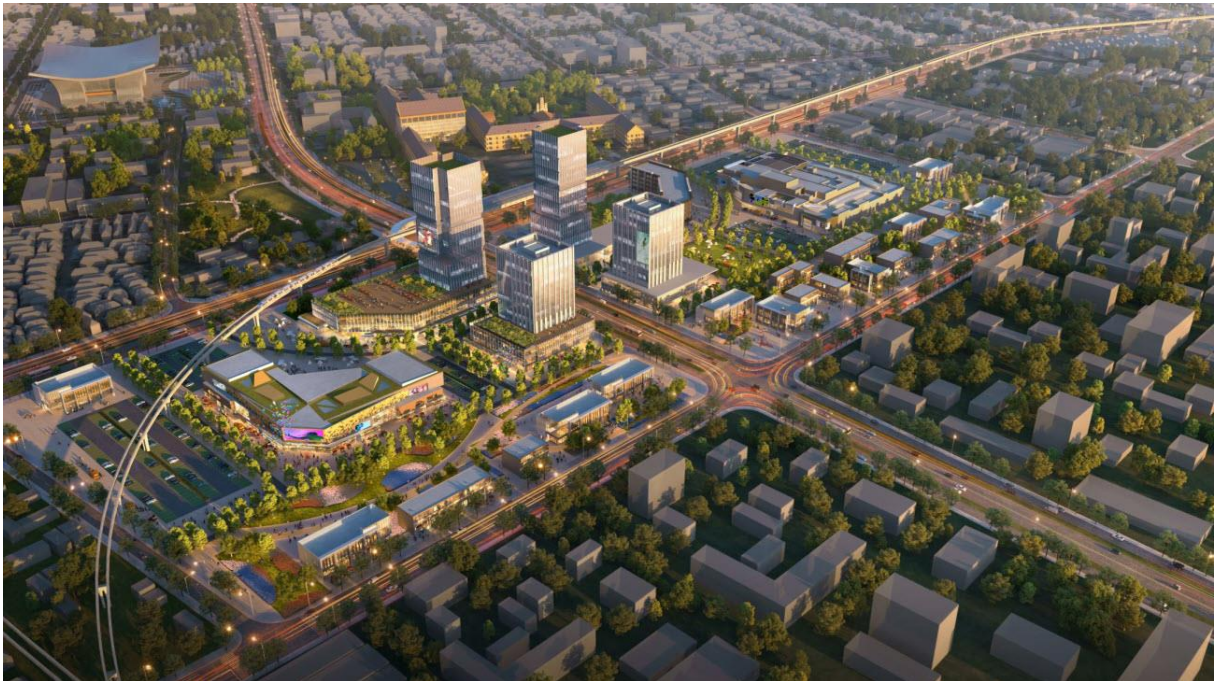


ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG LONG KHÁNH

----- o0o -----

BÁO CÁO

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 PHÂN KHU 1 VÀ PHÂN KHU 5 TRÊN ĐỊA BÀN PHƯỜNG LONG KHÁNH



Long Khánh, năm 2026

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

-----***-----

BÁO CÁO

**ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH PHÂN KHU
TỶ LỆ 1/2000 PHÂN KHU 1 VÀ PHÂN KHU 5
TRÊN ĐỊA BÀN PHƯỜNG LONG KHÁNH**

**CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
ỦY BAN NHÂN DÂN
PHƯỜNG LONG KHÁNH**

**CƠ QUAN THẨM ĐỊNH
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG
VÀ ĐÔ THỊ**

MỤC LỤC

PHẦN I: MỞ ĐẦU	5
1. Sự cần thiết lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch	5
2. Căn cứ lập quy hoạch	6
2.1. Các cứ pháp lý	6
2.2. Tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật	7
2.3. Các định hướng chiến lược, quy hoạch và kế hoạch	7
2.4. Các nguồn tài liệu	8
3. Mục tiêu và nguyên tắc điều chỉnh cục bộ	8
3.1. Mục tiêu điều chỉnh	8
3.2. Nguyên tắc điều chỉnh cục bộ	8
PHẦN II: ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH	10
1. Vị trí và phạm vi nghiên cứu, điều chỉnh cục bộ	10
1.1. Vị trí và phạm vi nghiên cứu	10
1.2. Quy mô điều chỉnh cục bộ	11
2. Hiện trạng sử dụng đất và định hướng trong hồ sơ quy hoạch đã phê duyệt của khu vực dự kiến điều chỉnh	12
2.1. Vị trí điều chỉnh số 01 tại Phân khu 1: đề xuất đầu tư xây dựng Trường Tiểu học Kim Đồng	12
2.2. Vị trí điều chỉnh tại Phân khu 5: dự kiến đầu tư xây dựng Trường phổ thông có nhiều cấp học (trường tiểu học và trung học cơ sở) Đình Bộ Lĩnh	13
PHẦN III: NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH	14
1. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án	14
2. Về tính chất và chức năng khu vực lập quy hoạch	14
3. Nội dung điều chỉnh cục bộ và quy hoạch sử dụng đất	14
3.1. Vị trí điều chỉnh số 01 tại Phân khu 1: đề xuất đầu tư xây dựng Trường Tiểu học Kim Đồng	14
3.2. Vị trí điều chỉnh số 02 tại Phân khu 5: dự kiến đầu tư xây dựng Trường phổ thông có nhiều cấp học (trường tiểu học và trung học cơ sở) Đình Bộ Lĩnh	15
.PHẦN IV: PHÂN TÍCH VỀ SỰ ĐỒNG BỘ, HIỆU QUẢ KINH TẾ XÃ HỘI CỦA VIỆC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ	16
1. Tổng hợp và so sánh các nội dung giữa điều chỉnh quy hoạch phân khu năm 2025 và quy hoạch điều chỉnh cục bộ.	16
1.1. Tổng hợp nội dung quy hoạch sử dụng đất sau điều chỉnh cục bộ	16

1.2. Tổng hợp nội dung quy hoạch hạ tầng kỹ thuật sau điều chỉnh cục bộ	18
1.3. Đánh giá sự phù hợp của nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch	19
PHẦN V: KẾT LUẬN	21

PHẦN I: MỞ ĐẦU

1. Sự cần thiết lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch

Qua đánh giá nhu cầu đầu tư xây dựng trường tiểu học và trung học cơ sở trên địa bàn phường, sau khi rà soát quỹ đất công hiện có, các điều kiện về giao thông kết nối, hạ tầng kỹ thuật để đề xuất vị trí phù hợp nhằm triển khai dự án đầu tư công về giáo dục trên địa bàn phường Long Khánh (xây dựng Trường Tiểu học Kim Đồng và Trường phổ thông có nhiều cấp học Đình Bộ Lĩnh).

- Đối với vị trí đề xuất đầu tư xây dựng Trường Tiểu học Kim Đồng:

Căn cứ Thông báo số 4068/TB-UBND ngày 12/4/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về kết quả thực hiện các chỉ tiêu kinh tế - xã hội năm 2018 và tình hình thực hiện nhiệm vụ quý I/2019; theo đó, chấp thuận cho UBND thành phố Long Khánh trước đây đầu tư xây dựng Nhà thi đấu đa năng kết hợp với Quảng trường thành phố Long Khánh (nay là phường Long Khánh). Hiện nay, Ban Quản lý dự án Khu vực 2 đang thực hiện các thủ tục pháp lý để triển khai dự án trên.

Khu đất xây dựng dự án Nhà thi đấu đa năng kết hợp với Quảng trường Long Khánh có diện tích khoảng 3,48 ha và có 04 công trình hiện trạng trên đất cần phải di dời, trong đó có Trường Tiểu học Kim Đồng (trường công lập). Do đó để thực hiện dự án trên cần phải có quỹ đất phù hợp để xây dựng mới Trường Tiểu học Kim Đồng nhằm đảm bảo nhu cầu học tập cho các cháu bậc tiểu học trên địa bàn phường.

Để thực hiện việc di dời Trường Tiểu học Kim Đồng, qua rà soát đánh giá các vị trí phù hợp, nhận thấy vị trí tại thửa đất số 104, tờ bản đồ số 61, BĐDC phường Long Khánh (khu đất thu hồi của Công ty Cổ phần đầu tư và Xây dựng Công trình 79) có những các yếu tố phù hợp như: về diện tích (1,02ha), đất sạch do Nhà nước quản lý, thuận lợi về kết nối giao thông.

Căn cứ Quyết định số 5100/QĐ-UBND ngày 17/12/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về 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 thì thửa đất số 104, tờ 61, BĐDC phường Long Khánh thuộc chức năng đất công cộng. 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, Xuân Bình, Xuân Hòa, Phú Bình theo quy hoạch chung thành phố Long Khánh trước đây thì thửa đất số 104, tờ 61, BĐDC phường Long Khánh thuộc chức năng đất đào tạo.

