

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu đất khoảng 102 ha tại xã Phước An, Thành phố Đồng Nai**

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ PHƯỚC AN

- 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 quyết số 1662/NQ-UBTVQH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025;
Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của luật quy hoạch đô thị và nông thôn;
Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 2 cấp và phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;
Căn cứ Quyết định số 1216/QĐ-BXD ngày 05 tháng 8 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc đính chính Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ 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, 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 và Quyết định số 18/2025/QĐ-TTg ngày 28 tháng 6 năm 2025 của Thủ tướng Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập;
Căn cứ Quyết định 455/QĐ-TTg ngày 22 tháng 3 năm 2016 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050;
Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
Căn cứ Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 03 tháng 7 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;
Căn cứ Quyết định số 1880/QĐ-UBND ngày 27 tháng 10 năm 2025 của UBND tỉnh về phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Phân khu Phước An 1 tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đồng Nai);



Căn cứ Văn bản số 3421/UBND-KTN ngày 18 tháng 6 năm 2026 của UBND thành phố Đồng Nai về việc rà soát, triển khai lập quy hoạch và điều chỉnh quy hoạch một số khu đất ưu tiên đấu giá quyền sử dụng đất và khu vực Trung tâm chính trị - hành chính thành phố Đồng Nai;

Căn cứ Văn bản số 2448/UBND-KTN ngày 05 tháng 6 năm 2026 của UBND thành phố Đồng Nai về việc rà soát sự phù hợp của các công trình, dự án trọng điểm và các khu đất ưu tiên so với quy hoạch chung đô thị Biên Hòa và quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch;

Căn cứ Thông báo số 54/TB-UBND ngày 05 tháng 6 năm 2026 của UBND thành phố Đồng Nai về việc kết luận của đồng chí Hồ Văn Hà – Phó Chủ tịch UBND thành phố tại buổi họp kiểm điểm, đánh giá tiến độ thực hiện công tác đấu giá quyền sử dụng đất năm 2026 trên địa bàn thành phố;

Căn cứ Quyết định số 1999/QĐ-UBND ngày 08/11/2025 của UBND xã Phước An về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đất khoảng 102 ha tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đồng Nai);

Quyết định số 2207/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2026 của UBND xã Phước An về việc phê duyệt dự toán chi phí điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất khoảng 102ha tại xã Phước An, thành phố Đồng Nai;

Căn cứ hồ sơ Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung Đô thị mới Nhơn Trạch, thành phố Đồng Nai đến năm 2045 (Sở Xây dựng đang thực hiện);

Theo Tờ trình số 58/TTr-TTPTQĐ ngày 15/7/2026 của Trung tâm Phát triển Quỹ đất thành phố Đồng Nai về việc thẩm định quy hoạch điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đất khoảng 102 ha tại xã Phước An, Thành phố Đồng Nai;

Theo Tờ trình số 66/TTr-TTPTQĐ ngày 03/8/2026 của Trung tâm Phát triển Quỹ đất thành phố Đồng Nai về việc Phê duyệt quy hoạch điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đất khoảng 102 ha tại xã Phước An, Thành phố Đồng Nai;

Theo đề nghị của Phòng Kinh tế tại Tờ trình số 835/TTr-PKT ngày 06 tháng 8 năm 2026 kèm theo Báo cáo thẩm định số 512/BC-PKT ngày 06 tháng 8 năm 2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất khoảng 102 ha tại xã Phước An, thành phố Đồng Nai, tại các ô đất ở nhà liền kề có ký hiệu: LK10, LK14, LK15, LK21, LK28, LK35, LK37, LK38, LK43, LK49, LK69, LK76, LK82 với những nội dung chủ yếu như sau:

a) Nội dung điều chỉnh cục bộ:

Điều chỉnh cục bộ các ô đất ở nhà liền kề có ký hiệu: LK10, LK14, LK15,

LK21, LK28, LK35, LK37, LK38, LK43, LK49, LK69, LK76, LK82 có bề rộng mặt tiền từ 5,0m sang bề rộng mặt tiền 6,5m (một số lô có kích thước mặt tiền 7m đến 11,5m).

b) Quy hoạch sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch:

- Dân số tại khu vực điều chỉnh cục bộ tại các ô đất ở nhà liền kề: LK10, LK14, LK15, LK21, LK28, LK35, LK37, LK38, LK43, LK49, LK69, LK76, LK82 trước điều chỉnh là 2.448 người, sau điều chỉnh là 1.797 người, giảm 651 người. Số căn nhà liền kề trước điều chỉnh là 816 căn, sau điều chỉnh là 599 căn, giảm 217 căn. Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất khoảng 102 ha sau khi điều chỉnh cục bộ có dân số là 14.346 người, số lô (căn hộ) là 5.214 căn.

- Kế thừa toàn bộ định hướng tổ chức không gian, cơ cấu sử dụng đất, mạng lưới giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật đã được phê duyệt tại Quyết định số 1999/QĐ-UBND ngày 08/11/2025 của UBND xã Phước An. Trong phạm vi các vị trí điều chỉnh cục bộ, phương án điều chỉnh cơ bản không ảnh hưởng đến hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung của đồ án quy hoạch chi tiết. Các hệ thống giao thông, sân, nền, thoát nước mưa, cấp nước, cấp điện, thông tin liên lạc, thoát nước thải và quản lý chất thải rắn chỉ cần rà soát, cập nhật cục bộ theo số lượng lô và ranh giới ô đất sau điều chỉnh, bảo đảm kết nối đồng bộ, liên hoàn với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của toàn khu. Các nội dung khác ngoài các nội dung điều chỉnh nêu trên vẫn giữ nguyên theo Quyết định số 1999/QĐ-UBND ngày 08/11/2025 của UBND xã Phước An về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đất khoảng 102 ha tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đồng Nai).

