điều chỉnh	34
Hình 20: Vị trí điều chỉnh đường giao thông	38
Hình 21: Mặt cắt theo đồ án điều chỉnh năm 2024	39
Hình 22: Mặt cắt đề xuất điều chỉnh 3C-3C.....	39
Hình 23:Mặt cắt theo đồ án điều chỉnh năm 2024	39
Hình 24: Mặt cắt đề xuất điều chỉnh 2B-2B.....	40
Hình 25: Mặt cắt đề xuất điều chỉnh Đường Vành đai 2.....	40
Hình 26: Mặt cắt đề xuất điều chỉnh tuyến Đường Ngô Quyền.....	41
Hình 27:Mặt cắt tuyến đường 763B theo đồ án điều chỉnh năm 2024	41
Hình 28: Mặt cắt đề xuất điều chỉnh lộ giới tuyến đường 763B.....	42
Hình 29:Bản đồ chuẩn bị kỹ thuật sau khi điều chỉnh.....	43
Hình 30: Bản đồ cấp nước sau khi điều chỉnh.....	44
Hình 31:Bản đồ thoát nước thải sau khi điều chỉnh	45
Hình 32: Bản đồ cấp điện sau khi điều chỉnh.....	46

1. PHẦN MỞ ĐẦU

1.1. Lý do và sự cần thiết lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch

- Qua rà soát Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và các quy hoạch đô thị, quy hoạch sử dụng đất thành phố Long Khánh đến năm 2030 để triển khai lập các đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 trên địa bàn thành phố Long Khánh, đồng thời triển khai thực hiện các dự án công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo kế hoạch đầu tư công trên địa bàn thành phố. UBND thành phố Long Khánh nhận thấy một số nội dung chưa đồng bộ giữa các loại quy hoạch, cấp quy hoạch, do đó cần phải điều chỉnh Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 thành phố Long Khánh để phù hợp với Quy hoạch tỉnh, kế thừa các quy hoạch đã được phê duyệt mà UBND thành phố và các chủ đầu tư đang thực hiện.

- Qua rà soát (thao tác chồng ghép Quy hoạch chung lên nền bản đồ địa chính) cho thấy đa số vị trí các tuyến đường giao thông hiện hữu như đường Quốc lộ, đường trục chính đô thị và đường liên khu vực đều có lệch vị trí so với Quy hoạch chung, trong đó có những tuyến đường đã được đầu tư xây dựng đồng bộ theo quy hoạch được duyệt trước đây; đồng thời ranh quy hoạch chức năng các khu đất xác định cũng gặp tình trạng lệch với ranh khu đất theo bản đồ địa chính (như các khu đất tôn giáo, đất công trình công cộng,...), có trường hợp khu đất đã xây dựng công trình an ninh, quốc phòng, công trình tôn giáo (đã được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất tôn giáo) nhưng không thể hiện chức năng phù hợp trong Quy hoạch chung, do đó dẫn đến việc triển khai các dự án hoặc thực hiện thủ tục đất đai, xây dựng gặp vướng mắc về nội dung chưa phù hợp với quy hoạch chung, làm chậm tiến độ triển khai thực hiện dự án, ảnh hưởng đến an ninh, quốc phòng và phát triển kinh tế - xã hội của thành phố.

- Hiện nay trên địa bàn thành phố Long Khánh có một số đồ án quy hoạch chi tiết, phân khu xây dựng dự án đã được cấp thẩm quyền phê duyệt, tuy nhiên theo Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thành phố chưa cập nhật chi tiết, cụ thể theo nội dung các đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt (hiện nay đồ án quy hoạch chung chỉ thể hiện đất đơn vị ở, đất ở hiện trạng).

- Trong quá trình triển khai theo đồ án quy hoạch đã được duyệt có một số khu vực có định hướng chuyển đổi chức năng sử dụng đất nhằm tạo quỹ đất để phát triển về nhà ở, phát triển khu dân cư, thương mại dịch vụ nhằm đáp ứng nhu cầu cho người lao động và chuyên gia làm việc tại địa phương trong bối cảnh phát triển mới của thành phố và tỉnh.

Do đó việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 là cần thiết,

phù hợp với quy định về điều kiện điều chỉnh quy hoạch tại Điều 47¹ và Điều 49² Luật Quy hoạch đô thị làm cơ sở triển khai thực hiện Dự án.

1.2. Mục tiêu, quan điểm điều chỉnh cục bộ quy hoạch

1.2.1. Mục tiêu điều chỉnh cục bộ

- Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch nhằm đáp ứng được yêu cầu, định hướng phát triển kinh tế - xã hội của thành phố Long Khánh và tỉnh Đồng Nai, đáp ứng các nhu cầu thực tiễn cấp bách tại địa phương.

- Tháo gỡ kịp thời khó khăn vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn thành phố. Đảm bảo khả năng thực hiện quy hoạch, nâng cao hiệu quả sử dụng đất. Hiện thực hóa các cơ hội thu hút đầu tư vào thành phố Long Khánh, tạo nguồn thu cho ngân sách nhà nước, sử dụng hợp lý các nguồn lực để phát triển kinh tế.

- Làm cơ sở pháp lý cho các công tác tổ chức lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và thực hiện các dự án đầu tư, quản lý xây dựng theo quy hoạch. Đảm bảo tính

¹ Điều 47. Điều kiện điều chỉnh quy hoạch đô thị

Quy hoạch đô thị chỉ được điều chỉnh khi có một trong các trường hợp sau:

1. Có sự điều chỉnh về chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh hoặc điều chỉnh về địa giới hành chính làm ảnh hưởng lớn đến tính chất, chức năng, quy mô của đô thị hoặc khu vực lập quy hoạch;

2. Hình thành các dự án trọng điểm có ý nghĩa quốc gia làm ảnh hưởng lớn đến sử dụng đất, môi trường, bố cục không gian kiến trúc đô thị;

3. Quy hoạch đô thị không thực hiện được hoặc việc triển khai thực hiện gây ảnh hưởng xấu đến sự phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, an sinh xã hội và môi trường sinh thái, di tích lịch sử, văn hóa được xác định thông qua việc rà soát, đánh giá thực hiện quy hoạch đô thị và ý kiến cộng đồng;

4. Có sự biến động về điều kiện khí hậu, địa chất, thủy văn;

5. Phục vụ lợi ích quốc gia và lợi ích cộng đồng.

² Điều 49. Các loại điều chỉnh quy hoạch đô thị

1. Điều chỉnh tổng thể quy hoạch đô thị được quy định như sau:

a) Điều chỉnh tổng thể quy hoạch đô thị được tiến hành khi tính chất, chức năng, quy mô của đô thị, của khu vực lập quy hoạch chi tiết thay đổi hoặc nội dung dự kiến điều chỉnh làm thay đổi cơ cấu, định hướng phát triển chung của đô thị; tính chất, chức năng, quy mô và các giải pháp quy hoạch chính của khu vực lập quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết;

b) Điều chỉnh tổng thể quy hoạch đô thị phải bảo đảm đáp ứng được yêu cầu thực tế, phù hợp với xu thế phát triển kinh tế - xã hội và định hướng phát triển của đô thị trong tương lai, nâng cao chất lượng môi trường sống, cơ sở hạ tầng và cảnh quan đô thị; bảo đảm tính kế thừa, không ảnh hưởng lớn đến các dự án đầu tư đang triển khai.

2. Điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị được quy định như sau:

a)[23] Điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị được tiến hành khi nội dung dự kiến điều chỉnh không làm thay đổi tính chất, ranh giới, định hướng phát triển chung của đô thị; tính chất, chức năng, quy mô và các giải pháp quy hoạch chính của khu vực lập quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết; bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực dự kiến điều chỉnh quy hoạch;

b) Điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị phải xác định rõ phạm vi, mức độ, nội dung điều chỉnh; bảo đảm tính liên tục, đồng bộ của quy hoạch chung đô thị hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết hiện có trên cơ sở phân tích, làm rõ các nguyên nhân dẫn đến việc phải điều chỉnh; hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh; các giải pháp khắc phục những phát sinh do điều chỉnh quy hoạch.

thống nhất, đồng bộ với hệ thống các quy hoạch quốc gia, quy hoạch ngành đã được phê duyệt.

1.2.2. Quan điểm điều chỉnh cục bộ:

- Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng 1/10.000 thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 không làm thay đổi quy mô, tính chất của đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung 2021 tại quyết định số 5100/QĐ-UBND ngày 17/12/2021.

- Việc điều chỉnh cục bộ phải đảm bảo phù hợp với tình hình phát triển kinh tế xã hội, sự biến động của đất đai, môi trường, sự chuyển dịch chức năng, không gian đô thị.

- Đảm bảo tính khả thi, minh bạch trong quản lý quy hoạch, tạo cơ sở pháp lý cho công tác đầu tư, giải phóng mặt bằng và phát triển đô thị theo hướng hiện đại, đồng bộ đến năm 2040 và tầm nhìn đến 2050.

1.3. Phạm vi nghiên cứu, điều chỉnh cục bộ

1.3.1. Phạm vi nghiên cứu

- Phạm vi nghiên cứu bao gồm toàn bộ ranh giới hành chính các phường, xã thuộc thành phố Long Khánh.

+ Phía Bắc giáp các huyện Định Quán, Thống Nhất và Xuân Lộc.

+ Phía Nam giáp huyện Cẩm Mỹ.

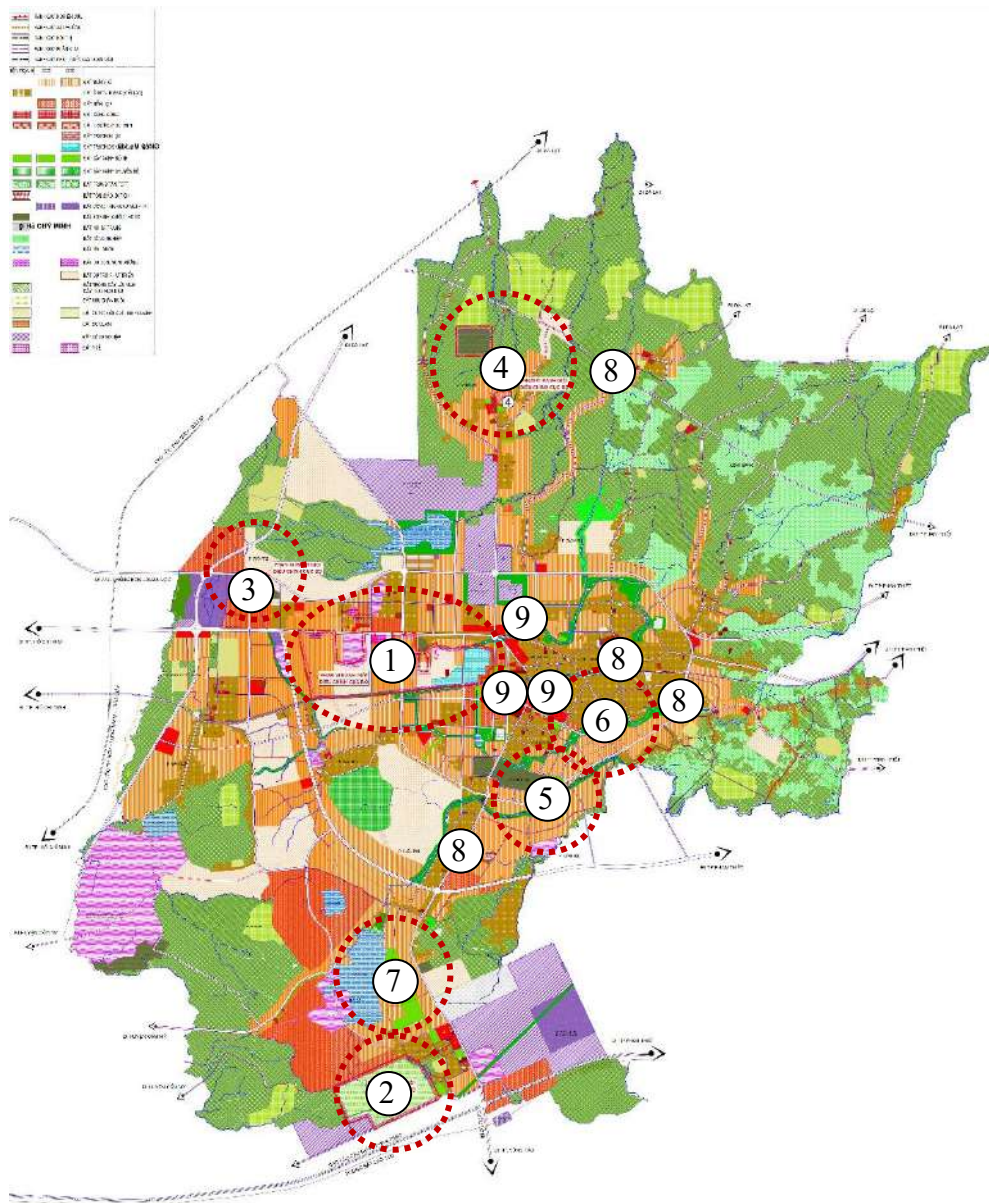
+ Phía Đông giáp huyện Xuân Lộc.

+ Phía Tây giáp huyện Thống Nhất.

- Tổng diện tích đất tự nhiên của thành phố là 19.175ha.

1.3.2. Ranh giới điều chỉnh cục bộ:

- Tổng diện tích quy hoạch chung (giữ nguyên theo Quy hoạch đã duyệt): khoảng 19.175 ha, trong đó diện tích khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch khoảng 655ha.



Hình 1: Sơ đồ vị trí các điểm điều chỉnh cục bộ QHC thành phố Long Khánh

1.4. Các căn cứ lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch

1.4.1. Các quy định pháp luật chính

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014;
- Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 21/12/2017;
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;
- Nghị quyết số 1211/2016/UBTVQH13 ngày 25/05/2016 về tiêu chuẩn đơn vị hành chính và phân loại đơn vị hành chính;
- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị
- Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và

quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

- Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn xác định và quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;
- Các Luật chuyên ngành và văn bản dưới Luật khác có liên quan.

1.4.2. Các văn bản của Chính phủ, Bộ ngành Trung ương và UBND tỉnh Đồng Nai

- Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch khu chức năng và quy hoạch nông thôn;
- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
- Quyết định số 370/QĐ-TTg ngày 04/5/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch vùng Đông Nam Bộ thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- 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;
- Quyết định số 5100/QĐ-UBND ngày 17/12/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung thành phố Long Khánh đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;
- Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 21/08/2024 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai đến năm 2040 và tầm nhìn đến năm 2050;
- Văn bản số 1930/UBND-KTN ngày 28/02/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc kiến nghị của UBND thành phố Long Khánh về điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Long Khánh và căn cứ Văn bản số 565/SXD-QLQHKT ngày 14/02/2025 của Sở Xây dựng về việc tham mưu xử lý đề nghị của UBND thành phố Long Khánh về điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Long Khánh tại Báo cáo số 46/BC-UBND ngày 13/01/2025.

1.4.3. Cơ sở quy chuẩn, tiêu chuẩn và tài liệu

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN: 01/2021/BXD (Ban hành theo thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng);
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình Hạ tầng kỹ thuật QCVN 07:2013/BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng;
- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn chuyên ngành của Việt Nam và những tài liệu khác có liên quan.

1.4.4. Cơ sở tài liệu, số liệu, bản đồ

- Hồ sơ Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung thành phố Long Khánh đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

- Hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai đến năm 2040 và tầm nhìn đến năm 2050 theo Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 21/08/2024;
- Hồ sơ các đề án quy hoạch quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết,...đã và đang triển khai trong khu vực lập quy hoạch;
- Các kết quả điều tra, khảo sát, các số liệu, tài liệu về khí tượng thủy văn, địa chất công trình, hiện trạng kinh tế xã hội, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật... và các tài liệu khác có liên quan;
- Các bản đồ đo đạc tỉ lệ 1/10.000..., bản đồ vệ tinh;
- Các tài liệu, số liệu khác có liên quan.

2. ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG VÀ RÀ SOÁT TÌNH HÌNH THỰC HIỆN QUY HOẠCH CHUNG NĂM 2020

2.1. Điều kiện tự nhiên

2.1.1. Đặc điểm địa hình địa mạo

Địa hình thành phố Long Khánh là miền trung du, không bị ngập. Cao độ bình quân khoảng 141 – 204m. Khu trung tâm thành phố địa hình bằng phẳng các khu vực còn lại đất có độ dốc TB: 0.009, đất chịu lực tốt, cường độ chịu nén bình quân vào khoảng 1,5 - 1,7 Kg/cm².

2.1.2. Khí hậu

- Thành phố Long Khánh nằm trong vùng có khí hậu 2 mùa rõ rệt: mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 11, mùa khô từ tháng 12 đến tháng 4 năm sau. Các yếu tố khí hậu thời tiết cơ bản thuận lợi cho sản xuất và đời sống nhân dân.

- Nhiệt độ không khí: Có nhiệt độ ổn định quanh năm do nằm trong khu vực nhiệt đới gió mùa. Nhiệt độ không khí trung bình năm 26,43°C. Nhiệt độ không khí trung bình cao nhất vào tháng 4 và tháng 5 (trung bình 28,3-28,45°C, cao nhất tuyệt đối là 29-29,3°C). Nhiệt độ không khí trung bình thấp nhất là tháng 12 và tháng 1 (trung bình 24-25,7°C, thấp nhất tuyệt đối là 23,1-24,5°C). Nhiệt độ cao nhất 34-35°C, Nhiệt độ thấp nhất 19-20°C (tháng 12-1985). Độ ẩm không khí trung bình 85%, mùa khô 75-80%.

- Chế độ mưa: Lượng mưa trung bình hàng năm 2.174mm, trong mùa mưa từ tháng 5-11, lượng mưa chiếm tới 90% so với cả năm. Đặc biệt mưa tập trung cao vào các tháng 7,8,9,10 có thể gây bất lợi cho sản xuất, làm giảm tiến độ đầu tư xây dựng cơ bản, tăng chi phí công trình.

- Năng: Có thời gian chiếu sáng dài, tổng số giờ nắng trung bình năm là 2500 giờ.

- Độ ẩm không khí: Độ ẩm tương đối trung bình năm : 85% . Vào mùa khô độ ẩm : 75-80%.

- Gió: Có 2 hướng gió chủ yếu là gió mùa Đông Bắc vào mùa khô và gió mùa Tây Nam vào mùa mưa. Tốc độ gió trung bình là 2-3m/s. Thành phố là vùng được thiên nhiên ưu đãi, không bị ảnh hưởng bởi thiên tai, lũ lụt nghiêm trọng, không có gió bão lớn.

- Lượng bốc hơi: Lượng bốc hơi trung bình: 1100-1200 mm/năm. Các tháng có lượng bốc hơi cao nhất thường vào mùa khô (từ 104,4 mm đến 88,4 mm/tháng). Lượng bốc hơi tập trung cao vào các tháng mùa khô làm cho tình hình khan hiếm nước trong mùa khô trở nên nghiêm trọng. Việc nghiên cứu giải quyết nhu cầu nước cho sản xuất và sinh hoạt trong mùa khô là vấn đề bức xúc cho cả giai đoạn trước mắt và lâu dài.

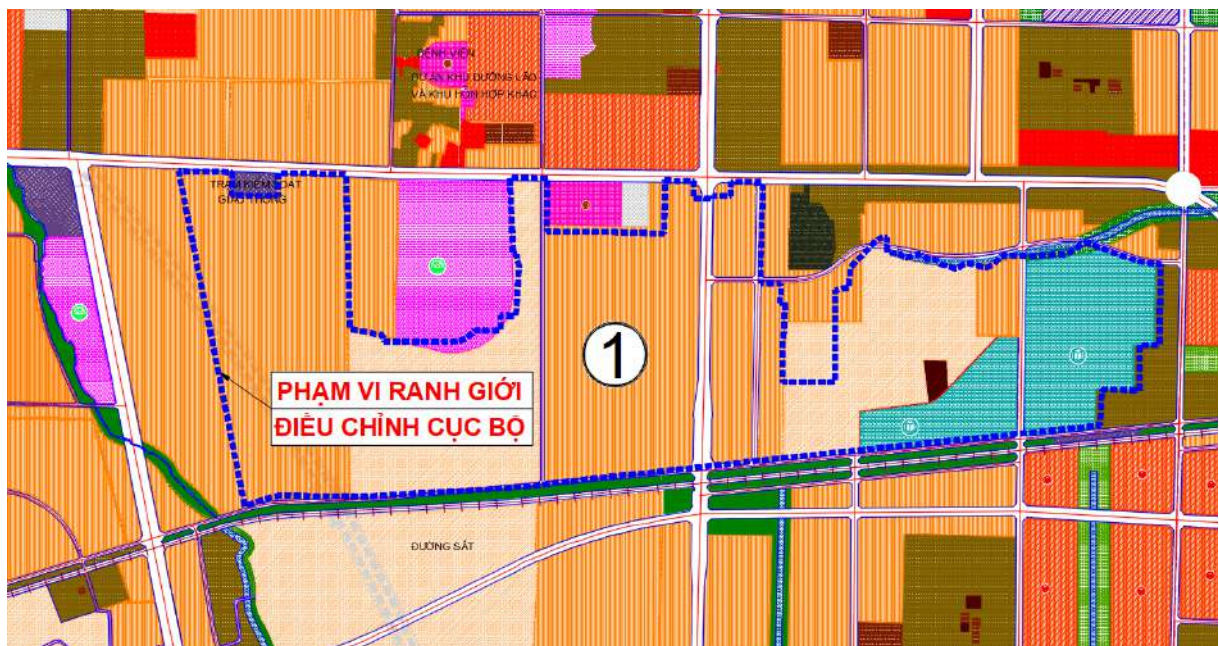
- Nhận xét chung về điều kiện khí hậu: Khí hậu khu vực thiết kế có tính ổn định cao (những biến động khí hậu từ năm này qua năm khác không nhiều). Khu vực hầu như không bị ảnh hưởng thiên tai do thời tiết quá khắc nghiệt, không quá lạnh (thấp nhất không dưới 19°C) và không quá nóng (cao nhất không quá 40°C), ít trường hợp lượng mưa quá lớn (lượng mưa ngày không quá 200mm) và hầu như không có bão. Khí hậu hàng năm có 2 mùa rõ rệt : mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 11 và mùa khô từ tháng 12 đến tháng 4 năm sau.

2.1.3. Thủy văn

- Chưa có số liệu thăm dò, khảo sát, nhưng nhìn chung Thành phố Long Khánh.
- có chung kết cấu địa tầng của vùng Đông Nam Bộ, nền đất ổn định và sức chịu nén tương đối cao. Tuy nhiên hệ số kết dính thấp dễ bị xói mòn.
- Thành phần đất chủ yếu là cát pha sét có cường độ chịu nén của đất $> 1,5 \text{ Kg/cm}^2$, hoàn toàn thuận lợi làm đất xây dựng.
- Khu vực dự án có cao độ nền cao, việc thiết kế thi công công trình trong dự án hoàn toàn không chịu ảnh hưởng bởi chế độ thủy văn và nước ngầm trong khu vực.

2.2. Hiện trạng các khu vực dự kiến điều chỉnh

2.2.1. Vị trí điều chỉnh 01: Khu vực dự kiến quy hoạch khu đô thị đại học tại phường Suối Tre



Hình 2: Vị trí điều chỉnh số 01 trong định hướng quy hoạch chung

- Vị trí và quy mô điều chỉnh: khoảng 300ha, nằm giữa tuyến đường Quốc lộ 1 và tuyến đường Xuân Bình - Xuân Lập, thuộc phường Suối Tre..
- Hiện trạng: Khu vực đề xuất điều chỉnh là đất nông nghiệp trồng cây lâu năm trong đó chiếm nhiều nhất là trồng cây cao su.
- Định hướng trong quy hoạch chung đã phê duyệt: là khu vực phát triển đô thị mới, khu đào tạo và dự trữ phát triển.