- Đối với vị trí dự kiến đầu tư xây dựng Trường phổ thông có nhiều cấp học Đình Bộ Lĩnh:

Trường Tiểu học Đình Bộ Lĩnh hiện trạng tọa lạc tại thửa đất số 25, tờ bản đồ số 91, BĐDC phường Long Khánh với tổng diện tích khoảng 0,36 ha; tổng số học sinh hiện có là 388 học sinh, với quy mô diện tích này thì trường chưa đáp ứng được nhu cầu học tập của các cháu học sinh bậc tiểu học trên địa bàn khu phố Bàu Trâm và Bàu Sầm (khu vực xã Bàu Trâm cũ). Đồng thời, các cháu bậc trung học cơ sở phải học tại các trường ở xa (khu vực trung tâm phường). Do đó nhu cầu đầu tư xây dựng trường có nhiều cấp học (tiểu học và trung học cơ sở) là rất cấp bách.

Sau khi thực hiện sắp xếp, tinh gọn bộ máy và tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp đi vào hoạt động từ ngày 01/7/2025 phường Long Khánh hình thành trên cơ sở sáp nhập của 05 đơn vị hành chính cũ trong đó có xã Bàu Trâm; sau sắp xếp, trụ sở UBND xã Bàu Trâm trở thành trụ sở đôi dư. Qua rà soát, đánh giá về giao thông kết nối cũng như hạ tầng kỹ thuật hiện có, UBND phường nhận thấy quỹ đất này phù hợp để đầu tư xây dựng Trường phổ thông có nhiều cấp học Đình Bộ Lĩnh nhằm đáp ứng nhu cầu học tập của các cháu trên địa bàn phường.

Căn cứ theo Quyết định số 5100/QĐ-UBND ngày 17/12/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về 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 thì vị trí trụ sở UBND xã Bàu Trâm trước đây (thửa đất số 574, tờ 91, BĐDC phường Long Khánh) và một phần các thửa đất số 59, 78, 570, tờ bản đồ số 91, BĐDC phường Long Khánh thuộc chức năng đất công cộng. Căn cứ Quyết định số 1096/QĐ-UBND ngày 29/6/2025 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 trước đây một phần thửa đất số 59, 78, 570 và thửa đất số 574, tờ bản đồ số 91, BĐDC phường Long Khánh thuộc chức năng đất trụ sở cơ quan.

Khu đất đề xuất xây dựng Trường Tiểu học Kim Đồng và Trường phổ thông có nhiều cấp học Đình Bộ Lĩnh cơ bản phù hợp với chức năng theo Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 thành phố Long Khánh nhưng chưa phù hợp với Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được duyệt. Tuy nhiên, để bảo đảm tính thống nhất giữa các cấp độ quy hoạch và tạo cơ sở pháp lý triển khai các dự án đầu tư xây dựng trường học theo kế hoạch, việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu là cần thiết.

2. Căn cứ lập quy hoạch

2.1. Các cứ pháp lý

- Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

- Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024;
- 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 về 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;
- 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, Xuân Bình, Xuân Hòa, Phú Bình theo quy hoạch chung thành phố Long Khánh;
- Căn cứ 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;
- Và các văn bản khác có liên quan.

2.2. Tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng: QCVN: 01/2021/BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng;
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình Hạ tầng kỹ thuật: QCVN 07/2023/BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng;
- Quy chuẩn, tiêu chuẩn chuyên ngành của Việt Nam và những tài liệu khác có liên quan;

2.3. Các định hướng chiến lược, quy hoạch và kế hoạch

- Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt tại Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 3/7/2024 của Thủ tướng Chính Phủ;
- Kế hoạch thực hiện Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt tại Quyết định số 1015/QĐ-TTg ngày 20/9/2024 của Thủ tướng Chính Phủ;

- Điều chỉnh quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt tại quyết định số 779/QĐ-UBND ngày 27/02/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai;

- 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;

2.4. Các nguồn tài liệu

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

- Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 1 tại các phường: Xuân An, Xuân Bình, Xuân Hòa, Phú Bình theo quy hoạch chung thành phố Long Khánh được phê duyệt tại 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 5 tại xã Bàu Trâm theo quy hoạch chung thành phố Long Khánh tại Quyết định số 1096/QĐ-UBND ngày 29/06/2025 của UBND thành phố Long Khánh về việc phê duyệt.

- Bản đồ địa chính khu vực lập quy hoạch.

- Các số liệu về điều kiện tự nhiên và hiện trạng của khu vực.

- Bản đồ khảo sát địa hình tỷ lệ 1/2.000 theo hệ tọa độ nhà nước VN2000 phục vụ nghiên cứu đồ án quy hoạch phân khu.

- Các dự án đầu tư xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, chấp thuận chủ trương đầu tư và đưa vào danh mục kế hoạch đầu tư công.

3. Mục tiêu và nguyên tắc điều chỉnh cục bộ

3.1. Mục tiêu điều chỉnh

- 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 phường.

- Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch nhằm đáp ứng nhu cầu thực tiễn cấp bách tại địa phương, là cơ sở pháp lý để triển khai đầu tư xây dựng cơ sở giáo dục đáp ứng nhu cầu học tập cho các cháu trên địa bàn phường.

3.2. Nguyên tắc điều chỉnh cục bộ

- Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch phải đảm bảo phù hợp với các cấp độ quy hoạch, 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. Và đảm bảo

tính khả thi, minh bạch trong quản lý quy hoạch, tạo cơ sở pháp lý cho công tác đầu tư xây dựng.

- Việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phân khu 1 và phân khu 5 tại các phường Xuân An, phường Xuân Bình, phường Xuân Hòa, phường Phú Bình và xã Bàu Trâm theo quy hoạch chung thành phố Long Khánh (trước đây) không làm thay đổi quy mô, tính chất của đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 1,5 được phê duyệt tại Quyết định số 1100/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 và Quyết định số 1096/QĐ-UBND ngày 29/06/2025 của UBND thành phố Long Khánh.

PHẦN II: ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

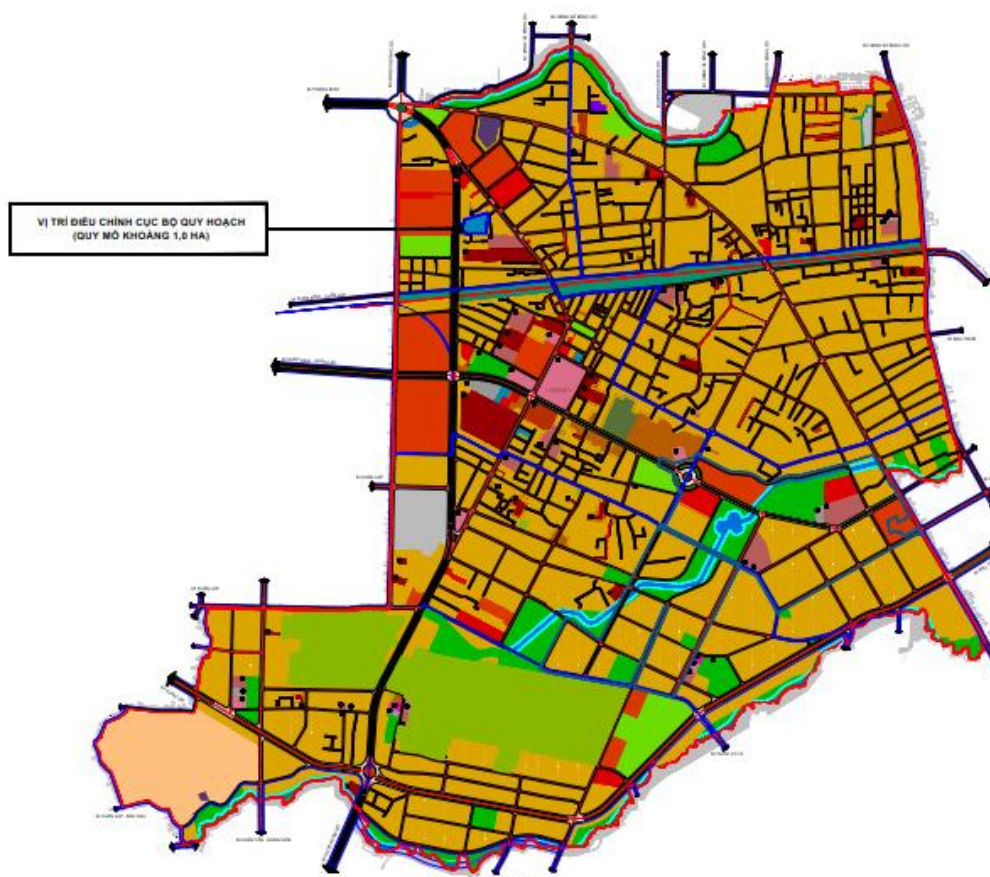
1. Vị trí và phạm vi nghiên cứu, điều chỉnh cục bộ

1.1. Vị trí và phạm vi nghiên cứu

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

- Quy mô khoảng 1,00 ha 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.



