

SỞ XÂY DỰNG ĐỒNG NAI
TRUNG TÂM QUY HOẠCH, KIỂM ĐỊNH XÂY DỰNG VÀ BẢO TRÌ ĐƯỜNG BỘ

NHIỆM VỤ

QUY HOẠCH CHUNG XÃ XUÂN HÒA, TỈNH ĐỒNG NAI ĐẾN NĂM 2050

ĐỊA ĐIỂM: XÃ XUÂN HÒA, TỈNH ĐỒNG NAI
CHỦ ĐẦU TƯ : ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ XUÂN HÒA

Tháng 02 - 2026

**NHIỆM VỤ
QUY HOẠCH CHUNG XÃ XUÂN HÒA,
TỈNH ĐỒNG NAI ĐẾN NĂM 2050**

Địa điểm: Xã Xuân Hòa, tỉnh Đồng Nai

Đồng Nai, ngày tháng năm 2026

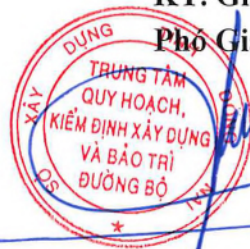
**Đơn vị chủ đầu tư
ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ XUÂN HÒA**



Phan Thanh Hùng

Cơ quan thẩm định

**Đơn vị tư vấn
TRUNG TÂM
QUY HOẠCH, KIỂM ĐỊNH XÂY DỰNG
VÀ BẢO TRÌ ĐƯỜNG BỘ**



**KT. Giám đốc
Phó Giám đốc**

Ths. KTS. Trần Thanh Tùng

Cơ quan phê duyệt

MỤC LỤC

CHƯƠNG I : LÝ DO, SỰ CẦN THIẾT, CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH CHUNG.....	6
I. TỔNG QUAN VỀ XÃ XUÂN HÒA MỚI SAU SÁP NHẬP:.....	6
II. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH CHUNG:	6
III. CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH:	7
1. Các căn cứ pháp lý chung:.....	7
2. Căn cứ pháp lý trên địa bàn tỉnh:	8
3. Căn cứ pháp lý riêng của xã:	9
4. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng:.....	10
5. Các nguồn tài liệu, số liệu, các đồ án quy hoạch, dự án có liên quan:	10
IV. VỊ TRÍ, PHẠM VI VÀ QUY MÔ LẬP QUY HOẠCH	10
1. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch:	10
2. Quy mô lập quy hoạch:	12
3. Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/10.000	12
4. Thời hạn lập quy hoạch: đến 2030 và dài hạn đến năm 2050.	12
CHƯƠNG II : KHÁI QUÁT ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN, HIỆN TRẠNG; CÁC ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN; SƠ BỘ CÁC VẤN ĐỀ CHÍNH VÀ YÊU CẦU VỀ VIỆC CỤ THỂ HÓA TẠI CÁC QUY HOẠCH CẤP TRÊN	13
I. KHÁI QUÁT ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN:	13
1. Địa hình, địa chất, thủy văn, khí hậu:.....	13
II. HIỆN TRẠNG KINH TẾ - XÃ HỘI.....	15
1. Dân số, lao động, việc làm:	15
2. Cơ cấu ngành nghề, thu nhập, động lực phát triển kinh tế.	17
III. HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT – KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN:.....	18
1. Hiện trạng sử dụng đất:	18
2. Những vấn đề tồn tại trong việc sử dụng đất đai:.....	21
3. Hiện trạng không gian kiến trúc cảnh quan:.....	21
Bảng thống kê các công trình công cộng hiện trạng	31
IV. HIỆN TRẠNG HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT	33
1. Giao thông:	33
2. Cấp điện:.....	33
3. Hệ thống thủy lợi:.....	33
4. Hệ thống cấp nước sạch nông thôn:	34
5. Thoát nước, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:	34
6. Hệ thống thông tin liên lạc:	34
V. VẤN ĐỀ TỒN TẠI, MÂU THUẪN VÀ THÁCH THỨC CẦN GIẢI QUYẾT	34
1. Tồn tại trong sử dụng đất và quản lý quy hoạch:	35
2. Vấn đề về hạ tầng kỹ thuật – xã hội:	35
3. Mâu thuẫn trong phát triển kinh tế – xã hội:	35
4. Vấn đề xã hội và cảnh quan môi trường:.....	35
5. Thách thức trong giai đoạn quy hoạch mới:.....	35
CHƯƠNG III : CƠ SỞ VÀ ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN	36

I. TỔNG HỢP PHƯƠNG HƯỚNG TỪ CÁC QUY HOẠCH CẤP TRÊN	36
1. Quy hoạch tổng thể quốc gia, quy hoạch vùng (Đông Nam Bộ), quy hoạch tỉnh.....	36
2. Các dự án lớn trong khu vực đang triển khai.	37
CHƯƠNG IV : XÁC ĐỊNH TÍNH CHẤT – ĐỘNG LỰC – VAI TRÒ – QUAN ĐIỂM – VẤN ĐỀ TRỌNG TÂM CỦA KHU VỰC QUY HOẠCH.....	39
I. TÍNH CHẤT – ĐỘNG LỰC – VAI TRÒ – QUAN ĐIỂM LẬP QUY HOẠCH.	39
1. Tính chất của quy hoạch chung xã:	39
2. Động lực phát triển:	39
3. Vai trò, chức năng của xã Xuân Hòa trong hệ thống phát triển của tỉnh Đồng Nai.....	40
4. Quan điểm và mục tiêu của quy hoạch:	41
5. Các vấn đề chính cần giải quyết trong quy hoạch:	42
CHƯƠNG V : ĐÁNH GIÁ VÀ DỰ BÁO PHÁT TRIỂN.....	44
I. THỰC TRẠNG KINH TẾ – XÃ HỘI VÀ TIỀM NĂNG PHÁT TRIỂN.....	44
1. Thực trạng kinh tế – xã hội:	44
2. Tiềm năng phát triển:	44
II. CƠ SỞ DỰ BÁO VÀ ĐỊNH HƯỚNG CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT	44
1. Dự báo quy mô dân số, lao động:.....	44
2. Sơ bộ dự báo phát triển:	46
CHƯƠNG VI : YÊU CẦU KHẢO SÁT, CƠ SỞ DỮ LIỆU.....	49
I. YÊU CẦU VỀ KHẢO SÁT THỰC ĐỊA VÀ THU THẬP SỐ LIỆU.....	49
II. CƠ SỞ DỮ LIỆU HIỆN TRẠNG VÀ CÁC LOẠI SỐ LIỆU BẮT BUỘC CẦN THU THẬP	49
III. YÊU CẦU VỀ CHẤT LƯỢNG, CẬP NHẬT VÀ TÍNH ĐỒNG BỘ CỦA DỮ LIỆU	50
CHƯƠNG VII : YÊU CẦU NGHIÊN CỨU NỘI DUNG QUY HOẠCH.....	51
I. YÊU CẦU NGHIÊN CỨU VỀ ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN KHÔNG GIAN VÀ SỬ DỤNG ĐẤT	51
1. Phân tích, đánh giá hiện trạng và rà soát các quy hoạch đã được phê duyệt.....	51
2. Phân tích vai trò, vị thế, tiềm năng và động lực phát triển.....	51
3. Nghiên cứu tổ chức bộ máy không gian hành chính – dịch vụ công	51
4. Xây dựng chiến lược và mô hình phát triển tổng thể	51
5. Định hướng tổ chức không gian và sử dụng đất.....	51
II. YÊU CẦU NGHIÊN CỨU VỀ ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG, MÔI TRƯỜNG, DỰ ÁN ƯU TIÊN VÀ QUẢN LÝ THỰC HIỆN QUY HOẠCH	52
1. Định hướng hệ thống hạ tầng kỹ thuật:	52
2. Bảo vệ môi trường và thích ứng biến đổi khí hậu:	53
3. Đề xuất chương trình, dự án ưu tiên và lộ trình thực hiện:	53
4. Đề xuất quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch:	53
CHƯƠNG VIII : YÊU CẦU VỀ HỒ SƠ VÀ KẾ HOẠCH THỰC HIỆN.....	54
I. CÁC YÊU CẦU VỀ HỒ SƠ, SẢN PHẨM QUY HOẠCH:	54
II. KẾ HOẠCH LẤY Ý KIẾN CỘNG ĐỒNG VÀ TỔ CHỨC LIÊN QUAN TẠI BƯỚC LẬP HỒ SƠ QUY HOẠCH	54
1. Nội dung lấy ý kiến:	Error! Bookmark not defined.
2. Hình thức lấy ý kiến:	Error! Bookmark not defined.
3. Đối tượng và kế hoạch lấy ý kiến:.....	Error! Bookmark not defined.

CHƯƠNG IX : TỔ CHỨC THỰC HIỆN VÀ KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ.....	56
I. TỔ CHỨC THỰC HIỆN:	56
II. KẾT LUẬN:	56
III. KIẾN NGHỊ:	56

Ngoài ra, trên địa bàn xã còn chịu tác động trực tiếp của các định hướng phát triển hạ tầng giao thông trọng điểm cấp tỉnh và cấp quốc gia, trong đó có các tuyến giao thông đối ngoại, các tuyến kết nối vùng, kết nối khu công nghiệp – đô thị – dịch vụ và định hướng tuyến đường sắt tốc độ cao Bắc – Nam. Đây là những yếu tố quan trọng tạo ra cơ hội mới để tái cấu trúc không gian phát triển, thu hút đầu tư, nâng cao hiệu quả sử dụng đất và phát triển các khu chức năng mới trên địa bàn.

Do đó, việc lập Quy hoạch chung xã Xuân Hòa là yêu cầu cấp thiết nhằm cụ thể hóa các định hướng phát triển của quy hoạch cấp trên; làm cơ sở kiểm soát phát triển không gian, đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật – xã hội; khai thác tốt lợi thế vị trí, tăng cường liên kết vùng; đồng thời bảo đảm phát triển bền vững, phù hợp với định hướng phát triển kinh tế – xã hội của tỉnh Đồng Nai trong giai đoạn đến năm 2050.

III. CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH:

1. Các căn cứ pháp lý chung:

- 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;
- Luật Kiến trúc ngày 13 tháng 6 năm 2019;
- Luật Bảo vệ môi trường ngày 17 tháng 11 năm 2020;
- Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;
- Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 của Chính phủ về việc quy định một số điều của Luật Kiến trúc;
- Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;
- Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 tháng 2025 về việc 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 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Nghị định 34/2026/NĐ-CP ngày 22 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ về việc 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;
- Nghị định 32/2016/NĐ-CP ngày 06/5/2016 của Chính phủ về việc Quy định về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam;

- Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/1/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số Điều của Luật Bảo vệ Môi trường; Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/1/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;
- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
- Thông tư 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng, Thông tư quy định chi tiết một số điều của luật quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Thông tư 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây Dựng về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 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.
- Quyết định số 370/QĐ-TTg ngày 04/5/2024 của Thủ tướng Chính phủ Phê duyệt Quy hoạch vùng Đông Nam Bộ thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Quyết định số 1454/QĐ-TTg ngày 01/9/2021 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch mạng lưới đường bộ thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 12/QĐ-TTg ngày 03/1/2025 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch mạng lưới đường bộ thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Quyết định số 768/QĐ-TTg ngày 15/4/2025 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch phát triển điện lực quốc gia thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Quyết định số 1509/QĐ-BCT ngày 30/5/2025 của Bộ Công Thương phê duyệt Kế hoạch thực hiện Quy hoạch phát triển điện lực quốc gia thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Quyết định số 47/QĐ-TTg ngày 09 tháng 5 năm 2024 của Thủ tướng chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch đất Quốc phòng thời kỳ 2021- 2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Quyết định số 2256/QĐ-BQP ngày 30 tháng 5 năm 2023 của Bộ Quốc phòng về phê duyệt Bản đồ khu quân sự và địa hình ưu tiên cho nhiệm vụ quốc phòng để tích hợp và quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021-2030

2. Căn cứ pháp lý trên địa bàn tỉnh:

Do toàn bộ ranh giới hành chính mới của xã Xuân Hòa vẫn nằm trong địa giới hành chính trước đây của tỉnh Đồng Nai, nên ngoài các văn bản pháp lý mới được ban hành sau sáp nhập, các văn bản pháp lý chuyên ngành có liên quan và còn hiệu lực thì hành vẫn có thể được áp dụng làm cơ sở cho việc lập đồ án quy hoạch chung của xã.

- Nghị quyết số 1662/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Đồng Nai năm 2025.

- Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 03/7/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Quyết định số 779/QĐ-UBND ngày 27/02/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Quyết định số 1626/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ: Phê duyệt Quy hoạch thăm dò, khai thác, chế biến và sử dụng các loại khoáng sản làm vật liệu xây dựng thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Văn bản số 3629/UBND-KTN ngày 21/8/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất đến năm 2030 cho 95 đơn vị hành chính cấp xã;
- Quyết định số 60/2022/QĐ-UBND ngày 27/12/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc ban hành Quy định quản lý hành lang bảo vệ nguồn nước trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;
- Quyết định số 453/QĐ-UBND ngày 01/02/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc duyệt Quy hoạch địa điểm nghĩa trang tỉnh Đồng Nai đến năm 2020, định hướng đến năm 2050;
- Quyết định số 1769/QĐ-TTg ngày 19/10/2021 của Thủ tướng chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch mạng lưới đường sắt thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Công văn 1112/SoXD-QLHTKT ngày 05 tháng 8 năm 2025 của Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân tỉnh kiến nghị Bộ Xây dựng xem xét bổ sung ga đường sắt tốc độ cao trên trục trên trục Bắc – Nam thuộc địa bàn xã Xuân Hòa;
- Quyết định số 2404/QĐ-TTg ngày 29/10/2025 của Thủ tướng chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch mạng lưới đường sắt thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Kế hoạch số 171/KH-UBND ngày 14/11/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc kế hoạch triển khai lập quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2025 – 2026; Văn bản số 3641/UBND-KTN ngày 11/3/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh, bổ sung Kế hoạch số 171/KH-UBND ngày 14/11/2025 của UBND tỉnh về triển khai lập quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2025 – 2026.

3. Căn cứ pháp lý riêng của xã:

- Quyết định số 83/QĐ-UBND ngày 06/01/2023 của UBND huyện Xuân Lộc về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc đến năm 2030 và dài hạn đến năm 2040;
- Quyết định số 13024/QĐ-UBND ngày 11/11/2022 của UBND huyện Xuân Lộc về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Hòa, huyện Xuân Lộc đến năm 2030 và dài hạn đến năm 2040, và Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã

Xuân Hòa theo quyết định số 1917/QĐ-UBND ngày 27/06/2025 của UBND huyện xuân lộc;

– Quyết định số 13224/QĐ-UBND ngày 28/11/2022 của UBND huyện Xuân Lộc về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Tâm, huyện Xuân Lộc đến năm 2030 và dài hạn đến năm 2040, và Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Tâm theo quyết định số 1923/QĐ-UBND ngày 27/06/2025 của UBND huyện xuân lộc;

– Các văn bản pháp lý, quy hoạch, dự án khác có liên quan.

4. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng:

– Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về lắp đặt mạng cáp ngoại vi viễn thông - QCVN 33:2019/BTTTT;

– Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chống sét cho các trạm viễn thông và cáp ngoại vi - QCVN 32:2020/BTTTT;

– Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng - QCVN 01:2021/BXD;

– Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật - QCVN 07:2023/BXD;

– Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về bản đồ địa hình quốc gia tỷ lệ 1:2.000, 1:5.000 – QCVN 03:2023/TT-BTNMT.

5. Các nguồn tài liệu, số liệu, các đồ án quy hoạch, dự án có liên quan:

– Hồ sơ Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

– Hồ sơ Quy hoạch xây dựng vùng huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

– Hồ sơ quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Tâm, huyện Xuân Lộc giai đoạn đến năm 2030 và dài hạn đến năm 2040;

– Hồ sơ quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Hòa, huyện Xuân Lộc giai đoạn đến năm 2030 và dài hạn đến năm 2040;

– Hồ sơ quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc giai đoạn đến năm 2030 và dài hạn đến năm 2040;

– Bản đồ đo đạc địa hình tỷ lệ 1/2000.

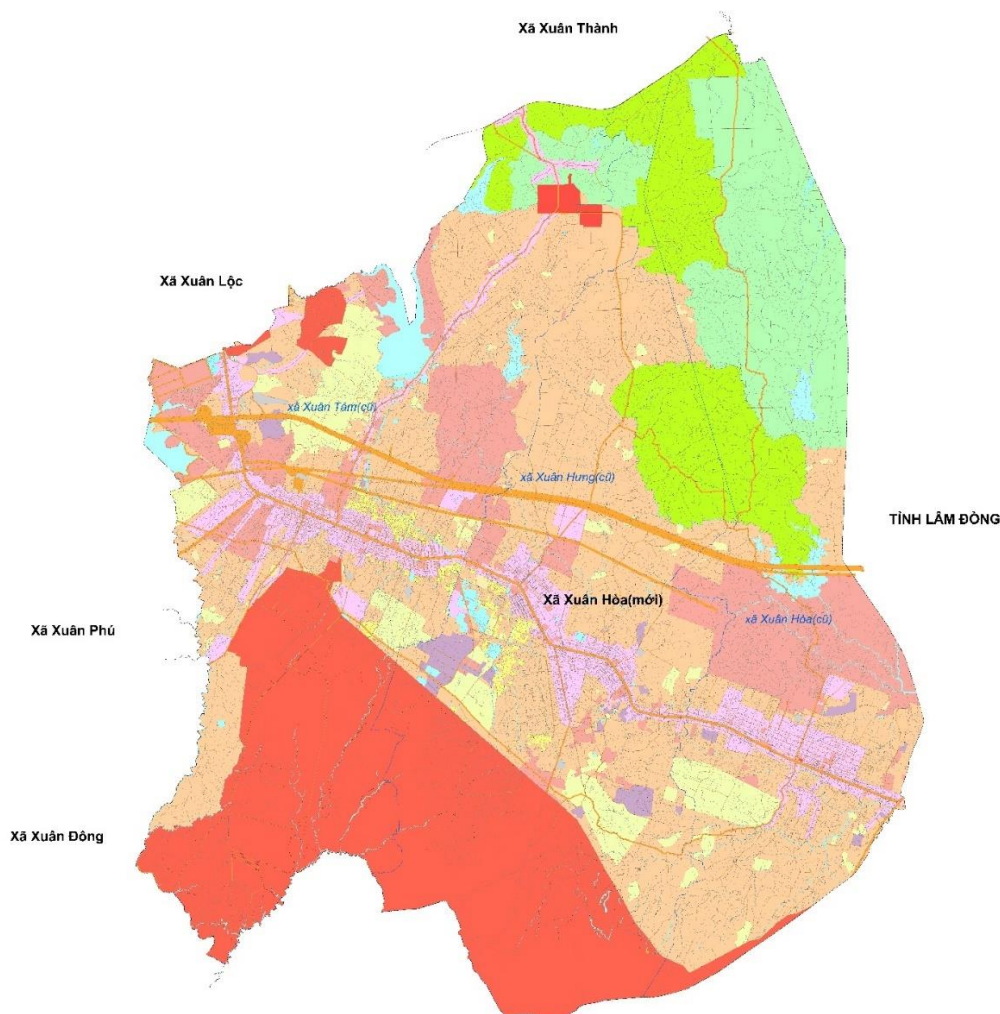
IV. VỊ TRÍ, PHẠM VI VÀ QUY MÔ LẬP QUY HOẠCH

1. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch:

Xã Xuân Hòa có vị trí nằm ở cửa ngõ phía Đông của tỉnh Đồng Nai mới. Căn cứ theo Nghị quyết số: 1662/NQ-UBTVQH15 ngày 20/6/2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Đồng Nai năm 2025. Khu vực lập quy hoạch chung xã Xuân Hòa có phạm vi ranh giới như sau:

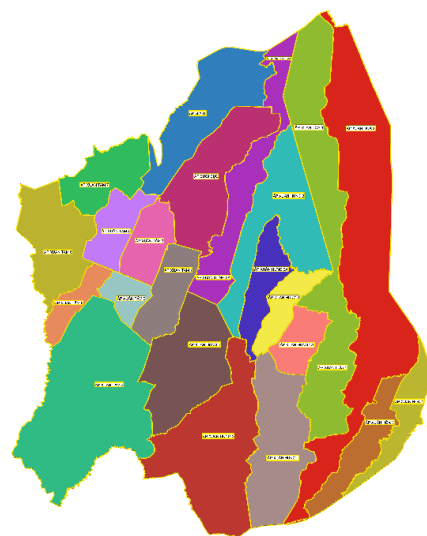
– Phía Bắc: Giáp xã Xuân Thành, xã Xuân Lộc;

- Phía Đông: Giáp xã Tân Minh, xã Suối Kiết của tỉnh Lâm Đồng;
- Phía Nam: Giáp xã Bà Lâm của thành phố Hồ Chí Minh;
- Phía Tây: Giáp xã Xuân Lộc, xã Xuân Phú, xã Xuân Đông.



Hình: Bản đồ quy hoạch sử dụng đất xã Xuân Hòa sau sáp nhập

Sau sáp nhập xã Xuân Hòa mới có 21 ấp: Ấp Xuân Hòa 1, Xuân Hòa 2, Xuân Hòa 3, Xuân Hòa 4, Xuân Tâm 1, Xuân Tâm 2, Xuân Tâm 3, Xuân Tâm 4, Xuân Tâm 5, Xuân Tâm 6, Xuân Tâm 7, Suối Dục, Gia Ui, Xuân Hưng 1, Xuân Hưng 1A, Xuân Hưng 2, Xuân Hưng 2A, Xuân Hưng 3, Xuân Hưng 3A, Xuân Hưng 4, Xuân Hưng



Hình: Sơ đồ vị trí các ấp mới trong xã

2. Quy mô lập quy hoạch:

2.1. Quy mô diện tích:

Diện tích nghiên cứu và lập quy hoạch: khoảng 30.596ha; *(Quy mô diện tích xã Xuân Hòa mới bao gồm toàn bộ diện tích xã Xuân Hưng, xã Xuân Hòa và một phần của xã Xuân Tâm trước sáp nhập.)*

2.2. Quy mô dân số:

- Dân số 2025: Khoảng 80.480 người, mật độ khoảng 263,00 người/km² *(Số liệu do Công An tỉnh Đồng Nai cung cấp tại văn bản số 3029/CAT-PC06 ngày 03/12/2025);*
 - Giai đoạn đến 2030 : Khoảng 85.426 người; mật độ: 279,20 người/km²;
 - Giai đoạn đến 2050 : Khoảng 104.236 người; mật độ: 340,7 người/km²;
- (Xem phần dự báo dân số)*

2.3. Quy mô lao động:

- Giai đoạn đến 2030 : Khoảng 59.798 người;
- Giai đoạn đến 2050 : Khoảng 72.965 người.

2.4. Quy mô số hộ:

- Giai đoạn đến 2030 : Khoảng 21.357 hộ;
- Giai đoạn đến 2050 : Khoảng 26.059 hộ.

Nhìn chung, trong những năm tới xã có lực lượng lao động đủ đáp ứng cho nhu cầu phát triển kinh tế xã hội tại xã. Cần chú trọng tạo điều kiện công ăn việc làm, nâng cao trình độ để người lao động nâng đáp ứng tốt cho mục tiêu phát triển của địa phương.

3. Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/10.000

4. Thời hạn lập quy hoạch: đến 2030 và dài hạn đến năm 2050.

CHƯƠNG II: KHÁI QUÁT ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN, HIỆN TRẠNG; CÁC ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN; SƠ BỘ CÁC VẤN ĐỀ CHÍNH VÀ YÊU CẦU VỀ VIỆC CỤ THỂ HÓA TẠI CÁC QUY HOẠCH CẤP TRÊN

I. KHÁI QUÁT ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN:

1. Địa hình, địa chất, thủy văn, khí hậu:

1.1. Khí hậu:

Xã Xuân Hòa trong vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa cận xích đạo, có nền nhiệt cao đều quanh năm, phân hóa sâu sắc theo mùa và mang đặc trưng của khí hậu vùng Đông Nam Bộ với những đặc trưng cơ bản sau:

– **Nhiệt độ:** Trung bình 25,4°C, nắng nhiều (trung bình 5,7 - 6 giờ/ngày). Tổng giờ nắng trong năm: 2.600 - 2.700 giờ, trung bình mỗi tháng có 220 giờ nắng. Các tháng mùa khô có tổng giờ nắng khá cao chiếm 60% giờ nắng trong năm. Tháng 3 có số giờ nắng cao nhất khoảng 300 giờ. Tháng 8 có số giờ nắng thấp nhất khoảng 140 giờ. Năng lượng bức xạ mặt trời dồi dào (trung bình 154 - 158 Kcal/cm²/năm). Tổng tích ôn lớn (trung bình 9.271°C/năm);

– **Chế độ mưa:** Trung bình 1.956 – 2.139 mm/năm, mùa mưa từ tháng 5 đến cuối tháng 11 chiếm trên 90% tổng lượng mưa cả năm. Mùa khô bắt đầu từ tháng 12 đến tháng 4, chỉ chiếm 10% tổng lượng mưa cả năm;

– **Độ ẩm:** Khá cao (trung bình 83%). Biên độ chênh lệch lớn từ 8 – 15%;

– **Gió:** Phương gió chính là gió mùa Đông Bắc thịnh hành vào mùa khô và gió Tây Nam thịnh hành vào mùa mưa. Tốc độ gió trung bình 2,0 - 2,2 m/s, lớn nhất là 2,5 - 3m/s (9 - 11 km/h), chịu ảnh hưởng của bão.

– **Lượng bốc hơi:** Trung bình từ 1.100 – 1.300 mm/năm, trong đó mùa khô thường cao gấp 2 – 3 lần mùa mưa, tạo nên sự mất cân đối về chế độ ẩm, nhất là các tháng cuối mùa khô.

Mưa phân bố không đều, bốc hơi lớn theo mùa nên mùa khô xã Xuân Hòa thường thiếu nước, ảnh hưởng năng suất, lịch thời vụ và chuyển đổi cơ cấu cây trồng. Tuy vậy, khí hậu nhìn chung ít thời tiết cực đoan, cơ bản thuận lợi cho phát triển kinh tế – xã hội và ổn định đời sống người dân.

1.2. Địa hình:

Xã Xuân Hòa có địa hình chuyển tiếp từ đồng bằng sang gò đồi, gồm ba dạng chính. Địa hình bằng phẳng chiếm khoảng 75–85% (đốc <8°), tập trung dọc QL1 và vùng sản xuất, thuận lợi xây dựng, dân cư, công nghiệp – TTCN và hạ tầng. Địa hình trườn thoải chiếm 15–20% (đốc 8–15°), chủ yếu nông nghiệp và rừng trồng, cần chú trọng thoát nước, chống xói mòn. Địa hình đồi núi chiếm 7–10% (đốc lớn), phân bố rải rác, chủ yếu đất rừng và điều, ưu tiên bảo vệ và phát triển theo hướng sinh thái – lâm nghiệp. Tầng đất nhìn chung dày đến trung bình, thuận lợi sản xuất và xây dựng; đất

tầng mỏng ít, cần hạn chế xây dựng và quản lý chặt khu gò đồi, núi để bảo vệ sinh thái, cảnh quan.

2.1. Tài nguyên đất:

Đất đai Xuân Hòa đa dạng, chủ yếu đất xám, đỏ vàng và nâu/nâu xám. Đất xám phù hợp cây lâu năm nhưng cần cải tạo; đất đỏ vàng chất lượng tốt cho cây ăn quả, chuyên canh; đất nâu/nâu xám hợp lúa, rau màu và nông nghiệp công nghệ cao. Đất dốc, tầng mỏng ưu tiên lâm nghiệp – sinh thái; sông suối, mặt nước hỗ trợ tưới tiêu và điều tiết thủy văn.

2.2. Tài nguyên nước:

a. Nguồn nước mặt

Nguồn nước mặt trên địa bàn khá dồi dào, chủ yếu được bổ sung từ các hồ chứa lớn trong khu vực và hệ thống sông, suối tự nhiên. Trong đó, các hồ như Gia Ui, Núi Le và một số hồ nhỏ giữ vai trò quan trọng trong điều tiết nguồn nước và cung cấp nước tưới thông qua hệ thống kênh mương, đập dâng.

*** Nguồn cung cấp nước tưới:**

Nguồn tưới chủ yếu từ các hồ chứa, trong đó hồ Gia Ui là lớn nhất, cấp nước qua các kênh N1, N2, N3, N4, N6; hồ Núi Le và các hồ nhỏ hỗ trợ tưới khu vực lân cận. Tổng diện tích mặt nước chuyên dùng khoảng 330–340 ha, bảo đảm nhu cầu tưới cơ bản cho lúa, cây màu và cây công nghiệp mùa khô.

*** Hệ thống sông suối:**

Ngoài hồ chứa, xã có sông Ray (dài khoảng 16 km, lưu lượng trung bình 10,6 m³/s) nhưng khó tưới tự chảy do chênh cao, chủ yếu hỗ trợ thủy lợi. Các suối nhỏ như suối Trong, suối Lá, suối Gia Phú có dòng chảy nhưng giảm mạnh mùa khô; nhìn chung giúp bổ sung nước mặt và thoát nước mùa mưa.

*** Nguồn nước cho nuôi trồng thủy sản:**

Nuôi trồng thủy sản khoảng 8–10 ha (hoặc khoảng 360 ha nếu tính cả hồ chứa), sản lượng khoảng 60 tấn/năm; chủ yếu sử dụng nước mặt từ hồ và suối, tạo điều kiện mở rộng mô hình thủy sản gắn với nông nghiệp.

b. Nguồn nước ngầm:

Nước ngầm ở Xuân Hòa phân bố không đều, phần lớn thuộc vùng nghèo nước. Mực nước thường sâu 80–120 m (một số nơi 50–60 m), lưu lượng thấm thấp khoảng 0,5–1,2 l/s; chất lượng tương đối tốt nhưng chủ yếu chỉ đáp ứng sinh hoạt và tưới nhỏ lẻ. Do trữ lượng hạn chế, nước ngầm không đủ phục vụ sản xuất lớn hay cấp nước tập trung, nên chỉ là nguồn bổ trợ, không phải nguồn chính.

2.3. Tài nguyên rừng:

Xã Xuân Hòa có khoảng 6.903,48 ha đất rừng, gồm rừng phòng hộ 3.230,68 ha ở khu vực đồi dốc, núi thấp và đầu nguồn (giữ nước, chống xói mòn nên cần quản lý chặt) và rừng sản xuất 3.672,80 ha ở vùng đồi thoải (thuận lợi trồng điều, keo, cao su để phát triển lâm nghiệp, tăng độ che phủ). Tài nguyên rừng góp phần bảo vệ môi trường, duy trì đa dạng sinh học, tạo nền tảng cho lâm nghiệp bền vững và định hướng du lịch sinh thái, nhưng có nguy cơ bị tác động bởi thiên tai, biến đổi khí hậu và ô nhiễm môi trường.

3.1. Thực trạng môi trường:

Môi trường đất: Chưa ô nhiễm kim loại nặng, nhưng có nguy cơ suy thoái/ô nhiễm cục bộ do tăng phân bón hóa học và thuốc BVTV.

Môi trường nước mặt: Nhìn chung ổn định, song có rủi ro ô nhiễm cục bộ từ sinh hoạt và nông nghiệp nếu kiểm soát chưa tốt.

Môi trường nước ngầm: Chất lượng tốt nhưng trữ lượng hạn chế, biến động theo mùa; khai thác quá mức có thể cạn kiệt, sụt lún, cần giảm khai thác và chuyển sang nước mặt xử lý.

Nước thải sinh hoạt: Hiện ô nhiễm chưa cao nhưng xử lý còn hạn chế; nguy cơ ô nhiễm cục bộ tăng tại khu dân cư tập trung nếu không quản lý.

3.2. Các ảnh hưởng của thiên tai, biến đổi khí hậu, môi trường và hệ sinh thái:

Hiện tại và biến đổi khí hậu có xu hướng gia tăng, gây ngập khu trũng, sạt lở/xói mòn đất dốc, nắng nóng và thiếu nước mùa khô. Nước mặt suy giảm, nước ngầm hạn chế nên khai thác quá mức dễ phát sinh rủi ro môi trường, tác động đến nông nghiệp và sức khỏe cộng đồng. Vì vậy cần lồng ghép giải pháp thích ứng vào quy hoạch: điều tiết nguồn nước, hoàn thiện tiêu thoát nước, bảo vệ rừng – hành lang sinh thái, kiểm soát ô nhiễm và hạn chế khai thác nước ngầm.

II. HIỆN TRẠNG KINH TẾ - XÃ HỘI

1. Dân số, lao động, việc làm:

a. Dân số và hộ gia đình:

Đến thời điểm lập quy hoạch, xã Xuân Hòa có khoảng 80.480 người với 17.254 hộ, dân cư tập trung ở trung tâm hành chính, dọc các tuyến giao thông chính và các cụm dân cư truyền thống. Tỷ lệ tăng dân số tự nhiên khoảng 0,90%/năm, tương đối ổn định; đồng thời đô thị hóa và chuyển đổi cơ cấu kinh tế – xã hội đang làm thay đổi cấu trúc dân cư và nhu cầu sử dụng đất. Vì vậy, xã cần định hướng mở rộng không gian ở, nâng cấp hạ tầng và bổ sung công trình dịch vụ công cộng trong thời gian tới.

Bảng thống kê dân số hiện trạng xã Xuân Hòa sau sáp nhập

Stt	Tổ, Ấp, Khu phố	Dân số thường trú	Dân số tạm trú	Tổng	Tổng dân số thường trú	Tổng dân số tạm trú	Tổng
		(Người)	(Người)	(Người)	(Người)	(Người)	(Người)
1	Ấp Xuân Hòa 1	3492	68	3560	78832	1650	80480
2	Ấp Xuân Hòa 2	3887	69	3956			
3	Ấp Xuân Hòa 3	4018	16	4034			
4	Ấp Xuân Hòa 4	1979	18	1997			
5	Ấp Xuân Tâm 1	5628	22	5650			
6	Ấp Xuân Tâm 2	6037	15	6052			
7	Ấp Xuân Tâm 3	4091	50	4141			
8	Ấp Xuân Tâm 4	3597	36	3633			
9	Ấp Xuân Tâm 5	3906	15	3921			
10	Ấp Xuân Tâm 6	3191	159	3350			
11	Ấp Xuân Tâm 7	3452	208	3660			
12	Ấp Suối Dục	3930	30	3960			
13	Ấp Gia Ui	4796	50	4846			
14	Ấp Xuân Hưng 1	4250	24	4274			
15	Ấp Xuân Hưng 1A	4598	147	4745			
16	Ấp Xuân Hưng 2	4454	357	4811			
17	Ấp Xuân Hưng 2A	5225	170	5393			
18	Ấp Xuân Hưng 3	3705	13	3718			
19	Ấp Xuân Hưng 3A	1523	15	1538			
20	Ấp Xuân Hưng 4	1795	157	1952			
21	Ấp Xuân Hưng 5	1278	11	1289			

(Nguồn: Văn bản số 3029/CAT-PC06 ngày 03/12/2025 của Công an tỉnh Đồng Nai về việc thống nhất số liệu dân số phục vụ bầu cử các cấp)

b. Lực lượng lao động:

Xã Xuân Hòa có 45.928 người trong độ tuổi lao động, chiếm khoảng 58,3% dân số; trong đó 44.303 người đang có việc làm, đạt 96,5%, cho thấy khả năng giải quyết việc làm khá tốt và tỷ lệ thất nghiệp thấp. Đây là lực lượng nòng cốt, giữ vai trò quan trọng trong phát triển kinh tế và chuyển dịch cơ cấu theo hướng tăng công nghiệp – dịch vụ, giảm dần phụ thuộc vào nông nghiệp.

c. Cơ cấu lao động theo ngành kinh tế:

Hiện nay, cơ cấu lao động theo lĩnh vực sản xuất trên địa bàn xã Xuân Hòa được phân bố như sau:

Cơ cấu lao động cho thấy lao động phi nông nghiệp chiếm trên 71% tổng lao động, phản ánh xu hướng chuyển dịch theo hướng công nghiệp hóa và phát triển dịch vụ, thương mại, sản xuất phi nông nghiệp. Tuy nhiên, nông nghiệp vẫn giữ vai trò nhất định, nhất là tại các ấp vùng ven và khu vực còn nhiều đất nông nghiệp.

c. Đánh giá tổng quan:

Xã Xuân Hòa có dân số đông, mật độ cao, thuận lợi phát triển mô hình nông thôn mới kiểu mẫu gắn với nâng cấp hạ tầng. Lao động dồi dào, tỷ lệ tham gia cao, tạo điều kiện phát triển cụm nghề, xưởng sản xuất nhỏ và thương mại – dịch vụ. Cơ cấu lao động chuyển dịch tích cực theo hướng giảm nông nghiệp, tăng công nghiệp và dịch vụ, phù hợp mục tiêu nông thôn mới nâng cao, tiến tới kiểu mẫu.

2. Cơ cấu ngành nghề, thu nhập, động lực phát triển kinh tế.

2.1. Hiện trạng kinh tế - xã hội:

Giá trị sản xuất xã hội trên địa bàn (GSS 2010) thực hiện 9 tháng năm 2025 là 10.321 tỷ đồng/12.322 tỷ đồng, đạt 83,76% KH, tăng 11,82% so với cùng kỳ năm 2024. Giá hiện hành là 18.158/24.168 tỷ đồng, đạt 75,13% KH, tăng 8,56% so với cùng kỳ năm 2024.

Thu ngân sách thực hiện 9 tháng năm 2025 là 188.759/261.054 tỷ đồng đạt 72,31% KH tăng 2% so với cùng kỳ năm 2024; Chi ngân sách địa phương là 160.365 tỷ đồng/273.234 tỷ đồng, đạt 58,7% KH tăng 3,06% so với cùng kỳ năm 2024.

Tổng vốn đầu tư xây dựng cơ bản trên địa bàn 7.440/31.2 tỷ đồng, đạt 23,84% KH giảm 42,1% so với cùng kỳ.

Giữ vững ổn định an ninh chính trị - trật tự an toàn xã hội.

2.2. Thực trạng phát triển các ngành kinh tế:

a. Sản xuất nông, lâm nghiệp và thủy sản:

Nông nghiệp duy trì ổn định, giữ vai trò quan trọng trong cơ cấu kinh tế. Giá trị sản xuất nông nghiệp (giá so sánh 2010) đạt 2.503,2 tỷ đồng (87,48% kế hoạch); lâm nghiệp đạt 60,6 tỷ đồng (89,34% kế hoạch).

Trồng trọt tương đối đa dạng: cây hàng năm 7.981,5 ha, cây lâu năm 8.621,3 ha; cây chủ lực gồm mì, điều, xoài với năng suất bình quân lần lượt 20–25 tấn/ha, 0,9–1 tấn/ha, 22–25 tấn/ha; giá nông sản giảm nhẹ so với cùng kỳ.

Công tác khuyến nông và bảo vệ thực vật được chú trọng: duy trì 04 mô hình nông nghiệp kiểu mẫu, tổ chức 02 lớp tập huấn (128 lượt), kiểm tra đồng ruộng theo dõi sâu bệnh 2 lần/tuần nhằm hạn chế thiệt hại do thời tiết và dịch hại.

Thủy lợi được triển khai đồng bộ để phục vụ sản xuất: bàn giao 12 mốc cảnh báo lũ tại Hồ Gia Ui, đồng thời chuẩn bị kế hoạch gieo trồng vụ Đông Xuân 2025–2026.

Chăn nuôi và thú y: tổng đàn vật nuôi 172.303 con; tiêm phòng 1.738 con chó mèo và 455 con gia súc; tổ chức 02 đợt tiêu độc khử trùng; công tác phòng chống dịch (đặc biệt dịch tả lợn Châu Phi) thực hiện hiệu quả, không phát sinh ổ dịch lớn.

Bảo vệ và phát triển rừng: độ che phủ cây xanh 69,62%, độ che phủ rừng 21,89%; trồng 47.150 cây lâm nghiệp, tỷ lệ sống 87%, đáp ứng yêu cầu trồng rừng thay thế và phủ xanh đất trống.

b. Sản xuất công nghiệp – tiểu thủ công nghiệp:

Công nghiệp – tiểu thủ công nghiệp là ngành có tốc độ tăng trưởng cao. Giá trị sản xuất đạt 4.165 tỷ đồng, bằng 63,27% kế hoạch, tăng 10,3% so với cùng kỳ.

– Trên địa bàn có KCN Xuân Lộc (108,822 ha, tỷ lệ lấp đầy 90,91%, khoảng 28.000 lao động) và CCN Xuân Hưng (16,12 ha).

– Có 589 cơ sở sản xuất, trong đó: 38 lò gạch, 3 công ty may, 2 công ty sản xuất cồn, 1 nhà máy tinh bột mì và nhiều cơ sở chế biến dầu điều, vật liệu xây dựng, quảng cáo... hoạt động ổn định.

c. Thương mại – Dịch vụ:

Hoạt động thương mại, dịch vụ phát triển khá nhanh. Tổng mức bán lẻ hàng hóa và dịch vụ đạt 6.733 tỷ đồng, bằng 71,81% kế hoạch, tăng 11,29% so với cùng kỳ.

– Mạng lưới thương mại gồm 03 chợ, 04 cửa hàng Bách hóa Xanh, 14 cửa hàng xăng dầu và 06 trạm dừng chân.

– Dịch vụ vận tải có 1.397 phương tiện, tăng 27 xe so với năm 2024.

– Công tác quản lý chợ, an toàn PCCC được tăng cường; kiểm tra 68 cơ sở sản xuất – kinh doanh, 3 chợ, không phát hiện vi phạm.

c. Giao thông, điện lực và viễn thông:

– Giao thông: Tổ chức 20 đợt ra quân giải tỏa hành lang ATGT dọc QL1A và khu vực các chợ, đảm bảo thông thoáng hành lang giao thông.

– Điện lực: Nâng cấp 12 công trình hạ thế, 2 trạm biến áp, khắc phục hệ thống chiếu sáng tuyến QL1A, ĐT.779, đảm bảo chiếu sáng công cộng và an toàn lưới điện.

III. HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT – KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN:

1. Hiện trạng sử dụng đất:

Sau khi điều chỉnh, sáp nhập địa giới hành chính của 3 xã Xuân Tâm, Xuân Hưng và Xuân Hòa, tổng diện tích tự nhiên của đơn vị hành chính mới là 30.596,00 ha. Hiện trạng sử dụng đất được cơ cấu theo từng loại đất cụ thể như sau: Hiện trạng nhà ở:

Bảng thống kê hiện trạng sử dụng đất

STT	Mục đích sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
I	Đất nông nghiệp	20.362,45	66,55
1	Đất trồng lúa	216,96	0,71

STT	Mục đích sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
2	Đất trồng trọt khác	13.854,72	45,28
3	Đất rừng sản xuất	2.255,29	7,37
4	Đất rừng phòng hộ	3.388,87	11,08
5	Đất nuôi trồng thủy sản	209,36	0,68
6	Đất nông nghiệp khác	437,25	1,43
II	Đất xây dựng	9.694,45	31,69
1	Đất ở	1.987,69	6,50
	- Đất ở hiện hữu (nông thôn)	1.987,69	
2	Đất công cộng	30,10	0,10
	- Đất xây dựng trụ sở cơ quan	3,74	
	- Đất xây dựng cơ sở y tế	0,83	
	- Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo	17,63	
	- Đất xây dựng cơ sở văn hóa	2,11	
	- Đất sinh hoạt cộng đồng	3,88	
	- Đất chợ	1,39	
	- Điểm bưu điện - văn hóa xã	0,52	
3	Đất cây xanh, thể dục, thể thao	3,56	0,01
4	Đất tôn giáo, danh lam, di tích, đình đền	3,06	0,01
5	Đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và làng nghề	275,75	0,90
6	Đất khoáng sản và sản xuất vật liệu xây dựng	129,41	0,42
7	Đất xây dựng các chức năng khác	8,36	0,03
8	Đất hạ tầng kỹ thuật	937,83	3,07
	- Đất xử lý chất thải rắn	17,93	
	- Đất nghĩa trang, nghĩa địa	60,16	
	- Đất giao thông	850,82	
	- Đất hạ tầng kỹ thuật khác	8,91	
9	Đất hạ tầng phục vụ sản xuất	0,48	0,00
10	Đất Quốc phòng, An ninh	6.318,21	20,65
	- Đất Quốc phòng	6.088,26	
	- Đất an ninh	229,95	
III	Đất khác	539,11	1,76
	Đất sông ngòi, kênh rạch, suối và mặt nước chuyên dùng	539,11	
I+II+III	Tổng cộng	30.596,00	100,00

Nguồn: Số liệu thống kê, kiểm kê đất đai xã Xuân Hưng theo hồ sơ đồ án quy hoạch chung 3 xã : Xuân Tâm – Xuân Hưng – Xuân Hòa.

1.1. Nhóm đất nông nghiệp:

Tổng diện tích đất nông nghiệp: 20.362,45 ha, chiếm 66,55% diện tích tự nhiên toàn xã. Bao gồm các loại đất sau:

- Đất trồng lúa: 216,96 ha, chiếm 0,71%. Diện tích có xu hướng giảm do chuyển đổi mục đích sử dụng sang đất ở và đất trồng trọt khác.
- Đất trồng trọt khác: 13.854,72ha, chiếm 45,28%. Đây là loại đất có diện tích lớn nhất trong nhóm đất nông nghiệp, chủ yếu sử dụng để trồng cây lâu năm và cây công nghiệp.
- Đất rừng sản xuất: 2.255,29ha, chiếm 7,37%. Phân bố chủ yếu ở các vùng đồi và khu vực có độ dốc trung bình.
- Đất rừng phòng hộ: 3.388,87ha, chiếm 11,08%. Nằm ở khu vực đồi núi và đầu nguồn, có vai trò bảo vệ môi trường sinh thái.
- Đất nuôi trồng thủy sản: 209,36ha, chiếm 0,68%. Chủ yếu là ao hồ, đầm nuôi cá của các hộ dân.
- Đất nông nghiệp khác: 437,25ha, chiếm 1,43%. Bao gồm đất nhà kính, đất ươm giống, đất làm chuồng trại phục vụ sản xuất nông nghiệp.

1.2. Nhóm đất xây dựng:

Tổng diện tích đất xây dựng: 9.694,45ha, chiếm 31,69% diện tích tự nhiên. Trong đó:

- Đất ở: 1.987,69ha, chiếm 6,50%. Chủ yếu là đất ở nông thôn, phân bố tập trung tại khu trung tâm xã và dọc các tuyến đường chính.
- Đất công cộng: 30,10ha, chiếm 0,10%. Gồm:
 - + Đất xây dựng trụ sở cơ quan: 3,74ha
 - + Đất xây dựng cơ sở y tế: 0,83ha
 - + Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo: 17,63ha
 - + Đất xây dựng cơ sở văn hóa: 2,11ha
 - + Đất sinh hoạt cộng đồng: 3,88ha
 - + Đất chợ: 1,39ha
 - + Đất điểm bưu điện – văn hóa xã: 0,52ha
- Đất cây xanh, thể dục thể thao: 3,56ha, chiếm 0,01%. Chủ yếu là đất xây dựng các cơ sở thể dục thể thao cấp xã.
- Đất tôn giáo, danh lam thắng cảnh, di tích, đình đền: 3,06ha, chiếm 0,01%. Bao gồm các khu di tích, chùa, nhà thờ và các công trình tín ngưỡng của nhân dân.
- Đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và làng nghề: 275,75ha, chiếm 0,90%. Phân bố tập trung tại các khu vực ven đường giao thông chính.
- Đất khoáng sản và sản xuất vật liệu xây dựng: 129,41ha, chiếm 0,42%.
- Đất xây dựng các chức năng khác: 8,36 ha, chiếm 0,03%. Bao gồm đất phục vụ sản xuất, kho bãi và các công trình phụ trợ khác.

- Đất hạ tầng kỹ thuật: 937,83ha, chiếm 3,07%. Trong đó:
 - + Đất xử lý chất thải rắn: 17,93ha;
 - + Đất nghĩa trang, nghĩa địa: 60,16ha;
 - + Đất giao thông: 850,82ha;
 - + Đất hạ tầng kỹ thuật khác: 8,19ha.
- Đất hạ tầng phục vụ sản xuất: 0,48ha, chiếm 0,002%;
- Đất quốc phòng, an ninh: 6.318,21ha, chiếm 20,65%. Gồm:
 - + Đất quốc phòng: 6.088,26ha;
 - + Đất an ninh: 229,95ha.

1.3. Nhóm đất khác:

Tổng diện tích 539,11ha, chiếm 1,76% diện tích tự nhiên. Chủ yếu là đất sông ngòi, kênh rạch, suối và mặt nước chuyên dùng.

2. Những vấn đề tồn tại trong việc sử dụng đất đai:

Tồn tại chủ yếu: quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chưa sát thực tiễn, còn chồng chéo với quy hoạch khác nên khó triển khai; đăng ký nhu cầu đất và dự án vượt khả năng vốn, nhiều chỉ tiêu không đạt, tiến độ chậm. Liên kết quy hoạch chưa chặt, thiếu vốn GPMB; tái định cư, hỗ trợ việc làm còn khó khăn; nhu cầu đất phát sinh nhanh khiến cập nhật, quản lý chưa kịp.

3. Hiện trạng không gian kiến trúc cảnh quan:

3.1. Hiện trạng phân bố dân cư và nhà ở:

Dân cư xã Xuân Hòa mới phân bố theo các cụm tập trung và dải dọc trục giao thông. Khu trung tâm xã khoảng 40 ha với hơn 3.000 người; các cụm dọc Quốc lộ 1 quy mô 15–30 ha, khoảng 1.100–2.400 người/cụm; tuyến Sóc Ba Bông khoảng 18 ha, trên 1.400 người; ngoài ra rải dọc các tuyến liên xã, liên ấp xen kẽ đất nông nghiệp. Nhà ở đạt chuẩn 100%, không còn nhà tạm; khuôn viên phổ biến 250–300 m² theo mô hình nhà vườn. Hạ tầng giao thông, điện, nước và công trình xã hội được đầu tư khá đồng bộ, cùng cảnh quan tự nhiên tạo nền tảng thuận lợi cho quy hoạch giai đoạn mới.

3.2. Hiện trạng hạ tầng xã hội:

a. Trụ sở cơ quan:

Xã Xuân Hòa mới hiện có 3 trụ sở hành chính từ các đơn vị cũ (khoảng 3.200–5.300 m²), công trình kiên cố và vẫn sử dụng ổn định. Tuy nhiên, sau sáp nhập chưa có trung tâm hành chính tập trung, phải tạm dùng một trụ sở cũ nên quy mô không đáp ứng, quản lý phân tán và kém hiệu quả. Vì vậy cần bố trí đất xây dựng trung tâm hành

chính mới đồng bộ, hiện đại, đồng thời chuyển đổi và khai thác hiệu quả các trụ sở hiện có để tránh lãng phí và phục vụ cộng đồng tốt hơn.

		
Trụ sở UBND xã Xuân Tâm (cũ)	Trụ sở UBND xã Xuân Hòa (cũ)	Trụ sở UBND xã Xuân Hưng (cũ)

b. Công trình giáo dục:

Tỷ lệ trường học các cấp: Mầm non, mẫu giáo, tiểu học, THCS có cơ sở vật chất đạt chuẩn Quốc gia (Tiêu chí chung 100%): Đạt tỷ lệ 100%.

* Hệ thống trường Mầm non:

Trường Mầm non Xuân Tâm (Ấp 2):

- Đạt chuẩn quốc gia.
- Diện tích: 4.238,58 m².
- Cấp công trình: Kiên cố.



Trường mầm non Xuân Tâm (phân hiệu chính - Ấp 2)



Trường mầm non Xuân Tâm (phân hiệu 2 - Ấp 6)

Có 2 điểm trường thuộc Trường Mầm non Xuân Hòa.

- Đạt chuẩn quốc gia;
- Tổng diện tích sử dụng đất là 5.011,1m²;
- Cấp công trình: Kiên cố.



Trường Mầm non Xuân Hưng (01 điểm trường chính và 2 phân hiệu:

- Phân hiệu mẫu giáo ấp 5: 1.115 m²; ấp 1A: 1.26 m²; ấp 4: 5.000 m²). Cơ sở vật chất đạt chuẩn quốc gia.
- Cấp công trình: cấp 4.



*** Hệ thống trường tiểu học:**

Trường Tiểu học Xuân Tâm 1

- Cơ sở vật chất đạt chuẩn quốc gia.
- Diện tích: 9.519,05 m².
- Cấp công trình: Kiên cố



Trường Tiểu học Xuân Tâm 2:

- Cơ sở vật chất đạt chuẩn quốc gia.
- Diện tích: 11.506,48 m².
- Cấp công trình: Kiên cố.



Trường Tiểu học Nguyễn Văn Trỗi:

- Cơ sở vật chất đạt chuẩn quốc gia.
- Diện tích: 8.197,75 m².
- Cấp công trình: Kiên cố.



Trường Tiểu học Xuân Hòa:

Có diện tích sử dụng đất là 12.272,6m² tại ấp 3 và phân hiệu ở ấp 4 với 23 lớp học, là nhà cấp III, kết cấu bê tông cốt thép, chất lượng sử dụng tốt; là trường đạt chuẩn Quốc gia.



Trường Tiểu học Hòa Hiệp:

Có diện tích sử dụng đất là 11.407,8m² tại ấp 1 và phân hiệu ở ấp 2 với 12 phòng học và 20 lớp, là nhà cấp III, kết cấu bê tông cốt thép, chất lượng sử dụng tốt; là trường đạt chuẩn Quốc gia.



Trường Tiểu học Trần Hưng Đạo:

Cơ sở vật chất đạt chuẩn quốc gia. Có 01 phân hiệu ở ấp 4: Diện tích 4.630 m². Một phân hiệu chính ở ấp 5: Diện tích 4150 m²

- Cấp công trình: Cấp 4



Phân hiệu chính (ấp 5)

	 Phân hiệu Chăm (ấp 4)
Trường Tiểu học Xuân Hưng: – CSVC đạt chuẩn quốc gia – Diện tích đất: 9.426 m² – Cấp công trình: Cấp 3	
Trường Tiểu học Triệu Thị Trinh: – CSVC đạt chuẩn quốc gia – Diện tích đất: 7.693 m² – Cấp công trình: Cấp 3	

*** Hệ trung học cơ sở:**

Trường THCS Nguyễn Đình Chiểu: – Cơ sở vật chất đạt chuẩn quốc gia. – Diện tích: 11.761,59 m². – Cấp công trình: Kiên cố.	
Trường Trung học cơ sở Xuân Hòa: Trên địa bàn ấp 3, Trường được xây dựng trong khuôn viên 9.736,2m², với 18 phòng học, là nhà cấp III, kết cấu bê tông cốt thép, chất lượng sử dụng tốt; là trường đạt chuẩn Quốc gia.	
Trường THCS Nguyễn Công Trứ: – Cơ sở vật chất đạt chuẩn quốc gia – Diện tích đất: 16.830 m² – Cấp công trình: Cấp 4.	

*** Hệ trung học phổ thông:**

Trường THPT Xuân Hưng: – Cơ sở vật chất đạt chuẩn quốc gia – Diện tích đất: 21.160 m² – Cấp công trình: Kiên cố	
--	---

c. Công trình y tế:

Các trạm y tế đạt chuẩn, mạng lưới chăm sóc sức khỏe nhân dân được triển khai rộng khắp và có nhiều tiến bộ. Đội ngũ cán bộ y tế phối hợp chặt chẽ với cộng tác viên, đẩy mạnh tuyên truyền phòng, chống dịch bệnh và thực hiện hiệu quả các chương trình y tế cộng đồng, y tế quốc gia như phòng chống suy dinh dưỡng, bổ sung Vitamin A, tiêm chủng mở rộng,...

Trạm y tế xã Xuân Tâm: – Đạt chuẩn quốc gia – Diện tích: 978,03 m²; – Cấp công trình: Kiên cố.	
Trạm y tế xã Xuân Hòa Xuân Hòa có 1 trạm y tế ở ấp 2, được xây dựng trong khuôn viên 2000m², với 4 giường bệnh, là nhà cấp III, kết cấu bê tông cốt thép, chất lượng sử dụng tốt.	
Trạm y tế xã Xuân Hưng: Tại ấp 2, được xây dựng trong khuôn viên 2.580 m², với 5 giường bệnh, là nhà cấp IV, kết cấu nhà gạch tường xây, chất lượng sử dụng tốt.	

d. Công trình Văn hóa - Thể thao:

Sau sáp nhập, xã Xuân Hòa còn 3 trung tâm văn hóa – thể thao – học tập cộng đồng, đều đạt chuẩn và hoạt động ổn định. Tuy nhiên, bố trí phân tán gây dần trải nguồn lực, thiếu thống nhất. Vì vậy, cần quy hoạch quỹ đất xây dựng một trung tâm tập trung quy mô toàn xã, đồng thời có phương án sử dụng hoặc chuyển đổi phù hợp các trung tâm hiện hữu để khai thác hiệu quả đất công và nâng cao đời sống tinh thần người dân.

Trung tâm văn hóa thể thao và học tập cộng đồng xã Xuân Tâm (cũ) – Tổng diện tích: 11.814 m² với diện tích khu hội trường văn hoá đa năng 800 m² và khu thể thao là 10.014 m² – Cấp công trình: Kiên cố; Đạt chuẩn Bộ Văn hoá thể thao và Du lịch.	
--	---

<i>Trung tâm văn hóa thể thao và học tập cộng đồng xã Xuân Hòa (cũ)</i> Trung tâm được trang bị đầy đủ bàn ghế, âm thanh, ánh sáng, dụng cụ thể thao... Hằng năm tổ chức nhiều hoạt động phục vụ vui chơi, giải trí, đáp ứng nhiệm vụ chính trị địa phương và đạt chuẩn Bộ Văn hóa - Thể thao.	
<i>Trung tâm Văn hóa-Thể thao và Học tập cộng đồng xã Xuân Hưng (cũ):</i> Khuôn viên rộng 14.822 m², gồm khu đa chức năng và sân bãi phục vụ sinh hoạt cộng đồng. Đồng thời là nơi làm việc của ban nhân dân các ấp, tổ chức hội họp, sinh hoạt văn hóa – văn nghệ, trao đổi kinh nghiệm và chuyển giao kỹ thuật cho người dân.	

e. Công trình bưu chính viễn thông:

Sau sáp nhập, ranh giới ấp thay đổi khiến nhiều nhà văn hóa cũ không còn phù hợp. Cần rà soát toàn bộ để chọn công trình tiếp tục sử dụng, đồng thời bố trí lại, xây mới hoặc chuyển đổi công năng các điểm không đáp ứng, bảo đảm hiệu quả đất công và phục vụ cộng đồng tốt hơn.

f. Công trình sinh hoạt cộng đồng:

Sau sáp nhập, nhiều nhà văn hóa cũ không còn phù hợp phạm vi phục vụ. Cần rà soát để chọn điểm tiếp tục sử dụng và đề xuất xây mới, bố trí lại hoặc chuyển đổi công năng các công trình không phù hợp, nhằm sử dụng hiệu quả đất công và đáp ứng nhu cầu cộng đồng.

<i>Nhà văn hóa - Khu thể thao ấp 1:</i> – Vị trí: xã Xuân Tâm cũ; – Diện tích: 4.969,6 m²; – Cấp công trình: Nhà cấp 4, nhà gạch, tường xây; – Hiện trạng sử dụng tốt; Đạt chuẩn theo quy định.	
<i>Nhà văn hóa - Khu thể thao ấp 2:</i> – Vị trí: xã Xuân Tâm cũ; – Diện tích: 605,8 m²; – Cấp công trình: Nhà cấp 4, nhà gạch, tường xây; – Hiện trạng sử dụng tốt; Đạt chuẩn theo quy định.	

Nhà văn hóa - Khu thể thao ấp 3: – Vị trí: xã Xuân Tâm cũ; – Diện tích: 764,3 m²; – Cấp công trình: Nhà cấp 4, nhà gạch, tường xây; – Hiện trạng sử dụng tốt; Đạt chuẩn theo quy định.	
Nhà văn hóa – Khu thể thao ấp 4: – Vị trí: xã Xuân Tâm cũ; – Diện tích: 1.024 m²; – Cấp công trình: Nhà cấp 4, nhà gạch, tường xây; – Hiện trạng sử dụng tốt; Đạt chuẩn theo quy định.	
Nhà văn hóa ấp 5: – Vị trí: xã Xuân Tâm cũ; – Diện tích: 205,19 m²; – Cấp công trình: Nhà cấp 4, nhà gạch, tường xây; – Hiện trạng sử dụng xuống cấp, chưa đạt chuẩn về diện tích. Đã có chủ trương đầu tư xây mới.	
Nhà văn hóa - Khu thể thao ấp 6: – Vị trí: xã Xuân Tâm cũ; – Diện tích: 902,4 m²; – Cấp công trình: Nhà cấp 4, nhà gạch, tường xây; – Hiện trạng sử dụng tốt; Đạt chuẩn theo quy định.	
Nhà văn hóa - Khu thể thao ấp 7: – Vị trí: xã Xuân Tâm cũ; – Diện tích: 952,7 m²; – Cấp công trình: Nhà cấp 4, nhà gạch, tường xây; – Hiện trạng sử dụng tốt; Đạt chuẩn theo quy định.	
Nhà văn hóa - Khu thể thao ấp Gia Ui: – Vị trí: xã Xuân Tâm cũ; – Diện tích: 700 m²; – Cấp công trình: Nhà cấp 4, nhà gạch, tường xây; – Hiện trạng sử dụng tốt; Đạt chuẩn theo quy định.	
Nhà văn hóa - Khu thể thao ấp Suối Đục: – Vị trí: xã Xuân Tâm cũ; – Diện tích: 590,4 m²; – Cấp công trình: Nhà cấp 4, nhà gạch, tường xây; – Hiện trạng sử dụng tốt; Đạt chuẩn theo quy định.	

Nhà văn hóa - Khu thể thao ấp Bằng Lăng: - Vị trí: xã Xuân Tâm cũ; - Diện tích: 600 m²; - Cấp công trình: Nhà cấp 4, nhà gạch, tường xây; - Hiện trạng sử dụng tốt; Đạt chuẩn theo quy định.	
Nhà văn hóa - Khu thể thao ấp 1: Vị trí tại xã Xuân Hòa cũ, xây dựng trong khuôn viên 700,7m², là nhà cấp IV, nhà gạch, tường xây, hiện trạng sử dụng tốt.	
Nhà văn hóa - Khu thể thao ấp 2: Vị trí tại xã Xuân Hòa cũ, xây dựng trong khuôn viên 581,1m², là nhà cấp IV, nhà gạch, tường xây, hiện trạng sử dụng tốt.	
Nhà văn hóa - Khu thể thao ấp 3: Vị trí tại xã Xuân Hòa cũ, xây dựng trong khuôn viên 1.448,9m², là nhà cấp IV, nhà gạch, tường xây, hiện trạng sử dụng tốt.	
Nhà văn hóa - Khu thể thao ấp 4: Vị trí tại xã Xuân Hòa cũ, xây dựng trong khuôn viên gần 4.940,4m², là nhà cấp IV, nhà gạch, tường xây, hiện trạng sử dụng tốt.	
Nhà văn hoá - Khu thể thao Ấp 1: Vị trí tại xã Xuân Hưng cũ, xây dựng trong khuôn viên 200 m², là nhà cấp IV, nhà gạch, tường xây, hiện trạng sử dụng tốt, cơ sở vật chất đạt chuẩn.	
Nhà văn hoá - Khu thể thao Ấp 1A: Vị trí tại xã Xuân Hưng cũ, xây dựng trong khuôn viên 480 m², là nhà cấp IV, nhà gạch, tường xây, hiện trạng sử dụng tốt, cơ sở vật chất đạt chuẩn.	

