

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 2254/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 27 tháng 6 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**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**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý Nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc quy định về hồ sơ 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 xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 03 tháng 7 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 131/TTr-SXD ngày 24 tháng 6 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. 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 với nội dung chính như sau:



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

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

b) 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.

c) Dân số năm 2030: Khoảng 218.000 người, khu vực nội thị khoảng 162.000 người.

d) Dân số năm 2040: Khoảng 257.000 người, khu vực nội thị khoảng 199.000 người.

2. Nội dung điều chỉnh quy hoạch

a) Điều chỉnh 01 (Khu vực dự kiến quy hoạch khu đô thị đại học tại phường Suối Tre)

Điều chỉnh mở rộng quy mô khu đất với quy mô diện tích khoảng 300 ha (nằm giữa tuyến đường Quốc lộ 1 và tuyến đường Xuân Bình - Xuân Lập, thuộc phường Suối Tre) từ chức năng đất trường đại học và các loại đất đơn vị ở, đất dự trữ phát triển thành đất Trung tâm đào tạo.

b) Điều chỉnh 02 (Khu cây xanh thể dục thể thao Hàng Gòn)

Điều chỉnh quy hoạch Khu thể dục thể thao với quy mô diện tích khoảng 153 ha tại xã Hàng Gòn thành chức năng Khu đô thị - Thương mại dịch vụ - Thể dục thể thao (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).

c) Điều chỉnh 03 (Đất quốc phòng tại phường Suối Tre)

Điều chỉnh cập nhật ranh giới với diện tích đất khoảng 20 ha thuộc ô đất quốc phòng (Thao trường huấn luyện) theo ranh giới đã được định hướng trong quy hoạch ngành tại phường Suối Tre.

d) Điều chỉnh 04 (Đất quốc phòng tại xã Bình Lộc)

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

đ) 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)

Điều chỉnh cập nhật dự án ranh giới Dự án kiên cố hóa bờ suối kết hợp công viên cây xanh dọc Suối Rét, với quy mô diện tích khoảng 13 ha, tại các phường Xuân An, Xuân Hòa, Phú Bình và xã Bàu Trâm.

e) Điều chỉnh 06 (Đất an ninh tại xã Bàu Trâm)

Cập nhật diện tích đất khoảng 0,13 ha đất an ninh thuộc thửa đất số 424, tờ bản đồ địa chính số 07, xã Bàu Trâm.

g) Điều chỉnh 07 (Khu đô thị thương mại dịch vụ - sân gôn tại xã Hàng Gòn)

Điều chỉnh khu vực phát triển đất ở, cây xanh với quy mô diện tích khoảng 125 ha (vị trí nằm trên tuyến Quốc lộ 56, gần với khu vực hồ Cầu Dầu, thuộc phường Hàng Gòn) thành đất thể dục thể thao (sân gôn) và đất hỗn hợp.

h) 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 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 tháng 7 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ, đoạn qua địa bàn thành phố Long Khánh; Tuyến Đường Vành đai 2; tuyến Đường Ngô Quyền và tuyến Đường tỉnh 763B.

i) Điều chỉnh 09 (Điều chỉnh tầng cao xây dựng tối đa tại các ô chức năng đất 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.

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

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

b) Các khu chức năng điều chỉnh quy hoạch được xem xét trên cơ sở đồ án điều chỉnh quy hoạch chung 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.

c) Bảng so sánh biến động các loại đất sau điều chỉnh cục bộ

Nội dung		Quy hoạch điều chỉnh năm 2024	Quy hoạch điều chỉnh 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 thể dục thể thao
2	Đất công trình 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	<i>Tính đến đường liên khu vực</i>	<i>137,66</i>	<i>137,66</i>	<i>0,00</i>	Giữ nguyên
4.2	<i>Các loại đường giao thông khác</i>	<i>206,50</i>	<i>206,50</i>	<i>0,00</i>	Giữ nguyên
II	Đất ngoài dân dụng	1.753,11	1.762,96	9,85	
1	Đất công nghiệp, cụm công nghiệp	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 thể dục thể thao	253,45	253,45	0,00	Giữ nguyên
5.1	<i>Đất cây xanh chuyên đề</i>	<i>0,27</i>	<i>0,27</i>	<i>0,00</i>	Giữ nguyên
5.2	<i>Đất trung tâm thể dục thể thao</i>	<i>253,18</i>	<i>253,18</i>	<i>0,00</i>	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 - thể dục thể thao	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 thể dục thể thao
II	Đất xây dựng ngoài khu dân cư nông thôn	1.257,04	1.282,13	25,09	
1	Đất công nghiệp, cụm công nghiệp	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. Tổng hợp nội dung quy hoạch hạ tầng kỹ thuật sau điều chỉnh

Phương án cơ bản giữ nguyên định hướng hệ thống hạ tầng khung theo 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.

a) Quy hoạch giao thông

- Vị trí 1: Bổ sung tuyến đường sắt đô thị (metro) theo định hướng quy hoạch tính tại Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 03 tháng 7 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ, đoạn qua địa bàn thành phố Long Khánh với tổng chiều dài khoảng 18 km.

- Vị 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. Lộ giới giữ nguyên 45 m, 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.

- Vị 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. Lộ giới giữ nguyên 22 m, 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.

- Vị trí 4: Điều chỉnh mặt cắt tuyến đường 763B với quy mô 02 - 06 làn xe, lộ giới từ 32 m lên lộ giới 45 m, chiều dài tuyến trong phạm vi nghiên cứu khoảng 7,1 km 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.

b) Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác

- Cơ bản kế thừa 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.

- Cập nhật đồng bộ đảm bảo tính khớp nối hệ thống tuyến đường ống hạ tầng kỹ thuật theo phương án quy hoạch hệ thống mạng lưới giao thông sau điều chỉnh cục bộ.

Điều 2. Căn cứ nội dung điều chỉnh tại Điều 1 Quyết định này, Ủy ban nhân dân thành phố Long Khánh có trách nhiệm tổ chức công bố công khai cho Nhân dân và các đơn vị kinh tế xã hội có liên quan về nội dung điều chỉnh quy hoạch, cùng nghiêm chỉnh thực hiện theo quy hoạch đã phê duyệt; theo dõi, cập nhật vào các giai đoạn triển khai quy hoạch tiếp theo tại khu vực; đồng thời, chuyển giao hồ sơ cho Ủy ban nhân dân các phường, xã (mới) có liên quan để tiếp tục thực hiện sau khi kết thúc hoạt động của Ủy ban nhân dân thành phố Long Khánh theo quy định.

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 5100/QĐ-UBND ngày 17 tháng 12 năm 2021 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.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở, ban, ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Long Khánh; Thủ trưởng các cơ quan và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng UBND tỉnh;
- Cổng thông tin điện tử;
- Lưu: VT, KTN.

NTN

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Võ Tấn Đức