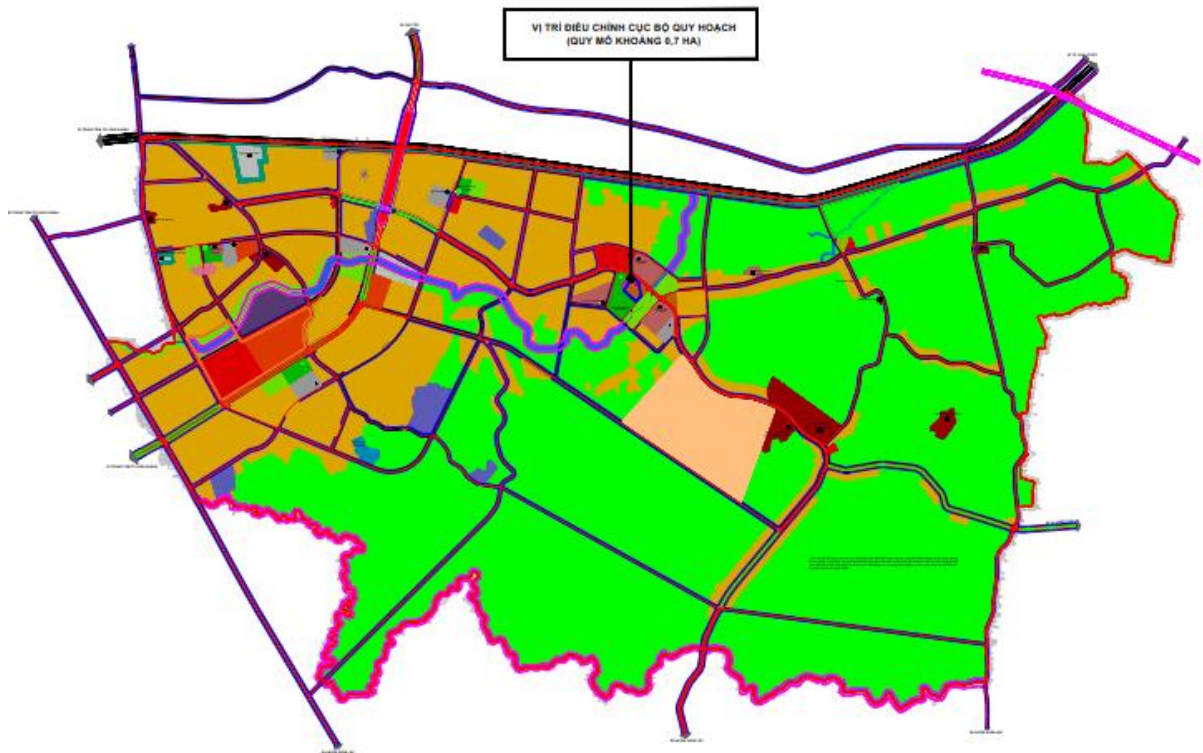
Hình 1: Vị trí điều chỉnh số 01 trong Sử dụng đất quy hoạch phân khu 1

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

- Quy mô diện tích khoảng 0,65 ha 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 Bà Trâm (cũ);
- + Phía Bắc: giáp đường Điều Xiển;
- + Phía Nam: giáp đất nông nghiệp.



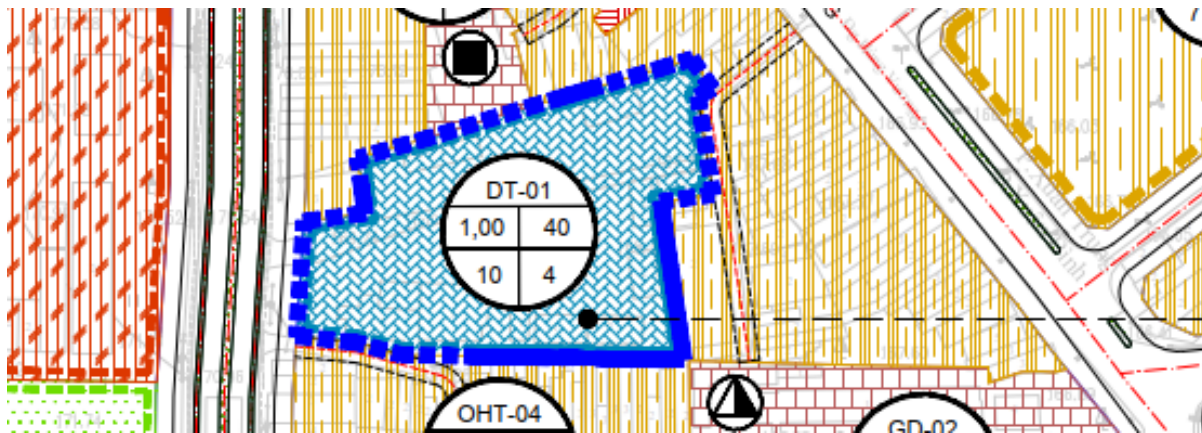
Hình 2: Vị trí điều chỉnh số 02 trong Sử dụng đất quy hoạch phân khu 5

1.2. Quy mô điều chỉnh cục bộ

- Tổng diện tích điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 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.
- Việc điều chỉnh cục bộ được thực hiện trong phạm vi các khu đất nêu trên và không làm thay đổi ranh giới, quy mô các phân khu theo đồ án quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Hiện trạng sử dụng đất và định hướng trong hồ sơ quy hoạch đã phê duyệt của khu vực dự kiến điều chỉnh

2.1. Vị trí điều chỉnh số 01 tại Phân khu 1: đề xuất đầu tư xây dựng Trường Tiểu học Kim Đồng



Hình 3: Chức năng sử dụng đất của khu vực điều chỉnh trong định hướng quy hoạch phân khu 1

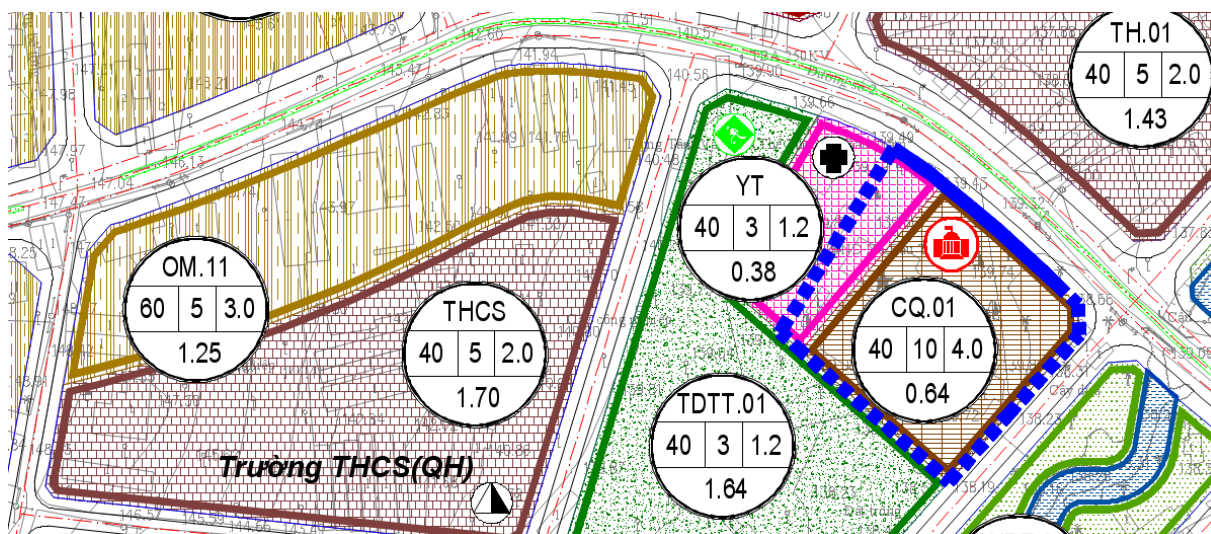


Hình 4: Hiện trạng khu vực điều chỉnh số 01

- Quy mô điều chỉnh: khoảng 1,00 ha tại vị trí thửa đất số 104, tờ bản đồ số 61, ĐCCB phường Long Khánh.

- Hiện trạng: Khu vực đề xuất điều chỉnh là khu đất thu hồi của Công ty Cổ phần đầu tư và Xây dựng Công trình 79, đất sạch do nhà nước quản lý, thuận lợi về kết nối giao thông.

2.2. Vị trí điều chỉnh tại Phân khu 5: đề xuất đầu tư xây dựng Trường phổ thông có nhiều cấp học (trường tiểu học và trung học cơ sở) Đình Bộ Lĩnh



Hình 5: Chức năng sử dụng đất của khu vực điều chỉnh trong định hướng quy hoạch phân khu 5



Hình 6: Hiện trạng khu vực điều chỉnh

- Quy mô điều chỉnh: khoảng 0,77 ha tại vị trí thửa đất số 574 và một phần thửa đất số 59, 78, 570, tờ bản đồ số 91, ĐCCB phường Long Khánh.