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 3. Tổ chức thực hiện.

1. Giao Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đồng Nai: Tổ chức công bố, công khai điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất khoảng 102 ha tại xã Phước An, Thành phố Đồng Nai theo quy định của pháp luật; chịu trách nhiệm toàn diện về tính chính xác của số liệu, các cơ sở dữ liệu, hệ thống sơ đồ, bản đồ trong hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất khoảng 102 ha tại xã Phước An, Thành phố Đồng Nai và nội dung tiếp thu giải trình các ý kiến của Hội đồng thẩm định quy hoạch đô thị và nông thôn xã Phước An, các cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức, chuyên gia và cộng đồng dân cư đối với hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất khoảng 102 ha tại xã Phước An, Thành phố Đồng Nai.

2. Giao Phòng Kinh tế chủ trì, phối hợp các đơn vị liên quan tăng cường công tác kiểm tra, thanh tra việc thực hiện quy hoạch; xử lý nghiêm các tổ chức, cá nhân vi phạm theo quy định của pháp luật.

3. Các cơ quan, đơn vị có liên quan trên địa bàn xã Phước An theo chức năng,

nhệm vụ của mình, chịu trách nhiệm cập nhật quy hoạch theo ngành để quản lý; phối hợp với các ban ấp, Phòng Kinh tế để tổ chức quản lý, thực hiện các nội dung quy hoạch theo quy định; hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc triển khai quy hoạch, đầu tư, xây dựng và các nội dung có liên quan theo quy định của pháp luật.

Điều 4. Chánh Văn phòng HĐND và UBND xã, Trưởng phòng Kinh tế, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố, Trưởng ấp Bà Trường và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 4;
- UBND thành phố (báo cáo);
- Sở Xây dựng;
- Thường trực Đảng ủy xã;
- Thường trực HĐND xã;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND xã;
- Chánh, các Phó CVP HĐND và UBND xã;
- Lưu: VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Huỳnh Minh Đức

(kèm theo Quyết định số 2535 /QĐ-UBND ngày 07 tháng 8 năm 2026 của UBND xã Phước An)



BẢNG CƠ CẤU QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT TOÀN KHU TRƯỚC VÀ SAU ĐIỀU CHỈNH

TT	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	TRƯỚC ĐIỀU CHỈNH (QUYẾT ĐỊNH SỐ 1999/QĐ-UBND NGÀY 08/11/2025)					SAU ĐIỀU CHỈNH				
			Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tỷ lệ (%)	Số lô, căn hộ	Dân số dự kiến (người)	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tỷ lệ (%)	Số lô, căn hộ	Dân số dự kiến (người)
A	ĐẤT Ở		352.810,26		34,61	5.431	14.997	352.810,26		34,61	5.214	14.346
1	Đất nhà ở thấp tầng		281.669,61		27,63	3.838	11.514	281.669,61		27,63	3.621	10.863
1.1	Đất nhà ở liền kề	LK1 ÷ LK82	241.777,59	80-100	23,72	3.670	11.010	241.777,59	80-100	23,72	3.453	10.359
1.2	Đất nhà ở biệt thự	BT1 ÷ BT6	39.892,02	55-65	3,91	168	504	39.892,02	55-65	3,91	168	504
2	Đất nhà chung cư hỗn hợp	CH1 ÷ CH2	71.140,65	50	6,98	1.593	3.483	71.140,65	50	6,98	1.593	3.483
2.1	Chung cư hỗn hợp 01	CH1	40.872,60	50	4,01	860	1.880	40.872,60	50	4,01	860	1.880
2.1.1	Xây dựng chung cư			33					33			

2.1.2	Xây dựng nhà để xe nổi			17									
2.2	Chung cư hỗn hợp 02	CH2	30.268,05	50	2,97	733	1.603	30.268,05	50	2,97	733	1.603	
2.2.1	Xây dựng chung cư			38					38				
2.2.2	Xây dựng nhà để xe nổi			12					12				
B	ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG		83.073,26		8,14			83.073,26		8,14			
3	Đất văn hóa	VH	5.015,00	40	0,49			5.015,00	40	0,49			
4	Đất y tế	YT	4.011,27	40	0,39			4.011,27	40	0,39			
5	Đất công trình dịch vụ	DV	13.683,81	40	1,34			13.683,81	40	1,34			
6	Đất thương mại	TM	16.514,89	40	1,62			16.514,89	40	1,62			
7	Đất giáo dục	GDI ÷ GD4	38.771,84	40	3,80			38.771,84	40	3,80			
8	Đất thể dục thể thao	TD TT	5.076,45	25	0,50			5.076,45	25	0,50			
C	ĐẤT CÂY XANH												
9	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX1 ÷ CX24	165.095,48		16,19			165.095,48		16,19			
9.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng (cấp đô thị)	CX1 ÷ CX3	85.573,73	5	8,39			85.573,73	5	8,39			

9.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng (cấp đơn vị ở)	CX4÷ CX24	79.521,75	5	7,80			79.521,75	5	7,80		
D	ĐẤT GIAO THÔNG VÀ HTKT		418.464,5		41,05			418.464,5		41,05		
10	Đất bãi đỗ xe	P1÷P1 2	43.193,24		4,24			43.193,24		4,24		
11	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	5.076,45	40	0,50			5.076,45	40	0,50		
12	Đất hạ tầng kỹ thuật sau nhà		41.717,69		4,09			41.717,69		4,09		
13	Đất giao thông		328.477,12		32,22			328.477,12		32,22		
	Tổng cộng		1.019.443,50		100,00	5.431	14.997	1.019.443,50		100,00	5.214	14.346