Nhà văn hoá - Khu thể thao Ấp 2: Vị trí tại xã Xuân Hưng cũ, xây dựng trong khuôn viên 980 m², là nhà cấp IV, nhà gạch, tường xây, hiện trạng sử dụng tốt, cơ sở vật chất đạt chuẩn.	
Nhà văn hoá - Khu thể thao Ấp 2A: Vị trí tại xã Xuân Hưng cũ, xây dựng trong khuôn viên 960 m², là nhà cấp IV, nhà gạch, tường xây, hiện trạng sử dụng tốt, cơ sở vật chất đạt chuẩn.	
Nhà văn hoá - Khu thể thao Ấp 3: Vị trí tại xã Xuân Hưng cũ, xây dựng trong khuôn viên 615 m², là nhà cấp IV, nhà gạch, tường xây, hiện trạng sử dụng tốt, cơ sở vật chất đạt chuẩn.	
Nhà văn hoá - Khu thể thao Ấp 3A: Vị trí tại xã Xuân Hưng cũ, xây dựng trong khuôn viên 424 m², là nhà cấp IV, nhà gạch, tường xây, hiện trạng sử dụng tốt, cơ sở vật chất đạt chuẩn.	
Nhà văn hoá - Khu thể thao Ấp 4: Vị trí tại xã Xuân Hưng cũ, xây dựng trong khuôn viên 2.148 m², là nhà cấp IV, nhà gạch, tường xây, hiện trạng sử dụng tốt, cơ sở vật chất đạt chuẩn.	
Nhà văn hoá - Khu thể thao Ấp 5: Vị trí tại xã Xuân Hưng cũ, xây dựng trong khuôn viên 575 m², là nhà cấp IV, nhà gạch, tường xây, hiện trạng sử dụng tốt, cơ sở vật chất đạt chuẩn.	
Nhà văn hoá dân tộc Chăm: Vị trí tại xã Xuân Hưng cũ, xây dựng trong khuôn viên 7.493 m², là nhà cấp III, bê tông cốt thép, hiện trạng sử dụng tốt, cơ sở vật chất đạt chuẩn.	

g. Công trình thương mại – dịch vụ:

Thương mại – dịch vụ xã Xuân Hòa khá sôi động với gần 1.000 cơ sở kinh doanh, đáp ứng nhu cầu tiêu dùng. Toàn xã có 3 chợ kiên cố, hoạt động ổn định: chợ Xuân Đà đạt chuẩn; chợ Xuân Hưng diện tích 3.600 m², đạt chuẩn văn hóa với khoảng 120 hộ kinh doanh, thường tổ chức đưa hàng Việt về nông thôn và bình ổn giá; chợ Xuân Hòa

diện tích gần 1.840 m², gồm nhà lồng, văn phòng quản lý và bãi xe, cơ bản đáp ứng nhu cầu giao thương. Nhìn chung, hệ thống chợ hoạt động hiệu quả, đóng góp tích cực cho phát triển kinh tế – xã hội địa phương.

Chợ Xuân Đà: Xã hiện có chợ Xuân Đà được xây dựng theo quy hoạch, đạt chuẩn, diện tích 6.168 m²; nhà chợ chính 3.108,5 m² với 281 điểm kinh doanh. Chợ đang được khai thác, sử dụng hiệu quả.	
Chợ Xuân Hòa: Chợ Xuân Hòa được xây dựng năm 2001, đưa vào sử dụng năm 2002. Chợ có tổng diện tích 1.839,8 m², diện tích xây dựng 1.303,8 m², gồm nhà lồng chính, văn phòng ban quản lý và bãi để xe, cơ bản đáp ứng nhu cầu mua bán của người dân.	
Chợ Xuân Hưng: – Chợ có diện tích 3.600 m², được đầu tư xây dựng theo quy hoạch năm 2014 và đạt chuẩn theo quy định, với 120 hộ kinh doanh. Chợ đã được công nhận đạt chuẩn văn hóa.	

Ngoài ra, trên địa bàn xã Xuân Tâm hiện nay còn có những công trình thương mại dịch vụ khác như các cửa hàng bách hoá, trạm dừng chân, cây xăng,... nhằm đáp ứng nhu cầu của người dân địa phương, cũng như hỗ trợ phát triển du lịch trên địa bàn.



Cửa hàng Bách hoá xanh



Trạm xăng dầu Phú Thành

h. Công trình di tích, danh lam, thắng cảnh:

Xã Xuân Hòa hiện có nhiều công trình tôn giáo, tín ngưỡng và di tích văn hóa phân bố trong khu dân cư, xây dựng kiên cố và có giá trị thẩm mỹ. Các công trình này đáp ứng nhu cầu sinh hoạt tinh thần, góp phần gìn giữ bản sắc văn hóa, tạo điểm nhấn cảnh quan và không gian sinh hoạt cộng đồng của xã.



Chùa Quảng Long



Giáo xứ Hiệp Lực

Bảng thống kê các công trình công cộng hiện trạng

(Tên gọi cũ trước sáp nhập)

Chức năng	Kí hiệu	Tên công trình
Giáo dục	1	Trường mầm non Xuân Hòa
	2	Trường mầm non Xuân Hòa (phân hiệu)
	3	Trường mầm non Xuân Hòa (phân hiệu)
	4	Trường mầm non
	5	Trường mầm non Xuân Hưng (phân hiệu)
	6	Trường mầm non Xuân Hưng (phân hiệu)
	7	Trường mầm non Xuân Hưng (phân hiệu)
	7'	Trường mầm non Trảng Táo (nguyên hữu cảnh)
	8	Trường mầm non Ấp 4
	9	Trường mầm non Xuân Tâm
	10	Trường mầm non Xuân Tâm (phân hiệu)
	11	Trường mầm non Xuân Tâm (phân hiệu)
	12	Trường tiểu học Xuân Hòa (phân hiệu)
	13	Trường tiểu học Xuân Hòa (phân hiệu)
	14	Trường tiểu học Hòa Hiệp
	15	Trường tiểu học Xuân Hưng
	16	Trường tiểu học Trần Hưng Đạo
	17	Trường tiểu học Trần Hưng Đạo (phân hiệu)
	18	Trường tiểu học Nguyễn Thị Trinh
	19	Trường tiểu học Xuân Tâm 1
	20	Trường tiểu học Nguyễn Văn Trỗi
	21	Trường tiểu học Xuân Tâm 2
	22	Trường tiểu học Xuân Tâm 2 (phân hiệu)
	23	Trường tiểu học Xuân Tâm 2 (phân hiệu)
	24	Trường tiểu học Nguyễn Văn Trỗi (phân hiệu)
	25	Trường trung học cơ sở Xuân Hòa
	26	Trường trung học cơ sở Nguyễn Công Trứ
	27	Trường trung học cơ sở Nguyễn Đình Chiểu
	28	Trường trung học phổ thông Xuân Hưng
	29	Trụ sở UBND xã Xuân Hưng (cũ)
	30	Trụ sở UBND xã Xuân Tâm (cũ)

Trụ sở cơ quan	31	Trụ sở UBND xã Xuân Hòa (cũ)
	32	Trụ sở Công an xã Xuân Hòa
	33	Hội người cao tuổi
Đất y tế	34	Trạm y tế
	35	Trạm y tế
	36	Phòng khám đa khoa
	37	Trạm y tế
Sinh hoạt cộng đồng	38	Nhà văn hóa ấp 4 Xuân Hòa (cũ)
	39	Nhà văn hóa ấp 3 Xuân Hòa (cũ)
	40	Nhà văn hóa ấp 2 Xuân Hòa (cũ)
	41	Nhà văn hóa ấp 1 Xuân Hòa (cũ)
	42	Nhà văn hóa dân tộc Xuân Hòa (cũ)
	43	Nhà văn hóa ấp 1a Xuân Hưng (cũ)
	44	Nhà văn hóa ấp 1 Xuân Hưng (cũ)
	45	Nhà văn hóa ấp 2 Xuân Hưng (cũ)
	46	Nhà văn hóa ấp 2a Xuân Hưng (cũ)
	47	Nhà văn hóa ấp 3 Xuân Hưng (cũ)
	48	Nhà văn hóa ấp 3 Xuân Hưng (cũ)
	49	Nhà văn hóa ấp 4 Xuân Hưng (cũ)
	50	Nhà văn hóa dân tộc Chăm Xuân Hưng (cũ)
	51	Nhà văn hóa ấp Suối Đục Xuân Hưng (cũ)
	52	Nhà văn hóa ấp Trảng Táo Xuân Hưng (cũ)
	53	Nhà văn hóa ấp 2 Xuân Tâm (cũ)
	54	Nhà văn hóa ấp 3 Xuân Tâm (cũ)
	55	Nhà văn hóa KP2 Xuân Tâm (cũ)
	56	Nhà văn hóa Ấp 5 Xuân Tâm (cũ)
	57	Nhà văn hóa Ấp 5 Xuân Tâm (cũ)
	58	Nhà văn hóa Ấp 4 Xuân Tâm (cũ)
	59	Nhà văn hóa Ấp 6 Xuân Tâm (cũ)
	60	Nhà văn hóa Ấp 7 Xuân Tâm (cũ)
	61	Nhà văn hóa Ấp 1 Xuân Tâm (cũ)
Văn hóa	62	Trung tâm học tập cộng đồng Xuân Hòa (cũ)
	63	Trung tâm học tập cộng đồng Xuân Tâm (cũ)
	64	Trung tâm văn hóa xã Xuân Tâm (cũ)
Chợ	65	Chợ xã Xuân Hòa (cũ)
	66	Chợ xã Xuân Hưng (cũ)
	67	Chợ xã Ấp 3 Xuân Hưng (cũ)
	68	Chợ Ấp 1 Xuân Tâm (cũ)
	69	Chợ Xuân Đà xã Xuân Tâm (cũ)
Viễn thông, bưu điện	70	Bưu điện
	71	Trạm thu phát sóng
	72	Bưu điện
	73	Trạm phát sóng

74	Viễn thông Đồng Nai
75	Trạm phát sóng Viettel
76	Trạm thu phát sóng

IV. HIỆN TRẠNG HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

1. Giao thông:

1.1. Giao thông đối ngoại:

Xã Xuân Hòa có mạng lưới giao thông đối ngoại quan trọng, với Quốc lộ 1 dài hơn 22 km đã nhựa hóa 100%, chất lượng tốt, kết nối liên huyện và trục Bắc – Nam. Ngoài ra có ĐT 779 (hơn 4,5 km) và các tuyến huyện như Sóc Ba Buông (5 km, chiếu sáng 100%), Xuân Tâm – Trảng Táo (hơn 12,6 km), Bằng Lăng 1–2 (4,6 km), Xuân Hưng – Xuân Tâm (1 km), tạo thuận lợi vận chuyển và giao thương.

1.2. Giao thông đối nội:

Hệ thống đường xã, đường ấp và ngõ xóm phát triển rộng, nhiều tuyến đã bê tông/nhựa hóa tỷ lệ cao; đường ấp thôn hơn 60 km, đường ngõ xóm hơn 70 km, vẫn còn một số đoạn cấp phối, đường đất (đặc biệt khu sản xuất). Đường trục nội đồng gần 40 km đã được bê tông nhiều đoạn, hỗ trợ vận chuyển nông sản và cơ giới hóa, nhưng còn tuyến chưa đạt ở một số khu vực. Chiếu sáng công cộng được triển khai tốt trên các trục chính (một số nơi đạt 100%), góp phần đảm bảo an toàn; thời gian tới cần tiếp tục nâng cấp các đoạn còn yếu để đáp ứng yêu cầu phát triển.

2. Cấp điện:

Hệ thống lưới điện xã Xuân Hòa đã đầu tư khá hoàn chỉnh, cấp điện phủ kín 100% hộ dân. Nguồn điện từ tuyến 110/22 kV qua trạm phân phối Xuân Trường, truyền tải ổn định; các trạm biến áp hiện tải dưới 50% nên còn dư địa đáp ứng phụ tải tương lai. Toàn xã có hơn 20 trạm biến áp với tổng dung lượng trên 7.700 kVA; lưới trung thế dài hơn 22 km và hạ thế hơn 23 km, vận hành an toàn. Chiếu sáng dọc QL1 đã hoàn chỉnh, nhưng một số tuyến nội bộ chưa đồng bộ; thời gian tới cần tiếp tục hoàn thiện chiếu sáng công cộng và nâng cấp một số đoạn đường dây trung – hạ thế.

Việc rà soát, đánh giá hiện trạng và định hướng phát triển hệ thống cấp điện trên địa bàn xã được xem xét phù hợp với Quy hoạch phát triển điện lực quốc gia thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt tại Quyết định số 768/QĐ-TTg ngày 15/4/2025 của Thủ tướng Chính phủ, làm cơ sở bảo đảm nguồn điện ổn định phục vụ phát triển kinh tế – xã hội của địa phương.

3. Hệ thống thủy lợi:

Hệ thống thủy lợi xã Xuân Hòa khai thác cả nước mặt và nước ngầm, vận hành ổn định. Có 13 đập dâng nhỏ tưới khoảng 123 ha; người dân dùng giếng khoan khoảng

40 m cho sinh hoạt và sản xuất. Hồ Gia Ui dung tích 10,8 triệu m³, cấp khoảng 10.000 m³/ngày đêm; kênh mương kiên cố hóa hơn 15 km, nhiều nơi áp dụng tưới tiết kiệm. Nhìn chung đáp ứng tốt, nhưng cần hoàn thiện một số tuyến nội đồng và mở rộng tưới tiết kiệm.

4. Hệ thống cấp nước sạch nông thôn:

Xã Xuân Hòa sử dụng hệ thống cấp nước kế thừa, trong đó Nhà máy nước Tâm – Hưng – Hòa là nguồn cấp tập trung chính, phân phối qua mạng ống. Do dân cư phân tán, nhiều hộ vẫn dùng giếng khoan/giếng đào và lọc nước hộ gia đình. Tỷ lệ dùng nước hợp vệ sinh đạt 100%, còn nước sạch theo QCVN 02:2009/BYT đạt khoảng 75–86%; khoảng 56–60% hộ dùng trực tiếp nước máy, các hộ còn lại chủ yếu ở khu xa tuyến ống.

5. Thoát nước, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

Thoát nước và quản lý chất thải ở Xuân Hòa nhìn chung vận hành tốt; thoát nước mưa theo địa hình, ít ngập nhưng một số tuyến nội bộ chưa đồng bộ. Nước thải sinh hoạt xử lý bằng bể tự hoại/bể thấm, nhà tiêu hợp vệ sinh đạt 100%; chất thải chăn nuôi chủ yếu qua biogas/hệ thống khép kín. Rác thu gom định kỳ nhưng tỷ lệ tham gia chưa đều; nghĩa trang tách khu dân cư, ít gây ô nhiễm. Cần tiếp tục hoàn thiện thoát nước nội bộ, mở rộng thu gom rác và nâng cấp điểm xử lý.

6. Hệ thống thông tin liên lạc:

Hệ thống thông tin liên lạc xã Xuân Hòa được đảm bảo bởi mạng viễn thông – bưu chính hiện hữu, vận hành tương đối ổn định. Cáp viễn thông chủ yếu treo trên trụ điện, có tủ phối cáp ngoài trời phục vụ vận hành và bảo trì. Tỷ lệ tiếp cận dịch vụ viễn thông và Internet của người dân khá cao; điện thoại cố định khoảng 10–12 máy/100 dân, trong khi thuê bao di động phổ biến với khoảng 4–5 trạm phát sóng bảo đảm cơ bản phạm vi phủ sóng trên địa bàn. Hạ tầng viễn thông bước đầu đáp ứng nhu cầu thông tin liên lạc, sản xuất, kinh doanh và phục vụ quá trình chuyển đổi số. Tuy nhiên, tại một số khu vực dân cư phân tán hoặc xa trung tâm có thể còn xảy ra tình trạng tín hiệu di động chưa ổn định. Trong thời gian tới cần tiếp tục nâng cấp hạ tầng cáp quang, mở rộng mạng Internet tốc độ cao và tăng cường các điểm phát sóng di động nhằm nâng cao chất lượng dịch vụ và đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế – xã hội của địa phương.

V. VẤN ĐỀ TỒN TẠI, Mâu THUẬN VÀ THÁCH THỨC CẦN GIẢI QUYẾT

Trên cơ sở đánh giá hiện trạng sử dụng đất, dân cư – nhà ở, hạ tầng kỹ thuật – xã hội và hệ thống các thiết chế công cộng, có thể xác định các vấn đề tồn tại, mâu thuẫn và thách thức chủ yếu như sau:

1. Tồn tại trong sử dụng đất và quản lý quy hoạch:

Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất còn thiếu đồng bộ, chỉ tiêu chưa sát thực tế và chưa liên kết tốt với quy hoạch ngành. Sau sáp nhập, quy hoạch của ba xã còn chồng chéo, khó thống nhất định hướng không gian; quỹ đất công phân tán, nhỏ lẻ nên khai thác kém hiệu quả. Một số khu dân cư phát triển lệch định hướng, dẫn đến lấn chiếm hành lang giao thông và thoát nước chưa đồng bộ.

2. Vấn đề về hạ tầng kỹ thuật – xã hội:

Hạ tầng thoát nước, giao thông và chiếu sáng còn thiếu đồng bộ; một số ngõ xóm thiếu cống, đường nội bộ còn cấp phối/đất, chiếu sáng chưa phủ kín. Sau sáp nhập, một số công trình công cộng bố trí chưa phù hợp, gây dàn trải và lãng phí đất công. Giáo dục – y tế còn phân tán, một số điểm trường và trạm y tế chưa đáp ứng kịp nhu cầu dân cư tăng ở khu trung tâm.

3. Mâu thuẫn trong phát triển kinh tế – xã hội:

Đô thị hóa dịch vụ dọc quốc lộ, tỉnh lộ gây thu hẹp đất nông nghiệp, nhất là cây lâu năm. Cơ sở sản xuất nhỏ lẻ tiềm ẩn ô nhiễm, mâu thuẫn với mục tiêu bảo vệ môi trường. Nhu cầu đất ở tăng nhanh tạo áp lực lên hạ tầng và dịch vụ công.

4. Vấn đề xã hội và cảnh quan môi trường:

Dân cư phát triển bám dọc trục giao thông làm không gian kéo dài, mật độ phân tán, gây khó cho tổ chức dịch vụ công, thu gom rác và đầu tư hạ tầng. Không gian xanh, công viên – thể thao còn thiếu và nhỏ, chưa đáp ứng nhu cầu sinh hoạt cộng đồng. Biến đổi khí hậu tiếp tục tác động đến nguồn nước, sản xuất nông nghiệp và hệ thống thủy lợi.

5. Thách thức trong giai đoạn quy hoạch mới:

Các thách thức chính gồm: tích hợp quy hoạch của ba đơn vị hành chính cũ để thống nhất định hướng; nhu cầu đầu tư hạ tầng lớn nhưng nguồn vốn hạn chế, phụ thuộc ngân sách và xã hội hóa. Áp lực đô thị hóa đòi hỏi quản lý đồng bộ đất đai, môi trường và hạ tầng. Công tác giải phóng mặt bằng còn khó do giá đất, thiếu vốn và vướng tái định cư.

CHƯƠNG III: CƠ SỞ VÀ ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

I. TỔNG HỢP PHƯƠNG HƯỚNG TỪ CÁC QUY HOẠCH CẤP TRÊN

1. Quy hoạch tổng thể quốc gia, quy hoạch vùng (Đông Nam Bộ), quy hoạch tỉnh.

Các định hướng từ quy hoạch cấp quốc gia, vùng Đông Nam Bộ và tỉnh Đồng Nai là cơ sở pháp lý – kỹ thuật quan trọng để xây dựng Quy hoạch chung xã Xuân Hòa mới, làm căn cứ xác định mô hình phát triển không gian, cơ cấu sử dụng đất và hệ thống hạ tầng kỹ thuật – xã hội. Việc tiếp thu cần phù hợp điều kiện thực tiễn địa phương, đồng thời bảo đảm thống nhất, đồng bộ trong hệ thống quy hoạch đa cấp.

1.1. Quy hoạch tổng thể quốc gia thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến 2050:

Định hướng phát triển quốc gia tập trung phát triển cân bằng đô thị – nông thôn theo mô hình xanh, hiện đại; thúc đẩy tăng trưởng xanh, kinh tế tuần hoàn, thích ứng biến đổi khí hậu; ưu tiên đầu tư hạ tầng chiến lược và bảo vệ hệ sinh thái. Không gian phát triển được tổ chức theo các trục, hành lang kinh tế – giao thông lớn, trong đó Quốc lộ 1 là trục chiến lược.

Đối với xã Xuân Hòa, định hướng này xác định vai trò cửa ngõ phía Đông Đồng Nai trên Quốc lộ 1, phát triển công nghiệp – dịch vụ, nông nghiệp bền vững gắn với kinh tế số, đồng thời bảo vệ rừng phòng hộ và hệ sinh thái đồi núi.

1.2. Định hướng Quy hoạch vùng Đông Nam Bộ đến năm 2030, tầm nhìn 2050:

Theo Quy hoạch vùng Đông Nam Bộ, vùng được định hướng trở thành khu vực kinh tế năng động nhất cả nước, phát triển mạnh logistics – công nghiệp – đô thị và nông nghiệp công nghệ cao; lấy trục Quốc lộ 1 – cao tốc Bắc Nam làm hành lang kinh tế trọng điểm; hình thành các cụm đô thị – công nghiệp – dịch vụ gắn với các cực tăng trưởng Long Khánh – Xuân Lộc – Gia Ray; đồng thời phát triển nông thôn mới kiểu mẫu gắn với bảo đảm an ninh lương thực, sử dụng đất hợp lý và bảo tồn hệ sinh thái rừng, đồi núi, hồ, rừng phòng hộ.

Đối với xã Xuân Hòa, xã nằm trên hành lang Quốc lộ 1, là cửa ngõ phía Đông của tỉnh Đồng Nai, đóng vai trò vùng đệm sinh thái giữa cao nguyên Lâm Đồng và Đông Nam Bộ; có chức năng cung cấp nông sản, phát triển du lịch sinh thái và hỗ trợ logistics – công nghiệp.

1.3. Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn 2050:

Theo Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt và các nội dung đang được rà soát, cập nhật trong quá trình điều chỉnh quy hoạch tỉnh, khu vực xã Xuân Hòa cần được nghiên cứu trong tổng thể không gian phát triển phía Đông của tỉnh, bảo đảm phù hợp với định hướng phân vùng phát triển kinh tế – xã hội và hệ thống hạ tầng khung cấp tỉnh.

Theo định hướng phân vùng phát triển đang được rà soát, xã Xuân Hòa được xác định thuộc Vùng V – Vùng dịch vụ đô thị – giáo dục. Đây là cơ sở quan trọng để nghiên cứu mô hình phát triển của xã theo hướng nâng cao vai trò của các chức năng dân cư, dịch vụ, thương mại, giáo dục – đào tạo, kết hợp với phát triển công nghiệp, sản xuất nông nghiệp công nghệ cao và các hoạt động hỗ trợ logistics phù hợp điều kiện thực tế địa phương.

Về hạ tầng kỹ thuật, đặc biệt là hạ tầng giao thông, cần cập nhật đầy đủ các tuyến giao thông kết nối trọng điểm cấp quốc gia, cấp tỉnh và liên vùng đi qua hoặc có tác động trực tiếp đến địa bàn xã Xuân Hòa, làm cơ sở tổ chức không gian phát triển, phân bố dân cư, bố trí đất đai cho các khu chức năng và định hướng đầu tư hạ tầng kỹ thuật – xã hội đồng bộ. Việc tổ chức không gian phát triển của xã phải gắn với các trục giao thông chính, các hành lang phát triển động lực và các đầu mối kết nối quan trọng trong khu vực. Đối với hệ thống đường sắt quốc gia, các tuyến đi qua địa bàn được xem xét theo quy hoạch mạng lưới đường sắt quốc gia thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050; trong đó nghiên cứu bổ sung tuyến đường sắt tốc độ cao Bắc – Nam đi qua khu vực Xuân Hòa nhằm phát triển định hướng đô thị theo mô hình TOD tại các khu vực phù hợp.

Về sử dụng đất và phát triển ngành, quy hoạch cần bảo đảm hài hòa giữa yêu cầu phát triển dân cư, dịch vụ, giáo dục, thương mại, công nghiệp, nông nghiệp công nghệ cao và bảo vệ môi trường; đồng thời khai thác hiệu quả quỹ đất dọc các trục giao thông chính, các khu vực có lợi thế kết nối, gắn với yêu cầu bảo vệ rừng, nguồn nước, cảnh quan sinh thái và quốc phòng – an ninh.

2. Các dự án lớn trong khu vực đang triển khai.

2.1. Dự án giao thông – kết nối vùng:

- Nâng cấp, mở rộng Quốc lộ 1 đoạn qua Xuân Lộc;
- Hạ tầng đường sắt tốc độ cao Bắc – Nam (theo quy hoạch ngành giao thông vận tải quốc gia); trong đó, khu vực xã Xuân Hòa được xác định là một trong các không gian có khả năng nghiên cứu bố trí điểm dừng/đầu mối kỹ thuật trong quá trình rà soát, cập nhật quy hoạch ngành;
- Nâng cấp ĐT.779, đường Xuân Tâm – Trảng Táo, Sóc Ba Buông;
- Tuyến kết nối Xuân Lộc – Bảo Lộc (Lâm Đồng);
- Mạng lưới đường nông thôn mới theo chuẩn Bộ GTVT.

2.2. Dự án công nghiệp – thương mại:

- Hoàn thiện Khu công nghiệp Xuân Lộc (108 ha), Hoàn thiện Cụm công nghiệp Xuân Hưng giai đoạn 1 – 16,12 ha và giai đoạn 2 – 63,12ha theo Quyết định số 586/QĐ-

TTg ngày 03/7/2024 của Thủ tướng Chính phủ, hình thành KCN Xuân Hòa 1 (485ha), KCN Xuân Hòa 2 (561ha);

- Các cụm dịch vụ – thương mại dọc Quốc lộ 1.

2.3. Dự án nông nghiệp – môi trường:

- Dự án phát triển nông nghiệp công nghệ cao huyện Xuân Lộc.
- Dự án bảo vệ và phát triển rừng huyện Xuân Lộc.
- Dự án nâng cấp Hồ Gia Ui và hệ thống thủy lợi.

2.4. Dự án xã hội – công cộng:

- Dự án nâng cấp hệ thống trường học chuẩn quốc gia.
- Đề xuất Trung tâm văn hóa – thể thao xã Xuân Hòa mới.
- Đề xuất Trung tâm hành chính xã Xuân Hòa mới.
- Các dự án về khu dân cư tái định cư.

CHƯƠNG IV: XÁC ĐỊNH TÍNH CHẤT – ĐỘNG LỰC – VAI TRÒ – QUAN ĐIỂM – VẤN ĐỀ TRỌNG TÂM CỦA KHU VỰC QUY HOẠCH

I. TÍNH CHẤT – ĐỘNG LỰC – VAI TRÒ – QUAN ĐIỂM LẬP QUY HOẠCH.

1. Tính chất của quy hoạch chung xã:

Xã Xuân Hòa là khu vực nông thôn phát triển theo hướng hiện đại, có vai trò quan trọng trong không gian phát triển phía Đông tỉnh Đồng Nai, được định hướng phát triển phù hợp với phân vùng không gian kinh tế – xã hội của tỉnh và yêu cầu phát triển sau sắp xếp đơn vị hành chính.

Trong mối liên hệ với định hướng điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050, xã Xuân Hòa được xác định thuộc Vùng V – Vùng dịch vụ đô thị – giáo dục, có chức năng phát triển tổng hợp, trong đó các hoạt động dịch vụ, dân cư, giáo dục – đào tạo, thương mại và các không gian hỗ trợ sản xuất giữ vai trò quan trọng; đồng thời kết hợp phát triển công nghiệp, nông nghiệp công nghệ cao, logistics và các hoạt động kinh tế phù hợp với điều kiện thực tế địa phương.

Quy hoạch chung xã Xuân Hòa là cơ sở để tổ chức không gian phát triển hợp lý, khai thác hiệu quả lợi thế vị trí gắn với các tuyến giao thông kết nối trọng điểm, nâng cao chất lượng hạ tầng kỹ thuật – xã hội, từng bước hình thành cấu trúc phát triển đồng bộ, bền vững, phù hợp với mục tiêu phát triển dài hạn đến năm 2050.

2. Động lực phát triển:

– Hạ tầng giao thông chiến lược và các tuyến kết nối trọng điểm: Xã Xuân Hòa có lợi thế lớn về vị trí gắn với Quốc lộ 1, cao tốc Phan Thiết – Dầu Giây, các tuyến đường tỉnh, đường liên huyện và các tuyến giao thông kết nối trọng điểm theo quy hoạch cấp trên đi qua hoặc tác động trực tiếp đến địa bàn. Đây là nền tảng quan trọng để tăng cường liên kết vùng, thu hút đầu tư, phát triển thương mại – dịch vụ, logistics, công nghiệp và tổ chức không gian dân cư theo hướng tập trung, hiệu quả.

– Động lực từ ga đường sắt tốc độ cao và mô hình giao thông công cộng: Việc hình thành ga hành khách đường sắt tốc độ cao tại Xuân Hòa là động lực phát triển mới, tạo điều kiện tổ chức không gian – dịch vụ – nhà ở tập trung quanh ga theo mô hình đô thị định hướng giao thông công cộng, gia tăng giá trị đất đai, thu hút dân cư, lao động và các hoạt động thương mại – dịch vụ, đồng thời giảm áp lực giao thông đường bộ và định hướng phát triển bền vững.

– Phát triển công nghiệp và dịch vụ hỗ trợ: Sự hiện diện của Khu công nghiệp Xuân Lộc, Cụm công nghiệp Xuân Hưng giai đoạn 1 và định hướng phát triển Cụm công nghiệp Xuân Hưng giai đoạn 2 theo Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 03/7/2024 của Thủ tướng Chính phủ và các Khu công nghiệp Xuân Hòa I, II, III trong dài hạn tạo động lực tăng trưởng kinh tế, nhu cầu lớn về lao động, nhà ở, dịch vụ và hạ tầng xã hội.

– Nông nghiệp công nghệ cao và chuỗi giá trị nông sản: Quỹ đất nông nghiệp còn lớn, hệ thống trang trại và các sản phẩm OCOP là nền tảng để phát triển nông nghiệp công nghệ cao, hình thành chuỗi liên kết sản xuất – chế biến – tiêu thụ, nâng cao giá trị và sức cạnh tranh của nông sản địa phương.

– Tài nguyên, môi trường và kinh tế xanh: Nguồn tài nguyên rừng, đất và nước tạo nền tảng cho phát triển nông nghiệp bền vững và kinh tế xanh. Tiềm năng khoáng sản nếu được khai thác hợp lý, gắn với kiểm soát môi trường và phục hồi sinh thái, sẽ góp phần tăng nguồn thu và đầu tư hạ tầng.

– Cảnh quan – sinh thái: Hệ thống hồ, suối, rừng phòng hộ và rừng sản xuất là lợi thế để phát triển du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng và các mô hình sản xuất gắn với bảo tồn.

– Xu thế đô thị hóa và nâng cấp nông thôn: Sự phát triển của đô thị Xuân Lộc và khu du lịch – nghỉ dưỡng núi Chứa Chan tạo hiệu ứng lan tỏa mạnh về thương mại – dịch vụ; cùng với sự mở rộng các khu công nghiệp tại khu vực lân cận và các vùng kinh tế lớn, tạo áp lực nhưng cũng là cơ hội để xã Xuân Hòa tái cấu trúc không gian dân cư, kinh tế và hạ tầng theo hướng hiện đại, đồng bộ và bền vững.

3. Vai trò, chức năng của xã Xuân Hòa trong hệ thống phát triển của tỉnh Đồng Nai.

Khu vực phát triển thuộc Vùng V – Vùng dịch vụ đô thị – giáo dục của tỉnh Đồng Nai: Xã Xuân Hòa được định hướng phát triển phù hợp với phân vùng không gian kinh tế – xã hội của tỉnh, trong đó nhấn mạnh vai trò của các chức năng dân cư, dịch vụ, giáo dục – đào tạo, thương mại và các hoạt động hỗ trợ phát triển đô thị – nông thôn.

Cửa ngõ giao thông – kinh tế phía Đông của tỉnh: Xã Xuân Hòa nằm trên trục Quốc lộ 1 – tuyến giao thông huyết mạch quốc gia, kết nối vùng Đông Nam Bộ với Tây Nguyên và Nam Trung Bộ; đồng thời gắn với cao tốc Phan Thiết – Dầu Giây và tuyến đường sắt tốc độ cao Bắc – Nam (định hướng bố trí ga hành khách). Qua đó, xã giữ vai trò quan trọng trong mạng lưới giao thông liên vùng, lưu thông hàng hóa, hành khách và liên kết phát triển kinh tế.

Khu vực phát triển công nghiệp – dịch vụ làm động lực tăng trưởng: Xuân Hòa được định hướng là khu vực phát triển công nghiệp và thương mại – dịch vụ của phía Đông tỉnh, gắn với các khu, cụm công nghiệp hiện hữu và định hướng hình thành các khu công nghiệp mới; đồng thời phát triển dịch vụ logistics, thương mại, nhà ở và hạ tầng xã hội phục vụ người lao động, góp phần thu hút đầu tư, tạo việc làm và thúc đẩy chuyển dịch cơ cấu kinh tế địa phương.

Hạt nhân phát triển gắn với giao thông công cộng (TOD): Việc hình thành ga đường sắt tốc độ cao tại Xuân Hòa là cơ sở để tổ chức các khu chức năng đô thị, thương mại – dịch vụ và nhà ở tập trung quanh ga theo mô hình đô thị định hướng giao thông công cộng, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, tăng khả năng tiếp cận hạ tầng và giảm phụ

thuộc vào giao thông đường bộ; đồng thời tăng cường liên kết và khai thác hiệu quả các dự án lớn như khu đô thị sinh thái – du lịch núi Chứa Chan, hồ Núi Le và các khu công nghiệp Xuân Hòa I, II, III.

Vùng cung ứng nông sản và dịch vụ hỗ trợ: Xã Xuân Hòa là vùng sản xuất và cung ứng nông sản theo hướng nông nghiệp công nghệ cao, tham gia chuỗi giá trị nông nghiệp của tỉnh; đồng thời phát triển các hoạt động thương mại – dịch vụ hỗ trợ sản xuất, đời sống dân cư và khu vực lân cận.

Vùng sinh thái – du lịch tiềm năng: Khu vực hồ Gia Ui, một phần hồ Gia Măng cùng hệ thống rừng phòng hộ và rừng sản xuất tạo nên không gian cảnh quan đặc thù, có tiềm năng phát triển du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng và các mô hình kinh tế xanh, góp phần đa dạng hóa cơ cấu kinh tế và nâng cao giá trị sử dụng đất.

4. Quan điểm và mục tiêu của quy hoạch:

4.1. Quan điểm:

– Phát triển xã Xuân Hòa phù hợp với Quy hoạch tổng thể quốc gia, Quy hoạch vùng Đông Nam Bộ và Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050; bảo đảm thống nhất với định hướng phân vùng phát triển không gian kinh tế – xã hội của tỉnh, trong đó xã Xuân Hòa thuộc Vùng V – Vùng dịch vụ đô thị – giáo dục.

– Phát triển theo hướng bền vững và tăng trưởng xanh, cân bằng giữa phát triển kinh tế với bảo vệ môi trường, bảo tồn cảnh quan sinh thái, chủ động thích ứng với biến đổi khí hậu.

– Tổ chức không gian phát triển hợp lý, hài hòa giữa nông nghiệp – công nghiệp – thương mại – dịch vụ, khai thác hiệu quả tiềm năng và lợi thế của địa phương.

– Phát triển không gian dân cư tập trung, gắn với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, hạn chế phát triển dàn trải, nâng cao hiệu quả quản lý và sử dụng đất.

– Khai thác hiệu quả lợi thế của các trục giao thông chiến lược và các tuyến giao thông kết nối trọng điểm, từng bước hình thành các khu chức năng phát triển gắn với giao thông công cộng theo định hướng phát triển bền vững.

– Bảo đảm quy hoạch là cơ sở pháp lý cho quản lý phát triển không gian, đầu tư xây dựng và triển khai các chương trình, dự án, đồng thời đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế – xã hội, quốc phòng – an ninh và nâng cao chất lượng sống của người dân.

4.2. Mục tiêu phát triển

a) Mục tiêu tổng quát:

Xây dựng xã Xuân Hòa phát triển theo hướng nông thôn hiện đại, đa chức năng, gắn với dịch vụ, thương mại, công nghiệp và nông nghiệp công nghệ cao; phát triển hài hòa với cảnh quan sinh thái và hệ thống hạ tầng giao thông của khu vực;

hình thành không gian dân cư và các khu chức năng phát triển hợp lý, có hạ tầng kỹ thuật – xã hội đồng bộ, góp phần nâng cao chất lượng sống của người dân và thúc đẩy phát triển kinh tế – xã hội bền vững đến năm 2050.

b) Mục tiêu cụ thể:

- Tổ chức lại không gian phát triển của xã Xuân Hòa theo hướng tập trung, hợp lý, phù hợp với định hướng phân vùng phát triển của tỉnh Đồng Nai.
- Phát triển đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đáp ứng nhu cầu phát triển dân cư, sản xuất và dịch vụ trong giai đoạn mới.
- Khai thác hiệu quả các trục giao thông chính và các tuyến kết nối trọng điểm, tạo động lực thu hút đầu tư và phát triển thương mại – dịch vụ.
- Phát triển công nghiệp, thương mại – dịch vụ và logistics và nông nghiệp công nghệ cao phù hợp điều kiện địa phương.
- Bảo vệ tài nguyên thiên nhiên, rừng, nguồn nước và hệ sinh thái; kiểm soát ô nhiễm môi trường và thích ứng với biến đổi khí hậu.
- Nâng cao chất lượng kiến trúc cảnh quan, phát triển không gian xanh và các công trình công cộng, từng bước nâng cao chất lượng sống của người dân và xây dựng xã Xuân Hòa phát triển bền vững trong dài hạn.

5. Các vấn đề chính cần giải quyết trong quy hoạch:

Trong quá trình phát triển, xã Xuân Hòa đặt ra yêu cầu cấp thiết phải tổ chức lại không gian phát triển và không gian dân cư theo hướng tập trung, hợp lý, khắc phục tình trạng phát triển tự phát kéo dài dọc Quốc lộ 1 và các trục giao thông chính, vốn gây áp lực lên hạ tầng kỹ thuật, ảnh hưởng đến an toàn giao thông và cảnh quan. Đồng thời, việc đầu tư, đồng bộ hóa hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đặc biệt là giao thông, cấp – thoát nước và cấp điện, là nhiệm vụ trọng tâm nhằm đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế – xã hội trong giai đoạn mới.

Quy hoạch cần xác định rõ ranh giới và chức năng các không gian nông nghiệp, công nghiệp, thương mại – dịch vụ và sinh thái để tổ chức lãnh thổ thống nhất, sử dụng đất hiệu quả; kiểm soát phát triển công nghiệp và chăn nuôi nhằm hạn chế ô nhiễm, bảo vệ rừng phòng hộ, nguồn nước và hệ sinh thái. Thách thức đặt ra là cân đối hợp lý giữa quỹ đất cho dân cư, công nghiệp với yêu cầu bảo tồn không gian sinh thái và vùng nông nghiệp chủ lực; trong đó, khu vực dọc Quốc lộ 1 ưu tiên phát triển dịch vụ – logistics nhưng phải bảo đảm an toàn giao thông, trật tự xây dựng và cảnh quan.

Bên cạnh đó, việc hình thành Khu trung tâm hành chính mới và hệ thống công trình công cộng đạt chuẩn là yêu cầu cần thiết nhằm đáp ứng quy mô dân số gia tăng và nâng cao chất lượng dịch vụ công. Quy hoạch cũng cần xác định và tổ chức các dự án động lực có vai trò dẫn dắt phát triển, như các khu công nghiệp, khu thương mại – dịch vụ, trung tâm logistics, trung tâm nông nghiệp công nghệ cao, tuyến du lịch sinh thái Gia Ui và hệ thống giao thông liên huyện, tạo nền tảng tái cấu trúc kinh tế, tổ chức

không gian phát triển hợp lý và nâng cao sức cạnh tranh của xã Xuân Hòa trong dài hạn.

CHƯƠNG V: ĐÁNH GIÁ VÀ DỰ BÁO PHÁT TRIỂN

I. THỰC TRẠNG KINH TẾ – XÃ HỘI VÀ TIỀM NĂNG PHÁT TRIỂN

1. Thực trạng kinh tế – xã hội:

Kinh tế xã Xuân Hòa trong thời gian qua phát triển theo hướng chuyển dịch tích cực Công nghiệp, thương mại dịch vụ, nông nghiệp. Công nghiệp – tiểu thủ công nghiệp và thương mại – dịch vụ tăng trưởng ổn định nhờ lợi thế vị trí dọc Quốc lộ 1 và sự hoạt động của KCN Xuân Lộc, CCN Xuân Hưng; tuy nhiên phát triển còn phân tán, thiếu điểm nhấn và chưa đồng bộ về hạ tầng.

Dân số, nhất là lao động nhập cư, tăng nhanh gây quá tải giáo dục, y tế, văn hóa và dịch vụ xã hội. Môi trường phát sinh ô nhiễm cục bộ, rừng và nguồn nước chịu sức ép do nhu cầu đất. Kinh tế – xã hội phát triển nhưng chưa đồng bộ, cần quy hoạch dài hạn.

2. Tiềm năng phát triển:

Xã Xuân Hòa có quỹ đất nông nghiệp tương đối lớn, điều kiện tự nhiên thuận lợi để phát triển nông nghiệp công nghệ cao gắn với chuỗi giá trị. Vị trí trên trục Quốc lộ 1, cùng với định hướng tuyến đường sắt tốc độ cao Bắc – Nam (dự kiến bố trí ga), tạo lợi thế phát triển thương mại, dịch vụ và logistics. Sự hiện diện của Khu công nghiệp Xuân Lộc, Cụm công nghiệp Xuân Hưng giai đoạn 1 và định hướng phát triển Cụm công nghiệp Xuân Hưng giai đoạn 2 theo Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 03/7/2024 của Thủ tướng Chính phủ và các Khu công nghiệp Xuân Hòa I, II, III sẽ là động lực thúc đẩy chuyển dịch cơ cấu kinh tế và thu hút lao động.

Bên cạnh đó, hệ thống rừng, hồ Gia Ui và không gian đồi núi là tiềm năng để phát triển du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng và kinh tế xanh. Nguồn lao động trẻ, cùng với kết quả xây dựng nông thôn mới nâng cao, tạo điều kiện thuận lợi cho ứng dụng khoa học – công nghệ, chuyển đổi số và phát triển bền vững xã Xuân Hòa trong dài hạn.

II. CƠ SỞ DỰ BÁO VÀ ĐỊNH HƯỚNG CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT

1. Dự báo quy mô dân số, lao động:

1.1. Cơ sở dự báo:

Dự báo quy mô dân số, lao động của xã Xuân Hòa được xem xét trên cơ sở nghiên cứu quá trình phát triển dân số qua các năm, tỷ lệ tăng tự nhiên và cơ học của xã.

Hiện nay trên địa bàn xã có tổng dân số là khoảng 80.480 người (Số liệu năm 2025 do Công an tỉnh Đồng Nai cung cấp). Trong đó số dân số trong độ tuổi lao động chiếm trên 70% so với tổng số dân. Lao động phục vụ chủ yếu trong lĩnh vực nông nghiệp và dịch vụ.

1.2. Phương pháp dự báo dân số theo tỷ lệ tăng tự nhiên và tăng cơ học:

Dựa trên quy hoạch chung xây dựng các xã đã được duyệt: Xuân Hòa, Xuân Hưng, Xuân Tâm và số liệu tổng hợp do UBND xã Xuân Hòa mới cung cấp:

Dân số toàn xã từ năm 2020-2025

Năm	2020	2025
Dân Số (Người)	64.592	80.480

* **Công thức tính gia tăng dân số:**

$$N_t = N_o * [1 + t_{tn} + t_{ch}]^t$$

Trong đó: N_t : Dân số năm dự báo

N_o : Dân số năm hiện trạng

t_{tn} : Tỷ lệ tăng dân số tự nhiên

t_{ch} : Tỷ lệ tăng dân số cơ học

t : Số năm trong khoảng thời gian dự báo

Dự báo quy mô dân số

STT	$P_t = P_o(1 + \&)^N$	Năm		
		2025	2030	2050
1	P_o : LÀ DÂN SỐ NĂM ĐIỀU TRA (2020)	80.480		
2	$\&$: TỶ LỆ TĂNG		1,20	1,00
	$T(tn)$: Tỷ lệ tăng tự nhiên		0,90	0,90
	$T(ch)$: Tỷ lệ tăng cơ học		0,30	0,10
3	N : LÀ NĂM DỰ BÁO		5	20
4	P_t : LÀ DÂN SỐ NĂM DỰ BÁO		85.426	104.236
I	KẾT QUẢ TĂNG DÂN SỐ			
	LÀM TRÒN		85.426	104.236

Dựa trên số liệu thống kê dân số qua các năm và định hướng phát triển kinh tế – xã hội của địa phương, quy mô dân số xã Xuân Hòa được dự báo tiếp tục tăng trưởng ổn định trong giai đoạn tới, gắn với quá trình công nghiệp hóa, đô thị hóa và sự hình thành các động lực phát triển mới về hạ tầng giao thông, công nghiệp và dịch vụ.

Trong giai đoạn 2020 – 2025, dân số xã tăng từ 64.592 người lên 80.480 người, với tốc độ tăng bình quân khoảng 4,50%/năm. Trong đó, tăng dân số tự nhiên chiếm khoảng 0,90%, còn tăng cơ học khoảng 3,60%, cho thấy dòng di cư lao động gắn với phát triển công nghiệp là động lực chính của tăng trưởng dân số. Sự gia tăng này chủ yếu đến từ Khu công nghiệp Xuân Lộc, Cụm công nghiệp Xuân Hưng cùng với tác động lan tỏa của các dự án hạ tầng và dịch vụ trên địa bàn, tạo nền tảng cho quá trình đô thị hóa trong giai đoạn tiếp theo.

Trong giai đoạn 2025 – 2030, dân số xã được dự báo tăng từ 80.480 người lên khoảng 85.426 người, tương ứng tốc độ tăng bình quân khoảng 1,20%/năm. Trong đó, tăng dân số tự nhiên duy trì ở mức khoảng 0,90%, còn tăng cơ học khoảng 0,30%. Đây

là giai đoạn tiếp tục ổn định và hoàn thiện các khu, cụm công nghiệp hiện hữu, đồng thời phát triển hệ thống hạ tầng giao thông và dịch vụ, góp phần thu hút thêm dân cư và lao động đến sinh sống và làm việc trên địa bàn.

Đến giai đoạn 2030 – 2050, dân số xã được dự báo tăng từ 85.426 người lên khoảng 104.236 người, với tốc độ tăng bình quân khoảng 1,00%/năm. Trong giai đoạn này, tăng dân số tự nhiên vẫn duy trì khoảng 0,90%, trong khi tăng cơ học khoảng 0,10%, phản ánh xu hướng tăng trưởng dân số theo hướng ổn định hơn khi quá trình công nghiệp hóa và đô thị hóa dần đi vào giai đoạn phát triển bền vững. Động lực tăng trưởng dân số chủ yếu đến từ việc tiếp tục phát triển các khu công nghiệp trên địa bàn, mở rộng hệ thống hạ tầng giao thông liên vùng và hình thành các khu dân cư, dịch vụ phục vụ lao động và dân cư đô thị.

Theo kết quả dự báo, quy mô dân số xã Xuân Hòa tăng từ khoảng 80.480 người năm 2025 lên khoảng 104.236 người vào năm 2050. Dự báo này được xây dựng trên cơ sở bám sát định hướng phát triển kinh tế – xã hội, hạ tầng và công nghiệp của địa phương, đồng thời đảm bảo tính đồng bộ với các định hướng phát triển không gian và dự báo dân số trong Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đối với khu vực xã Xuân Hòa.

1.3. Kết quả dự báo dân số toàn xã:

a. Dân số:

- Dân số 2025: Khoảng 80.480 người, mật độ khoảng 263,00 người/km² (*Số liệu do Công An tỉnh Đồng Nai cung cấp tại văn bản số 3029/CAT-PC06 ngày 03/12/2025*);
- Giai đoạn đến 2030 : Khoảng 85.426 người; mật độ: 279,20 người/km²;
- Giai đoạn đến 2050 : Khoảng 104.236 người; mật độ: 340,7 người/km²;

b. Quy mô lao động:

- Giai đoạn đến 2030 : Khoảng 59.798 người;
- Giai đoạn đến 2050 : Khoảng 72.965 người.

c. Quy mô số hộ:

- Giai đoạn đến 2030 : Khoảng 21.357 hộ;
- Giai đoạn đến 2050 : Khoảng 26.059 hộ.

Nhìn chung, trong những năm tới xã có lực lượng lao động đủ đáp ứng cho nhu cầu phát triển kinh tế xã hội tại xã. Cần chú trọng tạo điều kiện công ăn việc làm, nâng cao trình độ để người lao động nâng đáp ứng tốt cho mục tiêu phát triển của địa phương.

2. Sơ bộ dự báo phát triển:

2.1. Xác định các trụ cột phát triển:

Giai đoạn đến năm 2050, phát triển xã Xuân Hòa được định hướng dựa trên các trụ cột chính, làm nền tảng cho chuyển dịch cơ cấu kinh tế, tổ chức không gian phát triển và nâng cao chất lượng sống của người dân, bao gồm:

(1) Công nghiệp: Phát triển công nghiệp theo hướng xanh, công nghiệp phụ trợ và công nghệ cao, gắn với các khu, cụm công nghiệp hiện hữu và định hướng hình thành các khu công nghiệp mới; tạo động lực tăng trưởng kinh tế, thu hút đầu tư và lao động.

(2) Thương mại – dịch vụ và logistics: Phát triển các hoạt động thương mại, dịch vụ và logistics phục vụ sản xuất, dân cư và khu vực lân cận, ưu tiên bố trí dọc các trục giao thông chiến lược và khu vực ga đường sắt tốc độ cao, hình thành các trung tâm dịch vụ gắn với giao thông công cộng.

(3) Nông nghiệp công nghệ cao: Tái cơ cấu nông nghiệp theo hướng hiệu quả, bền vững, ứng dụng công nghệ cao, gắn với chuỗi giá trị nông sản và phát triển kinh tế nông thôn hiện đại.

(4) Dân cư và hạ tầng: Tổ chức không gian dân cư ổn định, tập trung; phát triển các khu dân cư, nhà ở và công trình công cộng gắn với hệ thống hạ tầng kỹ thuật – xã hội đồng bộ, từng bước hình thành các khu dân cư theo mô hình đô thị định hướng giao thông công cộng.

(5) Sinh thái – du lịch: Khai thác hợp lý các giá trị cảnh quan sinh thái rừng, hồ và đồi núi, kết hợp bảo vệ môi trường, phát triển du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng và kinh tế xanh.

2.2. Dự báo quy mô dân số:

Dân số hiện trạng năm 2025 khoảng 80.480 người; Quy mô dân số định hướng giai đoạn đến năm 2030 khoảng 85.426 người; Quy mô dân số định hướng giai đoạn đến năm 2050 khoảng 104.236 người.

2.3. Dự báo các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

Thực hiện theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD về Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia trong quy hoạch xây dựng và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật kế thừa từ quy hoạch tỉnh Đồng Nai đối với xã Xuân Hòa. Trên cơ sở đó, các chỉ tiêu tính toán cho Quy hoạch chung xã Xuân Hòa, tỉnh Đồng Nai đến năm 2050 được xác định theo một số chỉ tiêu cụ thể như sau:

Bảng thống kê các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật dự kiến

Stt	Các hạng mục chỉ tiêu	Đơn vị	Quy hoạch	
			Đến năm 2030	Đến năm 2050
I	Dân số	người	85.426	104.236
II	Chỉ tiêu sử dụng đất			

Stt	Các hạng mục chỉ tiêu	Đơn vị	Quy hoạch	
			Đến năm 2030	Đến năm 2050
1	Đất dân dụng bình quân (Kế thừa từ định hướng quy hoạch tỉnh)	m ² /người	150	150
2	Nhu cầu đất xây dựng (Kế thừa từ định hướng quy hoạch tỉnh)	ha	1.281,39	1.563,54
3	Đất cây xanh công cộng	m ² /Người	≥4	≥4
4	Tỷ lệ đất giao thông so với đất xây dựng	%	≥18	≥18
III	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật			
1	Cấp nước tiêu chuẩn	lít/người/ngày.	80-100	80-100
2	Thoát nước bản tiêu chuẩn	% lượng nước cấp	100%	100%
3	Cấp điện			
	Cấp điện sinh hoạt	hộ/ngày/đêm	≥ 660W	≥ 660W
	Nhu cầu điện cho công trình công cộng	> 15% nhu cầu điện sinh hoạt		
	Chỉ tiêu cấp điện sản xuất công nghiệp (Tùy thuộc vào loại hình sản xuất)	Kw/ha	120 - 350	120 - 350

Các chỉ tiêu, dự báo quy mô dân số và các chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật cụ thể được nghiên cứu, luận cứ và lựa chọn trong quá trình lập đồ án quy hoạch và có thể được điều chỉnh tại bước lập đồ án quy hoạch chung nhằm phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, đảm bảo phù hợp quy hoạch chung; đáp ứng yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và chất lượng của đô thị theo các giai đoạn phát triển và phù hợp với quy định tại quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và các quy định mới ban hành.

CHƯƠNG VI: YÊU CẦU KHẢO SÁT, CƠ SỞ DỮ LIỆU

Công tác khảo sát, thu thập số liệu và xây dựng cơ sở dữ liệu hiện trạng là bước nền tảng, đóng vai trò quyết định đối với chất lượng phân tích, đánh giá và đề xuất phương án trong đồ án Quy hoạch chung xã Xuân Hòa. Dữ liệu đầu vào phải đảm bảo đầy đủ – chính xác – cập nhật – thống nhất, phản ánh đúng hiện trạng và tiềm năng phát triển của địa bàn. Các yêu cầu cụ thể gồm:

I. YÊU CẦU VỀ KHẢO SÁT THỰC ĐỊA VÀ THU THẬP SỐ LIỆU

Khảo sát điều kiện tự nhiên: Địa hình, cao độ, hướng dốc, suối/ao hồ; địa chất công trình khu vực dự kiến phát triển; khí hậu – thủy văn và vùng rủi ro ngập, xói mòn.

Khảo sát hiện trạng sử dụng đất: Hiện trạng các loại đất; tình trạng lấn chiếm/đất bỏ hoang/khả năng phát triển; khu vực cần bảo tồn và quản lý môi trường nghiêm ngặt.

Khảo sát hạ tầng kỹ thuật: Giao thông; cấp điện, cấp nước, thoát nước, xử lý nước thải, viễn thông; kiểm tra các công trình hạ tầng trọng điểm (trạm điện, hồ chứa, cầu cống, chiếu sáng...).

Khảo sát hạ tầng xã hội: Trường học, y tế, chợ, nhà văn hóa, thể thao, cơ sở tôn giáo; đánh giá quy mô và mức đáp ứng hiện tại – tương lai.

Điều tra kinh tế – xã hội: Lao động, cơ cấu ngành, thu nhập, xu hướng chuyển dịch; ngành chủ lực và nhu cầu chuyển đổi/mở rộng sản xuất.

Lấy ý kiến cộng đồng và chính quyền: Khảo sát xã hội học, phỏng vấn người dân/cán bộ; tổng hợp ý kiến làm cơ sở lựa chọn phương án phát triển.

II. CƠ SỞ DỮ LIỆU HIỆN TRẠNG VÀ CÁC LOẠI SỐ LIỆU BẮT BUỘC CẦN THU THẬP

Để bảo đảm đầy đủ căn cứ khoa học cho đồ án, cần thu thập tối thiểu các loại dữ liệu sau:

- Bản đồ địa hình tỷ lệ phù hợp làm cơ sở phân tích không gian.
- Bản đồ địa chính thể hiện ranh giới sử dụng đất, ranh giới thửa đất.
- Số liệu dân số – lao động theo từng ấp và toàn xã (hiện trạng và quá trình biến động).
- Số liệu về kinh tế – xã hội: cơ cấu ngành nghề, nông nghiệp – công nghiệp – dịch vụ, tình hình đầu tư, thu ngân sách.
- Hồ sơ quy hoạch đã phê duyệt trước đây của các xã Xuân Hưng, Xuân Hòa, Xuân Tâm để kế thừa chọn lọc.
- Các dự án đang triển khai hoặc đã được chấp thuận chủ trương trong ranh giới xã.

III. YÊU CẦU VỀ CHẤT LƯỢNG, CẬP NHẬT VÀ TÍNH ĐỒNG BỘ CỦA DỮ LIỆU

Dữ liệu phải cập nhật mới nhất, phản ánh đúng hiện trạng tại thời điểm lập quy hoạch.

Đồng bộ giữa các ngành, thống nhất hệ quy chiếu, định dạng và thời điểm thu thập.

Thông tin được kiểm chứng từ nhiều nguồn, bảo đảm độ tin cậy.

Kết quả khảo sát và dữ liệu phải được số hóa, lưu trữ khoa học và tích hợp vào hệ dữ liệu phục vụ phân tích – lập quy hoạch.

Trường hợp dữ liệu thiếu hoặc sai lệch, đơn vị tư vấn phải khảo sát bổ sung và cập nhật trước khi đưa vào phân tích.

CHƯƠNG VII: YÊU CẦU NGHIÊN CỨU NỘI DUNG QUY HOẠCH

I. YÊU CẦU NGHIÊN CỨU VỀ ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN KHÔNG GIAN VÀ SỬ DỤNG ĐẤT

1. Phân tích, đánh giá hiện trạng và rà soát các quy hoạch đã được phê duyệt

Đánh giá tổng hợp hiện trạng sử dụng đất, dân cư, hạ tầng kỹ thuật – xã hội, môi trường và hoạt động kinh tế trên địa bàn xã Xuân Hòa. Rà soát, kế thừa và điều chỉnh các quy hoạch đã được phê duyệt của các xã trước sáp nhập, bảo đảm phù hợp với bối cảnh phát triển mới và các định hướng hạ tầng giao thông theo quy hoạch cấp trên, bao gồm tuyến đường sắt tốc độ cao Bắc – Nam; ưu tiên ổn định đời sống dân cư và hạn chế giải tỏa không cần thiết.

2. Phân tích vai trò, vị thế, tiềm năng và động lực phát triển

Làm rõ vai trò của xã Xuân Hòa trong tổng thể phát triển của huyện Xuân Lộc và tỉnh Đồng Nai, gắn với các trục giao thông quan trọng như Quốc lộ 1, cao tốc Phan Thiết – Dầu Giây và các đầu mối giao thông vùng. Xác định các động lực phát triển chủ yếu theo từng giai đoạn, trong đó nhấn mạnh công nghiệp, thương mại – dịch vụ, nông nghiệp công nghệ cao và sinh thái; đồng thời xem xét tác động định hướng của các công trình hạ tầng giao thông lớn, bao gồm tuyến đường sắt tốc độ cao, đến tổ chức không gian và phân bố dân cư.

3. Nghiên cứu tổ chức bộ máy không gian hành chính – dịch vụ công

Xác định vị trí, quy mô và tổ chức không gian Khu trung tâm hành chính xã Xuân Hòa mới, bảo đảm thuận lợi cho người dân tiếp cận dịch vụ công. Rà soát, sắp xếp và sử dụng hiệu quả các công trình hành chính, tài sản công sau sáp nhập; định hướng đầu tư đồng bộ các công trình giáo dục, y tế, văn hóa, thể thao, cây xanh công cộng theo tiêu chí nông thôn mới nâng cao.

4. Xây dựng chiến lược và mô hình phát triển tổng thể

Đề xuất chiến lược phát triển xã Xuân Hòa trên cơ sở mô hình phát triển vùng và cấu trúc không gian toàn xã, phù hợp với tính chất phát triển công nghiệp – dịch vụ làm động lực. Chiến lược cần thể hiện rõ mục tiêu phát triển theo từng giai đoạn, khả năng trở thành khu vực tăng trưởng của phía Đông tỉnh Đồng Nai; đồng thời định hướng khai thác hợp lý lợi thế từ các trục giao thông chính và các công trình hạ tầng giao thông theo quy hoạch cấp trên, làm cơ sở tổ chức không gian và thu hút đầu tư.

5. Định hướng tổ chức không gian và sử dụng đất

Nghiên cứu đề xuất cấu trúc không gian phát triển hợp lý, đa trung tâm, gắn với các trục động lực và các khu chức năng chính. Khai thác hiệu quả quỹ đất và hạ tầng để phát triển các khu công nghiệp, khu thương mại – dịch vụ, khu dân cư tập trung và khu nông nghiệp công nghệ cao; đồng thời xem xét định hướng phát triển không gian

tại các khu vực gắn với các đầu mối giao thông quan trọng, trong đó có tuyến đường sắt tốc độ cao, theo hướng phát triển tập trung, hạn chế dàn trải, phù hợp mô hình phát triển bền vững và giao thông công cộng.

Định hướng sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả; kiểm soát phát triển tại các khu vực nhạy cảm về môi trường; xác định rõ khu vực phát triển trọng điểm, khu chính trang – nâng cấp và khu vực bảo tồn làm cơ sở cho quản lý quy hoạch và đầu tư xây dựng.

II. YÊU CẦU NGHIÊN CỨU VỀ ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG, MÔI TRƯỜNG, DỰ ÁN ƯU TIÊN VÀ QUẢN LÝ THỰC HIỆN QUY HOẠCH

1. Định hướng hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Giao thông: Nghiên cứu, xác định khung giao thông toàn xã, bảo đảm kết nối đồng bộ giữa hệ thống giao thông đối nội và đối ngoại, phù hợp với tổ chức không gian phát triển và sử dụng đất. Định hướng mạng lưới giao thông kết nối thuận lợi giữa khu trung tâm xã, khu dân cư, khu sản xuất, khu công cộng và các khu chức năng khác với các trục giao thông chính của khu vực.

b) Cao độ nền, thoát nước mưa, chống ngập và thích ứng biến đổi khí hậu: Nghiên cứu định hướng quy hoạch cao độ nền xây dựng phù hợp điều kiện địa hình tự nhiên, bảo đảm tiêu thoát nước, hạn chế ngập úng cục bộ và thích ứng với biến đổi khí hậu. Đề xuất định hướng hệ thống thoát nước mưa theo nguyên tắc thoát nước tự nhiên kết hợp với các giải pháp công trình, bảo đảm an toàn cho khu dân cư, khu sản xuất và các khu vực phát triển mới.

c) Cấp điện: Nghiên cứu xác định nhu cầu sử dụng điện và định hướng nguồn cấp điện cho toàn xã, bảo đảm cung cấp điện ổn định, an toàn cho sinh hoạt, sản xuất và các hoạt động dịch vụ. Định hướng phát triển lưới điện trung thế, hạ thế, trạm biến áp và hệ thống chiếu sáng phù hợp với quy mô dân số, nhu cầu phụ tải và định hướng phát triển không gian của xã.

d) Cấp nước: Nghiên cứu xác định nhu cầu sử dụng nước và nguồn cấp nước cho khu dân cư, công trình công cộng, khu sản xuất – dịch vụ và các khu chức năng khác; định hướng mạng lưới cấp nước bảo đảm cung cấp nước ổn định, đáp ứng yêu cầu sinh hoạt, sản xuất, vệ sinh môi trường và phòng cháy chữa cháy.

