ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do- Hạnh phúc
Số: 379 /QĐ-UBND	*Đồng Nai, ngày 25 tháng 5 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH
Phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chung đô thị Lộc Ninh, thành phố Đồng Nai đến năm 2050

UỶ BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

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; 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 quyết số 30/2026/QH16 ngày 24 tháng 04 năm 2026 của Quốc hội về việc thành lập thành phố Đồng Nai;

Căn cứ Nghị quyết số 111/2025/UBTVQH15 ngày 24 tháng 12 năm 2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về phân loại đô thị;

Căn cứ Nghị quyết số 237/NQ-UBTVQH16 ngày 14 tháng 04 năm 2026 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc thành lập 10 phường thuộc tỉnh Đồng Nai;

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 định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 định số 35/2026/NĐ-CP ngày 22 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết về phân loại đô thị;

Căn cứ Quyết định số 1489/QĐ-TTg ngày 24 tháng 11 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Bình Phước thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 24 tháng 10 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Bình Phước thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT–BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 01:2021 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

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 Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09 tháng 12 năm 2025 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 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 972/QĐ-UBND ngày 20 tháng 3 năm 2026 của UBND tỉnh Đồng Nai (nay là UBND thành phố Đồng Nai) về việc công bố danh mục đô thị loại II, loại III; phường đạt trình độ phát triển đô thị đối với đơn vị hành chính trong đô thị trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 779/QĐ-UBND ngày 27 tháng 02 năm 2026 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai (nay là UBND thành phố Đồng Nai) phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Theo đề nghị tại Tờ trình số 05/TTr-UBND ngày 08 tháng 5 năm 2026 của UBND phường Lộc Ninh về phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chung đô thị Lộc Ninh, thành phố Đồng Nai; Công văn số 575/UBND-KT ngày 16 tháng 3 năm 2026 của UBND xã Lộc Ninh (nay là phường Lộc Ninh) về việc giải trình, tiếp thu ý kiến thẩm định tại Báo cáo số 91/BC/SXD ngày 15 tháng 3 năm 2026 của Sở Xây dựng đối với nhiệm vụ quy hoạch chung đô thị Lộc Ninh, tỉnh Đồng Nai (nay là UBND thành phố Đồng Nai) đến năm 2050 và Báo cáo số 91/BC/SXD ngày 15 tháng 3 năm 2026 của Sở Xây dựng về kết quả thẩm định Nhiệm vụ quy hoạch chung đô thị Lộc Ninh, tỉnh Đồng Nai (nay là UBND thành phố Đồng Nai) đến năm 2050; ý kiến Thành viên UBND thành phố.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chung đô thị Lộc Ninh, thành phố Đồng Nai đến năm 2050 với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Phạm vi, quy mô và thời hạn lập quy hoạch

a) Phạm vi lập quy hoạch: Phạm vi lập quy hoạch là toàn bộ địa giới hành chính phường Lộc Ninh thuộc khu vực phía Tây Bắc của thành phố Đồng Nai, cách trung tâm thành phố khoảng 100km về hướng Đông Nam và cách cửa khẩu Hoa Lư 15km về hướng Bắc, theo đó tuyến Quốc lộ 13 là tuyến giao thông kết nối chính của đô thị Lộc Ninh với khu vực lân cận và tứ cận được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp: Xã Lộc Tấn và Lộc Quang;

- Phía Nam giáp: Xã Lộc Hưng;

- Phía Tây giáp: Xã Lộc Tấn, Lộc Hưng và Lộc Thành;

- Phía Đông giáp: Xã Lộc Quang.

b) Quy mô lập quy hoạch: Phường Lộc Ninh thuộc thành phố Đồng Nai với quy mô khoảng 6.751,05 ha (67,51km²), dân số lập quy hoạch đến năm 2050 dự kiến khoảng 58.000 người.

c) Thời hạn lập quy hoạch Đô thị Lộc Ninh là đô thị thuộc thành phố, căn cứ khoản 4 Điều 23 của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn, theo đó thời hạn lập quy hoạch chung đô thị có thời hạn lập quy hoạch là 25 năm. Với các giai đoạn quy hoạch được xác định như sau:

- Giai đoạn ngắn hạn đến năm 2030;

- Giai đoạn dài hạn đến năm 2050.