- Hiện trạng: Khu vực đề xuất điều chỉnh là trụ sở UBND xã Bàu Trâm trước đây nhưng sau khi thực hiện sắp xếp, tinh gọn bộ máy và tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp đi vào hoạt động từ ngày 01/7/2025, UBND xã Bàu Trâm trở thành trụ sở dôi dư và một phần là đất sản xuất nông nghiệp.

PHẦN III: NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH

1. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án

- 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 1100/QĐ-UBND ngày 30/06/2025 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 Phú Bình theo quy hoạch chung thành phố Long Khánh.

- 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 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 Bầu Trâm theo quy hoạch chung thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

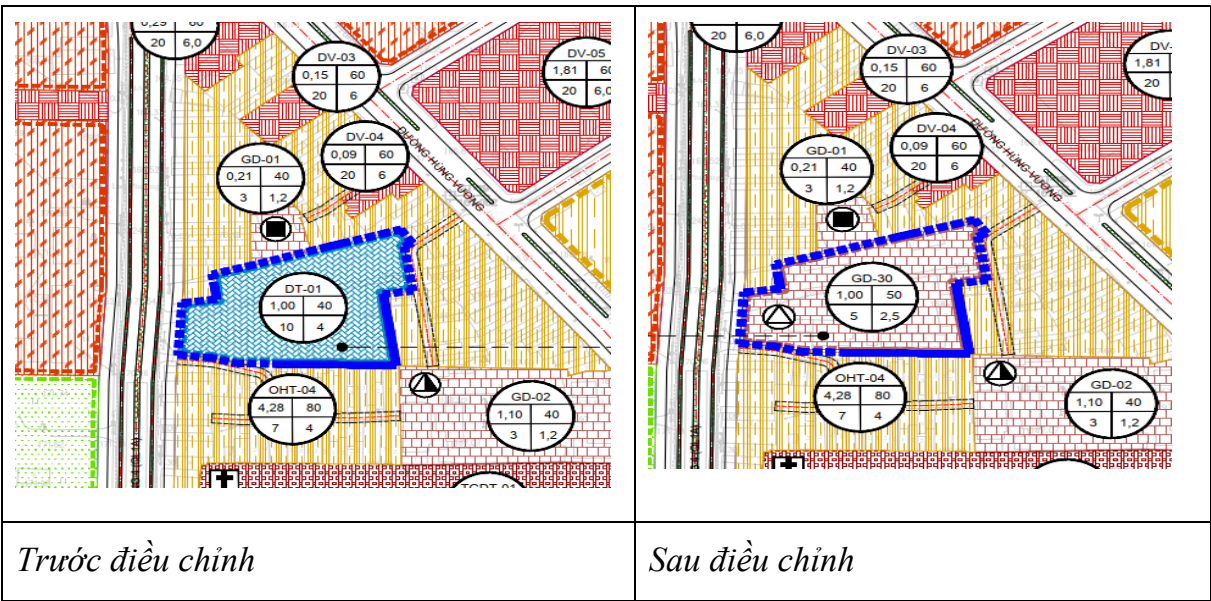
2. Về tính chất và chức năng khu vực lập quy hoạch

- Tại Phân khu 1 giữ nguyên tính chất theo Quyết định số 1100/QĐ-UBND ngày 30/06/2025 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 Phú Bình theo quy hoạch chung thành phố Long Khánh.

- Tại Phân khu 5 giữ nguyên tính chất theo 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 Bầu Trâm theo quy hoạch chung thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

3. Nội dung điều chỉnh cục bộ và quy hoạch sử dụng đất

3.1. Vị trí điều chỉnh số 01 tại Phân khu 1: đề xuất đầu tư xây dựng Trường Tiểu học Kim Đồng

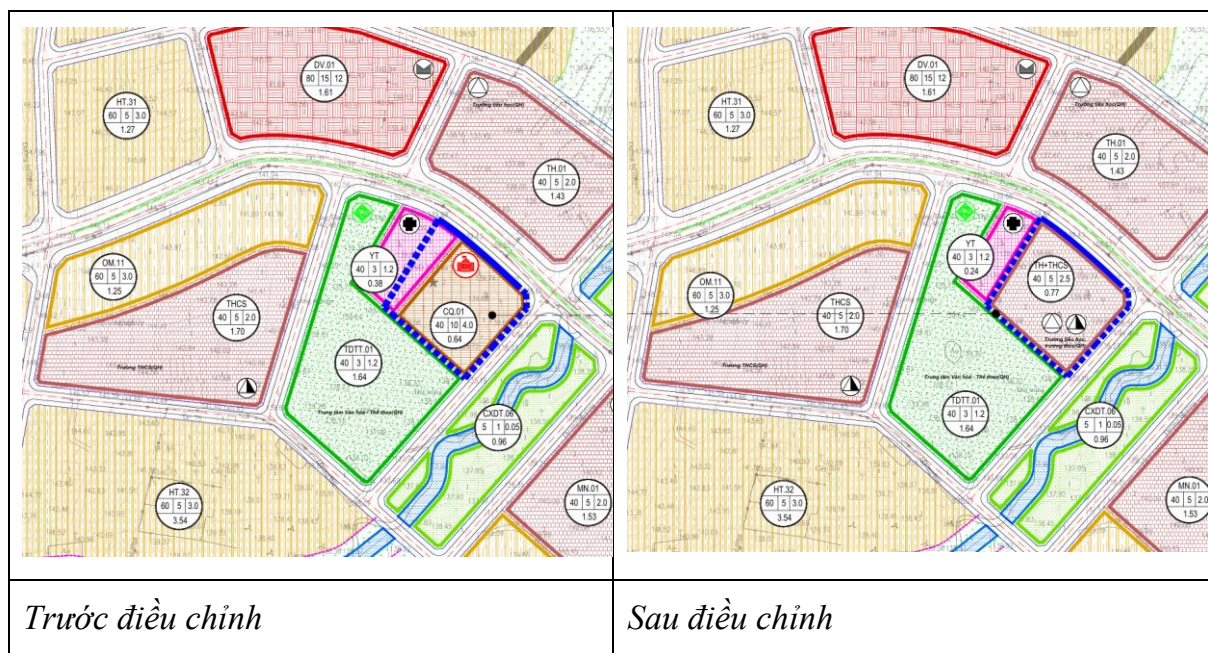


Hình 7: Nội dung điều chỉnh tại phân khu 1

- **Vị trí và quy mô điều chỉnh:** khoảng 1,00 ha tại vị trí thửa đất số 104, tờ bản đồ số 61, bản đồ địa chính phường Long Khánh.

- **Nội dung điều chỉnh:** Điều chỉnh cục bộ chức năng sử dụng đất có diện tích khoảng là 1,00 ha trong Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt từ ô đất đào tạo ký hiệu là DT-01 sang đất ô giáo dục ký hiệu GD-30 (xây dựng Trường Tiểu học Kim Đồng) với các chỉ tiêu quy hoạch gồm: Mật độ xây dựng tối đa: 40%; Tầng cao tối đa: 05 tầng; Hệ số sử dụng đất tối đa: 2,5 lần.

3.2. Vị trí điều chỉnh số 02 tại Phân khu 5: đề xuất đầu tư xây dựng Trường phổ thông có nhiều cấp học (trường tiểu học và trung học cơ sở) Đinh Bộ Lĩnh



Hình 8: Nội dung điều chỉnh tại phân khu 5

- **Vị trí và quy mô điều chỉnh:** khoảng 0,77 ha tại vị trí thửa đất số 574 và một phần thửa đất số 59, 78, 570, tờ bản đồ số 91, bản đồ địa chính phường Long Khánh.

- **Nội dung điều chỉnh:** Điều chỉnh cục bộ chức năng sử dụng đất có diện tích khoảng là 0,77 ha trong Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt từ ô đất y tế có YT và ô đất trụ sở cơ quan có ký hiệu là CQ.01 sang đất ô giáo dục ký hiệu TH+ THCS (xây dựng Trường phổ thông có nhiều cấp học Đinh Bộ Lĩnh) với các chỉ tiêu quy hoạch gồm: Mật độ xây dựng tối đa: 40%; Tầng cao tối đa: 05 tầng; Hệ số sử dụng đất tối đa: 2,5 lần.

PHẦN IV: PHÂN TÍCH VỀ SỰ ĐỒNG BỘ, HIỆU QUẢ KINH TẾ XÃ HỘI CỦA VIỆC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ

1. Tổng hợp và so sánh các nội dung giữa điều chỉnh quy hoạch phân khu năm 2025 và quy hoạch điều chỉnh cục bộ.

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

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 1: Bảng thống kê biến động diện tích sau điều chỉnh của 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	TDDT	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 hoạch: từ Đất đào tạo sang Đất trường MN, TH, THCS (Trường tiểu học)

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 (%)		
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 2: Bảng thống kê biến động diện tích sau điều chỉnh của 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	Nhóm nhà ở mới	38,33	3,25	38,33	3,25	0,00	Giữ nguyên
1.2	Nhóm nhà ở hiện trạng	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, TH, THCS

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 (%)		
							(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 khác	4,26	0,36	4,26	0,36	0,00	Giữ 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		

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

- Giữ nguyên hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị của Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 1 tại các phường Xuân An, phường Xuân Bình, phường

Phú Bình theo quy hoạch chung thành phố Long Khánh theo quyết định số 1100/QĐ-UBND ngày 30/06/2022 và hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị của 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, tỉnh Đồng Nai theo quyết định phê duyệt số 1096/QĐ-UBND ngày 29/06/2025 của UBND thành phố Long Khánh.