đ) Thông tin liên lạc: Nghiên cứu đánh giá hiện trạng và định hướng phát triển hạ tầng thông tin liên lạc, viễn thông trên địa bàn xã. Nghiên cứu định hướng bố trí các trạm thu, phát sóng thông tin di động (BTS) phù hợp với không gian quy hoạch, bảo đảm phủ sóng ổn định, hạn chế vùng sóng yếu, vùng lõm sóng, nhất là tại khu dân cư tập trung và khu trung tâm xã; đồng thời đáp ứng yêu cầu về quy chuẩn kỹ thuật chuyên ngành và mỹ quan.

e) Ngầm hóa cáp viễn thông: Nghiên cứu định hướng ngầm hóa cáp viễn thông gắn với việc sử dụng chung hạ tầng kỹ thuật, ưu tiên tại khu trung tâm xã, các trục giao thông chính và các khu dân cư mới; bảo đảm đồng bộ với hệ thống điện, chiếu sáng và các hạ tầng kỹ thuật khác.

g) Thoát nước thải, chất thải rắn, nghĩa trang và phòng cháy chữa cháy: Nghiên cứu đề xuất giải pháp thu gom, xử lý nước thải, chất thải rắn, bố trí nghĩa trang và hệ thống phòng cháy chữa cháy phù hợp với quy mô dân số, định hướng phát triển kinh tế – xã hội và yêu cầu bảo vệ môi trường.

2. Bảo vệ môi trường và thích ứng biến đổi khí hậu:

Khoanh vùng các khu vực nhạy cảm về môi trường; đề xuất giải pháp bảo vệ rừng, nguồn nước, cảnh quan sinh thái và kiểm soát ô nhiễm từ hoạt động công nghiệp, nông nghiệp và sinh hoạt. Tích hợp các giải pháp thích ứng biến đổi khí hậu vào quy hoạch sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật và tổ chức không gian phát triển.

3. Đề xuất chương trình, dự án ưu tiên và lộ trình thực hiện:

Xác định danh mục các chương trình, dự án trọng điểm có tính chất động lực, bao gồm hạ tầng kỹ thuật khung, hạ tầng xã hội, khu trung tâm hành chính, các khu sản xuất – dịch vụ, nông nghiệp công nghệ cao và các dự án bảo vệ môi trường. Sắp xếp thứ tự ưu tiên đầu tư theo từng giai đoạn, gắn với khả năng huy động nguồn lực và điều kiện thực tế, bảo đảm tính khả thi và hiệu quả thực hiện quy hoạch.

4. Đề xuất quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch:

Xây dựng các quy định quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan và sử dụng đất theo quy hoạch được duyệt, làm cơ sở cho công tác quản lý xây dựng, cấp phép đầu tư và kiểm soát phát triển trên địa bàn xã Xuân Hòa.

CHƯƠNG VIII: YÊU CẦU VỀ HỒ SƠ VÀ KẾ HOẠCH THỰC HIỆN

I. CÁC YÊU CẦU VỀ HỒ SƠ, SẢN PHẨM QUY HOẠCH:

Hồ sơ trình phê duyệt theo quy định của Thông tư số 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 được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025, bao gồm:

- Tờ trình đề nghị phê duyệt quy hoạch chung và dự thảo Quyết định của cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chung;

- Hồ sơ bản giấy thể hiện nội dung và thành phần hồ sơ quy hoạch, bảo đảm theo quy định tại Chương III Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025;

- Hồ sơ điện tử theo quy định tại Chương V Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025. Quy định chi tiết về cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn được quy định tại Phụ lục II Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025. Bao gồm:

a) Hồ sơ giấy pháp lý gồm: Thuyết minh, bản vẽ, các tài liệu văn bản in được xác nhận tính pháp lý nộp lưu trữ.

b) Hồ sơ điện tử gồm:

- Cơ sở dữ liệu số cơ bản: Các tệp tin bản vẽ và văn bản gốc được in ấn để ký và đóng dấu xác nhận tính pháp lý.

- Cơ sở dữ liệu số pháp lý: Các tệp tin số hóa (quét) của toàn bộ hồ sơ giấy pháp lý.

Cơ sở dữ liệu số địa lý: Các tệp tin bản vẽ của cơ sở dữ liệu gốc được chuyển đổi sang dữ liệu địa lý.

- USB ghi toàn bộ nội dung hồ sơ quy hoạch.

II. KẾ HOẠCH LẤY Ý KIẾN CỘNG ĐỒNG VÀ TỔ CHỨC LIÊN QUAN TẠI BƯỚC LẬP HỒ SƠ QUY HOẠCH

- Nội dung lấy ý kiến gồm nội dung lập quy hoạch của hồ sơ quy hoạch hoạch chung xã.

- Hình thức lấy ý kiến:

- + Hình thức lấy ý kiến 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; hình thức khác theo quy định của pháp luật về thực hiện dân chủ ở cơ sở;

- + 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. Trong trường hợp chưa hết thời gian lấy ý kiến mà đã nhận được đầy đủ ý kiến của cộng đồng dân cư thì cơ quan, tổ chức có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch đô thị và nông thôn được thực hiện các bước tiếp theo;

c) Đối tượng và kế hoạch lấy ý kiến:

- Lấy ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức, chuyên gia và cộng đồng dân cư có liên quan;
- Ủy ban nhân dân có liên quan có trách nhiệm phối hợp với cơ quan tổ chức lập quy hoạch trong việc lấy ý kiến;
- Các ý kiến đóng góp phải được tổng hợp đầy đủ, giải trình, tiếp thu và báo cáo cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, quyết định.

CHƯƠNG IX: TỔ CHỨC THỰC HIỆN VÀ KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ

I. TỔ CHỨC THỰC HIỆN:

- Cơ quan phê duyệt quy hoạch: Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.
- Cơ quan thẩm định quy hoạch: Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai;
- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Ủy ban nhân dân xã Xuân Hòa;
- Thời gian hoàn thành lập quy hoạch: Theo quy định hiện hành;
- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Lựa chọn theo quy định hiện hành;
- Nguồn vốn: Ngân sách tỉnh.

II. KẾT LUẬN:

Nhiệm vụ Quy hoạch chung xã Xuân Hòa, tỉnh Đồng Nai đến năm 2050 được xây dựng nhằm xác định các yêu cầu, phạm vi và định hướng nghiên cứu cần thiết để làm cơ sở lập đồ án Quy hoạch chung đến năm 2050. Trên cơ sở đánh giá điều kiện tự nhiên, hiện trạng phát triển, bối cảnh liên kết vùng và định hướng từ các quy hoạch cấp trên, Nhiệm vụ đã xác lập các nội dung nghiên cứu trọng tâm, bao gồm tổ chức không gian, định hướng sử dụng đất, phát triển hạ tầng, bảo vệ môi trường, mô hình tăng trưởng và danh mục các dự án động lực cần ưu tiên.

Nhiệm vụ quy hoạch đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật về quy hoạch, phù hợp với chiến lược phát triển kinh tế – xã hội của địa phương, đồng thời phản ánh các tiềm năng và yêu cầu phát triển trong giai đoạn mới. Các nội dung đề xuất trong Nhiệm vụ là cơ sở quan trọng để triển khai lập Quy hoạch chung một cách khoa học, khả thi và đáp ứng mục tiêu phát triển bền vững của xã Xuân Hòa.

III. KIẾN NGHỊ:

Trên đây là toàn bộ nội dung của Hồ sơ Nhiệm vụ Quy hoạch chung xã Xuân Hòa, tỉnh Đồng Nai đến năm 2050. Nhiệm vụ được xây dựng nhằm xác định phạm vi nghiên cứu, mục tiêu và các yêu cầu cần thiết để làm cơ sở tổ chức lập đồ án quy hoạch trong giai đoạn tiếp theo. Trên tinh thần đó, Ủy ban nhân dân xã Xuân Hòa kính trình Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai xem xét, thẩm định và trình UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt, tạo điều kiện để địa phương triển khai các bước lập quy hoạch tiếp theo một cách thống nhất, đúng tiến độ và phù hợp với định hướng phát triển của xã trong thời gian tới.

PHẦN VĂN BẢN PHÁP LÝ

PHẦN BẢN VẼ KÈM THEO

Số: 83 /QĐ-UBND

Xuân Lộc, ngày 06 tháng 01 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Hưng,
huyện Xuân Lộc đến năm 2030 và định hướng phát triển đến năm 2040**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN XUÂN LỘC

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Thông tư số 02/2017/TT-BXD ngày 01/3/2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 11/2017/QĐ-UBND ngày 15/3/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện hồ sơ quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 62/2020/QĐ-UBND ngày 31/12/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định lập, thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện hồ sơ quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh kèm theo Quyết định số 11/2017/QĐ-UBND ngày 15/3/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 1700/QĐ-UBND ngày 05/6/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch xây dựng vùng huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 5375/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 1694/QĐ-UBND ngày 27/4/2020 của UBND huyện Xuân Lộc về việc phê duyệt Nhiệm vụ và dự toán lập quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc đến năm 2030 và định hướng phát triển đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 812/QĐ-UBND ngày 17/3/2022 của UBND huyện Xuân Lộc về việc phê duyệt điều chỉnh Nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc đến năm 2030 và định hướng phát triển đến năm 2040;

Xét đề nghị của Chủ tịch UBND xã Xuân Hưng tại Tờ trình số 515/TTr-UBND ngày 23/11/2022 và đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 392/TTr-KTHT ngày 24/11/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc đến năm 2030 và định hướng phát triển đến năm 2040 với các nội dung sau:

1. Tên đồ án, vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô lập quy hoạch:

1.1. Tên đồ án: Quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc đến năm 2030 và định hướng phát triển đến năm 2040.

1.2. Vị trí, phạm vi ranh giới lập quy hoạch:

- Phạm vi lập quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Hưng đến năm 2030 và định hướng phát triển đến năm 2040 là toàn bộ địa giới hành chính xã Xuân Hưng.

- Phạm vi ranh giới của xã được xác định như sau:

+ Phía Đông: Giáp xã Xuân Hòa và tỉnh Bình Thuận.

+ Phía Tây : Giáp xã Xuân Tâm.

+ Phía Nam : Giáp tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

+ Phía Bắc : Giáp xã Xuân Thành.

1.3. Quy mô diện tích lập quy hoạch: Tổng diện tích tự nhiên 10.426,97 ha.

2. Mục tiêu quy hoạch, tính chất, chức năng của xã:

2.1. Mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa quy hoạch xây dựng vùng huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được UBND tỉnh Đồng Nai về phê duyệt tại Quyết định số 1700/QĐ-UBND ngày 05/6/2019 để làm công cụ quản lý phát triển, kiểm soát không gian toàn xã; là cơ sở để lập các dự án, chương trình đầu tư, quản lý các điểm dân cư, các khu vực phát triển công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, thương mại dịch vụ, khu sản xuất nông nghiệp,...

- Rà soát, xác định các công trình, dự án, các nguồn lực thực hiện, những nội dung trong các đồ án quy hoạch xây dựng có liên quan để điều chỉnh, bổ

sung quy hoạch trong đồ án quy hoạch chung xây dựng xã đến năm 2030 (phân kỳ 2021 - 2025 và 2026 - 2030) và định hướng đến năm 2040.

- Xác định quỹ đất ở, quỹ đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, quỹ đất xây dựng các công trình sản xuất, đảm bảo đất được sử dụng hiệu quả, gắn kết giữa hoạt động sản xuất, bảo vệ môi trường, quốc phòng - an ninh.

- Gắn kết chặt chẽ với chương trình xây dựng nông thôn mới nâng cao, kiểu mẫu, các chương trình mục tiêu, chương trình, dự án khác đang triển khai trên địa bàn và gắn với kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

- Tạo liên kết vùng, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội, nâng cao chất lượng cuộc sống người dân, bảo vệ môi trường và phát triển bền vững.

2.2. Tính chất, chức năng của xã:

Xuân Hưng là xã thuộc tiểu vùng III với chức năng là vùng công nghiệp phụ trợ - dịch vụ vận tải đường bộ - nông lâm nghiệp với định hướng phát triển chuyên canh cây lâu năm, cây hàng năm, chăn nuôi trang trại và công nghiệp hỗ trợ, thương mại dịch vụ.

3. Quy mô dân số, lao động; các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu:

3.1. Quy mô dân số, lao động:

- Hiện trạng năm 2020: Dân số toàn xã có 25.721 người với 15.673 lao động.

- Đến năm 2025: Dân số toàn xã có 26.906 người với 16.951 lao động.

- Đến năm 2030: Dân số toàn xã có 28.356 người với 17.864 lao động.

3.2. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu:

a) Các chỉ tiêu kinh tế:

- Tăng trưởng giá trị sản xuất: Giai đoạn 2021 - 2025, phấn đấu đạt tốc độ tăng giá trị sản xuất (theo giá so sánh năm 2010) trên địa bàn với mức bình quân là 9 - 10%/năm, trong đó: Khu vực nông - lâm - thủy sản 6 - 7%/năm, công nghiệp - xây dựng 9 - 10%/năm, thương mại dịch vụ 13 - 14%/năm. Giai đoạn 2026 - 2030, tăng khoảng 10 - 11%/năm, trong đó: Khu vực nông - lâm - thủy sản 7 - 8%/năm, công nghiệp - xây dựng 10 - 11%/năm, thương mại dịch vụ 14 - 15%/năm.

- Cơ cấu giá trị sản xuất: Đến năm 2025, tỷ trọng giá trị sản xuất ngành nông nghiệp chiếm khoảng 25%, thương mại - dịch vụ 30% và ngành công nghiệp - xây dựng 45%; năm 2030, tỷ trọng ngành nông nghiệp khoảng 23%, thương mại - dịch vụ 33% và công nghiệp - xây dựng 44%.

b) Các chỉ tiêu kỹ thuật chủ yếu:

Thực hiện theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01: 2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng. Một số chỉ tiêu cụ thể như sau:

- Chỉ tiêu sử dụng đất:

+ Đất xây dựng công trình nhà ở: $\geq 25 \text{ m}^2/\text{người}$.

+ Đất xây dựng công trình công cộng, dịch vụ: $\geq 5 \text{ m}^2/\text{người}$.

+ Đất cây xanh công cộng: $\geq 2 \text{ m}^2/\text{người}$.

+ Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật: $\geq 5 \text{ m}^2/\text{người}$.

- Chỉ tiêu cấp nước: $\geq 60 \text{ lít/người/ngày đêm}$.

- Chỉ tiêu cấp điện và chiếu sáng công cộng: $\geq 150 \text{ W/người}$.

- Chỉ tiêu nước thải (thu gom): $\geq 80\%$ lượng nước thải phát sinh.

4. Phân khu chức năng, định hướng tổ chức không gian xã:

4.1. Hệ thống trung tâm xã (Điểm dân cư số 1):

- Vị trí: Khu Trung tâm xã Xuân Hưng nằm ở ấp 3, dân cư chủ yếu nằm dọc phía Bắc tuyến Quốc lộ 1, đường Xuân Hưng - Xuân Tâm và các tuyến đường xã quản lý. Ranh giới khu Trung tâm xã như sau:

+ Phía Đông: Giáp đường be 79.

+ Phía Tây : Giáp đường Xuân Hưng - Xuân Tâm.

+ Phía Nam : Giáp Quốc lộ 1.

+ Phía Bắc : Giáp đất nông nghiệp.

- Quy mô: Khu dân cư hiện hữu phát triển mở rộng, các công trình công cộng, hạ tầng kỹ thuật được đầu tư xây dựng đồng bộ.

+ Quy mô hiện trạng 2020: 93,4 ha, dân số 719 hộ, với 3.318 nhân khẩu.

+ Quy mô quy hoạch 2025: 116,75 ha, dân số 777 hộ, với 3.550 nhân khẩu.

+ Quy mô quy hoạch 2030: 116,75 ha, dân số 840 hộ, với 3.800 nhân khẩu.

- Chức năng: Là trung tâm hành chính, kinh tế - xã hội, trung tâm thương mại dịch vụ, văn hóa thể thao xã. Các công trình đã được đầu tư xây dựng: Trụ sở xã, Nhà Văn hóa - Khu thể thao ấp 3, Trường Tiểu học Triệu Thị Trinh, Trường THCS Nguyễn Công Trứ, Trường THPT Xuân Hưng, công trình tôn giáo, công trình hạ tầng kỹ thuật,...

- Định hướng phát triển: Hệ thống công trình công cộng và dịch vụ hiện có được đầu tư nâng cấp, mở rộng. Xây dựng xen cấy vào khu vực trung tâm xã các công trình thương mại dịch vụ để đảm nhận vai trò là đầu mối cung cấp máy móc thiết bị phục vụ sản xuất, cung ứng các dịch vụ tài chính, giáo dục, y tế, thể thao hỗ trợ phát triển nông thôn cho phân vùng, đồng thời là đầu mối tiêu thụ nông sản.

- Về hệ thống giao thông khung: Tôn trọng hiện trạng, đề ra các giải pháp

giải quyết xung đột giữa các tuyến đường giao thông đối ngoại với các tuyến đường giao thông nông thôn nhằm đảm bảo an toàn giao thông cho nhân dân trong vùng. Xây dựng, mở rộng các trục đường chính tạo sự kết nối giữa điểm dân cư trung tâm với các điểm dân cư khác trong phân vùng và giữa khu ở với các khu sản xuất.

- Về tổ chức không gian ở: Cải tạo khu dân cư hiện trạng, tăng mật độ xây dựng, tôn trọng nét đặc trưng nhà ở truyền thống, đồng thời tạo dựng được không gian sống hiện đại, môi trường trong sạch theo các tiêu chí nông thôn mới nâng cao, kiểu mẫu. Mật độ xây dựng tối đa 60%, số tầng cao ≤ 6 tầng (riêng nhà ở chung cư, nhà ở xã hội ≤ 10 tầng). Tăng cường trồng cây xanh dọc đường, khuyến khích trồng cây theo đặc tính của địa phương.

4.2. Định hướng tổ chức khu dân cư:

a) Các khu dân cư chỉnh trang, mở rộng:

- Điểm dân cư số 2 (ấp 1): Dân cư tập trung chủ yếu dọc phía Nam tuyến Quốc lộ 1 và các tuyến đường xã quản lý.

+ Quy mô hiện trạng 2020: 28,75 ha, dân số 699 hộ, với 3.421 nhân khẩu.

+ Quy mô quy hoạch 2025: 35,94 ha, dân số 733 hộ, với 3.556 nhân khẩu.

+ Quy mô quy hoạch 2030: 35,94 ha, dân số 774 hộ, với 3.720 nhân khẩu.

Khu dân cư hiện hữu phát triển mở rộng. Các công trình đã được đầu tư xây dựng: Nhà Văn hóa - Khu thể thao ấp 1 và các công trình hạ tầng kỹ thuật. Mật độ xây dựng tối đa 60%, số tầng cao ≤ 6 tầng (riêng nhà ở chung cư, nhà ở xã hội ≤ 10 tầng).

- Điểm dân cư số 3 (ấp 1A): Dân cư tập trung chủ yếu dọc phía Bắc tuyến Quốc lộ 1 và các tuyến đường xã quản lý.

+ Quy mô hiện trạng 2020: 32,11 ha, dân số 520 hộ, với 2.573 nhân khẩu.

+ Quy mô quy hoạch 2025: 40,14 ha, dân số 544 hộ, với 2.670 nhân khẩu.

+ Quy mô quy hoạch 2030: 40,14 ha, dân số 577 hộ, với 2.800 nhân khẩu.

Khu dân cư hiện hữu phát triển mở rộng. Các công trình đã được đầu tư xây dựng: Nhà Văn hóa - Khu thể thao ấp 1A, công trình tôn giáo, các công trình hạ tầng kỹ thuật. Mật độ xây dựng tối đa 60%, số tầng cao ≤ 6 tầng (riêng nhà ở chung cư, nhà ở xã hội ≤ 10 tầng).

- Điểm dân cư số 4 (ấp 2): Dân cư tập trung chủ yếu dọc phía Nam tuyến Quốc lộ 1 và các tuyến đường xã quản lý.

+ Quy mô hiện trạng 2020: 36,67 ha, dân số 809 hộ, với 4.113 nhân khẩu.

+ Quy mô quy hoạch 2025: 45,84 ha, dân số 831 hộ, với 4.200 nhân khẩu.

+ Quy mô quy hoạch 2030: 45,84 ha, dân số 870 hộ, với 4.356 nhân khẩu.

Khu dân cư hiện hữu phát triển mở rộng. Các công trình đã được đầu tư

xây dựng: Bưu điện xã, chợ Xuân Hưng và các công trình hạ tầng kỹ thuật. Mật độ xây dựng tối đa 60%, số tầng cao ≤ 6 tầng (riêng nhà ở chung cư, nhà ở xã hội ≤ 10 tầng).

- Điểm dân cư số 5 (ấp 2 và ấp 2A): Dân cư tập trung chủ yếu dọc phía Bắc tuyến Quốc lộ 1 và các tuyến đường xã quản lý.

+ Quy mô hiện trạng 2020: 58,46 ha, dân số 503 hộ, với 2.653 nhân khẩu.

+ Quy mô quy hoạch 2025: 73,08 ha, dân số 525 hộ, với 2.740 nhân khẩu.

+ Quy mô quy hoạch 2030: 73,08 ha, dân số 547 hộ, với 2.830 nhân khẩu.

Khu dân cư hiện hữu phát triển mở rộng. Các công trình đã được đầu tư xây dựng: Nhà Văn hóa - Khu thể thao ấp 2, Nhà Văn hóa - Khu thể thao ấp 2A, Trường Tiểu học Xuân Hưng, các công trình hạ tầng kỹ thuật. Mật độ xây dựng tối đa 60%, số tầng cao ≤ 6 tầng (riêng nhà ở chung cư, nhà ở xã hội ≤ 10 tầng).

- Điểm dân cư số 7 (ấp 3A): Dân cư tập trung chủ yếu dọc phía Bắc tuyến Quốc lộ 1, đường Xuân Hưng - Xuân Tâm và các tuyến đường xã quản lý.

+ Quy mô hiện trạng 2020: 41,44 ha, dân số 500 hộ, với 2.790 nhân khẩu.

+ Quy mô quy hoạch 2025: 51,8 ha, dân số 524 hộ, với 2.884 nhân khẩu.

+ Quy mô quy hoạch 2030: 51,8 ha, dân số 553 hộ, với 3.000 nhân khẩu.

Khu dân cư hiện hữu phát triển mở rộng. Các công trình đã được đầu tư xây dựng: Nhà Văn hóa - Khu thể thao ấp 3A, công trình tôn giáo, các công trình hạ tầng kỹ thuật. Mật độ xây dựng tối đa 60%, số tầng cao ≤ 6 tầng (riêng nhà ở chung cư, nhà ở xã hội ≤ 10 tầng).

- Điểm dân cư số 8 (ấp 4): Dân cư tập trung chủ yếu nằm dọc phía Bắc tuyến Quốc lộ 1 và các tuyến đường xã quản lý.

+ Quy mô hiện trạng 2020: 38,09 ha, dân số 526 hộ, với 2.547 nhân khẩu.

+ Quy mô quy hoạch 2025: 47,61 ha, dân số 552 hộ, với 2.650 nhân khẩu.

+ Quy mô quy hoạch 2030: 47,61 ha, dân số 577 hộ, với 2.750 nhân khẩu.

Khu dân cư hiện hữu phát triển mở rộng. Các công trình đã được đầu tư xây dựng: Trung tâm Văn hóa thể thao - Học tập cộng đồng xã, Trạm Kiểm lâm, Nhà Văn hóa - Khu thể thao ấp 4, sân vận động xã, Nhà Văn hóa dân tộc Chăm, Thánh đường Masjid Nourul Ehsaan, Trường Tiểu học Trần Hưng Đạo (Phân hiệu ấp 4), công trình tôn giáo, các công trình hạ tầng kỹ thuật. Mật độ xây dựng tối đa 60%, số tầng cao ≤ 6 tầng (riêng nhà ở chung cư, nhà ở xã hội ≤ 10 tầng).

- Điểm dân cư số 10 (ấp 5): Dân cư tập trung chủ yếu nằm phía Bắc tuyến Quốc lộ 1, dọc hai bên đường Tà Lú và các tuyến đường xã quản lý.

+ Quy mô hiện trạng 2020: 97,23 ha, dân số 1.720 hộ, với 2.926 nhân khẩu.

+ Quy mô quy hoạch 2025: 121,54 ha, dân số 1.739 hộ, với 3.000 nhân khẩu.

+ Quy mô quy hoạch 2030: 121,54 ha, dân số 1.674 hộ, với 3.100 nhân khẩu.

Khu dân cư hiện hữu phát triển mở rộng. Các công trình đã được đầu tư xây dựng: Trạm Y tế xã, Nhà Văn hóa - Khu thể thao ấp 5, Trường Mầm non Xuân Hưng, Trường Mầm non Xuân Hưng (Phân hiệu ấp 5), Trường Tiểu học Trần Hưng Đạo, công trình tôn giáo, công trình hạ tầng kỹ thuật. Mật độ xây dựng tối đa 60%, số tầng cao ≤ 6 tầng (riêng nhà ở chung cư, nhà ở xã hội ≤ 10 tầng).

b) Các dự án dân cư quy hoạch mới:

- Điểm dân cư số 6 (ấp 3 và ấp 3A): Khu tái định cư Trường bắn, dân cư dọc theo đường Xuân Hưng - Xuân Tâm. Đến năm 2025, quy mô khoảng 61,26 ha, dân số 254 hộ, với 1.456 nhân khẩu. Đến năm 2030, quy mô khoảng 61,26 ha, dân số 278 hộ, với 1.550 nhân khẩu. Mật độ xây dựng tối đa 60%, số tầng cao ≤ 6 tầng (riêng nhà ở chung cư, nhà ở xã hội ≤ 10 tầng).

- Điểm dân cư số 9 (ấp 4): Khu dân cư quy hoạch giáp ranh xã Xuân Tâm, tiếp giáp đường Đồi Môn. Đến năm 2025, quy mô khoảng 15,71 ha, dân số 50 hộ, với 200 nhân khẩu. Đến năm 2030, quy mô khoảng 15,71 ha, dân số 113 hộ, với 450 nhân khẩu. Mật độ xây dựng tối đa 60%, số tầng cao ≤ 6 tầng (riêng nhà ở chung cư, nhà ở xã hội ≤ 10 tầng).

Ngoài ra, trên địa bàn xã dân cư phân bố cặp trên các trục đường chính trong toàn xã,... Vì vậy, quy hoạch đất ở dọc theo các tuyến đường giao thông để đáp ứng nhu cầu cho người dân trong xã. Mặt khác, bố trí khoảng 160 ha dọc hai bên đường vào Khu công nghiệp Xuân Hòa để phát triển dân cư (có đầu tư hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội).

4.3. Định hướng tổ chức công trình công cộng:

Các công trình công cộng chính của xã bao gồm Trụ sở xã, Trụ sở Công an xã, Trường THPT Xuân Hưng, Trường THCS Nguyễn Công Trứ, Trường Tiểu học Xuân Hưng, Trường Tiểu học Trần Hưng Đạo, Trường Tiểu học Triệu Thị Trinh, Trường Mầm non Xuân Hưng, Trung tâm Văn hóa thể thao - Học tập cộng đồng, Nhà Văn hóa dân tộc Chăm, Bưu điện xã, Trạm Y tế xã, chợ Xuân Hưng, các Nhà Văn hóa - Khu thể thao ấp,... cụ thể như Bảng 01.

Bảng 01: Dự báo nhu cầu các công trình công cộng, dịch vụ

STT	Hạng mục	Địa điểm (ấp)	Diện tích (ha)		Tăng (+), giảm (-) (ha)
			Hiện trạng năm 2020	Quy hoạch năm 2030	
I	Trụ sở cơ quan				
1	Trụ sở xã Xuân Hưng	Ấp 3	0,54	0,48	- 0,06

STT	Hạng mục	Địa điểm (ấp)	Diện tích (ha)		Tăng (+), giảm (-) (ha)
			Hiện trạng năm 2020	Quy hoạch năm 2030	
2	Khu hành chính xã mới (xã Đoàn Kết)	Ấp 1	7,13	7,13	
3	Trụ sở Công an xã	Ấp 3		0,18	+ 0,18
II	Giáo dục				
1	Trường Mầm non Xuân Hưng	Ấp 4	0,34	0,50	+ 0,16
2	Trường Mầm non Xuân Hưng (Phân hiệu ấp 5)	Ấp 5	0,12	0,17	+ 0,05
3	Trường Mầm non Xuân Hưng (Phân hiệu ấp 4)	Ấp 54	0,06	0,06	
4	Nhóm trẻ Mầm non Ánh Sáng	Ấp 3A	0,05	0,05	
5	Trường Tiểu học Trần Hưng Đạo	Ấp 5	0,26	0,26	
6	Trường Tiểu học Trần Hưng Đạo (Phân hiệu Chăm)	Ấp 4	0,43	0,43	
7	Trường Tiểu học Xuân Hưng	Ấp 2	0,87	0,87	
8	Trường Tiểu học Triệu Thị Trinh	Ấp 3	0,77	0,77	
9	Trường THCS Nguyễn Công Trứ	Ấp 3	1,63	1,63	
10	Trường THPT Xuân Hưng	Ấp 3	2,12	2,12	
III	Y tế				
1	Trạm Y tế xã Xuân Hưng	Ấp 5	0,26	0,26	
IV	Văn hóa - Thể thao				
1	Trung tâm Văn hóa thể thao - Học tập cộng đồng xã	Ấp 4	1,48	1,48	
2	Nhà Văn hóa dân tộc Chăm	Ấp 4	0,52	0,52	
3	Nhà Văn hóa - Khu thể thao ấp 1	Ấp 1	0,02	0,02	
4	Nhà Văn hóa - Khu thể thao ấp 1A	Ấp 1A	0,05	0,05	
5	Nhà Văn hóa - Khu thể thao ấp 2	Ấp 2	0,10	0,10	
6	Nhà Văn hóa - Khu thể thao ấp 2A	Ấp 2A	0,06	0,06	
7	Nhà Văn hóa - Khu thể thao ấp 3	Ấp 3	0,06	0,06	
8	Nhà Văn hóa - Khu thể thao ấp 3A	Ấp 3A	0,04	0,04	
9	Nhà Văn hóa - Khu thể thao ấp 4	Ấp 4	0,22	0,22	
10	Nhà Văn hóa - Khu thể thao ấp 5	Ấp 5	0,06	0,06	
VI	Thương mại - dịch vụ				
1	Chợ Xuân Hưng	Ấp 2	0,04	0,04	
2	Bưu điện xã Xuân Hưng	Ấp 2	0,03	0,03	

4.4. Định hướng tổ chức sản xuất nông nghiệp:

a) Định hướng phát triển:

- Nông nghiệp được quy hoạch phát triển theo hướng xanh, sạch, hữu cơ; xây dựng các vùng nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, phát triển và nhân rộng các mô hình sản xuất theo hướng chuyên môn hóa và thâm canh cao gắn với các chuỗi liên kết từ sản xuất, thu hoạch, chế biến, bảo quản đến lưu thông, phân phối và xây dựng thương hiệu hàng hóa. Chuyển dịch cơ cấu cây trồng gắn với thực hiện các chương trình dự án trên lĩnh vực nông nghiệp, công tác khuyến nông, bảo vệ thực vật; chú trọng hỗ trợ đầu tư xây dựng đường giao thông, điện, thủy lợi, giống, công nghệ để hình thành các vùng sản xuất hàng hóa theo quy hoạch gắn với thị trường. Phát triển chăn nuôi theo mô hình trang trại ứng dụng khoa học kỹ thuật tiên tiến, an toàn dịch bệnh, đảm bảo vệ sinh môi trường.

- Chỉ tiêu tăng trưởng giá trị sản xuất nông nghiệp:

+ Giai đoạn 2021-2025: Phân đầu đạt tốc độ tăng trưởng giá trị sản xuất nông nghiệp khoảng 6-7%. Trong đó, trồng trọt tăng 5-6%, chăn nuôi 6-7% và dịch vụ nông nghiệp 8-9%.

+ Giai đoạn 2026-2030: Phân đầu đạt tốc độ tăng trưởng giá trị sản xuất nông nghiệp khoảng 7-8%. Trong đó, trồng trọt tăng 6-7%, chăn nuôi 7-8% và dịch vụ nông nghiệp 9-10%.

- Chuyển dịch cơ cấu nông nghiệp: Cơ cấu ngành nông nghiệp chuyển dịch theo hướng tăng tỷ trọng ngành chăn nuôi và dịch vụ nông nghiệp. Trong đó, cơ cấu phát triển các ngành như sau: Đến năm 2025, trồng trọt chiếm 60%, chăn nuôi chiếm 25% và dịch vụ nông nghiệp chiếm 15%; đến năm 2030, trồng trọt chiếm 50%, chăn nuôi chiếm 30% và dịch vụ nông nghiệp chiếm 20%.

b) Định hướng phát triển các ngành hàng nông nghiệp:

- Phát triển trồng trọt:

+ Cây mì: Diện tích đến năm 2025 khoảng 1.000 ha, năng suất khoảng 25 tấn/ha, sản lượng khoảng 25.000 tấn; diện tích đến năm 2030 khoảng 1.000 ha, năng suất khoảng 25,5 tấn/ha, sản lượng khoảng 25.500 tấn.

+ Lúa: Diện tích đến năm 2025 khoảng 150 ha, năng suất khoảng 5,2 tấn/ha, sản lượng khoảng 780 tấn; diện tích đến năm 2030 khoảng 100 ha, năng suất khoảng 5,5 tấn/ha, sản lượng khoảng 550 tấn.

+ Cây bắp: Diện tích đến năm 2025 khoảng 150 ha, năng suất khoảng 7 tấn/ha, sản lượng khoảng 1.050 tấn; diện tích đến năm 2030 khoảng 150 ha, năng suất khoảng 7,2 tấn/ha, sản lượng khoảng 1.080 tấn.

+ Rau các loại: Diện tích đến năm 2025 khoảng 125 ha, năng suất khoảng 14,5 tấn/ha, sản lượng khoảng 1.813 tấn; diện tích đến năm 2030 khoảng 150 ha, năng suất khoảng 15 tấn/ha, sản lượng khoảng 2.250 tấn.

+ Cây thức ăn gia súc: Diện tích đến năm 2025 khoảng 560 ha, năng suất

khoảng 38 tấn/ha, sản lượng khoảng 21.280 tấn; diện tích đến năm 2030 khoảng 570 ha, năng suất khoảng 38,5 tấn/ha, sản lượng khoảng 21.945 tấn.

+ Cây đậu các loại: Diện tích đến năm 2025 khoảng 100 ha, năng suất khoảng 1 tấn/ha, sản lượng khoảng 100 tấn; diện tích đến năm 2030 khoảng 100 ha, năng suất khoảng 1,2 tấn/ha, sản lượng khoảng 120 tấn.

+ Cao su: Diện tích đến năm 2025 khoảng 1.400 ha, năng suất khoảng 1,7 tấn/ha, sản lượng khoảng 2.380 tấn; diện tích đến năm 2030 khoảng 1.400 ha, năng suất khoảng 2 tấn/ha, sản lượng khoảng 2.800 tấn.

+ Cây điều: Diện tích đến năm 2025 khoảng 700 ha, năng suất khoảng 1,3 tấn/ha, sản lượng khoảng 910 tấn; diện tích đến năm 2030 khoảng 730 ha, năng suất khoảng 1,5 tấn/ha, sản lượng khoảng 1.095 tấn.

+ Cây xoài: Diện tích đến năm 2025 khoảng 700 ha, năng suất khoảng 17,5 tấn/ha, sản lượng khoảng 12.250 tấn; diện tích đến năm 2030 khoảng 720 ha, năng suất khoảng 17,7 tấn/ha, sản lượng khoảng 12.744 tấn.

+ Cây thanh long: Diện tích đến năm 2025 khoảng 680 ha, năng suất khoảng 24 tấn/ha, sản lượng khoảng 16.320 tấn; diện tích đến năm 2030 khoảng 700 ha, năng suất khoảng 24,2 tấn/ha, sản lượng khoảng 16.940 tấn.

+ Hồ tiêu: Diện tích đến năm 2025 khoảng 80 ha, năng suất khoảng 1,7 tấn/ha, sản lượng khoảng 136 tấn; diện tích đến năm 2030 khoảng 90 ha, năng suất khoảng 2 tấn/ha, sản lượng khoảng 180 tấn.

- Phát triển chăn nuôi:

+ Đàn bò: Đến năm 2025 khoảng 2.995 con, sản lượng thịt hơi khoảng 291 tấn; đến năm 2030 khoảng 3.200 con, sản lượng thịt hơi khoảng 310 tấn.

+ Đàn heo: Đến năm 2025 khoảng 74.000 con, sản lượng thịt hơi khoảng 3.630 tấn; đến năm 2030 khoảng 80.000 con, sản lượng thịt hơi khoảng 4.000 tấn.

+ Đàn gia cầm: Đến năm 2025 khoảng 325 nghìn con, sản lượng trứng khoảng 800 nghìn quả; đến năm 2030 khoảng 350 nghìn con, sản lượng trứng khoảng 860 nghìn quả.

c) Phân vùng sản xuất nông nghiệp:

Sản xuất nông nghiệp xã Xuân Hưng được phân chia thành 4 vùng như sau:

- Vùng 1: Diện tích khoảng 1.643 ha, nằm về phía Bắc đường cao tốc Phan Thiết - Dầu Giây tại ấp 3 và ấp 3A, định hướng trồng rừng sản xuất (tập trung chủ yếu tại ấp 3) và các loại cây cao su, cây điều.

- Vùng 2: Diện tích khoảng 1.115 ha, nằm về phía Nam đường cao tốc Phan Thiết - Dầu Giây tại ấp 1A, ấp 2A, ấp 3 và ấp 3A, định hướng trồng các loại cây cao su, cây điều, xoài, thanh long.

- Vùng 3: Diện tích khoảng 1.147 ha tại ấp 1, ấp 2 và ấp 5, định hướng vùng

chăn nuôi và trồng các loại cây lương thực, thực phẩm.

- Vùng 4: Diện tích khoảng 88 ha tại ấp 4, định hướng trồng cây lúa.

4.5. Định hướng phát triển sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, thương mại dịch vụ:

- Tập trung thu hút đầu tư phát triển ngành chế biến gỗ gia dụng, gỗ mỹ nghệ, chế biến thực phẩm sạch, các ngành công nghiệp hỗ trợ.

- Phát triển thương mại dịch vụ khu Trung tâm xã, dọc tuyến Quốc lộ 1, đường Xuân Hưng - Xuân Tâm và các trục đường xã. Tập trung phát triển các ngành dịch vụ chất lượng cao, dịch vụ vận tải đường bộ, dịch vụ logistic.

5. Quy hoạch sử dụng đất:

Diện tích, cơ cấu các loại đất được quy hoạch như Bảng số 02.

Bảng 02: Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 xã Xuân Hưng

STT	Chức năng	Hiện trạng năm 2020 (ha)	Quy hoạch (ha)		Tăng giảm (+/-) (ha)	
			Năm 2025	Năm 2030	Năm 2025	Năm 2030
	Diện tích tự nhiên	10.426,97	10.426,97	10.426,97		
1	Đất nông nghiệp	6.761,69	6.243,77	5.905,94	-517,92	-855,75
1.1	Đất trồng lúa	105,15	99,89	88,44	-5,26	-16,71
1.2	Đất trồng trọt khác	5.287,16	4.297,33	3.943,05	-989,84	1.344,11
1.3	Đất rừng sản xuất		114,07	114,07	114,07	114,07
1.4	Đất rừng phòng hộ	1.075,41	961,34	947,42	-114,07	-127,99
1.5	Đất nuôi trồng thủy sản	144,52	128,31	98,70	-16,21	-45,82
1.6	Đất nông nghiệp khác	149,45	642,84	714,26	493,39	564,81
2	Đất xây dựng	3.607,75	4.125,67	4.463,50	517,92	855,75
2.1	Đất ở	165,77	194,19	215,77	28,42	50,00
2.2	Đất công cộng	10,31	10,66	13,14	0,35	2,83
2.4	Đất cây xanh, thể dục, thể thao	1,96	1,61	2,01	-0,35	0,05
2.5	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	20,72	22,96	22,96	2,24	2,24
2.6	Đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp	27,21	191,27	215,23	164,06	188,02
2.6.1	Đất công nghiệp		95,83	119,79	95,83	119,79
2.6.2	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	27,21	95,43	95,43	68,22	68,22
2.7	Đất sản xuất vật liệu xây dựng	105,33	105,33	151,17	0,00	45,84
2.8	Đất xây dựng các chức năng khác	3,98	234,24	334,62	230,26	330,64

STT	Chức năng	Hiện trạng năm 2020 (ha)	Quy hoạch (ha)		Tăng giảm (+/-) (ha)	
			Năm 2025	Năm 2030	Năm 2025	Năm 2030
2.8.1	Đất thương mại dịch vụ	3,98	223,16	318,79	219,18	314,81
2.8.1	Đất du lịch		11,08	15,83	11,08	15,83
2.9	Đất hạ tầng kỹ thuật	242,91	299,86	443,05	56,95	200,14
2.9.1	Đất giao thông	199,64	247,25	390,44	47,61	190,80
2.9.2	Đất xử lý chất thải rắn		52,61	52,61	52,61	52,61
2.10	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	16,79	15,13	15,13	-1,66	-1,66
2.11	Đất hạ tầng phục vụ sản xuất		18,89	18,89	18,89	18,89
2.12	Đất quốc phòng, an ninh	3.031,52	3.031,52	3.031,52	0,00	0,00
3	Đất khác	57,53	57,53	57,53	0,00	0,00
3.1	Đất sông ngòi, kênh rạch, suối và mặt nước chuyên dùng	57,53	57,53	57,53	0,00	0,00

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Định hướng chuẩn bị kỹ thuật:

a) San nền:

- Cốt san nền hoàn thiện tuân thủ theo cốt chuẩn quốc gia (theo Hệ tọa độ VN-2000 và hệ độ cao Hòn Dấu - Hải Phòng).

- Tận dụng đến mức cao nhất địa hình tự nhiên, san nền cục bộ từng khu vực, hạn chế khối lượng và chiều cao đào đắp.

- San lấp tập trung đối với các khu vực địa hình thấp và xây dựng mật độ cao. Tận dụng tối đa địa hình tự nhiên để hạn chế việc san đắp đối với các khu vực xây dựng mật độ thấp.

- Đối với khu vực dân cư, khu trung tâm xã thì cốt nền tuân thủ theo cốt nền quy hoạch chung xây dựng được phê duyệt.

b) Hệ thống thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa cần được đầu tư đồng bộ cùng với hệ thống đường giao thông cho phù hợp với sự phát triển của trung tâm xã và các điểm dân cư.

- Các tuyến thoát nước mưa trong khu dân cư bằng cống tròn bê tông cốt thép. Ngoài khu dân cư tập trung thoát nước bằng mương hai bên tuyến đường. Tăng cường nạo vét, cải tạo để tăng khả năng thoát nước.

+ Mạng lưới: Để phù hợp với địa hình và giảm độ sâu đặt hệ thống thoát nước, giảm kinh phí đầu tư xây dựng mạng lưới sẽ được chọn là mương nắp đan

kết hợp ống cống khi qua đường và đầu nối với các cửa xả.

+ Kết cấu: Sử dụng mương nắp đan tại khu vực trung tâm xã và mương hở tại khu dân cư khác. Đối với hệ thống mương nắp đan trong khu vực trung tâm sẽ sử dụng các loại kích thước phù hợp.

6.2. Hệ thống giao thông:

a) Hệ thống đường cấp quốc gia:

- Tuyến đường sắt Bắc Nam hiện hữu từng bước được nâng cấp, hiện đại hóa để đạt tốc độ chạy tàu 80 - 90 km/h đối với tàu khách và 50 - 60 km/h đối với tàu hàng.

- Tuyến đường sắt tốc độ cao Nha Trang - Thành phố Hồ Chí Minh, quy mô đường sắt đôi, khổ 1.435 mm, lộ giới 57 m.

- Tuyến đường cao tốc Phan Thiết - Dầu Giây: Chiều dài qua địa bàn xã Xuân Hưng khoảng 5,0 km, quy mô hoàn chỉnh mặt đường 4 - 6 làn xe, lộ giới 120 m.

- Quốc lộ 1: Chiều dài tuyến đi qua xã Xuân Hưng khoảng 7,2 km, quy hoạch lộ giới 60,5 m (nền đường rộng 20,5 m, đất bảo trì đường bộ mỗi bên rộng 3 m, đất hành lang an toàn giao thông mỗi bên 17 m).

b) Đường huyện:

- Đường Xuân Hưng - Xuân Tâm: Tuyến bắt đầu từ Quốc lộ 1 đép giáp ranh xã Xuân Tâm, chiều dài khoảng 10,8 km. Quy hoạch đạt tiêu chuẩn đường cấp IV, quy mô từ 2 - 4 làn xe, lộ giới 32 m.

- Đường Sóc Ba Buông: Tuyến bắt đầu từ ranh xã Xuân Hòa đến giáp đường Xuân Hưng - Xuân Tâm, chiều dài khoảng 7,5 km. Quy hoạch đạt tiêu chuẩn đường cấp IV, quy mô từ 2 - 4 làn xe, lộ giới 32 m.

- Đường Bảo Hòa - Xuân Hòa: Tuyến bắt đầu từ giáp ranh xã Xuân Tâm đến ranh xã Xuân Hòa, chiều dài khoảng 8,7 km. Quy hoạch đạt tiêu chuẩn đường cấp IV, quy mô từ 2 - 4 làn xe, lộ giới 32 m.

- Đường Tà Lú: Tuyến bắt đầu từ Quốc lộ 1 đép giáp ranh đất quốc phòng, chiều dài khoảng 3,7 km. Quy hoạch đạt tiêu chuẩn đường cấp IV, quy mô từ 2 - 4 làn xe, lộ giới 32 m.

c) Đường xã quản lý:

- Đường xã: Gồm 5 tuyến, tổng chiều dài 15,05 km. Quy hoạch đến năm 2030 đạt tiêu chuẩn cấp V, tối thiểu đạt loại A nông thôn, quy mô mặt đường rộng 5,5 m (hoặc 1 - 2 làn xe), nền đường rộng 7,5 m, phần đất bảo trì đường bộ mỗi bên rộng 1 m, đất hành lang an toàn mỗi bên rộng 9 m, lộ giới 29 m. Riêng đường vào Khu Công nghiệp Xuân Hòa quy hoạch đến năm 2030 đạt tiêu chuẩn cấp IV, quy mô mặt 4 - 6 làn xe, lộ giới 60 m.

- Đường ấp: Gồm 39 tuyến, tổng chiều dài 22,7 km. Quy hoạch đến năm

2030 đạt tiêu chuẩn đường cấp VI, quy mô mặt đường rộng 5,5 m (hoặc 1 - 2 làn xe), nền đường rộng 6,5 m, phần đất bảo trì đường bộ mỗi bên rộng 1 m, đất hành lang an toàn mỗi bên rộng 4 m, lộ giới 19 m.

- Đường ngõ, xóm: Gồm 94 tuyến, tổng chiều dài 21,19 km. Quy hoạch đến năm 2030 đạt tiêu chuẩn đường cấp VI, quy mô mặt đường rộng 5,5 m (hoặc 1 - 2 làn xe), nền đường rộng 6,5 m, phần đất bảo trì đường bộ mỗi bên rộng 1 m, đất hành lang an toàn mỗi bên rộng 4 m, lộ giới 19 m.

- Đường trục chính nội đồng: Gồm 12 tuyến, tổng chiều dài 10,6 km. Quy hoạch đến năm 2030 đạt tiêu chuẩn đường cấp VI, quy mô mặt đường rộng 5,5 m (hoặc 1 - 2 làn xe), nền đường rộng 6,5 m, phần đất bảo trì đường bộ mỗi bên rộng 1 m, đất hành lang an toàn mỗi bên rộng 4 m, lộ giới 19 m.

6.3. Quy hoạch hệ thống điện:

- Cấp điện: Nguồn điện cung cấp cho xã Xuân Hưng được lấy từ nguồn điện lưới Quốc gia qua trạm 110 kV Xuân Trường.

- Lưới điện:

+ Đối với đường dây cao thế: Xây dựng đường dây 220 kV Thống Nhất, đường dây 220 kV Dầu Giấy.

+ Đối với đường dây trung thế và trạm biến áp: Đầu tư nâng cấp và làm mới 3,4 km đường dây trung áp 3 pha; lắp đặt thêm 05 trạm biến áp.

+ Đối với đường dây hạ thế độc lập: Hiện các tuyến đường dây hạ thế đáp ứng nhu cầu sử dụng nên giữ nguyên hiện trạng.

6.4. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nhu cầu sử dụng nước: Dân số dự báo đến năm 2030 là 28.356 người, chỉ tiêu cấp nước 60 lít/người/ngày đêm. Nhu cầu nước sinh hoạt 1.616 m³/ngày đêm. Nhu cầu nước cho sản xuất tiểu thủ công nghiệp: 130 m³/ngày đêm.

- Quy hoạch cấp nước: Nâng cấp, mở rộng mạng lưới cấp nước sinh hoạt để phục vụ nhu cầu người dân. Dự kiến đến năm 2030 sẽ lắp đặt các tuyến đường ống cấp nước với tổng chiều dài 48,43 km.

6.5. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

- Khu vực trung tâm xã: Xây dựng hệ thống công chung một nửa, cuối các tuyến cống sẽ có cống bao gom nước thải về trạm xử lý nước thải để xử lý trước khi xả ra môi trường.

- Nước thải sinh hoạt: Các điểm dân cư tập trung xây dựng hệ thống thoát nước chung, xử lý nước thải bằng hồ sinh học tự nhiên; vận động người dân xây dựng nhà tiêu tự hoại 3 ngăn để xử lý trước khi xả ra bên ngoài.

- Nước thải từ cơ sở sản xuất: Thu gom nước thải qua hệ thống thoát nước riêng, xử lý đạt yêu cầu về môi trường trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

- Nước thải chăn nuôi: Để xử lý chất thải, nước thải trong các cơ sở chăn

nuôi cần thiết phải yêu cầu các chủ cơ sở có cam kết xử lý ô nhiễm môi trường trước khi cấp phép thành lập trang trại chăn nuôi. Từng cơ sở, trang trại phải có phương án xử lý nước thải, chất thải đảm bảo tiêu chuẩn môi trường.

6.6. Quản lý chất thải rắn và nghĩa trang, nghĩa địa:

a) Rác thải:

- Khu vực trung tâm xã: Tại các khu vực công trình công cộng bố trí thùng đựng rác thải, dân cư tự thu gom rác sinh hoạt và đổ ra xe thu gom vào các ngày thu gom định kỳ trong tuần. Thu gom bằng hệ thống xe đẩy tay và tập trung tại các vị trí tập kết chất thải rắn.

- Khu vực các ấp: Do địa hình trải dài dọc theo các tuyến đường nên giải pháp xử lý rác ở đây mang tính chất phân tán. Rác thải rắn và rác thải sinh hoạt sẽ thu gom đưa tới các xe tiếp nhận rác qua mạng lưới dịch vụ thu gom. Bố trí trạm trung chuyển rác tại ấp 1 với diện tích 0,16 ha. Rác thải sẽ được tập kết tại trạm trung chuyển, sau đó vận chuyển đến khu xử lý chất thải tập trung.

- Điểm dân cư phân tán: Nếu không thuận lợi thu gom, có thể giải quyết bằng cách tập trung lại và xử lý đúng quy định.

- Chất thải chăn nuôi được xử lý bằng các hình thức sau: Hầm Biogas (hệ thống khí sinh học), chế phẩm sinh học, ủ phân hữu cơ (Compost), công nghệ ép tách phân,...

b) Nghĩa trang, nghĩa địa: Hiện trên địa bàn xã Xuân Hưng có 8 nghĩa địa tại các ấp 1, 2, 3, 3A, 4, 5. Đến năm 2030, ổn định các nghĩa trang hiện có, hạn chế tăng quy mô chôn và tiến tới đóng cửa cải tạo theo quy hoạch sử dụng đất của địa phương.

7. Danh mục các dự án ưu tiên đầu tư và nguồn vốn:

7.1. Các dự án ưu tiên đầu tư:

- Trụ sở xã Xuân Hưng, Trụ sở Công an xã Xuân Hưng.
- Xây dựng mới, nâng cấp, mở rộng các công trình giao thông, cấp điện, cấp nước sinh hoạt, thoát nước, trạm trung chuyển rác, các công trình thủy lợi.
- Nâng cấp, mở rộng các trường học, các thiết chế văn hóa, thể thao.
- Dự án mở rộng diện tích tưới theo công nghệ tưới tiết kiệm với các loại cây trồng chủ lực.

- Triển khai thực hiện Đề án “Chương trình quốc gia mỗi xã một sản phẩm trên địa bàn tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2019-2025, định hướng đến năm 2035”.

7.2. Nguồn vốn đầu tư:

- Nguồn vốn đầu tư từ ngân sách.
- Nguồn huy động:

- + Nguồn vốn tín dụng.
- + Nguồn vốn của doanh nghiệp và nhân dân.
- + Các nguồn vốn hợp pháp khác.

8. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung xây dựng: Được ban hành kèm theo hoạch chung xây dựng xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc đến năm 2030 và định hướng phát triển đến năm 2040 gồm 3 Chương và 14 Điều.

9. Tiến độ, giải pháp tổ chức thực hiện quy hoạch chung xây dựng xã:

9.1. Tiến độ thực hiện:

- Năm 2022 xã đạt chuẩn nông thôn mới nâng cao. Đến năm 2030 phát triển mạnh mẽ kinh tế - xã hội theo hướng hiện đại.

- Giai đoạn 2021 - 2025: Từng bước hoàn thiện hệ thống giao thông, cấp nước sinh hoạt, cấp điện, môi trường, trường học, các thiết chế văn hóa - thể thao... Phát triển sản xuất nông nghiệp công nghệ cao, nông nghiệp hữu cơ gắn với xây dựng, phát triển các chuỗi liên kết sản xuất gắn với dịch vụ du lịch; nâng cao chất lượng các tiêu chí nông thôn mới kiểu mẫu.

- Giai đoạn 2026 - 2030: Đẩy mạnh phát triển công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, thương mại dịch vụ trên địa bàn xã; hoàn thiện hệ thống điện, giao thông, cấp nước,...

9.2. Giải pháp thực hiện quy hoạch:

- Sau khi quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc đến năm 2030 và định hướng phát triển đến năm 2040 được phê duyệt, UBND xã tổ chức công bố và phổ biến đồ án quy hoạch cho tất cả cán bộ, nhân dân trong xã và các chủ đầu tư biết, thực hiện.

- Tăng cường phối hợp với các ngành chức năng liên quan trong triển khai, tổ chức thực hiện quy hoạch.

- Xây dựng kế hoạch và tổ chức thực tốt quy hoạch phát triển các ngành, lĩnh vực kinh tế - xã hội của xã giai đoạn 2021 - 2030. Triển khai quy hoạch thông qua các kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 5 năm và hàng năm. Kế hoạch hàng năm phải bám vào các mục tiêu quy hoạch đã đạt được và tiến độ phải thực hiện trong từng thời kỳ.

- Hàng năm xây dựng kế hoạch tổ chức thực hiện các dự án đầu tư theo quy hoạch trình cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định.

- Tổ chức quản lý xây dựng theo đúng quy hoạch. Vận động, tuyên truyền nhân dân hiểu và hưởng ứng thực hiện quy hoạch, cải tạo, chỉnh trang khu dân cư, phát triển kinh tế - xã hội, xây dựng nếp sống văn hóa văn minh.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. UBND xã Xuân Hưng:

- Công bố, công khai quy hoạch được phê duyệt; quản lý, giám sát việc

thực hiện quy hoạch xây dựng theo quy định.

- Thực hiện chức năng quản lý nhà nước theo quy định của pháp luật.

- Phối hợp chặt chẽ với các ngành chức năng liên quan đề xuất các giải pháp quản lý, triển khai thực hiện quy hoạch; lập kế hoạch đầu tư xây dựng, huy động nguồn vốn đầu tư để thực hiện các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch được phê duyệt.

2. Phòng Kinh tế và Hạ tầng thực hiện chức năng quản lý nhà nước về quy hoạch xây dựng; phối hợp, hướng dẫn UBND xã Xuân Hưng quản lý quy hoạch chung xây dựng theo chức năng, nhiệm vụ và phạm vi quản lý.

3. Các cơ quan, đơn vị liên quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước theo quy định của pháp luật; có trách nhiệm hướng dẫn, tạo điều kiện thuận lợi để UBND xã Xuân Hưng triển khai thực hiện quy hoạch chung xây dựng được duyệt.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện, Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, Trưởng phòng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Trưởng phòng Tài chính - Kế hoạch, Chủ tịch UBND xã Xuân Hưng và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. *[Chữ ký]*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- Sở Xây dựng;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Sở Nông nghiệp và PTNT;
- Sở Giao thông vận tải;
- Văn phòng Điều phối CTXD NTM tỉnh;
- Thường trực Huyện ủy (báo cáo);
- Thường trực HĐND huyện (báo cáo);
- Chủ tịch, các PCT. UBH;
- Văn phòng Điều phối CTXD NTM huyện;
- Chánh, Phó Văn phòng;
- Lưu: VT, TCKH, TH(Cường). *[Chữ ký]*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Nguyễn Thị Cát Tiên

QUY ĐỊNH

**Quản lý xây dựng theo Đồ án Quy hoạch chung xây dựng
xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc đến năm 2030
và định hướng phát triển đến năm 2040**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số ... 8.3...../QĐ-UBND
ngày 06 tháng 01 năm 2023 của UBND huyện Xuân Lộc)*

**CHƯƠNG I
QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi áp dụng

1. Các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân, hộ gia đình, doanh nghiệp có liên quan đến hoạt động xây dựng trên địa bàn xã thực hiện theo đúng Quy định này.

2. Quy định này hướng dẫn việc quản lý quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan được lập trên cơ sở Quy hoạch chung xây dựng xã đến năm 2030 và định hướng phát triển đến năm 2040 được phê duyệt; là căn cứ để xác định việc lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng các dự án đầu tư trên địa bàn xã đảm bảo phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn, định hướng phát triển chung của khu vực và toàn xã, phù hợp với các quy định khác.

3. Quy định này làm cơ sở để xem xét quản lý xây dựng mới, cải tạo chỉnh trang các công trình xây dựng nhà ở riêng lẻ theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

4. Quy định quản lý xây dựng này không áp dụng cho các khu vực sau: Các dự án thực hiện theo quy hoạch chi tiết được cấp thẩm quyền phê duyệt, các khu công nghiệp, cụm công nghiệp, các khu bảo vệ an ninh quốc phòng, khu di tích, thắng cảnh, bảo tồn theo quy hoạch ngành trên địa bàn xã được phê duyệt. Việc quản lý hoạt động xây dựng các khu vực này được thực hiện theo quy định và hướng dẫn riêng.

5. UBND xã Xuân Hưng và các cơ quan chuyên môn thuộc huyện chịu trách nhiệm trước Chủ tịch UBND huyện về quản lý xây dựng tại Đồ án quy hoạch chung xây dựng xã được duyệt và quy định của pháp luật.

Điều 2. Phân vùng quản lý quy hoạch

1. Ranh giới quy hoạch:

- Phạm vi lập quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Hưng đến năm 2030 và định hướng phát triển đến năm 2040 là toàn bộ địa giới hành chính xã Xuân Hưng.

- Phạm vi ranh giới của xã được xác định như sau:

- + Phía Đông: Giáp xã Xuân Hòa và tỉnh Bình Thuận.
- + Phía Tây : Giáp xã Xuân Tâm.
- + Phía Nam : Giáp tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.
- + Phía Bắc : Giáp xã Xuân Thành.

- Tổng diện tích tự nhiên: 10.426,97 ha.

2. Quy mô, diện tích các khu chức năng trong vùng quy hoạch:

- Khu vực nhà ở dân cư (Khu trung tâm xã, khu dân cư hiện hữu cải tạo, khu dân cư xây dựng mới, nhà ở rải rác,...).
- Khu vực xây dựng công trình công cộng.
- Khu vực đất sản xuất (đất sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, ngư nghiệp; đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, dịch vụ,...).
- Khu đất cây xanh.
- Các khu vực bảo tồn, di tích, thắng cảnh, cấm xây dựng (nếu có).
- Khu vực dự trữ, an ninh quốc phòng.
- Các công trình hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, quản lý chất thải rắn, nghĩa trang, vệ sinh môi trường).

CHƯƠNG II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Mục 1. Quản lý theo Quyết định phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã

Điều 3. Khu vực nhà ở dân cư

Các chỉ tiêu kỹ thuật yêu cầu:

- Chỉ tiêu sử dụng đất:
- + Đất xây dựng công trình nhà ở: $\geq 25 \text{ m}^2/\text{người}$.
- + Đất xây dựng công trình công cộng, dịch vụ: $\geq 5 \text{ m}^2/\text{người}$.
- + Đất cây xanh công cộng: $\geq 2 \text{ m}^2/\text{người}$.
- + Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật: $\geq 5 \text{ m}^2/\text{người}$.
- Chỉ tiêu cấp nước: $\geq 60 \text{ lít/người/ngày đêm}$.
- Chỉ tiêu cấp điện và chiếu sáng công cộng: $\geq 150 \text{ W/người}$.
- Chỉ tiêu nước thải (thu gom): $\geq 80\%$ lượng nước thải phát sinh.
- Quy định khoảng lùi tối thiểu (m) của các công trình theo bề rộng đường (giới hạn bởi các chỉ giới đường đỏ) và chiều cao xây dựng công trình:

Bề rộng đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m)	Chiều cao xây dựng công trình (m)			
	< 19	19 ÷ < 22	22 ÷ < 28	≥ 28
<19	0	3	4	6

19÷<22	0	0	3	6
≥22	0	0	0	6

- Mật độ xây dựng thuần tối đa cho phép: Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập), quy định như sau:

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤ 90	100	200	300	500	≥ 1 000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40
Chú thích: Lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.						

Các chỉ tiêu kỹ thuật chưa nêu ở trên phải thực hiện tuân thủ theo QCVN 01: 2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng được ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng.

1. Khu trung tâm xã (Điểm dân cư số 1):

- Quy mô diện tích, dân số, nhân khẩu:
- + Quy mô hiện trạng 2020: 93,4 ha, dân số 719 hộ, với 3.318 nhân khẩu.
- + Quy mô quy hoạch 2025: 116,75 ha, dân số 777 hộ, với 3.550 nhân khẩu.
- + Quy mô quy hoạch 2030: 116,75 ha, dân số 840 hộ, với 3.800 nhân khẩu.
- Mật độ xây dựng: ≤ 60%.
- Tầng cao xây dựng tối đa: ≤ 6 tầng (riêng nhà ở chung cư, nhà ở xã hội ≤ 10).