2. Mục tiêu của quy hoạch

- Xác định tính chất, quy mô về dân số và quỹ đất phát triển đô thị cho từng giai đoạn quy hoạch ngắn hạn đến năm 2030 và dài hạn đến năm 2050, định hướng phát triển đô thị đảm bảo hoàn thiện các tiêu chuẩn phân loại đô thị đối với đô thị loại III.

- Định hướng không gian chức năng đô thị góp phần phát huy tiềm năng của đô thị để phát triển kinh tế xã hội của địa phương phát huy tối đa tiềm năng vị trí đô thị Lộc Ninh là trục nối khu kinh tế cửa khẩu Hoa Lư với các đô thị phía Tây của thành phố Đồng Nai về hướng Thành phố Hồ Chí Minh theo trục Quốc lộ 13.

- Khớp nối, tạo mối liên kết giữa các chức năng được định hướng trong các dự án, đề án trọng điểm trên đô thị một cách hợp lý về mặt không gian, quản lý và đảm bảo tăng trưởng kinh tế – xã hội khỏe mạnh và bền vững.

- Quy hoạch chung đô thị Lộc Ninh đảm bảo mục tiêu bảo vệ, kế thừa phát huy giá trị di sản văn hóa trên địa bàn. Đảm bảo phát triển đồng đều các giá trị vật thể và phi vật thể.

3. Tính chất/vai trò/chức năng khu vực lập quy hoạch

- Là đô thị của thành phố Đồng Nai, tính chất của đô thị Lộc Ninh được xác định là không gian phát triển đô thị về phía Tây Bắc của thành phố; là trung tâm phát triển đô thị, khu dân cư, của khu vực trên cơ sở kế thừa các đặc trưng văn hóa – kinh tế – xã hội từ giai đoạn trước.

- Đô thị Lộc Ninh thuộc vùng không gian phía Tây Bắc của thành phố, lấy trục Quốc lộ 13 là trục kết nối chính giữa đô thị và các đô thị khác thuộc thành phố theo hướng Nam Bắc về Khu kinh tế Cửa khẩu Hoa Lư, là vùng hậu cần tiểu thủ công nghiệp các sản phẩm nông – lâm nghiệp, vật liệu xây dựng đối với các đô thị Bình Long – An Lộc, đô thị Minh Hưng – Chơn Thành – Nha Bích về phía Bắc vốn phát triển mạnh về lĩnh vực dân cư và công nghiệp và cửa ngõ Hoa Lư về phía Nam, góp phần xây dựng trục phát triển xuyên suốt, bền vững và đồng bộ của khu vực nói riêng và không gian thành phố nói chung.

- Là vùng hậu cần cửa ngõ của cửa khẩu quốc tế Hoa Lư và hậu cần tiểu thủ công nghiệp của các đô thị phía Bắc, có vai trò đảm bảo an ninh quốc phòng quan trọng. Ngoài ra, là đô thị trung tâm dịch vụ - thương mại khu vực biên giới.

4. Sơ bộ dự báo phát triển

a) Dự báo quy mô dân số

- Giai đoạn ngắn hạn đến năm 2030: quy mô dân số đạt 39.500 người.

- Giai đoạn dài hạn đến năm 2050: quy mô dân số đạt 58.000 người.

b) Dự báo các chỉ tiêu kinh tế – kỹ thuật: Các chỉ tiêu kinh tế – kỹ thuật đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD-Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và Nghị quyết số 111/2025/UBTVQH15 ngày 24/12/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về phân loại đô thị.