Hình 3: Hiện trạng khu vực điều chỉnh 01

2.2.2. Vị trí điều chỉnh 02: Khu cây xanh thể dục thể thao Hàng Gòn



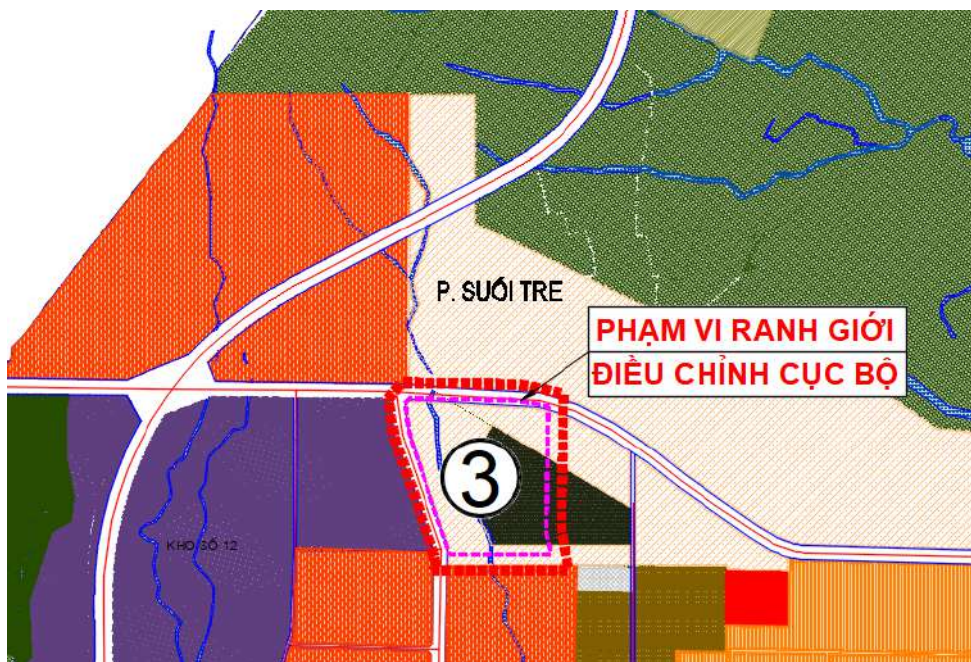
Hình 4: Vị trí điều chỉnh số 02 trong định hướng quy hoạch chung



Hình 5: Hiện trạng khu vực điều chỉnh 02

- Vị trí và quy mô điều chỉnh: khoảng 153ha, khu vực điều chỉnh nằm gần khu dân cư trung tâm xã Hàng Gòn có vị trí kết nối thuận lợi với nút giao cao tốc Dầu Giây - Phan Thiết và tuyến Quốc lộ 56, thuộc xã Hàng Gòn.
- Hiện trạng: Khu vực đề xuất điều chỉnh chủ yếu là đất nông nghiệp trồng cây cao su và nông nghiệp khác.
- Định hướng trong quy hoạch chung đã phê duyệt: là khu vực phát triển đô thị mới, khu đào tạo và dự trữ phát triển.

2.2.3. Vị trí điều chỉnh 03: Đất quốc phòng tại phường Suối Tre



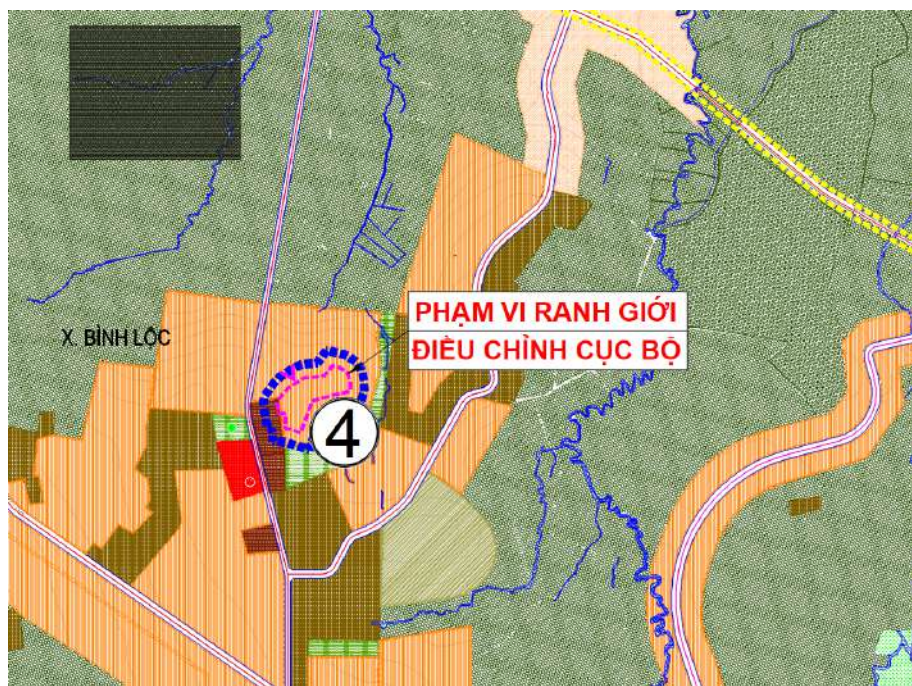
Hình 6: Vị trí điều chỉnh số 03 trong định hướng quy hoạch chung



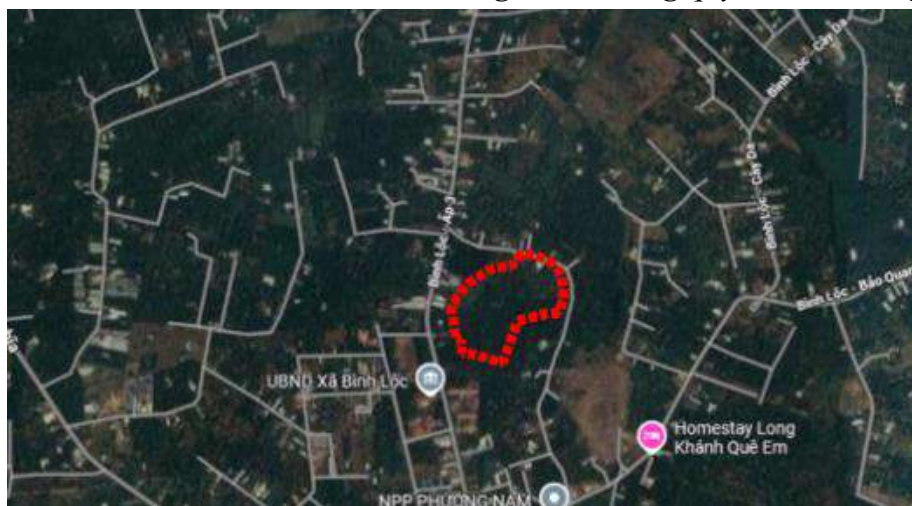
Hình 7: Hiện trạng khu vực điều chỉnh 03

- Vị trí và quy mô điều chỉnh: khoảng 20ha tại phường Suối tre.
- Hiện trạng: Khu vực đề xuất điều chỉnh chủ yếu là đất nông nghiệp trồng cây lâu năm.
- Định hướng trong quy hoạch chung đã phê duyệt: là khu vực đất cho quốc phòng và dự trữ phát triển.

2.2.4. Vị trí điều chỉnh 04: Đất quốc phòng tại xã Bình Lộc



Hình 8: Vị trí điều chỉnh số 04 trong định hướng quy hoạch chung

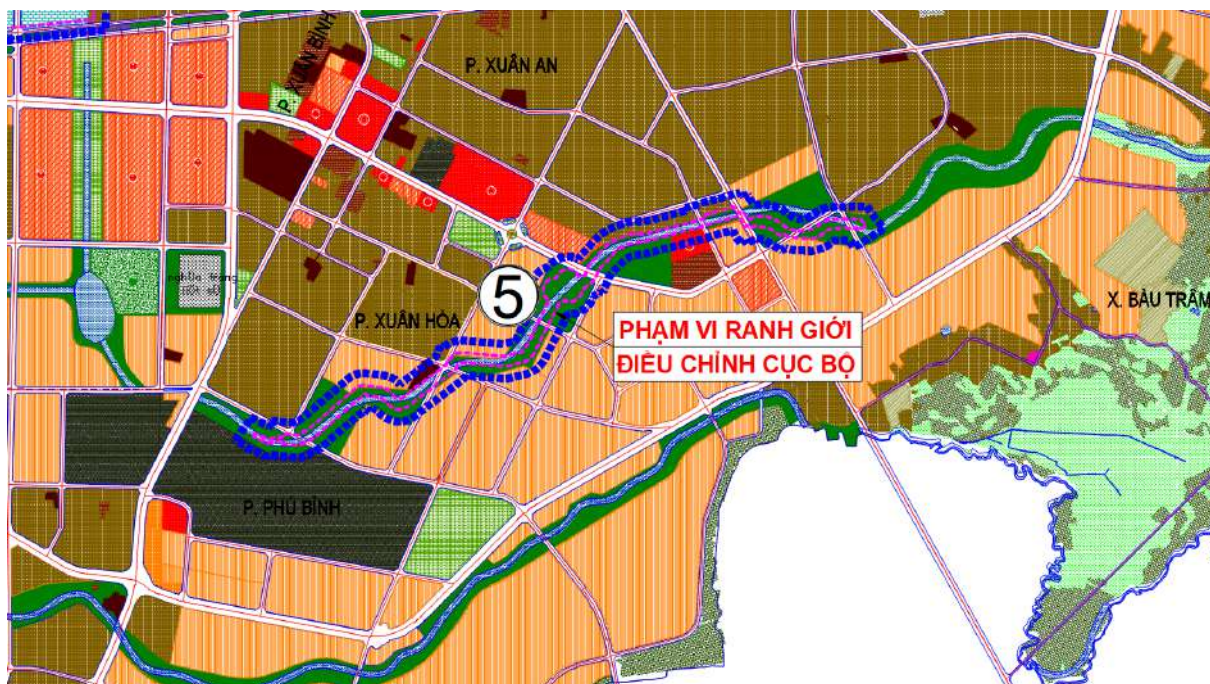


Hình 9: Hiện trạng khu vực điều chỉnh 04

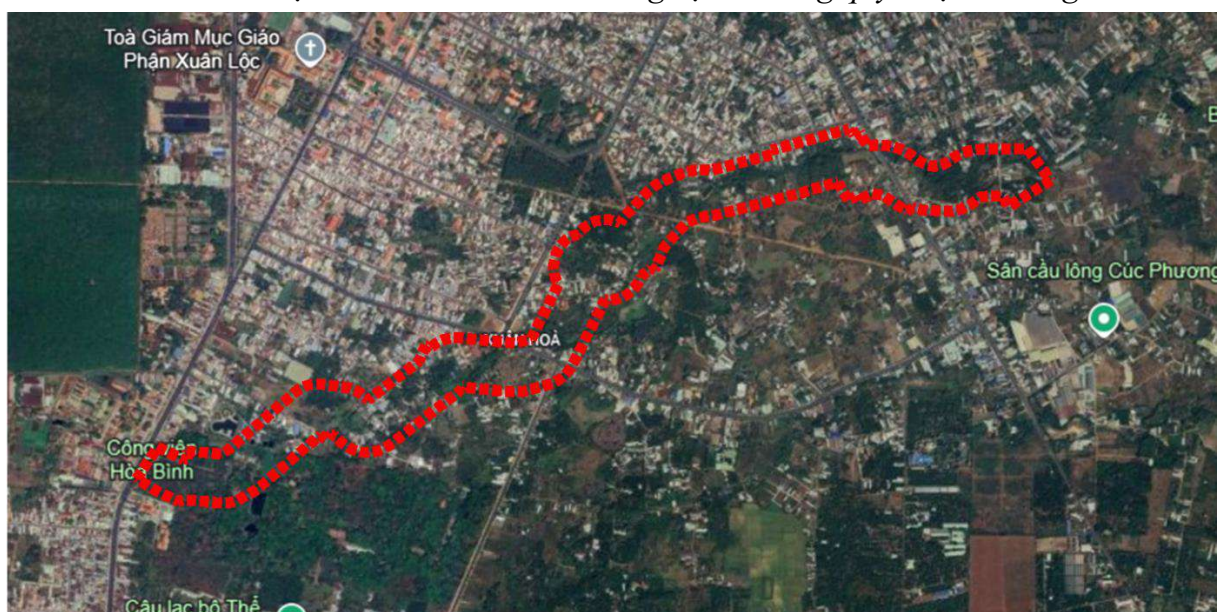
- Vị trí và quy mô điều chỉnh: khoảng 2,9 ha, tại khu đất ấp 3 và khu đất nông nghiệp ấp 2 xã Bình Lộc.
- Hiện trạng: Khu vực đề xuất điều chỉnh chủ yếu là đất nông nghiệp trồng cây lâu năm.

- Định hướng trong quy hoạch chung đã phê duyệt: là khu vực đất cho quốc phòng và phát triển đô thị đất ở mới.

2.2.5. Vị trí điều chỉnh 05: Dự án kiên cố hóa bờ suối kết hợp công viên cây xanh dọc Suối Rết tại các phường Xuân An, Xuân Hòa, Phú Bình và xã Bàu Trâm



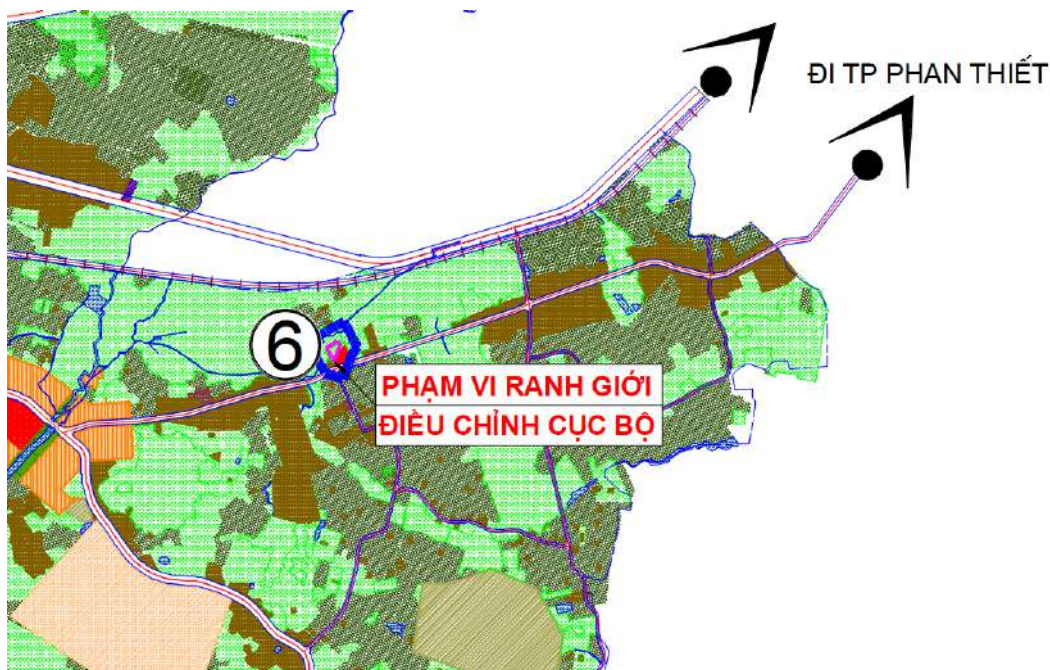
Hình 10: Vị trí điều chỉnh số 05 trong định hướng quy hoạch chung



Hình 11: Hiện trạng khu vực điều chỉnh 05

- Vị trí và quy mô điều chỉnh: khoảng 13ha, tại các phường Xuân An, Xuân Hòa, Phú Bình và xã Bàu Trâm.
- Hiện trạng: Khu vực đề xuất điều chỉnh là hệ thống suối Rết, đất nông nghiệp trồng cây lâu năm, hoa màu và một số khu vực đất ở đô thị.
- Định hướng trong quy hoạch chung đã phê duyệt: là khu vực cây xanh bảo vệ nguồn nước suối Rết.

2.2.6. Vị trí điều chỉnh 06: Đất an ninh tại xã Bàu Trâm



Hình 12: Vị trí điều chỉnh số 06 trong định hướng quy hoạch chung

- Vị trí và quy mô điều chỉnh: khoảng 0,13 ha, nằm trên trục đường Bàu Trâm- Xuân Thọ, thuộc xã Bàu Trâm.
- Hiện trạng: Khu vực đề xuất điều chỉnh là đất nông nghiệp trồng cây lâu năm.
- Định hướng trong quy hoạch chung đã phê duyệt: là khu vực phát triển nông nghiệp.



Hình 13: Hiện trạng khu vực điều chỉnh 06

2.2.7. Vị trí điều chỉnh 07: Khu đô thị thương mại dịch vụ - sân gôn tại xã Hàng Gòn



Hình 14: Vị trí điều chỉnh số 07 trong định hướng quy hoạch chung

- Vị trí và quy mô điều chỉnh: khoảng 125 ha, vị trí khu vực điều chỉnh nằm trên tuyến đường QL56, gần với khu vực hồ Cầu Dầu, thuộc phường Hàng Gòn.
- Hiện trạng: Khu vực đề xuất điều chỉnh là đất nông nghiệp trồng cây lâu năm. Gần với khu vực hồ Cầu Dầu có cảnh quan đẹp.
- Định hướng trong quy hoạch chung đã phê duyệt: là khu vực phát triển đô thị mới, cây xanh đô thị.



Hình 15: Hiện trạng khu vực điều chỉnh 07

2.2.8. Vị trí điều chỉnh 08: Điều chỉnh các tuyến đường trên địa bàn thành phố

- Vị trí: Tại một số tuyến đường giao thông cập nhật từ định hướng quy hoạch cấp trên. Cụ thể gồm 04 tuyến đường sau: Tuyến đường sắt đô thị (metro) theo định hướng quy hoạch tỉnh tại Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 03/7/2024 của Thủ tướng Chính phủ, đoạn qua địa bàn thành phố Long Khánh; Tuyến Đường Vành đai 2; tuyến Đường Ngô Quyền, tuyến đường tỉnh lộ 763B.

2.2.9. Vị trí điều chỉnh 09: Điều chỉnh tầng cao xây dựng tối đa tại các ô chức năng trên địa bàn thành phố

- Vị trí: Điều chỉnh tầng cao tại các khu vực như sau:
 - + Các khu vực cao tầng: bao gồm khu vực trung tâm đô thị phát triển mở rộng về phía Tây, khu vực thương mại dịch vụ gần chợ Long Khánh.
 - + Các khu vực có tầng cao trung bình: bao gồm các khu vực định hướng phát triển dọc theo trục chính Đông Tây và Bắc Nam của đô thị.
 - + Các khu vực có tầng cao thấp: bao gồm các khu vực phát triển dân cư thấp tầng tại trung tâm đô thị, các đô thị vệ tinh và các khu vực xây dựng khu dân cư nông thôn.

2.3. Báo cáo rà soát và đánh giá việc thực hiện QHC xây dựng thành phố Long Khánh đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050

- Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 thành phố Long Khánh đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại quyết định số 5100/QĐ-UBND ngày 17/12/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai, phạm vi nghiên cứu 19.279,8 ha toàn bộ ranh giới hành chính của thành phố Long Khánh. Không gian thành phố được chia thành 10 phân khu, cụ thể như sau:

- Phân khu 1: Quy mô diện tích khoảng 949,8 ha. Quy mô dân số khoảng 70.200 người (năm 2030) và khoảng 72.500 (năm 2040). Bao gồm các phường Xuân Trung, Xuân Thanh, Xuân An, Xuân Bình, Xuân Hòa, Phú Bình, là trung tâm hành chính, chính trị, văn hóa, thương mại dịch vụ của thành phố Long Khánh.

- Phân khu 2: Quy mô diện tích khoảng 1.294,3 ha. Quy mô dân số khoảng 17.200 người (năm 2030) và khoảng 27.000 (năm 2040). Thuộc phường Bàu Sen, là khu vực mở rộng đô thị trung tâm hiện hữu về phía Tây, có chức năng là trung tâm thương mại dịch vụ, du lịch, văn hóa, thể dục thể thao mới của đô thị.

- Phân khu 3: Quy mô diện tích khoảng 2.421 ha. Quy mô dân số khoảng 18.660 người (năm 2030) và khoảng 28.000 (năm 2040). Thuộc phường Suối Tre, có chức năng trung tâm công nghiệp, logistic, du lịch, y tế, giáo dục đào tạo.

- Phân khu 4: Quy mô diện tích khoảng 1.579,4 ha. Quy mô dân số khoảng 23.120 người (năm 2030) và khoảng 27.000 (năm 2040). Thuộc phường Bảo Vinh, có

chức năng sản xuất công nghiệp, nông nghiệp, thương mại dịch vụ, dân cư. Cải tạo, nâng cấp trung tâm hành chính, công cộng, thương mại dịch vụ của phường Bảo Vinh.

- Phân khu 5: Quy mô diện tích khoảng 1.178,2 ha. Quy mô dân số khoảng 9.400 người (năm 2030) và khoảng 10.000 (năm 2040). Thuộc xã Bàu Trâm, có chức năng dân cư và sản xuất nông nghiệp. Cải tạo, nâng cấp trung tâm hành chính, công cộng, thương mại dịch vụ của xã Bàu Trâm.

- Phân khu 6: Quy mô diện tích khoảng 1.063 ha. Quy mô dân số khoảng 19.820 người (năm 2030) và khoảng 28.000 (năm 2040). Thuộc phường Xuân Tân, có chức năng là trung tâm thương mại dịch vụ, dân cư ở phía Nam đô thị trung tâm, phát huy đường quốc lộ và đường tránh.

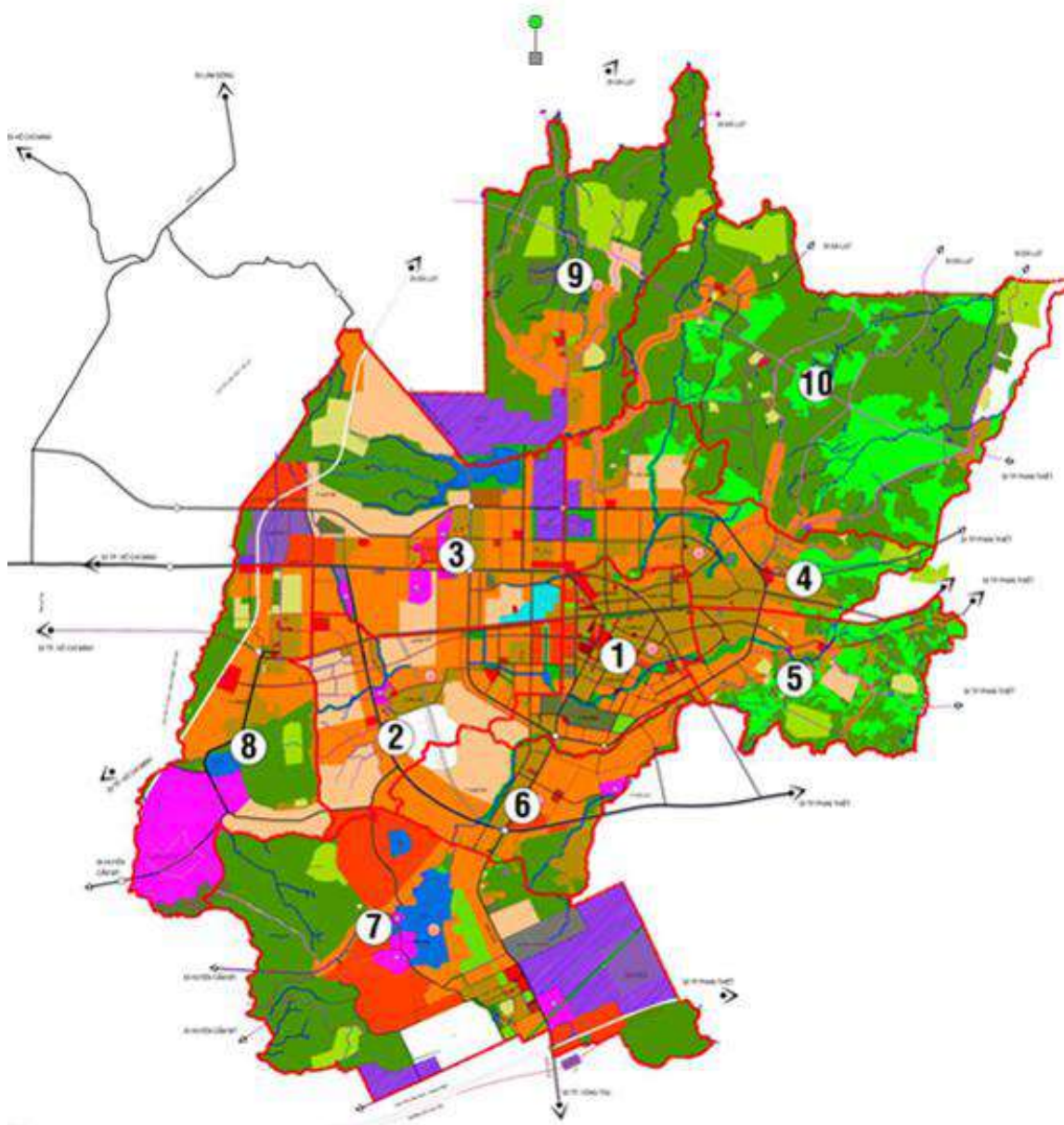
- Phân khu 7: Quy mô diện tích khoảng 3.508,1 ha. Quy mô dân số khoảng 19.840 người (năm 2030) và khoảng 23.000 (năm 2040). Thuộc xã Hàng Gòn, là trung tâm du lịch văn hóa, lịch sử, du lịch nghỉ dưỡng, thương mại dịch vụ, công nghiệp phát huy đường cao tốc, là cửa ngõ phía Nam của thành phố Long Khánh.

