

Số: 1002/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 24 tháng 3 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc đính chính nội dung Quyết định số 1880/QĐ-UBND ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Phân khu Phước An 1 tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 19 tháng 02 năm 2025;

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

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 11 tháng 12 năm 2025;

Căn cứ 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;

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 Nghị quyết số 66.1/2025/NQ-CP ngày 18 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định xử lý khó khăn, vướng mắc về việc lập mới, điều chỉnh và phê duyệt quy hoạch phân khu đối với khu vực hình thành đô thị khi thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính các cấp và tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp;

Căn cứ Quyết định số 1880/QĐ-UBND ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Phân khu Phước An 1 tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 11/TTr-SXD ngày 12 tháng 01 năm 2026 và Công văn số 1941/SXD-QLQH&PTĐT ngày 25 tháng 02 năm 2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Đính chính nội dung Quyết định số 1880/QĐ-UBND ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Phân khu Phước An 1 tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai như sau:

1. Đính chính một số nội dung trong Bảng các chỉ tiêu kinh tế kỹ - thuật tại điểm b khoản 5 Điều 1 Quyết định số 1880/QĐ-UBND ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai như sau:

Bảng các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu đồ án
B	Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu	m ² /người	
I	Đất đơn vị ở	m²/người	69,77
1	Đất nhóm nhà ở	m²/người	51,64
1.1	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	m ² /người	102,59
1.2	Đất nhóm nhà ở dự án đã duyệt 1/500	m ² /người	48,71
1.3	Đất nhóm nhà ở quy hoạch mới	m ² /người	42,83
1.4	Đất nhóm nhà ở trong đất hỗn hợp	m ² /người	13,54
2	Đất công trình dịch vụ - công cộng đơn vị ở	m²/người	6,87
2.1	Đất giáo dục	m ² /người	3,67
-	Đất trường mầm non	m ² /người	1,03
-	Đất trường tiểu học	m ² /người	1,48
-	Đất trường trung học cơ sở	m ² /người	1,17
2.2	Đất y tế	m ² /người	0,18
2.3	Đất văn hóa	m ² /người	0,37
2.4	Đất thể dục thể thao	m ² /người	0,90
2.5	Đất dịch vụ - công cộng	m ² /người	1,75
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	m²/người	3,78
4	Đất đường giao thông phân khu vực	m²/người	6,38
II	Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị		
1	Chỉ tiêu giao thông		
	Mật độ đường giao thông phân khu vực	km/km ²	10,16
III	Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị toàn khu		
	Hệ số sử dụng đất tối đa	lần	6,0

2. Định chính một số nội dung tại điểm a khoản 8 Điều 1 Quyết định số 1880/QĐ-UBND ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai như sau:

- Giao thông đối ngoại: Cao tốc Bến Lức - Long Thành lộ giới 120 m.
- Giao thông đô thị, gồm:
 - + Đường chính đô thị, gồm: Đường Hùng Vương, đường D10, đường Rừng Sác lộ giới 35 m; đường D4 lộ giới 22-30 m.

+ Đường chính khu vực, gồm các đường: D2, D9, D11, D12, D13, D19, D22, D24, D29, D31, D32, D33 và N2, N3, N5, N17, N23, N24, lộ giới 20 - 47m.

+ Đường khu vực, gồm các đường: D1, D6, D7, D8, D14, D20, D21, D23, D25, D28, D30, D34, D35; N1, N4, N6, N8, N9, N10, N11, N12, N13, N15, N16, N18, N19, N20, N21, N22, N27, N28, N29, N30, N31, lộ giới từ 15-30 m.

+ Đường phân khu vực, gồm: D3, D5, D15, D16, D17, D18, D26, D27, D36, D37; N7, N14, N25, N26, N32, N33, N34, N35 lộ giới từ 15-24 m.

3. Đính chính Phụ lục I, Phụ lục II kèm theo Quyết định số 1880/QĐ-UBND ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai bằng Phụ lục I, Phụ lục II kèm theo Quyết định này.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký và là một bộ phận không tách rời của Quyết định số 1880/QĐ-UBND ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Phân khu Phước An 1 tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai.

Các nội dung khác của Quyết định số 1880/QĐ-UBND ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Phân khu Phước An 1 tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai vẫn giữ nguyên giá trị pháp lý.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Công Thương, Chỉ huy trưởng Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh, Giám đốc Công an tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Phước An và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
 - Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
 - Chánh, các Phó Chánh VP UBND tỉnh;
 - Lưu: VT, KTNS, KTN, Tan.
- <D:\2025a\XD\QHPK\Phước An 1\QH>

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Hồ Văn Hà

Phụ lục I
THÔNG KÊ QUY MÔ CÁC ĐƠN VỊ Ở

(Kèm theo Quyết định số 1002/QĐ-UBND ngày 24 tháng 3 năm 2026
của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)