- Về giao thông: tuân thủ theo nội dung đồ án đã được phê duyệt.
- Về các bộ môn hạ tầng kỹ thuật khác: giải pháp quy hoạch, công trình đầu mối vẫn tuân thủ theo nội dung đồ án đã được phê duyệt.

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

1.3.1. 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 quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 1 tại các phường Xuân An, phường Xuân Bình, phường Xuân Hoà, phường Phú Bình theo quy hoạch chung thành phố Long Khánh theo quyết định phê duyệt số 1100/QĐ-UBND ngày 30/06/2025 và 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, tỉnh Đồng Nai theo quyết định phê duyệt số 1096/QĐ-UBND ngày 29/06/2025 của UBND thành phố Long Khánh.

- Các nội dung kế thừa từ Quy hoạch cũ còn giá trị: Đồ án kế thừa toàn bộ Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 1 tại các phường Xuân An, phường Xuân Hoà, phường Xuân Bình, phường Phú Bình theo quy hoạch chung thành phố Long Khánh theo quyết định phê duyệt số 1100/QĐ-UBND ngày 30/06/2022 và 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, tỉnh Đồng Nai theo quyết định phê duyệt số 1096/QĐ-UBND ngày 29/06/2025 của UBND thành phố Long Khánh 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, không làm thay đổi lớn đến quy hoạch đã được phê duyệt.

- 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

- Tạo cơ sở pháp lý để triển khai đầu tư xây dựng cơ sở giáo dục đáp ứng nhu cầu học tập cho các cháu trên địa bàn.

1.3.2. 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 quy hoạch phân khu 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 đô thị 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.

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

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.

- Tổ chức triển khai đầu tư xây dựng theo tiến độ được phê duyệt trong từng dự án cụ thể.

PHẦN V: KẾT LUẬN

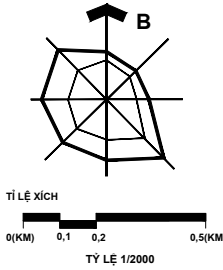
Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phân khu 1 và phân khu 5 tại các phường Xuân An, phường Xuân Bình, phường Xuân Hòa, phường Phú Bình và xã Bàu Trâm theo quy hoạch chung thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Long Khánh, thành phố Đồng Nai) đã được thực hiện trên cơ sở nghiên 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 triển khai đầu tư xây dựng cơ sở giáo dục đáp ứng nhu cầu học tập cho các cháu trên địa bàn phường.

Các nội dung khác không liên quan đến các nội dung điều chỉnh trên vẫn tuân thủ và thực hiện theo nội dung Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 1 tại các phường Xuân An, phường Xuân Hoà, phường Xuân Bình, phường Phú Bình theo quy hoạch chung thành phố Long Khánh theo quyết định phê duyệt số 1100/QĐ-UBND ngày 30/06/202 và 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, tỉnh Đồng Nai theo quyết định phê duyệt số 1096/QĐ-UBND ngày 29/06/2025 của UBND thành phố Long Khánh.

PHƯỜNG LONG KHÁNH - THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

QUY HOẠCH PHÂN KHU

SƠ ĐỒ RANH GIỚI VÀ PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH

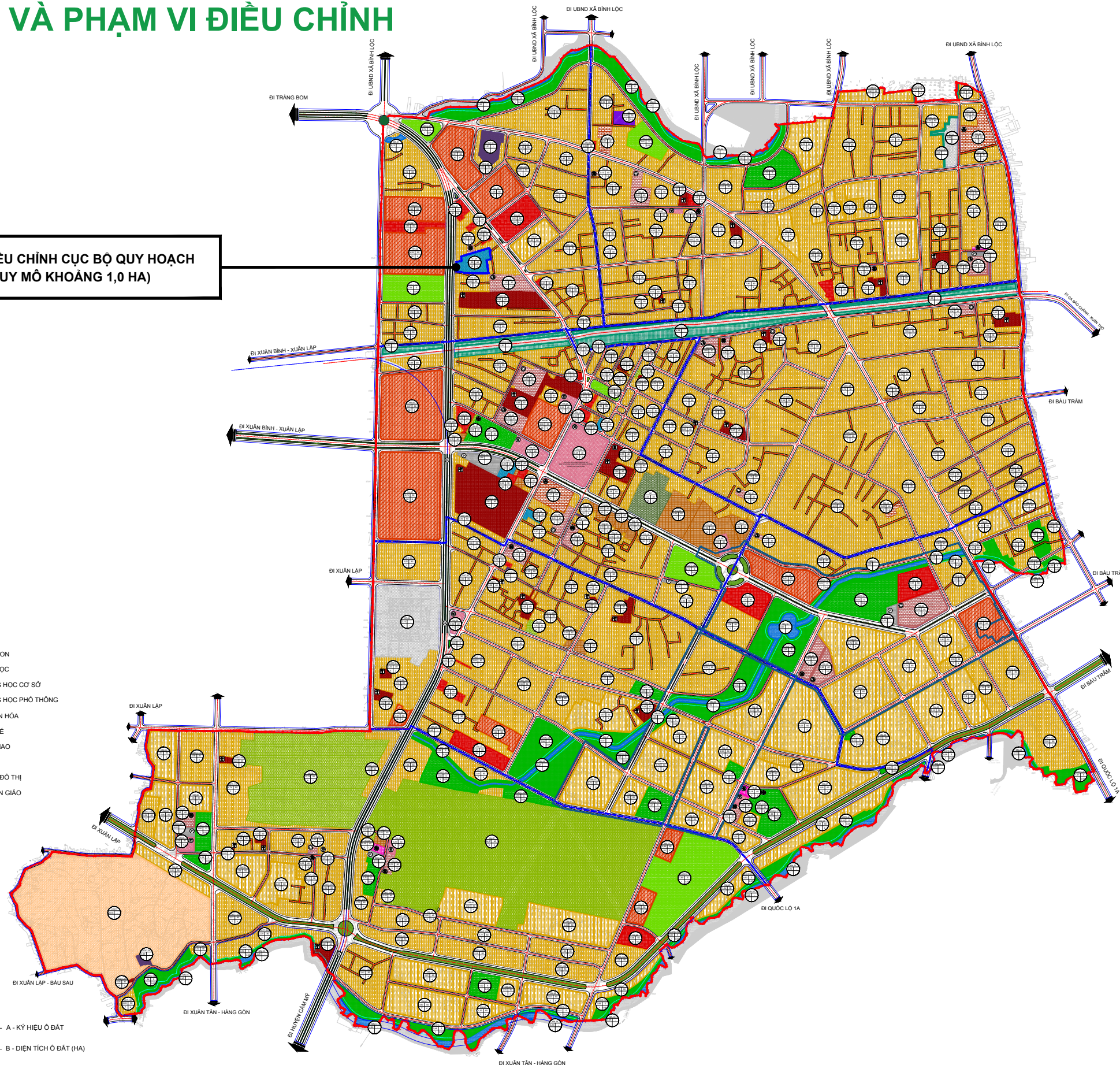


VỊ TRÍ ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH
(QUY MÔ KHOẢNG 1,0 HA)

KÝ HIỆU

	RANH GIỚI QUY HOẠCH
	RANH GIỚI HÀNH LANG BẢO VỆ NGUỒN NƯỚC (THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ 62/2020/QĐ-HƯNG NGÀY 27/12/2022 CỦA UBND TỈNH BẾN LỊCH)
	RANH GIỚI PHÂN TIỂU KHU
	KHU VỰC ĐỊNH HƯỚNG THỰC HIỆN THEO DỰ ÁN (RANH GIỚI CỤ THỂ SẼ ĐƯỢC XÁC ĐỊNH TRONG GHI ĐƠN LẬP DỰ ÁN ĐẦU TƯ)
	HIỆN TRẠNG
	QUY HOẠCH
	ĐẤT NHÓM NHÀ Ở
	ĐẤT HỖN HỢP NHÓM NHÀ Ở VÀ DỊCH VỤ
	ĐẤT VĂN HÓA
	ĐẤT Y TẾ
	ĐẤT TRƯỜNG MẦM NON, TH, THCS
	ĐẤT TRƯỜNG THPT
	ĐẤT ĐÀO TẠO
	ĐẤT SẢN XUẤT, KHO BÃI
	ĐẤT TRỤ SỞ, CƠ QUAN
	ĐẤT THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ
	ĐẤT THỂ DỤC THỂ THAO
	ĐẤT CÂY XANH CÔNG CỘNG ĐÔ THỊ
	ĐẤT CÂY XANH CÔNG CỘNG ĐƠN VỊ Ở
	ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG HẠN CHẾ
	ĐẤT CÂY XANH CHUYÊN DỤNG
	ĐẤT QUỐC PHÒNG
	ĐẤT AN NINH
	ĐẤT NGHĨA TRANG
	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT
	ĐẤT BÃI ĐỖ XE
	ĐẤT DI TÍCH, TÔN GIÁO, TÍN NGƯỠNG
	MẶT NƯỚC
	ĐẤT DỰ TRỮ PHÁT TRIỂN