- Phân khu 8: Quy mô diện tích khoảng 1.624,8 ha. Quy mô dân số khoảng 15.200 người (năm 2030) và khoảng 16.500 (năm 2040). Thuộc phường Xuân Lập, có chức năng là trung tâm ngành cao su. Cải tạo, nâng cấp trung tâm hành chính, công cộng, thương mại dịch vụ của phường Xuân Lập.

- Phân khu 9: Quy mô diện tích khoảng 2.181,7 ha. Quy mô dân số khoảng 11.700 người (năm 2030) và khoảng 12.000 (năm 2040). Thuộc xã Bình Lộc, là trọng điểm phát triển liên kết nông - công nghiệp, du lịch, phát triển nông nghiệp công nghệ cao.

- Phân khu 10: Quy mô diện tích khoảng 3.497,5 ha. Quy mô dân số khoảng 12.860 người (năm 2030) và khoảng 13.000 (năm 2040). Thuộc xã Bảo Quang, là trọng điểm sản xuất nông nghiệp, phát triển nông nghiệp công nghệ cao.

- Sau khi đồ án điều chỉnh QHC được duyệt, UBND thành phố chỉ đạo Phòng Quản lý đô thị thành phố, ban hành kế hoạch triển khai quy hoạch phân khu, đến nay, 10 phân khu đã được UBND tỉnh Đồng Nai đã phê duyệt nhiệm vụ và dự toán quy hoạch, đang chờ các thủ tục để triển khai thực hiện quy hoạch phân để cụ thể hóa QHC được duyệt.



Hình 16: Sơ đồ định hướng các phân khu theo QHC được duyệt

- Đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 thành phố Long Khánh đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 21/08/2024 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai đến năm 2040 và tầm nhìn đến năm 2050. Trong đó nội dung điều chỉnh cục bộ liên quan đến cập nhật điều chỉnh tuyến đường ĐT.770B, Vành đai 1 và tuyến đường Duy Tân.

2.3.1. Những vấn đề nảy sinh khi triển khai thực hiện theo Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 thành phố Long Khánh đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt.

- Điều chỉnh cục bộ không làm thay đổi quy mô, tính chất của Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 thành phố Long Khánh đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại quyết định số 5100/QĐ-UBND ngày 17/12/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai.

2.3.2. Yêu cầu, quy định pháp lý

Điều chỉnh quy hoạch đô thị được thực hiện theo Luật Quy hoạch đô thị, Nghị định 37/2010/NĐ-CP và thông tư 04/2022/TT-BXD. Các quy định cụ thể như sau:

Theo Luật Quy hoạch đô thị:

Điều 37. Các loại điều chỉnh quy hoạch đô thị

1. Điều chỉnh tổng thể quy hoạch đô thị được quy định như sau:

a) Điều chỉnh tổng thể quy hoạch đô thị được tiến hành khi tính chất, chức năng, quy mô của đô thị, của khu vực lập quy hoạch chi tiết thay đổi hoặc nội dung dự kiến điều chỉnh làm thay đổi cơ cấu, định hướng phát triển chung của đô thị; tính chất, chức năng, quy mô và các giải pháp quy hoạch chính của khu vực lập quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết;

b) Điều chỉnh tổng thể quy hoạch đô thị phải bảo đảm đáp ứng được yêu cầu thực tế, phù hợp với xu thế phát triển kinh tế - xã hội và định hướng phát triển của đô thị trong tương lai, nâng cao chất lượng môi trường sống, cơ sở hạ tầng và cảnh quan đô thị; bảo đảm tính kế thừa, không ảnh hưởng lớn đến các dự án đầu tư đang triển khai.

2. Điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị được quy định như sau:

a) Điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị được tiến hành khi nội dung dự kiến điều chỉnh không làm thay đổi tính chất, ranh giới, định hướng phát triển chung của đô thị; tính chất, chức năng, quy mô và các giải pháp quy hoạch chính của khu vực lập quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết; bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực dự kiến điều chỉnh quy hoạch;

b) Điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị phải xác định rõ phạm vi, mức độ, nội dung điều chỉnh; bảo đảm tính liên tục, đồng bộ của quy hoạch chung đô thị hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết hiện có trên cơ sở phân tích, làm rõ các nguyên nhân dẫn đến việc phải điều chỉnh; hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh; các giải pháp khắc phục những phát sinh do điều chỉnh quy hoạch.

Nhận xét:

Căn cứ quy định của Luật Quy hoạch Đô thị, đối chiếu với những nội dung Thành phố Long Khánh đề xuất điều chỉnh thì không làm thay đổi tính chất, ranh giới, định hướng phát triển chung của đô thị. Các điều chỉnh không làm thay đổi lớn quy mô đất ở nên không gây quá tải về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội. Việc cập nhật tạo điều kiện thuận lợi cho thu hút đầu tư, phát triển kinh tế.

Quá trình rà soát quy hoạch chung thành phố Long Khánh nhận thấy có nhiều nội dung cần phải điều chỉnh để phù hợp với phát triển kinh tế xã hội và tình hình mới. Trong đó, có các nội dung phải được nghiên cứu tổng thể để giải quyết các kết nối, chức năng đảm bảo tính tổng thể của quy hoạch. Tuy nhiên do yêu cầu cấp bách về đầu tư công và thực hiện các dự án được cấp có thẩm quyền chấp thuận, cần thiết phải điều chỉnh cục bộ các nội dung để triển khai thực hiện dự án sớm, sau này khi triển khai điều chỉnh tổng thể sẽ được cập nhật và khớp nối đồng bộ.

Các vị trí đề xuất điều chỉnh cục bộ quy hoạch vì lợi ích chung, đảm bảo mục tiêu phát triển chung của thành phố Long Khánh, phù hợp với các điều kiện được phép

điều chỉnh quy hoạch quy định tại Điều 47 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 (được sửa đổi bổ sung tại khoản 8 Điều 29 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20 tháng 11 năm 2018).

Vì những lý do trên, những nội dung đề xuất điều chỉnh được xếp vào nhóm điều chỉnh cục bộ.

Nội dung điều chỉnh cần làm rõ là **tính liên tục, đồng bộ và hiệu quả kinh tế - xã hội** của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch cũng như **khả năng khắc phục các vấn đề mới nảy sinh** do điều chỉnh cục bộ.

3. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH

3.1. Về tính chất

Giữ nguyên tính chất theo đề án Quyết định số 5100/QĐ-UBND ngày 17 tháng 12 năm 2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt đề án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050, cụ thể như sau:

- Là đô thị loại II trực thuộc tỉnh, đô thị trung tâm vùng phía Đông tỉnh Đồng Nai, là cực phát triển đối trọng phía Đông vùng thành phố Hồ Chí Minh.

- Là trung tâm công nghiệp, công nghiệp phụ trợ của tỉnh và vùng thành phố Hồ Chí Minh; trung tâm thương mại, dịch vụ cấp vùng; trung tâm giao thương hàng hóa và kho vận nông lâm sản của tỉnh; trung tâm du lịch sinh thái nông nghiệp, văn hóa lịch sử cấp vùng.

- Là đầu mối giao thông của vùng, cửa ngõ giao thương liên kết các tỉnh trong vùng Đông Nam Bộ và Tây Nguyên.

- Là đô thị có vai trò quan trọng trong chiến lược quốc phòng an ninh của tỉnh và vùng Đông Nam Bộ.

3.2. Về dự báo dân số, chỉ tiêu quy mô đất xây dựng và các chỉ tiêu kinh tế hạ tầng kỹ thuật chính

- Giữ nguyên dự báo dân số, chỉ tiêu quy mô đất xây dựng và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính theo Quyết định số 5100/QĐ-UBND ngày 17 tháng 12 năm 2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt đề án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050, cụ thể như sau:

- Dự báo dân số đến năm 2030: Khoảng 218.000 người, khu vực nội thị khoảng 162.000 người.

- Dự báo dân số đến năm 2040: Khoảng 257.000 người, khu vực nội thị khoảng 199.000 người.

- Tiêu chuẩn đất đai áp dụng tiêu chuẩn đô thị loại II.

- Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội áp dụng chỉ tiêu đô thị loại II.

3.3. Phạm vi ranh giới và diện tích

- Phạm vi nghiên cứu bao gồm toàn bộ ranh giới hành chính các phường, xã thuộc thành phố Long Khánh.

- Tổng diện tích quy hoạch chung (giữ nguyên theo Quy hoạch đã duyệt): khoảng 19.175 ha, trong đó diện tích khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch khoảng 655 ha.

3.4. Điều chỉnh về không gian và sử dụng đất:

3.4.1. Điều chỉnh 01: Khu vực dự kiến quy hoạch khu đô thị đại học tại phường Suối Tre

a. Vị trí và quy mô điều chỉnh: khoảng 300ha, nằm giữa tuyến đường Quốc lộ 1 và tuyến đường Xuân Bình - Xuân Lập, thuộc phường Suối Tre..

b. Lý do điều chỉnh:

- 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 trong đó theo Phụ lục XXXII về Danh mục các dự án ưu tiên đầu tư trên địa bàn tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 có liệt kê Khu đô thị giáo dục - đào tạo Long Khánh có quy mô khoảng 300ha.

- Căn cứ theo Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thành phố được phê duyệt tại Quyết định số 5100/QĐ-UBND ngày 17/12/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai thì khu đất trên thuộc chức năng đất trường đại học (42ha), đất đơn vị ở và đất dự trữ phát triển.

- Việc xây dựng khu đô thị đại học cũng là một phần trong chiến lược phát triển đô thị mới đồng bộ, hiện đại, kết hợp chỉnh trang đô thị, nhằm tạo bước phát triển vượt bậc dựa trên quy hoạch bài bản, góp phần phát triển kinh tế - xã hội của thành phố.

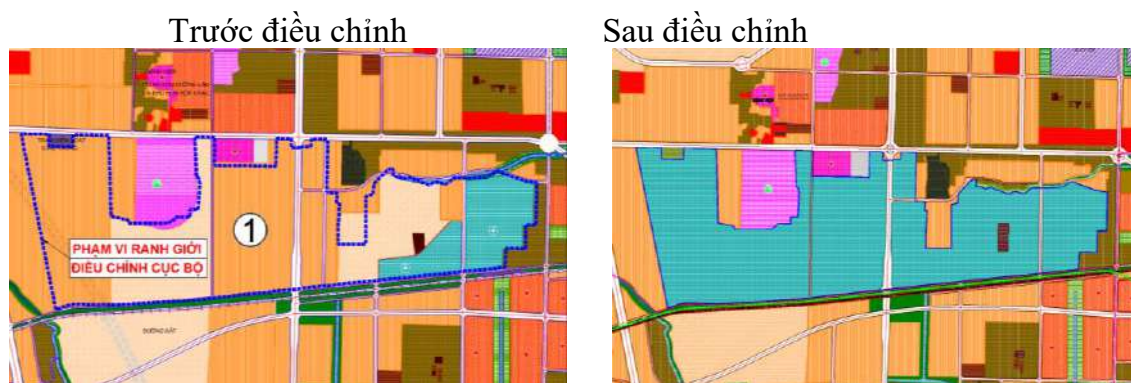
- Khu đô thị đại học sẽ góp phần phát triển không gian đô thị theo cấu trúc tập trung đa cực, khai thác thế mạnh giáo dục, đồng thời thúc đẩy các lĩnh vực thương mại, dịch vụ, công nghiệp, tạo nên kiến trúc đô thị phát triển toàn diện.

- Quy hoạch khu chức năng đô thị đại học cũng nằm trong định hướng phát triển đô thị xanh, hiện đại của Long Khánh, nhằm nâng cao chất lượng hạ tầng kỹ thuật, giao thông, tạo môi trường thuận lợi cho phát triển giáo dục và các hoạt động kinh tế xã hội khác.

c. Đề xuất điều chỉnh:

- Điều chỉnh mở rộng quy mô 42ha lên khoảng 300ha thành đất Trung tâm đào tạo, nghiên cứu.

- Tên, vị trí, quy mô, diện tích, tổng mức đầu tư và nguồn vốn đầu tư của dự án sẽ được tính toán, lựa chọn và xác định cụ thể trong giai đoạn lập kế hoạch, phê duyệt hoặc quyết định chủ trương đầu tư, giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án.



3.4.2. Điều chỉnh 02: Khu cây xanh thể dục thể thao Hàng Gòn

a. Vị trí và quy mô điều chỉnh: khoảng 153ha, khu vực điều chỉnh nằm gần khu dân cư trung tâm xã Hàng Gòn có vị trí kết nối thuận lợi với nút giao cao tốc Dầu Giây - Phan Thiết và tuyến Quốc lộ 56, thuộc xã Hàng Gòn.

b. Lý do điều chỉnh:

- Theo quy hoạch được duyệt hiện nay, trên địa bàn xã Hàng Gòn có Khu công

nghiệp quy mô khoảng 300ha (hiện Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh đang triển khai lập đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000) và Cụm công nghiệp có quy mô khoảng 70ha và Trung tâm Nghiên cứu ứng dụng công nghệ hạt nhân quy mô khoảng 97ha (hiện Ban Quản lý dự án Trung tâm Nghiên cứu khoa học công nghệ hạt nhân đang lập Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500). Các dự án này sau khi hoàn thành đưa vào hoạt động, sẽ thu hút khoảng 18.200 người lao động và chuyên gia làm việc tại đây (Trong đó: 14.000 lao động tại Khu công nghiệp, 3.300 lao động tại cụm công nghiệp, 900 người tại Trung tâm NCUDCNHN), ngoài ra còn có người lao động làm việc trong các ngành thương mại dịch vụ, du lịch, sân golf,... trên địa bàn xã Hàng Gòn. Với định hướng phát triển như trên, việc đầu tư các dự án sắp tới tại xã Hàng Gòn chắc chắn sẽ thu hút nhiều lao động từ các nơi khác đến khu vực này để làm việc và sinh sống, do đó dự báo nhu cầu về nhà ở, phát triển thương mại dịch vụ và đặc biệt là nhu cầu nhà ở xã hội tại đây sẽ rất cao.

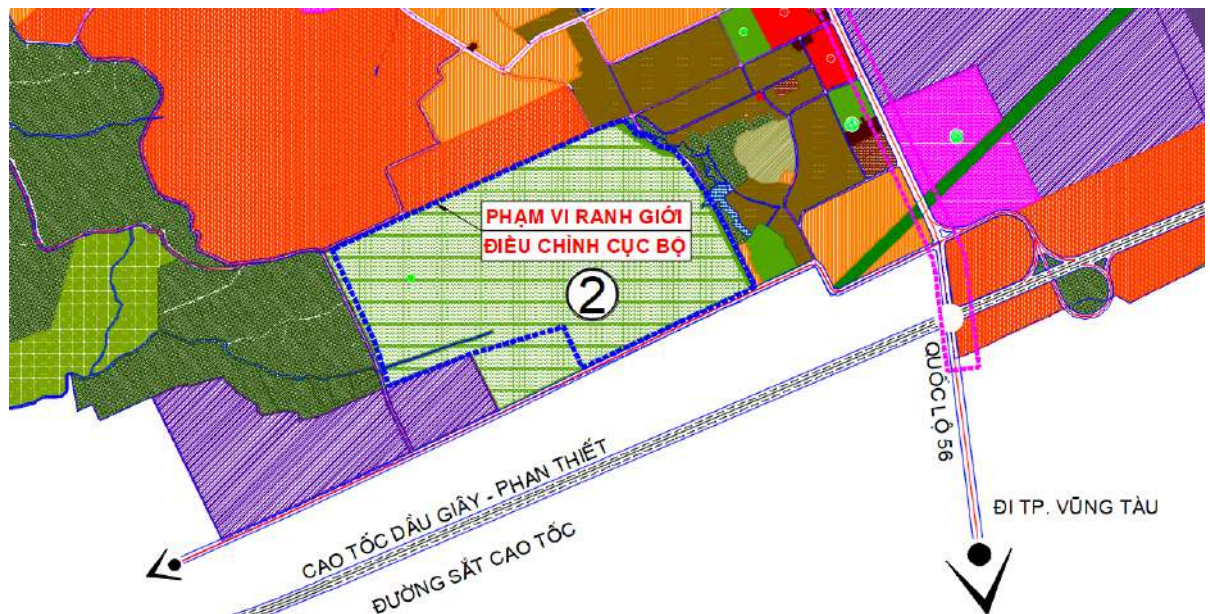
- Đồng thời, Khu thể dục thể thao tại xã Hàng Gòn có quy mô khoảng 160ha đã được UBND tỉnh, các Sở ngành và UBND thành phố Long Khánh đưa vào danh mục dự án mời gọi đầu tư, tuy nhiên đến nay vẫn chưa thu hút được nhà đầu tư quan tâm. Do đó, việc điều chỉnh chức năng quy hoạch tại khu đất này sẽ có khả năng thu hút được nhiều nhà đầu tư, khai thác được tối đa hiệu quả khu đất và đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế xã hội của địa phương trong thời gian tới.

- Căn cứ Quyết định số 5100/QĐ-UBND ngày 17/12/2021 UBND tỉnh về việc phê duyệt Đồ án Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng thành phố Long Khánh đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050. Theo quy hoạch đối với đất cây xanh, trung tâm thể dục thể thao khu vực nội thị là 253,18ha; đất cây xanh công viên, thể dục thể thao khu vực ngoại thị là 285,72ha. Căn cứ tiêu chuẩn QCVN 01:2021-BXD thì chỉ tiêu sử dụng đất trung tâm văn hóa - thể dục thể thao cấp đô thị là 0,8m²/người, do đó diện tích đất trung tâm văn hóa - thể dục thể thao cấp đô thị cần tối thiểu là 20,56ha. Trong khi đó, theo quy hoạch và hiện trạng trên địa bàn thành phố có một số khu đất trung tâm văn hóa - thể dục thể thao như: Trung tâm văn hóa học tập cộng đồng các xã, phường, Nhà thi đấu đa năng kết hợp Quảng trường khoảng 3,5ha, Trung tâm thể dục thể thao của thành phố tại phường Bàu Sen 6,5ha, Khu sân golf diện tích khoảng 90ha. Do đó diện tích đất trung tâm văn hóa - thể dục thể thao cấp đô thị theo quy hoạch hiện nay là rất lớn so với tiêu chuẩn quy định.

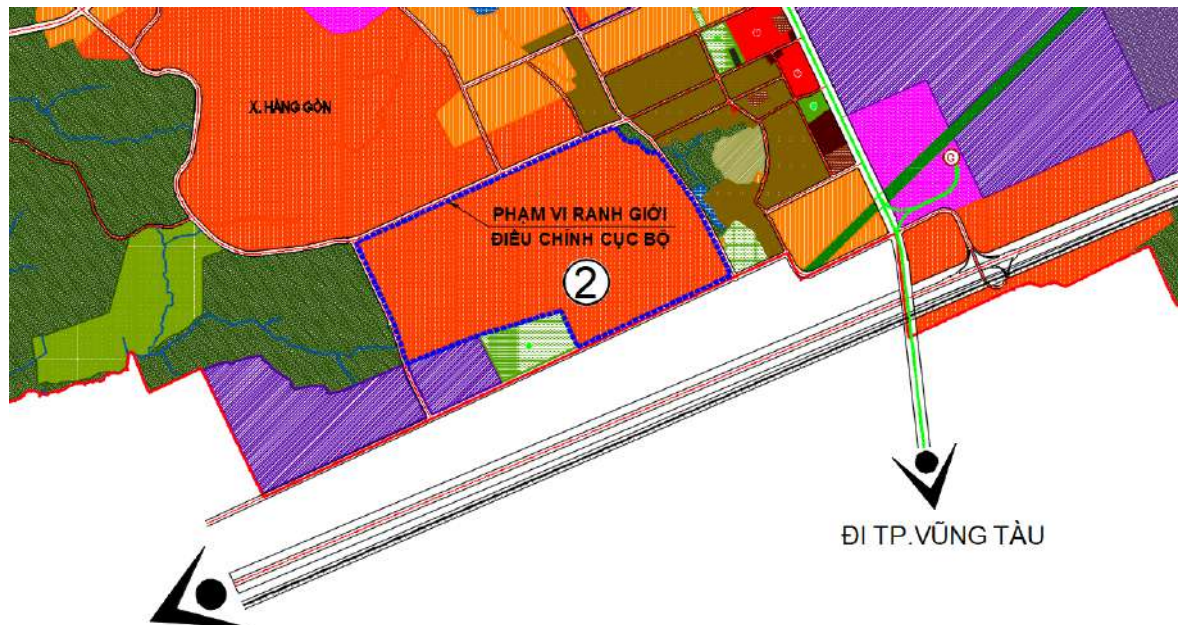
c. Đề xuất điều chỉnh:

- Điều chỉnh quy hoạch Khu thể dục thể thao quy mô khoảng 153ha tại xã Hàng Gòn thành chức năng Khu đô thị - Thương mại dịch vụ - Thể dục thể thao nhằm nâng cao giá trị khai thác, tăng hiệu quả đầu tư và đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế xã hội trong thời gian tới.

Trước điều chỉnh



Sau điều chỉnh



3.4.3. Điều chỉnh 03: Đất quốc phòng tại phường Suối Tre

a. Vị trí và quy mô điều chỉnh: khoảng 20ha tại phường Suối tre.