2. Khu dân cư hiện hữu, cải tạo:

* Điểm dân cư số 2 (ấp 1):

- Quy mô diện tích, dân số, nhân khẩu:
- + Quy mô hiện trạng 2020: 28,75 ha, dân số 699 hộ, với 3.421 nhân khẩu.
- + Quy mô quy hoạch 2025: 35,94 ha, dân số 733 hộ, với 3.556 nhân khẩu.
- + Quy mô quy hoạch 2030: 35,94 ha, dân số 774 hộ, với 3.720 nhân khẩu.
- Mật độ xây dựng: ≤ 60%.
- Tầng cao xây dựng tối đa: ≤ 6 tầng (riêng nhà ở chung cư, nhà ở xã hội ≤ 10).

* Điểm dân cư số 3 (ấp 1A):

- Quy mô diện tích, dân số, nhân khẩu:
- + Quy mô hiện trạng 2020: 32,11 ha, dân số 520 hộ, với 2.573 nhân khẩu.
- + Quy mô quy hoạch 2025: 40,14 ha, dân số 544 hộ, với 2.670 nhân khẩu.

- + Quy mô quy hoạch 2030: 40,14 ha, dân số 577 hộ, với 2.800 nhân khẩu.
- Mật độ xây dựng: $\leq 60\%$.
- Tầng cao xây dựng tối đa: ≤ 6 tầng (riêng nhà ở chung cư, nhà ở xã hội ≤ 10).
- * Điểm dân cư số 4 (ấp 2):
- Quy mô diện tích, dân số, nhân khẩu:
 - + Quy mô hiện trạng 2020: 36,67 ha, dân số 809 hộ, với 4.113 nhân khẩu.
 - + Quy mô quy hoạch 2025: 45,84 ha, dân số 831 hộ, với 4.200 nhân khẩu.
 - + Quy mô quy hoạch 2030: 45,84 ha, dân số 870 hộ, với 4.356 nhân khẩu.
- Mật độ xây dựng: $\leq 60\%$.
- Tầng cao xây dựng tối đa: ≤ 6 tầng (riêng nhà ở chung cư, nhà ở xã hội ≤ 10).
- * Điểm dân cư số 5 (ấp 2 và ấp 2A):
- Quy mô diện tích, dân số, nhân khẩu:
 - + Quy mô hiện trạng 2020: 58,46 ha, dân số 503 hộ, với 2.653 nhân khẩu.
 - + Quy mô quy hoạch 2025: 73,08 ha, dân số 525 hộ, với 2.740 nhân khẩu.
 - + Quy mô quy hoạch 2030: 73,08 ha, dân số 547 hộ, với 2.830 nhân khẩu.
- Mật độ xây dựng: $\leq 60\%$.
- Tầng cao xây dựng tối đa: ≤ 6 tầng (riêng nhà ở chung cư, nhà ở xã hội ≤ 10).
- * Điểm dân cư số 7 (ấp 3A):
- Quy mô diện tích, dân số, nhân khẩu:
 - + Quy mô hiện trạng 2020: 41,44 ha, dân số 500 hộ, với 2.790 nhân khẩu.
 - + Quy mô quy hoạch 2025: 51,8 ha, dân số 524 hộ, với 2.884 nhân khẩu.
 - + Quy mô quy hoạch 2030: 51,8 ha, dân số 553 hộ, với 3.000 nhân khẩu.
- Mật độ xây dựng: $\leq 60\%$.
- Tầng cao xây dựng tối đa: ≤ 6 tầng (riêng nhà ở chung cư, nhà ở xã hội ≤ 10).
- * Điểm dân cư số 8 (ấp 4):
- Quy mô diện tích, dân số, nhân khẩu:
 - + Quy mô hiện trạng 2020: 38,09 ha, dân số 526 hộ, với 2.547 nhân khẩu.
 - + Quy mô quy hoạch 2025: 47,61 ha, dân số 552 hộ, với 2.650 nhân khẩu.
 - + Quy mô quy hoạch 2030: 47,61 ha, dân số 577 hộ, với 2.750 nhân khẩu.
- Mật độ xây dựng: $\leq 60\%$.

- Tầng cao xây dựng tối đa: ≤ 6 tầng (riêng nhà ở chung cư, nhà ở xã hội ≤ 10).

* Điểm dân cư số 10 (ấp 5):

- Quy mô diện tích, dân số, nhân khẩu:

+ Quy mô hiện trạng 2020: 97,23 ha, dân số 1.720 hộ, với 2.926 nhân khẩu.

+ Quy mô quy hoạch 2025: 121,54 ha, dân số 1.739 hộ, với 3.000 nhân khẩu.

+ Quy mô quy hoạch 2030: 121,54 ha, dân số 1.674 hộ, với 3.100 nhân khẩu.

- Mật độ xây dựng: $\leq 60\%$.

- Tầng cao xây dựng tối đa: ≤ 6 tầng (riêng nhà ở chung cư, nhà ở xã hội ≤ 10).

3. Khu dân cư xây dựng mới:

- Điểm dân cư số 6 (ấp 3 và ấp 3A): Khu tái định cư Trường bản, dân cư dọc theo đường Xuân Hưng - Xuân Tâm. Đến năm 2025, quy mô khoảng 61,26 ha, dân số 254 hộ, với 1.456 nhân khẩu. Đến năm 2030, quy mô khoảng 61,26 ha, dân số 278 hộ, với 1.550 nhân khẩu. Mật độ xây dựng tối đa 60%, số tầng cao ≤ 6 tầng (riêng nhà ở chung cư, nhà ở xã hội ≤ 10 tầng).

- Điểm dân cư số 9 (ấp 4): Khu dân cư quy hoạch giáp ranh xã Xuân Tâm, tiếp giáp đường Đồi Môn. Đến năm 2025, quy mô khoảng 15,71 ha, dân số 50 hộ, với 200 nhân khẩu. Đến năm 2030, quy mô khoảng 15,71 ha, dân số 113 hộ, với 450 nhân khẩu. Mật độ xây dựng tối đa 60%, số tầng cao ≤ 6 tầng (riêng nhà ở chung cư, nhà ở xã hội ≤ 10 tầng).

Ngoài ra, trên địa bàn xã dân cư phân bố cặp trên các trục đường chính trong toàn xã,... Vì vậy, quy hoạch đất ở dọc theo các tuyến đường giao thông để đáp ứng nhu cầu cho người dân trong xã. Mặt khác, bố trí khoảng 160 ha dọc hai bên đường vào Khu công nghiệp Xuân Hòa để phát triển dân cư (có đầu tư hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội).

4. Dân cư rải rác: Trên địa bàn xã dân cư phân bố cặp trên các trục đường chính trong toàn xã,... Mật độ xây dựng: $\leq 60\%$. Tầng cao xây dựng tối đa: ≤ 6 tầng.

Điều 4. Khu vực xây dựng công trình công cộng

1. Các công trình công cộng gồm: Trụ sở cơ quan, y tế, giáo dục, văn hóa, dịch vụ,... như số liệu trong Bảng 01 kèm theo Quyết định số/QĐ-UBND ngày tháng 01 năm 2023 của UBND huyện Xuân Lộc.

2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính để quản lý xây dựng:

- Mật độ xây dựng: $\leq 60\%$.

- Tầng cao xây dựng tối đa: ≤ 6 tầng (riêng nhà ở chung cư, nhà ở xã hội ≤ 10).

- Khoảng lùi xây dựng: Thực hiện tuân thủ theo QCVN 01: 2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- Hệ số sử dụng đất: Thực hiện tuân thủ theo QCVN 01: 2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- Hình thức kiến trúc của từng loại nhà ở, công trình công cộng: hài hòa với không gian, kiến trúc, cảnh quan chung của khu vực xây dựng công trình kiến trúc; gắn kết kiến trúc khu hiện hữu, khu phát triển mới, khu bảo tồn, khu vực giáp ranh đô thị và nông thôn, phù hợp với cảnh quan thiên nhiên. Bảo đảm tiêu chuẩn về nhà ở, không gian sống, không gian văn hóa phù hợp với điều kiện tự nhiên, tập quán sinh hoạt, thuần phong mỹ tục của cộng đồng các dân tộc.

- Về màu sắc, vật liệu công trình: Sử dụng màu sắc, vật liệu, trang trí mặt ngoài của công trình kiến trúc phải bảo đảm mỹ quan, không tác động xấu tới thị giác, sức khỏe con người, môi trường và an toàn giao thông.

- Các quy định về xây dựng công trình công cộng, dịch vụ:

Loại công trình	Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu	Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu	Bán kính phục vụ tối đa
1. Giáo dục			
a) Trường, điểm trường mầm non	50 chỗ/1.000 dân	12 m ² /chỗ	1 km
b) Trường, điểm trường tiểu học	65 chỗ/1.000 dân	10 m ² /chỗ	1 km
c) Trường trung học cơ sở	55 chỗ/1.000 dân	10 m ² /chỗ	
2. Y tế			
Trạm y tế xã - Không có vườn thuốc - Có vườn thuốc	1 trạm/xã	500 m ² /trạm 1.000 m ² /trạm	
3. Văn hóa, thể thao công cộng ⁽¹⁾			
a) Nhà văn hóa		1.000 m ² /công trình	
b) Phòng truyền thống		200 m ² /công trình	
c) Thư viện		200 m ² /công trình	
d) Hội trường		100 chỗ/công trình	
e) Cụm công trình, sân bãi thể thao		5.000 m ² /cụm	
4. Chợ, cửa hàng dịch vụ ⁽²⁾			
a) Chợ	1 chợ/xã	1.500 m ²	
b) Cửa hàng dịch vụ trung tâm	1 công trình/khu trung tâm	300 m ²	
5. Điểm phục vụ bưu chính viễn thông			
Điểm phục vụ bưu chính, viễn	1 điểm/xã	150 m ² /điểm	

Loại công trình	Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu	Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu	Bán kính phục vụ tối đa
thông (bao gồm cả truy cập Internet)			
<i>Chú thích 1: Các hạng mục văn hóa, thể thao công cộng phải kết hợp trong cùng nhóm công trình để đảm bảo sử dụng khai thác hiệu quả;</i> <i>Chú thích 2: Tùy theo đặc điểm địa phương có thể bố trí cho xã hoặc liên xã.</i>			

Điều 5. Đất sản xuất

1. Đất nông nghiệp, lâm nghiệp, ngư nghiệp.

a) Phân vùng sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, ngư nghiệp; chăn nuôi theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Hưng đến năm 2030 và định hướng phát triển đến năm 2040 là toàn bộ địa giới hành chính xã Xuân Hưng.

b) Các quy định về khu vực chăn nuôi, sản xuất và phục vụ sản xuất nông nghiệp:

- Các khu vực chăn nuôi, sản xuất nông nghiệp phải đảm bảo khoảng cách an toàn môi trường. Khoảng cách từ nhà ở tới các khu vực chăn nuôi, sản xuất, kho chứa hóa chất bảo vệ thực vật phải lớn hơn 200 m.

- Khu sản xuất phải bố trí gần các trục đường chính,... liên hệ thuận tiện với đồng ruộng và khu ở nhưng phải cuối hướng gió chủ đạo, cuối nguồn nước.

- Các công trình phục vụ sản xuất như kho nông sản, kho phân hóa học và thuốc trừ sâu, kho nông cụ vật tư, xưởng sửa chữa cơ khí nông cụ,... phải bố trí liên hệ thuận tiện với đường trục chính nội đồng. Khoảng cách từ các kho phân hóa học đến khu ở không được nhỏ hơn 100 m.

2. Đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, dịch vụ.

a) Đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, dịch vụ theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Hưng đến năm 2030 và định hướng phát triển đến năm 2040 là toàn bộ địa giới hành chính xã Xuân Hưng.

b) Các quy định về khu sản xuất tiểu thủ công nghiệp, cụm công nghiệp:

- Những cơ sở sản xuất tiểu thủ công nghiệp không gây ô nhiễm môi trường có thể bố trí trong khu ở, tại các nhà phụ của từng hộ gia đình.

- Cơ sở sản xuất có tác động xấu tới môi trường phải bố trí thành các cụm, nằm ngoài khu ở, gần đầu mối giao thông.

- Khoảng cách an toàn môi trường của sản xuất tiểu thủ công nghiệp, cụm công nghiệp phải đảm bảo an toàn về môi trường (khoảng cách ly vệ sinh) đến các nhà ở phải lớn hơn 200 m.

Điều 6. Đất cây xanh

- Không gian cây xanh trong xã, bao gồm không gian xanh tự nhiên và không gian xanh nhân tạo (công viên, vườn hoa, hồ nước,...) phải được quy hoạch gắn kết với nhau thành một hệ thống liên hoàn.

- Bố trí cây xanh công cộng tại khu trung tâm, khu văn hóa lịch sử, tôn giáo.

- Kết hợp với quy hoạch trồng cây xanh cấp các đường giao thông chính, ngoài đồng ruộng, cây chống xói mòn để tạo thành một hệ thống cây xanh trong xã.

- Không trồng các loại cây có nhựa độc, có hoa quả hấp dẫn ruồi muỗi, cây có gai trong trạm y tế, trường học, nhà trẻ, trường mẫu giáo; cần trồng các loại cây cao, bóng mát và có tác dụng làm sạch không khí.

Điều 7. Các khu vực bảo tồn, di tích, thắng cảnh, cấm xây dựng

- Đối với công trình tôn giáo, tín ngưỡng: Việc bảo tồn, xây mới công trình tôn giáo, tín ngưỡng theo quy định tại Luật tín ngưỡng, tôn giáo số 02/2016/QH14 ngày 18 tháng 11 năm 2016 và quy định tại Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng và Quyết định số 55/2021/QĐ-UBND ngày 01/12/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc ban hành quy định cấp phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng công trình trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

- Các vùng cấm xây dựng được xác định theo đồ án quy hoạch xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt: Khu vực sản xuất nông nghiệp tập trung,... Chế độ quản lý sử dụng đất tại các vùng cấm xây dựng theo quy định của pháp luật về đất đai và quy hoạch xây dựng.

Điều 8. Khu vực dự trữ, an ninh quốc phòng

Thực hiện theo quy định về an ninh, quốc phòng đối với khu vực dự trữ, an ninh quốc phòng.

Điều 9. Các công trình hạ tầng kỹ thuật

1. Giao thông: Quy định về chiều dài, quy mô mặt cắt ngang, lộ giới, cấp đường các tuyến đường do xã quản lý (đường xã, đường ấp, đường ngõ xóm, đường trục chính nội đồng).

STT	Tên đường	Quy hoạch			
		Chiều dài (km)	Quy mô mặt cắt ngang (làn xe)	Lộ giới (m)	Cấp đường
I	Đường xã	15,05			
1	Đường vào Khu công nghiệp Xuân Hòa	7,12	4-6	60	III
2	Đường Suối Lớn	1,66	1-2	29	V
4	Đường Đồi Môn	3,77	1-2	29	V
5	Đường Suối Đá	0,50	1-2	29	V
II	Đường ấp	22,70			
1	Đường Số 19	0,62	1-2	19	VI
2	Đường Số 15	0,30	1-2	19	VI
3	Đường Số 14	0,29	1-2	19	VI
4	Đường Số 06	0,27	1-2	19	VI
5	Đường Số 16	0,44	1-2	19	VI

STT	Tên đường	Quy hoạch			
		Chiều dài (km)	Quy mô mặt cắt ngang (làn xe)	Lộ giới (m)	Cấp đường
6	Đường Số 24	1,00	1-2	19	VI
7	Đường Số 38	0,59	1-2	19	VI
8	Đường Số 10	0,43	1-2	19	VI
9	Đường Số 59	0,18	1-2	19	VI
10	Đường Số 43	0,31	1-2	19	VI
11	Đường Số 39	0,38	1-2	19	VI
12	Đường Số 33	0,30	1-2	19	VI
13	Đường Số 23	0,31	1-2	19	VI
14	Đường Số 27	0,52	1-2	19	VI
15	Đường Số 05	0,46	1-2	19	VI
16	Đường Số 09	0,31	1-2	19	VI
17	Đường số 12	0,43	1-2	19	VI
18	Đường số 44	0,52	1-2	19	VI
19	Đường Số 41	0,38	1-2	19	VI
20	Đường Số 37	0,24	1-2	19	VI
21	Đường Số 35	0,40	1-2	19	VI
22	Đường Số 25	1,27	1-2	19	VI
23	Đường Số 36	0,58	1-2	19	VI
24	Đường Số 17	0,25	1-2	19	VI
25	Đường Số 01	0,46	1-2	19	VI
26	Đường Số 26	0,74	1-2	19	VI
27	Đường Số 46	0,63	1-2	19	VI
28	Đường Số 21	0,44	1-2	19	VI
29	Đường số 11	0,59	1-2	19	VI
30	Đường số 28	0,51	1-2	19	VI
31	Đường số 42	0,45	1-2	19	VI
32	Đường số 40	0,55	1-2	19	VI
33	Đường Số 47	1,54	1-2	19	VI
34	Đường Số 50	0,63	1-2	19	VI
35	Đường Số 03	0,33	1-2	19	VI
36	Đường Số 02	1,21	1-2	19	VI
37	Đường Số 30	0,62	1-2	19	VI
38	Đường Số 22 (be 79)	1,44	1-2	19	VI
39	Đường Số 7 (liên ấp 1+2+5)	1,78	1-2	19	VI
III	Đường ngõ xóm	21,19			
1	Hẻm 1345 ấp 4	0,17	1-2	19	VI
2	Hẻm 1035 ấp 4	0,15	1-2	19	VI
3	Hẻm 781 ấp 1	0,25	1-2	19	VI
4	Hẻm 743 ấp 1	0,15	1-2	19	VI
5	Hẻm 749 ấp 1	0,17	1-2	19	VI
6	Hẻm 823 ấp 1	0,39	1-2	19	VI
7	Hẻm 709 ấp 1	0,35	1-2	19	VI
8	Hẻm 691 ấp 1	0,39	1-2	19	VI
9	Hẻm 831 ấp 1	0,21	1-2	19	VI
10	Hẻm 875 ấp 1	0,14	1-2	19	VI
11	Hẻm 931 ấp 1	0,16	1-2	19	VI

STT	Tên đường	Quy hoạch			
		Chiều dài (km)	Quy mô mặt cắt ngang (làn xe)	Lộ giới (m)	Cấp đường
12	Hèm 816 ấp 1a	0,23	1-2	19	VI
13	Hèm 672 ấp 1a	0,17	1-2	19	VI
14	Hèm 708 ấp 1a	0,26	1-2	19	VI
15	Hèm 650 ấp 1a	0,32	1-2	19	VI
16	Hèm 718 ấp 1a	0,17	1-2	19	VI
17	Hèm 1007 ấp 2	0,17	1-2	19	VI
18	Hèm 1016 ấp 2	0,14	1-2	19	VI
19	Hèm 1098 ấp 2	0,17	1-2	19	VI
20	Hèm 1206 ấp 2a	0,54	1-2	19	VI
21	Hèm 1340 ấp 3	0,37	1-2	19	VI
22	Hèm 1406 ấp 3	0,13	1-2	19	VI
23	Hèm 1451 ấp 4	0,10	1-2	19	VI
24	Hèm 1562 ấp 3	0,10	1-2	19	VI
25	Hèm 8 đường suối đá	0,28	1-2	19	VI
26	Hèm 25 đường suối đá	0,10	1-2	19	VI
27	Hèm 9 đường suối rùa	0,18	1-2	19	VI
28	Hèm 28 đường suối lớn	0,65	1-2	19	VI
29	Hèm 15 Lò gạch ấp 2	0,15	1-2	19	VI
30	Hèm 31 ấp 2a Suối Cầu	0,12	1-2	19	VI
31	Hèm 221 Cọ dầu ấp 3	0,35	1-2	19	VI
32	Hèm 168 Cọ dầu	0,45	1-2	19	VI
33	Hèm 105 ấp 5	0,10	1-2	19	VI
34	Hèm 127 ấp 5	0,10	1-2	19	VI
35	Hèm 113 ấp 5	0,12	1-2	19	VI
36	Hèm 192 ấp 5	0,10	1-2	19	VI
37	Hèm 166 ấp 5	0,08	1-2	19	VI
38	Hèm 21 ấp 2a	0,29	1-2	19	VI
39	Hèm 65 ấp 5	0,20	1-2	19	VI
40	Hèm 25 ấp 5	0,10	1-2	19	VI
41	Hèm 10 ấp 2	0,30	1-2	19	VI
42	Hèm 7 ấp 2	0,15	1-2	19	VI
43	Hèm 22 ấp 2a (đường 17 nhánh 2)	0,14	1-2	19	VI
44	Hèm 48 ấp 2	0,12	1-2	19	VI
45	Hèm 29 ấp 2	0,13	1-2	19	VI
46	Hèm 44 ấp 2	0,12	1-2	19	VI
47	Hèm 14 ấp 2	0,13	1-2	19	VI
48	Hèm 25 ấp 2	0,12	1-2	19	VI
49	Hèm 104 ấp 2	0,12	1-2	19	VI
50	Hèm 32 ấp 2	0,12	1-2	19	VI
51	Hèm 42 ấp 2	0,28	1-2	19	VI
52	Hèm 22 ấp 2	0,19	1-2	19	VI
53	Hèm 18 ấp 2	0,09	1-2	19	VI
54	Hèm 24 ấp 2	0,10	1-2	19	VI
55	Hèm 16 ấp 2	0,16	1-2	19	VI
56	Hèm 22 ấp 3	0,19	1-2	19	VI
57	Hèm 49 ấp 3	0,12	1-2	19	VI

STT	Tên đường	Quy hoạch			
		Chiều dài (km)	Quy mô mặt cắt ngang (làn xe)	Lộ giới (m)	Cấp đường
58	Hèm 31 áp 3	0,12	1-2	19	VI
59	Hèm 37 áp 3	0,13	1-2	19	VI
60	Hèm 1 áp 4	0,10	1-2	19	VI
61	Hèm 23 áp 4	0,12	1-2	19	VI
62	Hèm 18 áp 4	0,13	1-2	19	VI
63	Hèm 4 áp 4	0,12	1-2	19	VI
64	Hèm 17 áp 4	0,18	1-2	19	VI
65	Hèm 47 áp 5	0,16	1-2	19	VI
66	Hèm 10 áp 5	0,18	1-2	19	VI
67	Hèm 75 áp 5	0,10	1-2	19	VI
68	Hèm 18 áp 5	0,10	1-2	19	VI
69	Hèm 22 áp 5	0,18	1-2	19	VI
70	Hèm 04 áp 5	0,19	1-2	19	VI
71	Hèm 06 áp 5	0,16	1-2	19	VI
72	Hèm 46 áp 5	0,11	1-2	19	VI
73	Hèm 24 áp 1	0,18	1-2	19	VI
74	Hèm 4 áp 2a	0,11	1-2	19	VI
75	Hèm 1 áp 2a	0,08	1-2	19	VI
76	Hèm 326 áp Trảng Táo	0,15	1-2	19	VI
77	Đường Số 57	0,60	1-2	19	VI
78	Đường Số 20	0,21	1-2	19	VI
79	Đường Số 13	0,39	1-2	19	VI
80	Đường Số 45	0,63	1-2	19	VI
81	Đường Số 31	0,30	1-2	19	VI
82	Đường Số 18	0,20	1-2	19	VI
83	Đường số 08	0,35	1-2	19	VI
84	Đường Số 29	0,40	1-2	19	VI
85	Đường Số 51	0,35	1-2	19	VI
86	Đường Số 55	0,15	1-2	19	VI
87	Đường Số 34	0,64	1-2	19	VI
88	Đường Số 52	0,26	1-2	19	VI
89	Đường Số 04	0,38	1-2	19	VI
90	Đường Số 49	0,60	1-2	19	VI
91	Đường Số 48	0,57	1-2	19	VI
92	Đường Số 32	0,21	1-2	19	VI
93	Đường Số 53	0,50	1-2	19	VI
94	Đường Suối Cầu	0,50	1-2	19	VI
IV	Đường trục chính nội đồng	10,60	1-2	19	VI
1	Đường 43 áp 4	0,40	1-2	19	VI
2	Đường 35 áp 4	0,30	1-2	19	VI
3	Đường 59 áp 4	0,40	1-2	19	VI
4	Đường 23 nối dài áp 5	0,40	1-2	19	VI
5	Đường 27 nối dài áp 5	0,70	1-2	19	VI
6	Đường 29 áp 5	0,50	1-2	19	VI
7	Đường kênh tiêu liên ấp	3,00	1-2	19	VI
8	Đường cộ dầu áp 3	1,00	1-2	19	VI

STT	Tên đường	Quy hoạch			
		Chiều dài (km)	Quy mô mặt cắt ngang (làn xe)	Lộ giới (m)	Cấp đường
9	Đường số 52 nối dài	0,40	1-2	19	VI
10	Đường suối Bà Rùa nối dài	1,00	1-2	19	VI
11	Đường Tà Lú	1,00	1-2	19	VI
12	Đường suối Cầu	1,50	1-2	19	VI

Các tuyến đường còn lại do xã quản lý không nằm trong danh mục trên (đường hẻm, đường nội đồng,...) phải đảm bảo quy mô mặt cắt ngang đường 1-2 làn xe, lộ giới tối thiểu 19 m.

Quốc lộ 1, đường huyện thực hiện quản lý theo quy hoạch ngành giao thông được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Cấp điện:

a) Chỉ tiêu cấp điện và hệ thống chiếu sáng:

- + Nhu cầu điện phục vụ sinh hoạt: ≥ 150 W/người.
- + Nhu cầu điện cho công trình công cộng: $> 15\%$ nhu cầu điện sinh hoạt.
- + Nhu cầu điện phục vụ sản xuất: Theo nhu cầu của cơ sở sản xuất.
- + Chiếu sáng công cộng: Tỷ lệ đường khu vực trung tâm xã được chiếu sáng $\geq 100\%$.
- + Trạm điện hạ thế và lưới điện trung, cao áp: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 07-5: 2016/BXD các công trình hạ tầng kỹ thuật công trình cấp điện.

b) Hành lang an toàn lưới điện: Các tuyến điện trung thế đi qua địa bàn xã sử dụng nguồn cấp từ trạm 110 kV Xuân Trường, hành lang được giới hạn bởi hai mặt thẳng đứng về hai phía của đường dây ở trạng thái tĩnh là 6 m.

c) Đường dây hạ thế: Khoảng cách giữa các cột điện trung bình từ 30-50 m, khoảng cách từ chân cột đến công trình xây dựng khác là 6 m, khoảng cách từ đường dây đến tường nhà của hộ dân là 6 m.

3. Cấp nước: Nguồn cấp, mạng lưới cấp đảm bảo cung cấp đầy đủ và đúng tiêu chuẩn quy định. Nước sạch theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 01-1: 2018/BYT về chất lượng nước sạch sử dụng cho mục đích sinh hoạt.

- Cấp nước sinh hoạt: Cấp nước đến hộ gia đình: ≥ 60 lít/người/ngày đêm; Cấp nước đến vị trí lấy nước công cộng: ≥ 40 lít/người/ngày đêm.

- Cấp nước cho sản xuất tiểu thủ công nghiệp tại hộ gia đình: $\geq 8\%$ lượng nước cấp cho sinh hoạt.

4. Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được đầu tư đồng bộ cùng với hệ thống đường giao thông cho phù hợp với sự phát triển của trung tâm xã và các điểm dân cư.

- Các tuyến thoát nước mưa trong khu dân cư bằng cống tròn bê tông cốt thép, ngoài khu dân cư tập trung thoát nước bằng mương hai bên tuyến đường. Tăng cường nạo vét, cải tạo các kênh trong khu vực để tăng khả năng thoát nước,...

5. Thoát nước thải, quản lý các chất thải rắn, nghĩa trang và vệ sinh môi trường:

a) Thoát nước thải:

- Nước thải sinh hoạt = 80% lượng nước cấp.

- Nước thải sản xuất tiểu thủ công nghiệp, làng nghề = 80% lượng nước cấp.

- Nước thải sinh hoạt từ các công trình công cộng: Xử lý bằng bể tự hoại trước khi thải vào hệ thống thoát nước. Chất lượng nước sau khi xử lý phải đạt tiêu chuẩn QCVN.

- Nước thải và phân gia súc từ các khu chuồng trại chăn nuôi lớn được xử lý bằng bể Biogas.

- Hệ thống thoát nước của cụm tiểu thủ công nghiệp có hệ thống thoát nước riêng và xử lý đạt tiêu chuẩn QCVN.

b) Quản lý các chất thải rắn: Rác thải được phân loại tại mỗi hộ gia đình trước khi đưa ra nơi tập trung theo quy định. Tại mỗi khu dân cư thành lập đội thu gom rác thải để thu và vận chuyển về bãi rác chung của xã.

c) Nghĩa trang và vệ sinh môi trường: Thực hiện mai táng và chôn cất, an táng theo vị trí quy định.

Mục 2. Quản lý theo đặc điểm của từng địa phương, vùng miền

Điều 10. Nhà ở dân cư nông thôn

- Về màu sắc, vật liệu công trình: Sử dụng màu sắc, vật liệu, trang trí mặt ngoài của công trình kiến trúc phải bảo đảm mỹ quan, không tác động xấu tới thị giác, sức khỏe con người, môi trường và an toàn giao thông.

- Hình thức kiến trúc của từng loại nhà ở, công trình công cộng: Hòa hợp với không gian, kiến trúc, cảnh quan chung của khu vực xây dựng công trình kiến trúc; gắn kết kiến trúc khu hiện hữu, khu phát triển mới, khu bảo tồn, khu vực giáp ranh đô thị và nông thôn, phù hợp với cảnh quan thiên nhiên. Bảo đảm tiêu chuẩn về nhà ở, không gian sống, không gian văn hóa phù hợp với điều kiện tự nhiên, tập quán sinh hoạt, thuần phong mỹ tục của cộng đồng các dân tộc.

- Cảnh quan: Hàng rào, cổng xây dựng kiên cố sạch đẹp, có cây xanh, đảm bảo “xanh - sạch - đẹp”.

Điều 11. Các công trình hạ tầng kỹ thuật

1. Giao thông: Quy định về chiều dài, quy mô mặt cắt ngang, lộ giới, cấp đường các tuyến đường do xã quản lý (đường xã, đường ấp, đường ngõ xóm, đường trục chính nội đồng).

STT	Tên đường	Quy hoạch			
		Chiều dài (km)	Quy mô mặt cắt ngang (làn xe)	Lộ giới (m)	Cấp đường
I	Đường xã	15,05			
1	Đường vào Khu công nghiệp Xuân Hòa	7,12	4-6	60	III
2	Đường Suối Lớn	1,66	1-2	29	V
4	Đường Đồi Môn	3,77	1-2	29	V
5	Đường Suối Đá	0,50	1-2	29	V
II	Đường ấp	22,70			
1	Đường Số 19	0,62	1-2	19	VI
2	Đường Số 15	0,30	1-2	19	VI
3	Đường Số 14	0,29	1-2	19	VI
4	Đường Số 06	0,27	1-2	19	VI
5	Đường Số 16	0,44	1-2	19	VI
6	Đường Số 24	1,00	1-2	19	VI
7	Đường Số 38	0,59	1-2	19	VI
8	Đường Số 10	0,43	1-2	19	VI
9	Đường Số 59	0,18	1-2	19	VI
10	Đường Số 43	0,31	1-2	19	VI
11	Đường Số 39	0,38	1-2	19	VI
12	Đường Số 33	0,30	1-2	19	VI
13	Đường Số 23	0,31	1-2	19	VI
14	Đường Số 27	0,52	1-2	19	VI
15	Đường Số 05	0,46	1-2	19	VI
16	Đường Số 09	0,31	1-2	19	VI
17	Đường số 12	0,43	1-2	19	VI
18	Đường số 44	0,52	1-2	19	VI
19	Đường Số 41	0,38	1-2	19	VI
20	Đường Số 37	0,24	1-2	19	VI
21	Đường Số 35	0,40	1-2	19	VI
22	Đường Số 25	1,27	1-2	19	VI
23	Đường Số 36	0,58	1-2	19	VI
24	Đường Số 17	0,25	1-2	19	VI
25	Đường Số 01	0,46	1-2	19	VI
26	Đường Số 26	0,74	1-2	19	VI
27	Đường Số 46	0,63	1-2	19	VI
28	Đường Số 21	0,44	1-2	19	VI
29	Đường số 11	0,59	1-2	19	VI
30	Đường số 28	0,51	1-2	19	VI
31	Đường số 42	0,45	1-2	19	VI
32	Đường số 40	0,55	1-2	19	VI
33	Đường Số 47	1,54	1-2	19	VI
34	Đường Số 50	0,63	1-2	19	VI
35	Đường Số 03	0,33	1-2	19	VI
36	Đường Số 02	1,21	1-2	19	VI
37	Đường Số 30	0,62	1-2	19	VI
38	Đường Số 22 (be 79)	1,44	1-2	19	VI
39	Đường Số 7 (liên ấp 1+2+5)	1,78	1-2	19	VI
III	Đường ngõ xóm	21,19			

STT	Tên đường	Quy hoạch			
		Chiều dài (km)	Quy mô mặt cắt ngang (làn xe)	Lộ giới (m)	Cấp đường
1	Hẻm 1345 ấp 4	0,17	1-2	19	VI
2	Hẻm 1035 ấp 4	0,15	1-2	19	VI
3	Hẻm 781 ấp 1	0,25	1-2	19	VI
4	Hẻm 743 ấp 1	0,15	1-2	19	VI
5	Hẻm 749 ấp 1	0,17	1-2	19	VI
6	Hẻm 823 ấp 1	0,39	1-2	19	VI
7	Hẻm 709 ấp 1	0,35	1-2	19	VI
8	Hẻm 691 ấp 1	0,39	1-2	19	VI
9	Hẻm 831 ấp 1	0,21	1-2	19	VI
10	Hẻm 875 ấp 1	0,14	1-2	19	VI
11	Hẻm 931 ấp 1	0,16	1-2	19	VI
12	Hẻm 816 ấp 1a	0,23	1-2	19	VI
13	Hẻm 672 ấp 1a	0,17	1-2	19	VI
14	Hẻm 708 ấp 1a	0,26	1-2	19	VI
15	Hẻm 650 ấp 1a	0,32	1-2	19	VI
16	Hẻm 718 ấp 1a	0,17	1-2	19	VI
17	Hẻm 1007 ấp 2	0,17	1-2	19	VI
18	Hẻm 1016 ấp 2	0,14	1-2	19	VI
19	Hẻm 1098 ấp 2	0,17	1-2	19	VI
20	Hẻm 1206 ấp 2a	0,54	1-2	19	VI
21	Hẻm 1340 ấp 3	0,37	1-2	19	VI
22	Hẻm 1406 ấp 3	0,13	1-2	19	VI
23	Hẻm 1451 ấp 4	0,10	1-2	19	VI
24	Hẻm 1562 ấp 3	0,10	1-2	19	VI
25	Hẻm 8 đường suối đá	0,28	1-2	19	VI
26	Hẻm 25 đường suối đá	0,10	1-2	19	VI
27	Hẻm 9 đường suối rùa	0,18	1-2	19	VI
28	Hẻm 28 đường suối lớn	0,65	1-2	19	VI
29	Hẻm 15 Lò gạch ấp 2	0,15	1-2	19	VI
30	Hẻm 31 ấp 2a Suối Cầu	0,12	1-2	19	VI
31	Hẻm 221 Cọ dầu ấp 3	0,35	1-2	19	VI
32	Hẻm 168 Cọ dầu	0,45	1-2	19	VI
33	Hẻm 105 ấp 5	0,10	1-2	19	VI
34	Hẻm 127 ấp 5	0,10	1-2	19	VI
35	Hẻm 113 ấp 5	0,12	1-2	19	VI
36	Hẻm 192 ấp 5	0,10	1-2	19	VI
37	Hẻm 166 ấp 5	0,08	1-2	19	VI
38	Hẻm 21 ấp 2a	0,29	1-2	19	VI
39	Hẻm 65 ấp 5	0,20	1-2	19	VI
40	Hẻm 25 ấp 5	0,10	1-2	19	VI
41	Hẻm 10 ấp 2	0,30	1-2	19	VI
42	Hẻm 7 ấp 2	0,15	1-2	19	VI
43	Hẻm 22 ấp 2a (đường 17 nhánh 2)	0,14	1-2	19	VI
44	Hẻm 48 ấp 2	0,12	1-2	19	VI
45	Hẻm 29 ấp 2	0,13	1-2	19	VI
46	Hẻm 44 ấp 2	0,12	1-2	19	VI

STT	Tên đường	Quy hoạch			
		Chiều dài (km)	Quy mô mặt cắt ngang (làn xe)	Lộ giới (m)	Cấp đường
47	Hẻm 14 ấp 2	0,13	1-2	19	VI
48	Hẻm 25 ấp 2	0,12	1-2	19	VI
49	Hẻm 104 ấp 2	0,12	1-2	19	VI
50	Hẻm 32 ấp 2	0,12	1-2	19	VI
51	Hẻm 42 ấp 2	0,28	1-2	19	VI
52	Hẻm 22 ấp 2	0,19	1-2	19	VI
53	Hẻm 18 ấp 2	0,09	1-2	19	VI
54	Hẻm 24 ấp 2	0,10	1-2	19	VI
55	Hẻm 16 ấp 2	0,16	1-2	19	VI
56	Hẻm 22 ấp 3	0,19	1-2	19	VI
57	Hẻm 49 ấp 3	0,12	1-2	19	VI
58	Hẻm 31 ấp 3	0,12	1-2	19	VI
59	Hẻm 37 ấp 3	0,13	1-2	19	VI
60	Hẻm 1 ấp 4	0,10	1-2	19	VI
61	Hẻm 23 ấp 4	0,12	1-2	19	VI
62	Hẻm 18 ấp 4	0,13	1-2	19	VI
63	Hẻm 4 ấp 4	0,12	1-2	19	VI
64	Hẻm 17 ấp 4	0,18	1-2	19	VI
65	Hẻm 47 ấp 5	0,16	1-2	19	VI
66	Hẻm 10 ấp 5	0,18	1-2	19	VI
67	Hẻm 75 ấp 5	0,10	1-2	19	VI
68	Hẻm 18 ấp 5	0,10	1-2	19	VI
69	Hẻm 22 ấp 5	0,18	1-2	19	VI
70	Hẻm 04 ấp 5	0,19	1-2	19	VI
71	Hẻm 06 ấp 5	0,16	1-2	19	VI
72	Hẻm 46 ấp 5	0,11	1-2	19	VI
73	Hẻm 24 ấp 1	0,18	1-2	19	VI
74	Hẻm 4 ấp 2a	0,11	1-2	19	VI
75	Hẻm 1 ấp 2a	0,08	1-2	19	VI
76	Hẻm 326 ấp Trảng Táo	0,15	1-2	19	VI
77	Đường Số 57	0,60	1-2	19	VI
78	Đường Số 20	0,21	1-2	19	VI
79	Đường Số 13	0,39	1-2	19	VI
80	Đường Số 45	0,63	1-2	19	VI
81	Đường Số 31	0,30	1-2	19	VI
82	Đường Số 18	0,20	1-2	19	VI
83	Đường số 08	0,35	1-2	19	VI
84	Đường Số 29	0,40	1-2	19	VI
85	Đường Số 51	0,35	1-2	19	VI
86	Đường Số 55	0,15	1-2	19	VI
87	Đường Số 34	0,64	1-2	19	VI
88	Đường Số 52	0,26	1-2	19	VI
89	Đường Số 04	0,38	1-2	19	VI
90	Đường Số 49	0,60	1-2	19	VI
91	Đường Số 48	0,57	1-2	19	VI
92	Đường Số 32	0,21	1-2	19	VI

STT	Tên đường	Quy hoạch			
		Chiều dài (km)	Quy mô mặt cắt ngang (làn xe)	Lộ giới (m)	Cấp đường
93	Đường Số 53	0,50	1-2	19	VI
94	Đường Suối Cầu	0,50	1-2	19	VI
IV	Đường trục chính nội đồng	10,60	1-2	19	VI
1	Đường 43 ấp 4	0,40	1-2	19	VI
2	Đường 35 ấp 4	0,30	1-2	19	VI
3	Đường 59 ấp 4	0,40	1-2	19	VI
4	Đường 23 nối dài ấp 5	0,40	1-2	19	VI
5	Đường 27 nối dài ấp 5	0,70	1-2	19	VI
6	Đường 29 ấp 5	0,50	1-2	19	VI
7	Đường kênh tiêu liên ấp	3,00	1-2	19	VI
8	Đường cộ dầu ấp 3	1,00	1-2	19	VI
9	Đường số 52 nối dài	0,40	1-2	19	VI
10	Đường suối Bà Rùa nối dài	1,00	1-2	19	VI
11	Đường Tà Lú	1,00	1-2	19	VI
12	Đường suối Cầu	1,50	1-2	19	VI

Các tuyến đường còn lại do xã quản lý không nằm trong danh mục trên (đường hẻm, đường nội đồng,...) phải đảm bảo quy mô mặt cắt ngang đường 1-2 làn xe, lộ giới tối thiểu 19 m.

Quốc lộ 1, đường huyện thực hiện quản lý theo quy hoạch ngành giao thông được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Cấp điện:

a) Chỉ tiêu cấp điện và hệ thống chiếu sáng:

- + Nhu cầu điện phục vụ sinh hoạt: ≥ 150 W/người.
- + Nhu cầu điện cho công trình công cộng: $> 15\%$ nhu cầu điện sinh hoạt.
- + Nhu cầu điện phục vụ sản xuất: Theo nhu cầu của cơ sở sản xuất.
- + Chiếu sáng công cộng: Tỷ lệ đường khu vực trung tâm xã được chiếu sáng $\geq 100\%$.

+ Trạm điện hạ thế và lưới điện trung, cao áp: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 07-5: 2016/BXD các công trình hạ tầng kỹ thuật công trình cấp điện.

b) Hành lang an toàn lưới điện: Các tuyến điện trung thế đi qua địa bàn xã sử dụng nguồn cấp từ trạm 110 kV Xuân Trường, hành lang được giới hạn bởi hai mặt thẳng đứng về hai phía của đường dây ở trạng thái tĩnh là 6 m.

c) Đường dây hạ thế: Khoảng cách giữa các cột điện trung bình từ 30-50 m, khoảng cách từ chân cột đến công trình xây dựng khác là 6 m, khoảng cách từ đường dây đến tường nhà của hộ dân là 6 m.

3. Cấp nước: Nguồn cấp, mạng lưới cấp đảm bảo cung cấp đầy đủ và đúng tiêu chuẩn quy định. Nước sạch theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 01-1: 2018/BYT về chất lượng nước sạch sử dụng cho mục đích sinh hoạt.

- Cấp nước sinh hoạt: Cấp nước đến hộ gia đình: ≥ 60 lít/người/ngày đêm; Cấp nước đến vị trí lấy nước công cộng: ≥ 40 lít/người/ngày đêm.

- Cấp nước cho sản xuất tiểu thủ công nghiệp tại hộ gia đình: $\geq 8\%$ lượng nước cấp cho sinh hoạt.

4. Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được đầu tư đồng bộ cùng với hệ thống đường giao thông cho phù hợp với sự phát triển của trung tâm xã và các điểm dân cư.

- Các tuyến thoát nước mưa trong khu dân cư bằng cống tròn bê tông cốt thép, ngoài khu dân cư tập trung thoát nước bằng mương hai bên tuyến đường. Tăng cường nạo vét, cải tạo các kênh trong khu vực để tăng khả năng thoát nước,...

5. Thoát nước thải, quản lý các chất thải rắn, nghĩa trang và vệ sinh môi trường:

a) Thoát nước thải:

- Nước thải sinh hoạt = 80% lượng nước cấp.

- Nước thải sản xuất tiểu thủ công nghiệp, làng nghề = 80% lượng nước cấp.

- Nước thải sinh hoạt từ các công trình công cộng: Xử lý bằng bể tự hoại trước khi thải vào hệ thống thoát nước. Chất lượng nước sau khi xử lý phải đạt tiêu chuẩn QCVN.

- Nước thải và phân gia súc từ các khu chuồng trại chăn nuôi lớn được xử lý bằng bể Biogas.

- Hệ thống thoát nước của cụm tiểu thủ công nghiệp có hệ thống thoát nước riêng và xử lý đạt tiêu chuẩn QCVN.

b) Quản lý các chất thải rắn: Rác thải được phân loại tại mỗi hộ gia đình trước khi đưa ra nơi tập trung theo quy định. Tại mỗi khu dân cư thành lập đội thu gom rác thải để thu và vận chuyển về bãi rác chung của xã.

c) Nghĩa trang và vệ sinh môi trường: Thực hiện mai táng và chôn cất, an táng theo vị trí quy định.

Chương III ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 12. Quy định này có hiệu lực từ ngày ký.

Điều 13. Mọi vi phạm các điều khoản của Quy định này tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

Điều 14. UBND huyện Xuân Lộc giao nhiệm vụ UBND xã Xuân Hưng, Phòng Kinh tế và Hạ tầng, các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức thực hiện và quản lý xây dựng theo Quy hoạch được duyệt:

1. UBND xã Xuân Hưng:

- Công bố, công khai quy hoạch được phê duyệt; quản lý, giám sát việc thực hiện quy hoạch xây dựng theo quy định.

- Thực hiện chức năng quản lý nhà nước theo quy định của pháp luật.

- Phối hợp chặt chẽ với các ngành chức năng liên quan đề xuất các giải pháp quản lý, triển khai thực hiện quy hoạch; lập kế hoạch đầu tư xây dựng, huy động nguồn vốn đầu tư để thực hiện các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch được phê duyệt.

2. Phòng Kinh tế và Hạ tầng thực hiện chức năng quản lý nhà nước về quy hoạch, xây dựng; phối hợp, hướng dẫn UBND xã Xuân Hưng quản lý quy hoạch, xây dựng theo chức năng, nhiệm vụ và phạm vi quản lý.

3. Các cơ quan, đơn vị liên quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước theo quy định của pháp luật; có trách nhiệm hướng dẫn, tạo điều kiện thuận lợi để UBND xã Xuân Hưng triển khai thực hiện quy hoạch chung xây dựng được duyệt./.

Số: 1304/QĐ-UBND

Xuân Lộc, ngày 11 tháng 11 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Hòa,
huyện Xuân Lộc đến năm 2030 và định hướng phát triển đến năm 2040**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN XUÂN LỘC

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Thông tư số 02/2017/TT-BXD ngày 01/3/2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 11/2017/QĐ-UBND ngày 15/3/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện hồ sơ quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 62/2020/QĐ-UBND ngày 31/12/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định lập, thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện hồ sơ quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh kèm theo Quyết định số 11/2017/QĐ-UBND ngày 15/3/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 1700/QĐ-UBND ngày 05/6/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch xây dựng vùng huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 5375/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 1693/QĐ-UBND ngày 27/4/2020 của UBND huyện Xuân Lộc về việc phê duyệt Nhiệm vụ và dự toán lập quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Hòa, huyện Xuân Lộc đến năm 2030 và định hướng phát triển đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 1034/QĐ-UBND ngày 29/3/2022 của UBND huyện Xuân Lộc về việc phê duyệt điều chỉnh Nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Hòa, huyện Xuân Lộc đến năm 2030 và định hướng phát triển đến năm 2040;

Xét đề nghị của UBND xã Xuân Hòa tại Tờ trình số 173/TTr-UBND ngày 16/9/2022 và đề nghị của phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 244/TTr-KTHT ngày 16/9/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Hòa, huyện Xuân Lộc đến năm 2030 và định hướng phát triển đến năm 2040 với các nội dung sau:

1. Tên đồ án, vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô lập quy hoạch:

1.1. Tên đồ án: Quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Hòa, huyện Xuân Lộc đến năm 2030 và định hướng phát triển đến năm 2040.

1.2. Vị trí, phạm vi ranh giới lập quy hoạch:

- Phạm vi lập quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Hòa đến năm 2030 và định hướng phát triển đến năm 2040 là toàn bộ địa giới hành chính xã Xuân Hòa.

- Phạm vi ranh giới của xã được xác định như sau:

- + Phía Đông : Giáp tỉnh Bình Thuận.
- + Phía Tây : Giáp xã Xuân Hưng.
- + Phía Nam : Giáp huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.
- + Phía Bắc : Giáp xã Xuân Thành.

1.3. Quy mô diện tích lập quy hoạch: Tổng diện tích tự nhiên 8.706,57 ha.

2. Mục tiêu quy hoạch, tính chất, chức năng của xã:

2.1. Mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa quy hoạch xây dựng vùng huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được UBND tỉnh Đồng Nai về phê duyệt tại Quyết định số 1700/QĐ-UBND ngày 05/6/2019 để làm công cụ quản lý phát triển, kiểm soát không gian toàn xã; là cơ sở để lập các dự án, chương trình đầu tư, quản lý các điểm dân cư, các khu vực phát triển công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, thương mại dịch vụ, khu sản xuất nông nghiệp,...

- Rà soát, xác định các công trình, dự án, các nguồn lực thực hiện, những

nội dung trong các đồ án quy hoạch xây dựng có liên quan để điều chỉnh, bổ sung quy hoạch trong đồ án quy hoạch chung xây dựng xã đến năm 2030 (phân kỳ 2021 - 2025 và 2026 - 2030) và định hướng đến năm 2040.

- Xác định quỹ đất ở, quỹ đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, quỹ đất xây dựng các công trình sản xuất, đảm bảo đất được sử dụng hiệu quả, gắn kết giữa hoạt động sản xuất, bảo vệ môi trường, quốc phòng - an ninh.

- Gắn kết chặt chẽ với chương trình xây dựng nông thôn mới nâng cao, kiểu mẫu, các chương trình mục tiêu, chương trình, dự án khác đang triển khai trên địa bàn và gắn với kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

- Tạo liên kết vùng, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội, nâng cao chất lượng cuộc sống người dân, bảo vệ môi trường và phát triển bền vững.

2.2. Tính chất, chức năng của xã:

Xuân Hòa là xã thuộc tiểu vùng III với chức năng là vùng công nghiệp phụ trợ - dịch vụ vận tải đường bộ - nông lâm nghiệp với định hướng phát triển cây lâu năm, cây hàng năm, chăn nuôi trang trại và công nghiệp, dịch vụ logistics, thương mại, du lịch.

3. Quy mô dân số, lao động; các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu:

3.1. Quy mô dân số, lao động:

- Hiện trạng năm 2020: Dân số toàn xã có 11.898 người với 9.350 lao động.

- Đến năm 2025: Dân số toàn xã có 12.270 người với 9.450 lao động.

- Đến năm 2030: Dân số toàn xã có 13.700 người với 10.275 lao động.

3.2. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu:

a) Các chỉ tiêu kinh tế:

- Tăng trưởng giá trị sản xuất: Giai đoạn 2021 - 2025, phấn đấu đạt tốc độ tăng giá trị sản xuất (theo giá so sánh năm 2010) trên địa bàn với mức bình quân là 7,5 - 8,5%/năm, trong đó: Khu vực nông - lâm - thủy sản 5 - 6%/năm, công nghiệp - xây dựng 7 - 8%/năm, thương mại dịch vụ 12 - 13%/năm. Giai đoạn 2026 - 2030, tăng khoảng 8,5 - 9,5%/năm, trong đó: Khu vực nông - lâm - thủy sản 5,5 - 6,5%/năm, công nghiệp - xây dựng 8 - 9%/năm, thương mại dịch vụ 12,5 - 13,5%/năm.

- Cơ cấu giá trị sản xuất: Đến năm 2025, tỷ trọng giá trị sản xuất ngành nông nghiệp chiếm khoảng 23,89%, thương mại - dịch vụ 10,84% và ngành công nghiệp - xây dựng 65,27%; năm 2030, tỷ trọng ngành nông nghiệp khoảng 22,33%, thương mại - dịch vụ 14,56% và công nghiệp - xây dựng 63,11%.

b) Các chỉ tiêu kỹ thuật chủ yếu:

Thực hiện theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01: 2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy

hoạch xây dựng. Một số chỉ tiêu cụ thể như sau:

- Chỉ tiêu sử dụng đất:
 - + Đất xây dựng công trình nhà ở: $\geq 25 \text{ m}^2/\text{người}$.
 - + Đất xây dựng công trình công cộng, dịch vụ: $\geq 5 \text{ m}^2/\text{người}$.
 - + Đất cây xanh công cộng: $\geq 2 \text{ m}^2/\text{người}$.
 - + Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật: $\geq 5 \text{ m}^2/\text{người}$.
- Chỉ tiêu cấp nước: $\geq 60 \text{ lít/người/ngày đêm}$.
- Chỉ tiêu cấp điện và chiếu sáng công cộng: $\geq 150\text{W}/\text{người}$.
- Chỉ tiêu nước thải (thu gom): $\geq 80\%$ lượng nước thải phát sinh.

4. Phân khu chức năng, định hướng tổ chức không gian xã:

4.1. Hệ thống trung tâm xã (Điểm dân cư số 1):

- Vị trí: Khu Trung tâm xã Xuân Hòa nằm ở ấp 3, dân cư chủ yếu nằm dọc theo Quốc lộ 1 và các tuyến đường xã quản lý. Ranh giới khu Trung tâm xã như sau:

- + Phía Đông: Giáp đất nông nghiệp.
- + Phía Tây : Giáp điểm dân cư số 2.
- + Phía Nam : Giáp đất nông nghiệp.
- + Phía Bắc : Giáp đất nông nghiệp.

- Quy mô: Khu dân cư hiện hữu phát triển mở rộng, các công trình công cộng, hạ tầng kỹ thuật được đầu tư xây dựng đồng bộ.

+ Quy mô hiện trạng 2020: 37,75 ha, dân số 644 hộ, với 2.400 nhân khẩu.

+ Quy mô quy hoạch 2025: 120,46 ha, dân số 679 hộ, với 2.500 nhân khẩu.

+ Quy mô quy hoạch 2030: 120,46 ha, dân số 800 hộ, với 2.800 nhân khẩu.

- Chức năng: Là trung tâm hành chính, kinh tế - xã hội, trung tâm thương mại dịch vụ, văn hóa thể thao xã. Các công trình đã được đầu tư xây dựng: Trụ sở xã, Trụ sở Công an xã, Trung tâm Văn hóa thể thao - Học tập cộng đồng xã, Bưu điện xã, Chợ Xuân Hòa, Trường Mầm non Xuân Hòa, Trường Tiểu học Xuân Hòa, Trường THCS Xuân Hòa, công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Định hướng phát triển: Hệ thống công trình công cộng và dịch vụ hiện có được đầu tư nâng cấp, mở rộng. Xây dựng xen cấy vào khu vực trung tâm xã các công trình thương mại dịch vụ để đảm nhận vai trò là đầu mối cung ứng máy móc thiết bị, hàng hóa phục vụ sản xuất, tiêu dùng và cung cấp dịch vụ tài chính hỗ trợ phát triển nông thôn cho phân vùng. Ngoài ra còn là đầu mối thu mua nông sản của người dân.

- Về hệ thống giao thông khung: Tôn trọng hiện trạng, đề ra các giải pháp giải quyết xung đột giữa các tuyến đường giao thông đối ngoại với các tuyến đường giao thông nông thôn nhằm đảm bảo an toàn giao thông cho nhân dân trong vùng. Xây dựng, mở rộng các trục đường chính tạo sự kết nối giữa điểm dân cư trung tâm với các điểm dân cư khác trong phân vùng, và giữa khu ở với các khu sản xuất.

- Về tổ chức không gian ở: Cải tạo khu dân cư hiện trạng, tăng mật độ xây dựng, cần tôn trọng nét đặc trưng nhà ở truyền thống, đồng thời tạo dựng được không gian sống hiện đại, môi trường trong sạch theo các tiêu chí nông thôn mới nâng cao, kiểu mẫu. Mật độ xây dựng tối đa 60%, số tầng cao ≤ 6 tầng (riêng nhà ở chung cư, nhà ở xã hội ≤ 10 tầng). Tăng cường trồng cây xanh dọc đường, khuyến khích trồng cây theo đặc tính của địa phương.

4.2. Định hướng tổ chức khu dân cư:

a) Các khu dân cư chỉnh trang, mở rộng:

- Điểm dân cư số 2 (ấp 2 và ấp 3): Dân cư tập trung chủ yếu nằm dọc theo Quốc lộ 1, đường Sóc Ba Nuông và các tuyến đường xã quản lý.

+ Quy mô hiện trạng 2020: 29,2 ha, dân số 577 hộ, với 2.150 nhân khẩu.

+ Quy mô quy hoạch 2025: 115,76 ha, dân số 597 hộ, với 2.200 nhân khẩu.

+ Quy mô quy hoạch 2030: 115,76 ha, dân số 657 hộ, với 2.300 nhân khẩu.

Khu dân cư hiện hữu phát triển mở rộng. Các công trình đã được đầu tư xây dựng: Trạm Y tế, Nhà Văn hóa - Khu thể thao ấp 2, công trình tôn giáo, công trình hạ tầng kỹ thuật. Mật độ xây dựng tối đa 60%, số tầng cao ≤ 6 tầng (riêng nhà ở chung cư, nhà ở xã hội ≤ 10 tầng).

- Điểm dân cư số 3 (ấp 1 và ấp 2): Dân cư tập trung chủ yếu nằm dọc theo Quốc lộ 1 và các tuyến đường xã quản lý.

+ Quy mô hiện trạng 2020: 26,1 ha, dân số 550 hộ, với 2.050 nhân khẩu.

+ Quy mô quy hoạch 2025: 135,67 ha, dân số 597 hộ, với 2.200 nhân khẩu.

+ Quy mô quy hoạch 2030: 135,67 ha, dân số 671 hộ, với 2.350 nhân khẩu.

Khu dân cư hiện hữu phát triển mở rộng. Các công trình đã được đầu tư xây dựng: Nhà Văn hóa - Khu thể thao ấp 1, Trường Mầm non Xuân Hòa (Phân hiệu ấp 1), Trường Tiểu học Hòa Hiệp, Trạm dừng chân Tín Nghĩa, công trình tôn giáo, các công trình hạ tầng kỹ thuật. Mật độ xây dựng tối đa 60%, số tầng cao ≤ 6 tầng (riêng nhà ở chung cư, nhà ở xã hội ≤ 10 tầng).

- Điểm dân cư số 4 (ấp 1): Dân cư tập trung chủ yếu nằm dọc theo Quốc lộ 1 và các tuyến đường xã quản lý.

- + Quy mô hiện trạng 2020: 15,68 ha, dân số 430 hộ, với 1.600 nhân khẩu.
- + Quy mô quy hoạch 2025: 50,73 ha, dân số 462 hộ, với 1.700 nhân khẩu.
- + Quy mô quy hoạch 2030: 50,73 ha, dân số 514 hộ, với 1.800 nhân khẩu.

Khu dân cư hiện hữu phát triển mở rộng. Các công trình đã được đầu tư xây dựng: Công trình tôn giáo, các công trình hạ tầng kỹ thuật. Mật độ xây dựng tối đa 60%, số tầng cao ≤ 6 tầng (riêng nhà ở chung cư, nhà ở xã hội ≤ 10 tầng).

- Điểm dân cư số 5 (ấp 2 và ấp 3): Dân cư tập trung chủ yếu nằm dọc theo đường ấp 2 - Xuyên Mộc, đường ấp 3 - Xuyên Mộc.

- + Quy mô hiện trạng 2020: 26,02 ha, dân số 309 hộ, với 1.150 nhân khẩu.
- + Quy mô quy hoạch 2025: 53,54 ha, dân số 339 hộ, với 1.250 nhân khẩu.
- + Quy mô quy hoạch 2030: 53,54 ha, dân số 386 hộ, với 1.350 nhân khẩu.

Khu dân cư hiện hữu phát triển mở rộng. Các công trình đã được đầu tư xây dựng: Nhà Văn hóa – Khu thể thao ấp 3, công trình hạ tầng kỹ thuật. Mật độ xây dựng tối đa 60%, số tầng cao ≤ 6 tầng (riêng nhà ở chung cư, nhà ở xã hội ≤ 10 tầng).

- Điểm dân cư số 6 (ấp 4): Dân cư tập trung chủ yếu nằm dọc theo Quốc lộ 1 và các tuyến đường xã quản lý.

- + Quy mô hiện trạng 2020: 16,03 ha, dân số 228 hộ, với 850 nhân khẩu.
- + Quy mô quy hoạch 2025: 57,26 ha, dân số 271 hộ, với 1.000 nhân khẩu.
- + Quy mô quy hoạch 2030: 57,26 ha, dân số 343 hộ, với 1.200 nhân khẩu.

Khu dân cư hiện hữu phát triển mở rộng. Các công trình đã được đầu tư xây dựng: Nhà Văn hóa - Khu thể thao ấp 4, Trường Tiểu học Xuân Hòa (Phân hiệu ấp 4), Trạm kiểm dịch động vật, công trình tôn giáo, công trình hạ tầng kỹ thuật. Mật độ xây dựng tối đa 60%, số tầng cao ≤ 6 tầng (riêng nhà ở chung cư, nhà ở xã hội ≤ 10 tầng).

b) Điểm dân cư quy hoạch mới:

- Khu tái định cư xã Xuân Hòa: Khu dân cư được quy hoạch để phục vụ bố trí tái định cư cho người dân trên địa bàn huyện bị ảnh hưởng bởi các dự án đầu tư xây dựng. Vị trí thuộc ấp 2, nằm dọc đường Sóc Ba Buông, quy mô diện tích khoảng 31 ha, dân số quy hoạch 2.800 - 3.300 người, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội được quy hoạch đồng bộ.

- Bên cạnh các điểm dân cư tập trung, trên địa bàn xã còn định hướng khu đất phát triển dân cư kết hợp thương mại dịch vụ tại ấp 1, nằm dọc theo đường vào Khu Công nghiệp Xuân Hòa, quy mô khoảng 52 ha, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội được quy hoạch đồng bộ.

Ngoài ra, trên địa bàn xã dân cư phân bố rải rác trên các trục đường chính trong toàn xã,... Vì vậy, quy hoạch đất ở dọc theo các tuyến đường giao thông

để đáp ứng nhu cầu cho người dân trong xã.

4.3. Định hướng tổ chức công trình công cộng:

Các công trình công cộng chính của xã bao gồm Trụ sở xã, Trụ sở Công an xã, Bưu điện xã, Chợ Xuân Hòa, Trường Mầm non Xuân Hòa, Trường Tiểu học Xuân Hòa, Trường Tiểu học Hòa Hiệp, Trường THCS Xuân Hòa, Trung tâm Văn hóa thể thao - Học tập cộng đồng xã, Trạm Y tế xã, Trạm dừng chân Tín Nghĩa, các Nhà Văn hóa - Khu thể thao các ấp,... cụ thể như Bảng 01.