	TRƯỜNG MẦM NON
	TRƯỜNG TIỂU HỌC
	TRƯỜNG TRUNG HỌC CƠ SỞ
	TRƯỜNG TRUNG HỌC PHỔ THÔNG
	CÔNG TRÌNH VĂN HÓA
	CÔNG TRÌNH Y TẾ
	THỂ DỤC THỂ THAO
	BÃI ĐỖ XE
	GA ĐƯỜNG SẮT ĐÔ THỊ
	CÔNG TRÌNH TÔN GIÁO



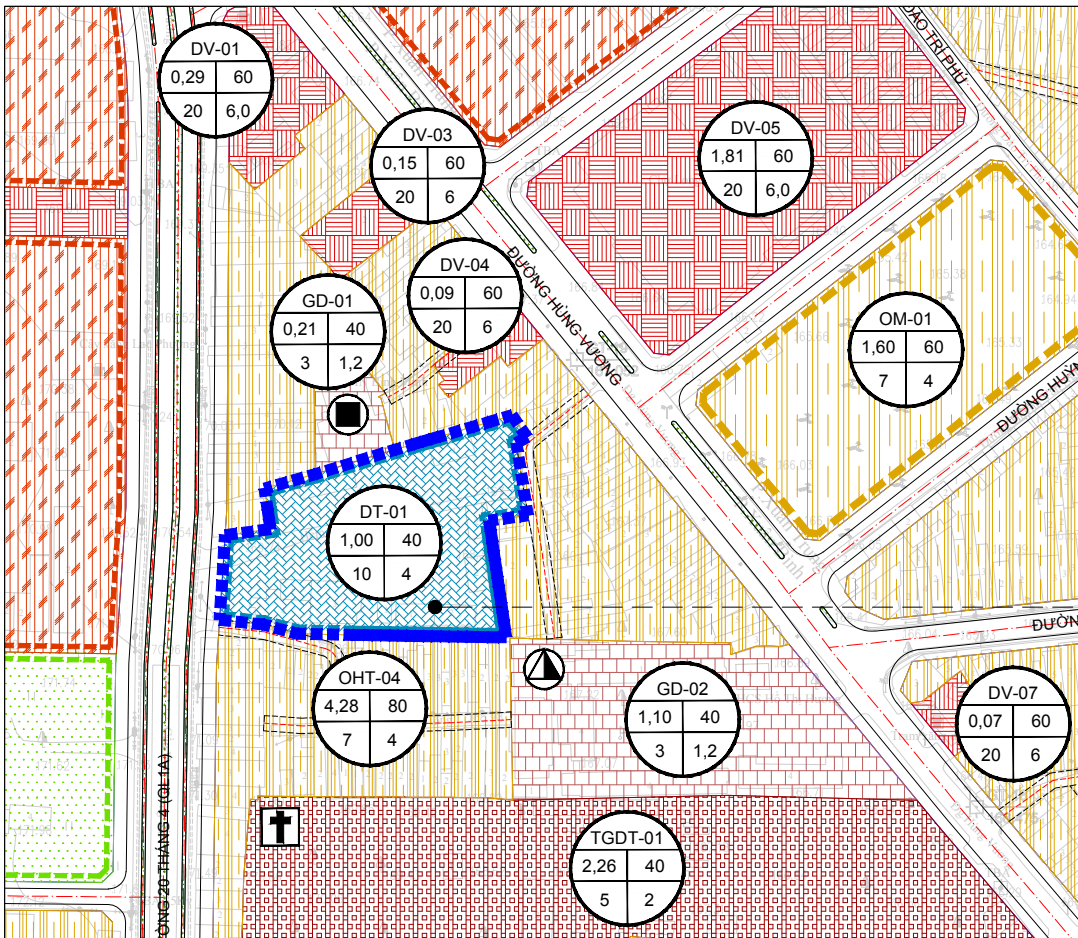
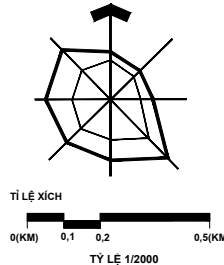
A	KÝ HIỆU Ô ĐẤT
B	DIỆN TÍCH Ô ĐẤT (HA)
C	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA (%)
D	TẦNG CAO TỐI ĐA (TẦNG)
E	HỆ SỐ DỪNG ĐẤT TỐI ĐA (LẦN)

GHI CHÚ:
TẦNG CAO, HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT VÀ MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TRONG TEM QUY HOẠCH PHÂN KHU LÀ TỐI ĐA VÀ SẼ TIẾP TỤC ĐƯỢC CỤ THỂ HÓA TRONG CÁC ĐỒ ÁN, DỰ ÁN Ở GIAI ĐOẠN SAU ĐAM BẢO PHÙ HỢP THEO QCVN 01:2021/BXD.

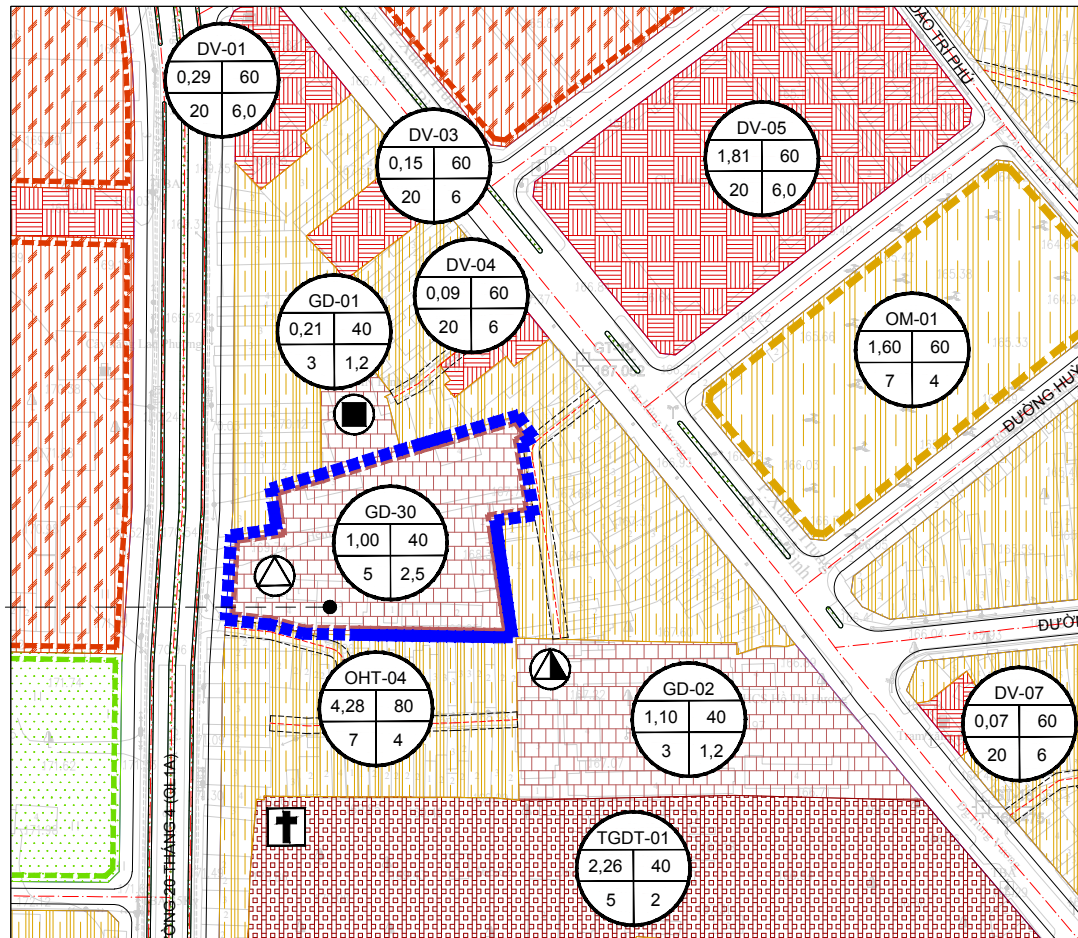
CƠ QUAN PHÊ DUYỆT

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH

BẢN ĐỒ TRÍCH VẼ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH



ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH
(QUY MÔ KHOẢNG 1,0 HA)
TỪ ĐẤT ĐÀO TẠO SANG ĐẤT GIÁO DỤC
(TRƯỜNG TIỂU HỌC),
VỚI CHỈ TIÊU QH : MĐXD TỐI ĐA 40%,
TẦNG CAO TỐI ĐA 5 TẦNG