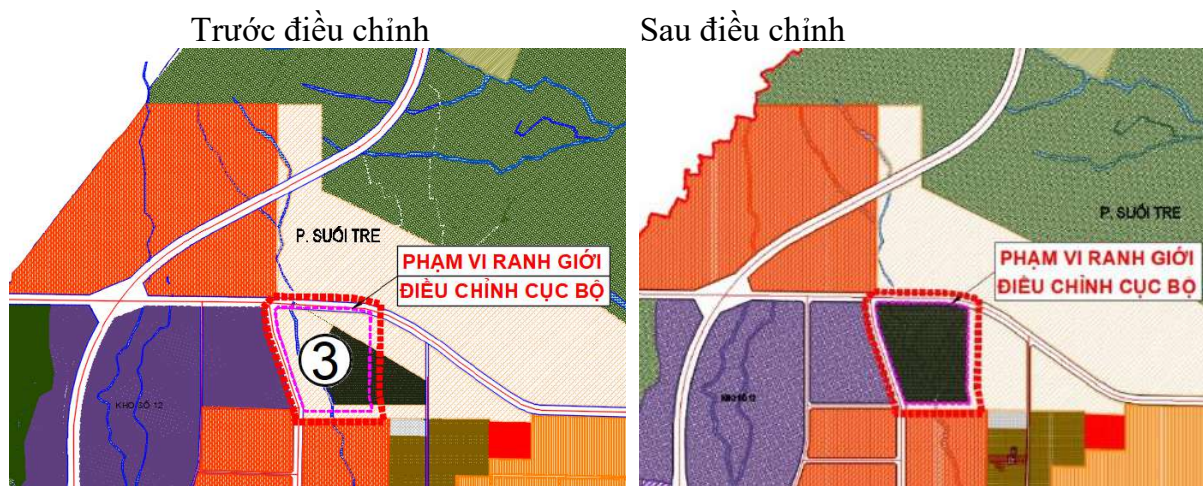
b. Lý do điều chỉnh:

- Qua rà soát (thao tác chồng ghép Quy hoạch chung lên nền bản đồ địa chính) khu đất Quốc phòng tại Suối Tre ranh giới khu đất quy hoạch gặp tình trạng lệch với ranh khu đất theo bản đồ địa chính.

- Trong quá trình triển khai lập các Quy hoạch phân khu trên địa bàn thành phố Long Khánh rà soát với nhu cầu sử dụng đất và quy hoạch ngành riêng của quỹ đất quân sự. Do đó cần cập nhật lại đúng ranh giới ô đất quân sự.

c. Đề xuất điều chỉnh:

- Điều chỉnh cập nhật ranh giới ô đất quốc phòng (Thao trường huấn luyện) theo ranh giới đã được định hướng trong quy hoạch ngành tại phường Suối Tre.



3.4.4. Điều chỉnh 04: Đất quốc phòng tại xã Bình Lộc

a. Vị trí và quy mô điều chỉnh: khoảng 2,9ha tại xã Bình Lộc.

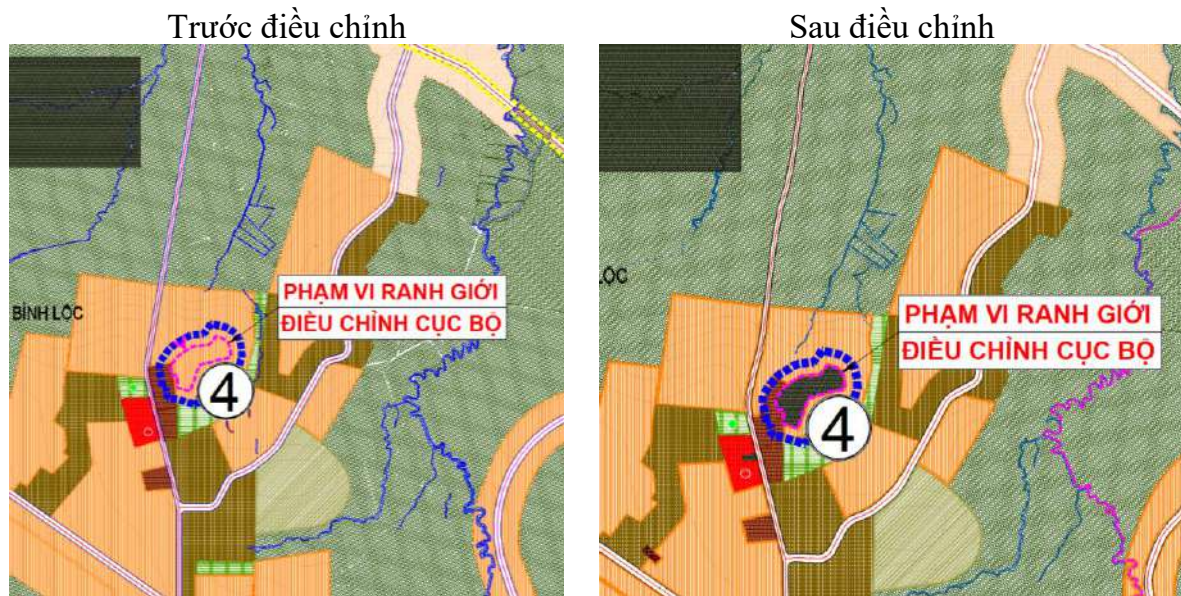
b. Lý do điều chỉnh:

- Trong quá trình triển khai lập các Quy hoạch phân khu trên địa bàn thành phố Long Khánh rà soát với nhu cầu sử dụng đất và quy hoạch ngành riêng của quỹ đất quân sự. Do đó cần cập nhật lại đúng ranh giới ô đất quân sự.

c. Đề xuất điều chỉnh:

- Điều chỉnh ô đất Quốc phòng trong QHC đã phê duyệt với quy mô khoảng 30ha thành đất sản xuất nông nghiệp.

- Điều chỉnh cập nhật bổ sung đất quốc phòng tại thửa đất số 19 và 21, tờ bản đồ số 22, BĐDC xã Bình Lộc, diện tích đất khoảng 2,9 ha.



3.4.5. Điều chỉnh 05: Dự án kiên cố hóa bờ suối kết hợp công viên cây xanh dọc Suối Rết tại các phường Xuân An, Xuân Hoà, Phú Bình và xã Bàu Trâm

a. Quy mô và vị trí điều chỉnh: khoảng 13ha, tại các phường Xuân An, Xuân Hoà, Phú Bình và xã Bàu Trâm.

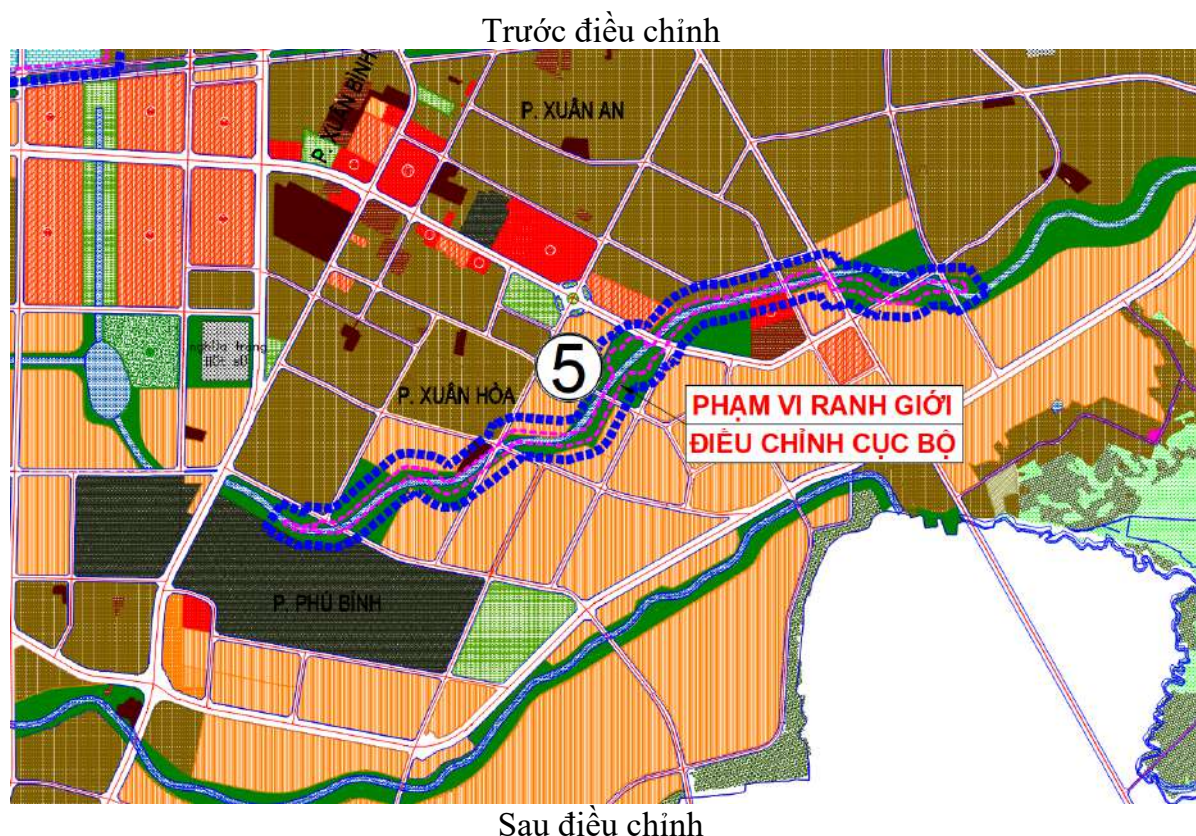
b. Lý do điều chỉnh:

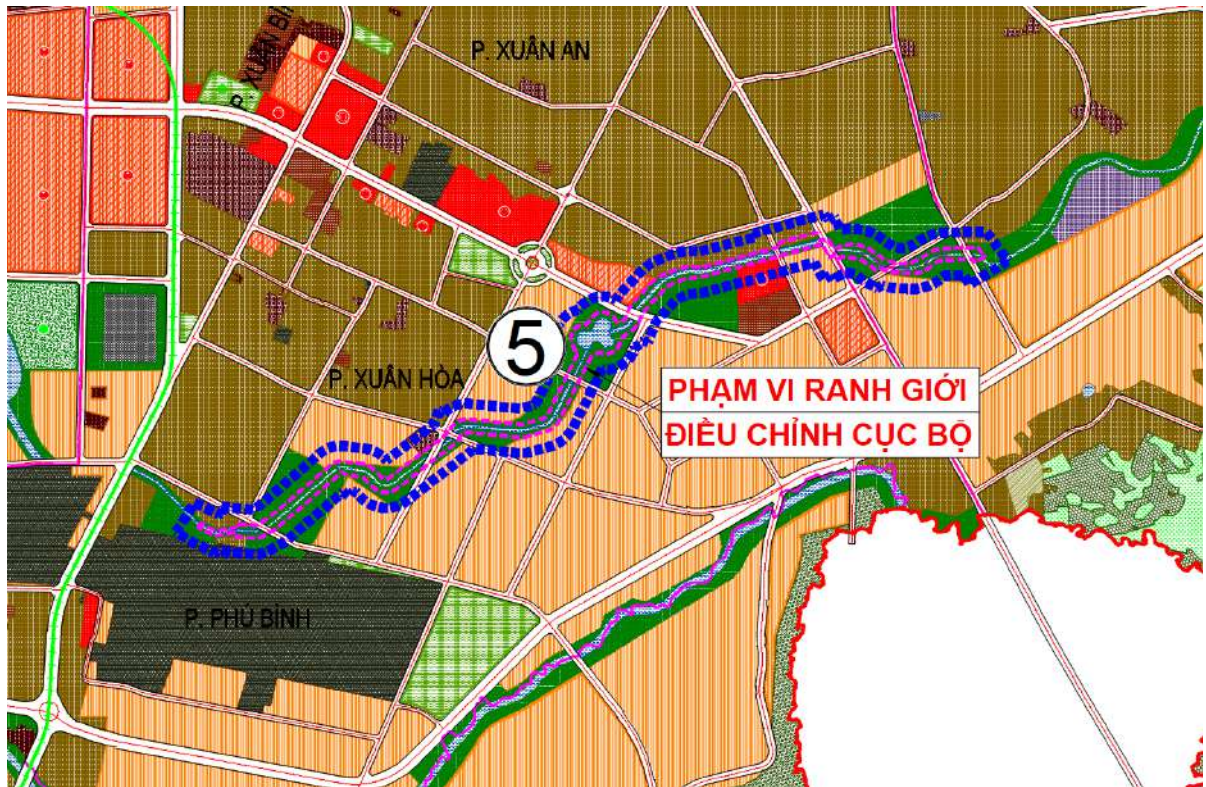
- Dự án được phê duyệt quyết định chủ trương đầu tư tại Quyết định số 5358/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai; qua rà soát hồ sơ thiết kế trong quá trình thẩm định dự án, chồng ghép ranh dự án đã phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất thành phố Long Khánh đến năm 2030 (Sở Tài nguyên và Môi trường có Văn bản số 8717/STNMT-QH ngày 20/10/2023). Tuy nhiên, qua chồng ghép hồ sơ thiết kế lên bản đồ Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 thành phố Long Khánh, có một số vị trí điều chỉnh hướng tuyến suối chồng lấn vào các vị trí đất có quy hoạch chức năng khác (Sở Xây dựng có Văn bản số 1978/SXD-QLHTĐT ngày 15/5/2024).

- Việc đầu tư các dự án hạ tầng kỹ thuật nêu trên góp phần phát triển kinh tế- xã hội, tạo lợi ích cho cộng đồng; căn cứ khoản 5 Điều 47 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009.

c. Đề xuất điều chỉnh:

- Điều chỉnh cập nhật dự án ranh giới Dự án kiên cố hóa bờ suối kết hợp công viên cây xanh dọc Suối Rết.





3.4.6. Điều chỉnh 06: Đất an ninh tại xã Bàu Trâm

- Quy mô điều chỉnh: khoảng 0,135 ha.
- Vị trí: Nằm trên trục đường Bàu Trâm- Xuân Thọ, thuộc xã Bàu Trâm.
- Lý do điều chỉnh:
 - Cập nhật đất an ninh.
- Đề xuất điều chỉnh:
 - Cập nhật đất an ninh tại xã Bàu Trâm thuộc thửa đất số 424, tờ 07, BD ĐC xã Bàu Trâm với quy mô khoảng 1.349,6m².

Trước điều chỉnh



Sau điều chỉnh



3.4.7. Điều chỉnh 07: Khu đô thị thương mại dịch vụ - sân golf tại xã Hàng Gòn

- Quy mô và vị trí điều chỉnh: khoảng 125 ha, vị trí khu vực điều chỉnh nằm trên tuyến đường QL56, gần với khu vực hồ Cầu Dầu, thuộc phường Hàng Gòn.
- Vị trí: Khu vực nằm trên tuyến đường QL56, gần với khu vực hồ Cầu Dầu, thuộc phường Hàng Gòn.

c. Lý do điều chỉnh:

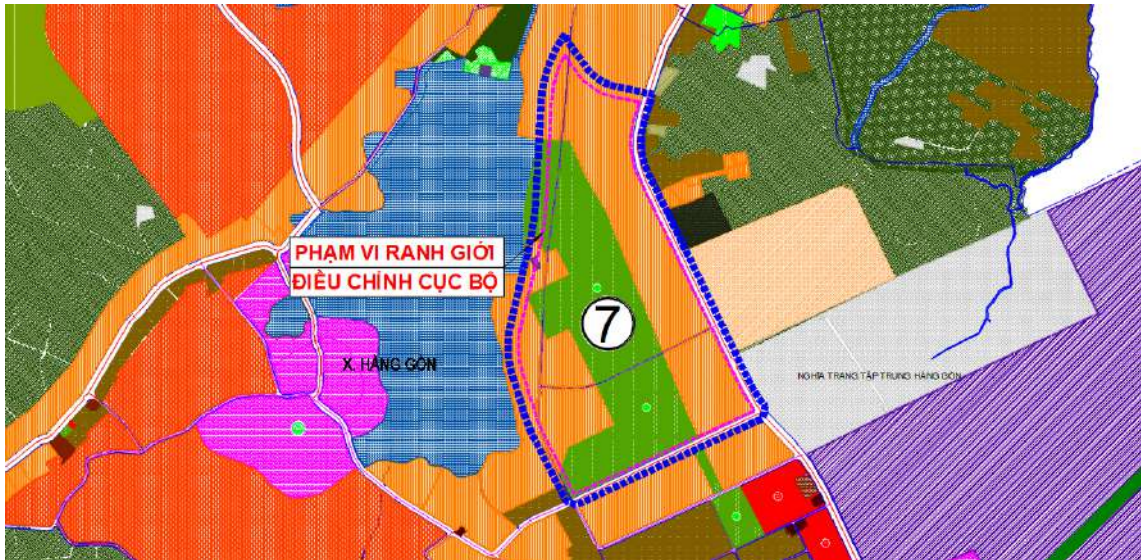
- Sau khi hình thành Khu công nghiệp Hàng Gòn quy mô khoảng 300ha, Cụm công nghiệp có quy mô khoảng 70ha và Trung tâm Nghiên cứu ứng dụng công nghệ hạt nhân quy mô khoảng 97ha cùng với việc sân bay quốc tế Long Thành sắp đi vào hoạt động, thu hút nhiều lao động, chuyên gia, kỹ sư trong và ngoài nước đến làm việc. Do đó, việc quy hoạch sân golf kết hợp với các hoạt động thương mại, dịch vụ và du lịch nhằm đáp ứng nhu cầu giải trí gắn với du lịch là rất phù hợp và cần thiết.

- Tận dụng điều kiện tự nhiên và quỹ đất còn lớn có thể thu hồi và phát triển khu đô thị, dịch vụ, du lịch thể dục thể thao. Ngoài ra tận dụng vị trí gần hồ Cầu Dầu có diện tích mặt nước lớn để phát triển du lịch sinh thái quy mô lớn và khu đồi sinh thái nghỉ dưỡng có cảnh quan thiên nhiên đẹp, khí hậu mát mẻ, rất thích hợp để xây dựng sân golf kết hợp với các dịch vụ nghỉ dưỡng, thể thao, du lịch sinh thái.

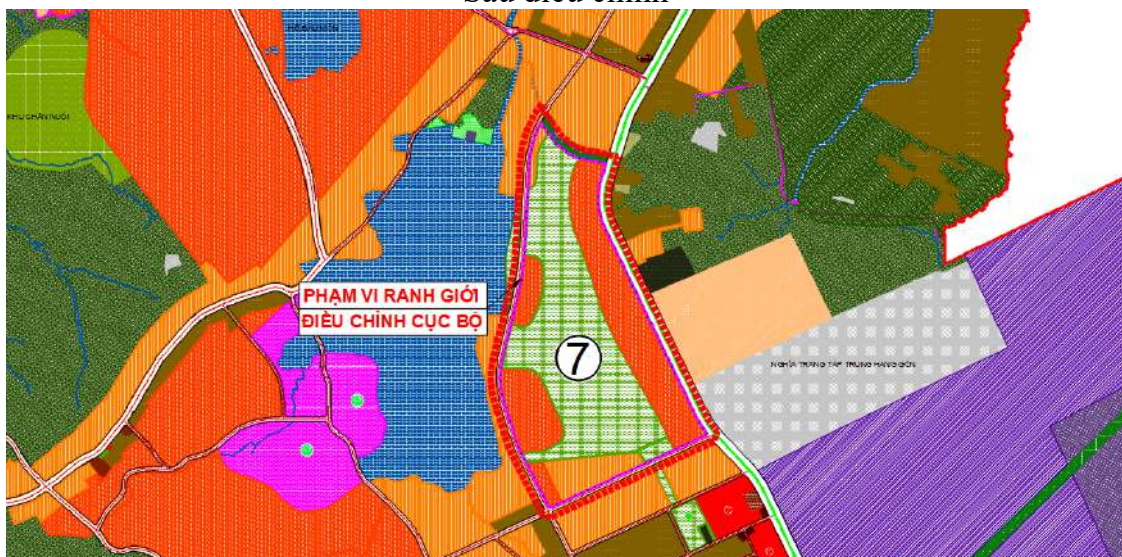
d. Đề xuất điều chỉnh:

- Điều chỉnh khu vực phát triển đất ở, cây xanh quy mô 125ha thành đất thể dục thể thao (sân gôn) và đất hỗn hợp.

Trước điều chỉnh

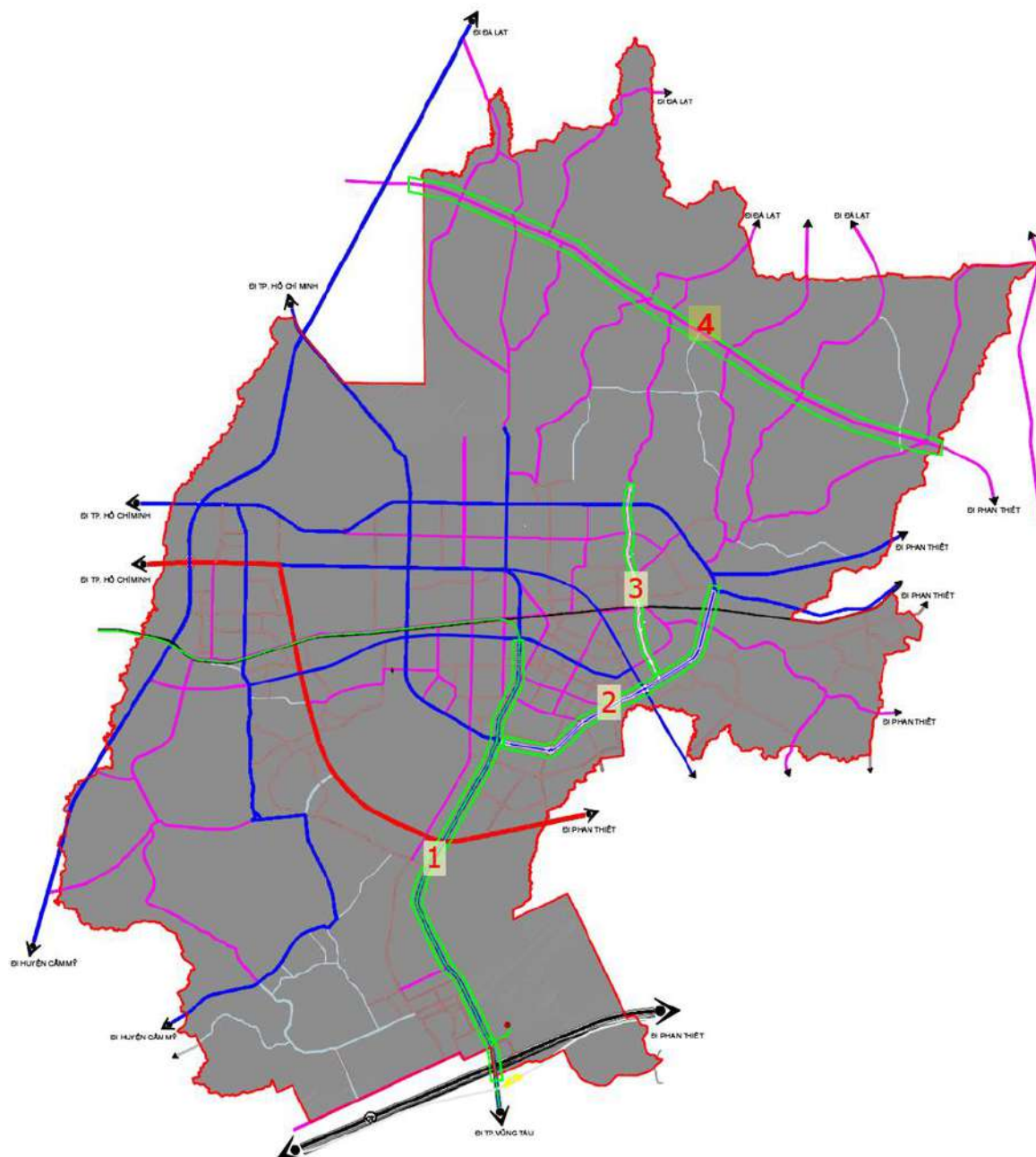


Sau điều chỉnh



3.4.8. Điều chỉnh 08: Điều chỉnh các tuyến đường trên địa bàn thành phố

- Điều chỉnh nắn tim tuyến một số tuyến đường giao thông và cập nhật từ định hướng quy hoạch cấp trên. Cụ thể gồm 03 tuyến đường sau: Tuyến đường sắt đô thị (metro) theo định hướng quy hoạch tỉnh tại Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 03/7/2024 của Thủ tướng Chính phủ, đoạn qua địa bàn thành phố Long Khánh; Tuyến Đường Vành đai 2; tuyến Đường Ngô Quyền, tuyến đường tỉnh lộ 763B.



