ỦY BAN NHÂN DÂN **PHƯỜNG LONG KHÁNH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số: 1418/UBND-CN	*Long Khánh, ngày 17 tháng 10 năm 2025*

Về việc thỏa thuận Điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng khu Trung tâm Thương mại và Dân cư Long Khánh tại phường Long Khánh.

Kính gửi:

- Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường;
- Trung Tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16/6/2025 của Quốc Hội, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024 của Quốc Hội, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/07/2025;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ về quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng về quy định chi tiết một số điều của luật quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 5100/QĐ-UBND ngày 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;Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 21 tháng 8 năm 2024 và Quyết định số 2254/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 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, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1100/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND thành phố Long Khánh về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 1 tại các phường Xuân An, phường Xuân Bình, phường Xuân Hòa, phường Phú Bình theo quy hoạch chung thành phố Long Khánh.

Căn cứ Quyết định số 863/QĐ-UBND ngày 06/6/2025 của UBND thành phố Long Khánh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết rút gọn khu Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Xuân Bình, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Thông báo kết luận số 176/TB-UBND ngày 29/8/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai kết luận của đồng chí Hồ Văn Hà – Phó Chủ tịch UBND tỉnh tại buổi họp kiểm điểm, đánh giá tiến độ thực hiện công tác đấu giá quyền sử dụng

đất năm 2025 trên địa bàn tỉnh (kỳ họp ngày 25/8/2025);

Căn cứ Văn bản số 939/UBND-CN ngày 12/9/2025 của UBND phường Long Khánh về việc chấp thuận chủ trương lập hồ sơ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết rút gọn khu Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Xuân Bình, thành phố Long Khánh (nay là phường Long Khánh).

Xét đề nghị của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Long Khánh tại Tờ trình số 215/TTr-KTHT&ĐT ngày 17/10/2025 về việc đề nghị chấp thuận điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng khu Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Long Khánh, quy mô khoảng 2,26ha.

UBND phường Long Khánh thỏa thuận điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng khu Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Long Khánh *(*quy mô khoảng 2,26ha) với nội dung như sau:

1. Vị trí, giới hạn và quy mô

a) Phạm vi ranh giới: Khu đất lập quy hoạch có tổng diện tích 22.638,7m^2 (khoảng 2,26ha) và có ranh giới được giới hạn như sau:

+ Phía Bắc: Giáp Trung tâm dịch vụ Tổng hợp phường.

+ Phía Nam: Giáp đường Bùi Thị Xuân.

+ Phía Tây: Giáp trường THCS Nguyễn Trãi và Cộng đoàn Anna – MTG Thủ Thiêm.

+ Phía Đông: Giáp đường Hùng Vương.

b) Quy mô lập quy hoạch: khoảng 22.638,7m^2 (khoảng 2,26ha); dân số khoảng 2.494 người.

2. Mục tiêu, tính chất

a) Mục tiêu

- Làm cơ sở cho công tác quản lý đất đai, quản lý xây dựng, ngăn ngừa sự phát triển tự phát của dân cư trên địa bàn.

- Đảm bảo đáp ứng cho quá trình đô thị hóa đạt hiệu quả cao về kinh tế xã hội, bảo vệ môi trường và đáp ứng yêu cầu về phòng cháy chữa cháy. Nâng cao điều kiện sống cho người dân, đem lại lợi ích dân sinh, dân trí.

- Phù hợp với các đặc điểm của địa phương về địa hình, địa chất, khí hậu, thủy văn, cảnh quan và tiềm năng phát triển. Quy hoạch khu vực này phải đề xuất được kế hoạch sử dụng đất hợp lý. Cơ cấu phân khu chức năng phải phù hợp với mục tiêu đầu tư là đáp ứng tối ưu nhu cầu định cư lâu dài của người dân, đồng thời đảm bảo tạo được môi trường xanh, sạch và thoáng mát. Các công trình hạ tầng kỹ thuật phục vụ khu vực phải được nối kết với bên ngoài để trở thành một hệ thống hoàn chỉnh.

- Tuân thủ các tiêu chuẩn và quy hoạch xây dựng đô thị như hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc văn hóa, thể dục thể thao, cây xanh,... nhằm tạo nên một tổng thể kiến trúc hài hòa và thẩm mỹ.

- Việc tổ chức quy hoạch Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Long Khánh được nghiên cứu trên cơ sở định hướng hình thành một khu dân cư hoàn chỉnh về hạ tầng và tiện nghi về dịch vụ.

b) Tính chất

Là khu dân cư kết hợp thương mại dịch vụ được đầu tư xây dựng mới đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, quy mô cơ cấu phân khu chức năng và chỉ tiêu sử dụng đất theo tiêu chuẩn đô thị loại II.

3. Phương án cơ cấu sử dụng đất

a) Bảng cân bằng sử dụng đất

Stt	Loại đất	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m²/người)
I	**Đất ở**	**6.138,3**	**27,11**	**17,8**
1	Đất ở nhà chung cư	6.138,3		
II	**Đất công cộng**	**5.969,4**	**26,37**	**2,4**
2	Đất thương mại	5.969,4		
III	**Đất cây xanh sử dụng công cộng**	**5.151,1**	**22,75**	**2,1**
IV	**Đất hạ tầng kỹ thuật**	**5.380,0**	**23,76**	
3	Đất giao thông	5.079,9	22,44	
4	Đất hạ tầng kỹ thuật khác (trạm xử lý nước thải)	300,0		
	TỔNG CỘNG	**22.638,7**	**100,00**	

b) Quy mô dân số chung cư

Bảng tính toán diện tích sàn căn hộ

Stt	Loại		Đơn vị
1	Diện tích đất chung cư	6.138,31	m²
2	Mật độ xây dựng chung cư	45,00	%
3	Diện tích xây dựng chung cư	2.762,24	m²
4	Số tầng ở	23,00	tầng
5	Tổng diện tích sàn ở	63.531,55	m²
6	Diện tích giao thông sàn ở (30%)	19.059,46	m²
7	Diện tích sàn còn lại bố trí nhà ở	44.472,08	m²

Với diện tích toàn khu chung cư khoảng 6.138,31m2, tầng cao 25 tầng (23 tầng căn hộ, 2 tầng kỹ thuật), mật độ xây dựng 45%: Tổng diện tích sàn căn hộ chung cư khoảng 44.472,08m2.

Bảng tính toán số lượng căn hộ

Stt	Loại căn hộ	Diện tích căn hộ	Tỷ lệ căn hộ (%)	Số căn hộ	Tổng diện tích căn hộ	Chỉ tiêu dân số	Số dân
1	A	25-45	10	127	4.447	2	254
2	B	45-70	15	111	6.671	3	334

3	C	70-100	75	476	33.354	4	1.906
TỔNG			**100**	**715**	**44.472**		**2.494**

Tổng dân số khoảng: **2.494 người.**

4. Các nội dung điều chỉnh so với quyết định số 863/QĐ-UBND ngày 06/6/2025 của UBND phường Long Khánh

a) Điều chỉnh các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

- Điều chỉnh tăng dân số từ 1.249 người lên 2.494 người (tăng 1.215 người).

- Điều chỉnh tăng tầng cao tối đa đất ở nhà chung cư từ 10 tầng lên 25 tầng.

- Điều chỉnh tăng tầng cao tối đa đất thương mại từ 5 tầng lên 10 tầng.

b) Điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất

Bảng so sánh cơ cấu sử dụng đất

Stt	Loại đất	QĐ số 863/QĐ-UBND Dân số: 1,279 người		Phương án đề xuất điều chỉnh Dân số: 2,494 người			Tăng/ giảm (m²)
		Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m²/người)	
I	**Đất ở**	**7.240,8**	**31,98**	**6.138,3**	**27,11**	**17,8**	
1	Đất ở nhà chung cư	7.240,8		6.138,3			-1.102,5
II	**Đất công cộng**	**5.969,4**	**26,37**	**5.969,4**	**26,37**	**2,4**	
2	Đất thương mại	5.969,4		5.969,4			
III	**Đất cây xanh sử dụng công cộng**	**4.048,6**	**17,88**	**5.151,1**	**22,75**	**2,1**	**+1.102,5**
IV	**Đất hạ tầng kỹ thuật**	**5.379,9**	**23,76**	**5.379,9**	**23,76**		
3	Đất giao thông	5.079,9	22,44	5.079,9	22,44		
4	Đất hạ tầng kỹ thuật khác (trạm xử lý nước thải)	300,0		300,0			
	TỔNG CỘNG	**22.638,7**	**100,00**	**22.638,7**	**100,00**		

5. Phương án tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

a) Khu thương mại dịch vụ: Hình thái kiến trúc với thiết kế mạnh mẽ, đường nét rõ ràng và sử dụng vật liệu như kính, thép, bê tông để tạo cảm giác sang trọng và chuyên nghiệp, sử dụng màu sắc hài hòa, tránh dùng các mảng tường lớn màu tối như màu đen, màu nâu,…

- Mật độ xây dựng: ≤ 50%.

- Tầng cao: ≤ 10 tầng (≤ 60 m).

- Tầng hầm: ≤ 02 tầng.

- Chỉ giới xây dựng: Khoảng lùi so với ranh đất ≥ 6 m (đảm bảo các yêu cầu phòng cháy chữa cháy theo quy định).

b) Khu chung cư: Công trình chung cư 25 tầng mang hình thái kiến trúc vững chãi và cân đối, với kết cấu thẳng đứng rõ ràng nhằm tối ưu hoá diện tích sử dụng và khả năng chịu lực. Mặt đứng được thiết kế hiện đại, xen kẽ giữa các mảng kính, logia và ban công tạo nên nhịp điệu hình khối hài hoà. Màu sắc chủ đạo thường là các tông trung tính như trắng, xám hoặc be, kết hợp với điểm nhấn tối màu ở chân đế hoặc viền cửa sổ để tạo cảm giác sang trọng và bền vững theo thời gian.

Việc bố trí cở sở giáo dục mầm non (nếu cần thiết) sẽ được cụ thể trong quá trình lập thiết kế cơ sở, bố trí tại tầng 1 hoặc tầng 2 công trình chung cư và đảm bảo theo quy định tại QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- Mật độ xây dựng: ≤ 45%.

- Tầng cao: ≤ 25 tầng (≤ 96 m).

- Tầng hầm: ≤ 02 tầng.

- Chỉ giới xây dựng: Khoảng lùi so với ranh đất ≥ 6 m (đảm bảo các yêu cầu phòng cháy chữa cháy theo quy định).

c) Khu công viên cây xanh

- Mật độ xây dựng: ≤ 05%.

- Chiều cao: ≤ 01 tầng (≤ 5 m).

- Tầng hầm: ≤ 01 tầng.

- Chỉ giới xây dựng: Khoảng lùi so với ranh đất ≥ 6 m (đảm bảo các yêu cầu phòng cháy chữa cháy theo quy định).

6. Quy hoạch giao thông

- Giao thông trong dự án được tổ chức thuận tiện, các tuyến có lộ giới 15m (4-7-4) và lộ giới 19m (4-11-4) giúp lưu thông thông thoáng.

- Lối đi bộ được tổ chức đi trong công viên hoặc trong dải cỏ cây xanh.

7. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

- Tiêu chuẩn cấp nước: 100-130 lít/ người/ ngđ.

- Tiêu chuẩn thoát nước: 100% lượng nước cấp.

- Tiêu chuẩn cấp điện: Đất thương mại dịch là 30W/m2 sàn; Cấp điện sinh hoạt là 500W/người.

- Tiêu chuẩn rác thải: 1,0 kg/người.ngày.

8. Các quy định khác có liên quan

- Hình thức kiến trúc, màu sắc công trình phù hợp với kiến trúc cảnh quan chung của khu vực.

- Triển khai các bước tiếp theo về đầu tư xây dựng dự án đảm bảo quy định và tuân thủ đồ án điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng khu Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Long Khánh được chấp thuận; thiết kế hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải đảm bảo khớp nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của các khu vực lân cận, đồng thời phải phù hợp với các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

Đề nghị Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và các đơn vị liên quan căn cứ, triển khai thực hiện./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- CT, các PCT UBND phường;
- Phòng KT,HT và ĐT;
- Chánh, Phó VP;
- Lưu: VT-PPLT.

CHỦ TỊCH

U.B.N.D PHƯỜNG LONG KHÁNH T. ĐỒNG NAI

Tăng Quốc Lập