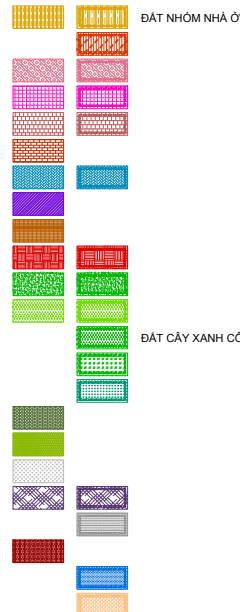
QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÃ ĐƯỢC UBND THÀNH PHỐ LONG KHÁNH
PHÊ DUYỆT TẠI QUYẾT ĐỊNH SỐ 1100/QĐ-UBND NGÀY 30/06/2025

QUY HOẠCH ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ

BẢNG THỐNG KÊ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT SAU ĐIỀU CHỈNH

STT	Chức năng sử dụng đất ở 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	Giữ nguyên
1.1	Nhóm nhà ở hiện trạng	OHT	361,51	37,95	361,51	37,95	0,00	Giữ nguyên
1.2	Nhóm nhà ở quy hoạch	OM	111,57	11,71	111,57	11,71	0,00	Giữ nguyên
2	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	HH	38,87	4,08	38,87	4,08	0,00	Giữ nguyên
3	Y tế	YT	0,50	0,05	0,50	0,05	0,00	Giữ nguyên
4	Văn hoá	VH	6,27	0,66	6,27	0,66	0,00	Giữ nguyên
5	Thể dục thể thao	TDTT	1,99	0,21	1,99	0,21	0,00	Giữ nguyên
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	Giữ nguyên
8	Cây xanh sử dụng hạn chế	CXHC	35,22	3,70	35,22	3,70	0,00	Giữ nguyên
9	Cây xanh chuyên dụng	CXCD	8,90	0,93	8,90	0,93	0,00	Giữ nguyên
10	Đất đào tạo	DT	1,74	0,18	0,74	0,08	-1,00	Điều chỉnh quy 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	Giữ nguyên
12	Cơ quan, trụ sở	CQ	8,34	0,88	8,34	0,88	0,00	Giữ nguyên
13	Dịch vụ	DV	11,52	1,21	11,52	1,21	0,00	Giữ nguyên
14	Tôn giáo, di tích	TGDT	17,17	1,80	17,17	1,80	0,00	Giữ nguyên
15	An ninh	AN	62,49	6,56	62,49	6,56	0,00	Giữ nguyên
16	Quốc phòng	QP	2,30	0,24	2,30	0,24	0,00	Giữ nguyên
17	Đường giao thông	ĐGTT	184,88	19,41	184,88	19,41	0,00	Giữ nguyên
18	Bãi đỗ xe	BDX	5,16	0,54	5,16	0,54	0,00	Giữ nguyên
19	Nghĩa trang	NT	8,04	0,84	8,04	0,84	0,00	Giữ nguyên
20	Hệ tầng kỹ thuật khác	HTKT	1,33	0,14	1,33	0,14	0,00	Giữ nguyên
21	Đất dự trữ phát triển	DTPT	29,16	3,06	29,16	3,06	0,00	Giữ nguyên
22	Mặt nước	MN	8,08	0,85	8,08	0,85	0,00	Giữ nguyên
Tổng			952,51	100	952,51	100		

KÝ HIỆU



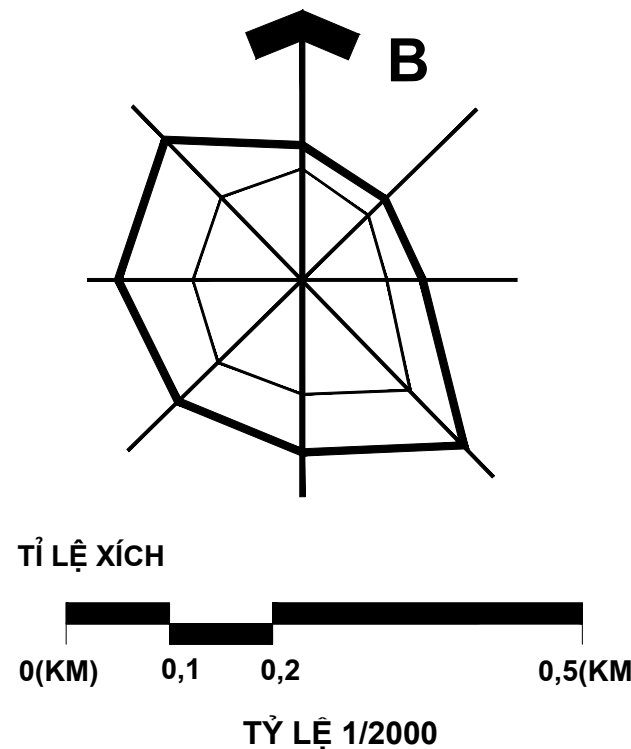
A - KÝ HIỆU Ô ĐẤT

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT

PHƯỜNG LONG KHÁNH - THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

QUY HOẠCH PHÂN KHU

SƠ ĐỒ RANH GIỚI VÀ PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH



VỊ TRÍ ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH
(QUY MÔ KHOẢNG 0,77 HA)

KÝ HIỆU:	
	RANH GIỚI QUY HOẠCH
	RANH GIỚI KHU VỰC PHÁT TRIỂN THEO DỰ ÁN
	HÀNH LANG BẢO VỆ NGUỒN NƯỚC
	RANH GIỚI ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ
HIỆN TRẠNG	QUY HOẠCH
CHỨC NĂNG SỬ DỤNG CỦA Ô PHỐ/Ô ĐẤT	
	NHÓM NHÀ Ở
	HỖN HỢP NHÓM NHÀ Ở VÀ DỊCH VỤ
	Y TẾ
	VĂN HÓA
	THỂ DỤC THỂ THAO
	TRƯỜNG THCS, TIỂU HỌC, MẦM NON
	CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG
	CÂY XANH CHUYÊN DỤNG
	SẢN XUẤT KINH DOANH
	ĐÀO TẠO, NGHIÊN CỨU
	CƠ QUAN, TRƯ SỞ
	KHU DỊCH VỤ
	KHU DỊCH VỤ DU LỊCH
	DI TÍCH, TÔN GIÁO
	AN NINH
	ĐẤT BÃI ĐỖ XE
	NGHĨA TRANG
	HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC
	SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP
	DỰ TRỮ PHÁT TRIỂN
	HỒ, AO, ĐÀM
	SÔNG, SUỐI, KÊNH, RẠCH

	TRUNG TÂM HÀNH CHÍNH XÃ
	TRUNG TÂM VĂN HÓA - THỂ DỤC THỂ THAO
	TRUNG TÂM Y TẾ
	TRƯỜNG TRUNG HỌC CƠ SỞ
	TRƯỜNG TIỂU HỌC
	TRƯỜNG MẦM NON
	BÃI ĐỖ XE
	CHỢ
	DI TÍCH, TÔN GIÁO
	NGHĨA TRANG
	A: TÊN LÔ ĐẤT B: MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA (%) C: TẦNG CAO TỐI ĐA (TẦNG) D: HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TỐI ĐA (LẦN) E: DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT (HA)
Ghi chú: - Đối với loại đất làng xóm dân cư nông thôn (bao gồm đất nhà ở xen kẽ cùng đất nông nghiệp và phi nông nghiệp khác). Phạm vi thể hiện, việc xác định chi tiết loại, tính chất mỗi lô đất, thửa đất để làm cơ sở cho các công tác liên quan đến địa chính, xây dựng sẽ được thực hiện bằng các phương pháp nghiệp vụ theo quy định của luật đất đai và pháp luật có liên quan khác. - Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ: là loại đất được sử dụng cho nhiều mục đích khác nhau, bao gồm cả sinh sống, kinh doanh dịch vụ.	