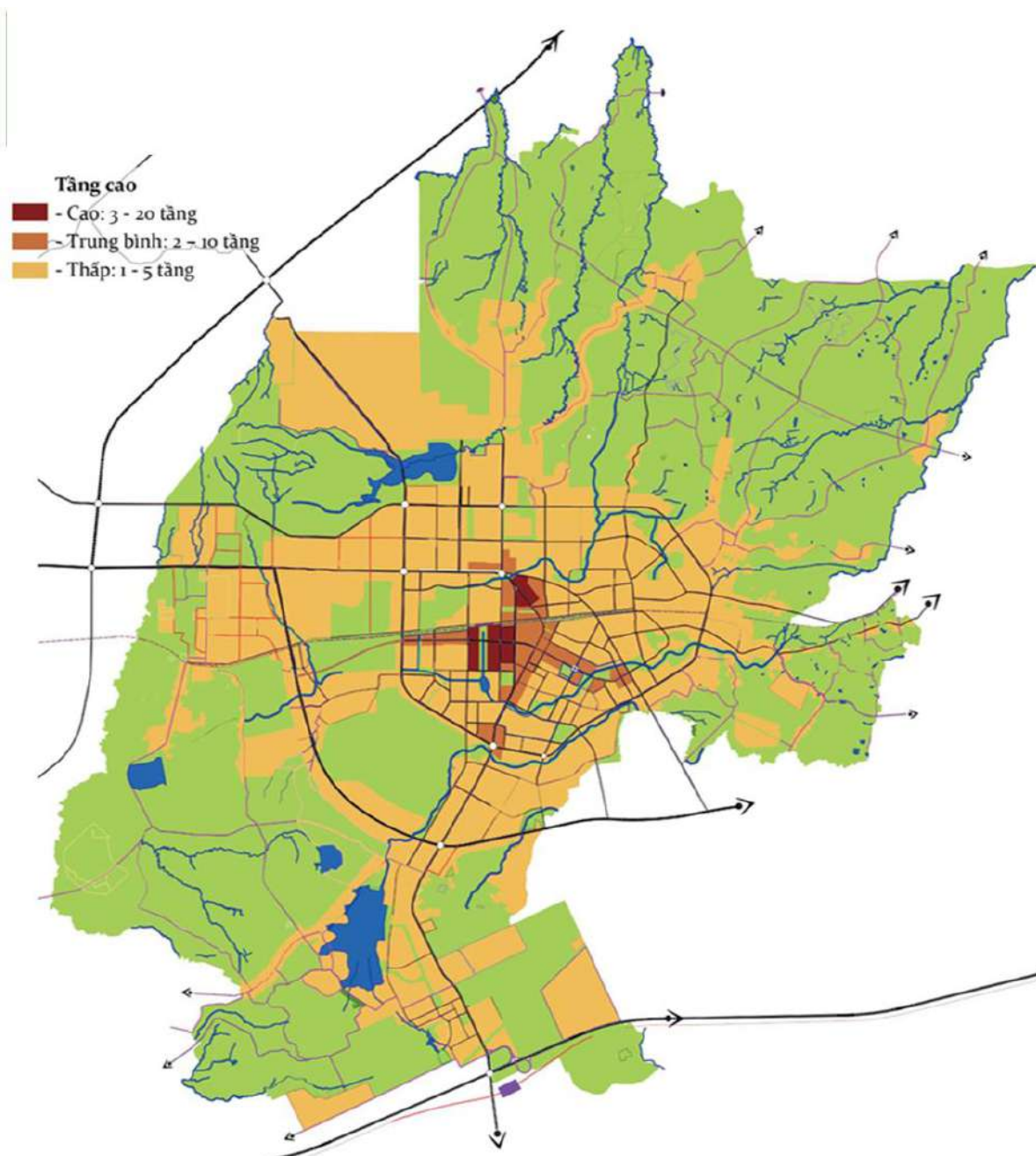
Hình 17: Vị trí điều chỉnh cục bộ đường giao thông

3.4.9. Điều chỉnh 09: Điều chỉnh tầng cao xây dựng tối đa tại các ô chức năng trên địa bàn thành phố

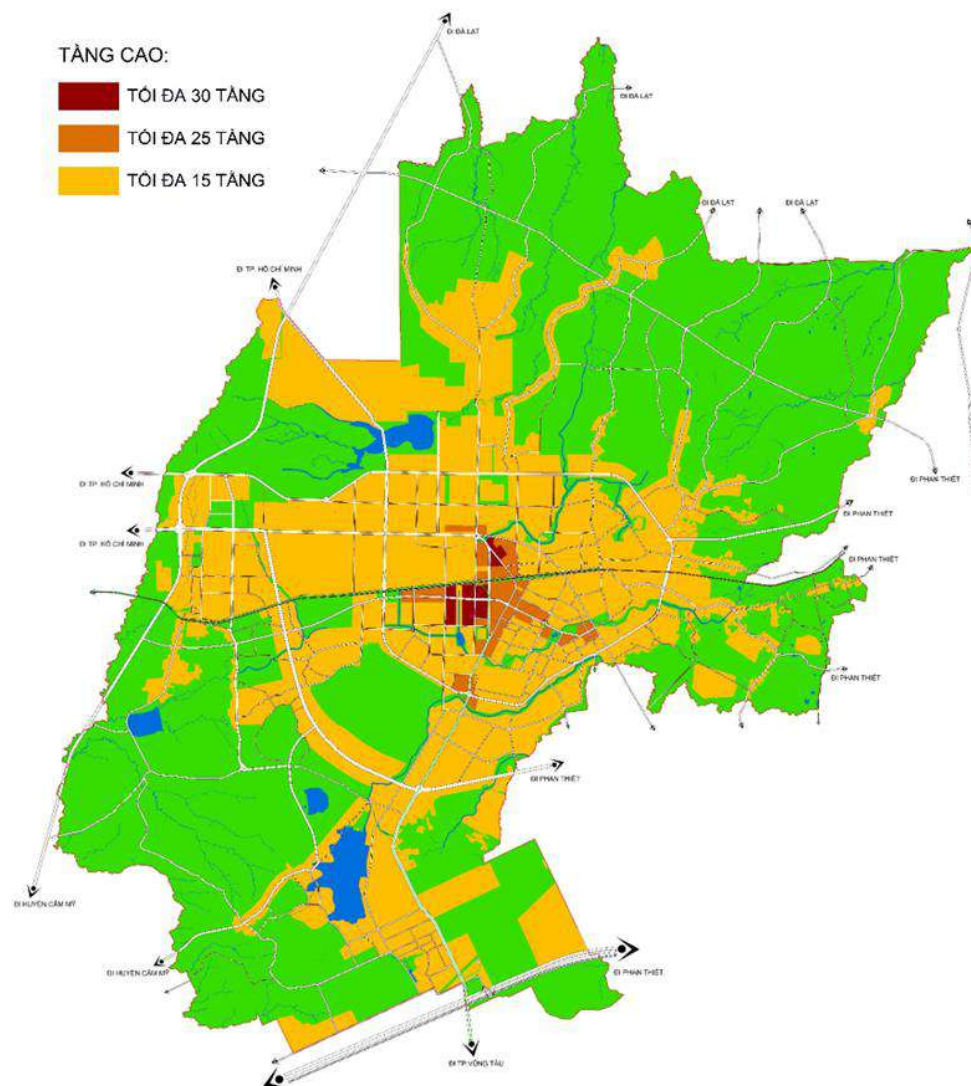
- Điều chỉnh nâng tầng cao tối đa tại các ô đất giúp tận dụng tối đa diện tích đất, từ đó tăng hệ số sử dụng đất và mật độ xây dựng theo chiều cao, góp phần phát triển đô thị theo hướng tập trung, giảm dàn trải, lãng phí đất đai. Đồng thời tích hợp nhiều chức năng như nhà

ở, thương mại, văn phòng, dịch vụ tại các khu vực cao tầng giúp tạo nên các khu đô thị đa dạng, sôi động, thuận tiện cho người dân giảm nhu cầu di chuyển dài, hình thành điểm nhấn quan trọng trong không gian đô thị, tạo dựng hình ảnh đô thị hiện đại, giúp tổ chức không gian đô thị hợp lý, linh hoạt theo định hướng phát triển lâu dài.

- Điều chỉnh khu vực trung tâm, cửa ngõ với các trục giao thông quan trọng có tầng cao xây dựng tối đa 30 tầng, khu vực nội thị ở các phường trung tâm với tầng cao xây dựng tối đa 25 tầng, còn lại đối với các khu vực lân cận tầng cao xây dựng tối đa 15 tầng



Hình 18: Phương án quy hoạch tầng cao tại các khu vực trước điều chỉnh



Hình 19: Phương án điều chỉnh tầng cao tại các khu vực sau điều chỉnh

4. PHÂN TÍCH VỀ SỰ ĐỒNG BỘ, HIỆU QUẢ KINH TẾ XÃ HỘI CỦA VIỆC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ

4.1. Tổng hợp và so sánh các nội dung giữa điều chỉnh quy hoạch chung năm 2023 và quy hoạch điều chỉnh cục bộ.

4.1.1. Tổng hợp nội dung quy hoạch sử dụng đất sau điều chỉnh cục bộ

Các nội dung điều chỉnh cục bộ so với đồ án điều chỉnh quy hoạch chung không làm thay đổi quy mô diện tích, quy mô dân số các phân khu.

Đất xây dựng các khu chức năng điều chỉnh trong tổng thể quy hoạch được xem xét trên cơ sở đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung cũ đã được phê duyệt, khả năng quỹ đất xây dựng, chính sách mới của địa phương và dự báo nhu cầu đất cho khu chức năng khác. So sánh các chỉ tiêu, tỷ lệ đất đai nhận thấy quy mô đất các chức năng chính hầu như không thay đổi, những thay đổi nhỏ để phù hợp với nhu cầu thực tế của địa phương, không thay đổi các thành phần chính đã được phê duyệt. Tổng hợp các chức năng sử dụng đất sau điều chỉnh như sau:

Bảng 1: Bảng so sánh biến động các loại đất sau điều chỉnh cục bộ

BẢNG TỔNG HỢP SỬ DỤNG ĐẤT SAU ĐIỀU CHỈNH					
Nội dung		QHĐC năm 2024	QHĐC năm 2025	Tăng (+)/ Giảm (-)	Ghi chú
STT	Danh mục các loại đất	Diện tích (ha)	Diện tích (ha)		
A	Khu vực nội thị	8.999,57	8.996,68	-2,89	
A1	Đất xây dựng đô thị (I+II)	5.855,47	5.892,41	35,06	
I	Đất dân dụng	4.104,24	4.129,45	25,21	
1	Đất đơn vị ở	3.169,46	2.957,60	-211,86	Giảm do tăng đất giáo dục, chuyển đổi đất hỗn hợp, cây xanh TĐTT
2	Đất CT phục vụ công cộng đô thị (Đất hỗn hợp, công cộng, giáo dục, ...)	361,73	598,30	236,57	Tăng do tăng đất giáo dục
3	Đất cây xanh công viên	228,89	229,39	0,50	Tăng do giảm đất đơn vị ở
4	Đất giao thông đô thị	344,16	344,16	0,00	Giữ nguyên
4.1	Tính đến đường liên khu vực	137,66	137,66	0,00	Giữ nguyên
4.2	Các loại đường giao thông khác	206,50	206,50	0,00	Giữ nguyên
II	Đất ngoài dân dụng	1.753,11	1.762,96	9,85	
1	Đất công nghiệp, CCN	149,24	149,24	0,00	Giữ nguyên
2	Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	141,51	141,51	0,00	Giữ nguyên
3	Đất du lịch	386,81	385,41	-1,40	
4	Đất cơ quan, công cộng...	135,84	135,84	0,00	Giữ nguyên
5	Đất cây xanh, trung tâm TĐTT	253,45	253,45	0,00	Giữ nguyên
5.1	Đất cây xanh chuyên đề	0,27	0,27	0,00	Giữ nguyên
5.2	Đất trung tâm TĐTT	253,18	253,18	0,00	Giữ nguyên
6	Đất các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối	107,04	107,04	0,00	Giữ nguyên
7	Đất giao thông đối ngoại	443,14	443,14	0,00	Giữ nguyên
8	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	29,08	29,08	0,00	Giữ nguyên
9	Đất an ninh quốc phòng	74,00	85,25	11,25	Tăng do giảm đất dự trữ phát triển

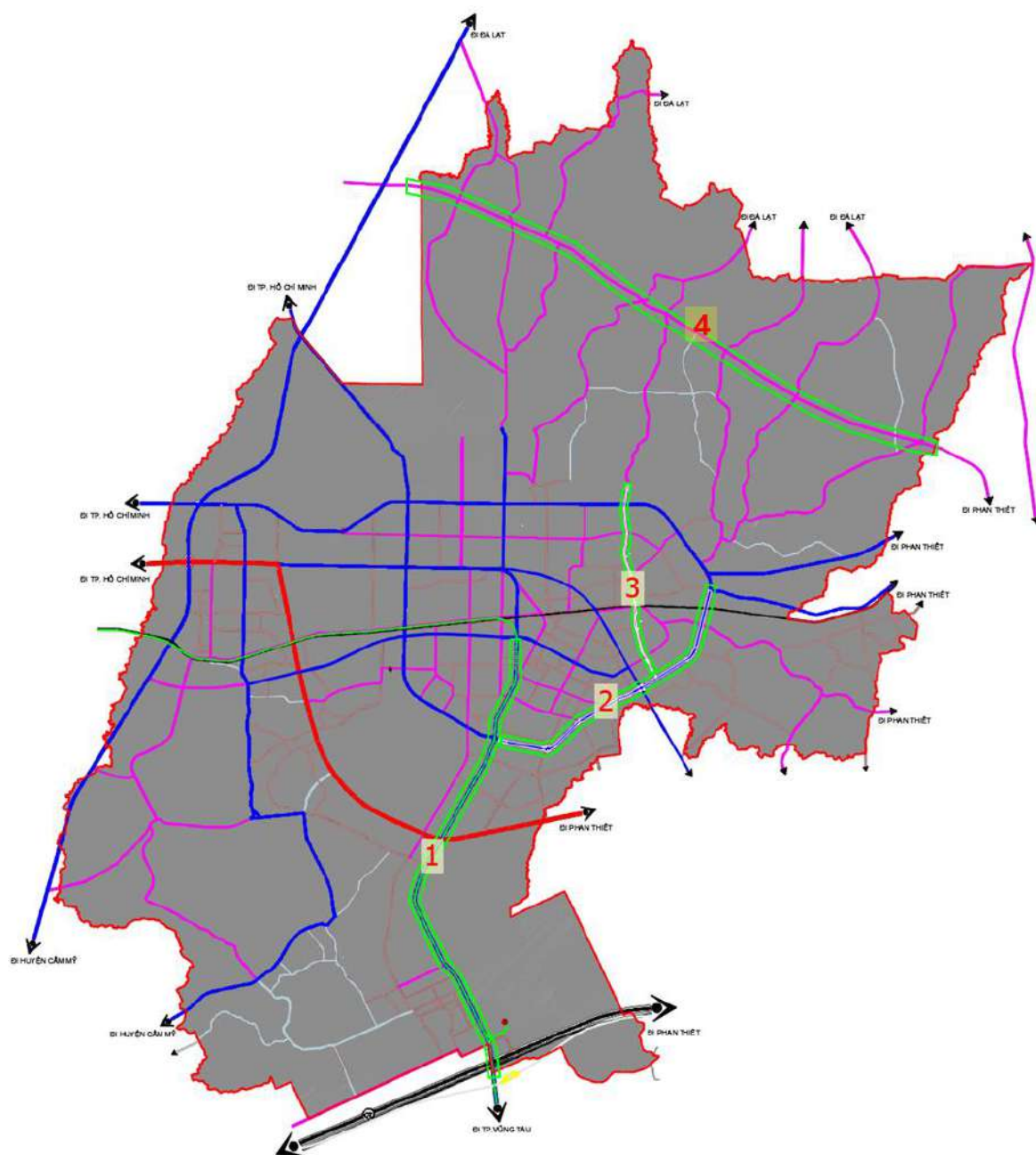
10	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	33,00	33,00	0,00	Giữ nguyên
A2	Đất khác	3.142,86	3.046,22	-96,64	
1	Đất nông nghiệp	1.677,30	1.677,30	0,00	Giữ nguyên
2	Đất lâm nghiệp (rừng sản xuất, rừng phòng hộ, rừng đặc dụng)	-	-	-	
3	Sông suối, mặt nước	223,41	220,92	-2,49	Giảm do tăng đất cây xanh
4	Đất chưa sử dụng	-	-	-	
5	Đất dự trữ phát triển	1.137,52	1.043,37	-94,15	Giảm do tăng đất giáo dục
6	Đất khu chăn nuôi tập trung, nông nghiệp khác	104,63	104,63	0,00	Giữ nguyên
B	Khu vực ngoại thị	10.298,23	10.301,12	2,89	
B1	Đất XD nông thôn (I+II)	3.363,64	3.385,93	83,78	
I	Đất xây dựng khu dân cư Nông thôn	2.105,19	2.163,88	58,69	
1	Đất ở Nông thôn	864,95	864,95	0,00	Giữ nguyên
2	Đất cơ quan, công cộng	27,40	27,40	0,00	Giữ nguyên
3	Đất giao thông khu dân cư nông thôn	366,16	366,16	0,00	Giữ nguyên
4	Đất cây xanh công viên - TDTT	285,72	143,15	-142,57	Giảm do chuyển đổi chức năng đất hỗn hợp
5	Đất trung tâm Y tế	-	-	-	
6	Đất giáo dục	17,83	17,83	0,00	Giữ nguyên
7	Đất hỗn hợp	543,13	744,39	201,26	Tăng do chuyển đổi chức năng đất TDTT
II	Đất xây dựng ngoài khu dân cư Nông thôn	1.257,04	1.282,13	25,09	
1	Đất công nghiệp, CCN	634,21	634,21	0,00	Giữ nguyên
2	Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	101,65	101,65	0,00	Giữ nguyên
3	Đất du lịch nghỉ dưỡng	82,94	82,94	0,00	Giữ nguyên
4	Các loại đất hiện chuyên dụng khác (hạ tầng khác, di tích, thủy lợi...)	11,63	11,63	0,00	Giữ nguyên
5	Đất các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối	148,60	148,60	0,00	Giữ nguyên
6	Đất giao thông đối ngoại	108,30	122,85	14,55	Tăng do thay đổi lộ giới

					đường ĐT.763B
7	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	7,41	7,41	0,00	Giữ nguyên
8	Đất an ninh quốc phòng	40,16	50,70	10,54	Tăng do điều chỉnh ranh giới các ô đất an ninh quốc phòng
9	Đất cây xanh cách ly	-	-	-	
10	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	122,14	122,14	0,00	Giữ nguyên
B2	Đất khác	6.934,59	6.915,19	-14,55	
1	Đất nông nghiệp	6.041,08	6.026,53	-14,55	Giảm do tăng đất giao thông
2	Đất lâm nghiệp (rừng sản xuất, rừng phòng hộ, rừng đặc dụng)	-	-	-	
3	Sông suối, mặt nước	290,59	90,59	0,00	Giữ nguyên
4	Đất dự trữ phát triển	107,95	107,95	0,00	Giữ nguyên
5	Đất khu chăn nuôi tập trung, nông nghiệp khác	490,12	490,12	0,00	Giữ nguyên
	Tổng cộng	19.297,80	19.297,80	0,00	

4.1.2. Tổng hợp nội dung quy hoạch hạ tầng kỹ thuật sau điều chỉnh cục bộ

Phương án cơ bản giữ nguyên định hướng hệ thống hạ tầng khung theo với đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 tại Quyết định số 5100/QĐ-UBND ngày 17 tháng 12 năm 2021 của UBND tỉnh Đồng Nai và Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 21/08/2024 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai đến năm 2040 và tầm nhìn đến năm 2050.

a. Quy hoạch giao thông



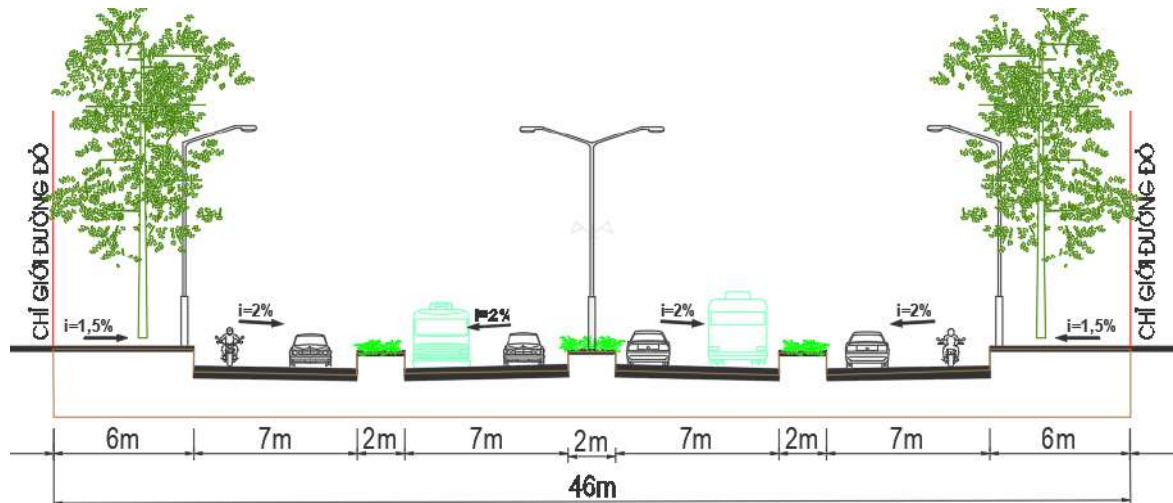
Hình 20: Vị trí điều chỉnh đường giao thông

Điều chỉnh nền tìm tuyến quy mô mặt cắt một số tuyến đường giao thông và cập nhật từ định hướng quy hoạch cấp trên cũng như từ những đồ án có liên quan đã được phê duyệt hoặc đang trong quá trình thực hiện. Cụ thể gồm 04 tuyến đường sau: Tuyến đường sắt đô thị (metro) theo định hướng quy hoạch tỉnh tại Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 03/7/2024 của Thủ tướng Chính phủ, đoạn qua địa bàn thành phố Long Khánh; Tuyến Đường Vành đai 2; tuyến Đường Ngô Quyền; Tuyến đường tỉnh 763B.

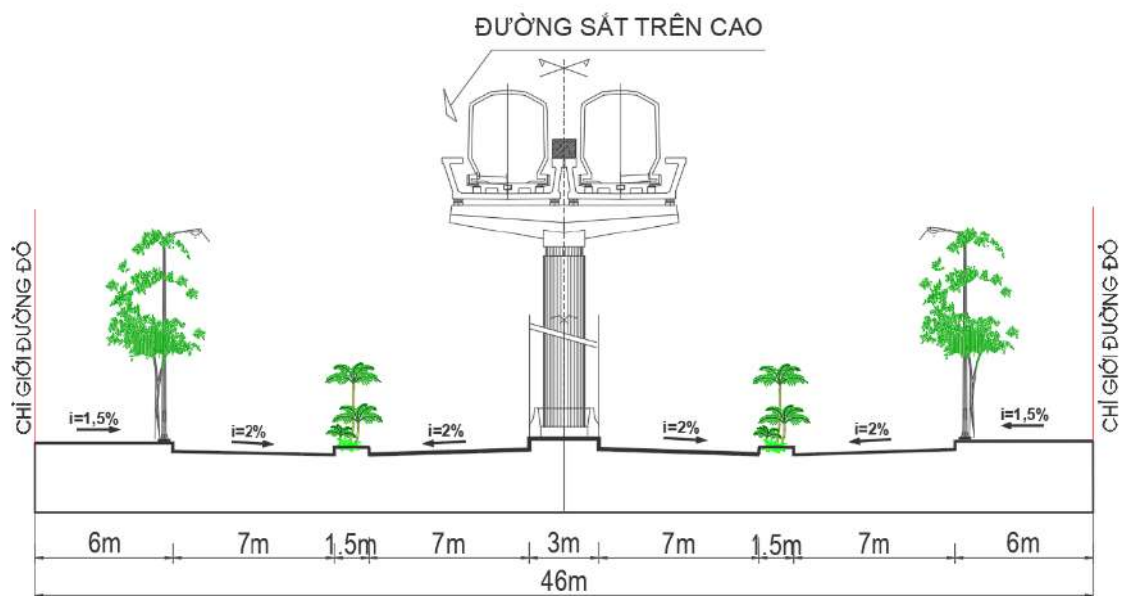
Vị trí 1: Bổ sung tuyến đường sắt đô thị (metro) kết nối các đô thị lớn, các cảng hàng không (sân bay) trên địa bàn Đồng Nai từ quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 theo Quyết định số 586/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ. Cắt qua Tp Long Khánh với tổng chiều dài đầu tư khoảng 18km cụ thể:

+Đoạn 1 dài khoảng 7,5km chạy song song với tuyến đường sắt Bắc Nam.