- Chỉ tiêu sử dụng đất: Đô thị Lộc Ninh là đô thị thuộc thành phố Đồng Nai, do đó các chỉ tiêu kinh tế – kỹ thuật, quy hoạch kiến trúc cần đảm bảo các tiêu chuẩn, tiêu chí của đô thị loại III. Theo đó, chỉ tiêu đất dân dụng bình quân toàn đô thị cần đảm bảo đạt từ 50 - 80m²/người và mật độ đảm bảo trong khoảng 200 - 125ha/người, các thành phần chức năng trong khu vực dân dụng đô thị cần đáp ứng các chỉ tiêu chính sau:

+ Đất cây xanh đô thị (không bao gồm cấp đơn vị ở): 6 – 7m²/người;

+ Diện tích đất giao thông đô thị bình quân đầu người: 7 – 9m²/người;

+ Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở đối với đô thị cần đảm bảo theo tiêu chí của đô thị loại III khoảng 28 – 55m²/người;

+ Đất dịch vụ công cộng (không bao gồm cấp đơn vị ở): 1,5 – 2m²/người, cụ thể quy mô các tối thiểu các công trình công cộng được xác định theo bảng sau:

Bảng 1. Xác định quy mô tối thiểu các công trình dịch vụ công cộng cấp đô thị

Loại công trình	Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu		Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu	
	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
A. Giáo dục				
1. Trường trung học phổ thông	học sinh /1.000 người	40	m^2/1 học sinh	10
B. Y tế				
2. Bệnh viện đa khoa	Giường/1.000 người	4	m^2/giường	100
C. Văn hóa - Thể dục thể thao				
3. Sân thể thao cơ bản			m^2/người	0,6

			ha/công trình	1
4. Sân vận động			m^2/người	0,8
			ha/công trình	2,5
5. Trung tâm văn hóa – thể thao			m^2/người	0,8
			ha/công trình	3
6. Nhà văn hóa (hoặc cung văn hóa)	Chỗ/1.000 người	8	ha/công trình	0,5
7. Nhà thiếu nhi (hoặc cung thiếu nhi)	Chỗ/1.000 người	2	ha/công trình	1
D. Thương mại				
8. Chợ	công trình	1	m^2/công trình	2.000
CHÚ THÍCH 1:Các khu vực có quy mô dân số ≥ 20.000 người phải bố trí ít nhất 1 trường THPT. *CHÚ THÍCH 2: Khuyến khích bố trí kết hợp các thiết chế văn hóa – thể dục thể thao trong một công trình, cụm công trình. Quy mô các công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị khác (bể bơi, thư viện, bảo tàng, rạp phim, nhà hát, ...) được tính toán phù hợp với nhu cầu của từng đô thị*				

- Chỉ tiêu hạ tầng xã hội: Các chỉ tiêu về hạ tầng xã hội được xác định như sau:

Bảng 2. Thống kê quy mô, trình độ phát triển hạ tầng và tổ chức không gian đô thị

	Tiêu chí, tiêu chuẩn	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
1	Nhà tang lễ	cơ sở	≥1
2	Cơ sở giáo dục, đào tạo	cơ sở	1 - 10
3	Công trình văn hóa	công trình	2 - 10
4	Công trình thể dục, thể thao	công trình	2 - 5
5	Công trình thương mại, dịch vụ	công trình	2 - 5
6	Số giường bệnh	giường/10.000 dân	30 - 35
7	Cơ sở giáo dục, đào tạo	cơ sở	1 - 10
8	Công trình văn hóa	công trình	2 -10
9	Công trình thể dục, thể thao	công trình	2 - 5
10	Công trình thương mại, dịch vụ	công trình	2 - 5

- Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật: Áp dụng Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01: 2021/BXD và Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về hệ thống hạ tầng kỹ thuật QCVN 07:2023/BXD. Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật dự kiến như sau:

Bảng 3. Thống kê tổng hợp chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