Stt	Đơn vị ở số	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Dân số (người)
I	Tiểu khu phía Tây	620,05	25,83	37.066
1	Đơn vị ở 1	287,93		24.417
2	Đơn vị ở 2	332,12		12.649
II	Tiểu khu trung tâm	940,07	39,16	76.343
3	Đơn vị ở 3	168,63		11.418
4	Đơn vị ở 4	175,70		12.045
5	Đơn vị ở 5	122,73		19.913
6	Đơn vị ở 6	107,88		12.252
7	Đơn vị ở 7	196,95		13.105
8	Đơn vị ở 8	168,18		7.610
III	Tiểu khu phía Đông	840,66	35,01	28.591
9	Đơn vị ở 9	238,75		8.800
10	Đơn vị ở 10	149,74		7.602
11	Đơn vị ở 11	142,76		7.677
12	Đơn vị ở 12	309,41		4.512
Tổng cộng		2.400,78	100,00	142.000

Phụ lục II

TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT TOÀN KHU

(Kèm theo Quyết định số 1002/QĐ-UBND ngày 24 tháng 3 năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)



STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích quy hoạch (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	MBXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
	Diện tích khu vực lập quy hoạch	2400,78	100				
I	Đất đơn vị ở	990,72	41,27	69,77	-	-	-
1	Đất nhóm nhà ở	733,26	30,54	51,64	-	-	-
1.1	Đất nhóm nhà ở hiện trạng (1)	222,15	9,25	102,59	80	12	4,8
1.2	Đất nhóm nhà ở dự án đã duyệt 1/500	386,41	16,10	48,71	100	12	6,0
1.3	Đất nhóm nhà ở quy hoạch mới	101,12	4,21	42,83	100	5	4,0
1.4	Đất nhóm nhà ở trong đất hỗn hợp	23,58	0,98	13,54	50	12	4,8
2	Đất công trình dịch vụ - công cộng đơn vị ở	97,57	4,06	6,87	-	-	-
2.1	Đất giáo dục	52,14	2,17	3,67	-	-	-
a	Trường Mầm non	14,62	0,61	1,03	60	3	1,2
b	Trường Tiểu học	20,95	0,87	1,48	60	5	2,0
c	Trường Trung học cơ sở	16,57	0,69	1,17	40	5	2,0
2.2	Đất y tế	2,56	0,11	0,18	40	5	2,0
2.3	Đất văn hóa	5,23	0,22	0,37	40	3	1,2
2.4	Đất thể dục thể thao	12,85	0,54	0,90	25	2	0,5
2.5	Đất dịch vụ - công cộng (2)	24,79	1,03	1,75	40	8	3,6

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích quy hoạch (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	MDXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	53,61	2,23	3,78	10	1	0,1
4	Đất đường giao thông phân khu vực	90,53	3,77	6,38	-	-	-
5	Bãi xe (3)	14,85	0,62	-	-	-	-
6	Nghĩa trang	0,27	0,01	-	-	-	-
7	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	0,63	0,03	-	-	-	-
II	Đất ngoài đơn vị ở	1410,06	58,73	-	-	-	-
1	Đất dịch vụ công cộng đô thị	64,29	2,68	-	-	-	-
1.1	Đất y tế	12,68	0,53	-	40	9	3,0
1.2	Đất giáo dục (Trường THPT, nghệ)	12,93	0,54	-	30	3	0,9
1.3	Đất dịch vụ - công cộng	27,68	1,15	-	40	12	3,6
1.4	Đất thể dục thể thao	11,00	0,46	-	20	2	0,4
2	Đất hỗn hợp	27,82	1,16	-	-	-	-
2.1	Đất thương mại dịch vụ (chiếm 50%)	23,19	0,97	-	40	12	4,8
2.2	Đất hạ tầng kỹ thuật cấp đô thị - bãi xe (chiếm 10%)	4,64	0,19	-	-	-	-
3	Đất đào tạo, nghiên cứu	11,46	0,48	-	40	12	2,8
4	Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị	93,95	3,91	-	5	1	0,05
5	Đất cây xanh chuyên dụng	185,41	7,72	-	-	-	-
6	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	21,73	0,91	-	-	-	-

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích quy hoạch (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	MBXD tới đa (%)	Tầng cao tới đa	Hệ số sử dụng đất tới đa (lần)
7	Đất cơ quan, trụ sở	12,82	0,53	-	40	7	2,0
8	Đất di tích, tôn giáo	8,95	0,37	-	-	-	-
9	Đất quốc phòng	61,42	2,56	-	-	-	-
10	Đất đường giao thông	331,59	13,81	-	-	-	-
11	Hồ	11,52	0,48	-	-	-	-
12	Kênh, rạch	5,13	0,21	-	-	-	-
13	Đất nông nghiệp (4)	573,97	23,91	-	-	-	-

Ghi chú:

- (1) Bao gồm đất ở hiện hữu, đất ở phát triển mới, đất nông nghiệp và các loại đất khác;
- (2) Đã bao gồm đất công trình dịch vụ - công cộng trong đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ;
- (3) Đã bao gồm đất bãi xe trong đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ;
- (4) Diện tích đất đã bao gồm đất ở hiện trạng được công nhận xen kẹt trong đất nông nghiệp;