+Đoạn 2 dài khoảng 4,5km đi trên dài phân cách tuyến đường 20 tháng 4 (Quốc lộ 1A) với lộ giới giữ nguyên 46m.

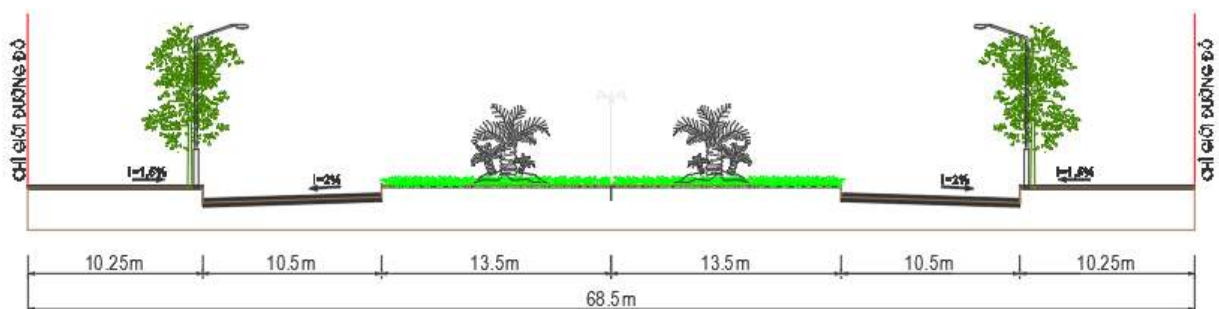


Hình 21: Mặt cắt theo đồ án điều chỉnh năm 2024

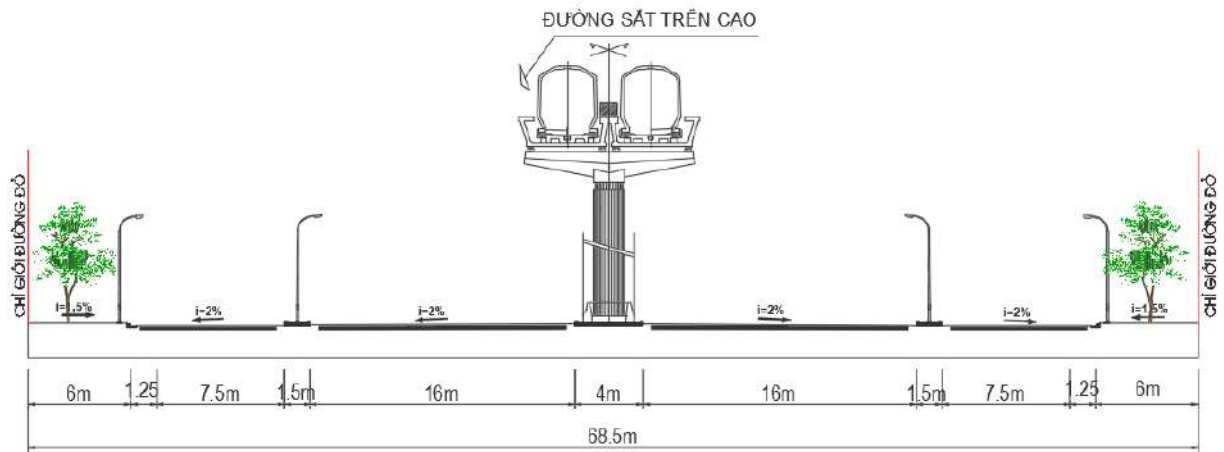


Hình 22: Mặt cắt đề xuất điều chỉnh 3C-3C

+ Đoạn 3 dài khoảng 6km đi trên dài phân cách tuyến đường Quốc lộ 56 lộ giới giữ nguyên 68,5m.

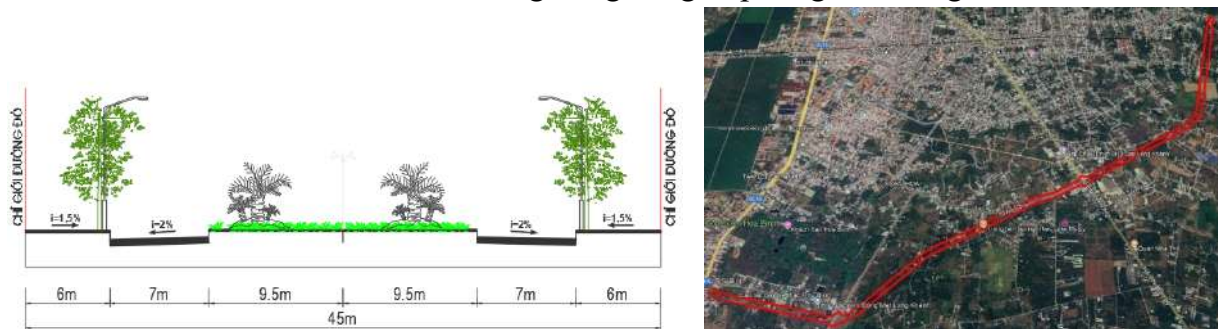


Hình 23: Mặt cắt theo đồ án điều chỉnh năm 2024



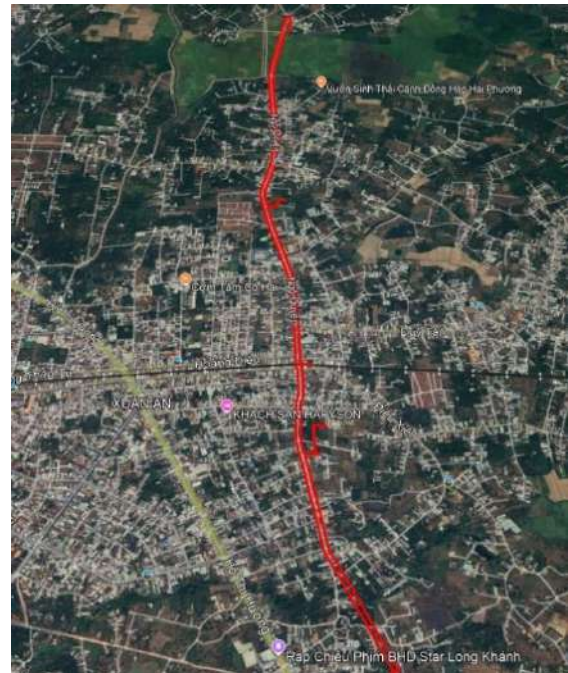
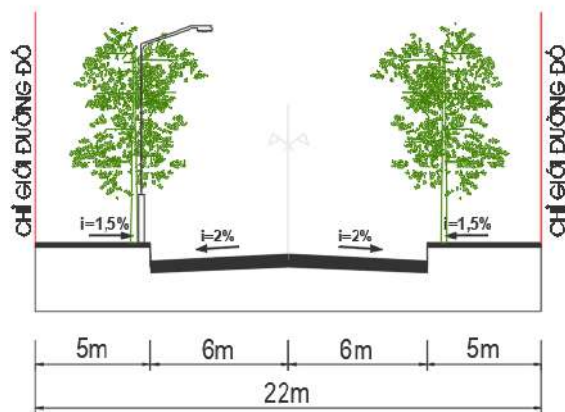
Hình 24: Mặt cắt đề xuất điều chỉnh 2B-2B

Vi trí 2: Đề xuất điều chỉnh hướng tuyến Đường Vành đai 2 trên cơ sở hồ sơ thiết kế đã xác định cụ thể vị trí tuyến và đã được cấp có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư, nhằm đảm bảo phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được UBND tỉnh phê duyệt. Lộ giới giữ nguyên 45m, chiều dài tuyến thiết kế khoảng 5,7 km. Việc điều chỉnh nhằm tối ưu hóa kết nối hạ tầng giao thông, hạn chế ảnh hưởng đến khu dân cư hiện hữu và đảm bảo tính khả thi trong công tác giải phóng mặt bằng.



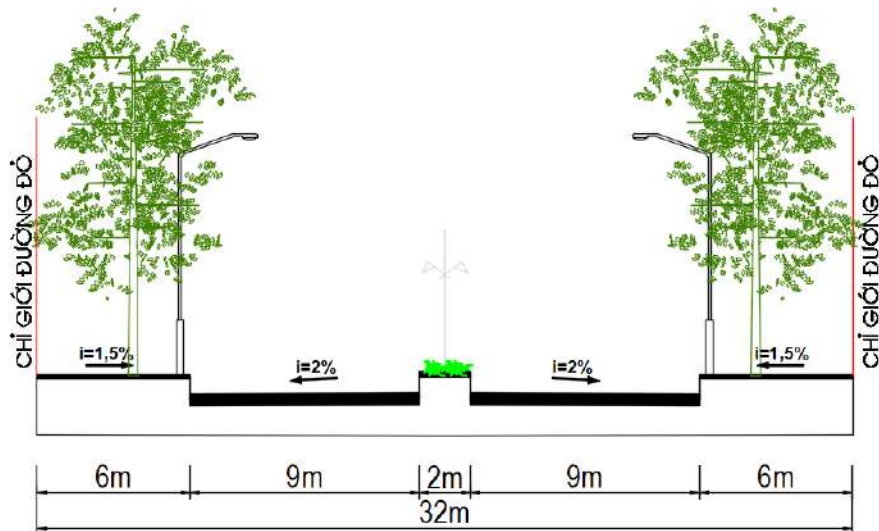
Hình 25: Mặt cắt đề xuất điều chỉnh Đường Vành đai 2

Vi trí 3: Đề xuất điều chỉnh hướng tuyến Đường Ngô Quyền trên cơ sở hồ sơ thiết kế đã xác định cụ thể vị trí tuyến và đã được cấp có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư, đảm bảo phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được UBND tỉnh phê duyệt. Lộ giới giữ nguyên 22m, chiều dài tuyến thiết kế khoảng 4km. Việc điều chỉnh nhằm nâng cao hiệu quả khai thác tuyến đường, đảm bảo kết nối hợp lý với hệ thống giao thông hiện hữu và tạo thuận lợi trong công tác quản lý, đầu tư xây dựng.

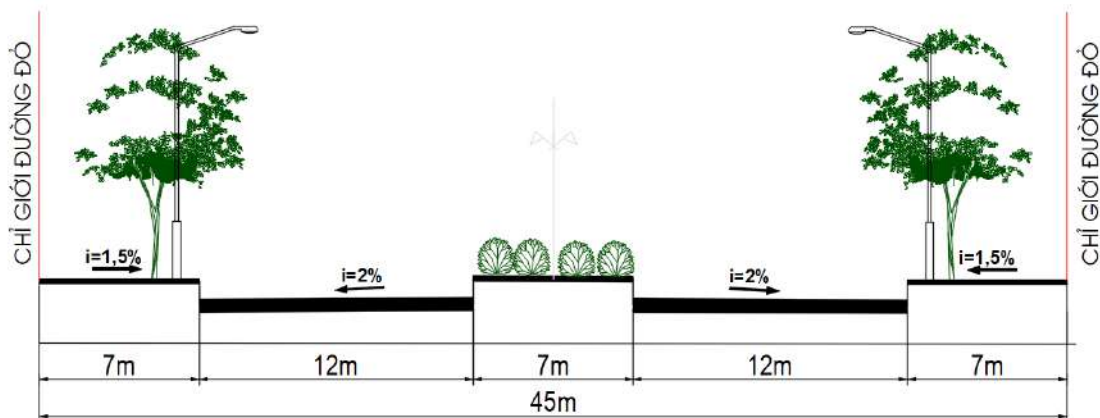


Hình 26: Mặt cắt đề xuất điều chỉnh tuyến Đường Ngô Quyền

Vi trí 4: Điều chỉnh mặt cắt tuyến đường 763B với quy mô 02 - 06 làn xe lộ giới từ 32m lên lộ giới 45m, chiều dài tuyến trong phạm vi nghiên cứu khoảng 7,1km theo Quyết định số 4466/QĐ-UBND ngày 27 tháng 10 năm 2021 về việc sửa đổi điểm a khoản 2 Mục II Điều 1 Quyết định số 615/QĐ-UBND ngày 03 tháng 3 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về Quy hoạch tổng thể phát triển giao thông vận tải tỉnh Đồng Nai đến năm 2020 và định hướng chiến lược phát triển đến năm 2030.



Hình 27: Mặt cắt tuyến đường 763B theo đồ án điều chỉnh năm 2024



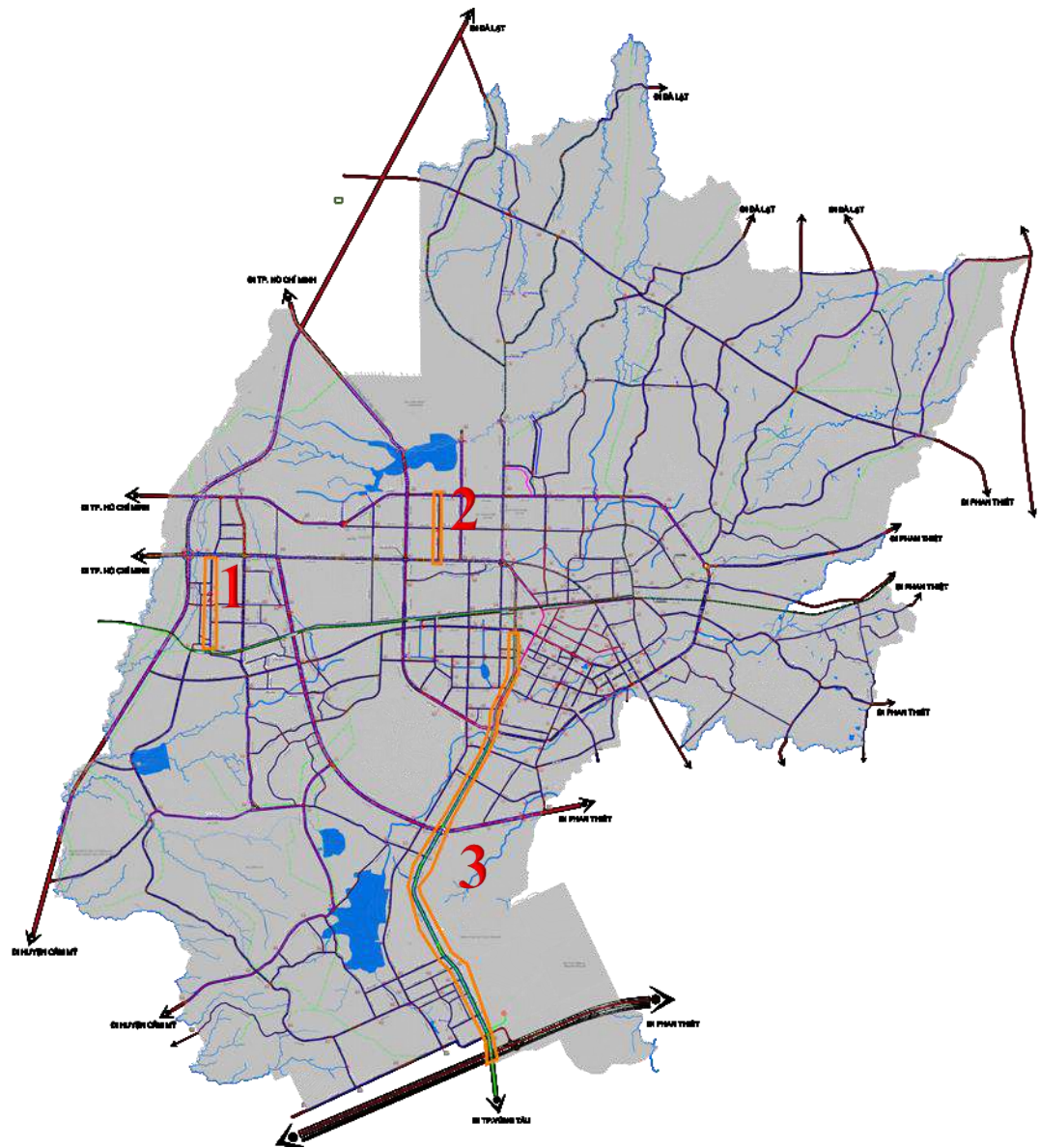
Hình 28: Mặt cắt đề xuất điều chỉnh lô giới tuyến đường 763B

- Xây dựng mới hệ thống cầu vượt, cầu qua sông, hầm trui tại các trục đường chính hay các điểm giao cắt với tuyến đường sắt Bắc – Nam, đường sắt đô thị (metro).
- Bổ sung các hình thức giao thông mới như xe điện, xe tự hành và các hình thức giao thông thông minh tại các khu du lịch, dịch vụ, khu vui chơi giải trí, khu đô thị mới.

Ghi chú: Bản đồ quy hoạch chung xác định mạng lưới hệ thống giao thông đến đường chính khu vực theo quy định. Vị trí, phạm vi ranh giới, hướng tuyến từng công trình giao thông sẽ được cụ thể hóa trong giai đoạn lập, thẩm định, chấp thuận hoặc quyết định chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư của các chương trình, dự án ở bước sau ...

b. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

- Lý do điều chỉnh:
 - + Do tìm tuyến giao thông ở quy hoạch điều chỉnh có thay đổi so với trước khi điều chỉnh.
 - + Do một số tuyến cống được cập nhật một phần từ các dự án khác.
 - + Do sự thay đổi địa hình ở một số điểm cục bộ.
- Nội dung điều chỉnh:
 - + Hệ thống tuyến cống cập nhật theo đường giao thông.
 - + Một số tuyến cống thay đổi đường kính cống, hướng thoát (cục bộ).
 - + Về cơ bản đường kính cống trước và sau điều chỉnh không thay đổi.



Hình 29: Bản đồ chuẩn bị kỹ thuật sau khi điều chỉnh

- Một số thay đổi cục bộ được thể hiện tại các vị trí trên hình vẽ:
- + Vị trí số 1: Theo điều chỉnh quy hoạch đường kính cống thay đổi so với quy hoạch cũ.
- + Vị trí số 2: Theo điều chỉnh quy hoạch đường kính cống thay đổi so với quy hoạch cũ.
- + Vị trí số 3: Theo điều chỉnh quy hoạch thì đường kính cống và một số đoạn cống thay đổi hướng dọc so với quy hoạch cũ.

Ghi chú: Bản đồ quy hoạch chung định hướng mạng lưới thoát nước mưa là dự kiến, định hướng cụ thể sẽ được nghiên cứu trong giai đoạn lập, thẩm định, chấp thuận hoặc quyết định chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư của các chương trình, dự án ở bước sau ..

c. Quy hoạch cấp nước

- Lý do điều chỉnh:

+ Do tìm tuyến giao thông ở quy hoạch điều chỉnh có thay đổi so với trước khi điều chỉnh.

-

Ghi chú: Bản đồ quy hoạch chung định hướng mạng lưới cấp nước là dự kiến, định hướng cụ thể sẽ được nghiên cứu trong giai đoạn lập, thẩm định, chấp thuận hoặc quyết định chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư của các chương trình, dự án ở bước sau ...

- 44

- + Do một số tuyến cống được cập nhật một phần từ các dự án khác.
- + Do sự thay đổi địa hình ở một số điểm cục bộ.
- Nội dung điều chỉnh:
 - + Hệ thống tuyến cống cập nhật theo đường giao thông.
 - + Một số tuyến cống thay đổi đường kính cống, hướng thoát (cục bộ).
 - + Về cơ bản đường kính cống trước và sau điều chỉnh không thay đổi.

Hình 31: Bản đồ thoát nước thải sau khi điều chỉnh

Ghi chú: Bản đồ quy hoạch chung định hướng mạng lưới thoát nước thải là dự kiến, định hướng cụ thể sẽ được nghiên cứu trong giai đoạn lập, thẩm định, chấp thuận hoặc quyết định chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư của các chương trình, dự án ở bước sau ...

e. Quy hoạch cấp điện

- Lý do điều chỉnh:

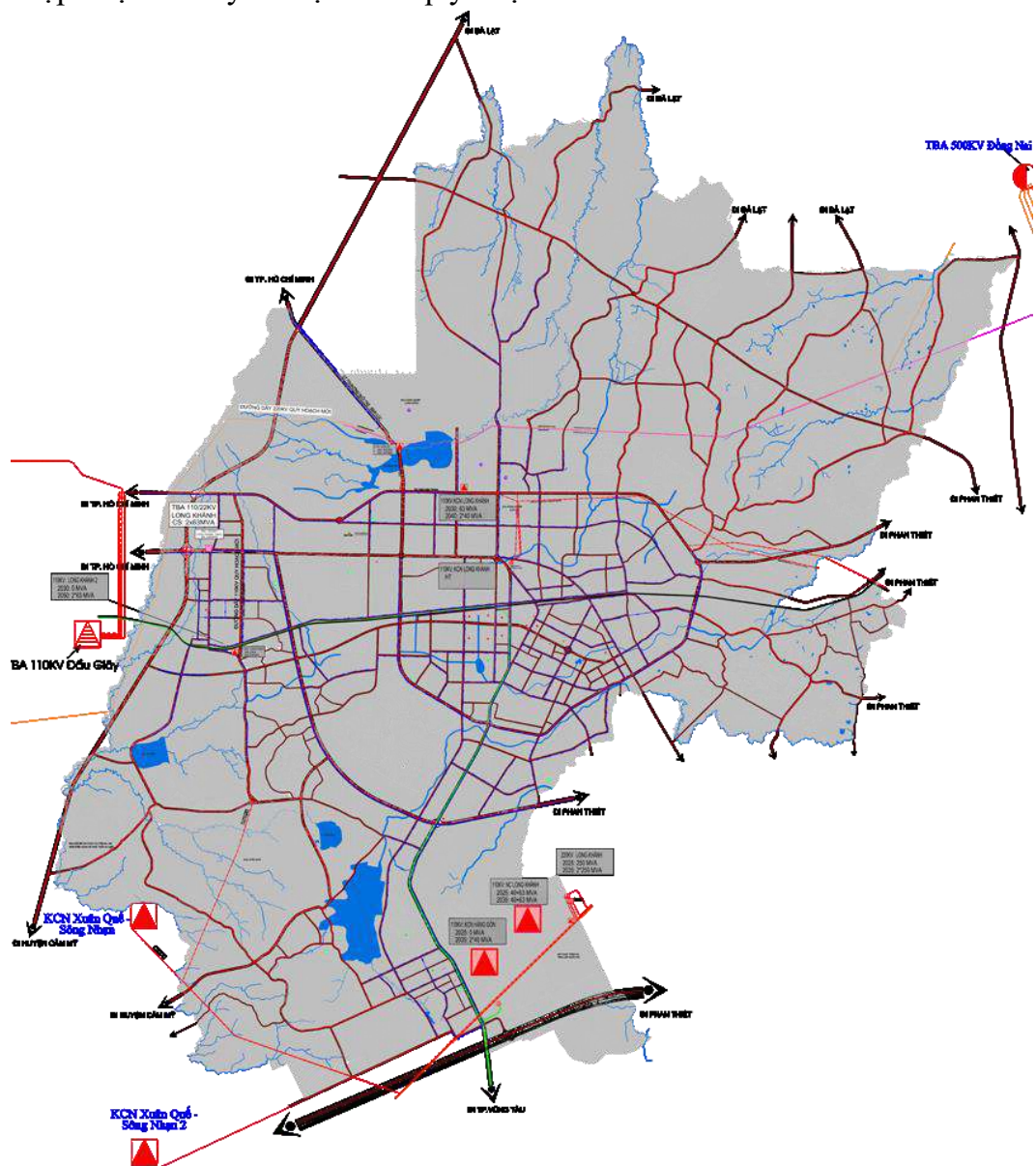
+ Do tìm tuyến giao thông ở quy hoạch điều chỉnh có thay đổi so với trước khi điều chỉnh.

+ Một số tuyến điện trung thế được cập nhật từ quy hoạch tỉnh nên thay đổi hướng tuyến.

- Nội dung điều chỉnh:

+ Hệ thống tuyến công cập nhật theo đường giao thông.

+ Cập nhật các tuyến điện theo quy hoạch tỉnh.



Hình 32: Bản đồ cấp điện sau khi điều chỉnh

Ghi chú: Bản đồ quy hoạch chung định hướng mạng lưới cấp điện là dự kiến, định hướng cụ thể sẽ được nghiên cứu trong giai đoạn lập, thẩm định, chấp thuận hoặc quyết định chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư của các chương trình, dự án ở bước sau ...

4.2. Đánh giá sự phù hợp của nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch

4.2.1. Tính liên tục, đồng bộ của toàn bộ đồ án quy hoạch và hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch

a. Tính liên tục, đồng bộ của đồ án quy hoạch phân khu sau điều chỉnh:

- Điều chỉnh cục bộ quy hoạch đảm bảo tính liên tục, đồng bộ với đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 tại Quyết định số 5100/QĐ-UBND ngày 17 tháng 12 năm 2021 của UBND tỉnh Đồng Nai.

- Các nội dung kế thừa từ Quy hoạch cũ còn giá trị: Đồ án kế thừa toàn bộ đồ án với đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 tại Quyết định số 5100/QĐ-UBND ngày 17 tháng 12 năm 2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về mặt tính chất, chức năng, các định hướng chính về mặt không gian tổng thể cũng như các quy hoạch hạ tầng khác. Điều chỉnh cục bộ các khu vực lần này (thay đổi không đáng kể) diện tích các khu chức năng so với quy hoạch đã duyệt (tăng giảm diện tích đất cây xanh, đất trung tâm đào tạo nghiên cứu, đất an ninh quốc phòng, giao thông,...), không làm thay đổi lớn đến quy hoạch đã được phê duyệt.

- Các nội dung điều chỉnh theo hướng phù hợp hơn với bối cảnh mới:

+ Sau khi Điều chỉnh quy hoạch chung được phê duyệt, UBND tỉnh đã chủ trương cho phép nghiên cứu các Quy hoạch cấp dưới, lập báo cáo đề xuất chủ trương các dự án trên địa bàn. Quá trình nghiên cứu cho thấy một số nội dung bất cập cần phải điều chỉnh để đảm bảo tính đồng bộ, tính khả thi cũng như pháp lý của đồ án.

+ Việc điều chỉnh cục bộ nhằm cụ thể hóa các chỉ đạo của Chính phủ, Tỉnh ủy, UBND tỉnh, UBND thành phố.

- Nội dung chỉnh sửa cục bộ, làm rõ các khu chức năng một cách cụ thể trong quy hoạch tại vị trí điều chỉnh cục bộ, không làm thay đổi nội dung những khu vực còn lại trong ranh giới khu vực nghiên cứu, vì vậy đảm bảo sự đồng bộ, khớp nối, hoàn chỉnh trên tổng thể một cách toàn diện và hiệu quả.

b. Hiệu quả của điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Định hướng rõ ràng hơn: Việc điều chỉnh quy hoạch giúp làm rõ hơn các định hướng phát triển, tạo cơ sở pháp lý cho việc quản lý đô thị và thu hút đầu tư.

- Tạo cơ sở pháp lý và kỹ thuật cho các dự án trọng điểm: Điều chỉnh quy hoạch chung tạo nền tảng pháp lý để triển khai các dự án đầu tư quan trọng của tỉnh và thành phố góp phần thúc đẩy phát triển hạ tầng giao thông, tăng cường kết nối các khu vực, nâng cao hiệu quả lưu thông và phát triển đô thị.

- Thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội và thu hút đầu tư: Quy hoạch điều chỉnh giúp tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc trong quá trình triển khai các dự án đầu tư xây dựng, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, tạo điều kiện thuận lợi cho việc thu hút đầu tư vào thành phố, từ đó tạo nguồn thu cho ngân sách nhà nước và sử dụng hợp lý các nguồn lực phát triển kinh tế địa phương.

- Phát triển đô thị hiện đại, xanh và bền vững: Theo định hướng quy hoạch được phê duyệt, Long Khánh ưu tiên phát triển hệ thống hạ tầng giao thông hiện đại, đồng bộ, mở rộng không gian phát triển và kết nối với các vùng lân cận. Đồng thời, thành phố tập trung phát triển các khu đô thị mới đồng bộ, hiện đại, chỉnh trang đô thị, hướng tới đô thị xanh, nâng cao chất lượng môi trường sống và cảnh quan đô thị.

- Tăng cường quản lý quy hoạch và sử dụng đất: Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung cũng là cơ sở để triển khai các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, lập các dự án đầu tư, quản lý đất đai và xây dựng theo quy hoạch đã được duyệt, giúp quản lý phát triển đô thị hiệu quả hơn.

4.2.2.Đánh giá tác động của việc điều chỉnh cục bộ đến việc triển khai thực hiện quy hoạch đã được phê duyệt

- Phương án đảm bảo giữ nguyên định hướng tầm nhìn, tính chất cũng như tuân thủ toàn bộ cơ cấu phân khu chức năng mà Điều chỉnh quy hoạch chung đã được phê duyệt vạch ra.

- Đảm bảo khớp nối các khu chức năng, đồng bộ cả về giao thông và hạ tầng kỹ thuật trong khu vực.

- Tôn trọng định hướng phát triển chung của Long Khánh đã được phê duyệt.

- Đồng bộ với hệ thống quy hoạch phân khu đã được nghiên cứu chi tiết hơn, nâng cao tính kỹ thuật, phù hợp với hiện trạng và tăng tính khả thi của đồ án.

4.2.3.Đề xuất biện pháp khắc phục các vấn đề mới nảy sinh do điều chỉnh cục bộ

- Thời gian sau khi đồ án Quy hoạch chung được phê duyệt thì công tác triển khai các quy hoạch chưa được nhiều. Không phát sinh các quy hoạch phải điều chỉnh. Sau khi điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung được phê duyệt, hệ thống các Quy hoạch phân khu sẽ được thực hiện phù hợp với các nội dung cập nhật.

- Đối với các dự án cụ thể, cần rà soát xem xét phù hợp với nội dung điều chỉnh cục bộ, điều chỉnh lại nếu cần thiết.

4.3.Lộ trình, tiến độ thực hiện theo điều chỉnh cục bộ sau khi được cấp có thẩm quyền quyết định

Lộ trình, tiến độ thực hiện theo điều chỉnh quy hoạch cục bộ Sau khi điều chỉnh quy hoạch cục bộ được cấp có thẩm quyền phê duyệt, việc triển khai thực hiện sẽ được tiến hành theo các giai đoạn sau:

- Công bố và công khai quy hoạch (tháng 6 năm 2025): Thực hiện công bố rộng rãi nội dung điều chỉnh quy hoạch cục bộ theo quy định, bảo đảm tính minh bạch và tạo điều kiện thuận lợi cho tổ chức, cá nhân tiếp cận thông tin.

- Lập, điều chỉnh các đồ án quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư có liên quan (tháng 6 năm 2025): Rà soát, điều chỉnh các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết (nếu có) và các dự án đầu tư nhằm đảm bảo phù hợp với nội dung điều chỉnh quy hoạch cục bộ đã được phê duyệt.

- Tổ chức triển khai thực hiện dự án (tháng 7 năm 2025): Lập danh mục dự án ưu tiên đầu tư; đồng thời triển khai các thủ tục chuẩn bị đầu tư như lập, thẩm định, phê duyệt chủ trương đầu tư theo quy định.

- Tổ chức triển khai xây dựng các dự án (tháng 9 năm 2025 trở đi): Thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng (nếu có) và triển khai đầu tư xây dựng theo tiến độ được phê duyệt trong từng dự án cụ thể.

5. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

- Cơ quan phê duyệt: UBND tỉnh Đồng Nai.

- Cơ quan thẩm định: Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng tỉnh.

- Cơ quan tổ chức lập điều chỉnh quy hoạch: UBND thành phố Long Khánh.

6. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

6.1. Kết luận

Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng 1/10.000 thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 đã được thực hiện trên cơ sở nghiên cứu tài liệu, số liệu thu thập, kết hợp với khảo sát hiện trạng và đánh giá chi tiết những yếu tố liên quan. Quy hoạch được phê duyệt sẽ làm cơ sở cho xúc tiến đầu tư từ các nguồn vốn Trung ương, địa phương, vốn xã hội khác; gia tăng ngân sách cho Tỉnh và huyện, thúc đẩy chuyển dịch cơ cấu kinh tế và đảm bảo an ninh quốc phòng.

Các nội dung khác không liên quan đến các nội dung điều chỉnh trên vẫn tuân thủ và thực hiện theo nội dung Quyết định số 5100/QĐ-UBND 17/12/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 và Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 21/8/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai đến năm 2040 và tầm nhìn đến năm 2050.

6.2. Kiến nghị

Để có cơ sở phát triển thành phố Long Khánh phù hợp với tình hình phát triển kinh tế xã hội trong giai đoạn hiện nay, đáp ứng nhu cầu thu hút đầu tư, góp phần phát triển kinh tế xã hội và điều kiện thực tế của Tỉnh.

UBND thành phố Long Khánh kính trình UBND tỉnh, Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng và Sở Xây dựng xem xét phê duyệt hồ sơ Điều chỉnh cục bộ quy hoạch

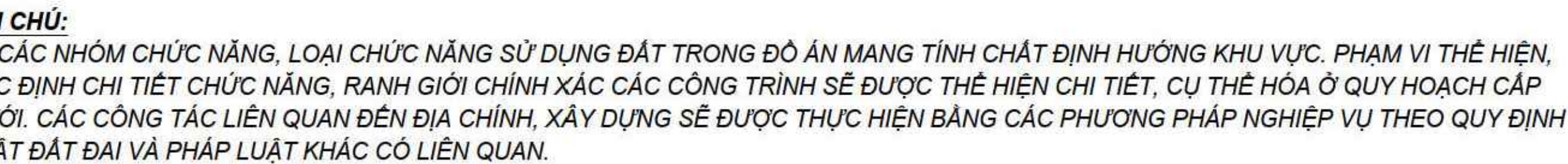
chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai đến năm 2040 và tầm nhìn đến năm 2050 theo quy định ./.

PHỤ LỤC BẢN VẼ KÈM THEO

SƠ ĐỒ RANH GIỚI VÀ PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH

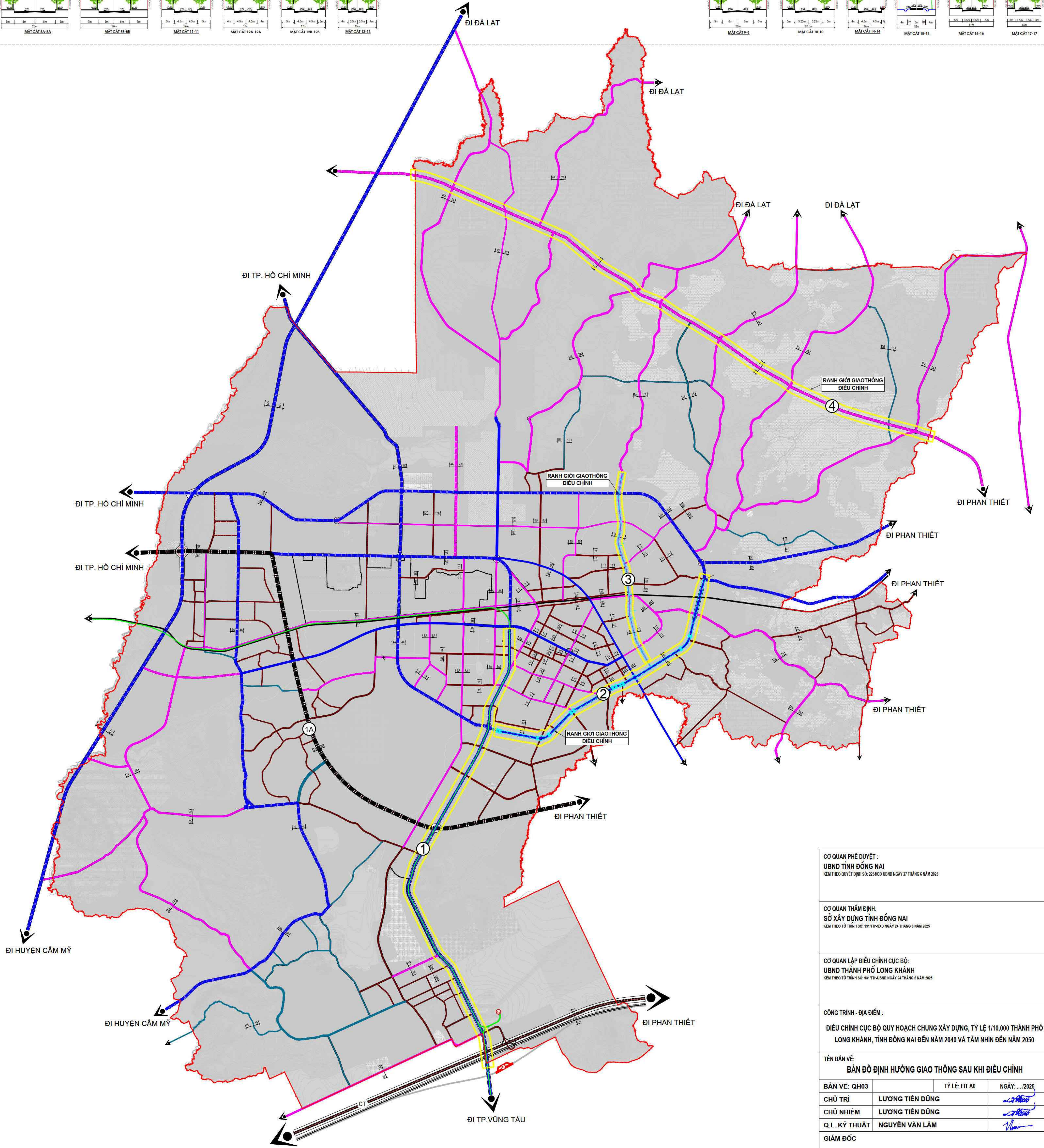
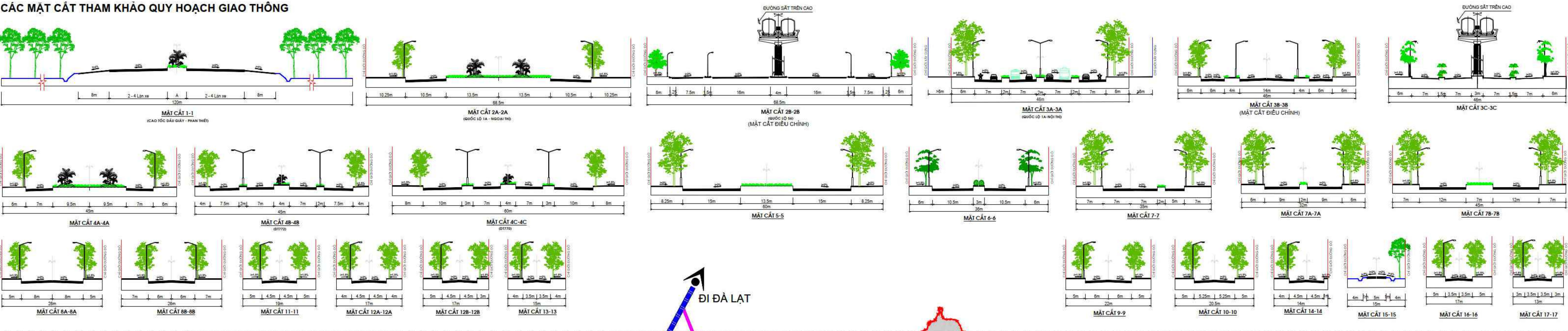


BẢNG TỔNG HỢP SỬ DỤNG DẤT SẠI ĐÍCH CHÍNH				
Nội dung	QĐBC năm 2014	QĐBC năm 2025	Tăng (+) Giảm (-)	Ghi chú
Danh mục các loại đất	Diện tích (ha)	Diện tích (ha)		
Khu vực ưu đãi	8.996,57	8.996,46	-1,89	
Đất sử dụng cho đất (I-II)	4.884,24	5.892,41	35,86	
Đất dân dụng	4.184,24	4.129,45	25,21	
Đất dân dụng 1	3.169,46	2.957,60	-211,86	Giảm do tăng đất giao dịch, chuyển đổi đất kiến trúc, cây xanh đô thị
Đất CT quy hoạch công cộng đô thị (Đất hỗn hợp, phố, công viên, ...)	224,89	239,30	256,37	Tăng do đất giao dịch
Đất dân dụng 2	224,89	229,29	4,40	Tăng do chuyển đổi đất
Đất giao thông đường bộ	344,16	344,16	0,00	Giữ nguyên
Đất giao thông đường sắt khu vực	137,67	137,66	-0,01	Giảm nguyên
Các loại đường giao thông khác	296,10	296,59	0,49	Giảm nguyên
Đất nông nghiệp dân dụng	1.753,11	1.762,86	9,85	
Đất công nghiệp, CCN	149,24	149,24	0,00	Giảm nguyên
Đất sản xuất nông, lâm nghiệp và thủy sản	141,31	141,31	0,00	Giảm nguyên
Đất để xây dựng	386,81	385,41	-1,40	Giảm nguyên
Đất để cư quan, công viên	133,84	135,84	2,00	Giảm nguyên
Đất để xây dựng nhà ở	253,45	253,45	0,00	Giảm nguyên
Đất để xây dựng chuyên đề	0,27	0,27	0,00	Giảm nguyên
Đất trồng rừng sản xuất	253,18	253,18	0,00	
Đất để trồng rừng sản xuất	107,84	107,84	0,00	Giảm nguyên
Đất giao thông đường bộ	443,14	443,14	0,00	Giảm nguyên
Đất sản xuất nông, lâm nghiệp	29,08	29,08	0,00	Giảm nguyên
Đất sản xuất chuyên đề	74,00	85,25	11,25	Tăng do giao dịch và đất chuyển đổi
Đất nuôi trồng, nuôi gia súc	33,00	33,00	0,00	Giảm nguyên
Đất rừng sản xuất	3.342,86	3.466,22	46,64	
Đất lâm nghiệp	1.677,30	1.677,30	0,00	Giảm nguyên
Đất lâm nghiệp (rừng sản xuất, rừng phòng hộ, rừng đặc dụng)	221,41	220,92	-0,49	
Sông, suối, kênh, mương	221,41	220,92	-0,49	Giảm do tăng đất xây dựng
Đất sản xuất chuyên đề	133,52	1.043,37	-94,15	Giảm do tăng đất giao dịch
Đất để trồng rừng sản xuất	104,63	104,63	0,00	
Khu vực ưu đãi	10.298,23	10.081,57	2,89	
Đất XD nhà dân dụng (I-II)	3.264,34	3.285,93	8,78	
Đất sử dụng khu dân cư nông thôn	2.105,19	2.163,88	2,89	
Đất ở nông thôn	864,95	864,95	0,00	Giảm nguyên
Đất cơ quan, công viên	27,40	27,40	0,00	Giảm nguyên
Đất để xây dựng khu dân cư nông thôn	366,16	366,16	0,00	Giảm nguyên
Đất để xây dựng công trình - ĐDT	28,82	143,15	-142,57	Giảm do chuyển đổi đất nông nghiệp
Đất trồng rừng sản xuất	17,83	17,83	0,00	Giảm nguyên
Đất dân dụng	543,74	744,59	201,26	Tăng do chuyển đổi đất nông nghiệp ĐDT
Đất để xây dựng khu dân cư nông thôn	1.257,64	1.282,13	24,49	
Đất công nghiệp, CCN	634,21	634,21	0,00	Giảm nguyên
Đất để sản xuất nông, lâm nghiệp và thủy sản	101,65	101,65	0,00	Giảm nguyên
Đất để xây dựng	82,94	82,94	0,00	Giảm nguyên
Các loại đất không phân định chức năng (hàng cây, di tích, cây trồng)	11,63	11,63	0,00	Giảm nguyên
Đất để xây dựng khu dân cư nông thôn	148,69	148,69	0,00	Giảm nguyên
Đất dân dụng	106,20	122,85	16,65	Tăng do thay đổi và đất nông nghiệp ĐT, 76/30
Đất sản xuất nông, lâm nghiệp	7,41	7,41	0,00	
Đất sản xuất chuyên đề	40,16	50,70	10,54	Tăng do điều chỉnh ranh giới và đất nông nghiệp chuyển đổi
Đất xây dựng chuyên đề	122,14	122,14	0,00	Giảm nguyên
Đất khác	6.924,49	6.915,19	-14,55	
Đất nông nghiệp	6.044,08	6.026,53	-14,55	Giảm do tăng đất giao thông
Đất lâm nghiệp	290,59	290,59	0,00	
Đất để trồng rừng sản xuất, rừng phòng hộ, rừng đặc dụng	107,95	107,95	0,00	Giảm nguyên
Đất để trồng rừng sản xuất	490,13	490,12	-0,01	Giảm nguyên
Tổng cộng	19.297,80	19.297,80	0,00	



BẢN ĐỒ ĐỊNH HƯỚNG GIAO THÔNG SAU KHI ĐIỀU CHỈNH

CÁC MẶT CẮT THAM KHẢO QUY HOẠCH GIAO THÔNG

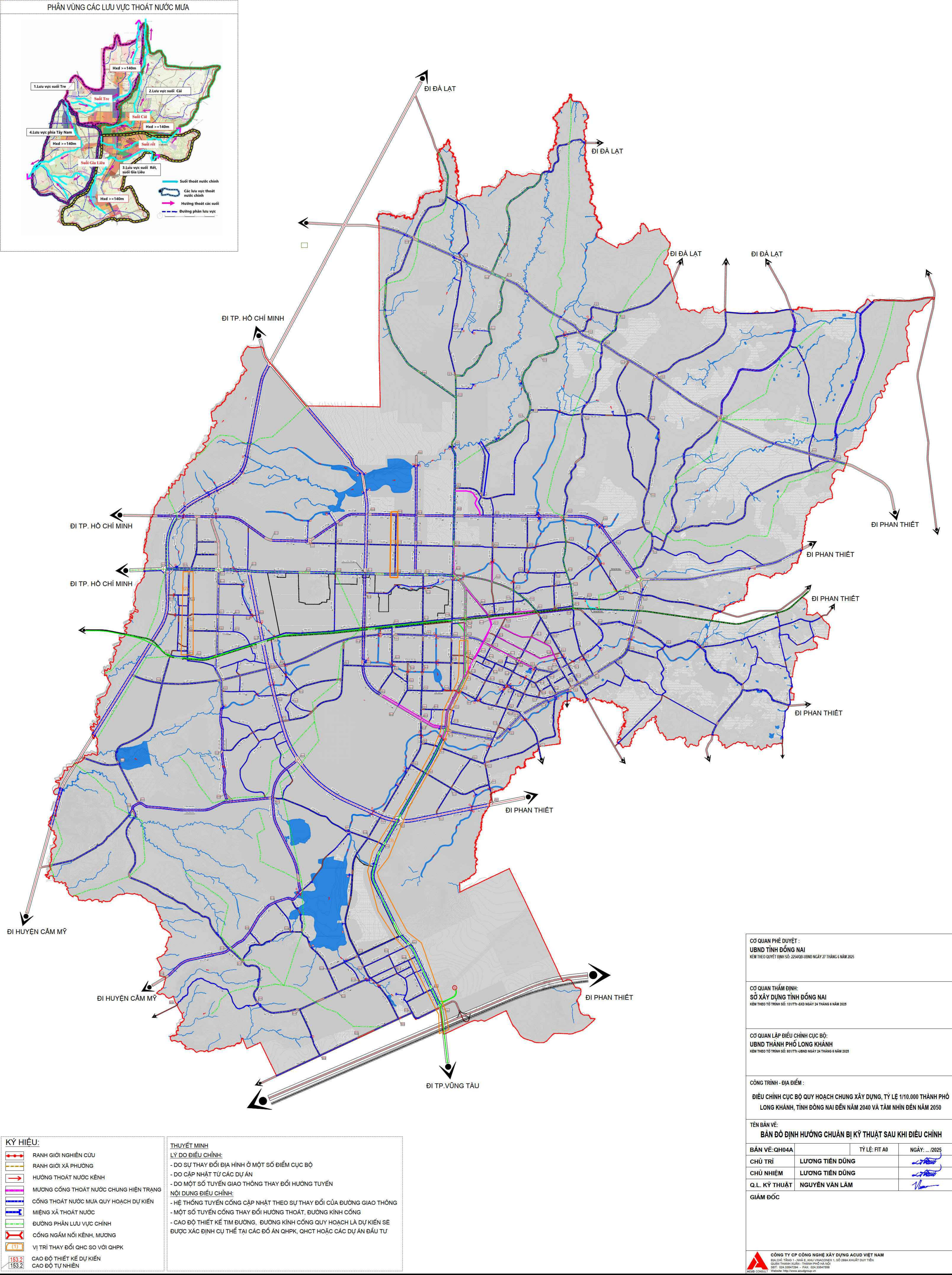


PHẠM VI RANH GIỚI ĐIỀU CHỈNH GIAO THÔNG

GHI CHÚ:
- BẢN ĐỒ QUY HOẠCH GIAO THÔNG XÁC ĐỊNH CÁC HỆ THỐNG MẠNG LƯỚI ĐƯỜNG THEO QUY ĐỊNH, VỊ TRÍ, PHẠM VI RANH GIỚI, HƯỚNG
TUYẾN TỪNG CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG SẼ ĐƯỢC CỤ THỂ HÒA TRONG GIAI ĐOẠN LẬP, THẨM ĐỊNH, CHẤP THUẬN HOẶC QUYẾT ĐỊNH CHỦ
TRƯỞNG ĐẦU TƯ, QUYẾT ĐỊNH ĐẦU TƯ CỦA CÁC CHƯƠNG TRÌNH, DỰ ÁN, ... CÁC MẶT CẮT GIAO THÔNG MANG TÍNH CHẤT THAM KHẢO.

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT : UBND TỈNH ĐỒNG NAI KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ: 2254/QĐ-UBND NGÀY 27 THÁNG 6 NĂM 2025		
CƠ QUAN THẨM ĐỊNH: SỞ XÂY DỰNG TỈNH ĐỒNG NAI KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ: 151/TT-ĐXD NGÀY 24 THÁNG 6 NĂM 2025		
CƠ QUAN LẬP ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ: UBND THÀNH PHỐ LONG KHÁNH KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ: 951/TT-UBND NGÀY 24 THÁNG 6 NĂM 2025		
CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM : ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG, TỶ LỆ 1/10.000 THÀNH PHỐ LONG KHÁNH, TỈNH ĐỒNG NAI ĐẾN NĂM 2040 VÀ TẦM NHÌN ĐẾN NĂM 2050		
TÊN BẢN VẼ: BẢN ĐỒ ĐỊNH HƯỚNG GIAO THÔNG SAU KHI ĐIỀU CHỈNH		
BẢN VẼ: QH03	TỶ LỆ: 1/10.000	NGÀY: .../2025
CHỦ TRÌ	LƯƠNG TIẾN DŨNG	<i>[Signature]</i>
CHỦ NHIỆM	LƯƠNG TIẾN DŨNG	<i>[Signature]</i>
Q.L. KỸ THUẬT	NGUYỄN VĂN LÂM	<i>[Signature]</i>
GIÁM ĐỐC		
CÔNG TY CP CÔNG NGHỆ XÂY DỰNG ACUD VIỆT NAM ĐỊA CHỈ: TẦNG 1, NHÀ E, KHU VỊNH CỎCH 1, SỐ 288A KHUẤT DUY TIẾN QUẬN THÁNH KHAI - THÀNH PHỐ HÀ NỘI SĐT: 024.33547284 - FAX: 024.33547288 Website: http://www.acud.vn		

BẢN ĐỒ ĐỊNH HƯỚNG CHUẨN BỊ KỸ THUẬT SAU KHI ĐIỀU CHỈNH



CƠ QUAN PHÊ DUYỆT :

UBND TỈNH ĐỒNG NAI

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ: 2554/QĐ-UBND NGÀY 27 THÁNG 6 NĂM 2025

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:

SỞ XÂY DỰNG TỈNH ĐỒNG NAI

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ: 151/TT-UBND NGÀY 24 THÁNG 6 NĂM 2025

CƠ QUAN LẬP ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ:

UBND THÀNH PHỐ LONG KHÁNH

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ: 951/TT-UBND NGÀY 24 THÁNG 6 NĂM 2025

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM :

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG, TỶ LỆ 1/10.000 THÀNH PHỐ LONG KHÁNH, TỈNH ĐỒNG NAI ĐẾN NĂM 2040 VÀ TẦM NHÌN ĐẾN NĂM 2050

TÊN BẢN VẼ:

BẢN ĐỒ ĐỊNH HƯỚNG CHUẨN BỊ KỸ THUẬT SAU KHI ĐIỀU CHỈNH

BẢN VẼ: QH04A	TỶ LỆ: 1/10.000	NGÀY: .../2025
CHỦ TRÌ	LƯƠNG TIẾN DŨNG	
CHỦ NHIỆM	LƯƠNG TIẾN DŨNG	
Q.L. KỸ THUẬT	NGUYỄN VĂN LÂM	
GIÁM ĐỐC		

CÔNG TY CP CÔNG NGHỆ XÂY DỰNG ACUD VIỆT NAM

ĐỊA CHỈ: TẦNG 1 - NHÀ E, KHU VINHACONEX 1, SỐ 288A KHUẤT DUY TIẾN

QUẬN THUAN KIANG - THÀNH PHỐ HÀ NỘI

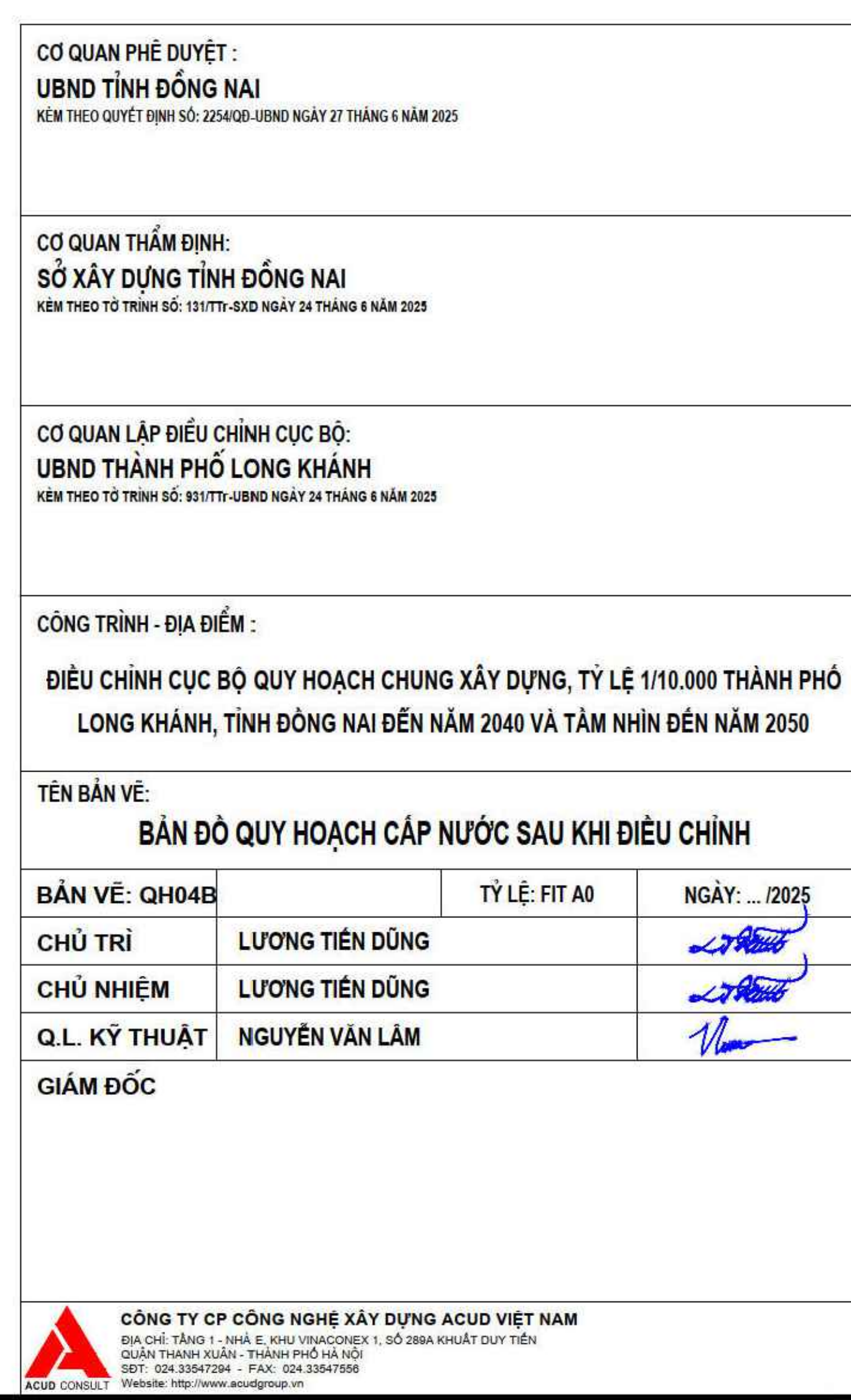
SĐT: 024.33547284 - FAX: 024.33547558

Website: <http://www.acud.vn>

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG, TỶ LỆ 1/10.000 THÀNH PHỐ LONG KHÁNH, TỈNH ĐỒNG NAI ĐẾN NĂM 2040 VÀ TẦM NHÌN ĐẾN NĂM 2050

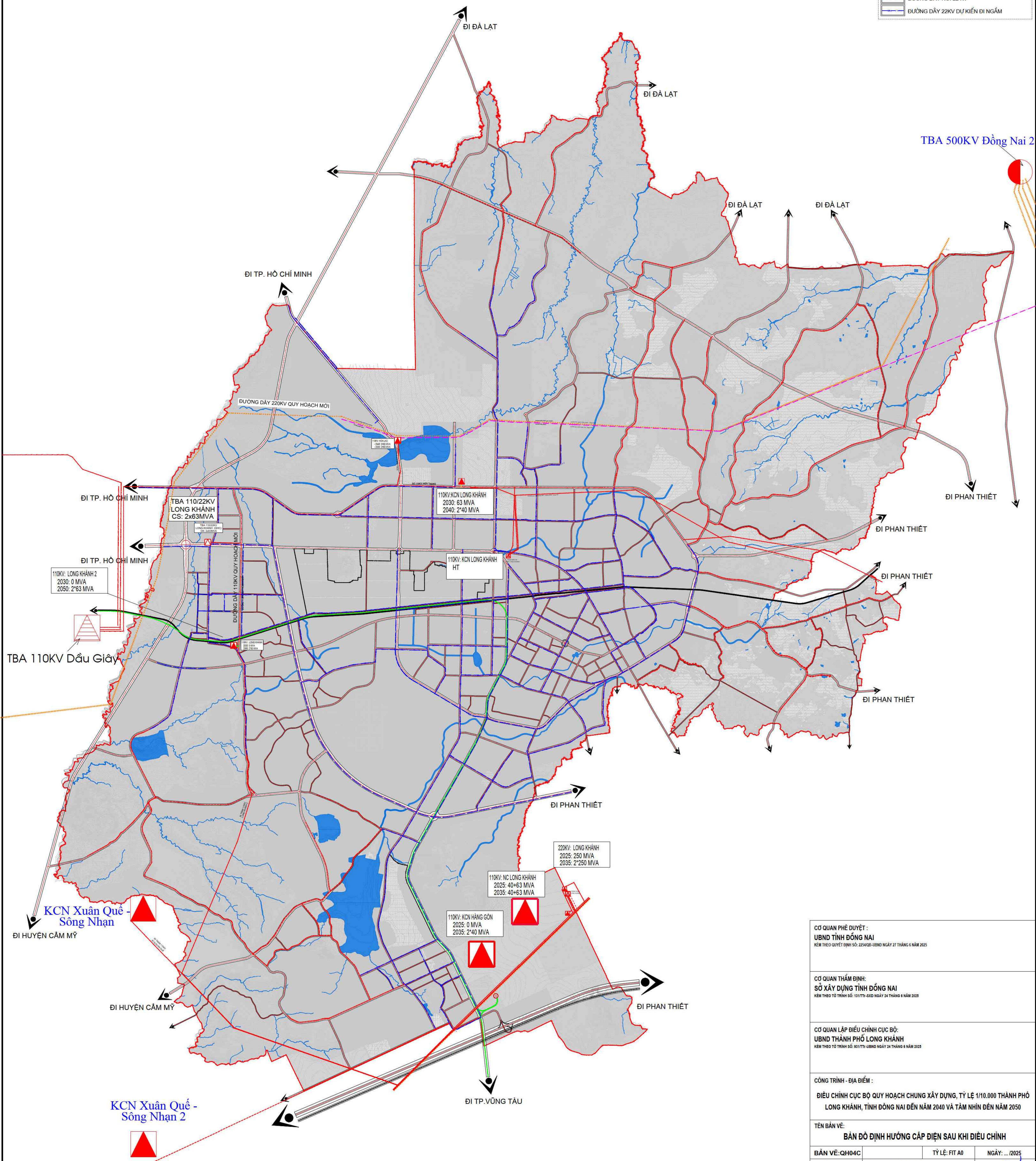
BẢN ĐỒ ĐỊNH HƯỚNG CHUẨN BỊ KỸ THUẬT SAU KHI ĐIỀU CHỈNH

- **RANH GIỚI NGHIÊN CỨU**
- **NHÀ MÁY NƯỚC NGẦM HIỆN CÓ**
- **NHÀ MÁY XỬ LÝ NƯỚC HIỆN TRẠNG**
- **NHÀ MÁY XỬ LÝ NƯỚC DỰ KIẾN XÂY MỚI**
- **ĐƯỜNG ống CẤP NƯỚC THỎ DN500 DỰ KIẾN**
- **ĐƯỜNG ống CẤP NƯỚC DN400 DỰ KIẾN**
- **ĐƯỜNG ống CẤP NƯỚC DN315 DỰ KIẾN**
- **ĐƯỜNG ống CẤP NƯỚC DN200 DỰ KIẾN**
- **ĐƯỜNG ống CẤP NƯỚC DN160 DỰ KIẾN**
- **ĐƯỜNG ống CẤP NƯỚC DN110 DỰ KIẾN**



ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG, TỶ LỆ 1/10.000 THÀNH PHỐ LONG KHÁNH, TỈNH ĐỒNG NAI ĐẾN NĂM 2040 VÀ TẦM NHÌN ĐẾN NĂM 2050

	RANH GIỚI NGHIÊN CỨU
	TRẠM BIẾN ÁP XÂY MỚI
	TRẠM BIẾN ÁP HIỆN TRẠNG NÂNG CÔNG SUẤT
	ĐƯỜNG DÂY CAO ÁP 500KV
	ĐƯỜNG DÂY CAO ÁP 220KV
	ĐƯỜNG DÂY CAO ÁP 110KV
	ĐƯỜNG DÂY NỐI 22 KV
	ĐƯỜNG DÂY 22KV DỰ KIẾN ĐI NGẦM



THUYẾT MINH

LÝ DO ĐIỀU CHỈNH:

- DO TÌM ĐƯỜNG GIAO THÔNG DỊCH CHUYỂN THAY ĐỔI
- DO CẬP NHẬT TỪ QUY HOẠCH TỈNH

NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH:

- ĐIỀU CHỈNH MỘT SỐ ĐƯỜNG DẪY THEO SỰ DỊCH CHUYỂN CỦA TÌM ĐƯỜNG GIAO THÔNG.
- NẮM MỘT SỐ TUYẾN ĐƯỜNG ĐIỆN TRUNG THỂ THEO QUY HOẠCH TỔNG.

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT :
UBND TỈNH ĐỒNG NAI
KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ: 2254/QĐ-UBND NGÀY 27 THÁNG 6 NĂM 2025

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
SỞ XÂY DỰNG TỈNH ĐỒNG NAI
KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ: 131/TT- SXD NGÀY 24 THÁNG 6 NĂM 2025

CƠ QUAN LẬP ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ:
UBND THÀNH PHỐ LONG KHÁNH
KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ: 931/TT-UBND NGÀY 24 THÁNG 6 NĂM 2023

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM :

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG, TỶ LỆ 1/10.000 THÀNH PHỐ LONG KHÁNH, TỈNH ĐỒNG NAI ĐẾN NĂM 2040 VÀ TẦM NHÌN ĐẾN NĂM 2050

TÊN BẢN VẼ:

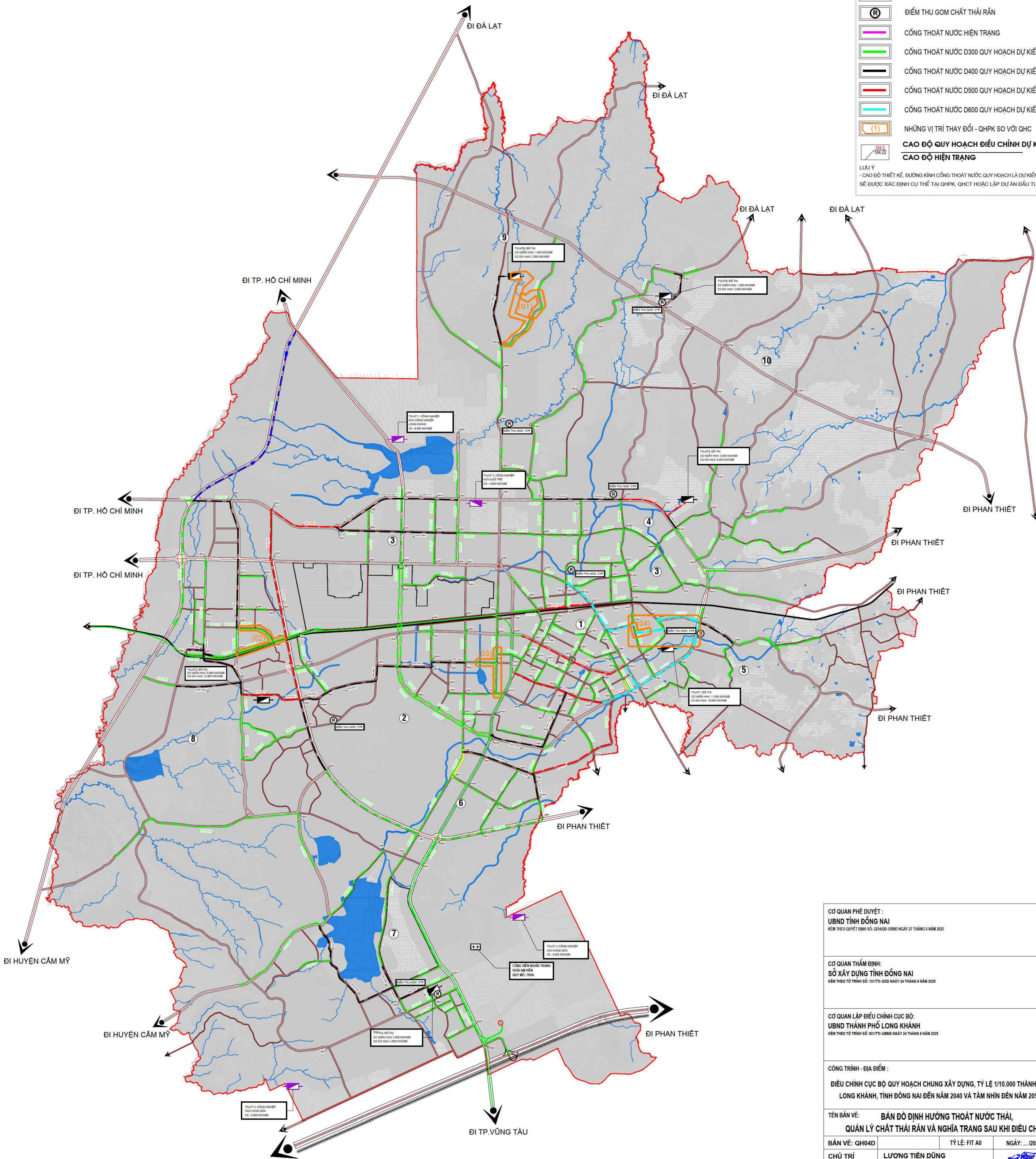
BẢN ĐỒ ĐỊNH HƯỚNG CẤP ĐIỆN SAU KHI ĐIỀU CHỈNH

BẢN VẼ: QH04C		TỶ LỆ: 1:10	NGÀY: .../2025
CHỦ TRÌ	LƯƠNG TIẾN DŨNG		
CHỦ NHIỆM	LƯƠNG TIẾN DŨNG		
Q.L. KỸ THUẬT	NGUYỄN VĂN LÂM		
GIÁM ĐỐC			

CÔNG TY CP CÔNG NGHỆ XÂY DỰNG ACUD VIỆT NAM
 ĐỊA CHỈ: TẦNG 1 - NHÀ E, KHU VINACONEX 1, SỐ 289A KHUẤT DUY TIẾN
 QUẬN THANH XUÂN - THÀNH PHỐ HÀ NỘI
 SĐT: 024.33547294 - FAX: 024.33547556
 Mailbox: hieu@acud.vn or info@acud.vn

	RANH GIỚI NGHIÊN CỨU
	RANH GIỚI XÃ HỘI
	KHU XỬ LÝ CHẤT THẢI RẮN
	NGHĨA TRANG QUY HOẠCH
	NGHĨA TRANG HIỆN TRẠNG
	TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI SINH HOẠT
	TRẠM TRUNG CHUYỂN CHẤT THẢI RẮN
	ĐIỂM THU GOM CHẤT THẢI RẮN
	CỐNG THOÁT NƯỚC HIỆN TRẠNG
	CỐNG THOÁT NƯỚC D300 QUY HOẠCH DỰ KIẾN
	CỐNG THOÁT NƯỚC D400 QUY HOẠCH DỰ KIẾN
	CỐNG THOÁT NƯỚC D500 QUY HOẠCH DỰ KIẾN
	CỐNG THOÁT NƯỚC D600 QUY HOẠCH DỰ KIẾN
	NHỮNG VỊ TRÍ THAY ĐỔI - QHPK SƠ VẼ QHC
	CAO ĐỘ QUY HOẠCH ĐIỀU CHỈNH DƯỚI MẶT ĐẤT CAO ĐỘ HIỆN TRẠNG

LƯU Ý
 - CAO ĐỘ THIẾT KẾ, ĐƯỜNG KÍNH CỐNG THOÁT NƯỚC QUY HOẠCH LÀ DỮ LIỆU DỰ
 SẼ ĐƯỢC XÁC ĐỊNH CỤ THỂ TẠI QHPK, QHC/CHC HOẶC LẬP DỰ ÁN ĐẦU TƯ



- HỆ THỐNG TUYỂN CẤP NHẬT THEO SỰ THAY ĐỔI CỦA ĐƯỜNG GIAO THÔNG VÀ KÍCH THƯỚC CỔNG

CÔNG TY CP CÔNG NGHỆ XÂY DỰNG ACUD VIỆT NAM
 ĐỊA CHỈ: TẦNG 1 - NHÀ E, KHU VINACONEX 1, SỐ 289A KHUẤT DUY TIẾN
 QUẬN THANH XUÂN - THÀNH PHỐ HÀ NỘI
 SĐT: 024.33547294 - FAX: 024.33547556
 Website: <http://www.acudgroup.vn>