STT	Hệ thống HTKT	Đơn vị	Chỉ tiêu
1	**Tỷ lệ đất giao thông**		
	– Tính đến đường liên khu vực	%	≥ 6
	– Tính đến đường khu vực	%	≥ 13
	– Tính đến đường phân khu vực	%	≥ 18
	– Chỉ tiêu bãi đỗ xe toàn đô thị	m²/người	≥ 3.5
2	**Cấp nước**		
	- Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt đô thị	lít/người/ngày.đêm	80-100
	- Công trình công cộng, dịch vụ	% cấp nước sinh hoạt	≥10
	- Nước tưới cây, rửa đường	% cấp nước sinh hoạt	≥8
	- Nước dự phòng, rò rỉ	% tổng công suất	15
	- Tỷ lệ thất thoát nước	%	10-15
	- Tỷ lệ cấp nước	%	100
	- Cấp nước chữa cháy tính toán phù hợp với quy mô đô thị theo quy định tại QCVN 06:2020/BXD		
3	**Thoát nước thải**	**% cấp nước sinh hoạt**	**≥80**
4	**Thu gom rác thải**	**Kg/người/ngày.đêm**	**0,8-1,0**
5	**Cấp điện**		
	- Cấp điện sinh hoạt	Kwh/người/năm	400-1.000
	- Cấp điện công trình công cộng	% điện sinh hoạt	30
	- Chiếu sáng	KW/ha	7-15

	- Công viên, vườn hoa	KW/ha	10-12
6	**Thông tin liên lạc**		
	- Điện thoại cố định + di động	thuê bao/100 dân	113
	- Số thuê bao internet	Số thuê bao/100 dân	80 - 100

c) Dự báo quy mô đất xây dựng

- Đất dân dụng: Các tiêu chuẩn phân loại đô thị của đô thị Lộc Ninh phải đáp ứng theo tiêu chuẩn loại III phù hợp với Nghị quyết số 111/2025/UBTVQH15 về phân loại đô thị, bên cạnh đó, chỉ tiêu đất dân dụng bình quân toàn đô thị cần đạt trong khoảng 50 – 80 m² người. Cụ thể trong từng phân kì của quy hoạch như sau:

+ Giai đoạn ngắn hạn đến năm 2030 dự báo quy mô đất dân dụng bình quân toàn đô thị cần đạt khoảng 197,5 – 316,0 ha để đáp ứng nhu cầu của người;

+ Giai đoạn dài hạn đến năm 2050 dự báo quy mô đất dân dụng bình quân toàn đô thị cần đạt khoảng 290,0 – 464,0 ha để đáp ứng nhu cầu của người.

- Đất ngoài dân dụng: Quy mô đất ngoài dân dụng sẽ được nghiên cứu cụ thể trong quá trình lập quy hoạch, trên cơ sở cập nhật các đề án, dự án, quy hoạch cấp trên của điều chỉnh cho quy hoạch chung đô thị Lộc Ninh.

(Chỉ tiêu chi tiết về sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật sẽ được xác định trong quá trình lập quy hoạch chung đảm bảo phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn tại thời điểm lập quy hoạch).

5. Các yêu cầu nghiên cứu quy hoạch: Các nội dung nghiên cứu tuân thủ đúng theo Thông tư 16/2025/TT–BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09 tháng 12 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của luật quy hoạch đô thị và nông thôn , cụ thể như sau:

a) Yêu cầu mức độ điều tra khảo sát, thu thập tài liệu, số liệu, đánh giá hiện trạng

Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, hiện trạng về kinh tế – xã hội; dân số, lao động; sử dụng đất đai; hiện trạng kiến trúc cảnh quan, cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, môi trường khu vực, cụ thể:

- Đánh giá hiện trạng sử dụng đất và phân loại theo Thông tư số 16/2025/TT–BXD ngày 30/06/20225 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của luật quy hoạch đô thị và nông thôn.

- Đánh giá chất lượng công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và cây xanh đô thị.

- Nghiên cứu đánh giá về không gian kiến trúc đô thị hiện trạng, hình dáng khối tích của các công trình có quy mô lớn.

- Xác định loại hình dịch vụ thương mại đang phát triển tại khu vực.