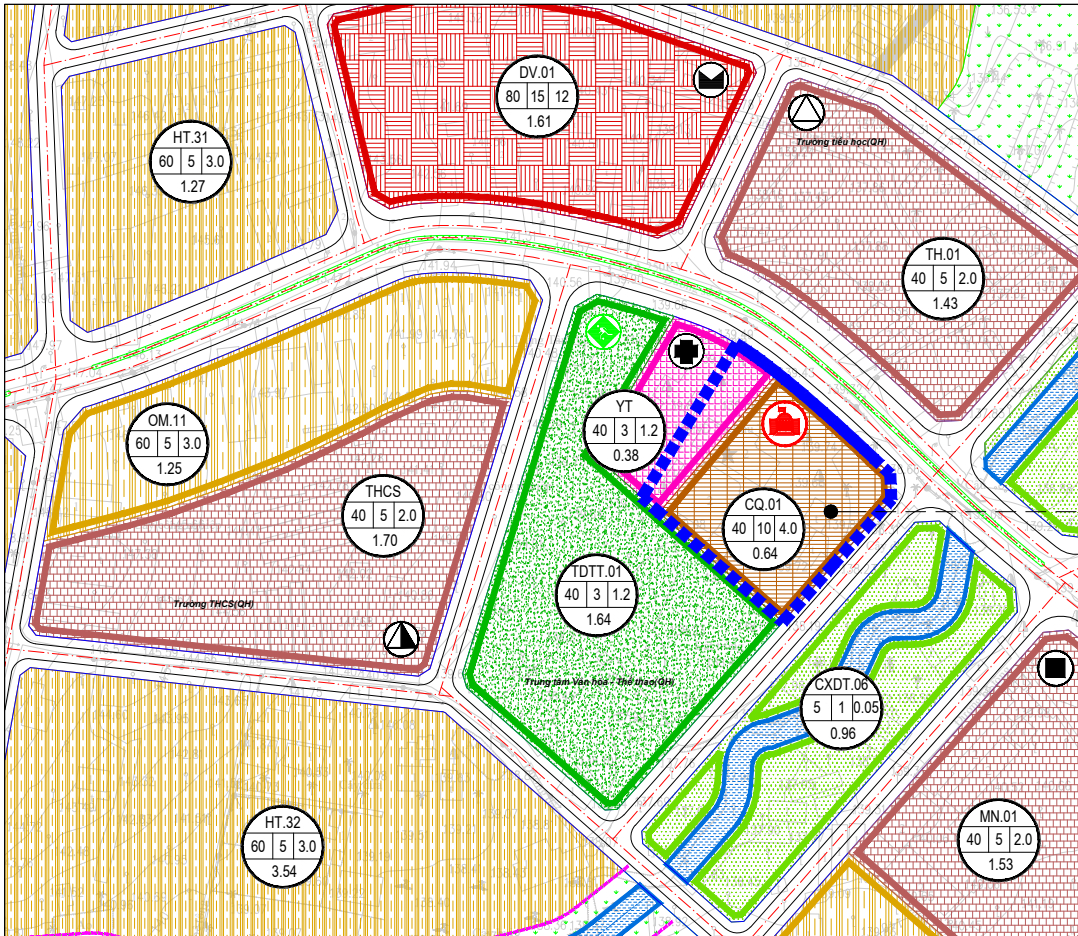
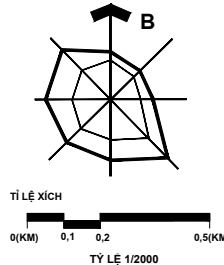
CƠ QUAN PHÊ DUYỆT

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH

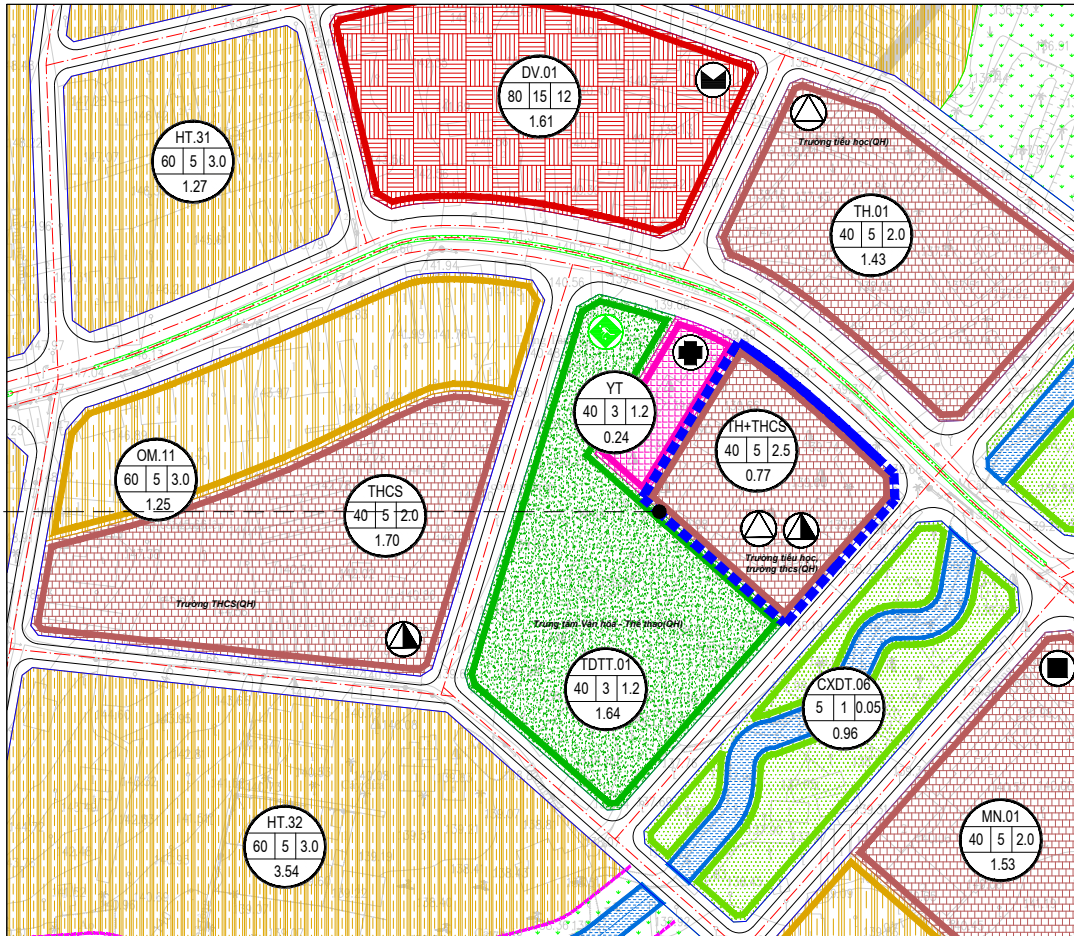
PHƯỜNG LONG KHÁNH - THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

QUY HOẠCH PHÂN KHU

BẢN ĐỒ TRÍCH VẼ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH



ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH
(QUY MÔ KHOẢNG 0,77 HA)
TỪ ĐẤT CƠ QUAN, TRỤ SỞ VÀ MỘT
PHẦN ĐẤT Y TẾ SANG ĐẤT GIÁO DỤC
(TRƯỜNG LIÊN CẤP TIỂU HỌC, THCS),
VỚI CHỈ TIÊU QH : MĐXD TỐI ĐA 40%,
TĂNG CAO TỐI ĐA 5 TẦNG



QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÃ ĐƯỢC UBND THÀNH PHỐ LONG KHÁNH
PHÊ DUYỆT TẠI QUYẾT ĐỊNH SỐ 1096/QĐ-UBND NGÀY 29/06/2025

QUY HOẠCH ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ

BẢNG THÔNG KẾ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT SAU ĐIỀU CHỈNH							
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	Nhóm nhà ở mới	38,33	3,25	38,33	3,25	0,00	Giữ nguyên
1.2	Nhóm nhà ở hiện trạng	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	0,24	0,03	-0,14	Điều chỉnh quy hoạch: từ Đất cơ quan, trụ sở và 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, 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 và Đất y tế 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	Hà tầng kỹ thuật khác	4,26	0,36	4,26	0,36	0,00	Giữ 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	Giữ nguyên
Tổng cộng		1.178,97	100,00	1178,97	100,00		

KÝ HIỆU:	HIỆN TRẠNG QUY HOẠCH	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG CỦA Ô PHỐ Ở ĐẤT
		NHÓM NHÀ Ở
		HỖN HỢP NHÓM NHÀ Ở VÀ DỊCH VỤ
		Y TẾ
		VĂN HÓA
		THỂ DỤC THỂ THAO
		TRƯỜNG THCS, TIỂU HỌC, MẦM NON
		CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG
		CÂY XANH CHUYÊN DỤNG
		SẢN XUẤT KINH DOANH
		ĐÀO TẠO, NGHIÊN CỨU
		CƠ QUAN, TRỤ SỞ
		KHU DỊCH VỤ
		KHU DỊCH VỤ DU LỊCH
		DI TÍCH, TÔN GIÁO
		AN NINH
		ĐẤT BÃI ĐỖ XE
		NGHĨA TRANG
		HÀ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC
		SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP
		DỰ TRỮ PHÁT TRIỂN
		HỒ, AO, ĐÀM
		SÔNG, SUỐI, KÊNH, RẠCH

Ghi chú:
Đất với loại đất làng xóm dân cư nông thôn (bao gồm đất nhà ở xen kẽ cùng đất nông nghiệp và phi nông nghiệp khác). Phạm vi thể hiện việc xác định chi tiết loại, tình hình sử dụng đất, thửa đất để làm cơ sở cho các công tác liên quan đến địa chính, xây dựng sẽ được thực hiện bằng các phương pháp nghiệp vụ theo quy định của luật đất đai và pháp luật có liên quan khác.
Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ: là loại đất được sử dụng cho nhiều mục đích khác nhau, bao gồm cả sinh sống, kinh doanh dịch vụ.

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH