

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000
Phân khu 1 và 5 trên địa bàn phường Long Khánh**

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG LONG KHÁNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 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 tháng 7 năm 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 tháng 6 năm 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 tháng 12 năm 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 tháng 6 năm 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 tháng 6 năm 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 1096/QĐ-UBND ngày 29 tháng 06 năm 2025 của UBND thành phố Long Khánh về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 5 tại xã Bàu Trâm theo quy hoạch chung thành phố Long Khánh;

Theo đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại Tờ trình số 658/TTr-KTHT&ĐT ngày 02 tháng 7 năm 2026 về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 1 và 5 trên địa bàn phường Long Khánh.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 1 và 5 trên địa bàn phường Long Khánh với các nội dung chính như sau:

1. Phạm vi, ranh giới, quy mô lập điều chỉnh

Tổng diện tích điều chỉnh cục bộ quy hoạch khoảng 1,77 ha, bao gồm:

- + Khu vực điều chỉnh số 01 thuộc Phân khu 1: khoảng 1,00 ha.
- + Khu vực điều chỉnh số 02 thuộc Phân khu 5: khoảng 0,77 ha.

a) Vị trí điều chỉnh số 01 thuộc Phân khu 1

Tại thửa đất số 104, tờ bản đồ số 61, BĐDC phường Long Khánh (vị trí đề xuất đầu tư xây dựng Trường Tiểu học Kim Đồng), được giới hạn như sau:

- + Phía Đông và phía Nam: giáp khu dân cư hiện hữu.
- + Phía Tây: giáp đường 20 tháng 4.
- + Phía Bắc: giáp khu dân cư hiện hữu và Trường Mầm non Bình Minh.

b) Vị trí điều chỉnh số 02 thuộc Phân khu 5

Tại một phần thửa đất số 59, 78, 570 và thửa đất số 574, tờ bản đồ số 91, BĐDC phường Long Khánh (vị trí đề xuất đầu tư xây dựng Trường phổ thông có nhiều cấp học Đinh Bộ Lĩnh), được giới hạn như sau:

- + Phía Đông: giáp đất nông nghiệp.
- + Phía Tây: giáp Trạm y tế xã Bàu Trâm (cũ).
- + Phía Bắc: giáp đường Điều Xiển.
- + Phía Nam: giáp đất nông nghiệp.

2. Nội dung điều chỉnh quy hoạch

a) Khu vực điều chỉnh số 01

Điều chỉnh chức năng tại khu đất có ký hiệu DT-01 với quy mô diện tích khoảng 1,0 ha từ đất đào tạo sang đất trường học (Trường tiểu học) với các chỉ tiêu quy hoạch như sau:

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%;
- Tầng cao tối đa: 05 tầng;
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 2,5 lần.

b) Khu vực điều chỉnh số 02

Điều chỉnh chức năng tại khu đất có ký hiệu YT và khu đất có ký hiệu CQ.01 có quy mô diện tích khoảng 0,77ha từ đất trụ sở cơ quan và đất y tế sang đất trường học (Trường tiểu học và Trung học cơ sở) với các chỉ tiêu quy hoạch như sau:

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%;
- Tầng cao tối đa: 05 tầng;
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 2,5 lần.

3. Tổng hợp nội dung quy hoạch sử dụng đất sau điều chỉnh

Các nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch so với đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 1 và 5 trên địa bàn phường Long Khánh không làm thay đổi quy mô diện tích, quy mô dân số của các phân khu đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Bảng so sánh biến động các loại đất sau điều chỉnh cục bộ quy hoạch Phân khu 1

STT	Chức năng sử dụng đất ô phố	Ký hiệu	Năm 2025		Năm 2026		Tăng (+)/ Giảm (-)	Ghi chú
			Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)		
1	Đất Nhóm nhà ở		473,08	49,67	473,08	49,67	0,00	
1.1	Nhóm nhà ở hiện trạng	OHT	361,51	37,95	361,51	37,95	0,00	
1.2	Nhóm nhà ở quy hoạch	OM	111,57	11,71	111,57	11,71	0,00	
2	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	HH	38,87	4,08	38,87	4,08	0,00	
3	Y tế	YT	0,50	0,05	0,50	0,05	0,00	
4	Văn hoá	VH	6,27	0,66	6,27	0,66	0,00	
5	Thể dục thể thao	TDTT	1,99	0,21	1,99	0,21	0,00	
6	Giáo dục	GD	16,85	1,77	17,85	1,87	1,00	Điều chỉnh quy hoạch: từ Đất đào tạo sang Đất trường MN, TH, THCS (Trường tiểu học)
7	Cây xanh sử dụng công cộng	CXCC	30,16	3,17	30,16	3,17	0,00	
8	Cây xanh sử dụng hạn chế	CXHC	35,22	3,70	35,22	3,70	0,00	
9	Cây xanh chuyên dụng	CXCD	8,90	0,93	8,90	0,93	0,00	
10	Đất đào tạo	DT	1,74	0,18	0,74	0,08	-1,00	Điều chỉnh quy

STT	Chức năng sử dụng đất ô phố	Ký hiệu	Năm 2025		Năm 2026		Tăng (+)/ Giảm (-)	Ghi chú
			Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)		
								hoạch: từ Đất đào tạo sang Đất trường MN, TH, THCS (Trường tiểu học)
11	Đất sản xuất, kho bãi	SX	0,46	0,05	0,46	0,05	0,00	
12	Cơ quan, trụ sở	CQ	8,34	0,88	8,34	0,88	0,00	
13	Dịch vụ	DV	11,52	1,21	11,52	1,21	0,00	
14	Tôn giáo, di tích	TGDT	17,17	1,80	17,17	1,80	0,00	
15	An ninh	AN	62,49	6,56	62,49	6,56	0,00	
16	Quốc phòng	QP	2,30	0,24	2,30	0,24	0,00	
17	Đường giao thông		184,88	19,41	184,88	19,41	0,00	
18	Bãi đỗ xe	BDX	5,16	0,54	5,16	0,54	0,00	
19	Nghĩa trang	NT	8,04	0,84	8,04	0,84	0,00	
20	Hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	1,33	0,14	1,33	0,14	0,00	
21	Đất dự trữ phát triển	DTPT	29,16	3,06	29,16	3,06	0,00	
22	Mặt nước	MN	8,08	0,85	8,08	0,85	0,00	
Tổng			952,51	100	952,51	100		

Bảng so sánh biến động các loại đất sau điều chỉnh cục bộ quy hoạch Phân khu 5

STT	Chức năng sử dụng của ô phố, ô đất	Năm 2025		Năm 2026		Tăng (+) / Giảm (-)	Ghi chú
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)		
1	Nhóm nhà ở	271,20	23,00	271,20	23,00	0,00	Giữ nguyên
1.1	<i>Nhóm nhà ở mới</i>	38,33	3,25	38,33	3,25	0,00	Giữ nguyên
1.2	<i>Nhóm nhà ở hiện trạng</i>	232,87	19,75	232,87	19,75	0,00	Giữ nguyên
2	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	8,21	0,70	8,21	0,70	0,00	Giữ nguyên
3	Y tế	0,38	0,03	0,25	0,03	-0,13	Điều chỉnh quy hoạch: từ Đất y tế sang Đất trường MN, TH, THCS (Trường tiểu học, THCS)
4	Văn hóa	0,56	0,05	0,56	0,05	0,00	Giữ nguyên
5	Thể dục thể thao	4,21	0,36	4,21	0,36	0,00	Giữ nguyên
6	Giáo dục	5,25	0,44	6,02	0,44	0,77	Điều chỉnh quy hoạch: từ Đất cơ quan, trụ sở và Đất y tế sang Đất trường MN,

	Chức năng sử	Năm 2025		Năm 2026		Tăng (+) /	
							TH, THCS (Trường tiểu học, THCS)
7	Cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	9,68	0,82	9,68	0,82	0,00	Giữ nguyên
8	Cây xanh sử dụng công cộng	2,79	0,24	2,79	0,24	0,00	Giữ nguyên
9	Cây xanh chuyên dụng	11,50	0,98	11,50	0,98	0,00	Giữ nguyên
10	Sản xuất kinh doanh	7,23	0,61	7,23	0,61	0,00	Giữ nguyên
11	Đào tạo, nghiên cứu	0,97	0,08	0,97	0,08	0,00	Giữ nguyên
12	Cơ quan, trụ sở	0,93	0,08	0,29	0,08	-0,64	Điều chỉnh quy hoạch: từ Đất cơ quan, trụ sở sang Đất trường MN, TH, THCS (Trường tiểu học, THCS)
13	Khu dịch vụ	7,73	0,66	7,73	0,66	0,00	Giữ nguyên
14	Di tích, tôn giáo	9,44	0,80	9,44	0,80	0,00	Giữ nguyên
15	An ninh	0,17	0,01	0,17	0,01	0,00	Giữ nguyên
16	Đất bãi đỗ xe	5,21	0,44	5,21	0,44	0,00	Giữ nguyên
17	Nghĩa trang	2,45	0,21	2,45	0,21	0,00	Giữ nguyên
18	Hạ tầng kỹ thuật	4,26	0,36	4,26	0,36	0,00	Giữ

	Chức năng sử	Năm 2025		Năm 2026		Tăng (+) /	
	khác						nguyên
19	Sản xuất nông nghiệp	691,63	58,66	691,63	58,66	0,00	Giữ nguyên
20	Dự trữ phát triển	29,02	2,46	29,02	2,46	0,00	Giữ nguyên
21	Sông, suối kênh, rạch	8,74	0,74	8,74	0,74	0,00	Giữ nguyên
22	Đường giao thông	97,41	8,27	97,41	8,27	0,00	
	Tổng cộng	1.178,97	100,00	1178,97	100,00		

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Căn cứ nội dung điều chỉnh tại Điều 1 Quyết định này, giao Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị chủ trì phối hợp với cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức công bố công khai quy hoạch cho Nhân dân và các tổ chức, cá nhân có liên quan biết, thực hiện. Đồng thời, tổ chức quản lý và thực hiện quy hoạch theo các quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Các nội dung khác không liên quan đến việc điều chỉnh tại Điều 1 Quyết định này vẫn giữ nguyên giá trị pháp lý theo 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 và Quyết định số 1096/QĐ-UBND ngày 29/06/2025 của UBND thành phố Long Khánh về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 5 tại xã Bàu Trâm theo quy hoạch chung thành phố Long Khánh.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân phường; Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- CT, PCT UBND phường;
- Chánh, Phó VP;
- Lưu: VT, TH (CN).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Tăng Quốc Lập