- Xác định thực trạng hạ tầng kỹ thuật của khu vực, đặc biệt là các vấn đề về giao thông; thoát nước mưa; thoát nước thải.

b) Yêu cầu về cơ sở dữ liệu hiện trạng (bao gồm cả dữ liệu địa lý)

Các yêu cầu và nguyên tắc cơ bản đối với mức độ điều tra khảo sát, thu thập tài liệu, số liệu như sau:

- Bản đồ địa hình phục vụ lập nhiệm vụ quy hoạch và lập quy hoạch phải do cơ quan quản lý nhà nước về bản đồ cấp hoặc do cơ quan chuyên môn khảo sát, đo đạc lập, bảo đảm yêu cầu về chất lượng và kỹ thuật theo quy định về hoạt động đo đạc và bản đồ; đồng thời, phù hợp với quy định về xây dựng cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn. Các thông tin, dữ liệu của bản đồ địa hình phải đáp ứng yêu cầu phục vụ việc lập nhiệm vụ quy hoạch và lập quy hoạch, phù hợp với từng loại, từng cấp độ quy hoạch. Trường hợp bản đồ địa hình không phù hợp với hiện trạng tại thời điểm lập quy hoạch thì cơ quan có thẩm quyền phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn quyết định việc thực hiện khảo sát địa hình bổ sung theo trình tự, thủ tục quy định tại pháp luật về đo đạc và bản đồ.

- Thu thập tài liệu, số liệu, điều tra, khảo sát, phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên và hiện trạng về kinh tế – xã hội, hiện trạng hệ thống hạ tầng xã hội (giáo dục–đào tạo, y tế, văn hóa, thể dục thể thao, thương mại dịch vụ), hệ thống hạ tầng kỹ thuật (cấp nước, thoát nước, cấp năng lượng, quản lý chất thải và nghĩa trang, hệ thống giao thông đối ngoại, giao thông đô thị; các tuyến hạ tầng kỹ thuật khác; cảnh quan môi trường..); dân số, lao động, sử dụng đất và các yếu tố khác có liên quan. Kết quả của đánh giá điều kiện tự nhiên, hiện trạng của đô thị cần thể hiện các đặc trưng về kinh tế, xã hội, tự nhiên; cần làm rõ những nội dung được và chưa được trong quá trình thực hiện quy hoạch có tác động và chi phối các giải pháp quy hoạch trong tương lai và xác định các vấn đề cần giải quyết trong giai đoạn lập quy hoạch.

- Thu thập số liệu về hiện trạng các chương trình, dự án đầu tư phát triển trên địa bàn đô thị. Tiến độ đầu tư các dự án phát triển trên đại bàn đô thị: các dự án khu dân cư, khu, cụm công nghiệp (nếu có).

c) Yêu cầu nghiên cứu về các nội dung của quy hoạch chung

- Xác định yêu cầu, nội dung theo quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch thành phố hoặc quy hoạch chung thành phố đã được phê duyệt;

- Đánh giá điều kiện tự nhiên và hiện trạng về kinh tế - xã hội, dân số, lao động, sử dụng đất đai; hiện trạng về xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, nhà ở, môi trường;

- Xác định quan điểm, mục tiêu, tính chất và tiền đề phát triển; dự báo, xác định chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật của quy hoạch theo các giai đoạn phát triển;

- Xác định cấu trúc, phạm vi ranh giới và định hướng phát triển không gian đô thị và nông thôn; định hướng hệ thống trung tâm đô thị; thiết kế đô thị và yêu cầu đối với các khu vực cần bảo tồn, phát huy giá trị truyền thống;

- Xác định các khu vực theo yêu cầu quản lý, phát triển; định hướng kiến trúc cảnh quan đô thị; xác định quy mô sử dụng đất quy hoạch cho các chức năng theo từng giai đoạn, trong đó có nhu cầu sử dụng đất phát triển nhà ở, nhà ở xã hội;

- Định hướng quy hoạch không gian ngầm và hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung; yêu cầu về bảo vệ môi trường;

- Xác định kế hoạch thực hiện theo các giai đoạn phát triển phù hợp với thời kỳ quy hoạch thành phố.

- Phải luận cứ đầy đủ cơ sở, căn cứ để lựa chọn hướng phát triển đô thị và xác định phạm vi quy hoạch, quy mô diện tích lập quy hoạch;

- Về phát triển đô thị xanh phải đáp ứng các tiêu chí, tiêu chuẩn theo quy định Nghị quyết số 111/2025/UBTVQH15 và phù hợp với nghị định 269/NĐ-CP ngày 14 tháng 10 năm 2025 của Chính phủ về Phát triển đô thị xanh.

6. Các yêu cầu về Hồ sơ, sản phẩm quy hoạch

Hồ sơ quy hoạch tuân thủ theo Thông tư 16/2025/TT–BXD ngày 30/06/2025 của 2025 được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09 tháng 12 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của luật quy hoạch đô thị và nông thôn, cụ thể như sau:

a) Danh mục bản vẽ

- Sơ đồ vị trí, mối liên hệ vùng gồm: Vị trí, phạm vi quy hoạch, quy mô, diện tích lập quy hoạch; các mối quan hệ về tự nhiên, kinh tế - xã hội, không gian phát triển đô thị, hạ tầng kỹ thuật và môi trường trong quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch thành phố có ảnh hưởng tới phạm vi quy hoạch. Bản vẽ thể hiện theo tỷ lệ thích hợp trên nền bản đồ phương án quy hoạch hệ thống đô thị, nông thôn trong quy hoạch thành phố.

- Bản đồ hiện trạng: Hiện trạng sử dụng đất của các khu chức năng theo quy định tại Phụ lục I của Thông tư 16/2025/TT–BXD được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 43/2025/TT-BXD; kiến trúc cảnh quan, hệ thống hạ tầng xã hội (giáo dục, y tế, văn hóa, thương mại, cây xanh, nhà ở, ...); hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp điện và chiếu sáng đô thị, thông tin liên lạc, cấp nước, cao độ nền và thoát nước mưa, thoát nước thải; quản lý chất thải rắn, nghĩa trang và môi trường). Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/5.000.

- Bản đồ đánh giá tổng hợp về đất xây dựng trên cơ sở các tiêu chí đánh giá phù hợp về địa hình, điều kiện hiện trạng, địa chất thủy văn; đánh giá về hiện trạng pháp lý, sử dụng đất; xác định các khu vực thuận lợi, ít thuận lợi, không thuận lợi cho phát triển các chức năng đô thị; xác định các khu vực cấm, khu vực hạn chế phát triển đô thị. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/5.000.

- Sơ đồ cơ cấu phát triển đô thị (các sơ đồ phân tích hiện trạng và đề xuất các phương án kèm theo thuyết minh nội dung về tiêu chí xem xét, lựa chọn các phương án). Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ thích hợp.

- Bản đồ định hướng phát triển không gian: Xác định khu hiện có hạn chế phát triển; khu chỉnh trang, cải tạo; khu phát triển mới (trong đó xác định phạm vi, quy mô của các khu dân cư; khu chức năng cấp quốc gia, cấp vùng, cấp thành phố và cấp đô thị); khu cần bảo tồn, tôn tạo; khu cấm xây dựng; các khu dự trữ phát triển; an ninh quốc phòng; các khu vực trung tâm hành chính, thương mại - dịch vụ, văn hóa, thể dục thể thao, công viên, cây xanh, nghiên cứu, đào tạo, y tế và trung tâm chuyên ngành khác từ cấp đô thị trở lên; xác định các trục không gian chính và không gian mở; các khu vực dân cư. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/5.000.

- Bản đồ sử dụng đất quy hoạch theo các giai đoạn: Vị trí, quy mô của các loại chức năng sử dụng đất theo quy định tại Phụ lục I của Thông tư 16/2025/TT–BXD được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 43/2025/TT-BXD. Xác định quy mô dân số và đất đai của từng khu vực chức năng; chỉ tiêu về mật độ dân cư, chỉ tiêu đất đô thị theo các giai đoạn phát triển. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/5.000.

- Các bản đồ định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật thể hiện đầy đủ các nội dung quy định tại điểm i khoản 1 Điều này. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/5.000.

- Các bản vẽ thiết kế đô thị: xác định vùng kiến trúc cảnh quan, bảo tồn cảnh quan thiên nhiên và di sản văn hóa, các trục không gian chính, quảng trường, cửa ngõ đô thị, điểm nhấn đô thị trong phạm vi quy hoạch. Đề xuất tổ chức không gian các hệ thống trung tâm, cửa ngõ đô thị, các trục không gian chính, quảng trường lớn, điểm nhấn đô thị; tổ chức không gian cây xanh, mặt nước trong phạm vi quy hoạch theo tỷ lệ thích hợp; các bản vẽ phối cảnh tổng thể và các góc nhìn chính, mô phỏng không gian kiến trúc phù hợp, làm rõ được các nội dung nghiên cứu.

b) Phần văn bản

- Thuyết minh tổng hợp.

- Các bản vẽ thu nhỏ.

- Các phụ lục tính toán kèm theo thuyết minh (các giải trình, giải thích, luận cứ bổ sung cho thuyết minh, các số liệu tính toán) và các văn bản pháp lý liên quan.

- Dự thảo Tờ trình, Quyết định phê duyệt quy hoạch chung đô thị.

- Dự thảo Quy định quản lý theo quy hoạch chung đô thị

- USB lưu toàn bộ thuyết minh và bản vẽ.

c) Cơ sở dữ liệu quy hoạch

- Cơ sở dữ liệu quy hoạch được xây dựng tuân thủ theo Thông tư 16/2025/TT–BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09 tháng 12 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của luật quy hoạch đô thị và nông thôn, bao gồm hồ sơ bản giấy và hồ sơ điện tử.

d) Định dạng, Số lượng

- Hồ sơ lưu trữ Quy hoạch chung đô thị Lộc Ninh, thành phố Đồng Nai bao gồm: 07 bộ và 01 USB lưu trữ (phục vụ việc thẩm định, gửi các Sở, ngành, địa phương và lưu trữ).

- Hồ sơ bản giấy thể hiện nội dung và thành phần hồ sơ quy hoạch.

- Hồ sơ điện tử bao gồm: cơ sở dữ liệu số cơ bản, cơ sở dữ liệu số liệu pháp lý và cơ sở dữ liệu số địa lý (GIS).

7. Các quy định về lấy ý kiến

Quy định về hình thức, thời gian lấy ý kiến quy hoạch đô thị và nông thôn được thực hiện theo Điều 37 Luật Quy hoạch Đô thị và nông thôn, cụ thể như sau:

- Việc lấy ý kiến cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức và chuyên gia có liên quan về quy hoạch được thực hiện theo hình thức gửi hồ sơ để đối tượng lấy ý kiến nghiên cứu, có ý kiến bằng văn bản, Các cơ quan, tổ chức và chuyên gia được yêu cầu cho ý kiến bằng văn bản trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ theo quy định.

- Việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư được thực hiện bằng một, một số hoặc các hình thức sau: gửi hồ sơ, tài liệu để lấy ý kiến của người dân bằng văn bản; niêm yết, trưng bày tại nơi công cộng để tiếp nhận ý kiến của người dân, theo đó thời gian lấy ý kiến ít nhất là 20 ngày và không quá 30 ngày kể từ ngày công khai nội dung lấy ý kiến.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Ủy ban nhân dân thành phố là cơ quan phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Lộc Ninh, thành phố Đồng Nai đến năm 2050.

2. Sở Xây dựng thành phố Đồng Nai là cơ quan thẩm định Quy hoạch chung đô thị Lộc Ninh, thành phố Đồng Nai đến năm 2050.

3. Ủy ban nhân dân phường Lộc Ninh là cơ quan tổ chức lập Quy hoạch chung đô thị Lộc Ninh, thành phố Đồng Nai đến năm 2050.

4. Hình thức lựa chọn đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Thực hiện theo quy

định hiện hành.

5. Thời gian dự kiến để hoàn thành việc lập quy hoạch: không quá 12 tháng *(từ khi lựa chọn được tổ chức tư vấn lập quy hoạch đến khi trình cơ quan thẩm định quy hoạch).*

Điều 3. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

Các ông, bà: Chánh văn phòng UBND thành phố; Giám đốc các Sở: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Chủ tịch UBND phường Lộc Ninh; 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, Phó Chủ tịch UBND thành phố;
- Phó Chánh Văn phòng UBND thành phố;
- Lưu: VT, KTN;

Trí-QĐ79

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

Hồ Văn Hà