Bảng 01: Dự báo nhu cầu các công trình công cộng, dịch vụ

STT	Hạng mục	Địa điểm xây dựng (ấp)	Diện tích (ha)		Tăng (+), giảm (-) (ha)
			Hiện trạng năm 2020	Quy hoạch năm 2030	
I	Trụ sở cơ quan				
1	Trụ sở xã	Ấp 3	0,32	0,46	+ 0,13
2	Trụ sở Công an xã	Ấp 3		0,49	+ 0,49
II	Giáo dục				
1	Trường Mầm non Xuân Hoà	Ấp 3	0,86	0,86	-
2	Trường Mầm non Xuân Hoà (Phân hiệu ấp 1)	Ấp 1	0,12	0,12	-
3	Trường Tiểu học Xuân Hòa	Ấp 3	1,04	1,04	-
4	Trường Tiểu học Hòa Hiệp	Ấp 1	0,85	0,85	-
5	Trường THCS Xuân Hòa	Ấp 3	0,97	0,97	-
III	Y tế				
1	Trạm Y tế xã	Ấp 2	0,17	0,17	-
IV	Văn hoá - Thể thao - Xã hội				
1	Trung tâm Văn hóa thể thao - Học tập cộng đồng xã	Ấp 3	0,66	0,66	-
2	Nhà bia tưởng niệm	Ấp 3	0,17	0,17	-
3	Sân vận động xã	Ấp 3		1,24	+ 1,24
4	Nhà văn hóa - Khu thể thao các ấp				
-	Nhà văn hóa - Khu thể thao ấp 1	Ấp 1	0,07	0,07	-
-	Nhà văn hóa - Khu thể thao ấp 2	Ấp 2	0,06	0,06	-
-	Nhà văn hóa - Khu thể thao ấp 3	Ấp 3	0,14	0,14	-
-	Nhà văn hóa - Khu thể thao ấp 4	Ấp 4	0,49	0,49	-
5	Trung tâm nuôi dưỡng và dạy nghề trẻ mồ côi Đức Khải	Ấp 4	0,95	0,95	-
V	Thương mại - dịch vụ				
1	Chợ Xuân Hòa	Ấp 3	0,18	0,18	-
2	Bưu điện xã Xuân Hòa	Ấp 3	0,06	0,06	-
VI	Nghĩa trang - nghĩa địa				
1	Nghĩa địa ấp 4	Ấp 4	1,42	1,42	-
2	Nghĩa địa Xuân Hòa	Ấp 2	3,03	3,03	-
3	Nghĩa địa ấp 1	Ấp 1	4,65	4,65	-
VII	Công trình tôn giáo - tín ngưỡng				
1	Miếu Ngũ Hành	Ấp 4	0,02	0,02	-
2	Tịnh xá Ngọc Long	Ấp 2	0,73	0,73	-

STT	Hạng mục	Địa điểm xây dựng (ấp)	Diện tích (ha)		Tăng (+), giảm (-) (ha)
			Hiện trạng năm 2020	Quy hoạch năm 2030	
3	Tịnh xá Ngọc Long II	Ấp 4		0,29	+ 0,29
4	Giáo xứ Kitô Vua	Ấp 1	0,69	0,69	-
5	Chùa Khánh Long	Ấp 1	0,80	0,80	-
6	Đền thờ Trần Hưng Đạo	Ấp 3	0,36	0,36	-

4.4. Định hướng tổ chức sản xuất nông nghiệp:

a) Định hướng phát triển:

- Nông nghiệp được quy hoạch phát triển theo hướng xanh, sạch, hữu cơ; xây dựng các vùng nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, phát triển và nhân rộng các mô hình sản xuất theo hướng chuyên môn hóa và gắn với các chuỗi liên kết từ sản xuất, thu hoạch, chế biến, bảo quản đến lưu thông, phân phối và xây dựng thương hiệu hàng hóa. Chuyển dịch cơ cấu cây trồng gắn với thực hiện các chương trình dự án trên lĩnh vực nông nghiệp, công tác khuyến nông, bảo vệ thực vật; chú trọng hỗ trợ đầu tư xây dựng đường giao thông, điện, thủy lợi, giống, công nghệ để hình thành các vùng sản xuất hàng hóa theo quy hoạch gắn với thị trường. Phát triển chăn nuôi theo mô hình trang trại ứng dụng khoa học kỹ thuật tiên tiến, an toàn dịch bệnh, đảm bảo vệ sinh môi trường. Chú trọng bảo tồn không gian sinh thái khu vực rừng trồng và rừng sản xuất, kết hợp bảo tồn, tôn tạo, khai thác khu di tích Rừng Lá để phát triển du lịch.

- Chỉ tiêu tăng trưởng giá trị sản xuất nông nghiệp:

+ Giai đoạn 2021-2025: Phân đầu đạt tốc độ tăng trưởng giá trị sản xuất nông nghiệp khoảng 5-6%. Trong đó, trồng trọt tăng 3,5-4%, chăn nuôi 5,5-6% và dịch vụ nông nghiệp 10-10,5%.

+ Giai đoạn 2026-2030: Phân đầu đạt tốc độ tăng trưởng giá trị sản xuất nông nghiệp khoảng 5,5-6,5%. Trong đó, trồng trọt tăng 4-5%, chăn nuôi 6-7% và dịch vụ nông nghiệp 10,5-11%.

- Chuyển dịch cơ cấu nông nghiệp: Cơ cấu ngành nông nghiệp chuyển dịch theo hướng tăng tỷ trọng ngành chăn nuôi và dịch vụ nông nghiệp. Trong đó, cơ cấu phát triển các ngành như sau: Đến năm 2025, trồng trọt chiếm 32,12%, chăn nuôi chiếm 46,57% và dịch vụ nông nghiệp chiếm 21,31%; đến năm 2030, trồng trọt chiếm 30,49%, chăn nuôi chiếm 47,09% và dịch vụ nông nghiệp chiếm 22,42%.

b) Định hướng phát triển các ngành hàng nông nghiệp:

- Phát triển trồng trọt:

+ Cây bắp: Diện tích đến năm 2025 khoảng 290 ha, năng suất khoảng 6,6 tấn/ha, sản lượng khoảng 1.914 tấn; diện tích đến năm 2030 khoảng 300 ha, năng suất khoảng 6,8 tấn/ha, sản lượng khoảng 2.040 tấn.

+ Cây mì: Diện tích đến năm 2025 khoảng 2.500 ha, năng suất khoảng 25,3 tấn/ha, sản lượng khoảng 63.250 tấn; diện tích đến năm 2030 khoảng 2.100 ha, năng suất khoảng 25,5 tấn/ha, sản lượng khoảng 53.550 tấn.

+ Cây khoai lang: Diện tích đến năm 2025 khoảng 20 ha, năng suất khoảng 8,2 tấn/ha, sản lượng khoảng 164 tấn; diện tích đến năm 2030 khoảng 15 ha, năng suất khoảng 8,2 tấn/ha, sản lượng khoảng 123 tấn.

+ Cây đậu phộng: Diện tích đến năm 2025 khoảng 70 ha, năng suất khoảng 1,5 tấn/ha, sản lượng khoảng 105 tấn; diện tích đến năm 2030 khoảng 70 ha, năng suất khoảng 1,6 tấn/ha, sản lượng khoảng 112 tấn.

+ Rau các loại: Diện tích đến năm 2025 khoảng 275 ha, năng suất khoảng 24,3 tấn/ha, sản lượng khoảng 6.683 tấn; diện tích đến năm 2030 khoảng 270 ha, năng suất khoảng 24,5 tấn/ha, sản lượng khoảng 6.615 tấn.

+ Cây đậu các loại: Diện tích đến năm 2025 khoảng 185 ha, năng suất khoảng 0,85 tấn/ha, sản lượng khoảng 157 tấn; diện tích đến năm 2030 khoảng 180 ha, năng suất khoảng 0,9 tấn/ha, sản lượng khoảng 162 tấn.

+ Cao su: Diện tích đến năm 2025 khoảng 650 ha, năng suất khoảng 1,4 tấn/ha, sản lượng khoảng 910 tấn; diện tích đến năm 2030 khoảng 600 ha, năng suất khoảng 1,5 tấn/ha, sản lượng khoảng 900 tấn.

+ Cây điều: Diện tích đến năm 2025 khoảng 190 ha, năng suất khoảng 1 tấn/ha, sản lượng khoảng 190 tấn; diện tích đến năm 2030 khoảng 180 ha, năng suất khoảng 1 tấn/ha, sản lượng khoảng 180 tấn.

+ Cây thanh long: Diện tích đến năm 2025 khoảng 20 ha, năng suất khoảng 30 tấn/ha, sản lượng khoảng 600 tấn; diện tích đến năm 2030 khoảng 25 ha, năng suất khoảng 32 tấn/ha, sản lượng khoảng 800 tấn.

+ Cây cam: Diện tích đến năm 2025 khoảng 40 ha, năng suất khoảng 13 tấn/ha, sản lượng khoảng 390 tấn; diện tích đến năm 2030 khoảng 50 ha, năng suất khoảng 14 tấn/ha, sản lượng khoảng 630 tấn.

+ Cây xoài: Diện tích đến năm 2025 khoảng 360 ha, năng suất khoảng 14 tấn/ha, sản lượng khoảng 4.760 tấn; diện tích đến năm 2030 khoảng 380 ha, năng suất khoảng 14,5 tấn/ha, sản lượng khoảng 5.220 tấn.

- Phát triển chăn nuôi:

+ Đàn bò: Đến năm 2025 khoảng 2.100 con, sản lượng thịt hơi khoảng 296 tấn; đến năm 2030 khoảng 2.000 con, sản lượng thịt hơi khoảng 282 tấn.

+ Đàn heo: Đến năm 2025 khoảng 70.000 con, sản lượng thịt hơi khoảng 11.760 tấn; đến năm 2030 khoảng 75.000 con, sản lượng thịt hơi khoảng 12.600 tấn.

+ Đàn gia cầm: Đến năm 2025 khoảng 770 nghìn con, sản lượng trứng khoảng 12.140 nghìn quả; đến năm 2030 khoảng 780 nghìn con, sản lượng trứng khoảng 12.335 nghìn quả.

c) Phân vùng sản xuất nông nghiệp:

Sản xuất nông nghiệp xã Xuân Hòa được phân chia thành 5 vùng như sau:

- Vùng 1: Diện tích khoảng 229 ha tại ấp 2 (phía Bắc đường cao tốc Phan Thiết - Dầu Giây), định hướng chủ yếu trồng cây cao su, cây điều và xen canh khoai mì.
- Vùng 2: Diện tích khoảng 144 ha tại ấp 1 (hai bên đường cao tốc Phan Thiết - Dầu Giây), định hướng chủ yếu trồng cây cao su, cây điều và xen canh khoai mì.
- Vùng 3: Diện tích khoảng 471 ha tại các ấp 1, 2, 3 và 4 (phía Bắc Quốc lộ 1), định hướng trồng cây xoài, các loại cây ăn quả có múi.
- Vùng 4: Diện tích khoảng 180 ha tại các ấp 1 và 2 (phía Nam Quốc lộ 1), định hướng trồng cây xoài, các loại cây ăn quả có múi.
- Vùng 5: Diện tích khoảng 1.179 ha tại các ấp 1 và 2 (phía Nam Quốc lộ 1), định hướng trồng khoai mì và các loại cây công nghiệp lâu năm như cao su, điều.

4.5. Định hướng phát triển sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, thương mại dịch vụ:

- Tập trung phát triển công nghiệp chế biến, giày, da, may mặc, công nghiệp hỗ trợ, vật liệu xây dựng tại khu vực đường vào Sóc Ba Buông; đồng thời mở rộng ngành chế biến gỗ gia dụng, gỗ mỹ nghệ, kỹ nghệ sắt,...

- Thương mại dịch vụ được phát triển tại khu vực trung tâm xã, dọc tuyến Quốc lộ 1, đường Sóc Ba Buông gắn với xây dựng các điểm dừng chân, dịch vụ logistics,...

5. Quy hoạch sử dụng đất:

Diện tích, cơ cấu các loại đất được quy hoạch như Bảng số 02.

Bảng 02: Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 xã Xuân Hòa

STT	Chỉ tiêu	Năm 2020 (ha)	Quy hoạch (ha)		Tăng (+), giảm(-) (ha)	
			2025	2030	2020-2025	2020-2030
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=(4)-(3)	(7)=(5)-(3)
	TỔNG DIỆN TÍCH TỰ NHIÊN (1+2+3)	8.706,57	8.706,57	8.706,57	0,00	0,00
1	Đất nông nghiệp	8.027,87	6.690,61	6.600,95	-1.337,26	-1.426,92
1.1	Đất trồng lúa					
1.2	Đất trồng trọt	4.096,39	2.806,75	2.702,53	-1.289,64	-1.393,86
1.4	Đất rừng sản xuất	2.211,63	2.146,72	2.366,44	-64,91	154,81
1.5	Đất rừng phòng hộ	1.641,79	1.606,25	1.375,09	-35,54	-266,70
1.6	Đất rừng đặc dụng					
1.7	Đất nuôi trồng thủy sản	8,10	6,92	6,92	-1,18	-1,18
1.8	Đất làm muối					
1.9	Đất nông nghiệp khác	69,95	123,97	149,97	54,02	80,02
2	Đất xây dựng	553,19	1.740,93	1.830,59	1.187,74	1.277,40
2.1	Đất ở	103,74	108,38	159,80	4,64	56,06

STT	Chỉ tiêu	Năm 2020 (ha)	Quy hoạch (ha)		Tăng (+), giảm(-) (ha)	
			2025	2030	2020-2025	2020-2030
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=(4)-(3)	(7)=(5)-(3)
2.2	Đất công cộng	9,98	11,33	11,80	1,35	1,82
2.3	Đất cây xanh, thể dục, thể thao	0,86	0,86	4,24	0,00	3,38
2.4	Đất tôn giáo, danh lam thắng cảnh, di tích, đình đền	2,24	3,09	3,68	0,85	1,44
2.5	Đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, làng nghề	93,51	1.202,42	1.206,42	1.108,91	1.112,91
2.6	Đất khoáng sản và sản xuất vật liệu xây dựng	46,92	56,58	56,58	9,66	9,66
2.7	Đất xây dựng các khu chức năng khác	4,09	4,57	4,57	0,48	0,48
2.8	Đất hạ tầng kỹ thuật	159,81	221,13	250,93	61,32	91,12
2.8.1	Đất giao thông	153,37	214,19	243,99	60,82	90,62
2.8.2	Đất xử lý chất thải rắn		0,50	0,50	0,50	0,50
2.8.3	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	6,08	6,08	6,08	0,00	0,00
2.8.4	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	0,36	0,36	0,36	0,00	0,00
2.9	Đất hạ tầng phục vụ sản xuất	1,29	1,33	1,33	0,04	0,04
2.10	Đất quốc phòng, an ninh	130,76	131,24	131,24	0,48	0,48
3	Đất khác	125,52	275,03	275,03	149,51	149,51
3.1	Đất sông, ngòi, kênh rạch, suối và mặt nước chuyên dùng	125,52	275,03	275,03	149,51	149,51
3.2	Đất chưa sử dụng					

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Định hướng chuẩn bị kỹ thuật:

a) San nền:

- Cốt san nền hoàn thiện tuân thủ theo cốt chuẩn quốc gia (theo Hệ tọa độ VN-2000 và hệ độ cao Hòn Dấu - Hải Phòng).

- Tận dụng đến mức cao nhất địa hình tự nhiên, san nền cục bộ từng khu vực, hạn chế khối lượng và chiều cao đào đắp.

- San lấp tập trung đối với các khu vực địa hình thấp và xây dựng mật độ cao. Tận dụng tối đa địa hình tự nhiên để hạn chế việc san đắp đối với các khu vực xây dựng mật độ thấp.

- Đối với khu vực dân cư, khu trung tâm xã đã được phê duyệt thì cốt nền tuân thủ theo cốt nền quy hoạch được phê duyệt.

b) Hệ thống thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa cần được đầu tư đồng bộ cùng với hệ thống đường giao thông cho phù hợp với sự phát triển của trung tâm xã và các điểm dân cư.

- Các tuyến thoát nước mưa trong khu dân cư bằng cống tròn bê tông cốt thép. Ngoài khu dân cư tập trung thoát nước bằng mương hai bên tuyến đường. Tăng cường nạo vét, cải tạo để tăng khả năng thoát nước,...

+ Mạng lưới: Để phù hợp với địa hình và giảm độ sâu đặt hệ thống thoát nước, giảm kinh phí đầu tư xây dựng mạng lưới sẽ được chọn là mương nắp đan kết hợp ống cống khi qua đường và đấu nối với các cửa xả.

+ Kết cấu: Sử dụng mương nắp đan tại khu vực trung tâm xã và mương hở tại khu dân cư khác. Đối với hệ thống mương nắp đan trong khu vực trung tâm sẽ sử dụng các loại kích thước phù hợp.

6.2. Hệ thống giao thông:

a) Hệ thống đường cấp quốc gia:

- Tuyến đường sắt Bắc - Nam hiện hữu từng bước được nâng cấp, hiện đại hóa để đạt tốc độ chạy tàu 80 - 90 km/h đối với tàu khách và 50 - 60 km/h đối với tàu hàng.

- Tuyến đường sắt tốc độ cao Nha Trang - Thành phố Hồ Chí Minh: Chiều dài qua địa bàn xã Xuân Hòa khoảng 3,8 km, quy mô đường sắt đôi, khổ 1.435 mm, lộ giới 57 m.

- Tuyến đường cao tốc Phan Thiết - Dầu Giây: Chiều dài qua địa bàn xã Xuân Hòa khoảng 3,67 km, quy mô hoàn chỉnh mặt đường 4 - 6 làn xe, lộ giới 120 m.

- Quốc lộ 1: Chiều dài tuyến đi qua xã Xuân Hòa khoảng 5,74 km, quy hoạch lộ giới 60,5 m (nền đường rộng 20,5 m, đất bảo trì đường bộ mỗi bên rộng 3 m, đất hành lang an toàn giao thông mỗi bên 17 m).

- Quốc lộ 51C: Chiều dài tuyến đi qua xã Xuân Hòa khoảng 2,2 km, quy hoạch lộ giới 45 m.

b) Đường huyện:

- Đường Sóc Ba Buông: Tuyến bắt đầu từ Quốc lộ 1 đến ranh xã Xuân Hưng, chiều dài 7,5 km. Quy hoạch đạt tiêu chuẩn đường cấp IV, quy mô từ 2 - 4 làn xe, lộ giới 32 m.

- Đường Bảo Hòa - Xuân Hòa: Tuyến bắt đầu từ ranh xã Xuân Hưng đến Quốc lộ 1, chiều dài 4,25 km. Quy hoạch đạt tiêu chuẩn đường cấp IV, quy mô từ 2 - 4 làn xe, lộ giới 32 m.

- Đường Xuân Thành - Xuân Hòa: Tuyến bắt đầu từ đường Sóc Ba Buông đến ranh xã Xuân Thành, chiều dài 13,86 km. Quy hoạch đạt tiêu chuẩn đường cấp IV, quy mô từ 2 - 4 làn xe, lộ giới 32 m.

c) Đường xã quản lý:

- Đường xã: Gồm 8 tuyến, tổng chiều dài 12,87 km. Quy hoạch đến năm 2030 đạt tiêu chuẩn cấp V, tối thiểu đạt loại A nông thôn, quy mô mặt đường rộng 5,5 m (hoặc 1 - 2 làn xe), nền đường rộng 7,5 m, phần đất bảo trì đường bộ mỗi bên rộng 1 m, đất hành lang an toàn mỗi bên rộng 9 m, lộ giới 29 m.

- Đường ấp: Gồm 33 tuyến, tổng chiều dài 17,27 km. Quy hoạch đến năm 2030 đạt tiêu chuẩn đường cấp VI, quy mô mặt đường rộng 5,5 m (hoặc 1 - 2 làn xe), nền đường rộng 6,5 m, phần đất bảo trì đường bộ mỗi bên rộng 1 m, đất hành lang an toàn mỗi bên rộng 4 m, lộ giới 19 m.

- Đường ngõ, xóm: Gồm 38 tuyến, tổng chiều dài 15,39 km. Quy hoạch đến năm 2030 đạt tiêu chuẩn đường cấp VI, quy mô mặt đường rộng 5,5 m (hoặc 1 - 2 làn xe), nền đường rộng 6,5 m, phần đất bảo trì đường bộ mỗi bên rộng 1 m, đất hành lang an toàn mỗi bên rộng 4 m, lộ giới 19 m.

- Đường trục chính nội đồng: Gồm 11 tuyến, tổng chiều dài 9,49 km. Quy hoạch đến năm 2030 đạt tiêu chuẩn đường cấp VI, quy mô mặt đường rộng 5,5 m (hoặc 1 - 2 làn xe), nền đường rộng 6,5 m, phần đất bảo trì đường bộ mỗi bên rộng 1 m, đất hành lang an toàn mỗi bên rộng 4 m, lộ giới 19 m.

6.3. Quy hoạch hệ thống thủy lợi: Ngoài hệ thống kênh mương hiện hữu, quy hoạch xây dựng hồ Đa Công Hoi, hồ Đăkriê.

6.4. Quy hoạch hệ thống điện:

- Cấp điện: Nguồn điện cung cấp cho xã Xuân Hòa được lấy từ nguồn điện lưới Quốc gia qua trạm 110 kV Xuân Trường.

- Lưới điện:

+ Đối với đường dây trung thế và trạm biến áp: Đầu tư nâng cấp và làm mới 4 tuyến đường dây trung áp 3 pha chiều dài 2,8 km; lắp đặt thêm 4 trạm biến áp.

+ Đối với đường dây hạ thế độc lập: Hiện các tuyến đường dây hạ thế đáp ứng nhu cầu sử dụng nên giữ nguyên hiện trạng.

6.5. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nhu cầu sử dụng nước: Dân số dự báo đến năm 2030 là 13.700 người, chỉ tiêu cấp nước 60 lít/người/ngày đêm. Nhu cầu nước sinh hoạt 822 m³/ngày đêm. Nhu cầu nước cho sản xuất tiểu thủ công nghiệp: 66 m³/ngày đêm.

- Quy hoạch cấp nước: Nâng cấp, mở rộng mạng lưới cấp nước sinh hoạt để phục vụ nhu cầu người dân.

6.6. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

- Khu vực trung tâm xã: Xây dựng hệ thống cống chung một nửa, cuối các tuyến cống sẽ có cống bao gom nước thải về trạm xử lý nước thải để xử lý trước khi xả ra môi trường.

- Nước thải sinh hoạt: Các điểm dân cư tập trung xây dựng hệ thống thoát nước chung, xử lý nước thải bằng hồ sinh học tự nhiên; vận động người dân xây dựng nhà tiêu tự hoại 3 ngăn để xử lý trước khi xả ra bên ngoài.

- Nước thải từ cơ sở sản xuất: Thu gom nước thải qua hệ thống thoát nước riêng, xử lý đạt yêu cầu về môi trường trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

- Nước thải chăn nuôi: Để xử lý chất thải, nước thải trong các cơ sở chăn nuôi cần thiết phải yêu cầu các chủ cơ sở có cam kết xử lý ô nhiễm môi trường trước khi cấp phép thành lập trang trại chăn nuôi. Từng cơ sở, trang trại phải có phương án xử lý nước thải, chất thải đảm bảo tiêu chuẩn môi trường.

6.7. Quản lý chất thải rắn và nghĩa trang, nghĩa địa:

a) Rác thải:

- Khu vực trung tâm xã: Tại các khu vực công trình công cộng bố trí thùng đựng rác thải, dân cư tự thu gom rác sinh hoạt và đổ ra xe thu gom vào các ngày thu gom định kỳ trong tuần. Thu gom bằng hệ thống xe đẩy tay và tập trung tại các vị trí tập kết chất thải rắn.

- Khu vực các ấp: Do địa hình trải dài dọc theo các tuyến đường nên giải pháp xử lý rác ở đây mang tính chất phân tán. Rác thải rắn và rác thải sinh hoạt sẽ thu gom đưa tới các xe tiếp nhận rác qua mạng lưới dịch vụ thu gom. Bố trí trạm trung chuyển rác tại Ấp 2 với diện tích 0,5 ha. Rác thải sẽ được tập kết tại trạm trung chuyển, sau đó vận chuyển đến khu xử lý chất thải tập trung.

- Điểm dân cư phân tán: Nếu không thuận lợi thu gom, có thể giải quyết bằng cách tập trung lại và xử lý đúng quy định.

- Riêng chất thải chăn nuôi được xử lý bằng các hình thức sau: Hầm Biogas (hệ thống khí sinh học), chế phẩm sinh học, ủ phân hữu cơ (Compost), công nghệ ép tách phân,...

b) Nghĩa trang, nghĩa địa: Hiện trên địa bàn xã Xuân Hòa có 3 nghĩa địa tại các ấp 1, 2, 4 với tổng diện tích 6,08 ha. Đến năm 2030, ổn định các nghĩa trang hiện có, hạn chế tăng quy mô chôn và tiến tới đóng cửa cải tạo theo quy hoạch sử dụng đất của địa phương.

7. Danh mục các dự án ưu tiên đầu tư và nguồn vốn:

7.1. Các dự án ưu tiên đầu tư:

- Đầu tư hạ tầng khu tái định cư.
- Xây dựng mới, nâng cấp, mở rộng các công trình giao thông, cấp điện, cấp nước sinh hoạt, thoát nước, trạm trung chuyển rác.
- Nâng cấp, mở rộng các trường học, các thiết chế văn hóa, thể thao.
- Triển khai thực hiện Đề án “Chương trình quốc gia mỗi xã một sản phẩm trên địa bàn tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2019-2025, định hướng đến năm 2035”.

7.2. Nguồn vốn đầu tư:

- Nguồn vốn đầu tư từ ngân sách.
- Nguồn huy động:
- + Nguồn vốn tín dụng.
- + Nguồn vốn của doanh nghiệp và nhân dân.
- + Các nguồn vốn hợp pháp khác.

8. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung xây dựng: Được ban hành kèm theo hoạch chung xây dựng xã Xuân Hòa, huyện Xuân Lộc đến năm

2030 và định hướng phát triển đến năm 2040 gồm 3 Chương và 14 Điều.

9. Tiến độ, giải pháp tổ chức thực hiện quy hoạch chung xây dựng xã:

9.1. Tiến độ thực hiện:

- Phân đầu năm 2022 xã đạt chuẩn nông thôn mới nâng cao. Đến năm 2030 phát triển mạnh mẽ kinh tế - xã hội theo hướng hiện đại.

- Giai đoạn 2021 - 2025: Từng bước hoàn thiện hệ thống giao thông, cấp nước sinh hoạt, cấp điện, môi trường, trường học, các thiết chế văn hóa - thể thao,... Phát triển sản xuất nông nghiệp công nghệ cao, nông nghiệp hữu cơ gắn với xây dựng, phát triển các chuỗi liên kết sản xuất gắn với dịch vụ du lịch; nâng cao chất lượng các tiêu chí nông thôn mới kiểu mẫu.

- Giai đoạn 2026 - 2030: Đẩy mạnh phát triển công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, thương mại dịch vụ trên địa bàn xã; hoàn thiện hệ thống điện, giao thông, cấp nước...

9.2. Giải pháp thực hiện quy hoạch:

- Sau khi quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Hòa, huyện Xuân Lộc đến năm 2030 và định hướng phát triển đến năm 2040 được phê duyệt, UBND xã tổ chức công bố và phổ biến đồ án quy hoạch cho tất cả cán bộ, nhân dân trong xã và các chủ đầu tư biết, thực hiện.

- Tăng cường phối hợp với các ngành chức năng liên quan trong triển khai, tổ chức thực hiện quy hoạch.

- Xây dựng kế hoạch và tổ chức thực tốt quy hoạch phát triển các ngành, lĩnh vực kinh tế - xã hội của xã giai đoạn 2021 - 2030. Triển khai quy hoạch thông qua các kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 5 năm và hàng năm. Kế hoạch hàng năm phải bám vào các mục tiêu quy hoạch đã đạt được và tiến độ phải thực hiện trong từng thời kỳ.

- Hàng năm xây dựng kế hoạch tổ chức thực hiện các dự án đầu tư theo quy hoạch trình cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định.

- Tổ chức quản lý xây dựng theo đúng quy hoạch. Vận động, tuyên truyền nhân dân hiểu và hưởng ứng thực hiện quy hoạch, cải tạo, chỉnh trang khu dân cư, phát triển kinh tế - xã hội, xây dựng nếp sống văn hóa văn minh.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. UBND xã Xuân Hòa:

- Công bố, công khai quy hoạch được phê duyệt; quản lý, giám sát việc thực hiện quy hoạch xây dựng theo quy định.

- Thực hiện chức năng quản lý nhà nước theo quy định của pháp luật.

- Phối hợp chặt chẽ với các ngành chức năng liên quan đề xuất các giải pháp quản lý, triển khai thực hiện quy hoạch; lập kế hoạch đầu tư xây dựng, huy động nguồn vốn đầu tư để thực hiện các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã

hội và quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch được phê duyệt.

2. Phòng Kinh tế và Hạ tầng thực hiện chức năng quản lý nhà nước về quy hoạch xây dựng; phối hợp, hướng dẫn UBND xã Xuân Hòa quản lý quy hoạch chung xây dựng theo chức năng, nhiệm vụ và phạm vi quản lý.

3. Các cơ quan, đơn vị liên quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước theo quy định của pháp luật; có trách nhiệm hướng dẫn, tạo điều kiện thuận lợi để UBND xã Xuân Hòa triển khai thực hiện quy hoạch chung xây dựng được duyệt.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện, Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, Trưởng phòng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Trưởng phòng Tài chính - Kế hoạch, UBND xã Xuân Hòa và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- Sở Xây dựng;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Sở Nông nghiệp và PTNT;
- Sở Giao thông vận tải;
- Văn phòng Điều phối CTXD NTM tỉnh;
- Thường trực Huyện ủy (báo cáo);
- Thường trực HĐND huyện (báo cáo);
- Chủ tịch, các PCT. UBH;
- Văn phòng Điều phối CTXD NTM huyện;
- Chánh, Phó Văn phòng;
- Lưu: VT, TCKH, TH(Cường).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Thị Cát Tiên

QUY ĐỊNH

**Quản lý xây dựng theo Đồ án Quy hoạch chung xây dựng
xã Xuân Hòa, huyện Xuân Lộc đến năm 2030
và định hướng phát triển đến năm 2040**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 1024/QĐ-UBND
ngày 11 tháng 11 năm 2022 của UBND huyện Xuân Lộc)*

**CHƯƠNG I
QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi áp dụng

1. Các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân, hộ gia đình, doanh nghiệp có liên quan đến hoạt động xây dựng trên địa bàn xã thực hiện theo đúng Quy định này.

2. Quy định này hướng dẫn việc quản lý quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan được lập trên cơ sở Quy hoạch chung xây dựng xã đến năm 2030 và định hướng phát triển đến năm 2040 được phê duyệt; là căn cứ để xác định việc lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng các dự án đầu tư trên địa bàn xã đảm bảo phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn, định hướng phát triển chung của khu vực và toàn xã, phù hợp với các quy định khác.

3. Quy định này làm cơ sở để xem xét quản lý xây dựng mới, cải tạo chỉnh trang các công trình xây dựng nhà ở riêng lẻ theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

4. Quy định quản lý xây dựng này không áp dụng cho các khu vực sau: Các dự án thực hiện theo quy hoạch chi tiết được cấp thẩm quyền phê duyệt, các khu công nghiệp, cụm công nghiệp, các khu bảo vệ an ninh quốc phòng, khu di tích, thắng cảnh, bảo tồn theo quy hoạch ngành trên địa bàn xã được phê duyệt. Việc quản lý hoạt động xây dựng các khu vực này được thực hiện theo quy định và hướng dẫn riêng.

5. UBND xã Xuân Hòa và các cơ quan chuyên môn thuộc huyện chịu trách nhiệm trước Chủ tịch UBND huyện về quản lý xây dựng tại Đồ án quy hoạch chung xây dựng xã được duyệt và quy định của pháp luật.

Điều 2. Phân vùng quản lý quy hoạch

1. Ranh giới quy hoạch:

- Phạm vi lập quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Hòa đến năm 2030 và định hướng phát triển đến năm 2040 là toàn bộ địa giới hành chính xã Xuân Hòa.

- Phạm vi ranh giới của xã được xác định như sau:

+ Phía Đông : Giáp tỉnh Bình Thuận.

+ Phía Tây : Giáp xã Xuân Hưng.

+ Phía Nam : Giáp huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

+ Phía Bắc : Giáp xã Xuân Thành.

- Tổng diện tích tự nhiên: 8.706,57 ha.

2. Quy mô, diện tích các khu chức năng trong vùng quy hoạch:

- Khu vực nhà ở dân cư (Khu trung tâm xã, khu dân cư hiện hữu cải tạo, khu dân cư xây dựng mới, nhà ở rải rác,...).

- Khu vực xây dựng công trình công cộng.

- Khu vực đất sản xuất (đất sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, ngư nghiệp; đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, dịch vụ,...).

- Khu đất cây xanh.

- Các khu vực bảo tồn, di tích, thắng cảnh, cấm xây dựng (nếu có).

- Khu vực dự trữ, an ninh quốc phòng.

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, quản lý chất thải rắn, nghĩa trang, vệ sinh môi trường).

CHƯƠNG II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Mục 1. Quản lý theo Quyết định phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã

Điều 3. Khu vực nhà ở dân cư

Các chỉ tiêu kỹ thuật yêu cầu:

- Chỉ tiêu sử dụng đất:

+ Đất xây dựng công trình nhà ở: $\geq 25 \text{ m}^2/\text{người}$.

+ Đất xây dựng công trình công cộng, dịch vụ: $\geq 5 \text{ m}^2/\text{người}$.

+ Đất cây xanh công cộng: $\geq 2 \text{ m}^2/\text{người}$.

+ Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật: $\geq 5 \text{ m}^2/\text{người}$.

- Chỉ tiêu cấp nước: $\geq 60 \text{ lít/người/ngày đêm}$.

- Chỉ tiêu cấp điện và chiếu sáng công cộng: $\geq 150 \text{ W/người}$.

- Chỉ tiêu nước thải (thu gom): $\geq 80\%$ lượng nước thải phát sinh.

- Quy định khoảng lùi tối thiểu (m) của các công trình theo bề rộng đường (giới hạn bởi các chỉ giới đường đỏ) và chiều cao xây dựng công trình:

Bề rộng đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m)	Chiều cao xây dựng công trình (m)			
	< 19	19 ÷ < 22	22 ÷ < 28	≥ 28
<19	0	3	4	6
19 ÷ < 22	0	0	3	6
≥ 22	0	0	0	6

- Mật độ xây dựng thuần tối đa cho phép: Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập), quy định như sau:

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤ 90	100	200	300	500	≥ 1 000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40
Chú thích: Lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.						

Các chỉ tiêu kỹ thuật chưa nêu ở trên phải thực hiện tuân thủ theo QCVN 01: 2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng được ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng.

1. Khu trung tâm xã (Điểm dân cư số 1):

- Quy mô diện tích, dân số, nhân khẩu:

+ Quy mô hiện trạng 2020: 37,75 ha, dân số 644 hộ, với 2.400 nhân khẩu.

+ Quy mô quy hoạch 2025: 120,46 ha, dân số 679 hộ, với 2.500 nhân khẩu.

+ Quy mô quy hoạch 2030: 120,46 ha, dân số 800 hộ, với 2.800 nhân khẩu.

- Mật độ xây dựng: ≤ 60%.

- Tầng cao xây dựng tối đa: ≤ 6 tầng (riêng nhà ở chung cư, nhà ở xã hội ≤ 10).

2. Khu dân cư hiện hữu, cải tạo:

* Điểm dân cư số 2 (ấp 2 và ấp 3):

- Quy mô diện tích, dân số, nhân khẩu:

+ Quy mô hiện trạng 2020: 29,2 ha, dân số 577 hộ, với 2.150 nhân khẩu.

+ Quy mô quy hoạch 2025: 115,76 ha, dân số 597 hộ, với 2.200 nhân khẩu.

+ Quy mô quy hoạch 2030: 115,76 ha, dân số 657 hộ, với 2.300 nhân khẩu.

- Mật độ xây dựng: ≤ 60%.

- Tầng cao xây dựng tối đa: ≤ 6 tầng (riêng nhà ở chung cư, nhà ở xã hội ≤ 10).

* Điểm dân cư số 3 (ấp 1 và ấp 2):

- Quy mô diện tích, dân số, nhân khẩu:

+ Quy mô hiện trạng 2020: 26,1 ha, dân số 550 hộ, với 2.050 nhân khẩu.

+ Quy mô quy hoạch 2025: 135,67 ha, dân số 597 hộ, với 2.200 nhân khẩu.

+ Quy mô quy hoạch 2030: 135,67 ha, dân số 671 hộ, với 2.350 nhân khẩu.

- Mật độ xây dựng: $\leq 60\%$.

- Tầng cao xây dựng tối đa: ≤ 6 tầng (riêng nhà ở chung cư, nhà ở xã hội ≤ 10).

* Điểm dân cư số 4 (ấp 1):

- Quy mô diện tích, dân số, nhân khẩu:

+ Quy mô hiện trạng 2020: 15,68 ha, dân số 430 hộ, với 1.600 nhân khẩu.

+ Quy mô quy hoạch 2025: 50,73 ha, dân số 462 hộ, với 1.700 nhân khẩu.

+ Quy mô quy hoạch 2030: 50,73 ha, dân số 514 hộ, với 1.800 nhân khẩu.

- Mật độ xây dựng: $\leq 60\%$.

- Tầng cao xây dựng tối đa: ≤ 6 tầng (riêng nhà ở chung cư, nhà ở xã hội ≤ 10).

* Điểm dân cư số 5 (ấp 2 và ấp 3):

- Quy mô diện tích, dân số, nhân khẩu:

+ Quy mô hiện trạng 2020: 26,02 ha, dân số 309 hộ, với 1.150 nhân khẩu.

+ Quy mô quy hoạch 2025: 53,54 ha, dân số 339 hộ, với 1.250 nhân khẩu.

+ Quy mô quy hoạch 2030: 53,54 ha, dân số 386 hộ, với 1.350 nhân khẩu.

- Mật độ xây dựng: $\leq 60\%$.

- Tầng cao xây dựng tối đa: ≤ 6 tầng (riêng nhà ở chung cư, nhà ở xã hội ≤ 10).

* Điểm dân cư số 6 (ấp 4):

- Quy mô diện tích, dân số, nhân khẩu:

+ Quy mô hiện trạng 2020: 16,03 ha, dân số 228 hộ, với 850 nhân khẩu.

+ Quy mô quy hoạch 2025: 57,26 ha, dân số 271 hộ, với 1.000 nhân khẩu.

+ Quy mô quy hoạch 2030: 57,26 ha, dân số 343 hộ, với 1.200 nhân khẩu.

- Mật độ xây dựng: $\leq 60\%$.

- Tầng cao xây dựng tối đa: ≤ 6 tầng (riêng nhà ở chung cư, nhà ở xã hội ≤ 10).

3. Khu dân cư xây dựng mới:

- Khu tái định cư xã Xuân Hòa: Khu dân cư được quy hoạch để phục vụ bố trí tái định cư cho người dân trên địa bàn huyện bị ảnh hưởng bởi các dự án đầu tư xây dựng. Vị trí thuộc ấp 2, nằm dọc đường Sóc Ba Buông, quy mô diện tích khoảng 31 ha, dân số quy hoạch 2.800 - 3.300 người, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội được quy hoạch đồng bộ.

- Bên cạnh các điểm dân cư tập trung, trên địa bàn xã còn định hướng khu đất phát triển dân cư kết hợp thương mại dịch vụ tại ấp 1, nằm dọc theo đường vào Khu Công nghiệp Xuân Hòa, quy mô khoảng 52 ha, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội được quy hoạch đồng bộ.

4. Dân cư rải rác: Trên địa bàn xã dân cư phân bố rải rác trên các trục đường chính trong toàn xã,... Mật độ xây dựng: $\leq 60\%$. Tầng cao xây dựng tối đa: ≤ 6 tầng.

Điều 4. Khu vực xây dựng công trình công cộng

1. Các công trình công cộng gồm: Trụ sở cơ quan, y tế, giáo dục, văn hóa, dịch vụ,... như số liệu trong Bảng 01 kèm theo Quyết định số/QĐ-UBND ngày tháng ... năm 2022 của UBND huyện Xuân Lộc.

2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính để quản lý xây dựng:

- Mật độ xây dựng: $\leq 60\%$.
- Tầng cao xây dựng tối đa: ≤ 6 tầng (riêng nhà ở chung cư, nhà ở xã hội ≤ 10).

- Khoảng lùi xây dựng: Thực hiện tuân thủ theo QCVN 01: 2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- Hệ số sử dụng đất: Thực hiện tuân thủ theo QCVN 01: 2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- Hình thức kiến trúc của từng loại nhà ở, công trình công cộng: Hòa hợp với không gian, kiến trúc, cảnh quan chung của khu vực xây dựng công trình kiến trúc; gắn kết kiến trúc khu hiện hữu, khu phát triển mới, khu bảo tồn, khu vực giáp ranh đô thị và nông thôn, phù hợp với cảnh quan thiên nhiên. Bảo đảm tiêu chuẩn về nhà ở, không gian sống, không gian văn hóa phù hợp với điều kiện tự nhiên, tập quán sinh hoạt, thuần phong mỹ tục của cộng đồng các dân tộc.

- Về màu sắc, vật liệu công trình: Sử dụng màu sắc, vật liệu, trang trí mặt ngoài của công trình kiến trúc phải bảo đảm mỹ quan, không tác động xấu tới thị giác, sức khỏe con người, môi trường và an toàn giao thông.

- Các quy định về xây dựng công trình công cộng, dịch vụ:

Loại công trình	Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu	Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu	Bán kính phục vụ tối đa
1. Giáo dục			
a) Trường, điểm trường mầm	50 chỗ/1.000 dân	12 m ² /chỗ	1 km

Loại công trình	Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu	Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu	Bán kính phục vụ tối đa
non			
b) Trường, điểm trường tiểu học	65 chỗ/1.000 dân	10 m ² /chỗ	1 km
c) Trường trung học cơ sở	55 chỗ/1.000 dân	10 m ² /chỗ	
2. Y tế			
Trạm y tế xã - Không có vườn thuốc - Có vườn thuốc	1 trạm/xã	500 m ² /trạm 1.000 m ² /trạm	
3. Văn hóa, thể thao công cộng ⁽¹⁾			
a) Nhà văn hóa		1.000 m ² /công trình	
b) Phòng truyền thống		200 m ² /công trình	
c) Thư viện		200 m ² /công trình	
d) Hội trường		100 chỗ/công trình	
e) Cụm công trình, sân bãi thể thao		5.000 m ² /cụm	
4. Chợ, cửa hàng dịch vụ ⁽²⁾			
a) Chợ	1 chợ/xã	1.500 m ²	
b) Cửa hàng dịch vụ trung tâm	1 công trình/khu trung tâm	300 m ²	
5. Điểm phục vụ bưu chính viễn thông			
Điểm phục vụ bưu chính, viễn thông (bao gồm cả truy cập Internet)	1 điểm/xã	150 m ² /điểm	
<i>Chú thích 1: Các hạng mục văn hóa, thể thao công cộng phải kết hợp trong cùng nhóm công trình để đảm bảo sử dụng khai thác hiệu quả;</i> <i>Chú thích 2: Tùy theo đặc điểm địa phương có thể bố trí cho xã hoặc liên xã.</i>			

Điều 5. Đất sản xuất

1. Đất nông nghiệp, lâm nghiệp, ngư nghiệp.

a) Phân vùng sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, ngư nghiệp; chăn nuôi theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Hòa đến năm 2030 và định hướng phát triển đến năm 2040 là toàn bộ địa giới hành chính xã Xuân Hòa.

b) Các quy định về khu vực chăn nuôi, sản xuất và phục vụ sản xuất nông nghiệp:

- Các khu vực chăn nuôi, sản xuất nông nghiệp phải đảm bảo khoảng cách an toàn môi trường. Khoảng cách từ nhà ở tới các khu vực chăn nuôi, sản xuất, kho chứa hóa chất bảo vệ thực vật phải lớn hơn 200 m.

- Khu sản xuất phải bố trí gần các trục đường chính,... liên hệ thuận tiện với đồng ruộng và khu ở nhưng phải cuối hướng gió chủ đạo, cuối nguồn nước.

- Các công trình phục vụ sản xuất như kho nông sản, kho phân hóa học và thuốc trừ sâu, kho nông cụ vật tư, xưởng sửa chữa cơ khí nông cụ,... phải bố trí liên hệ thuận tiện với đường trục chính nội đồng. Khoảng cách từ các kho phân hóa học đến khu ở không được nhỏ hơn 100 m.

2. Đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, dịch vụ.

a) Đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, dịch vụ theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Hòa đến năm 2030 và định hướng phát triển đến năm 2040 là toàn bộ địa giới hành chính xã Xuân Hòa.

b) Các quy định về khu sản xuất tiểu thủ công nghiệp, cụm công nghiệp:

- Những cơ sở sản xuất tiểu thủ công nghiệp không gây ô nhiễm môi trường có thể bố trí trong khu ở, tại các nhà phụ của từng hộ gia đình.

- Cơ sở sản xuất có tác động xấu tới môi trường phải bố trí thành các cụm, nằm ngoài khu ở, gần đầu mối giao thông.

- Khoảng cách an toàn môi trường của sản xuất tiểu thủ công nghiệp, cụm công nghiệp phải đảm bảo an toàn về môi trường (khoảng cách ly vệ sinh) đến các nhà ở phải lớn hơn 200 m.

Điều 6. Đất cây xanh

- Không gian cây xanh trong xã, bao gồm không gian xanh tự nhiên và không gian xanh nhân tạo (công viên, vườn hoa, hồ nước,...) phải được quy hoạch gắn kết với nhau thành một hệ thống liên hoàn.

- Bố trí cây xanh công cộng tại khu trung tâm, khu văn hóa lịch sử, tôn giáo.

- Kết hợp với quy hoạch trồng cây xanh cấp các đường giao thông chính, ngoài đồng ruộng, cây chống xói mòn để tạo thành một hệ thống cây xanh trong xã.

- Không trồng các loại cây có nhựa độc, có hoa quả hấp dẫn ruồi muỗi, cây có gai trong trạm y tế, trường học, nhà trẻ, trường mẫu giáo; cần trồng các loại cây cao, bóng mát và có tác dụng làm sạch không khí.

Điều 7. Các khu vực bảo tồn, di tích, thắng cảnh, cấm xây dựng

- Đối với công trình tôn giáo, tín ngưỡng: Việc bảo tồn, xây mới công trình tôn giáo, tín ngưỡng theo quy định tại Luật tín ngưỡng, tôn giáo số 02/2016/QH14 ngày 18 tháng 11 năm 2016 và quy định tại Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng và Quyết định số 55/2021/QĐ-UBND ngày 01/12/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc ban hành quy định cấp phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng công trình trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

- Các vùng cấm xây dựng được xác định theo đồ án quy hoạch xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt: Khu vực sản xuất nông nghiệp tập trung,... Chế độ quản lý sử dụng đất tại các vùng cấm xây dựng theo quy định của pháp luật về đất đai và quy hoạch xây dựng.

Điều 8. Khu vực dự trữ, an ninh quốc phòng

Thực hiện theo quy định về an ninh, quốc phòng đối với khu vực dự trữ, an ninh quốc phòng.

Điều 9. Các công trình hạ tầng kỹ thuật

1. Giao thông: Quy định về chiều dài, quy mô mặt cắt ngang, lộ giới, cấp đường các tuyến đường do xã quản lý (đường xã, đường ấp, đường ngõ xóm, đường trục chính nội đồng).

STT	Tên đường	Quy hoạch			
		Chiều dài (km)	Quy mô mặt cắt ngang (làn xe)	Lộ giới (m)	Cấp đường
I	Đường xã	12,87			
1	Đường ấp 1 - Trảng Táo	1,11	1-2	29	V
2	Đường ấp 1 - Mây Tàu	0,87	1-2	29	V
3	Đường ấp 2 - Xuyên Mộc	2,69	1-2	29	V
4	Đường ấp 4 - Xuyên Mộc	0,80	1-2	29	V
5	Đường ấp 3 - Cọ Dầu	0,90	1-2	29	V
6	Đường ấp 3 - Xuyên Mộc	2,90	1-2	29	V
7	Đường 2 ấp 2	1,80	1-2	29	V
8	Đường 3 ấp 2	1,80	1-2	29	V
II	Đường ấp	17,27			
1	Đường 2 ấp 1	0,95	1-2	19	VI
2	Đường 3 ấp 1	0,97	1-2	19	VI
3	Đường 4 ấp 1	0,97	1-2	19	VI
4	Đường 5 ấp 1	1,00	1-2	19	VI
5	Đường 2 ấp 1 (Nam lộ)	1,00	1-2	19	VI
6	Đường 4 ấp 2	0,90	1-2	19	VI
7	Đường 6 ấp 2	1,20	1-2	19	VI
8	Đường 3 ấp 2	1,00	1-2	19	VI
9	Đường 3 ấp 3	1,00	1-2	19	VI
10	Đường 4 ấp 3	0,26	1-2	19	VI
11	Đường 6 ấp 3	1,00	1-2	19	VI
12	Đường ngang ấp 3	0,23	1-2	19	VI
13	Đường làng dân tộc Châu ro ấp 3	0,48	1-2	19	VI
14	Đường 2 ấp 4	0,29	1-2	19	VI
15	Đường ấp 4 - Sông Ui	0,22	1-2	19	VI
16	Đường số 3 ấp 1 (cửa sắt Hòa Bình)	0,49	1-2	19	VI
17	Đường vào nghĩa trang ấp 2	0,48	1-2	19	VI
18	Đường vào Trường TH Hòa Hiệp	0,37	1-2	19	VI
19	Đường 7 ấp 2	0,22	1-2	19	VI
20	Đường 8 ấp 2	0,55	1-2	19	VI
21	Đường 9 ấp 2	0,29	1-2	19	VI
22	Đường vào Nông Trường Gia An	0,27	1-2	19	VI
23	Đường ngang ấp 2- ấp 3	0,11	1-2	19	VI
24	Đường 5 ấp 3	0,22	1-2	19	VI
25	Đường ngang tổ 14 ấp 3	0,34	1-2	19	VI
26	Đường tổ 8 ấp 3	0,27	1-2	19	VI

STT	Tên đường	Quy hoạch			
		Chiều dài (km)	Quy mô mặt cắt ngang (làn xe)	Lộ giới (m)	Cấp đường
27	Đường số 9 ấp 3	0,39	1-2	19	VI
28	Đường làng dân tộc Châu ro (nối dài)	0,43	1-2	19	VI
29	Đường ngang ấp 3+4	0,13	1-2	19	VI
30	Đường chợ nhỏ ấp 3+ 4	0,46	1-2	19	VI
31	Đường sau chợ ấp 3	0,10	1-2	19	VI
32	Đường Tổ 7, 8 ấp 4	0,26	1-2	19	VI
33	Đường số 11 ấp 4	0,42	1-2	19	VI
III	Đường ngõ xóm	17,27			
1	Đường vào lò gạch ấp 1	0,70	1-2	19	VI
2	Đường vào nghĩa trang ấp 1	0,48	1-2	19	VI
3	Đường 2 - ấp 1 (giai đoạn 3)	0,45	1-2	19	VI
4	Đường 7 - ấp 3	0,43	1-2	19	VI
5	Đường 5 - ấp 3 (giai đoạn 2)	0,42	1-2	19	VI
6	Đường tổ 18 - ấp 3	0,36	1-2	19	VI
7	Đường 17 - ấp 3	0,45	1-2	19	VI
8	Đường ấp 3 - Xuyên Mộc (nhánh nối)	0,22	1-2	19	VI
9	Đường ấp 3 - Xuyên Mộc (nối dài)	0,67	1-2	19	VI
10	Đường 5 -ấp 2	0,77	1-2	19	VI
11	Đường 16 - ấp 2	0,25	1-2	19	VI
12	Đường ngang ấp 1	0,30	1-2	19	VI
13	Đường 6 - ấp 2 (giai đoạn 4)	0,35	1-2	19	VI
14	Đường 4 - ấp 3 (giai đoạn 2)	0,13	1-2	19	VI
15	Đường tổ 8 - ấp 3 (giai đoạn 2)	0,58	1-2	19	VI
16	Đường 3 - ấp 2 (giai đoạn 4)	0,50	1-2	19	VI
17	Đường 4- ấp 3 (giai đoạn 2)	0,60	1-2	19	VI
18	Đường 2 - ấp 2 (nam lộ)	0,80	1-2	19	VI
19	Đường ấp 3 - Xuyên Mộc (giai đoạn 3)	0,22	1-2	19	VI
20	Đường ngang ấp 2 + ấp 3	0,12	1-2	19	VI
21	Đường 4 - ấp 2 (giai đoạn 4)	0,51	1-2	19	VI
22	Đường tổ 17 - ấp 3 (giai đoạn 2)	0,30	1-2	19	VI
23	Đường làng dân tộc Châu Ro (nhánh nối)	0,30	1-2	19	VI
24	Đường ngang ấp 3 (giai đoạn 2)	0,40	1-2	19	VI
25	Đường tổ 10 - ấp 3	0,15	1-2	19	VI
26	Đường 7 - ấp 3 (giai đoạn 2)	0,60	1-2	19	VI
27	Đường tổ 7 - ấp 3 (nối dài)	0,40	1-2	19	VI
28	Đường ngang ấp 4 (giai đoạn 2)	0,40	1-2	19	VI
29	Đường ngang ấp 4 (Từ nhà ông nguyên Hai đến nhà ông Cúc).	0,20	1-2	19	VI
30	Đường 6 - ấp 4	0,52	1-2	19	VI
31	Đường ngang ấp 1 (giai đoạn 2)	0,30	1-2	19	VI
32	Đường ngang ấp 1 (giai đoạn 3)	0,40	1-2	19	VI
33	Đường ngang ấp 1 (giai đoạn 4)	0,30	1-2	19	VI
34	Đường ngang ấp 1 (giai đoạn 5)	0,40	1-2	19	VI
35	Đường ngang ấp 3 (từ đường 3 đến đường tổ 18 ấp 3)	0,30	1-2	19	VI
36	Đường ấp 3 - Xuyên Mộc (giai đoạn 4)	0,60	1-2	19	VI

STT	Tên đường	Quy hoạch			
		Chiều dài (km)	Quy mô mặt cắt ngang (làn xe)	Lộ giới (m)	Cấp đường
37	Đường tổ 8 - ấp 3 (giai đoạn 3)	0,20	1-2	19	VI
38	Đường 4 - ấp 3(giai đoạn 4)	0,30			
IV	Đường trục chính nội đồng	9,49	1-2	19	VI
1	Đường ngang ấp 1 (Đoạn từ nhà ông Me đến nhà ông Tuấn)	1,69	1-2	19	VI
2	Đường vào tổ 15 - ấp 2	0,62	1-2	19	VI
3	Đường vào tổ 26 - ấp 3	0,37	1-2	19	VI
4	Đường vào suối lạnh ấp 4	0,65	1-2	19	VI
5	Đường vào trại heo ấp 1	2,00	1-2	19	VI
6	Đường vào đồi đá ấp 1	0,58	1-2	19	VI
7	Đường tổ 18 - ấp 2	1,03	1-2	19	VI
8	Đường vào trại heo ấp 2	1,00	1-2	19	VI
9	Đường vào Suối nóng ấp 3	1,00	1-2	19	VI
10	Đường vào Công ty Tùng Lâm	0,91	1-2	19	VI
11	Đường vào trại heo ấp 4	1,00	1-2	19	VI

Các tuyến đường còn lại do xã quản lý không nằm trong danh mục trên (đường hẻm, đường nội đồng,...) phải đảm bảo quy mô mặt cắt ngang đường 1-2 làn xe, lộ giới tối thiểu 19 m.

Quốc lộ 1, Quốc lộ 51C, đường huyện thực hiện quản lý theo quy hoạch ngành giao thông được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Cấp điện:

a) Chỉ tiêu cấp điện và hệ thống chiếu sáng:

- + Nhu cầu điện phục vụ sinh hoạt: ≥ 150 W/người.
- + Nhu cầu điện cho công trình công cộng: $> 15\%$ nhu cầu điện sinh hoạt.
- + Nhu cầu điện phục vụ sản xuất: Theo nhu cầu của cơ sở sản xuất.
- + Chiếu sáng công cộng: Tỷ lệ đường khu vực trung tâm xã được chiếu sáng $\geq 100\%$.

+ Trạm điện hạ thế và lưới điện trung, cao áp: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 07-5: 2016/BXD các công trình hạ tầng kỹ thuật công trình cấp điện.

b) Hành lang an toàn lưới điện: Các tuyến điện trung thế đi qua địa bàn xã sử dụng nguồn cấp từ trạm 110 kV Xuân Trường, hành lang được giới hạn bởi hai mặt thẳng đứng về hai phía của đường dây ở trạng thái tĩnh là 6 m.

c) Đường dây hạ thế: Khoảng cách giữa các cột điện trung bình từ 30-50 m, khoảng cách từ chân cột đến công trình xây dựng khác là 6 m, khoảng cách từ đường dây đến tường nhà của hộ dân là 6 m.

3. Cấp nước: Nguồn cấp, mạng lưới cấp đảm bảo cung cấp đầy đủ và đúng tiêu chuẩn quy định. Nước sạch theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 01-1: 2018/BYT về chất lượng nước sạch sử dụng cho mục đích sinh hoạt.

- Cấp nước sinh hoạt: Cấp nước đến hộ gia đình: ≥ 60 lít/người/ngày đêm; Cấp nước đến vị trí lấy nước công cộng: ≥ 40 lít/người/ngày đêm.

- Cấp nước cho sản xuất tiểu thủ công nghiệp tại hộ gia đình: $\geq 8\%$ lượng nước cấp cho sinh hoạt.

4. Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được đầu tư đồng bộ cùng với hệ thống đường giao thông cho phù hợp với sự phát triển của trung tâm xã và các điểm dân cư.

- Các tuyến thoát nước mưa trong khu dân cư bằng cống tròn bê tông cốt thép, ngoài khu dân cư tập trung thoát nước bằng mương hai bên tuyến đường. Tăng cường nạo vét, cải tạo các kênh trong khu vực để tăng khả năng thoát nước,...

5. Thoát nước thải, quản lý các chất thải rắn, nghĩa trang và vệ sinh môi trường.

a) Thoát nước thải:

- Nước thải sinh hoạt = 80% lượng nước cấp.

- Nước thải sản xuất tiểu thủ công nghiệp, làng nghề = 80% lượng nước cấp.

- Nước thải sinh hoạt từ các công trình công cộng: Xử lý bằng bể tự hoại trước khi thải vào hệ thống thoát nước. Chất lượng nước sau khi xử lý phải đạt tiêu chuẩn QCVN.

- Nước thải và phân gia súc từ các khu chuồng trại chăn nuôi lớn được xử lý bằng bể Biogas.

- Hệ thống thoát nước của cụm tiểu thủ công nghiệp có hệ thống thoát nước riêng và xử lý đạt tiêu chuẩn QCVN.

b) Quản lý các chất thải rắn: Rác thải được phân loại tại mỗi hộ gia đình trước khi đưa ra nơi tập trung theo quy định. Tại mỗi khu dân cư thành lập đội thu gom rác thải để thu và vận chuyển về bãi rác chung của xã.

c) Nghĩa trang và vệ sinh môi trường: Thực hiện mai táng và chôn cất, an táng theo vị trí quy định.

Mục 2. Quản lý theo đặc điểm của từng địa phương, vùng miền

Điều 10. Nhà ở dân cư nông thôn

- Về màu sắc, vật liệu công trình: Sử dụng màu sắc, vật liệu, trang trí mặt ngoài của công trình kiến trúc phải bảo đảm mỹ quan, không tác động xấu tới thị giác, sức khỏe con người, môi trường và an toàn giao thông.

- Hình thức kiến trúc của từng loại nhà ở, công trình công cộng: Hòa hòa

với không gian, kiến trúc, cảnh quan chung của khu vực xây dựng công trình kiến trúc; gắn kết kiến trúc khu hiện hữu, khu phát triển mới, khu bảo tồn, khu vực giáp ranh đô thị và nông thôn, phù hợp với cảnh quan thiên nhiên. Bảo đảm tiêu chuẩn về nhà ở, không gian sống, không gian văn hóa phù hợp với điều kiện tự nhiên, tập quán sinh hoạt, thuần phong mỹ tục của cộng đồng các dân tộc.

- Cảnh quan: Hàng rào, công xây dựng kiên cố sạch đẹp, có cây xanh, đảm bảo “xanh - sạch - đẹp”.

Điều 11. Các công trình hạ tầng kỹ thuật

1. Giao thông: Quy định về chiều dài, quy mô mặt cắt ngang, lộ giới, cấp đường các tuyến đường do xã quản lý (đường xã, đường ấp, đường ngõ xóm, đường trục chính nội đồng).

STT	Tên đường	Quy hoạch			
		Chiều dài (km)	Quy mô mặt cắt ngang (làn xe)	Lộ giới (m)	Cấp đường
I	Đường xã	12,87			
1	Đường ấp 1 - Trảng Táo	1,11	1-2	29	V
2	Đường ấp 1 - Mây Tàu	0,87	1-2	29	V
3	Đường ấp 2 - Xuyên Mộc	2,69	1-2	29	V
4	Đường ấp 4 - Xuyên Mộc	0,80	1-2	29	V
5	Đường ấp 3 - Cọ Dầu	0,90	1-2	29	V
6	Đường ấp 3 - Xuyên Mộc	2,90	1-2	29	V
7	Đường 2 ấp 2	1,80	1-2	29	V
8	Đường 3 ấp 2	1,80	1-2	29	V
II	Đường ấp	17,27			
1	Đường 2 ấp 1	0,95	1-2	19	VI
2	Đường 3 ấp 1	0,97	1-2	19	VI
3	Đường 4 ấp 1	0,97	1-2	19	VI
4	Đường 5 ấp 1	1,00	1-2	19	VI
5	Đường 2 ấp 1 (Nam lộ)	1,00	1-2	19	VI
6	Đường 4 ấp 2	0,90	1-2	19	VI
7	Đường 6 ấp 2	1,20	1-2	19	VI
8	Đường 3 ấp 2	1,00	1-2	19	VI
9	Đường 3 ấp 3	1,00	1-2	19	VI
10	Đường 4 ấp 3	0,26	1-2	19	VI
11	Đường 6 ấp 3	1,00	1-2	19	VI
12	Đường ngang ấp 3	0,23	1-2	19	VI
13	Đường làng dân tộc Châu ro ấp 3	0,48	1-2	19	VI
14	Đường 2 ấp 4	0,29	1-2	19	VI
15	Đường ấp 4 - Sông Ui	0,22	1-2	19	VI
16	Đường số 3 ấp 1 (cửa sắt Hòa Bình)	0,49	1-2	19	VI
17	Đường vào nghĩa trang ấp 2	0,48	1-2	19	VI
18	Đường vào Trường TH Hòa Hiệp	0,37	1-2	19	VI
19	Đường 7 ấp 2	0,22	1-2	19	VI
20	Đường 8 ấp 2	0,55	1-2	19	VI
21	Đường 9 ấp 2	0,29	1-2	19	VI

STT	Tên đường	Quy hoạch			
		Chiều dài (km)	Quy mô mặt cắt ngang (làn xe)	Lộ giới (m)	Cấp đường
22	Đường vào Nông Trường Gia An	0,27	1-2	19	VI
23	Đường ngang ấp 2- ấp 3	0,11	1-2	19	VI
24	Đường 5 ấp 3	0,22	1-2	19	VI
25	Đường ngang tổ 14 ấp 3	0,34	1-2	19	VI
26	Đường tổ 8 ấp 3	0,27	1-2	19	VI
27	Đường số 9 ấp 3	0,39	1-2	19	VI
28	Đường làng dân tộc Châu ro (nối dài)	0,43	1-2	19	VI
29	Đường ngang ấp 3+4	0,13	1-2	19	VI
30	Đường chợ nhỏ ấp 3+ 4	0,46	1-2	19	VI
31	Đường sau chợ ấp 3	0,10	1-2	19	VI
32	Đường Tổ 7, 8 ấp 4	0,26	1-2	19	VI
33	Đường số 11 ấp 4	0,42	1-2	19	VI
III	Đường ngõ xóm	17,27			
1	Đường vào lò gạch ấp 1	0,70	1-2	19	VI
2	Đường vào nghĩa trang ấp 1	0,48	1-2	19	VI
3	Đường 2 - ấp 1 (giai đoạn 3)	0,45	1-2	19	VI
4	Đường 7 - ấp 3	0,43	1-2	19	VI
5	Đường 5 - ấp 3 (giai đoạn 2)	0,42	1-2	19	VI
6	Đường tổ 18 - ấp 3	0,36	1-2	19	VI
7	Đường 17 - ấp 3	0,45	1-2	19	VI
8	Đường ấp 3 - Xuyên Mộc (nhánh nối)	0,22	1-2	19	VI
9	Đường ấp 3 - Xuyên Mộc (nối dài)	0,67	1-2	19	VI
10	Đường 5 -ấp 2	0,77	1-2	19	VI
11	Đường 16 - ấp 2	0,25	1-2	19	VI
12	Đường ngang ấp 1	0,30	1-2	19	VI
13	Đường 6 - ấp 2 (giai đoạn 4)	0,35	1-2	19	VI
14	Đường 4 - ấp 3 (giai đoạn 2)	0,13	1-2	19	VI
15	Đường tổ 8 - ấp 3 (giai đoạn 2)	0,58	1-2	19	VI
16	Đường 3 - ấp 2 (giai đoạn 4)	0,50	1-2	19	VI
17	Đường 4 - ấp 3 (giai đoạn 2)	0,60	1-2	19	VI
18	Đường 2 - ấp 2 (nam lộ)	0,80	1-2	19	VI
19	Đường ấp 3 - Xuyên Mộc (giai đoạn 3)	0,22	1-2	19	VI
20	Đường ngang ấp 2 + ấp 3	0,12	1-2	19	VI
21	Đường 4 - ấp 2 (giai đoạn 4)	0,51	1-2	19	VI
22	Đường tổ 17 - ấp 3 (giai đoạn 2)	0,30	1-2	19	VI
23	Đường làng dân tộc Châu Ro (nhánh nối)	0,30	1-2	19	VI
24	Đường ngang ấp 3 (giai đoạn 2)	0,40	1-2	19	VI
25	Đường tổ 10 - ấp 3	0,15	1-2	19	VI
26	Đường 7 - ấp 3 (giai đoạn 2)	0,60	1-2	19	VI
27	Đường tổ 7 - ấp 3 (nối dài)	0,40	1-2	19	VI
28	Đường ngang ấp 4 (giai đoạn 2)	0,40	1-2	19	VI
29	Đường ngang ấp 4 (Từ nhà ông nguyên Hai đến nhà ông Cúc).	0,20	1-2	19	VI
30	Đường 6 - ấp 4	0,52	1-2	19	VI
31	Đường ngang ấp 1 (giai đoạn 2)	0,30	1-2	19	VI
32	Đường ngang ấp 1 (giai đoạn 3)	0,40	1-2	19	VI

STT	Tên đường	Quy hoạch			
		Chiều dài (km)	Quy mô mặt cắt ngang (làn xe)	Lộ giới (m)	Cấp đường
33	Đường ngang ấp 1 (giai đoạn 4)	0,30	1-2	19	VI
34	Đường ngang ấp 1 (giai đoạn 5)	0,40	1-2	19	VI
35	Đường ngang ấp 3 (từ đường 3 đến đường tổ 18 ấp 3)	0,30	1-2	19	VI
36	Đường ấp 3 - Xuyên Mộc (giai đoạn 4)	0,60	1-2	19	VI
37	Đường tổ 8 - ấp 3 (giai đoạn 3)	0,20	1-2	19	VI
38	Đường 4 - ấp 3 (giai đoạn 4)	0,30			
IV	Đường trục chính nội đồng	9,49	1-2	19	VI
1	Đường ngang ấp 1 (Đoạn từ nhà ông Me đến nhà ông Tuấn)	1,69	1-2	19	VI
2	Đường vào tổ 15 - ấp 2	0,62	1-2	19	VI
3	Đường vào tổ 26 - ấp 3	0,37	1-2	19	VI
4	Đường vào suối lạnh ấp 4	0,65	1-2	19	VI
5	Đường vào trại heo ấp 1	2,00	1-2	19	VI
6	Đường vào đồi đá ấp 1	0,58	1-2	19	VI
7	Đường tổ 18 - ấp 2	1,03	1-2	19	VI
8	Đường vào trại heo ấp 2	1,00	1-2	19	VI
9	Đường vào Suối nóng ấp 3	1,00	1-2	19	VI
10	Đường vào Công ty Tùng Lâm	0,91	1-2	19	VI
11	Đường vào trại heo ấp 4	1,00	1-2	19	VI

Các tuyến đường còn lại do xã quản lý không nằm trong danh mục trên (đường hẻm, đường nội đồng,...) phải đảm bảo quy mô mặt cắt ngang đường 1-2 làn xe, lộ giới tối thiểu 19 m.

Quốc lộ 1, Quốc lộ 51C, đường huyện thực hiện quản lý theo quy hoạch ngành giao thông được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Cấp điện:

a) Chỉ tiêu cấp điện và hệ thống chiếu sáng:

- + Nhu cầu điện phục vụ sinh hoạt: ≥ 150 W/người.
- + Nhu cầu điện cho công trình công cộng: $> 15\%$ nhu cầu điện sinh hoạt.
- + Nhu cầu điện phục vụ sản xuất: Theo nhu cầu của cơ sở sản xuất.
- + Chiếu sáng công cộng: Tỷ lệ đường khu vực trung tâm xã được chiếu sáng $\geq 100\%$.

+ Trạm điện hạ thế và lưới điện trung, cao áp: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 07-5: 2016/BXD các công trình hạ tầng kỹ thuật công trình cấp điện.

b) Hành lang an toàn lưới điện: Các tuyến điện trung thế đi qua địa bàn xã sử dụng nguồn cấp từ trạm 110 kV Xuân Trường, hành lang được giới hạn bởi hai mặt thẳng đứng về hai phía của đường dây ở trạng thái tĩnh là 6 m.

c) Đường dây hạ thế: Khoảng cách giữa các cột điện trung bình từ 30-50 m, khoảng cách từ chân cột đến công trình xây dựng khác là 6 m, khoảng cách từ đường dây đến tường nhà của hộ dân là 6 m.

3. Cấp nước: Nguồn cấp, mạng lưới cấp đảm bảo cung cấp đầy đủ và đúng tiêu chuẩn quy định. Nước sạch theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 01-1: 2018/BYT về chất lượng nước sạch sử dụng cho mục đích sinh hoạt.

- Cấp nước sinh hoạt: Cấp nước đến hộ gia đình: ≥ 60 lít/người/ngày đêm; Cấp nước đến vị trí lấy nước công cộng: ≥ 40 lít/người/ngày đêm.

- Cấp nước cho sản xuất tiểu thủ công nghiệp tại hộ gia đình: $\geq 8\%$ lượng nước cấp cho sinh hoạt.

4. Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được đầu tư đồng bộ cùng với hệ thống đường giao thông cho phù hợp với sự phát triển của trung tâm xã và các điểm dân cư.

- Các tuyến thoát nước mưa trong khu dân cư bằng cống tròn bê tông cốt thép, ngoài khu dân cư tập trung thoát nước bằng mương hai bên tuyến đường. Tăng cường nạo vét, cải tạo các kênh trong khu vực để tăng khả năng thoát nước,...

5. Thoát nước thải, quản lý các chất thải rắn, nghĩa trang và vệ sinh môi trường.

a) Thoát nước thải:

- Nước thải sinh hoạt = 80% lượng nước cấp.

- Nước thải sản xuất tiểu thủ công nghiệp, làng nghề = 80% lượng nước cấp.

- Nước thải sinh hoạt từ các công trình công cộng: Xử lý bằng bể tự hoại trước khi thải vào hệ thống thoát nước. Chất lượng nước sau khi xử lý phải đạt tiêu chuẩn QCVN.

- Nước thải và phân gia súc từ các khu chuồng trại chăn nuôi lớn được xử lý bằng bể Biogas.

- Hệ thống thoát nước của cụm tiểu thủ công nghiệp có hệ thống thoát nước riêng và xử lý đạt tiêu chuẩn QCVN.

b) Quản lý các chất thải rắn: Rác thải được phân loại tại mỗi hộ gia đình trước khi đưa ra nơi tập trung theo quy định. Tại mỗi khu dân cư thành lập đội thu gom rác thải để thu và vận chuyển về bãi rác chung của xã.

c) Nghĩa trang và vệ sinh môi trường: Thực hiện mai táng và chôn cất, an táng theo vị trí quy định.

Chương III ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 12. Quy định này có hiệu lực từ ngày ký.

Điều 13. Mọi vi phạm các điều khoản của Quy định này tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

Điều 14. UBND huyện Xuân Lộc giao nhiệm vụ UBND xã Xuân Hòa, Phòng Kinh tế và Hạ tầng, các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức thực hiện và quản lý xây dựng theo Quy hoạch được duyệt:

1. UBND xã Xuân Hòa:

- Công bố, công khai quy hoạch được phê duyệt; quản lý, giám sát việc thực hiện quy hoạch xây dựng theo quy định.

- Thực hiện chức năng quản lý nhà nước theo quy định của pháp luật.

- Phối hợp chặt chẽ với các ngành chức năng liên quan đề xuất các giải pháp quản lý, triển khai thực hiện quy hoạch; lập kế hoạch đầu tư xây dựng, huy động nguồn vốn đầu tư để thực hiện các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch được phê duyệt.

2. Phòng Kinh tế và Hạ tầng thực hiện chức năng quản lý nhà nước về quy hoạch, xây dựng; phối hợp, hướng dẫn UBND xã Xuân Hòa quản lý quy hoạch, xây dựng theo chức năng, nhiệm vụ và phạm vi quản lý.

3. Các cơ quan, đơn vị liên quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước theo quy định của pháp luật; có trách nhiệm hướng dẫn, tạo điều kiện thuận lợi để UBND xã Xuân Hòa triển khai thực hiện quy hoạch chung xây dựng được duyệt./.

Số: 1917 /QĐ-UBND

Xuân Lộc, ngày 27 tháng 6 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Hòa,
huyện Xuân Lộc đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2040**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN XUÂN LỘC

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017;

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 Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật Đầu thầu ngày 29 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ 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 về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

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 Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng 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 1700/QĐ-UBND ngày 05 tháng 6 năm 2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch xây dựng vùng huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 5375/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 59/2023/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2023 của UBND tỉnh Đồng Nai về ban hành Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 71/2024/QĐ-UBND ngày 19 tháng 11 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Sửa đổi, bổ sung một số nội dung Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị trên địa bàn tỉnh Đồng Nai ban hành theo Quyết định số 59/2023/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2023 của UBND tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 13024/QĐ-UBND ngày 11 tháng 11 năm 2022 của UBND huyện Xuân Lộc về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Hòa, huyện Xuân Lộc đến năm 2030 và định hướng phát triển đến năm 2040;

Căn cứ Công văn số 8448-CV/HU ngày 17 tháng 6 năm 2025 của Huyện ủy về việc trích biên bản họp Ban Thường vụ Huyện ủy về việc trích biên bản họp BTVHU về ý kiến đối với các tờ trình của Ủy ban nhân dân huyện về các đề án quy hoạch xã Xuân Định, Xuân Hiệp; điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng các xã Xuân Hòa, Xuân Phú, Lang Minh, Suối Cao;

Căn cứ Thông báo số 367/TB-HĐTĐ ngày 16 tháng 6 năm 2025 của Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng huyện Xuân Lộc về kết quả thẩm định hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Hòa;

Theo đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại Tờ trình số 140/TTr-KTHTĐT ngày 25 tháng 6 năm 2025; Tờ trình số 96/TTr-UBND ngày 20 tháng 6 năm 2025 của UBND xã Xuân Hòa về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Hòa, huyện Xuân Lộc đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2040.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Hòa, huyện Xuân Lộc đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2040 với các nội dung chính như sau:

1. Điều chỉnh Khoản 5, Điều 1 Quyết định số 13024/QĐ-UBND ngày 11/11/2022 của UBND huyện Xuân Lộc:

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 sau khi điều chỉnh:

STT	Chỉ tiêu	Quy hoạch được duyệt đến năm 2030 (ha)	Quy hoạch điều chỉnh đến năm 2030 (ha)	(+) Tăng (-) Giảm
	Diện tích tự nhiên	8.706,57	8.706,57	-

STT	Chỉ tiêu	Quy hoạch được duyệt đến năm 2030 (ha)	Quy hoạch điều chỉnh đến năm 2030 (ha)	(+) Tăng (-) giảm
1	Đất nông nghiệp	6.600,95	6.597,42	-3,53
1.2	Đất trồng trọt khác	2.702,53	2.698,63	-3,53
1.3	Đất rừng sản xuất	2.366,44	2.366,44	-
1.3	Đất rừng phòng hộ	1.375,09	1.375,09	-
1.4	Đất nuôi trồng thủy sản	6,92	6,92	-
1.5	Đất nông nghiệp khác	149,97	149,97	-
2	Đất xây dựng	1.830,59	1.834,12	3,53
2.1	Đất ở	159,80	159,80	-
2.2	Đất công cộng	11,80	11,80	-
2.3	Đất cây xanh, thể dục, thể thao	4,24	4,24	-
2.4	Đất tôn giáo, danh lam, thắng cảnh, di tích, đình đền	3,68	3,68	-
2.5	Đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và làng nghề	1.206,42	1.206,42	-
2.6	Đất khoáng sản và sản xuất vật liệu xây dựng	56,58	56,58	-
2.7	Đất xây dựng các chức năng khác	4,57	4,57	-
2.8	Đất hạ tầng kỹ thuật	250,93	254,46	3,53
-	Đất giao thông	243,99	247,52	3,53
-	Đất xử lý chất thải rắn	0,50	0,50	-
-	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	6,08	6,08	-
-	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	0,36	0,36	-
2.9	Đất hạ tầng phục vụ sản xuất	1,33	1,33	-
2.10	Đất quốc phòng, an ninh	131,24	131,24	-
3	Đất khác	257,03	257,03	-
3.1	Đất sông ngòi, kênh rạch, suối và mặt nước chuyên dùng	257,03	257,03	-
3.2	Đất chưa sử dụng (hành lang cách ly suối, đường điện)	-	-	-

2. Điều chỉnh Khoản 6, Điều 1 Quyết định số 13024/QĐ-UBND ngày 11/11/2022 của UBND huyện Xuân Lộc:

Quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Hòa, huyện Xuân Lộc đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2040 được UBND huyện phê duyệt theo Quyết định số 13024/QĐ-UBND ngày 11/11/2022, trong đó có quy hoạch trạm dừng nghỉ tại Km47+500 đường cao tốc Phan Thiết - Dầu Giây. Dự án trạm dừng nghỉ tại Km47+500 được mở rộng theo Quyết định số 1535/QĐ-BGTVT ngày 24/11/2023 của Bộ Giao thông Vận tải, theo đó có phần diện tích 3,53 ha chưa được quy hoạch đất giao thông. Nay điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã

Xuân Hòa để điều chỉnh, bổ sung phần diện tích 3,53 ha từ chức năng đất trồng trọt khác sang chức năng đất giao thông.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Các nội dung khác của Quyết định số 13024/QĐ-UBND ngày 11/11/2022 của UBND huyện Xuân Lộc về việc quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Hòa, huyện Xuân Lộc đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2040 không thay đổi.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. UBND xã Xuân Hòa:

- Công bố, công khai điều chỉnh quy hoạch được phê duyệt; quản lý, giám sát việc thực hiện quy hoạch xây dựng theo quy định.

- Thực hiện chức năng quản lý nhà nước theo quy định của pháp luật.

- Phối hợp chặt chẽ với các ngành chức năng liên quan đề xuất các giải pháp quản lý, triển khai thực hiện quy hoạch; lập kế hoạch đầu tư xây dựng, huy động nguồn vốn đầu tư để thực hiện các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch được phê duyệt.

2. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị thực hiện chức năng quản lý nhà nước về quy hoạch xây dựng; phối hợp, hướng dẫn UBND xã Xuân Hòa quản lý quy hoạch chung xây dựng theo chức năng, nhiệm vụ và phạm vi quản lý.

3. Các cơ quan, đơn vị liên quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước theo quy định của pháp luật; có trách nhiệm hướng dẫn, tạo điều kiện thuận lợi để UBND xã Xuân Hòa triển khai thực hiện quy hoạch chung xây dựng được duyệt.

Điều 4. Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện, Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Trưởng phòng Nông nghiệp và Môi trường, Trưởng phòng Tài chính - Kế hoạch, UBND xã Xuân Hòa và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- Sở Xây dựng;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- Thường trực Huyện ủy (báo cáo);
- Thường trực HĐND huyện (báo cáo);
- Chủ tịch, các PCT. UBND;
- Chánh, Phó Văn phòng;
- Lưu: VT, TH(Cường).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Thị Cát Tiên

Số: 13224/QĐ-UBND

Xuân Lộc, ngày 28 tháng 11 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Tâm,
huyện Xuân Lộc đến năm 2030 và định hướng phát triển đến năm 2040**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN XUÂN LỘC

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Thông tư số 02/2017/TT-BXD ngày 01/3/2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 11/2017/QĐ-UBND ngày 15/3/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện hồ sơ quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 62/2020/QĐ-UBND ngày 31/12/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định lập, thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện hồ sơ quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh kèm theo Quyết định số 11/2017/QĐ-UBND ngày 15/3/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 1700/QĐ-UBND ngày 05/6/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch xây dựng vùng huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 5375/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 1696/QĐ-UBND ngày 27/4/2020 của UBND huyện Xuân Lộc về việc phê duyệt Nhiệm vụ và dự toán lập quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Tâm, huyện Xuân Lộc đến năm 2030 và định hướng phát triển đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 1039/QĐ-UBND ngày 30/3/2022 của UBND huyện Xuân Lộc về việc phê duyệt điều chỉnh Nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Tâm, huyện Xuân Lộc đến năm 2030 và định hướng phát triển đến năm 2040;

Xét đề nghị của của Chủ tịch UBND xã Xuân Tâm tại Tờ trình số 394/TTr-UBND ngày 07/10/2022 và đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 287/TTr-KTHT ngày 10/10/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Tâm, huyện Xuân Lộc đến năm 2030 và định hướng phát triển đến năm 2040 với các nội dung sau:

1. Tên đồ án, vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô lập quy hoạch:

1.1. Tên đồ án: Quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Tâm, huyện Xuân Lộc đến năm 2030 và định hướng phát triển đến năm 2040.

1.2. Vị trí, phạm vi ranh giới lập quy hoạch:

- Phạm vi lập quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Tâm đến năm 2030 và định hướng phát triển đến năm 2040 là toàn bộ địa giới hành chính xã Xuân Tâm.

- Phạm vi ranh giới của xã được xác định như sau:

+ Phía Đông: Giáp xã Xuân Hưng.

+ Phía Tây : Giáp thị trấn Gia Ray, xã Xuân Trường, xã Xuân Hiệp, xã Lang Minh và huyện Cẩm Mỹ.

+ Phía Nam : Giáp tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

+ Phía Bắc : Giáp xã Xuân Thành.

1.3. Quy mô diện tích lập quy hoạch: Tổng diện tích tự nhiên 12.011,58 ha.

2. Mục tiêu quy hoạch, tính chất, chức năng của xã:

2.1. Mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa quy hoạch xây dựng vùng huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được UBND tỉnh Đồng Nai về phê

duyet tại Quyết định số 1700/QĐ-UBND ngày 05/6/2019 để làm công cụ quản lý phát triển, kiểm soát không gian toàn xã; là cơ sở để lập các dự án, chương trình đầu tư, quản lý các điểm dân cư, các khu vực phát triển công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, thương mại dịch vụ, khu sản xuất nông nghiệp,...

- Rà soát, xác định các công trình, dự án, các nguồn lực thực hiện, những nội dung trong các đồ án quy hoạch xây dựng có liên quan để điều chỉnh, bổ sung quy hoạch trong đồ án quy hoạch chung xây dựng xã đến năm 2030 (phân kỳ 2021 - 2025 và 2026 - 2030) và định hướng đến năm 2040.

- Xác định quỹ đất ở, quỹ đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, quỹ đất xây dựng các công trình sản xuất, đảm bảo đất được sử dụng hiệu quả, gắn kết giữa hoạt động sản xuất, bảo vệ môi trường, quốc phòng - an ninh.

- Gắn kết chặt chẽ với chương trình xây dựng nông thôn mới nâng cao, kiểu mẫu, các chương trình mục tiêu, chương trình, dự án khác đang triển khai trên địa bàn và gắn với kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

- Tạo liên kết vùng, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội, nâng cao chất lượng cuộc sống người dân, bảo vệ môi trường và phát triển bền vững.

2.2. Tính chất, chức năng của xã:

Xuân Tâm là xã thuộc tiểu vùng I với chức năng là vùng đô thị trung tâm gắn kết công nghiệp, dịch vụ du lịch. Là xã có khả năng đô thị hóa cao, với định hướng nông nghiệp công nghệ cao, công nghiệp và thương mại dịch vụ.

3. Quy mô dân số, lao động; các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu:

3.1. Quy mô dân số, lao động:

- Hiện trạng năm 2020: Dân số toàn xã có 26.973 người với 17.469 lao động.

- Đến năm 2025: Dân số toàn xã có 28.195 người với 17.955 lao động.

- Đến năm 2030: Dân số toàn xã có 29.472 người với 19.000 lao động.

3.2. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu:

a) Các chỉ tiêu kinh tế:

- Tăng trưởng giá trị sản xuất: Giai đoạn 2021 - 2025, phấn đấu đạt tốc độ tăng giá trị sản xuất (theo giá so sánh năm 2010) trên địa bàn với mức bình quân là 8 - 9%/năm, trong đó: Khu vực nông - lâm - thủy sản 3 - 4%/năm, công nghiệp - xây dựng 9 - 10%/năm, thương mại dịch vụ 11 - 12%/năm. Giai đoạn 2026 - 2030, tăng khoảng 9 - 10%/năm, trong đó: Khu vực nông - lâm - thủy sản 4 - 5%/năm, công nghiệp - xây dựng 10 - 11%/năm, thương mại dịch vụ 12 - 13%/năm.

- Cơ cấu giá trị sản xuất: Đến năm 2025, tỷ trọng giá trị sản xuất ngành nông nghiệp chiếm khoảng 29,5%, thương mại - dịch vụ 30,5% và ngành công nghiệp - xây dựng 40%; năm 2030, tỷ trọng ngành nông nghiệp khoảng 20%,

thương mại - dịch vụ 33,4% và công nghiệp - xây dựng 46,6%.

b) Các chỉ tiêu kỹ thuật chủ yếu:

Thực hiện theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01: 2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng. Một số chỉ tiêu cụ thể như sau:

- Chỉ tiêu sử dụng đất:
 - + Đất xây dựng công trình nhà ở: $\geq 25 \text{ m}^2/\text{người}$.
 - + Đất xây dựng công trình công cộng, dịch vụ: $\geq 5 \text{ m}^2/\text{người}$.
 - + Đất cây xanh công cộng: $\geq 2 \text{ m}^2/\text{người}$.
 - + Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật: $\geq 5 \text{ m}^2/\text{người}$.
- Chỉ tiêu cấp nước: $\geq 60 \text{ lít/người/ngày đêm}$.
- Chỉ tiêu cấp điện và chiếu sáng công cộng: $\geq 150 \text{ W/người}$.
- Chỉ tiêu nước thải (thu gom): $\geq 80\%$ lượng nước thải phát sinh.

4. Phân khu chức năng, định hướng tổ chức không gian xã:

4.1. Hệ thống trung tâm xã (Điểm dân cư số 1):

- Vị trí: Khu Trung tâm xã Xuân Tâm nằm ở ấp 3, dân cư chủ yếu nằm dọc phía Bắc tuyến Quốc lộ 1, đường Xuân Tâm - Trảng Táo và các tuyến đường xã quản lý. Ranh giới khu Trung tâm xã như sau:

- + Phía Đông: Giáp đất nông nghiệp.
- + Phía Tây : Giáp điểm dân cư số 8.
- + Phía Nam : Giáp Quốc lộ 1.
- + Phía Bắc : Giáp đất nông nghiệp.

- Quy mô: Khu dân cư hiện hữu phát triển mở rộng, các công trình công cộng, hạ tầng kỹ thuật được đầu tư xây dựng đồng bộ.

+ Quy mô hiện trạng 2020: 41,56 ha, dân số 929 hộ, với 3.408 nhân khẩu.

+ Quy mô quy hoạch 2025: 66,55 ha, dân số 1.057 hộ, với 3.500 nhân khẩu.

+ Quy mô quy hoạch 2030: 66,55 ha, dân số 1.084 hộ, với 3.700 nhân khẩu.

- Chức năng: Là trung tâm hành chính, kinh tế - xã hội, trung tâm thương mại dịch vụ, văn hóa thể thao xã. Các công trình đã được đầu tư xây dựng: Trụ sở xã, Trạm Y tế, Nhà Văn hóa - Khu thể thao ấp 3, Trường Tiểu học Nguyễn Văn Trỗi, Trường THCS Nguyễn Đình Chiểu, công trình tôn giáo, công trình hạ tầng kỹ thuật,...

- Định hướng phát triển: Hệ thống công trình công cộng và dịch vụ hiện

có được đầu tư nâng cấp, mở rộng. Xây dựng xen cấy vào khu vực trung tâm xã các công trình thương mại dịch vụ để đảm nhận vai trò là đầu mối cung ứng máy móc thiết bị, hàng hóa phục vụ sản xuất, tiêu dùng và các dịch vụ tiện ích khác; đồng thời cung ứng tài chính hỗ trợ phát triển nông thôn cho phân vùng. Ngoài ra còn là đầu mối thu mua nông sản của người dân.

- Về hệ thống giao thông khung: Tôn trọng hiện trạng, đề ra các giải pháp giải quyết xung đột giữa các tuyến đường giao thông đối ngoại với các tuyến đường giao thông nông thôn nhằm đảm bảo an toàn giao thông cho nhân dân trong vùng. Xây dựng, mở rộng các trục đường chính tạo sự kết nối giữa điểm dân cư trung tâm với các điểm dân cư khác trong phân vùng, và giữa khu ở với các khu sản xuất.

- Về tổ chức không gian ở: Cải tạo khu dân cư hiện trạng, tăng mật độ xây dựng, cần tôn trọng nét đặc trưng nhà ở truyền thống, đồng thời tạo dựng được không gian sống hiện đại, môi trường trong sạch theo các tiêu chí nông thôn mới nâng cao, kiểu mẫu. Mật độ xây dựng tối đa 60%, số tầng cao ≤ 6 tầng (riêng nhà ở chung cư, nhà ở xã hội ≤ 10 tầng). Tăng cường trồng cây xanh dọc đường, khuyến khích trồng cây theo đặc tính của địa phương.

4.2. Định hướng tổ chức khu dân cư:

a) Các khu dân cư chỉnh trang, mở rộng:

- Điểm dân cư số 2 (ấp 1): Dân cư tập trung chủ yếu nằm dọc phía Bắc tuyến Quốc lộ 1 và các tuyến đường xã quản lý.

+ Quy mô hiện trạng 2020: 25,56 ha, dân số 405 hộ, với 1.603 nhân khẩu.

+ Quy mô quy hoạch 2025: 43,48 ha, dân số 425 hộ, với 1.700 nhân khẩu.

+ Quy mô quy hoạch 2030: 43,48 ha, dân số 450 hộ, với 1.800 nhân khẩu.

Khu dân cư hiện hữu phát triển mở rộng. Các công trình đã được đầu tư xây dựng: Nhà Văn hóa - Khu thể thao ấp 1 và các công trình hạ tầng kỹ thuật. Mật độ xây dựng tối đa 60%, số tầng cao ≤ 6 tầng (riêng nhà ở chung cư, nhà ở xã hội ≤ 10 tầng).

- Điểm dân cư số 3 (ấp 1): Dân cư tập trung chủ yếu nằm dọc phía Nam tuyến Quốc lộ 1 và các tuyến đường xã quản lý.

+ Quy mô hiện trạng 2020: 33,08 ha, dân số 484 hộ, với 1.960 nhân khẩu.

+ Quy mô quy hoạch 2025: 47,49 ha, dân số 500 hộ, với 2.000 nhân khẩu.

+ Quy mô quy hoạch 2030: 47,49 ha, dân số 525 hộ, với 2.100 nhân khẩu.

Khu dân cư hiện hữu phát triển mở rộng. Các công trình đã được đầu tư xây dựng: Trường Tiểu học Xuân Tâm 1, công trình tôn giáo, các công trình hạ

tầng kỹ thuật. Mật độ xây dựng tối đa 60%, số tầng cao ≤ 6 tầng (riêng nhà ở chung cư, nhà ở xã hội ≤ 10 tầng).

- Điểm dân cư số 4 (ấp 2): Khu tái định cư Trường bắn Quốc gia Khu vực 3.

+ Quy mô hiện trạng 2020: 2,02 ha, dân số 40 hộ, với 101 nhân khẩu.

+ Quy mô quy hoạch 2025: 41,88 ha, dân số 113 hộ, với 450 nhân khẩu.

+ Quy mô quy hoạch 2030: 41,88 ha, dân số 125 hộ, với 500 nhân khẩu.

Khu dân cư hiện hữu phát triển mở rộng. Các công trình hạ tầng kỹ thuật đã được đầu tư xây dựng. Mật độ xây dựng, số tầng cao theo quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt.

- Điểm dân cư số 5 (ấp 1 và ấp 2): Dân cư tập trung chủ yếu nằm dọc phía Nam tuyến Quốc lộ 1 và các tuyến đường xã quản lý.

+ Quy mô hiện trạng 2020: 34,17 ha, dân số 604 hộ, với 2.388 nhân khẩu.

+ Quy mô quy hoạch 2025: 81,82 ha, dân số 615 hộ, với 2.400 nhân khẩu.

+ Quy mô quy hoạch 2030: 81,82 ha, dân số 625 hộ, với 2.500 nhân khẩu.

Khu dân cư hiện hữu phát triển mở rộng. Các công trình đã được đầu tư xây dựng: Trung tâm Văn hóa thể thao - Học tập cộng đồng xã, Nhà Văn hóa - Khu thể thao ấp 2, Trường Mầm non Xuân Tâm, công trình tôn giáo, các công trình hạ tầng kỹ thuật. Mật độ xây dựng tối đa 60%, số tầng cao ≤ 6 tầng (riêng nhà ở chung cư, nhà ở xã hội ≤ 10 tầng).

- Điểm dân cư số 7 (ấp 5 và ấp 6): Dân cư tập trung chủ yếu nằm dọc phía Nam tuyến Quốc lộ 1, đường tỉnh ĐT.779 và các tuyến đường xã quản lý.

+ Quy mô hiện trạng 2020: 70,8 ha, dân số 865 hộ, với 3.419 nhân khẩu.

+ Quy mô quy hoạch 2025: 175,36 ha, dân số 869 hộ, với 3.450 nhân khẩu.

+ Quy mô quy hoạch 2030: 175,36 ha, dân số 875 hộ, với 3.500 nhân khẩu.

Khu dân cư hiện hữu phát triển mở rộng. Các công trình đã được đầu tư xây dựng: Chợ Xuân Đà, Nhà Văn hóa - Khu thể thao ấp 5, công trình tôn giáo, các công trình hạ tầng kỹ thuật. Mật độ xây dựng tối đa 60%, số tầng cao ≤ 6 tầng (riêng nhà ở chung cư, nhà ở xã hội ≤ 10 tầng).

- Điểm dân cư số 8 (ấp 4 và ấp 6): Dân cư tập trung chủ yếu nằm dọc phía Bắc tuyến Quốc lộ 1, đường Xuân Tâm - Trảng Táo và các tuyến đường xã quản lý.

+ Quy mô hiện trạng 2020: 41,35 ha, dân số 892 hộ, với 3.755 nhân khẩu.

+ Quy mô quy hoạch 2025: 146,48 ha, dân số 945 hộ, với 3.780 nhân khẩu.

+ Quy mô quy hoạch 2030: 146,48 ha, dân số 950 hộ, với 3.800 nhân khẩu.

Khu dân cư hiện hữu phát triển mở rộng. Các công trình đã được đầu tư xây dựng: Bưu điện xã, Nhà Văn hóa - Khu thể thao ấp 4, Trường Tiểu học Xuân Tâm 2, công trình tôn giáo, các công trình hạ tầng kỹ thuật. Mật độ xây dựng tối đa 60%, số tầng cao ≤ 6 tầng (riêng nhà ở chung cư, nhà ở xã hội ≤ 10 tầng).

- Điểm dân cư số 9 (ấp 6 và ấp 7): Dân cư tập trung chủ yếu nằm dọc Quốc lộ 1 và các tuyến đường xã quản lý.

+ Quy mô hiện trạng 2020: 70,15 ha, dân số 1.139 hộ, với 4.550 nhân khẩu.

+ Quy mô quy hoạch 2025: 161,45 ha, dân số 1.196 hộ, với 4.784 nhân khẩu.

+ Quy mô quy hoạch 2030: 161,45 ha, dân số 1.204 hộ, với 5.000 nhân khẩu.

Khu dân cư hiện hữu phát triển mở rộng. Các công trình đã được đầu tư xây dựng: Nhà Văn hóa - Khu thể thao ấp 6, Trường Mầm non Xuân Tâm (Phân hiệu ấp 6), công trình hạ tầng kỹ thuật. Mật độ xây dựng tối đa 60%, số tầng cao ≤ 6 tầng (riêng nhà ở chung cư, nhà ở xã hội ≤ 10 tầng).

b) Các dự án dân cư quy hoạch mới:

- Điểm dân cư số 6 (ấp 6): Khu dân cư dọc đường Tỉnh 773. Đến năm 2025, quy mô khoảng 64,65 ha, dân số 238 hộ, với 950 nhân khẩu. Đến năm 2030, quy mô khoảng 64,65 ha, dân số 250 hộ, với 1.000 nhân khẩu. Mật độ xây dựng tối đa 60%, số tầng cao ≤ 6 tầng (riêng nhà ở chung cư, nhà ở xã hội ≤ 10 tầng).

- Điểm dân cư số 10 (ấp Gia Ui và ấp Suối Đục): Khu dân cư nằm dọc hai bên đường Xuân Tâm - Trảng Táo. Đến năm 2025, quy mô khoảng 222,47 ha, dân số 525 hộ, với 2.100 nhân khẩu. Đến năm 2030, quy mô khoảng 222,47 ha, dân số 550 hộ, với 2.200 nhân khẩu. Mật độ xây dựng tối đa 60%, số tầng cao ≤ 6 tầng (riêng nhà ở chung cư, nhà ở xã hội ≤ 10 tầng).

- Điểm dân cư số 11 (ấp 5): Khu tái định cư vùng đệm. Đến năm 2025, quy mô khoảng 23,27 ha, dân số 313 hộ, với 1.250 nhân khẩu. Đến năm 2030, quy mô khoảng 23,27 ha, dân số 325 hộ, với 1.500 nhân khẩu. Mật độ xây dựng tối đa 60%, số tầng cao ≤ 6 tầng (riêng nhà ở chung cư, nhà ở xã hội ≤ 10 tầng).

- Điểm dân cư số 12 (ấp Bằng Lăng): Khu dân cư nằm dọc hai bên đường Bằng Lăng 1-2 và các đường xã quản lý. Đến năm 2025, quy mô khoảng 95,14 ha, dân số 350 hộ, với 1.831 nhân khẩu. Đến năm 2030, quy mô khoảng 95,14

ha, dân số 483 hộ, với 2.055 nhân khẩu. Mật độ xây dựng tối đa 60%, số tầng cao ≤ 6 tầng (riêng nhà ở chung cư, nhà ở xã hội ≤ 10 tầng).

Ngoài ra, dân cư còn phân bố dọc theo các trục đường chính trong toàn xã,... Vì vậy, quy hoạch đất ở dọc theo các tuyến đường giao thông để đáp ứng nhu cầu cho người dân. Mặt khác, bố trí diện tích đất khoảng 181,2 ha dọc hai bên đường Tỉnh 773 để phát triển dân cư, thương mại dịch vụ; khoảng 85 ha dọc hai bên đường vào Khu công nghiệp Xuân Hòa để phát triển dân cư (có đầu tư hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội); bố trí 7,78 ha đất dọc hai bên đường vào Phân Trường 5 để đầu tư dự án nhà ở xã hội.

4.3. Định hướng tổ chức công trình công cộng:

Các công trình công cộng chính của xã bao gồm Trụ sở xã, Trụ sở Công an xã; Trường THCS Nguyễn Đình Chiểu, Trường Tiểu học Nguyễn Văn Trỗi, Trường Tiểu học Xuân Tâm 1, Trường Tiểu học Xuân Tâm 2, Trường Mầm non Xuân Tâm, Trung tâm Văn hóa - Thể thao và Học tập cộng đồng, Trạm Y tế xã, chợ Xuân Đà, các Nhà Văn hóa - Khu thể thao ấp,... cụ thể như Bảng 01.

Bảng 01: Dự báo nhu cầu các công trình công cộng, dịch vụ

STT	Hạng mục	Địa điểm (ấp)	Diện tích (ha)		Tăng (+), giảm (-) (ha)
			Hiện trạng năm 2020	Quy hoạch năm 2030	
I	Trụ sở cơ quan				
1	Trụ sở xã Xuân Tâm	Ấp 3	0,40	0,40	
2	Khu hành chính xã mới (xã Xuân Đà)	Ấp 6	3,78	3,78	
3	Trụ sở Công an xã	Ấp 3		0,26	+ 0,26
II	Giáo dục				
1	Trường Mầm non Xuân Tâm	Ấp 2	0,42	0,49	+ 0,07
2	Trường Mầm non Xuân Tâm (Phân hiệu ấp 6)	Ấp 6	0,26	0,17	- 0,09
3	Trường Tiểu học Xuân Tâm 1	Ấp 1	0,90	0,90	
4	Trường Tiểu học Xuân Tâm 1 (Phân hiệu ấp Bằng Lăng)	Ấp Bằng Lăng	0,18	0,18	
5	Trường Tiểu học Xuân Tâm 2	Ấp 4	1,04	1,04	
6	Trường Tiểu học Nguyễn Văn Trỗi	Ấp 3	0,82	0,96	+ 0,12
7	Trường THCS Nguyễn Đình Chiểu	Ấp 3	1,18	1,60	+ 0,42
8	Trường THPT (quy hoạch)	Ấp 3		1,58	+ 1,58
III	Y tế				
1	Trạm Y tế xã Xuân Tâm	Ấp 3	0,10	0,10	
IV	Văn hoá - Thể thao				
1	Trung tâm Văn hóa - Thể thao và Học tập cộng đồng xã	Ấp 2	1,18	1,18	

STT	Hạng mục	Địa điểm (ấp)	Diện tích (ha)		Tăng (+), giảm (-) (ha)
			Hiện trạng năm 2020	Quy hoạch năm 2030	
2	Nhà Văn hóa - Khu thể thao ấp 1	Ấp 1	0,50	0,50	
3	Nhà Văn hóa - Khu thể thao ấp 2	Ấp 2	0,06	0,06	
4	Nhà Văn hóa - Khu thể thao ấp 3	Ấp 3	0,08	0,08	
5	Nhà Văn hóa - Khu thể thao ấp 4	Ấp 4	0,10	0,10	
6	Nhà Văn hóa - Khu thể thao ấp 5	Ấp 5	0,02	0,22	+ 0,2
7	Nhà Văn hóa - Khu thể thao ấp 6	Ấp 6	0,09	0,09	
8	Nhà Văn hóa - Khu thể thao ấp 7	Ấp 7	0,10	0,10	
9	Nhà Văn hóa - Khu thể thao ấp Gia Ui	Ấp Gia Ui	0,07	0,05	- 0,02
10	Nhà Văn hóa - Khu thể thao ấp Suối Đục	Ấp Suối Đục	0,06	0,06	
11	Nhà Văn hóa - Khu thể thao ấp Bằng Lăng	Ấp Bằng Lăng	0,06	0,06	
12	Sân thể dục thể thao ấp 1	Ấp 1		0,17	+ 0,17
13	Sân thể dục thể thao ấp 4	Ấp 4		1,21	+ 1,21
14	Sân thể dục thể thao ấp 5	Ấp 5		0,35	+ 0,35
VI	Thương mại - dịch vụ				
1	Chợ Xuân Đà	Ấp 5	0,62	0,52	- 0,10
2	Chợ Trảng Táo	Ấp Gia Ui	0,41	0,41	
3	Bưu điện xã Xuân Tâm	Ấp 4	0,03	0,03	

4.4. Định hướng tổ chức sản xuất nông nghiệp:

a) Định hướng phát triển:

- Nông nghiệp được quy hoạch phát triển theo hướng xanh, sạch, hữu cơ; xây dựng các vùng nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, phát triển và nhân rộng các mô hình sản xuất theo hướng chuyên môn hóa và thâm canh cao gắn với các chuỗi liên kết từ sản xuất, thu hoạch, chế biến, bảo quản đến lưu thông, phân phối và xây dựng thương hiệu hàng hóa. Chuyển dịch cơ cấu cây trồng gắn với thực hiện các chương trình dự án trên lĩnh vực nông nghiệp, công tác khuyến nông, bảo vệ thực vật; chú trọng hỗ trợ đầu tư xây dựng đường giao thông, điện, thủy lợi, giống, công nghệ để hình thành các vùng sản xuất hàng hóa theo quy hoạch gắn với thị trường. Phát triển chăn nuôi theo mô hình trang trại ứng dụng khoa học kỹ thuật tiên tiến, an toàn dịch bệnh, đảm bảo vệ sinh môi trường.

- Chỉ tiêu tăng trưởng giá trị sản xuất nông nghiệp:

+ Giai đoạn 2021-2025: Phấn đấu đạt tốc độ tăng trưởng giá trị sản xuất nông nghiệp khoảng 3-4%. Trong đó, trồng trọt tăng 2-3%, chăn nuôi 4-5% và dịch vụ nông nghiệp 10-12%.

+ Giai đoạn 2026-2030: Phấn đấu đạt tốc độ tăng trưởng giá trị sản xuất

nông nghiệp khoảng 4-5%. Trong đó, trồng trọt tăng 3-4%, chăn nuôi 5-6% và dịch vụ nông nghiệp 12-12,5%.

- Chuyển dịch cơ cấu nông nghiệp: Cơ cấu ngành nông nghiệp chuyển dịch theo hướng tăng tỷ trọng ngành chăn nuôi và dịch vụ nông nghiệp. Trong đó, cơ cấu phát triển các ngành như sau: Đến năm 2025, trồng trọt chiếm 40%, chăn nuôi chiếm 30% và dịch vụ nông nghiệp chiếm 30%; đến năm 2030, trồng trọt chiếm 35%, chăn nuôi chiếm 29% và dịch vụ nông nghiệp chiếm 36%.

b) Định hướng phát triển các ngành hàng nông nghiệp:

- Phát triển trồng trọt:

+ Lúa: Diện tích đến năm 2025 khoảng 540 ha, năng suất khoảng 4,6 tấn/ha, sản lượng khoảng 2.484 tấn; diện tích đến năm 2030 khoảng 300 ha, năng suất khoảng 4,8 tấn/ha, sản lượng khoảng 1.440 tấn.

+ Cây bắp: Diện tích đến năm 2025 khoảng 1.514 ha, năng suất khoảng 9 tấn/ha, sản lượng khoảng 13.626 tấn; diện tích đến năm 2030 khoảng 800 ha, năng suất khoảng 9,2 tấn/ha, sản lượng khoảng 7.360 tấn.

+ Cây mè: Diện tích đến năm 2025 khoảng 800 ha, năng suất khoảng 30 tấn/ha, sản lượng khoảng 24.000 tấn; diện tích đến năm 2030 khoảng 900 ha, năng suất khoảng 32 tấn/ha, sản lượng khoảng 28.800 tấn.

+ Rau các loại: Diện tích đến năm 2025 khoảng 430 ha, năng suất khoảng 13 tấn/ha, sản lượng khoảng 5.590 tấn; diện tích đến năm 2030 khoảng 440 ha, năng suất khoảng 13,5 tấn/ha, sản lượng khoảng 5.940 tấn.

+ Cây đậu: Diện tích đến năm 2025 khoảng 290 ha, năng suất khoảng 0,85 tấn/ha, sản lượng khoảng 246,5 tấn; diện tích đến năm 2030 khoảng 300 ha, năng suất khoảng 0,9 tấn/ha, sản lượng khoảng 270 tấn.

+ Cao su: Diện tích đến năm 2025 khoảng 1.290 ha, năng suất khoảng 1,3 tấn/ha, sản lượng khoảng 1.677 tấn; diện tích đến năm 2030 khoảng 1.350 ha, năng suất khoảng 1,5 tấn/ha, sản lượng khoảng 2.025 tấn.

+ Cây điều: Diện tích đến năm 2025 khoảng 2.005 ha, năng suất khoảng 1,3 tấn/ha, sản lượng khoảng 2.606,5 tấn; diện tích đến năm 2030 khoảng 2.000 ha, năng suất khoảng 1,5 tấn/ha, sản lượng khoảng 3.000 tấn.

+ Cây xoài: Diện tích đến năm 2025 khoảng 52 ha, năng suất khoảng 13,2 tấn/ha, sản lượng khoảng 686 tấn; diện tích đến năm 2030 khoảng 75 ha, năng suất khoảng 13,5 tấn/ha, sản lượng khoảng 1.012,5 tấn.

+ Cây thanh long: Diện tích đến năm 2025 khoảng 40 ha, năng suất khoảng 25 tấn/ha, sản lượng khoảng 1.000 tấn; diện tích đến năm 2030 khoảng 45 ha, năng suất khoảng 25,2 tấn/ha, sản lượng khoảng 1.134 tấn.

+ Cây ăn quả có múi: Diện tích đến năm 2025 khoảng 75 ha, năng suất khoảng 13 tấn/ha, sản lượng khoảng 975 tấn; diện tích đến năm 2030 khoảng 100 ha, năng suất khoảng 14 tấn/ha, sản lượng khoảng 1.400 tấn.

- Phát triển chăn nuôi:

+ Đàn trâu: Đến năm 2025 khoảng 112 con, sản lượng thịt hơi khoảng 6,8 tấn; đến năm 2030 khoảng 120 con, sản lượng thịt hơi khoảng 7,5 tấn.

+ Đàn bò: Đến năm 2025 khoảng 1.837 con, sản lượng thịt hơi khoảng 324 tấn; đến năm 2030 khoảng 1.900 con, sản lượng thịt hơi khoảng 327 tấn.

+ Đàn heo: Đến năm 2025 khoảng 26.910 con, sản lượng thịt hơi khoảng 4.931 tấn; đến năm 2030 khoảng 28.000 con, sản lượng thịt hơi khoảng 5.130 tấn.

+ Đàn gia cầm: Đến năm 2025 khoảng 300 nghìn con, sản lượng trứng khoảng 4.920 nghìn quả; đến năm 2030 khoảng 350 nghìn con, sản lượng trứng khoảng 5.750 nghìn quả.

c) Phân vùng sản xuất nông nghiệp:

Sản xuất nông nghiệp xã Xuân Tâm được phân chia thành 8 vùng như sau:

- Vùng 1: Diện tích khoảng 1.763 ha tại ấp 7, ấp Suối Đục và ấp Gia Ui, định hướng trồng cây lâu năm (chủ yếu là cây cao su).

- Vùng 2: Diện tích khoảng 797 ha tại ấp 5 và 6, định hướng trồng cây lâu năm (chủ yếu là cây điều) và chăn nuôi.

- Vùng 3: Diện tích khoảng 309 ha tại ấp 1 và 2, định hướng trồng cây lâu năm (chủ yếu là cây cao su).

- Vùng 4: Diện tích khoảng 322 ha tại ấp 3 và 4, định hướng trồng cây lâu năm (chủ yếu là cây cao su).

- Vùng 5: Diện tích 405 ha tại ấp Bằng Lăng, định hướng trồng cây lâu năm (chủ yếu là cây cao su, cây điều, cây ăn quả).

- Vùng 6: Diện tích khoảng 273 ha tại các ấp 1, 2, 3, 4 và 5, định hướng trồng cây ăn quả có múi và các loại cây hàng năm như lúa, bắp, mì.

- Vùng 7: Diện tích khoảng 1.090 ha tại các ấp 1, 3, 6, 7 và ấp Gia Ui, định hướng chăn nuôi và trồng các loại cây hàng năm như lúa, bắp, mì.

- Vùng 8: Diện tích khoảng 319 ha tại ấp Gia Ui và ấp Suối Đục, định hướng trồng rừng sản xuất.

4.5. Định hướng phát triển sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, thương mại dịch vụ:

- Tiếp tục phát triển sản xuất công nghiệp. Khuyến khích phát triển ngành chế biến gỗ gia dụng, gỗ mỹ nghệ, chế biến thực phẩm sạch và các ngành nghề tiểu thủ công nghiệp.

- Phát triển thương mại dịch vụ dọc tuyến Quốc lộ 1, tại khu vực nút giao giữa cao tốc Phan Thiết - Dầu Giây và Quốc lộ 1, dọc tuyến đường Tỉnh 773 và các trục đường huyện, đường xã. Tập trung phát triển các ngành dịch vụ chất

lượng cao, dịch vụ phục vụ khu công nghiệp.

5. Quy hoạch sử dụng đất:

Diện tích, cơ cấu các loại đất được quy hoạch như Bảng số 02.

Bảng 02: Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 xã Xuân Tâm

STT	Chức năng	Hiện trạng năm 2020 (ha)	Quy hoạch (ha)		Tăng giảm (+/-) (ha)	
			Năm 2025	Năm 2030	2020 - 2025	2020 - 2030
	Diện tích tự nhiên	12.011,58	12.011,58	12.011,58		
1	Đất nông nghiệp	7.430,95	6.861,44	5.658,64	-569,51	-1.772,31
1.1	Đất trồng lúa	140,93	133,88	123,19	-7,05	-17,74
1.2	Đất trồng trọt khác	6.570,86	5.468,74	4.202,08	-1.102,13	-2.368,78
1.3	Đất rừng sản xuất		318,31	318,31	318,31	318,31
1.4	Đất rừng phòng hộ	617,00	318,31	252,00	-298,69	-365,00
1.5	Đất nuôi trồng thủy sản	49,27	30,55	23,50	-18,72	-25,77
1.6	Đất nông nghiệp khác	52,89	591,64	739,56	538,75	686,67
2	Đất xây dựng	4.220,55	4.771,94	5.897,06	551,39	1.676,51
2.1	Đất ở	228,93	251,82	278,93	22,89	50,00
2.2	Đất công cộng	15,73	21,68	34,05	5,95	18,32
2.3	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	8,05	8,05	8,05	0,00	0,00
2.4	Đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp	169,04	299,77	916,56	130,73	747,52
2.5	Đất khoáng sản và sản xuất vật liệu xây dựng	29,10	29,10	29,82	0,00	0,72
2.6	Đất xây dựng các chức năng khác	31,00	332,20	474,39	301,20	443,39
2.7	Đất hạ tầng kỹ thuật	346,46	433,19	759,13	86,73	412,67
2.7.1	Đất giao thông	298,99	414,16	740,09	115,17	441,10
2.7.2	Đất xử lý chất thải rắn	32,71	19,04	19,04	-13,67	-13,67
2.8	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	30,08	28,52	28,52	-1,56	-1,56
2.9	Đất hạ tầng phục vụ sản xuất	38,18	42,06	42,06	3,88	3,88
2.9.1	Thủy lợi	38,18	42,06	42,06	3,88	3,88
2.10	Đất quốc phòng, an ninh	3.354,06	3.354,06	3.354,06	0,00	0,00
3	Đất khác	360,08	378,20	455,88	18,12	95,80
3.1	Đất sông ngòi, kênh rạch, suối và mặt nước chuyên dùng	360,08	378,20	455,88	18,12	95,80

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Định hướng chuẩn bị kỹ thuật:

a) San nền:

- Cốt san nền hoàn thiện tuân thủ theo cốt chuẩn quốc gia (theo Hệ tọa độ VN-2000 và hệ độ cao Hòn Dấu - Hải Phòng).

- Tận dụng đến mức cao nhất địa hình tự nhiên, san nền cục bộ từng khu

vực, hạn chế khối lượng và chiều cao đào đắp.

- San lấp tập trung đối với các khu vực địa hình thấp và xây dựng mật độ cao. Tập trung tối đa địa hình tự nhiên để hạn chế việc san đắp đối với các khu vực xây dựng mật độ thấp.

- Đối với khu vực dân cư, khu trung tâm xã đã được phê duyệt thì cốt nền tuân thủ theo cốt nền quy hoạch được phê duyệt.

b) Hệ thống thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa cần được đầu tư đồng bộ cùng với hệ thống đường giao thông cho phù hợp với sự phát triển của trung tâm xã và các điểm dân cư.

- Các tuyến thoát nước mưa trong khu dân cư bằng cống tròn bê tông cốt thép. Ngoài khu dân cư tập trung thoát nước bằng mương hai bên tuyến đường. Tăng cường nạo vét, cải tạo để tăng khả năng thoát nước,...

- + Mạng lưới: Để phù hợp với địa hình và giảm độ sâu đặt hệ thống thoát nước, giảm kinh phí đầu tư xây dựng mạng lưới sẽ được chọn là mương nắp đan kết hợp ống cống khi qua đường và đấu nối với các cửa xả.

- + Kết cấu: Sử dụng mương nắp đan tại khu vực trung tâm xã và mương hở tại khu dân cư khác. Đối với hệ thống mương nắp đan trong khu vực trung tâm sẽ sử dụng các loại kích thước phù hợp.

6.2. Hệ thống giao thông:

a) Hệ thống đường cấp quốc gia:

- Tuyến đường sắt Bắc Nam hiện hữu từng bước được nâng cấp, hiện đại hóa để đạt tốc độ chạy tàu 80 - 90 km/h đối với tàu khách và 50 - 60 km/h đối với tàu hàng.

- Tuyến đường sắt tốc độ cao Nha Trang - Thành phố Hồ Chí Minh: Chiều dài qua địa bàn xã Xuân Tâm khoảng 8,6 km, quy mô đường sắt đôi, khổ 1.435 mm, lộ giới 57 m.

- Tuyến đường cao tốc Phan Thiết - Dầu Giây: Chiều dài qua địa bàn xã Xuân Tâm khoảng 9 km, quy mô hoàn chỉnh mặt đường 4 - 6 làn xe, lộ giới 120 m.

- Quốc lộ 1: Chiều dài tuyến đi qua xã Xuân Tâm khoảng 8,9 km, quy hoạch lộ giới 60,5 m (nền đường rộng 20,5 m, đất bảo trì đường bộ mỗi bên rộng 3 m, đất hành lang an toàn giao thông mỗi bên 17 m).

b) Đường tỉnh:

- Đường Tỉnh 773 (tuyến tránh): Tuyến bắt đầu từ Quốc lộ 1 đến giáp xã Xuân Hiệp, chiều dài qua xã Xuân Tâm 2,47 km. Quy hoạch đạt tiêu chuẩn đường cấp III, quy mô 6 làn xe cơ giới + 2 làn xe hỗn hợp, lộ giới 60 m.

- Đường Tỉnh 779: Tuyến bắt đầu từ Quốc lộ 1 đến giáp ranh huyện Cẩm

Mỹ, chiều dài qua xã Xuân Tâm 4,5 km. Quy hoạch đạt tiêu chuẩn đường cấp III, quy mô từ 2 - 4 làn xe, lộ giới 32 m.

c) Đường huyện:

- Đường Xuân Tâm - Trảng Táo: Tuyến bắt đầu từ Quốc lộ 1 đến ranh xã Xuân Thành, chiều dài 12,6 km. Quy hoạch đạt tiêu chuẩn đường cấp IV, quy mô từ 2 - 4 làn xe, lộ giới 32 m.

- Đường Xuân Hưng - Xuân Tâm: Tuyến bắt đầu từ giáp ranh xã Xuân Hưng đến giáp đường Xuân Tâm - Trảng Táo, chiều dài 2,9 km. Quy hoạch đạt tiêu chuẩn đường cấp IV, quy mô từ 2 - 4 làn xe, lộ giới 32 m.

- Đường Bằng Lăng: Tuyến bắt đầu từ giáp ranh huyện Cẩm Mỹ đến giáp ranh huyện Xuyên Mộc, chiều dài 4,6 km. Quy hoạch đạt tiêu chuẩn đường cấp IV, quy mô từ 2 - 4 làn xe, lộ giới 32 m.

- Đường quanh hồ Gia Măng: Chiều dài 3,1 km. Quy hoạch đạt tiêu chuẩn đường cấp IV, quy mô từ 2 - 4 làn xe, lộ giới 32 m.

- Đường Bảo Hòa - Xuân Hòa: Tuyến bắt đầu từ giáp ranh xã Xuân Hiệp đến ranh xã Xuân Hưng, chiều dài 2,14 km. Quy hoạch đạt tiêu chuẩn đường cấp IV, quy mô từ 2 - 4 làn xe, lộ giới 32 m.

d) Đường xã quản lý:

- Đường xã: Gồm 3 tuyến, tổng chiều dài 7,75 km. Quy hoạch đến năm 2030 đạt tiêu chuẩn cấp V, tối thiểu đạt loại A nông thôn, quy mô mặt đường rộng 5,5 m (hoặc 1 - 2 làn xe), nền đường rộng 7,5 m, phần đất bảo trì đường bộ mỗi bên rộng 1 m, đất hành lang an toàn mỗi bên rộng 9 m, lộ giới 29 m. Riêng đường vào Khu Công nghiệp Xuân Hòa quy hoạch đến năm 2030 đạt tiêu chuẩn cấp IV, quy mô 4 - 6 làn xe, lộ giới 60 m.

- Đường ấp: Gồm 49 tuyến, tổng chiều dài 20,81 km. Quy hoạch đến năm 2030 đạt tiêu chuẩn đường cấp VI, quy mô mặt đường rộng 5,5 m (hoặc 1 - 2 làn xe), nền đường rộng 6,5 m, phần đất bảo trì đường bộ mỗi bên rộng 1 m, đất hành lang an toàn mỗi bên rộng 4 m, lộ giới 19 m.

- Đường ngõ, xóm: Gồm 69 tuyến, tổng chiều dài 34,9 km. Quy hoạch đến năm 2030 đạt tiêu chuẩn đường cấp VI, quy mô mặt đường rộng 5,5 m (hoặc 1 - 2 làn xe), nền đường rộng 6,5 m, phần đất bảo trì đường bộ mỗi bên rộng 1 m, đất hành lang an toàn mỗi bên rộng 4 m, lộ giới 19 m.

- Đường trục chính nội đồng: Gồm 7 tuyến, tổng chiều dài 17,99 km. Quy hoạch đến năm 2030 đạt tiêu chuẩn đường cấp VI, quy mô mặt đường rộng 5,5 m (hoặc 1 - 2 làn xe), nền đường rộng 6,5 m, phần đất bảo trì đường bộ mỗi bên rộng 1 m, đất hành lang an toàn mỗi bên rộng 4 m, lộ giới 19 m.

6.3. Quy hoạch hệ thống thủy lợi: Trên địa bàn xã sẽ được quy hoạch hồ Đakriê, hồ Sông Ray 2 và Hệ thống thủy lợi núi Hók phục vụ tưới cho Xuân Tâm và Xuân Trường.

6.4. Quy hoạch hệ thống điện:

- Cấp điện: Nguồn điện cung cấp cho xã Xuân Tâm được lấy từ nguồn điện lưới Quốc gia qua trạm 110 kV Xuân Trường.

- Lưới điện:

+ Đối với đường dây cao thế: Xây dựng đường dây 220 kV Thống Nhất, đường dây 220 kV Dầu Giây, đường dây hai mạch từ trạm 110 kV Xuân Đông đầu chuyển tiếp trên đường dây Xuân Lộc - Xuân Tâm.

+ Đối với đường dây trung thế và trạm biến áp: Đầu tư nâng cấp và làm mới 12 tuyến đường dây trung áp 3 pha chiều dài 13,9 km; lắp đặt thêm 12 trạm biến áp.

+ Đối với đường dây hạ thế độc lập: Hiện các tuyến đường dây hạ thế đáp ứng nhu cầu sử dụng nên giữ nguyên hiện trạng.

6.5. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nhu cầu sử dụng nước: Dân số dự báo đến năm 2030 là 29.472 người, chỉ tiêu cấp nước 60 lít/người/ngày đêm. Nhu cầu nước sinh hoạt $1.628 \text{ m}^3/\text{ngày}$ đêm. Nhu cầu nước cho sản xuất tiểu thủ công nghiệp: $130 \text{ m}^3/\text{ngày}$ đêm.

- Quy hoạch cấp nước: Nâng cấp, mở rộng mạng lưới cấp nước sinh hoạt để phục vụ nhu cầu người dân. Dự kiến đến năm 2030 sẽ lắp đặt các tuyến đường ống cấp nước với tổng chiều dài 65,96 km.

6.6. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

- Khu vực trung tâm xã: Xây dựng hệ thống cống chung một nửa, cuối các tuyến cống sẽ có cống bao gom nước thải về trạm xử lý nước thải để xử lý trước khi xả ra môi trường.

- Nước thải sinh hoạt: Các điểm dân cư tập trung xây dựng hệ thống thoát nước chung, xử lý nước thải bằng hồ sinh học tự nhiên; vận động người dân xây dựng nhà tiêu tự hoại 3 ngăn để xử lý trước khi xả ra bên ngoài.

- Nước thải từ cơ sở sản xuất: Thu gom nước thải qua hệ thống thoát nước riêng, xử lý đạt yêu cầu về môi trường trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

- Nước thải chăn nuôi: Để xử lý chất thải, nước thải trong các cơ sở chăn nuôi cần thiết phải yêu cầu các chủ cơ sở có cam kết xử lý ô nhiễm môi trường trước khi cấp phép thành lập trang trại chăn nuôi. Từng cơ sở, trang trại phải có phương án xử lý nước thải, chất thải đảm bảo tiêu chuẩn môi trường.

6.7. Quản lý chất thải rắn và nghĩa trang, nghĩa địa:

a) Rác thải:

- Vận động tổ chức, doanh nghiệp đứng ra tổ chức thu gom rác trên địa bàn xã để đưa đến khu xử lý rác thải tập trung.

- Khu vực trung tâm xã: Tại các khu vực công trình công cộng bố trí thùng đựng rác thải, dân cư tự thu gom rác sinh hoạt và đổ ra xe thu gom vào

các ngày thu gom định kỳ trong tuần. Thu gom bằng hệ thống xe đẩy tay và tập trung tại các vị trí tập kết chất thải rắn.

- Khu vực các ấp: Do địa hình trải dài dọc theo các tuyến đường nên giải pháp xử lý rác ở đây mang tính chất phân tán. Rác thải rắn và rác thải sinh hoạt sẽ thu gom đưa tới các xe tiếp nhận rác qua mạng lưới dịch vụ thu gom. Rác thải sẽ được tập kết tại trạm trung chuyển, sau đó vận chuyển đến khu xử lý chất thải tập trung.

- Điểm dân cư phân tán: Nếu không thuận lợi thu gom, có thể giải quyết bằng cách tập trung rác lại và xử lý đúng quy định.

- Chất thải chăn nuôi được xử lý bằng các hình thức sau: Hàm Biogas (hệ thống khí sinh học), chế phẩm sinh học, ủ phân hữu cơ (Compost), công nghệ ép tách phân,...

b) Nghĩa trang, nghĩa địa: Hiện trên địa bàn xã Xuân Tâm có 4 nghĩa địa tại các ấp 1, 2, 4, 6. Đến năm 2030, ổn định các nghĩa trang hiện có, hạn chế tăng quy mô chôn và tiến tới đóng cửa cải tạo theo quy hoạch sử dụng đất của địa phương; đồng thời xây mới nghĩa trang huyện Xuân Lộc.

7. Danh mục các dự án ưu tiên đầu tư và nguồn vốn:

7.1. Các dự án ưu tiên đầu tư:

- Trụ sở Công an xã Xuân Tâm.
- Xây dựng mới, nâng cấp, mở rộng các công trình giao thông, cấp điện, cấp nước sinh hoạt, thoát nước, trạm trung chuyển rác, các công trình thủy lợi.
- Nâng cấp, mở rộng các trường học, các thiết chế văn hóa, thể thao.
- Thực hiện Đề án “Chương trình quốc gia mỗi xã một sản phẩm trên địa bàn tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2019-2025, định hướng đến năm 2035”.

7.2. Nguồn vốn đầu tư:

- Nguồn vốn đầu tư từ ngân sách.
- Nguồn huy động:
- + Nguồn vốn tín dụng.
- + Nguồn vốn của doanh nghiệp và nhân dân.
- + Các nguồn vốn hợp pháp khác.

8. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung xây dựng: Được ban hành kèm theo hoạch chung xây dựng xã Xuân Tâm, huyện Xuân Lộc đến năm 2030 và định hướng phát triển đến năm 2040 gồm 3 Chương và 14 Điều.

9. Tiến độ, giải pháp tổ chức thực hiện quy hoạch chung xây dựng xã:

9.1. Tiến độ thực hiện:

- Năm 2023 xã đạt chuẩn nông thôn mới kiểu mẫu. Đến năm 2030 phát

triển mạnh mẽ kinh tế - xã hội theo hướng hiện đại.

- Giai đoạn 2021 - 2025: Từng bước hoàn thiện hệ thống giao thông, cấp nước sinh hoạt, cấp điện, môi trường, trường học, các thiết chế văn hóa - thể thao... Phát triển sản xuất nông nghiệp công nghệ cao, nông nghiệp hữu cơ gắn với xây dựng, phát triển các chuỗi liên kết sản xuất gắn với dịch vụ du lịch; nâng cao chất lượng các tiêu chí nông thôn mới kiểu mẫu.

- Giai đoạn 2026 - 2030: Đẩy mạnh phát triển công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, thương mại dịch vụ trên địa bàn xã; hoàn thiện hệ thống điện, giao thông, cấp nước...

9.2. Giải pháp thực hiện quy hoạch:

- Sau khi quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Tâm, huyện Xuân Lộc đến năm 2030 và định hướng phát triển đến năm 2040 được phê duyệt, UBND xã tổ chức công bố và phổ biến đồ án quy hoạch cho tất cả cán bộ, nhân dân trong xã và các chủ đầu tư biết, thực hiện.

- Tăng cường phối hợp với các ngành chức năng liên quan trong triển khai, tổ chức thực hiện quy hoạch.

- Xây dựng kế hoạch và tổ chức thực tốt quy hoạch phát triển các ngành, lĩnh vực kinh tế - xã hội của xã giai đoạn 2021 - 2030. Triển khai quy hoạch thông qua các kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 5 năm và hàng năm. Kế hoạch hàng năm phải bám vào các mục tiêu quy hoạch đã đạt được và tiến độ phải thực hiện trong từng thời kỳ.

- Hàng năm xây dựng kế hoạch tổ chức thực hiện các dự án đầu tư theo quy hoạch trình cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định.

- Tổ chức quản lý xây dựng theo đúng quy hoạch. Vận động, tuyên truyền nhân dân hiểu và hưởng ứng thực hiện quy hoạch, cải tạo, chỉnh trang khu dân cư, phát triển kinh tế - xã hội, xây dựng nếp sống văn hóa văn minh.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. UBND xã Xuân Tâm:

- Công bố, công khai quy hoạch được phê duyệt; quản lý, giám sát việc thực hiện quy hoạch xây dựng theo quy định.

- Thực hiện chức năng quản lý nhà nước theo quy định của pháp luật.

- Phối hợp chặt chẽ với các ngành chức năng liên quan đề xuất các giải pháp quản lý, triển khai thực hiện quy hoạch; lập kế hoạch đầu tư xây dựng, huy động nguồn vốn đầu tư để thực hiện các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch được phê duyệt.

2. Phòng Kinh tế và Hạ tầng thực hiện chức năng quản lý nhà nước về quy hoạch xây dựng; phối hợp, hướng dẫn UBND xã Xuân Tâm quản lý quy hoạch chung xây dựng theo chức năng, nhiệm vụ và phạm vi quản lý.

3. Các cơ quan, đơn vị liên quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước theo quy định của pháp luật; có trách nhiệm hướng dẫn, tạo điều kiện thuận lợi để UBND xã Xuân Tâm triển khai thực hiện quy hoạch chung xây dựng được duyệt.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện, Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, Trưởng phòng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Trưởng phòng Tài chính - Kế hoạch, Chủ tịch UBND xã Xuân Tâm và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- Sở Xây dựng;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Sở Nông nghiệp và PTNT;
- Sở Giao thông vận tải;
- Văn phòng Điều phối CTXD NTM tỉnh;
- Thường trực Huyện ủy (báo cáo);
- Thường trực HĐND huyện (báo cáo);
- Chủ tịch, các PCT. UBH;
- Văn phòng Điều phối CTXD NTM huyện;
- Chánh, Phó Văn phòng;
- Lưu: VT, TCKH, TH(Cường).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Thị Cát Tiên

QUY ĐỊNH

**Quản lý xây dựng theo Đồ án Quy hoạch chung xây dựng
xã Xuân Tâm, huyện Xuân Lộc đến năm 2030
và định hướng phát triển đến năm 2040**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 13224.../QĐ-UBND
ngày 28 tháng 11 năm 2022 của UBND huyện Xuân Lộc)*

**CHƯƠNG I
QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi áp dụng

1. Các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân, hộ gia đình, doanh nghiệp có liên quan đến hoạt động xây dựng trên địa bàn xã thực hiện theo đúng Quy định này.

2. Quy định này hướng dẫn việc quản lý quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan được lập trên cơ sở Quy hoạch chung xây dựng xã đến năm 2030 và định hướng phát triển đến năm 2040 được phê duyệt; là căn cứ để xác định việc lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng các dự án đầu tư trên địa bàn xã đảm bảo phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn, định hướng phát triển chung của khu vực và toàn xã, phù hợp với các quy định khác.

3. Quy định này làm cơ sở để xem xét quản lý xây dựng mới, cải tạo chỉnh trang các công trình xây dựng nhà ở riêng lẻ theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

4. Quy định quản lý xây dựng này không áp dụng cho các khu vực sau: Các dự án thực hiện theo quy hoạch chi tiết được cấp thẩm quyền phê duyệt, các khu công nghiệp, cụm công nghiệp, các khu bảo vệ an ninh quốc phòng, khu di tích, thắng cảnh, bảo tồn theo quy hoạch ngành trên địa bàn xã được phê duyệt. Việc quản lý hoạt động xây dựng các khu vực này được thực hiện theo quy định và hướng dẫn riêng.

5. UBND xã Xuân Tâm và các cơ quan chuyên môn thuộc huyện chịu trách nhiệm trước Chủ tịch UBND huyện về quản lý xây dựng tại Đồ án quy hoạch chung xây dựng xã được duyệt và quy định của pháp luật.

Điều 2. Phân vùng quản lý quy hoạch

1. Ranh giới quy hoạch:

- Phạm vi lập quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Tâm đến năm 2030 và định hướng phát triển đến năm 2040 là toàn bộ địa giới hành chính xã Xuân Tâm.

- Phạm vi ranh giới của xã được xác định như sau:
- + Phía Đông: Giáp xã Xuân Hưng.
- + Phía Tây : Giáp thị trấn Gia Ray, xã Xuân Trường, xã Xuân Hiệp, xã Lang Minh và huyện Cẩm Mỹ.
- + Phía Nam : Giáp tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.
- + Phía Bắc : Giáp xã Xuân Thành.
- Tổng diện tích tự nhiên: 12.011,58 ha.

2. Quy mô, diện tích các khu chức năng trong vùng quy hoạch:

- Khu vực nhà ở dân cư (Khu trung tâm xã, khu dân cư hiện hữu cải tạo, khu dân cư xây dựng mới, nhà ở rải rác,...).
- Khu vực xây dựng công trình công cộng.
- Khu vực đất sản xuất (đất sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, ngư nghiệp; đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, dịch vụ,...).
- Khu đất cây xanh.
- Các khu vực bảo tồn, di tích, thắng cảnh, cấm xây dựng (nếu có).
- Khu vực dự trữ, an ninh quốc phòng.
- Các công trình hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, quản lý chất thải rắn, nghĩa trang, vệ sinh môi trường).

CHƯƠNG II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Mục 1. Quản lý theo Quyết định phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã

Điều 3. Khu vực nhà ở dân cư

Các chỉ tiêu kỹ thuật yêu cầu:

- Chỉ tiêu sử dụng đất:
- + Đất xây dựng công trình nhà ở: $\geq 25 \text{ m}^2/\text{người}$.
- + Đất xây dựng công trình công cộng, dịch vụ: $\geq 5 \text{ m}^2/\text{người}$.
- + Đất cây xanh công cộng: $\geq 2 \text{ m}^2/\text{người}$.
- + Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật: $\geq 5 \text{ m}^2/\text{người}$.
- Chỉ tiêu cấp nước: $\geq 60 \text{ lít/người/ngày đêm}$.
- Chỉ tiêu cấp điện và chiếu sáng công cộng: $\geq 150 \text{ W/người}$.
- Chỉ tiêu nước thải (thu gom): $\geq 80\%$ lượng nước thải phát sinh.
- Quy định khoảng lùi tối thiểu (m) của các công trình theo bề rộng đường (giới hạn bởi các chỉ giới đường đỏ) và chiều cao xây dựng công trình:

Bề rộng đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m)	Chiều cao xây dựng công trình (m)			
	< 19	19 ÷ < 22	22 ÷ < 28	≥ 28
<19	0	3	4	6
19 ÷ <22	0	0	3	6
≥22	0	0	0	6

- Mật độ xây dựng thuần tối đa cho phép: Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập), quy định như sau:

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤ 90	100	200	300	500	≥ 1 000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40
Chú thích: Lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.						

Các chỉ tiêu kỹ thuật chưa nêu ở trên phải thực hiện tuân thủ theo QCVN 01: 2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng được ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng.

1. Khu trung tâm xã (Điểm dân cư số 1):

- Quy mô diện tích, dân số, nhân khẩu:
- + Quy mô hiện trạng 2020: 41,56 ha, dân số 929 hộ, với 3.408 nhân khẩu.
- + Quy mô quy hoạch 2025: 66,55 ha, dân số 1.057 hộ, với 3.500 nhân khẩu.
- + Quy mô quy hoạch 2030: 66,55 ha, dân số 1.084 hộ, với 3.700 nhân khẩu.
- Mật độ xây dựng: ≤ 60%.
- Tầng cao xây dựng tối đa: ≤ 6 tầng (riêng nhà ở chung cư, nhà ở xã hội ≤ 10).

2. Khu dân cư hiện hữu, cải tạo:

* Điểm dân cư số 2 (ấp 1):

- Quy mô diện tích, dân số, nhân khẩu:
- + Quy mô hiện trạng 2020: 25,56 ha, dân số 405 hộ, với 1.603 nhân khẩu.
- + Quy mô quy hoạch 2025: 43,48 ha, dân số 425 hộ, với 1.700 nhân khẩu.
- + Quy mô quy hoạch 2030: 43,48 ha, dân số 450 hộ, với 1.800 nhân khẩu.
- Mật độ xây dựng: ≤ 60%.
- Tầng cao xây dựng tối đa: ≤ 6 tầng (riêng nhà ở chung cư, nhà ở xã hội ≤ 10).

* Điểm dân cư số 3 (ấp 1):

- Quy mô diện tích, dân số, nhân khẩu:
- + Quy mô hiện trạng 2020: 33,08 ha, dân số 484 hộ, với 1.960 nhân khẩu.
- + Quy mô quy hoạch 2025: 47,49 ha, dân số 500 hộ, với 2.000 nhân khẩu.
- + Quy mô quy hoạch 2030: 47,49 ha, dân số 525 hộ, với 2.100 nhân khẩu.
- Mật độ xây dựng: $\leq 60\%$.
- Tầng cao xây dựng tối đa: ≤ 6 tầng (riêng nhà ở chung cư, nhà ở xã hội ≤ 10).
- * Điểm dân cư số 4 (ấp 2):
- Quy mô diện tích, dân số, nhân khẩu:
- + Quy mô hiện trạng 2020: 2,02 ha, dân số 40 hộ, với 101 nhân khẩu.
- + Quy mô quy hoạch 2025: 41,88 ha, dân số 113 hộ, với 450 nhân khẩu.
- + Quy mô quy hoạch 2030: 41,88 ha, dân số 125 hộ, với 500 nhân khẩu.
- Mật độ xây dựng: $\leq 60\%$.
- Tầng cao xây dựng tối đa: ≤ 6 tầng (riêng nhà ở chung cư, nhà ở xã hội ≤ 10).
- * Điểm dân cư số 5 (ấp 1 và ấp 2):
- Quy mô diện tích, dân số, nhân khẩu:
- + Quy mô hiện trạng 2020: 34,17 ha, dân số 604 hộ, với 2.388 nhân khẩu.
- + Quy mô quy hoạch 2025: 81,82 ha, dân số 615 hộ, với 2.400 nhân khẩu.
- + Quy mô quy hoạch 2030: 81,82 ha, dân số 625 hộ, với 2.500 nhân khẩu.
- Mật độ xây dựng: $\leq 60\%$.
- Tầng cao xây dựng tối đa: ≤ 6 tầng (riêng nhà ở chung cư, nhà ở xã hội ≤ 10).
- * Điểm dân cư số 7 (ấp 5 và ấp 6):
- Quy mô diện tích, dân số, nhân khẩu:
- + Quy mô hiện trạng 2020: 70,8 ha, dân số 865 hộ, với 3.419 nhân khẩu.
- + Quy mô quy hoạch 2025: 175,36 ha, dân số 869 hộ, với 3.450 nhân khẩu.
- + Quy mô quy hoạch 2030: 175,36 ha, dân số 875 hộ, với 3.500 nhân khẩu.
- Mật độ xây dựng: $\leq 60\%$.
- Tầng cao xây dựng tối đa: ≤ 6 tầng (riêng nhà ở chung cư, nhà ở xã hội ≤ 10).
- * Điểm dân cư số 8 (ấp 4 và ấp 6):

- Quy mô diện tích, dân số, nhân khẩu:
- + Quy mô hiện trạng 2020: 41,35 ha, dân số 892 hộ, với 3.755 nhân khẩu.
- + Quy mô quy hoạch 2025: 146,48 ha, dân số 945 hộ, với 3.780 nhân khẩu.
- + Quy mô quy hoạch 2030: 146,48 ha, dân số 950 hộ, với 3.800 nhân khẩu.
- Mật độ xây dựng: $\leq 60\%$.
- Tầng cao xây dựng tối đa: ≤ 6 tầng (riêng nhà ở chung cư, nhà ở xã hội ≤ 10).
- * Điểm dân cư số 9 (ấp 6 và ấp 7):
- Quy mô diện tích, dân số, nhân khẩu:
- + Quy mô hiện trạng 2020: 70,15 ha, dân số 1.139 hộ, với 4.550 nhân khẩu.
- + Quy mô quy hoạch 2025: 161,45 ha, dân số 1.196 hộ, với 4.784 nhân khẩu.
- + Quy mô quy hoạch 2030: 161,45 ha, dân số 1.204 hộ, với 5.000 nhân khẩu.
- Mật độ xây dựng: $\leq 60\%$.
- Tầng cao xây dựng tối đa: ≤ 6 tầng (riêng nhà ở chung cư, nhà ở xã hội ≤ 10).

3. Khu dân cư xây dựng mới:

- Điểm dân cư số 6 (ấp 6): Khu dân cư dọc đường Tỉnh 773. Đến năm 2025, quy mô khoảng 64,65 ha, dân số 238 hộ, với 950 nhân khẩu. Đến năm 2030, quy mô khoảng 64,65 ha, dân số 250 hộ, với 1.000 nhân khẩu. Mật độ xây dựng tối đa 60%, số tầng cao ≤ 6 tầng (riêng nhà ở chung cư, nhà ở xã hội ≤ 10 tầng).
- Điểm dân cư số 10 (ấp Gia Ui và ấp Suối Đục): Khu dân cư nằm dọc hai bên đường Xuân Tâm - Trảng Táo. Đến năm 2025, quy mô khoảng 222,47 ha, dân số 525 hộ, với 2.100 nhân khẩu. Đến năm 2030, quy mô khoảng 222,47 ha, dân số 550 hộ, với 2.200 nhân khẩu. Mật độ xây dựng tối đa 60%, số tầng cao ≤ 6 tầng (riêng nhà ở chung cư, nhà ở xã hội ≤ 10 tầng).
- Điểm dân cư số 11 (ấp 5): Khu tái định cư vùng đệm. Đến năm 2025, quy mô khoảng 23,27 ha, dân số 313 hộ, với 1.250 nhân khẩu. Đến năm 2030, quy mô khoảng 23,27 ha, dân số 325 hộ, với 1.500 nhân khẩu. Mật độ xây dựng tối đa 60%, số tầng cao ≤ 6 tầng (riêng nhà ở chung cư, nhà ở xã hội ≤ 10 tầng).
- Điểm dân cư số 12 (ấp Bằng Lăng): Khu dân cư nằm dọc hai bên đường Bằng Lăng 1-2 và các đường xã quản lý. Đến năm 2025, quy mô khoảng 95,14 ha, dân số 350 hộ, với 1.831 nhân khẩu. Đến năm 2030, quy mô khoảng 95,14

ha, dân số 483 hộ, với 2.055 nhân khẩu. Mật độ xây dựng tối đa 60%, số tầng cao ≤ 6 tầng (riêng nhà ở chung cư, nhà ở xã hội ≤ 10 tầng)..

Ngoài ra, dân cư còn phân bố dọc theo các trục đường chính trong toàn xã,... Vì vậy, quy hoạch đất ở dọc theo các tuyến đường giao thông để đáp ứng nhu cầu cho người dân. Mặt khác, bố trí diện tích đất khoảng 181,2 ha dọc hai bên đường Tỉnh 773 để phát triển dân cư, thương mại dịch vụ; khoảng 85 ha dọc hai bên đường vào Khu công nghiệp Xuân Hòa để phát triển dân cư (có đầu tư hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội); bố trí 7,78 ha đất dọc hai bên đường vào Phân Trường 5 để đầu tư dự án nhà ở xã hội.

4. Dân cư rải rác: Trên địa bàn xã dân cư phân bố rải rác trên các trục đường chính trong toàn xã,... Mật độ xây dựng: $\leq 60\%$. Tầng cao xây dựng tối đa: ≤ 6 tầng.

Điều 4. Khu vực xây dựng công trình công cộng

1. Các công trình công cộng gồm: Trụ sở cơ quan, y tế, giáo dục, văn hóa, dịch vụ,... như số liệu trong Bảng 01 kèm theo Quyết định số/QĐ-UBND ngày tháng ... năm 2022 của UBND huyện Xuân Lộc.

2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính để quản lý xây dựng:

- Mật độ xây dựng: $\leq 60\%$.
- Tầng cao xây dựng tối đa: ≤ 6 tầng (riêng nhà ở chung cư, nhà ở xã hội ≤ 10).

- Khoảng lùi xây dựng: Thực hiện tuân thủ theo QCVN 01: 2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- Hệ số sử dụng đất: Thực hiện tuân thủ theo QCVN 01: 2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- Hình thức kiến trúc của từng loại nhà ở, công trình công cộng: Hòa hợp với không gian, kiến trúc, cảnh quan chung của khu vực xây dựng công trình kiến trúc; gắn kết kiến trúc khu hiện hữu, khu phát triển mới, khu bảo tồn, khu vực giáp ranh đô thị và nông thôn, phù hợp với cảnh quan thiên nhiên. Bảo đảm tiêu chuẩn về nhà ở, không gian sống, không gian văn hóa phù hợp với điều kiện tự nhiên, tập quán sinh hoạt, thuần phong mỹ tục của cộng đồng các dân tộc.

- Về màu sắc, vật liệu công trình: Sử dụng màu sắc, vật liệu, trang trí mặt ngoài của công trình kiến trúc phải bảo đảm mỹ quan, không tác động xấu tới thị giác, sức khỏe con người, môi trường và an toàn giao thông.

- Các quy định về xây dựng công trình công cộng, dịch vụ:

Loại công trình	Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu	Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu	Bán kính phục vụ tối đa
1. Giáo dục			
a) Trường, điểm trường mầm non	50 chỗ/1.000 dân	12 m ² /chỗ	1 km

Loại công trình	Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu	Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu	Bán kính phục vụ tối đa
b) Trường, điểm trường tiểu học	65 chỗ/1.000 dân	10 m ² /chỗ	1 km
c) Trường trung học cơ sở	55 chỗ/1.000 dân	10 m ² /chỗ	
2. Y tế			
Trạm y tế xã - Không có vườn thuốc - Có vườn thuốc	1 trạm/xã	500 m ² /trạm 1.000 m ² /trạm	
3. Văn hóa, thể thao công cộng ⁽¹⁾			
a) Nhà văn hóa		1.000 m ² /công trình	
b) Phòng truyền thống		200 m ² /công trình	
c) Thư viện		200 m ² /công trình	
d) Hội trường		100 chỗ/công trình	
e) Cụm công trình, sân bãi thể thao		5.000 m ² /cụm	
4. Chợ, cửa hàng dịch vụ ⁽²⁾			
a) Chợ	1 chợ/xã	1.500 m ²	
b) Cửa hàng dịch vụ trung tâm	1 công trình/khu trung tâm	300 m ²	
5. Điểm phục vụ bưu chính viễn thông			
Điểm phục vụ bưu chính, viễn thông (bao gồm cả truy cập Internet)	1 điểm/xã	150 m ² /điểm	
<i>Chú thích 1: Các hạng mục văn hóa, thể thao công cộng phải kết hợp trong cùng nhóm công trình để đảm bảo sử dụng khai thác hiệu quả;</i> <i>Chú thích 2: Tùy theo đặc điểm địa phương có thể bố trí cho xã hoặc liên xã.</i>			

Điều 5. Đất sản xuất

1. Đất nông nghiệp, lâm nghiệp, ngư nghiệp:

a) Phân vùng sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, ngư nghiệp; chăn nuôi theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Tâm đến năm 2030 và định hướng phát triển đến năm 2040 là toàn bộ địa giới hành chính xã Xuân Tâm.

b) Các quy định về khu vực chăn nuôi, sản xuất và phục vụ sản xuất nông nghiệp:

- Các khu vực chăn nuôi, sản xuất nông nghiệp phải đảm bảo khoảng cách an toàn môi trường. Khoảng cách từ nhà ở tới các khu vực chăn nuôi, sản xuất, kho chứa hóa chất bảo vệ thực vật phải lớn hơn 200 m.

- Khu sản xuất phải bố trí gần các trục đường chính,... liên hệ thuận tiện với đồng ruộng và khu ở nhưng phải cuối hướng gió chủ đạo, cuối nguồn nước.

- Các công trình phục vụ sản xuất như kho nông sản, kho phân hóa học và

thuốc trừ sâu, kho nông cụ vật tư, xưởng sửa chữa cơ khí nông cụ,... phải bố trí liên hệ thuận tiện với đường trục chính nội đồng. Khoảng cách từ các kho phân hóa học đến khu ở không được nhỏ hơn 100 m.

2. Đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, dịch vụ.

a) Đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, dịch vụ theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Tâm đến năm 2030 và định hướng phát triển đến năm 2040 là toàn bộ địa giới hành chính xã Xuân Tâm.

b) Các quy định về khu sản xuất tiểu thủ công nghiệp, cụm công nghiệp:

- Những cơ sở sản xuất tiểu thủ công nghiệp không gây ô nhiễm môi trường có thể bố trí trong khu ở, tại các nhà phụ của từng hộ gia đình.

- Cơ sở sản xuất có tác động xấu tới môi trường phải bố trí thành các cụm, nằm ngoài khu ở, gần đầu mối giao thông.

- Khoảng cách an toàn môi trường của sản xuất tiểu thủ công nghiệp, cụm công nghiệp phải đảm bảo an toàn về môi trường (khoảng cách ly vệ sinh) đến các nhà ở phải lớn hơn 200 m.

Điều 6. Đất cây xanh

- Không gian cây xanh trong xã, bao gồm không gian xanh tự nhiên và không gian xanh nhân tạo (công viên, vườn hoa, hồ nước,...) phải được quy hoạch gắn kết với nhau thành một hệ thống liên hoàn.

- Bố trí cây xanh công cộng tại khu trung tâm, khu văn hóa lịch sử, tôn giáo.

- Kết hợp với quy hoạch trồng cây xanh cặp các đường giao thông chính, ngoài đồng ruộng, cây chống xói mòn để tạo thành một hệ thống cây xanh trong xã.

- Không trồng các loại cây có nhựa độc, có hoa quả hấp dẫn ruồi muỗi, cây có gai trong trạm y tế, trường học, nhà trẻ, trường mẫu giáo; cần trồng các loại cây cao, bóng mát và có tác dụng làm sạch không khí.

Điều 7. Các khu vực bảo tồn, di tích, thắng cảnh, cấm xây dựng

- Đối với công trình tôn giáo, tín ngưỡng: Việc bảo tồn, xây mới công trình tôn giáo, tín ngưỡng theo quy định tại Luật tín ngưỡng, tôn giáo số 02/2016/QH14 ngày 18 tháng 11 năm 2016 và quy định tại Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng và Quyết định số 55/2021/QĐ-UBND ngày 01/12/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc ban hành quy định cấp phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng công trình trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

- Các vùng cấm xây dựng được xác định theo đồ án quy hoạch xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt: Khu vực sản xuất nông nghiệp tập trung,... Chế độ quản lý sử dụng đất tại các vùng cấm xây dựng theo quy định của pháp luật về đất đai và quy hoạch xây dựng.

Điều 8. Khu vực dự trữ, an ninh quốc phòng

Thực hiện theo quy định về an ninh, quốc phòng đối với khu vực dự trữ, an ninh quốc phòng.

Điều 9. Các công trình hạ tầng kỹ thuật

1. Giao thông: Quy định về chiều dài, quy mô mặt cắt ngang, lộ giới, cấp đường các tuyến đường do xã quản lý (đường xã, đường ấp, đường ngõ xóm, đường trục chính nội đồng).

STT	Tên đường	Quy hoạch			
		Chiều dài (km)	Quy mô mặt cắt ngang (làn xe)	Lộ giới (m)	Cấp đường
I	Đường xã	7,75			
1	Đường ấp 6 đi Xuân Hiệp	1,00	1-2	29	V
2	Đường vào Phân trường 5	0,75	1-2	29	V
3	Đường vào Khu Công nghiệp Xuân Hòa	6,00	4-6	60	III
II	Đường ấp	20,81			
	Ấp 1				
1	Đường 3 ấp 1 - Khu A	0,33	1-2	19	VI
2	Đường 5 ấp 1 - Khu A	0,43	1-2	19	VI
3	Đường 10 ấp 1 - Khu D	0,33	1-2	19	VI
4	Đường 12 ấp 1 - Khu C	0,30	1-2	19	VI
5	Đường 15 ấp 1 - Khu B	0,44	1-2	19	VI
6	Đường 17 ấp 1 - Khu B	0,44	1-2	19	VI
7	Đường 18 ấp 1 - Khu C	0,43	1-2	19	VI
8	Đường 19 ấp 1 - Khu B	0,24	1-2	19	VI
9	Đường 20 ấp 1 - Khu D (Hẻm 1640 - QL 1)	0,70	1-2	19	VI
10	Đường 21 ấp 1 - Khu A(nối dài vào nghĩa địa ấp 1)	1,12	1-2	19	VI
11	Đường 26 ấp 1 - Khu D	0,32	1-2	19	VI
12	Đường 28 ấp 1 - Khu D	0,44	1-2	19	VI
13	Đường 34 ấp 1 - Khu C	0,34	1-2	19	VI
	Ấp 2				
14	Đường 1 ấp 2	0,40	1-2	19	VI
15	Đường 2 ấp 2	0,39	1-2	19	VI
16	Đường 3 ấp 2	0,37	1-2	19	VI
17	Đường 4 ấp 2 (Đường vào nghĩa địa ấp 2)	0,28	1-2	19	VI
18	Đường 9 ấp 2	0,29	1-2	19	VI
19	Đường 11 ấp 2	0,39	1-2	19	VI
20	Đường 12 ấp 2 (Đường vào Trường bán Quốc gia khu vực 3)	1,70	1-2	19	VI
21	Đường 13 ấp 2	0,24	1-2	19	VI
22	Đường 14 ấp 2	0,28	1-2	19	VI
	Ấp 3				
23	Đường 16 ấp 3	0,43	1-2	19	VI
24	Đường 1 ấp 3	0,43	1-2	19	VI
25	Đường 2 ấp 3 (Đường ngang GX Trung	0,22	1-2	19	VI

STT	Tên đường	Quy hoạch			
		Chiều dài (km)	Quy mô mặt cắt ngang (làn xe)	Lộ giới (m)	Cấp đường
	Ngãi)				
26	Đường 7 ấp 3 (Đường vào Trường PHCS Nguyễn Đình Chiểu)	0,28	1-2	19	VI
27	Đường 10 ấp 3	0,44	1-2	19	VI
28	Đường 11 ấp 3	0,44	1-2	19	VI
29	Đường 12 ấp 3 (Đường Tạp hoá Phương Mừng)	0,40	1-2	19	VI
	Ấp 4				
30	Đường 1 ấp 4	0,28	1-2	19	VI
31	Đường 8 ấp 4 (Hợp tác xã Đại Nam - nối dài)	0,74	1-2	19	VI
32	Đường 3 ấp 4	0,28	1-2	19	VI
33	Đường 5 ấp 4	1,32	1-2	19	VI
34	Đường 11 ấp 4 (Đường vào cổng Văn hoá)	0,29	1-2	19	VI
35	Đường 9 ấp 4	0,34	1-2	19	VI
	Ấp 5				
36	Đường 1 ấp 5 (Đường 1+2 nhánh 2)	0,32	1-2	19	VI
37	Đường 7 ấp 5 (Đường số 7 nhánh 2)	0,17	1-2	19	VI
38	Đường 8 ấp 5 (Đường ngang số 3)	0,35	1-2	19	VI
39	Đường 9 ấp 5 (Đường Khóm 2)	0,29	1-2	19	VI
40	Đường 10 ấp 5 (Đường 12 + Đường 1 và 2 nối dài)	0,35	1-2	19	VI
41	Đường hẻm 2189 QL 1	0,26	1-2	19	VI
	Ấp 6				
42	Đường Đồng Tiến	0,16	1-2	19	VI
43	Đường 3 Hẻm 2237-9 - QL1 (Đường số 3)	0,52	1-2	19	VI
44	Đường 7 hẻm 2317 - QL1 (vào Z30A) (Đường số 7)	0,42	1-2	19	VI
45	Đường 9 hẻm 2321 - QL1 (Đường số 9 hẻm 2351)	0,76	1-2	19	VI
46	Đường 13 hẻm 2355 - QL1 (vào KCN, đường ấp 6)	0,22	1-2	19	VI
47	Đường 15 hẻm 2346-2346/16 QL1 (Đường số 15)	0,38	1-2	19	VI
	Ấp 7				
48	Đường 1 hẻm 2448/A56- 2448 A56/1 QL1	0,29	1-2	19	VI
49	Đường 6 - QL1 (Trạm kiểm dịch)	0,23	1-2	19	VI
III	Đường ngõ xóm	34,90			
	Ấp 1				
1	Đường 1 ấp 1 - Khu A-B (Đường số 11 tổ 2 và Đường số 11 tổ 4)	1,20	1-2	19	VI
2	Đường 7 ấp 1 - Khu A	0,38	1-2	19	VI
3	Đường 9 ấp 1 - Khu A (Đường ngang số	0,51	1-2	19	VI

STT	Tên đường	Quy hoạch			
		Chiều dài (km)	Quy mô mặt cắt ngang (làn xe)	Lộ giới (m)	Cấp đường
	1 tổ 1 và Đường ngang số 1 nhánh 1 và nhánh 2)				
4	Đường 11 ấp 1 - Khu A (Đường ngang số 13 nối dài khu A-B)	0,51	1-2	19	VI
5	Đường 27 ấp 1 - Khu B (Đường Ngang số 1 nhánh 3, N4, N5, N6)	0,56	1-2	19	VI
6	Đường 14 ấp 1 - Khu C (Đường số 14 nhánh 1 khu C)	0,48	1-2	19	VI
7	Đường 4 ấp 1 - Khu C-D (Đường ngang số 4 khu C và Đường ngang số 4 khu C-D)	1,80	1-2	19	VI
8	Đường 16 ấp 1 - Khu C (Đường ngang số 16 khu C)	0,45	1-2	19	VI
9	Đường 30 ấp 1 - Khu D	0,35	1-2	19	VI
10	Đường 32 ấp 1 - Khu C	0,35	1-2	19	VI
11	Đường 36 ấp 1 - Khu C (Đường 34 nối dài ấp 1)	0,16	1-2	19	VI
12	Đường 2 ấp 1 - Khu D (Đường ngang số 2 nhánh 1 và Đường ngang số 2 nhánh 2)	0,37	1-2	19	VI
13	Đường 6 ấp 1 - Khu D (Đường ngang số 6 Khu D)	0,37	1-2	19	VI
14	Đường 8 ấp 1 - Khu D (Đường ngang số 8 khu D)	0,38	1-2	19	VI
	Ấp 2				
15	Đường 5 ấp 2 (Đường số 9 nhánh 1 và Đường số 9 nhánh 2)	0,70	1-2	19	VI
16	Đường 6 ấp 2 (Đường ngang số 6 nhánh 1,2,3,4)	1,60	1-2	19	VI
17	Đường 7 ấp 2 (Đường ngang số 7 nhánh 1,2,3)	1,26	1-2	19	VI
18	Đường 8 ấp 2 (Đường ngang số 8 nhánh 1,2,3)	0,50	1-2	19	VI
19	Đường 10 ấp 2	1,20	1-2	19	VI
	Ấp 3				
20	Đường 3 ấp 3	0,37	1-2	19	VI
21	Đường 4 ấp 3	0,43	1-2	19	VI
22	Đường 15 ấp 3	1,18	1-2	19	VI
23	Đường 5 ấp 3	0,29	1-2	19	VI
24	Đường 6 ấp 3	0,30	1-2	19	VI
25	Hẻm 30 Đường 1 ấp 3	0,29	1-2	19	VI
26	Đường 13 ấp 3 (Đường số 13 nhánh 1)	0,52	1-2	19	VI
27	Đường 14 ấp 3 (Đường số 14 nhánh 1 và Đường số 14 nhánh 2)	0,51	1-2	19	VI
28	Đường 8 ấp 3 (Đường số 8 nhánh 1 + Đường số 8 Nhánh 2 và Đường số 8 Nhánh 3)	0,50	1-2	19	VI

STT	Tên đường	Quy hoạch			
		Chiều dài (km)	Quy mô mặt cắt ngang (làn xe)	Lộ giới (m)	Cấp đường
29	Đường 9 ấp 3 (Đường số 9 nhánh 1 + Đường số 9 Nhánh 2 và Đường số 9 Nhánh 3)	0,51	1-2	19	VI
	Ấp 4				
30	Đường 2 ấp 4 (Đường số 2 tổ 4-9)	0,37	1-2	19	VI
31	Đường 4 ấp 4 (Đường số 4 tổ 5)	0,37	1-2	19	VI
32	Đường 6 ấp 4 (Đường ngang số 6 tổ 10- 18)	0,67	1-2	19	VI
33	Đường 7 ấp 4	0,70	1-2	19	VI
34	Đường 10 ấp 4 (Đường số 10 nhánh 3+4)	0,67	1-2	19	VI
35	Hẻm 1 Đường 3 ấp 4 (Đường số 3 tổ 5)	0,28	1-2	19	VI
36	Hẻm 29 Đường 8 ấp 4 (Đường ngang số 8)	0,30	1-2	19	VI
37	Hẻm 8/1 Đường 8 ấp 4	0,28	1-2	19	VI
	Ấp 5				
38	Đường 2 ấp 5 (Đường số 2 - khóm 4 và Đường số 2 nhánh 1)	0,79	1-2	19	VI
39	Đường 3 ấp 5	0,82	1-2	19	VI
40	Đường 4 ấp 5 (Đường số 4 nhánh 1; Đường số 4 nhánh 2 và Đường số 4 nhánh 3)	1,12	1-2	19	VI
41	Đường 5 ấp 5 (Đường số 5 nhánh 1; Đường số 5 nhánh 2; Đường số 5 nhánh 3+4) và Đường số 5 nhánh 5)	1,30	1-2	19	VI
42	Đường 6 ấp 5 (Đường ngang số 6 nhánh 1 và Đường ngang số 6)	0,39	1-2	19	VI
43	Hẻm 1 Đường 6 ấp 5 (Đường dọc số 6 khóm 2)	0,38	1-2	19	VI
44	Hẻm 69 đường Xuân Tâm - Xuân Đông	0,21	1-2	19	VI
45	Hẻm 2187 QL 1 (Đường 15 ấp 5)	0,20	1-2	19	VI
	Ấp 6				
46	Đường 1 hẻm 2205 - QL1 (Đường Ngang số 1 nhánh 1)	0,10	1-2	19	VI
47	Đường 4 hẻm 2245 - QL1 (Đường 3/1 ấp 6)	0,10	1-2	19	VI
48	Đường 5 hẻm 2253 - QL1 (Đường 3/1 ấp 6)	0,10	1-2	19	VI
49	Đường 6 hẻm 2287 - QL1 (Đường số 12/1 ấp 6)	0,10	1-2	19	VI
50	Đường 10 hẻm 2351 A599 (Đường ngang số 2 ấp 6 nhánh chính + nhánh 2)	0,22	1-2	19	VI
51	Đường 11 hẻm 2351 A40- 2351 A39/2/3	0,28	1-2	19	VI
52	Đường 12 hẻm 2353-2355/1/1/1 (Đường số 12 ấp 6)	0,28	1-2	19	VI
53	Đường 14 hẻm 2312-3 - QL1 (Đường ngang số 2 nhánh 1)	0,15	1-2	19	VI

STT	Tên đường	Quy hoạch			
		Chiều dài (km)	Quy mô mặt cắt ngang (làn xe)	Lộ giới (m)	Cấp đường
54	Đường 16 hẻm 2362-2346/9 - QL1 (Đường số 12 ấp 6)	0,10	1-2	19	VI
55	Đường 17 hẻm 2378 - QL1 (Đường số 12 ấp 6)	0,10	1-2	19	VI
	Ấp 7				
56	Đường 2 hẻm 2458 (HTX Quyết Thắng)	0,09	1-2	19	VI
57	Đường 3 hẻm 2482 (Đông vào trạm trộn Bê tông)	0,08	1-2	19	VI
58	Đường 4 hẻm 2816 (Đường phân Trường 5 nhánh 2)	0,02	1-2	19	VI
59	Đường 5 hẻm 2526 - QL1 (Đường phân Trường 5 nhánh 2)	0,08	1-2	19	VI
60	Đường 7 hẻm 60-60/4 (Đường phân Trường 5 nhánh 2)	0,20	1-2	19	VI
	Ấp Gia Ui				
61	Hẻm 271 đường Xuân Tâm - Trảng Táo từ 271 - 271/7	0,15	1-2	19	VI
62	Hẻm 277 đường Xuân Tâm - Trảng Táo	0,10	1-2	19	VI
63	Hẻm 338 đường Xuân Tâm - Trảng Táo (Đường Làng Mán + Làng Mán nối dài)	2,42	1-2	19	VI
64	Hẻm 325 đường Xuân Tâm - Trảng Táo (Làng Hoa)	1,02	1-2	19	VI
65	Hẻm 376 đến 378/18 đường Xuân Tâm - Trảng Táo (Đường vào ga)	0,13	1-2	19	VI
	Ấp Suối Đục				
66	Hẻm 298/2/2-298/2/2/4 đường Xuân Tâm - Trảng Táo (Đường Ngã 3 tranh -N2)	0,50	1-2	19	VI
67	Hẻm 338/3 -338/3/1 đường Xuân Tâm - Trảng Táo (Đường Ngã 3 tranh -N1)	0,45	1-2	19	VI
68	Hẻm 328 đường Xuân Tâm - Trảng Táo (Làng Châu Ro)	1,04	1-2	19	VI
69	Hẻm 336 đường Xuân Tâm - Trảng Táo (Đường Ngã 3 tranh)	0,20	1-2	19	VI
IV	Đường trục chính nội đồng	17,99	1-2	19	VI
1	Đường số 3 nối dài (Đôi Môn)	1,40	1-2	19	VI
2	Đường Suối Lớn	0,70	1-2	19	VI
3	Đường kênh chính	4,70	1-2	19	VI
4	Đường chi hội làm vườn số 2	1,50	1-2	19	VI
5	Đường Suối Lớn	3,30	1-2	19	VI
6	Đường vào phân trường 5	4,75	1-2	19	VI
7	Đường Đồng Tiến	1,64	1-2	19	VI

Các tuyến đường còn lại do xã quản lý không nằm trong danh mục trên (đường hẻm, đường nội đồng,...) phải đảm bảo quy mô mặt cắt ngang đường 1-2 làn xe, lộ giới tối thiểu 19 m.

Quốc lộ 1, đường tỉnh, đường huyện thực hiện quản lý theo quy hoạch

ngành giao thông được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Cấp điện:

a) Chỉ tiêu cấp điện và hệ thống chiếu sáng:

- + Nhu cầu điện phục vụ sinh hoạt: ≥ 150 W/người.
- + Nhu cầu điện cho công trình công cộng: $> 15\%$ nhu cầu điện sinh hoạt.
- + Nhu cầu điện phục vụ sản xuất: Theo nhu cầu của cơ sở sản xuất.
- + Chiếu sáng công cộng: Tỷ lệ đường khu vực trung tâm xã được chiếu sáng $\geq 100\%$.

+ Trạm điện hạ thế và lưới điện trung, cao áp: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 07-5: 2016/BXD các công trình hạ tầng kỹ thuật công trình cấp điện.

b) Hành lang an toàn lưới điện: Các tuyến điện trung thế đi qua địa bàn xã sử dụng nguồn cấp từ trạm 110 kV Xuân Trường, hành lang được giới hạn bởi hai mặt thẳng đứng về hai phía của đường dây ở trạng thái tĩnh là 6 m.

c) Đường dây hạ thế: Khoảng cách giữa các cột điện trung bình từ 30-50 m, khoảng cách từ chân cột đến công trình xây dựng khác là 6 m, khoảng cách từ đường dây đến tường nhà của hộ dân là 6 m.

3. Cấp nước: Nguồn cấp, mạng lưới cấp đảm bảo cung cấp đầy đủ và đúng tiêu chuẩn quy định. Nước sạch theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 01-1: 2018/BYT về chất lượng nước sạch sử dụng cho mục đích sinh hoạt.

- Cấp nước sinh hoạt: Cấp nước đến hộ gia đình: ≥ 60 lít/người/ngày đêm; Cấp nước đến vị trí lấy nước công cộng: ≥ 40 lít/người/ngày đêm.

- Cấp nước cho sản xuất tiểu thủ công nghiệp tại hộ gia đình: $\geq 8\%$ lượng nước cấp cho sinh hoạt.

4. Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được đầu tư đồng bộ cùng với hệ thống đường giao thông cho phù hợp với sự phát triển của trung tâm xã và các điểm dân cư.

- Các tuyến thoát nước mưa trong khu dân cư bằng cống tròn bê tông cốt thép, ngoài khu dân cư tập trung thoát nước bằng mương hai bên tuyến đường. Tăng cường nạo vét, cải tạo các kênh trong khu vực để tăng khả năng thoát nước,...

5. Thoát nước thải, quản lý các chất thải rắn, nghĩa trang và vệ sinh môi trường:

a) Thoát nước thải:

- Nước thải sinh hoạt = 80% lượng nước cấp.
- Nước thải sản xuất tiểu thủ công nghiệp, làng nghề = 80% lượng nước cấp.

- Nước thải sinh hoạt từ các công trình công cộng: Xử lý bằng bể tự hoại trước khi thải vào hệ thống thoát nước. Chất lượng nước sau khi xử lý phải đạt tiêu chuẩn QCVN.

- Nước thải và phân gia súc từ các khu chuồng trại chăn nuôi lớn được xử lý bằng bể Biogas.

- Hệ thống thoát nước của cụm tiểu thủ công nghiệp có hệ thống thoát nước riêng và xử lý đạt tiêu chuẩn QCVN.

b) Quản lý các chất thải rắn: Rác thải được phân loại tại mỗi hộ gia đình trước khi đưa ra nơi tập trung theo quy định. Tại mỗi khu dân cư thành lập đội thu gom rác thải để thu và vận chuyển về bãi rác chung của xã.

c) Nghĩa trang và vệ sinh môi trường: Thực hiện mai táng và chôn cất, an táng theo vị trí quy định.

Mục 2. Quản lý theo đặc điểm của từng địa phương, vùng miền

Điều 10. Nhà ở dân cư nông thôn

- Về màu sắc, vật liệu công trình: Sử dụng màu sắc, vật liệu, trang trí mặt ngoài của công trình kiến trúc phải bảo đảm mỹ quan, không tác động xấu tới thị giác, sức khỏe con người, môi trường và an toàn giao thông.

- Hình thức kiến trúc của từng loại nhà ở, công trình công cộng: Hòa hòa với không gian, kiến trúc, cảnh quan chung của khu vực xây dựng công trình kiến trúc; gắn kết kiến trúc khu hiện hữu, khu phát triển mới, khu bảo tồn, khu vực giáp ranh đô thị và nông thôn, phù hợp với cảnh quan thiên nhiên. Bảo đảm tiêu chuẩn về nhà ở, không gian sống, không gian văn hóa phù hợp với điều kiện tự nhiên, tập quán sinh hoạt, thuần phong mỹ tục của cộng đồng các dân tộc.

- Cảnh quan: Hàng rào, cổng xây dựng kiên cố sạch đẹp, có cây xanh, đảm bảo “xanh - sạch - đẹp”.

Điều 11. Các công trình hạ tầng kỹ thuật

1. Giao thông: Quy định về chiều dài, quy mô mặt cắt ngang, lộ giới, cấp đường các tuyến đường do xã quản lý (đường xã, đường ấp, đường ngõ xóm, đường trục chính nội đồng).

STT	Tên đường	Quy hoạch			
		Chiều dài (km)	Quy mô mặt cắt ngang (làn xe)	Lộ giới (m)	Cấp đường
I	Đường xã	7,75			
1	Đường ấp 6 đi Xuân Hiệp	1,00	1-2	29	V
2	Đường vào Phân trường 5	0,75	1-2	29	V
3	Đường vào Khu Công nghiệp Xuân Hòa	6,00	4-6	60	III
II	Đường ấp	20,81			
	Ấp 1				
1	Đường 3 ấp 1 - Khu A	0,33	1-2	19	VI
2	Đường 5 ấp 1 - Khu A	0,43	1-2	19	VI

STT	Tên đường	Quy hoạch			
		Chiều dài (km)	Quy mô mặt cắt ngang (làn xe)	Lộ giới (m)	Cấp đường
3	Đường 10 ấp 1 - Khu D	0,33	1-2	19	VI
4	Đường 12 ấp 1 - Khu C	0,30	1-2	19	VI
5	Đường 15 ấp 1 - Khu B	0,44	1-2	19	VI
6	Đường 17 ấp 1 - Khu B	0,44	1-2	19	VI
7	Đường 18 ấp 1 - Khu C	0,43	1-2	19	VI
8	Đường 19 ấp 1 - Khu B	0,24	1-2	19	VI
9	Đường 20 ấp 1 - Khu D (Hẻm 1640 - QL 1)	0,70	1-2	19	VI
10	Đường 21 ấp 1 - Khu A (nối dài vào nghĩa địa ấp 1)	1,12	1-2	19	VI
11	Đường 26 ấp 1 - Khu D	0,32	1-2	19	VI
12	Đường 28 ấp 1 - Khu D	0,44	1-2	19	VI
13	Đường 34 ấp 1 - Khu C	0,34	1-2	19	VI
	Ấp 2				
14	Đường 1 ấp 2	0,40	1-2	19	VI
15	Đường 2 ấp 2	0,39	1-2	19	VI
16	Đường 3 ấp 2	0,37	1-2	19	VI
17	Đường 4 ấp 2 (Đường vào nghĩa địa ấp 2)	0,28	1-2	19	VI
18	Đường 9 ấp 2	0,29	1-2	19	VI
19	Đường 11 ấp 2	0,39	1-2	19	VI
20	Đường 12 ấp 2 (Đường vào Trường bán Quốc gia khu vực 3)	1,70	1-2	19	VI
21	Đường 13 ấp 2	0,24	1-2	19	VI
22	Đường 14 ấp 2	0,28	1-2	19	VI
	Ấp 3				
23	Đường 16 ấp 3	0,43	1-2	19	VI
24	Đường 1 ấp 3	0,43	1-2	19	VI
25	Đường 2 ấp 3 (Đường ngang GX Trung Ngãi)	0,22	1-2	19	VI
26	Đường 7 ấp 3 (Đường vào Trường PHCS Nguyễn Đình Chiểu)	0,28	1-2	19	VI
27	Đường 10 ấp 3	0,44	1-2	19	VI
28	Đường 11 ấp 3	0,44	1-2	19	VI
29	Đường 12 ấp 3 (Đường Tọa hoá Phụng Mừng)	0,40	1-2	19	VI
	Ấp 4				
30	Đường 1 ấp 4	0,28	1-2	19	VI
31	Đường 8 ấp 4 (Hợp tác xã Đại Nam - nối dài)	0,74	1-2	19	VI
32	Đường 3 ấp 4	0,28	1-2	19	VI
33	Đường 5 ấp 4	1,32	1-2	19	VI
34	Đường 11 ấp 4 (Đường vào công Văn hoá)	0,29	1-2	19	VI
35	Đường 9 ấp 4	0,34	1-2	19	VI
	Ấp 5				
36	Đường 1 ấp 5 (Đường 1+2 nhánh 2)	0,32	1-2	19	VI

STT	Tên đường	Quy hoạch			
		Chiều dài (km)	Quy mô mặt cắt ngang (làn xe)	Lộ giới (m)	Cấp đường
37	Đường 7 ấp 5 (Đường số 7 nhánh 2)	0,17	1-2	19	VI
38	Đường 8 ấp 5 (Đường ngang số 3)	0,35	1-2	19	VI
39	Đường 9 ấp 5 (Đường Khóm 2)	0,29	1-2	19	VI
40	Đường 10 ấp 5 (Đường 12 + Đường 1 và 2 nối dài)	0,35	1-2	19	VI
41	Đường hẻm 2189 QL1	0,26	1-2	19	VI
	Ấp 6				
42	Đường Đồng Tiến	0,16	1-2	19	VI
43	Đường 3 Hẻm 2237-9 - QL1 (Đường số 3)	0,52	1-2	19	VI
44	Đường 7 hẻm 2317 - QL1 (Vào Z30A) (Đường số 7)	0,42	1-2	19	VI
45	Đường 9 hẻm 2321 - QL1 (Đường số 9 hẻm 2351)	0,76	1-2	19	VI
46	Đường 13 hẻm 2355 - QL1 (Vào KCN, đường ấp 6)	0,22	1-2	19	VI
47	Đường 15 hẻm 2346-2346/16 QL1 (Đường số 15)	0,38	1-2	19	VI
	Ấp 7				
48	Đường 1 hẻm 2448/A56- 2448 A56/1 QL1	0,29	1-2	19	VI
49	Đường 6 - QL1 (Trạm kiểm dịch)	0,23	1-2	19	VI
III	Đường ngõ xóm	34,90			
	Ấp 1				
1	Đường 1 ấp 1 - Khu A-B (Đường số 11 tổ 2 và Đường số 11 tổ 4)	1,20	1-2	19	VI
2	Đường 7 ấp 1 - Khu A	0,38	1-2	19	VI
3	Đường 9 ấp 1 - Khu A (Đường ngang số 1 tổ 1 và Đường ngang số 1 nhánh 1 và nhánh 2)	0,51	1-2	19	VI
4	Đường 11 ấp 1 - Khu A (Đường ngang số 13 nối dài khu A-B)	0,51	1-2	19	VI
5	Đường 27 ấp 1 - Khu B (Đường Ngang số 1 nhánh 3, N4, N5, N6)	0,56	1-2	19	VI
6	Đường 14 ấp 1 - Khu C (Đường số 14 nhánh 1 khu C)	0,48	1-2	19	VI
7	Đường 4 ấp 1 - Khu C-D (Đường ngang số 4 khu C và Đường ngang số 4 khu C-D)	1,80	1-2	19	VI
8	Đường 16 ấp 1 - Khu C (Đường ngang số 16 khu C)	0,45	1-2	19	VI
9	Đường 30 ấp 1 - Khu D	0,35	1-2	19	VI
10	Đường 32 ấp 1 - Khu C	0,35	1-2	19	VI
11	Đường 36 ấp 1 - Khu C (Đường 34 nối dài ấp 1)	0,16	1-2	19	VI
12	Đường 2 ấp 1 - Khu D (Đường ngang số	0,37	1-2	19	VI

STT	Tên đường	Quy hoạch			
		Chiều dài (km)	Quy mô mặt cắt ngang (làn xe)	Lộ giới (m)	Cấp đường
	2 nhánh 1 và Đường ngang số 2 nhánh 2)				
13	Đường 6 ấp 1 - Khu D (Đường ngang số 6 Khu D)	0,37	1-2	19	VI
14	Đường 8 ấp 1 - Khu D (Đường ngang số 8 khu D)	0,38	1-2	19	VI
	Ấp 2				
15	Đường 5 ấp 2 (Đường số 9 nhánh 1 và Đường số 9 nhánh 2)	0,70	1-2	19	VI
16	Đường 6 ấp 2 (Đường ngang số 6 nhánh 1,2,3,4)	1,60	1-2	19	VI
17	Đường 7 ấp 2 (Đường ngang số 7 nhánh 1,2,3)	1,26	1-2	19	VI
18	Đường 8 ấp 2 (Đường ngang số 8 nhánh 1,2,3)	0,50	1-2	19	VI
19	Đường 10 ấp 2	1,20	1-2	19	VI
	Ấp 3				
20	Đường 3 ấp 3	0,37	1-2	19	VI
21	Đường 4 ấp 3	0,43	1-2	19	VI
22	Đường 15 ấp 3	1,18	1-2	19	VI
23	Đường 5 ấp 3	0,29	1-2	19	VI
24	Đường 6 ấp 3	0,30	1-2	19	VI
25	Hẻm 30 Đường 1 ấp 3	0,29	1-2	19	VI
26	Đường 13 ấp 3 (Đường số 13 nhánh 1)	0,52	1-2	19	VI
27	Đường 14 ấp 3 (Đường số 14 nhánh 1 và Đường số 14 nhánh 2)	0,51	1-2	19	VI
28	Đường 8 ấp 3 (Đường số 8 nhánh 1 + Đường số 8 Nhánh 2 và Đường số 8 Nhánh 3)	0,50	1-2	19	VI
29	Đường 9 ấp 3 (Đường số 9 nhánh 1 + Đường số 9 Nhánh 2 và Đường số 9 Nhánh 3)	0,51	1-2	19	VI
	Ấp 4				
30	Đường 2 ấp 4 (Đường số 2 tổ 4-9)	0,37	1-2	19	VI
31	Đường 4 ấp 4 (Đường số 4 tổ 5)	0,37	1-2	19	VI
32	Đường 6 ấp 4 (Đường ngang số 6 tổ 10-18)	0,67	1-2	19	VI
33	Đường 7 ấp 4	0,70	1-2	19	VI
34	Đường 10 ấp 4 (Đường số 10 nhánh 3+4)	0,67	1-2	19	VI
35	Hẻm 1 Đường 3 ấp 4 (Đường số 3 tổ 5)	0,28	1-2	19	VI
36	Hẻm 29 Đường 8 ấp 4 (Đường ngang số 8)	0,30	1-2	19	VI
37	Hẻm 8/1 Đường 8 ấp 4	0,28	1-2	19	VI
	Ấp 5				
38	Đường 2 ấp 5 (Đường số 2 - khóm 4 và Đường số 2 nhánh 1)	0,79	1-2	19	VI
39	Đường 3 ấp 5	0,82	1-2	19	VI

STT	Tên đường	Quy hoạch			
		Chiều dài (km)	Quy mô mặt cắt ngang (làn xe)	Lộ giới (m)	Cấp đường
40	Đường 4 ấp 5 (Đường số 4 nhánh 1; Đường số 4 nhánh 2 và Đường số 4 nhánh 3)	1,12	1-2	19	VI
41	Đường 5 ấp 5 (Đường số 5 nhánh 1; Đường số 5 nhánh 2; Đường số 5 nhánh 3+4) và Đường số 5 nhánh 5)	1,30	1-2	19	VI
42	Đường 6 ấp 5 (Đường ngang số 6 nhánh 1 và Đường ngang số 6)	0,39	1-2	19	VI
43	Hẻm 1 Đường 6 ấp 5 (Đường dọc số 6 khóm 2)	0,38	1-2	19	VI
44	Hẻm 69 đường Xuân Tâm - Xuân Đông	0,21	1-2	19	VI
45	Hẻm 2187 QL 1 (Đường 15 ấp 5)	0,20	1-2	19	VI
	Ấp 6				
46	Đường 1 hẻm 2205 - QL1 (Đường Ngang số 1 nhánh 1)	0,10	1-2	19	VI
47	Đường 4 hẻm 2245 - QL1 (Đường 3/1 ấp 6)	0,10	1-2	19	VI
48	Đường 5 hẻm 2253 - QL1 (Đường 3/1 ấp 6)	0,10	1-2	19	VI
49	Đường 6 hẻm 2287 - QL1 (Đường số 12/1 ấp 6)	0,10	1-2	19	VI
50	Đường 10 hẻm 2351 A599 (Đường ngang số 2 ấp 6 nhánh chính + nhánh 2)	0,22	1-2	19	VI
51	Đường 11 hẻm 2351 A40- 2351 A39/2/3	0,28	1-2	19	VI
52	Đường 12 hẻm 2353-2355/1/1/1 (Đường số 12 ấp 6)	0,28	1-2	19	VI
53	Đường 14 hẻm 2312-3 - QL1 (Đường ngang số 2 nhánh 1)	0,15	1-2	19	VI
54	Đường 16 hẻm 2362-2346/9 - QL1 (Đường số 12 ấp 6)	0,10	1-2	19	VI
55	Đường 17 hẻm 2378 - QL1 (Đường số 12 ấp 6)	0,10	1-2	19	VI
	Ấp 7				
56	Đường 2 hẻm 2458 (HTX Quyết Thắng)	0,09	1-2	19	VI
57	Đường 3 hẻm 2482 (Đường vào trạm trộn Bê tông)	0,08	1-2	19	VI
58	Đường 4 hẻm 2816 (Đường phân Trường 5 nhánh 2)	0,02	1-2	19	VI
59	Đường 5 hẻm 2526 - QL1 (Đường phân Trường 5 nhánh 2)	0,08	1-2	19	VI
60	Đường 7 hẻm 60-60/4 (Đường phân Trường 5 nhánh 2)	0,20	1-2	19	VI
	Ấp Gia Ui				
61	Hẻm 271 đường Xuân Tâm - Trảng Táo từ 271 - 271/7	0,15	1-2	19	VI
62	Hẻm 277 đường Xuân Tâm - Trảng Táo	0,10	1-2	19	VI

STT	Tên đường	Quy hoạch			
		Chiều dài (km)	Quy mô mặt cắt ngang (làn xe)	Lộ giới (m)	Cấp đường
63	Hẻm 338 đường Xuân Tâm - Trảng Táo (Đường Làng Mán + Làng Mán nối dài)	2,42	1-2	19	VI
64	Hẻm 325 đường Xuân Tâm – Trảng Táo (Làng Hoa)	1,02	1-2	19	VI
65	Hẻm 376 đến 378/18 đường Xuân Tâm - Trảng Táo (Đường vào ga)	0,13	1-2	19	VI
	Ấp Suối Đục				
66	Hẻm 298/2/2-298/2/2/4 đường Xuân Tâm - Trảng Táo (Đường Ngã 3 tranh -N2)	0,50	1-2	19	VI
67	Hẻm 338/3 -338/3/1 đường Xuân Tâm - Trảng Táo (Đường Ngã 3 tranh -N1)	0,45	1-2	19	VI
68	Hẻm 328 đường Xuân Tâm - Trảng Táo (Làng Châu Ro)	1,04	1-2	19	VI
69	Hẻm 336 đường Xuân Tâm - Trảng Táo (Đường Ngã 3 tranh)	0,20	1-2	19	VI
IV	Đường trục chính nội đồng	17,99	1-2	19	VI
1	Đường số 3 nối dài (Đôi Môn)	1,40	1-2	19	VI
2	Đường Suối Lớn	0,70	1-2	19	VI
3	Đường kênh chính	4,70	1-2	19	VI
4	Đường chi hội làm vườn số 2	1,50	1-2	19	VI
5	Đường Suối Lớn	3,30	1-2	19	VI
6	Đường vào phân trường 5	4,75	1-2	19	VI
7	Đường Đồng Tiến	1,64	1-2	19	VI

Các tuyến đường còn lại do xã quản lý không nằm trong danh mục trên (đường hẻm, đường nội đồng,...) phải đảm bảo quy mô mặt cắt ngang đường 1-2 làn xe, lộ giới tối thiểu 19 m.

Quốc lộ 1, đường tỉnh, đường huyện thực hiện quản lý theo quy hoạch ngành giao thông được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Cấp điện:

a) Chỉ tiêu cấp điện và hệ thống chiếu sáng:

- + Nhu cầu điện phục vụ sinh hoạt: ≥ 150 W/người.
- + Nhu cầu điện cho công trình công cộng: $> 15\%$ nhu cầu điện sinh hoạt.
- + Nhu cầu điện phục vụ sản xuất: Theo nhu cầu của cơ sở sản xuất.
- + Chiếu sáng công cộng: Tỷ lệ đường khu vực trung tâm xã được chiếu sáng $\geq 100\%$.

+ Trạm điện hạ thế và lưới điện trung, cao áp: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 07-5: 2016/BXD các công trình hạ tầng kỹ thuật công trình cấp điện.

b) Hành lang an toàn lưới điện: Các tuyến điện trung thế đi qua địa bàn xã sử dụng nguồn cấp từ trạm 110 kV Xuân Trường, hành lang được giới hạn bởi hai mặt thẳng đứng về hai phía của đường dây ở trạng thái tĩnh là 6 m.

c) Đường dây hạ thế: Khoảng cách giữa các cột điện trung bình từ 30-50 m, khoảng cách từ chân cột đến công trình xây dựng khác là 6 m, khoảng cách từ đường dây đến tường nhà của hộ dân là 6 m.

3. Cấp nước: Nguồn cấp, mạng lưới cấp đảm bảo cung cấp đầy đủ và đúng tiêu chuẩn quy định. Nước sạch theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 01-1: 2018/BYT về chất lượng nước sạch sử dụng cho mục đích sinh hoạt.

- Cấp nước sinh hoạt: Cấp nước đến hộ gia đình: ≥ 60 lít/người/ngày đêm; Cấp nước đến vị trí lấy nước công cộng: ≥ 40 lít/người/ngày đêm.

- Cấp nước cho sản xuất tiểu thủ công nghiệp tại hộ gia đình: $\geq 8\%$ lượng nước cấp cho sinh hoạt.

4. Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được đầu tư đồng bộ cùng với hệ thống đường giao thông cho phù hợp với sự phát triển của trung tâm xã và các điểm dân cư.

- Các tuyến thoát nước mưa trong khu dân cư bằng cống tròn bê tông cốt thép, ngoài khu dân cư tập trung thoát nước bằng mương hai bên tuyến đường. Tăng cường nạo vét, cải tạo các kênh trong khu vực để tăng khả năng thoát nước,...

5. Thoát nước thải, quản lý các chất thải rắn, nghĩa trang và vệ sinh môi trường:

a) Thoát nước thải:

- Nước thải sinh hoạt = 80% lượng nước cấp.

- Nước thải sản xuất tiểu thủ công nghiệp, làng nghề = 80% lượng nước cấp.

- Nước thải sinh hoạt từ các công trình công cộng: Xử lý bằng bể tự hoại trước khi thải vào hệ thống thoát nước. Chất lượng nước sau khi xử lý phải đạt tiêu chuẩn QCVN.

- Nước thải và phân gia súc từ các khu chuồng trại chăn nuôi lớn được xử lý bằng bể Biogas.

- Hệ thống thoát nước của cụm tiểu thủ công nghiệp có hệ thống thoát nước riêng và xử lý đạt tiêu chuẩn QCVN.

b) Quản lý các chất thải rắn: Rác thải được phân loại tại mỗi hộ gia đình trước khi đưa ra nơi tập trung theo quy định. Tại mỗi khu dân cư thành lập đội thu gom rác thải để thu và vận chuyển về bãi rác chung của xã.

c) Nghĩa trang và vệ sinh môi trường: Thực hiện mai táng và chôn cất, an táng theo vị trí quy định.

Chương III **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

Điều 12. Quy định này có hiệu lực từ ngày ký.

Điều 13. Mọi vi phạm các điều khoản của Quy định này tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

Điều 14. UBND huyện Xuân Lộc giao nhiệm vụ UBND xã Xuân Tâm, Phòng Kinh tế và Hạ tầng, các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức thực hiện và quản lý xây dựng theo Quy hoạch được duyệt:

1. UBND xã Xuân Tâm:

- Công bố, công khai quy hoạch được phê duyệt; quản lý, giám sát việc thực hiện quy hoạch xây dựng theo quy định.

- Thực hiện chức năng quản lý nhà nước theo quy định của pháp luật.

- Phối hợp chặt chẽ với các ngành chức năng liên quan đề xuất các giải pháp quản lý, triển khai thực hiện quy hoạch; lập kế hoạch đầu tư xây dựng, huy động nguồn vốn đầu tư để thực hiện các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch được phê duyệt.

2. Phòng Kinh tế và Hạ tầng thực hiện chức năng quản lý nhà nước về quy hoạch, xây dựng; phối hợp, hướng dẫn UBND xã Xuân Tâm quản lý quy hoạch, xây dựng theo chức năng, nhiệm vụ và phạm vi quản lý.

3. Các cơ quan, đơn vị liên quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước theo quy định của pháp luật; có trách nhiệm hướng dẫn, tạo điều kiện thuận lợi để UBND xã Xuân Tâm triển khai thực hiện quy hoạch chung xây dựng được duyệt./.

Số: 1923/QĐ-UBND

Xuân Lộc, ngày 27 tháng 6 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Tâm,
huyện Xuân Lộc đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2040

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN XUÂN LỘC

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017;

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 Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật Đầu thầu ngày 29 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ 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 về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

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 Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng 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 1700/QĐ-UBND ngày 05 tháng 6 năm 2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch xây dựng vùng huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 5375/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 59/2023/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2023 của UBND tỉnh Đồng Nai về ban hành Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 71/2024/QĐ-UBND ngày 19 tháng 11 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Sửa đổi, bổ sung một số nội dung Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị trên địa bàn tỉnh Đồng Nai ban hành theo Quyết định số 59/2023/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2023 của UBND tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 13224/QĐ-UBND ngày 28 tháng 11 năm 2022 của UBND huyện Xuân Lộc về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Tâm, huyện Xuân Lộc đến năm 2030 và định hướng phát triển đến năm 2040;

Căn cứ Thông báo số 377/TB-HĐTĐ ngày 18 tháng 6 năm 2025 của Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng huyện Xuân Lộc về kết quả thẩm định hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Tâm;

Theo đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại Tờ trình số 146/TTr-KTHTĐT ngày 26 tháng 6 năm 2025; Tờ trình số 335/TTr-UBND ngày 23 tháng 6 năm 2025 của UBND xã Xuân Tâm về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Tâm, huyện Xuân Lộc đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2040.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Tâm, huyện Xuân Lộc đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2040 với các nội dung chính như sau:

1. Điều chỉnh Khoản 5, Điều 1 Quyết định số 13224/QĐ-UBND ngày 28/11/2022 của UBND huyện Xuân Lộc:

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 sau khi điều chỉnh:

STT	Chi tiêu	Quy hoạch được duyệt đến năm 2030 (ha)	Quy hoạch điều chỉnh đến năm 2030 (ha)	Tăng (+), giảm (-) (ha)
	Diện tích tự nhiên	12.011,58	12.011,58	
1	Đất nông nghiệp	5.658,64	5.658,39	-0,25
1.1	Đất trồng lúa	123,19	123,12	-0,07
1.2	Đất trồng trọt khác	4.202,08	4.201,90	-0,18
1.3	Đất rừng sản xuất	318,31	318,31	-
1.4	Đất rừng phòng hộ	252,00	252,00	-
1.5	Đất nuôi trồng thủy sản	23,50	23,50	-
1.6	Đất nông nghiệp khác	739,56	739,56	-
2	Đất xây dựng	5.897,06	5.897,31	+0,25
2.1	Đất ở	278,93	282,56	+3,63

2.2	Đất công cộng	34,05	33,67	-0,38
2.3	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	8,05	8,05	-
2.4	Đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp	916,56	916,56	-
2.5	Đất khoáng sản và sản xuất vật liệu xây dựng	29,82	29,82	-
2.6	Đất xây dựng các chức năng khác	474,39	473,72	-0,67
2.7	Đất hạ tầng kỹ thuật	730,62	728,29	-2,33
2.7.1	Đất giao thông	711,58	708,76	-
2.7.2	Đất xử lý chất thải rắn	19,04	19,04	-
2.7.3	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	-	0,494	-
2.8	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	28,52	28,52	-
2.9	Đất hạ tầng phục vụ sản xuất	42,06	42,06	-
2.9.1	Thủy lợi	42,06	42,06	-
2.10	Đất quốc phòng, an ninh	3.354,06	3.354,06	-
3	Đất khác	455,88	455,88	-
3.1	Đất sông ngòi, kênh rạch & mặt nước chuyên dùng	455,88	455,88	-

2. Điều chỉnh Khoản 6, Điều 1 Quyết định số 13224/QĐ-UBND ngày 28/11/2022 của UBND huyện Xuân Lộc:

Quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Tâm, huyện Xuân Lộc đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2040 được UBND huyện phê duyệt theo Quyết định số 13224/QĐ-UBND ngày 28/11/2022, trong đó có quy hoạch hướng tuyến đường dây điện DZ 110kV đầu nối trạm biến áp 110kV Xuân Đông, đường Tỉnh 773, đất khu dân cư kết hợp thương mại dịch vụ tại ấp 7 xã Xuân Tâm. Nay điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Tâm:

- Bổ sung các móng trụ đường dây điện DZ 110kV đầu nối trạm biến áp 110kV Xuân Đông với tổng diện tích điều chỉnh khoảng 0,49 ha từ chức năng đất ở, đất trồng lúa, đất trồng trọt khác, đất xây dựng các chức năng khác sang chức năng đất hạ tầng kỹ thuật khác; bổ sung diện tích 37,95 m² quy hoạch mở rộng trạm biến áp 110kV, điều chỉnh từ chức năng đất trồng lúa sang chức năng đất hạ tầng kỹ thuật khác.

- Cập nhật diện tích khoảng 2,1 ha đất dự án khu dân cư kết hợp thương mại dịch vụ tại ấp 7 xã Xuân Tâm sang đất dự án nhà ở xã hội.

- Cập nhật nút giao thông giữa Quốc lộ 1 với đường Tỉnh 773, điều chỉnh diện tích khoảng 360 m² từ chức năng đất ở sang chức năng đất giao thông.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Các nội dung khác của Quyết định số 13224/QĐ-UBND ngày 28/11/2022 của UBND huyện Xuân Lộc về việc quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Tâm, huyện Xuân Lộc đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2040 không thay đổi.

Điều 3. Tổ chức thực hiện:

1. UBND xã Xuân Tâm:

- Công bố, công khai điều chỉnh quy hoạch được phê duyệt; quản lý, giám sát việc thực hiện quy hoạch xây dựng theo quy định.

- Thực hiện chức năng quản lý nhà nước theo quy định của pháp luật.

- Phối hợp chặt chẽ với các ngành chức năng liên quan đề xuất các giải pháp quản lý, triển khai thực hiện quy hoạch; lập kế hoạch đầu tư xây dựng, huy động nguồn vốn đầu tư để thực hiện các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch được phê duyệt.

2. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị thực hiện chức năng quản lý nhà nước về quy hoạch xây dựng; phối hợp, hướng dẫn UBND xã Xuân Tâm quản lý quy hoạch chung xây dựng theo chức năng, nhiệm vụ và phạm vi quản lý.

3. Các cơ quan, đơn vị liên quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước theo quy định của pháp luật; có trách nhiệm hướng dẫn, tạo điều kiện thuận lợi để UBND xã Xuân Tâm triển khai thực hiện quy hoạch chung xây dựng được duyệt.

Điều 4. Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện, Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Trưởng phòng Nông nghiệp và Môi trường, Trưởng phòng Tài chính - Kế hoạch, UBND xã Xuân Tâm và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- Sở Xây dựng;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- Thường trực Huyện ủy (báo cáo);
- Thường trực HĐND huyện (báo cáo);
- Chủ tịch, các PCT. UBND;
- Chánh, Phó Văn phòng;
- Lưu: VT, TH(Cường).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Thị Cát Tiên

Số: 171 /KH-UBND

Đồng Nai, ngày 14 tháng 11 năm 2025

KẾ HOẠCH
Triển khai lập quy hoạch đô thị và nông thôn
trên địa bàn tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2025 - 2026

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 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 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;

Căn cứ Thông báo số 15/TB-UBND ngày 07/7/2025 của UBND tỉnh về việc kết luận của đồng chí Võ Tấn Đức - Chủ tịch UBND tỉnh tại Hội nghị giao ban kinh tế - xã hội, quốc phòng - an ninh tháng 6 và đánh giá 6 tháng đầu năm, phương hướng nhiệm vụ 6 tháng cuối năm 2025;

Căn cứ Thông báo số 310/ TB-UBND ngày 23/10/2025 của UBND tỉnh về việc kết luận của đồng chí Võ Tấn Đức - Chủ tịch UBND tỉnh tại buổi làm việc nghe báo cáo tình hình hồ sơ quy hoạch chung các đô thị; quy hoạch phân khu, quy hoạch chung các xã, phường trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Sau khi xem xét Báo cáo số 186/BC-SoXD ngày 27/10/2025 của Sở Xây dựng tại, Chủ tịch UBND tỉnh ban hành Kế hoạch triển khai lập quy hoạch đô thị và nông thôn giai đoạn 2025 - 2026 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai như sau:

I. MỤC ĐÍCH, YÊU CẦU

1. Mục đích

Thực hiện lập quy hoạch chung, quy hoạch phân khu theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; phấn đấu đến 2026 các phường, xã được phủ kín quy hoạch chung theo quy định, làm căn cứ pháp lý và công cụ quản lý đầu tư xây dựng thống nhất trong phát triển kinh tế - xã hội, bảo đảm quốc phòng - an ninh và an sinh xã hội; nâng cao hiệu quả công tác quản lý nhà nước trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn, tạo sự đồng bộ giữa quy hoạch tỉnh với quy hoạch vùng, quy hoạch quốc gia và quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn tỉnh; góp phần thu hút đầu tư, huy động nguồn lực xã hội cho phát triển hạ tầng và các khu đô thị, nông thôn mới.

2. Yêu cầu

a) Việc triển khai lập quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn tỉnh phải đảm bảo tuân thủ theo quy định về pháp luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

b) Trong năm 2025: Ưu tiên lập các hồ sơ quy hoạch chung đô thị, quy hoạch chung xã (đối với các xã sau sắp xếp vẫn đang sử dụng quy hoạch nông thôn mới), quy hoạch phân khu tại các khu vực đô thị hiện hữu, đô thị mở rộng, khu vực động lực phát triển, khu vực hình thành đô thị có vai trò thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương và các khu vực có nhu cầu cấp bách về thu hút đầu tư.

c) Trong năm 2026: Triển khai lập quy hoạch chung cho tất cả các xã, phường còn lại, đảm bảo phê duyệt trong năm 2026.

d) Rà soát, kế thừa các đồ án quy hoạch đã được duyệt, đồng thời điều chỉnh, cập nhật phạm vi, ranh giới theo tổ chức đơn vị hành chính cấp xã mới sau sáp nhập tỉnh.

II. NỘI DUNG THỰC HIỆN

Kế hoạch triển khai thực hiện trên toàn bộ 95 phường, xã thuộc tỉnh Đồng Nai trong giai đoạn 2025 - 2026, trong đó gồm **104 quy hoạch** bao gồm:

- Quy hoạch chung đô thị: 21 quy hoạch.

- Quy hoạch chung xã: 43 quy hoạch (riêng xã Lộc Thạnh mới nằm hoàn toàn trong phạm vi khu kinh tế cửa khẩu Hoa Lư, do đó không tổ chức lập riêng quy hoạch chung xã Lộc Thạnh theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn).

- Quy hoạch phân khu: 40 quy hoạch.

Được chia thành 02 giai đoạn thực hiện, cụ thể như sau:

1. Năm 2025

Thực hiện lập các hồ sơ quy hoạch tập trung các vùng trung tâm đô thị, vùng động lực phát triển của tỉnh; bao gồm các quy hoạch phân khu và quy hoạch chung đô thị, quy hoạch chung xã (đối với các xã sau sắp xếp vẫn đang sử dụng quy hoạch nông thôn mới), khu vực phát triển hình thành đô thị đang phát triển mạnh; tập trung hoàn thiện hạ tầng giao thông, dịch vụ công, khu công nghiệp - đô thị; các xã/phường ưu tiên và các phân khu trọng điểm để khởi động các dự án quan trọng, tạo hiệu ứng lan tỏa đến các khu vực kế cận.

Số lượng: **47 quy hoạch**, bao gồm:

- a) 12 quy hoạch chung đô thị.

- b) 14 quy hoạch chung xã.

- c) 21 quy hoạch phân khu đô thị.

* Tiến độ phê duyệt các quy hoạch: Trong quý II/2026.

(Chi tiết tại phụ lục 1 kèm theo)

2. Năm 2026

Thực hiện hoàn thành lập quy hoạch cho các quy hoạch còn lại, hoàn thiện các xã/phường đảm bảo phủ kín quy hoạch; rà soát và điều chỉnh (nếu có), đánh

giá hiệu quả, chuẩn bị cơ sở dữ liệu quy hoạch cho giai đoạn tiếp theo.

Số lượng: **57 quy hoạch**, bao gồm:

- a) 09 quy hoạch chung đô thị.
- b) 29 quy hoạch chung xã.
- c) 19 quy hoạch phân khu đô thị

* Tiến độ phê duyệt các quy hoạch: Trong năm 2026.

(Chi tiết tại phụ lục 2 kèm theo)

III. KINH PHÍ THỰC HIỆN

1. Khái toán kinh phí lập quy hoạch cho giai đoạn 2025-2026 khoảng **478.000.000.000 đồng**, không tính 04 hồ sơ quy hoạch chung đô thị đã duyệt nhiệm vụ quy hoạch, đã giao kinh phí thực hiện¹; 02 hồ sơ quy hoạch phân khu do Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng tỉnh đang tổ chức lập²; có 06 hồ sơ quy hoạch đã duyệt nhiệm vụ quy hoạch, đã giao kinh phí thực hiện, việc tính ước kinh phí điều chỉnh quy hoạch (nếu có) sẽ thực hiện sau khi rà soát ranh giới để điều chỉnh phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch³;

*** Lưu ý:**

- Dự ước kinh phí lập quy hoạch: Theo kế hoạch chỉ ước tính dự trù mức kinh phí cho công tác lập quy hoạch, dự toán cụ thể sẽ được xác định cụ thể khi thiết lập đối với từng hồ sơ quy hoạch.

- Kinh phí ước tính dựa trên các văn bản, quy định liên quan tại thời điểm lập kế hoạch⁴; kinh phí cụ thể sẽ được tính toán tại thời điểm triển khai lập quy hoạch theo đúng quy định hiện hành tại thời điểm đó.

(Chi tiết tại phụ lục 1 và phụ lục 2)

2. Nguồn vốn: Nguồn ngân sách nhà nước theo tiến độ thực hiện nhiệm vụ và khả năng cân đối; nguồn lực hỗ trợ hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn và nguồn kinh phí hợp pháp khác (nếu có).

IV. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

¹ Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Biên Hòa; điều chỉnh quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch; quy hoạch chung đô thị Trảng Bom; quy hoạch chung đô thị Long Thành;

² Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị - dịch vụ Long Thành tại xã An Phước; quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực cửa ngõ phía Tây Cảng hàng không quốc tế Long Thành.

³ Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Biên Hòa; quy hoạch chung đô thị Trảng Bom; quy hoạch chung đô thị Long Thành.

⁴ 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; Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn; Thông tư số 35/2025/TT-BTC ngày 31/5/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định các đồ án quy hoạch; Nghị định số 214/2025/NĐ-CP ngày 04/8/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật đấu thầu về lựa chọn nhà thầu; Nghị định 99/2021/NĐ-CP ngày 11/11/2021 quy định về quản lý, thanh toán, quyết toán dự án sử dụng vốn đầu tư công; Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành định mức xây dựng.

1. Sở Xây dựng

Chủ trì, phối hợp với các Sở, ban, ngành; UBND các phường, xã và các cơ quan liên quan tổ chức thực hiện:

a) Thẩm định các hồ sơ quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND tỉnh.

b) Đôn đốc, hướng dẫn các đơn vị tổ chức lập quy hoạch đô thị và nông thôn trong quá trình triển khai thực hiện đảm bảo tiến độ đề ra tại Kế hoạch này.

c) Theo dõi tổng hợp đánh giá kết quả thực hiện các nhiệm vụ của Kế hoạch này.

2. Sở Tài chính

a) Chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan tham mưu UBND tỉnh bố trí nguồn kinh phí thực hiện Kế hoạch theo quy định.

b) Hướng dẫn tiếp nhận nguồn lực hỗ trợ hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn; hình thức lựa chọn đơn vị tư vấn tổ chức lập quy hoạch theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

3. Sở Nội vụ

Rà soát, tham mưu bố trí nguồn nhân sự có chuyên môn nghiệp vụ để Sở Xây dựng, UBND các xã, phường đủ điều kiện thực hiện việc tham mưu tổ chức lập, thẩm định trình phê duyệt, hoặc phê duyệt các quy hoạch thuộc thẩm quyền và các nhiệm vụ được giao.

4. Các Sở, Ban, ngành liên quan

a) Căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao phối hợp chặt chẽ với Sở Xây dựng, UBND các phường, xã, đơn vị tổ chức lập quy hoạch đô thị và nông thôn trong quá trình triển khai thực hiện lập nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn.

b) Chủ động rà soát và đề xuất chủ trương lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết cho từng khu vực, dự án cụ thể trong quá trình soát xét các quỹ đất thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất, đấu giá quyền sử dụng đất.

5. Ban Quản lý các Khu công nghiệp, Khu kinh tế

a) Khẩn trương rà soát, tham mưu điều chỉnh quy hoạch chung Khu Kinh tế cửa khẩu Hoa Lư. Trong quá trình lập điều chỉnh quy hoạch chung Khu kinh tế cửa khẩu Hoa Lư phải thể hiện đầy đủ nội dung định hướng phát triển của xã Lộc Thạnh.

b) Rà soát lập, phê duyệt quy hoạch phân khu các khu công nghiệp theo quy hoạch tỉnh được duyệt làm cơ sở lựa chọn nhà đầu tư. Chủ động thực hiện việc lựa chọn đơn vị tư vấn lập quy hoạch theo quy định của pháp luật về đấu thầu và các quy định có liên quan.

6. Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng tỉnh chủ trì thực hiện các quy hoạch

a) Quy hoạch chung đô thị liên phường; quy hoạch chung đô thị mới có phạm vi quy hoạch liên quan đến địa giới đơn vị hành chính của từ 02 đơn vị hành chính cấp xã trực thuộc trở lên.

b) Quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết của khu vực có phạm vi quy hoạch liên quan đến địa giới đơn vị hành chính của từ 02 đơn vị hành chính cấp xã trực thuộc trở lên.

c) Tổ chức lựa chọn đơn vị tư vấn lập quy hoạch theo quy định của Luật Đấu thầu và Nghị định số 214/2025/NĐ-CP ngày 04/8/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật đấu thầu về lựa chọn nhà thầu.

7. UBND các xã, phường

a) Chủ trì thực hiện lập nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn có phạm vi quy hoạch thuộc địa giới đơn vị hành chính do mình quản lý. Chủ động tổ chức lựa chọn đơn vị tư vấn lập quy hoạch theo quy định của pháp luật về đấu thầu và các quy định có liên quan.

b) Phối hợp chặt chẽ với Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng tỉnh trong triển khai thực hiện lập nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị có liên quan.

c) Chủ động rà soát và đề xuất chủ trương lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết cho từng khu vực, dự án cụ thể trong quá trình soát xét các quỹ đất thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất, đấu giá quyền sử dụng đất.

d) Chủ động sắp xếp nguồn nhân lực và kiến nghị bổ sung các cán bộ, nhân sự có chuyên môn nghiệp vụ đủ điều kiện thực hiện việc tham mưu tổ chức lập, thẩm định trình phê duyệt các quy hoạch thuộc thẩm quyền và các nhiệm vụ được giao.

Trên đây là Kế hoạch của UBND tỉnh triển khai lập quy hoạch đô thị và nông thôn giai đoạn 2025-2026 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; yêu cầu các Sở, ban, ngành; UBND các phường, xã nghiêm túc triển khai thực hiện. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc phát sinh kịp thời phản ánh về UBND tỉnh (qua Sở Xây dựng) để có chỉ đạo thực hiện./.

Nơi nhận:

- Thường trực Tỉnh ủy, HĐND tỉnh;
 - Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
 - Các sở, ban, ngành;
 - UBND các phường, xã;
 - Chánh, Phó Chánh Văn phòng UBND tỉnh;
 - Lưu: VT, KTNS, TH, KTN.
- N.T.Nh.

CHỦ TỊCH



Võ Tấn Đức



DANH MỤC LẬP QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ, QUY HOẠCH CHUNG XÃ, QUY HOẠCH PHÂN KHU NĂM 2025
Phụ lục 1
(Kèm theo Kế hoạch số 171.../KH-UBND ngày 14... tháng 11 năm 2025)

STT	Tên quy hoạch	Tỷ lệ lập quy hoạch	Diện tích lập quy hoạch (ha)	Ghi chú
	Quy hoạch chung đô thị			
1	Quy hoạch chung đô thị Long Thành	1/10.000	43.000	đang thực hiện
2	Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung đô thị Biên Hòa	1/10.000	35.196	
3	Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch.	1/10.000	37.678	
4	Quy hoạch chung đô thị Trảng Bom	1/10.000	30.833	
5	Quy hoạch chung đô thị mở rộng gồm phường Đồng Xoài, Bình Phước và xã Đồng Phú	1/10.000	30.637	Đánh giá đạt các tiêu chí tại điểm d khoản 1 Điều 7 Nghị định 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
6	Quy hoạch chung đô thị mới Lộc Ninh (có khu vực chồng lấn khu kinh tế cửa khẩu cần phải đáp ứng sự đồng bộ và thống nhất tại khu vực chồng lấn theo khoản 2 Điều 5 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn)	1/10.000	22.473	
7	Quy hoạch chung đô thị mới Tân Khai	1/10.000	16.179	
8	Quy hoạch chung đô thị mới Trị An	1/10.000	66.046	

STT	Tên quy hoạch	Tỷ lệ lập quy hoạch	Diện tích lập quy hoạch (ha)	Ghi chú
9	Quy hoạch chung đô thị phường Phước Bình và phường Phước Long	1/10.000	14.444	
10	Quy hoạch chung đô thị mới Phú Riêng	1/10.000	11.737	
11	Quy hoạch chung đô thị mới Cẩm Mỹ - Xuân Quế	1/10.000	20.605	
12	Quy hoạch chung đô thị mở rộng phường Minh Hưng, Chơn Thành, Xã Nha Bích	1/10.000	36.114	Tờ trình số 25/TTr-UBND ngày 07/8/2025 của UBND xã Nha Bích
	Quy hoạch chung xã			
1	Quy hoạch chung xã Xuân Hòa	1/10.000	30.596	
2	Quy hoạch chung xã Tân Quan	1/10.000	14.831	
3	Quy hoạch chung xã Minh Đức	1/10.000	16.711	
4	Quy hoạch chung xã Đồng Tâm	1/10.000	24.878	
5	Quy hoạch chung xã Thuận Lợi	1/10.000	16.723	
6	Quy hoạch chung xã Lộc Tấn	1/10.000	18.336	Có khu vực chống lấn khu kinh tế cửa khẩu cần phải đáp ứng sự đồng bộ và thống nhất tại khu vực chống lấn theo khoản Điều 5 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

STT	Tên quy hoạch	Tỷ lệ lập quy hoạch	Diện tích lập quy hoạch (ha)	Ghi chú
7	Quy hoạch chung xã Bù Gia Mập đến 2035 đã được duyệt nhiệm vụ quy hoạch, hiện đang lập quy hoạch nhưng chưa được phê duyệt, tiếp tục rà soát phê duyệt năm 2025	1/10.000	34.251	
8	Quy hoạch chung xã Phú Nghĩa	1/10.000	27.940	
9	Quy hoạch chung xã Thọ Sơn		30.769	
10	Quy hoạch chung xã Lộc Quang	1/10.000	10.495	
11	Quy hoạch chung xã Tân Tiến	1/10.000	14.747	
12	Quy hoạch chung xã Đa Kìa	1/10.000	19.625	
13	Quy hoạch chung xã Dak Nhau	1/10.000	18.247	
14	Quy hoạch chung xã Tân Hưng	1/10.000	20.466	
15	Xã Lộc Thạnh		12.549	xã Lộc Thạnh mới nằm hoàn toàn trong phạm vi Khu kinh tế cửa khẩu Hoa Lư, do đó không tổ chức lập riêng quy hoạch chung xã Lộc Thạnh theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn. Điều chỉnh quy hoạch

STT	Tên quy hoạch	Tỷ lệ lập quy hoạch	Diện tích lập quy hoạch (ha)	Ghi chú
				chung Khu kinh tế của khẩu Hoa Lư phải thể hiện đầy đủ nội dung định hướng phát triển của xã Lộc Thạnh
	Quy hoạch phân khu			
1	Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 phường Phước Tân	1/2.000	4.283	Đã có chủ trương
2	Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 phường Trăn Biên	1/2.000	3.100	Đã có chủ trương
3	Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 phường Biên Hòa	1/2.000	2.150	Đã có chủ trương
4	Lập trước Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 phân khu Đại Phước 1 phạm vi động lực theo Nghị quyết 66.1	1/2.000	3131	Đã có chủ trương
5	Lập trước Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 phân khu Phước An 1 phạm vi động lực theo Nghị quyết 66.1	1/2.000	2400	Đã có chủ trương
6	Lập trước quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 phân khu Nhon Trạch 1 phạm vi động lực theo Nghị quyết 66.1	1/2.000	1660	Đã có chủ trương. Kết quả thẩm định dự toán kinh phí của Sở Xây dựng tại Tờ Trình số 116/TTr-SXD ngày 27/9/2025
7	Lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị - dịch vụ Long Thành tại xã An Phước	1/2.000	2082	Đã duyệt nhiệm vụ
8	Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu tổ hợp đổi mới sáng tạo xã Bình An tổ hợp đổi mới	1/2.000	300	Đã có chủ trương
9	Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu Công nghệ thông tin tập trung Long Thành tại xã An Phước và Bình An	1/2.000	119,35	Đã có chủ trương

STT	Tên quy hoạch	Tỷ lệ lập quy hoạch	Diện tích lập quy hoạch (ha)	Ghi chú
10	Quy hoạch phân khu 1/2000 khu vực cửa ngõ phía Tây Cảng hàng không quốc tế Long Thành (khoảng 6.483 ha) (tại xã Long Thành và Long Phước)	1/2.000	6.483	Đã có chủ trương
11	Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 phạm vi toàn bộ xã Trảng Bom	1/2.000	6.877	
12	Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 phường Trảng Dài	1/2.000	3.729	
13	Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 phân khu Đại Phước 2	1/2.000	3.082,19	
14	Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 phân khu Đại Phước 3	1/2.000	3.587,43	
15	Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 phân khu Phước An 2	1/2.000	3.949,00	
16	Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 phân khu Phước An 3	1/2.000	3.611,00	
17	Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 phân khu Nhon Trạch 2	1/2.000	5.189	
18	Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 phân khu Nhon Trạch 3	1/2.000	2.006	
19	Quy hoạch phân khu 1/2000 khu đô thị suất Cam. (đang lập quy hoạch)	1/2.000	2.080	
20	Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị thương mại, dịch vụ Long Thành, tại xã Long Thành	1/2.000	4.753	
21	Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu nông nghiệp Công nghệ cao xã Thuận Lợi Địa điểm: Xã Thuận Lợi, tỉnh Đồng Nai	1/2.000	1.400	

Lưu ý: - Tên cụ thể các đồ án quy hoạch, quy mô, phạm vi, ranh giới sẽ được rà soát đánh giá xem xét đề xuất cụ thể khi xây dựng chủ trương và lập nhiệm vụ quy hoạch;



Phụ lục 2
DANH MỤC LẬP QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ - QUY HOẠCH CHUNG XÃ - QUY HOẠCH PHÂN KHU NĂM 2026
(kèm theo Kế hoạch số 47.1.../KH-UBND ngày 14.. tháng 11 năm 2025)

TT	Tên quy hoạch	Tỷ lệ lập quy hoạch	Diện tích lập QH (ha)	Ghi chú
	Quy hoạch chung đô thị			
1	Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung đô thị Long Khánh (mở rộng thêm phạm vi xã Xuân Thiện) - giai đoạn 2026	1/10.000	22.417	
2	Quy hoạch chung đô thị mới Tân Phú	1/10.000	10.581	
3	Quy hoạch chung đô thị mới Định Quán	1/10.000	29.582	
4	Quy hoạch chung đô thị mới Xuân Lộc	1/10.000	14.050	
5	Quy hoạch chung đô thị mới Dầu Giây	1/10.000	9.887	
6	Quy hoạch chung đô thị mới Tân Lợi	1/10.000	37.978	
7	Quy hoạch chung đô thị mới Thiện Hưng	1/10.000	11.097	
8	Quy hoạch chung liên phường phường Bình Long - phường An Lộc	1/10.000	13.788	
9	Quy hoạch chung đô thị mới Bù Đăng	1/10.000	15.614	
	Quy hoạch chung xã			
1	Quy hoạch chung xã Gia Kiêm	1/10.000	8.272	
2	Quy hoạch chung xã Thống Nhất	1/10.000	12.007	
3	Quy hoạch chung xã Xuân Định	1/10.000	5.229	

TT	Tên quy hoạch	Tỷ lệ lập quy hoạch	Diện tích lập QH (ha)	Ghi chú
4	Quy hoạch chung xã Xuân Phú	1/10.000	5.563	
5	Quy hoạch chung xã La Ngà	1/10.000	13.345	
6	Quy hoạch chung xã Phú Lâm	1/10.000	6.735	
7	Quy hoạch chung xã Tân An	1/10.000	8.024	
8	Quy hoạch chung xã Sông Ray	1/10.000	6.560	
9	Quy hoạch chung xã Xuân Đông	1/10.000	10.797	
10	Quy hoạch chung xã Thanh Sơn	1/10.000	31.540	
11	Quy hoạch chung xã Tà Lài	1/10.000	8.334	
12	Quy hoạch chung xã Nam Cát Tiên	1/10.000	8.293	
13	Quy hoạch chung xã Đắk Lua	1/10.000	41.513	
14	Quy hoạch chung xã Phú Lý	1/10.000	27.900	
15	Quy hoạch chung xã Lộc Thành	1/10.000	20.610	
16	Quy hoạch chung xã Lộc Hưng	1/10.000	9.902	
17	Quy hoạch chung xã Hưng Phước	1/10.000	18.719	
18	Quy hoạch chung xã Đắk O	1/10.000	24.649	

TT	Tên quy hoạch	Tỷ lệ lập quy hoạch	Diện tích lập QH (ha)	Ghi chú
19	Quy hoạch chung xã Phú Trung	1/10.000	17.203	
20	Quy hoạch chung xã Nghĩa Trung	1/10.000	22.204	
21	Quy hoạch chung xã Phước Sơn		38.656	
22	Quy hoạch chung xã Bom Bo	1/10.000	24.587	
23	Quy hoạch chung xã Xuân Thành	1/10.000	12.271	
24	Quy hoạch chung xã Xuân Bắc	1/10.000	9.644	
25	Quy hoạch chung xã Phú Vinh	1/10.000	6.945	
26	Quy hoạch chung xã Phú Hòa	1/10.000	6.153	
27	Quy hoạch chung xã Long Hà	1/10.000	16.838	
28	Quy hoạch chung xã Phước Sơn	1/10.000	38.656	
29	Quy hoạch chung xã Bình Tân	1/10.000	19.089	
	Quy hoạch phân khu			
1	Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 phường Long Hưng	1/2.000	3.240	
2	Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 phường Tam Hiệp	1/2.000	1.080	
3	Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 phường Tam Phước	1/2.000	4.509	

TT	Tên quy hoạch	Tỷ lệ lập quy hoạch	Diện tích lập QH (ha)	Ghi chú
4	Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 phường Long Bình	1/2.000	4.491	
5	Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 dự án sân gôn kết hợp khu đô thị, dịch vụ du lịch và nghỉ dưỡng tại xã Nha Bích	1/2.000	177,64	Đã có chủ trương và phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch
6	Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 phường Hồ Nai	1/2.000	2.285	
7	Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 phường Tân Triều	1/2.000	6.332	
8	Điều chỉnh quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 phường Bình Lộc (mở rộng thêm phạm vi xã Xuân Thiện) giai đoạn thực hiện duyệt sau khi điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung đô thị Long Khánh được duyệt	1/2.000	7.721,00	
9	Quy hoạch phân khu Phước An 4 không lập do là phạm vi rừng ngập mặn (chỉ lập quy hoạch phân khu 1/2000 trong phạm vi ranh giới Khu di tích Bia Tượng Niệm Trung Đoàn 10 Đặc Công Rừng Sác đã được Bộ Văn hóa công nhận)	1/2.000	396,00	
10	Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 phạm vi toàn bộ xã Xuân Đường	1/2.000	8.211	
11	Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 phạm vi diện tích còn lại xã an Phước	1/2.000	3.750	
12	Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 phạm vi diện tích còn lại xã Bình An	1/2.000	5.641	
13	Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 xã Phước Thái	1/2.000	8.586	
14	Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực còn lại xã Long Phước	1/2.000	4.435	
15	Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 phạm vi diện tích còn lại (diện tích xã Long Thành mới trừ diện tích xã Long An cũ)	1/2.000	5.273	
16	Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 phạm vi toàn bộ xã An Viễn	1/2.000	4.774	
17	Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 phạm vi toàn bộ xã Bình Minh	1/2.000	3.668	

TT	Tên quy hoạch	Tỷ lệ lập quy hoạch	Diện tích lập QH (ha)	Ghi chú
18	Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 phạm vi toàn bộ xã Bầu Hầm	1/2.000	9.750	
19	Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 phạm vi toàn bộ xã Hưng Thịnh	1/2.000	5.764	

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Số: 3641 /UBND-KTN

Đồng Nai, ngày 11 tháng 3 năm 2026

V/v điều chỉnh, bổ sung Kế hoạch
số 171/KH-UBND ngày
14/11/2025 của UBND tỉnh về
triển khai lập quy hoạch đô thị và
nông thôn trên địa bàn tỉnh Đồng
Nai giai đoạn 2025 - 2026

Kính gửi:

- Giám đốc các Sở, ban, ngành;
- Chủ tịch UBND các xã, phường.

Sau khi xem xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 71/TTr-SXD ngày 10/02/2026 về việc đề xuất điều chỉnh Kế hoạch số 171/KH-UBND ngày 14/11/2025 của UBND tỉnh triển khai lập quy hoạch đô thị và nông thôn giai đoạn 2025-2026 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; Chủ tịch UBND tỉnh có ý kiến như sau:

1. Điều chỉnh, bổ sung Kế hoạch số 171/KH-UBND ngày 14/11/2025 của UBND tỉnh như sau:

a) Điều chỉnh, bổ sung nội dung tại phần II như sau:

Kế hoạch triển khai thực hiện trên toàn bộ 95 phường, xã thuộc tỉnh Đồng Nai trong giai đoạn 2025 - 2026, trong đó gồm **113 quy hoạch** bao gồm:

- Quy hoạch chung đô thị: 21 quy hoạch.
- Quy hoạch chung xã: 45 quy hoạch (riêng xã Lộc Thạnh mới nằm hoàn toàn trong phạm vi Khu kinh tế cửa khẩu Hoa Lư, do đó không tổ chức lập riêng quy hoạch chung xã Lộc Thạnh theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn).
- Đồ án quy hoạch phân khu: 47 quy hoạch.
- Tiến độ phê duyệt các quy hoạch: Chi tiết tại phụ lục 1 và phụ lục 2.

b) Điều chỉnh, bổ sung Phụ lục 1 và Phụ lục 2 ban hành kèm theo Kế hoạch số 171/KH-UBND ngày 14/11/2025 của UBND tỉnh.

2. Các nội dung khác tiếp tục thực hiện theo Kế hoạch số 171/KH-UBND ngày 14/11/2025 của UBND tỉnh.

3. Giao Sở Xây dựng chủ trì, hướng dẫn, theo dõi, đôn đốc UBND các phường xã và các đơn vị có liên quan, thực hiện các nội dung trên theo đúng quy định. Định kỳ hàng tháng báo cáo UBND tỉnh chỉ đạo thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
 - Thường trực Tỉnh ủy, HĐND tỉnh;
 - Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
 - Các Sở: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường;
 - Chánh, Phó Chánh Văn phòng UBND tỉnh;
 - Lưu: VT, KTNS, TH, KTN.
- N.T.Nh.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Hồ Văn Hà

Phụ lục I

TIẾN ĐỘ TRÌNH THẨM ĐỊNH CÁC QUY HOẠCH THUỘC THẨM QUYỀN PHÊ DUYỆT CỦA UBND TỈNH



(Kèm theo Công văn số 3641../UBND-KTN ngày .11... tháng 03 năm 2026)

STT	Tên quy hoạch	Tỷ lệ lập quy hoạch	Diện tích lập quy hoạch (ha)	Ghi chú
I CÁC QUY HOẠCH ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT				
1	Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 phân khu Phước An 1	1/2.000	2.400,78	Đã được phê duyệt tại Quyết định số 1880/QĐ-UBND ngày 27/10/2025 của UBND tỉnh
II CÁC QUY HOẠCH TRÌNH THẨM ĐỊNH TRONG THÁNG 3/2026				
1	Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung đô thị Biên Hòa	1/10.000	35.196	Đang hoàn thiện hồ sơ theo ý kiến của Hội đồng thẩm định
2	Quy hoạch chung đô thị Trảng Bom	1/10.000	30.833	
3	Quy hoạch chung đô thị Long Thành	1/10.000	43.000	
4	Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch.	1/10.000	37.678	Đang hoàn thiện hồ sơ trình thẩm định
5	Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 phân khu Nhơn Trạch 1	1/2.000	1.660,76	Đã phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch và dự toán.
6	Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị - dịch vụ Long Thành tại xã An Phước	1/2.000	2.082	Đã duyệt nhiệm vụ quy hoạch

STT	Tên quy hoạch		Tỷ lệ lập quy hoạch	Diện tích lập quy hoạch (ha)	Ghi chú
7	8	Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 phân khu Đại Phước 1	1/2.000	3.131,38	Đã duyệt nhiệm vụ, đang trình thẩm định quy hoạch
IV CÁC QUY HOẠCH TRÌNH THẨM ĐỊNH TRONG THÁNG 5/2026					
8	1	Quy hoạch chung đô thị mở rộng phường Minh Hưng, Chơn Thành, Xã Nha Bích	1/5.000	Toàn bộ diện tích tự nhiên phường Minh Hưng, phường Chơn Thành, Xã Nha Bích	Đang trình thẩm định nhiệm vụ quy hoạch
9	2	Quy hoạch chung đô thị mới Lộc Ninh	1/5.000	Toàn bộ diện tích tự nhiên xã Lộc Ninh	Nhiệm vụ quy hoạch đã được thông qua Hội đồng thẩm định
10	3	Quy hoạch chung đô thị mới Tân Khai	1/5.000	Toàn bộ diện tích tự nhiên xã Tân Khai	Đang trình thẩm định nhiệm vụ quy hoạch
11	4	Quy hoạch chung đô thị mới Trị An	1/5.000	Toàn bộ diện tích tự nhiên xã Trị An (phạm vi khu vực xây dựng sẽ được xác định trong quá trình lập nhiệm vụ quy hoạch)	Đang trình thẩm định nhiệm vụ quy hoạch
12	5	Quy hoạch chung đô thị mới Phú Riêng	1/5.000	Toàn bộ diện tích tự nhiên xã Phú Riêng	Nhiệm vụ quy hoạch đã được thông qua Hội đồng thẩm định
13	6	Quy hoạch chung xã Xuân Hòa	1/10.000	Toàn bộ diện tích tự nhiên xã Xuân Hòa	Nhiệm vụ quy hoạch đã được thông qua Hội

STT	Tên quy hoạch		Tỷ lệ lập quy hoạch	Diện tích lập quy hoạch (ha)	Ghi chú
					đồng thẩm định
14	7	Quy hoạch chung đô thị mở rộng gồm phường Đồng Xoài, Bình Phước và xã Đồng Phú	1/10.000	Toàn bộ diện tích tự nhiên phường Đồng Xoài, phường Bình Phước và xã Đồng Phú	Đang trình thẩm định nhiệm vụ quy hoạch
15	8	Quy hoạch chung đô thị phường Phước Bình và phường Phước Long	1/5.000	Toàn bộ diện tích tự nhiên phường Phước Bình và phường Phước Long	
16	9	Quy hoạch chung đô thị hiện hữu phường Bình Long - phường An Lộc	1/5.000	Toàn bộ diện tích tự nhiên phường Bình Long, phường An Lộc	
17	10	Quy hoạch chung xã Bù Gia Mập	1/10.000	Toàn bộ diện tích tự nhiên xã Bù Gia Mập	
18	11	Quy hoạch phân khu 1/2000 khu vực cửa ngõ phía Tây Cảng hàng không quốc tế Long Thành (khoảng 6.318ha) (tại xã Long Thành và Long Phước)	1/2.000	6.318ha	Đã phê duyệt dự toán, đang trình phê duyệt nhiệm vụ
19	12	Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu tổ hợp đổi mới sáng tạo xã Bình An tổ hợp đổi mới	1/2.000	300	Đã có chủ trương; Đang trình phê duyệt dự toán
20	13	Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu Công nghệ thông tin tập trung Long Thành tại xã An Phước và Bình An	1/2.000	119,35	Đã có báo cáo thẩm định nhiệm vụ

STT	Tên quy hoạch		Tỷ lệ lập quy hoạch	Diện tích lập quy hoạch (ha)	Ghi chú
21	9	Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị thương mại, dịch vụ Long Thành, tại xã Long Thành và xã Bình An	1/2.000	3.002,87	
V CÁC QUY HOẠCH TRÌNH THẨM ĐỊNH TRONG THÁNG 6/2026					
22	1	Quy hoạch chung xã Tân Quan	1/10.000	Toàn bộ diện tích tự nhiên xã Tân Quan	
23	2	Quy hoạch chung xã Minh Đức	1/10.000	Toàn bộ diện tích tự nhiên xã Minh Đức	
24	4	Quy hoạch chung xã Đồng Tâm	1/10.000	Toàn bộ diện tích tự nhiên xã Đồng Tâm	
25	5	Quy hoạch chung xã Thuận Lợi	1/10.000	Toàn bộ diện tích tự nhiên xã Thuận Lợi	
26	6	Quy hoạch chung xã Lộc Tấn	1/10.000	Toàn bộ diện tích tự nhiên xã Lộc Tấn	
27	7	Quy hoạch chung xã Phú Nghĩa	1/10.000	Toàn bộ diện tích tự nhiên xã Phú Nghĩa	
28	8	Quy hoạch chung xã Thọ Sơn	1/10.000	Toàn bộ diện tích tự nhiên xã Thọ Sơn	
29	9	Quy hoạch chung xã Lộc Quang	1/10.000	Toàn bộ diện tích tự nhiên xã Lộc Quang	
30	10	Quy hoạch chung xã Tân Tiến	1/10.000	Toàn bộ diện tích tự nhiên xã Tân Tiến	

STT	Tên quy hoạch		Tỷ lệ lập quy hoạch	Diện tích lập quy hoạch (ha)	Ghi chú
31	11	Quy hoạch chung xã Đa Kìa	1/10.000	Toàn bộ diện tích tự nhiên xã Đa Kìa	
32	12	Quy hoạch chung xã Đak Nhau	1/10.000	Toàn bộ diện tích tự nhiên xã Đak Nhau	
33	13	Quy hoạch chung xã Tân Hưng	1/10.000	Toàn bộ diện tích tự nhiên xã Tân Hưng	Đang trình phê duyệt dự toán
VI CÁC QUY HOẠCH TRÌNH THẨM ĐỊNH TRONG THÁNG 7/2026					
34	1	Quy hoạch chung đô thị mới Xuân Lộc	1/5.000	Toàn bộ diện tích tự nhiên xã Xuân Lộc	
35	2	Quy hoạch chung đô thị mới Dầu Giây	1/5.000	Toàn bộ diện tích tự nhiên xã Dầu Giây	
36	3	Quy hoạch chung xã Gia Kiệm	1/10.000	Toàn bộ diện tích tự nhiên xã Gia Kiệm	
37	4	Quy hoạch chung xã Thống Nhất	1/10.000	Toàn bộ diện tích tự nhiên xã Thống Nhất	
38	5	Quy hoạch chung xã Xuân Định	1/10.000	Toàn bộ diện tích tự nhiên xã Xuân Định	
39	6	Quy hoạch chung xã Xuân Phú	1/10.000	Toàn bộ diện tích tự nhiên xã Xuân Phú	
40	7	Quy hoạch chung xã La Ngà	1/10.000	Toàn bộ diện tích tự nhiên xã La Ngà	

STT	Tên quy hoạch		Tỷ lệ lập quy hoạch	Diện tích lập quy hoạch (ha)	Ghi chú
41	8	Quy hoạch chung xã Phú Lâm	1/10.000	Toàn bộ diện tích tự nhiên xã Phú Lâm	
42	9	Quy hoạch chung xã Tân An	1/10.000	Toàn bộ diện tích tự nhiên xã Tân An	
43	10	Quy hoạch chung xã Sông Ray	1/10.000	Toàn bộ diện tích tự nhiên xã Sông Ray	
VII CÁC QUY HOẠCH TRÌNH THẨM ĐỊNH TRONG THÁNG 8/2026					
44	1	Quy hoạch chung xã Xuân Đông	1/10.000	Toàn bộ diện tích tự nhiên xã Xuân Đông	
45	2	Quy hoạch chung xã Thanh Sơn	1/10.000	Toàn bộ diện tích tự nhiên xã Thanh Sơn	
46	3	Quy hoạch chung xã Tà Lài	1/10.000	Toàn bộ diện tích tự nhiên xã Tà Lài	
47	4	Quy hoạch chung xã Nam Cát Tiên	1/10.000	Toàn bộ diện tích tự nhiên xã Nam Cát Tiên	
48	5	Quy hoạch chung xã Đak Lua	1/10.000	Toàn bộ diện tích tự nhiên xã Đak Lua	
49	6	Quy hoạch chung xã Phú Lý	1/10.000	Toàn bộ diện tích tự nhiên xã Phú Lý	
50	7	Quy hoạch chung xã Lộc Thành	1/10.000	Toàn bộ diện tích tự nhiên xã Lộc Thành	
51	8	Quy hoạch chung xã Lộc Hưng	1/10.000	Toàn bộ diện tích tự nhiên xã Lộc Hưng	

STT	Tên quy hoạch		Tỷ lệ lập quy hoạch	Diện tích lập quy hoạch (ha)	Ghi chú
52	9	Quy hoạch chung xã Hưng Phước	1/10.000	Toàn bộ diện tích tự nhiên xã Hưng Phước	
53	10	Quy hoạch chung xã Dak O	1/10.000	Toàn bộ diện tích tự nhiên xã Dak O	
54	11	Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 phường Trảng Dài (quy hoạch phân khu đối với khu vực hình thành đô thị theo quy định tại Điều 2 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn)	1/2.000	Toàn bộ diện tích tự nhiên phường Trảng Dài	
55	12	Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 phường Hồ Nai (quy hoạch phân khu đối với khu vực hình thành đô thị theo quy định tại Điều 2 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn)	1/2.000	Toàn bộ diện tích tự nhiên phường Hồ Nai	
56	13	Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 phường Tân Triều (quy hoạch phân khu đối với khu vực hình thành đô thị theo quy định tại Điều 2 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn)	1/2.000	Toàn bộ diện tích tự nhiên phường Tân Triều	
VIII CÁC QUY HOẠCH TRÌNH THẨM ĐỊNH TRONG THÁNG 9/2026					
54	1	Quy hoạch chung đô thị mới Xuân Quế	1/5.000	Diện tích lập quy hoạch sẽ được	

STT	Tên quy hoạch	Tỷ lệ lập quy hoạch	Diện tích lập quy hoạch (ha)	Ghi chú
	- Xuân Đường - Cẩm Mỹ		xác định chính xác trong quá trình lập nhiệm vụ quy hoạch (không bao gồm diện tích xã Cẩm Đường cũ vì đã có trong QHC đô thị Long Thành)	
55	Quy hoạch chung xã Xuân Thành	1/10.000	Toàn bộ diện tích tự nhiên xã Xuân Thành	
56	Quy hoạch chung xã Xuân Bắc	1/10.000	Toàn bộ diện tích tự nhiên xã Xuân Bắc	
57	Quy hoạch chung xã Phú Vinh	1/10.000	Toàn bộ diện tích tự nhiên xã Phú Vinh	
58	Quy hoạch chung xã Phú Hòa	1/10.000	Toàn bộ diện tích tự nhiên xã Phú Hòa	
59	Quy hoạch chung xã Long Hà	1/10.000	Toàn bộ diện tích tự nhiên xã Long Hà	
60	Quy hoạch chung xã Bình Tân	1/10.000	Toàn bộ diện tích tự nhiên xã Bình Tân	
61	Quy hoạch chung xã Định Quán	1/10.000	Toàn bộ diện tích tự nhiên xã Định Quán	
62	Quy hoạch chung xã Tân Lợi	1/10.000	Toàn bộ diện tích tự nhiên xã Tân Lợi	
63	Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Long Khánh (mở rộng thêm phạm vi xã	1/10.000	Toàn bộ diện tích tự nhiên các phường Bình Lộc, Bảo Vinh, Xuân Lập, Long Khánh, Hàng	

STT	Tên quy hoạch	Tỷ lệ lập quy hoạch	Diện tích lập quy hoạch (ha)	Ghi chú
	Xuân Thiện huyện Thống Nhất cũ)		Gòn	
IX CÁC QUY HOẠCH TRÌNH THẨM ĐỊNH TRONG THÁNG 10/2026				
64	1 Quy hoạch chung đô thị mới Thiện Hưng	1/5.000	Toàn bộ diện tích tự nhiên xã Thiện Hưng	
65	2 Quy hoạch chung đô thị mới Bù Đăng	1/5.000	Toàn bộ diện tích tự nhiên xã Bù Đăng	
66	3 Quy hoạch chung đô thị mới Tân Phú	1/5.000	Toàn bộ diện tích tự nhiên xã Tân Phú	
67	4 Quy hoạch chung xã Phú Trung	1/10.000	Toàn bộ diện tích tự nhiên xã Phú Trung	
68	5 Quy hoạch chung xã Nghĩa Trung	1/10.000	Toàn bộ diện tích tự nhiên xã Nghĩa Trung	
69	6 Quy hoạch chung xã Phước Sơn	1/10.000	Toàn bộ diện tích tự nhiên xã Phước Sơn	
70	7 Quy hoạch chung xã Bom Bo	1/10.000	Toàn bộ diện tích tự nhiên xã Bom Bo	
X CÁC QUY HOẠCH TRÌNH THẨM ĐỊNH TRONG THÁNG 11/2026				
71	1 Điều chỉnh quy hoạch chung khu vực đô thị Biên Hòa mở rộng phạm vi các xã Thiện Tân, Tân Bình, Bình Lợi, Thạnh Phú của huyện Vĩnh Cửu cũ, xã Hố Nai 3 của huyện Trảng Bom cũ	1/10.000	Toàn bộ diện tích tự nhiên các phường Biên Hòa, Trăn Biên, Tam Hiệp, Long Bình, Long Hưng, Phước Tân, Tam Phước, Trảng Dài, Hố Nai, Tân Triều.	

STT	Tên quy hoạch		Tỷ lệ lập quy hoạch	Diện tích lập quy hoạch (ha)	Ghi chú
72	2	Điều chỉnh quy hoạch chung khu vực đô thị Trảng Bom (giảm phạm vi xã Hố Nai 3 cũ vì đã điều chỉnh phần diện tích này về khu vực đô thị Biên Hòa)	1/10.000	T toàn bộ diện tích tự nhiên các xã Trảng Bom, An Viễn, Bình Minh, Bàu Hàm, Hưng Thịnh	
73	3	Quy hoạch phân khu 1/2000 khu đô thị suối Cam tại phường Đồng Xoài và phường Bình Phước	1/2.000	2.080	

Lưu ý:

- Quy hoạch chung xã lập ở tỷ lệ 1/10.000, đối với khu vực bố trí chức năng sử dụng đất quy hoạch lập ở tỷ lệ 1/5.000
- Tiến độ triển khai thực hiện đến thời điểm hiện tại.
- Phạm vi, diện tích lập quy hoạch sẽ được xác định chính xác trong quá trình lập nhiệm vụ quy hoạch.



Phụ lục 2
TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN CÁC QUY HOẠCH THUỘC THẨM QUYỀN PHÊ DUYỆT CỦA UBND CẤP XÃ
(Kèm theo Công văn số 3644./UBND-KTN ngày 11.. tháng 03 năm 2026)

STT	Tên quy hoạch	Tỷ lệ lập quy hoạch	Diện tích lập quy hoạch (ha)	Ghi chú
I CÁC QUY HOẠCH ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT				
1	1 Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Dự án Chăn nuôi sản xuất và chế biến nông sản tập trung ứng dụng công nghệ cao	1/2.000	1500	Đã được UBND xã Thuận Lợi phê duyệt tại Quyết định số 81/QĐ-UBND ngày 28/01/2026
II CÁC QUY HOẠCH TRÌNH LẤY Ý KIẾN SỞ XÂY DỰNG TRONG THÁNG 4/2026				
2	1 Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 phân khu Đại Phước 2	1/2.000	3.082,19	Đã duyệt dự toán
3	1 Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 phân khu Đại Phước 3	1/2.000	3.587,43	Đã duyệt dự toán
4	2 Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 phân khu Nhơn Trạch 2	1/2.000	5.189,24	Đã duyệt dự toán
5	3 Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 phân khu Nhơn Trạch 3	1/2.000	2.006,41	Đã duyệt dự toán
6	4 Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 phường Phước Tân	1/2.000	4.283	Đã duyệt dự toán
7	5 Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 phường Long Bình	1/2.000	4.491	Đã duyệt dự toán

STT		Tên quy hoạch	Tỷ lệ lập quy hoạch	Diện tích lập quy hoạch (ha)	Ghi chú
8	10	Quy hoạch phân khu đồ thị tỷ lệ 1/2000 phân khu Phước An 2	1/2.000	3.949,29	Đang trình thẩm định dự toán
9	11	Quy hoạch phân khu đồ thị tỷ lệ 1/2000 phân khu Phước An 3	1/2.000	3.611,2	Đang trình thẩm định dự toán
II CÁC QUY HOẠCH TRÌNH LẤY Ý KIẾN SỞ XÂY DỰNG TRONG THÁNG 5/2026					
10	1	Quy hoạch phân khu 3.1 xã An Phước (không bao gồm phần diện tích QHPK Khu đô thị TMDV Long Thành tại xã An Phước diện tích khoảng 2.082 ha đã thực hiện)	1/2.000	3.800	
11	2	Quy hoạch phân khu 3.2 xã Long Thành (không bao gồm một phần diện tích QHPK Khu đô thị TMDV Long Thành diện tích khoảng 772 ha và Khu đổi mới sáng tạo diện tích khoảng 308 ha)	1/2.000	4.861	
12	3	Quy hoạch phân khu 3.3 xã Long Thành (không bao gồm một phần diện tích QHPK Khu đô thị TMDV Long Thành diện tích khoảng 2.330 ha)	1/2.000	3.965	
13	4	Quy hoạch phân khu 4.1 xã Phước Thái	1/2.000	6.486	
14	5	Quy hoạch phân khu 4.2 xã Long Phước	1/2.000	4.565	
15	6	Quy hoạch phân khu 4.3 xã Xuân Đường	1/2.000	1.508	
IV CÁC QUY HOẠCH TRÌNH LẤY Ý KIẾN SỞ XÂY DỰNG TRONG THÁNG 6/2026					
16	1	Quy hoạch phân khu Phước An 4 không lập do là phạm vi rừng ngập mặn (chỉ lập quy hoạch phân khu 1/2000 trong phạm vi ranh giới Khu	1/2.000	396,00	

STT		Tên quy hoạch	Tỷ lệ lập quy hoạch	Diện tích lập quy hoạch (ha)	Ghi chú
		di tích Bia Tưởng Niệm Trung Đoàn 10 Đặc Công Rừng Sác đã được Bộ Văn hóa công nhận)			
17	2	Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 phường Trần Biên	1/2.000	Toàn bộ diện tích tự nhiên phường Trần Biên	
18	3	Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 phường Biên Hòa	1/2.000	Toàn bộ diện tích tự nhiên phường Biên Hòa	
19	4	Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 phường Long Hưng	1/2.000	Toàn bộ diện tích tự nhiên phường Long Hưng	
20	5	Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 phường Tam Hiệp	1/2.000	Toàn bộ diện tích tự nhiên phường Tam Hiệp	
21	6	Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 phường Long Bình		Toàn bộ diện tích tự nhiên phường Long Bình	
V CÁC QUY HOẠCH TRÌNH LẤY Ý KIẾN SỞ XÂY DỰNG TRONG THÁNG 10/2026					
22	1	Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 phường Tam Phước	1/2.000	Toàn bộ diện tích tự nhiên phường Tam Phước	
23	2	Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 phường Phước Tân		Toàn bộ diện tích tự nhiên phường Phước	

STT		Tên quy hoạch	Tỷ lệ lập quy hoạch	Diện tích lập quy hoạch (ha)	Ghi chú
				Tân	
24	3	Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 phạm vi toàn bộ xã Trảng Bom	1/2.000	Toàn bộ diện tích tự nhiên xã Trảng Bom	
25	4	Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 phạm vi toàn bộ xã An Viễn	1/2.000	Toàn bộ diện tích tự nhiên xã An Viễn	
26	5	Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 phạm vi toàn bộ xã Bình Minh	1/2.000	Toàn bộ diện tích tự nhiên xã Bình Minh	
27	6	Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 trên địa bàn xã Bàu Hàm	1/2.000	Diện tích lập quy hoạch phân khu sẽ được xác định trong quy hoạch chung đô thị Trảng Bom và kế hoạch thực hiện quy hoạch chung đô thị Trảng Bom được duyệt	
28	7	Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 phạm vi toàn bộ xã Hưng Thịnh	1/2.000	Toàn bộ diện tích tự nhiên xã Hưng Thịnh	
VI CÁC QUY HOẠCH TRÌNH LẤY Ý KIẾN SỞ XÂY DỰNG TRONG THÁNG 11/2026					
29	2	Rà soát điều chỉnh các Quy hoạch phân khu 1/2000 trên địa bàn phường Bình Phước	1/2.000	-	
30	3	Rà soát điều chỉnh các Quy hoạch phân khu 1/2000 trên địa bàn phường Đồng Xoài	1/2.000	-	
31	4	Quy hoạch phân khu trên địa bàn xã Đồng Phú	1/2.000	Diện tích lập quy hoạch	

STT		Tên quy hoạch	Tỷ lệ lập quy hoạch	Diện tích lập quy hoạch (ha)	Ghi chú
				phần khu sẽ được xác định trong quy hoạch chung đô thị mở rộng Đồng Xoài - Bình Phước - Đồng Phú và kế hoạch thực hiện quy hoạch chung đô thị được duyệt	
32	5	Điều chỉnh quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 Quy hoạch phân khu 3, Quy hoạch phân khu 9 trên địa bàn phường Bình Lộc (mở rộng thêm phạm vi xã Xuân Thiện) giải đoạn thực hiện duyệt sau khi điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung đô thị Long Khánh được duyệt	1/2.000	-	
33	6	Rà soát điều chỉnh Quy hoạch phân khu 1, Quy hoạch phân khu 5 trên địa bàn phường Long Khánh	1/2.000	-	
34	7	Rà soát điều chỉnh Quy hoạch phân khu 2, Quy hoạch phân khu 8 trên địa bàn phường Xuân Lập	1/2.000	-	
35	8	Rà soát điều chỉnh Quy hoạch phân khu 4, Quy hoạch phân khu 10 trên địa bàn phường Bảo Vinh	1/2.000	-	
36	9	Rà soát điều chỉnh Quy hoạch phân khu 6, Quy hoạch phân khu 7 trên địa bàn phường Hàng	1/2.000	-	

STT		Tên quy hoạch	Tỷ lệ lập quy hoạch	Diện tích lập quy hoạch (ha)	Ghi chú
		Gòn			

Ghi chú:

- Tiến độ triển khai thực hiện đến thời điểm hiện tại;
- Phạm vi, diện tích lập quy hoạch phân khu sẽ được xác định chính xác trong quá trình lập nhiệm vụ quy hoạch.

**ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ XUÂN HÒA**

Số: / UBND-KT

Về việc thống nhất quy mô dân số
đối với hồ sơ Quy hoạch chung xã
Xuân Hòa.

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

Xuân Hòa, ngày tháng năm 2026

Kính gửi:

- Trung tâm Quy hoạch, kiểm định xây dựng và bảo trì
đường bộ Đồng Nai.

Căn cứ hồ sơ Nhiệm vụ Quy hoạch chung xã Xuân Hòa đang được đơn vị tư vấn lập, trong đó quy mô dân số dự kiến đến năm 2050 được tính toán khoảng 120.000 người.

Tuy nhiên, theo dự thảo bảng phụ lục dân số trong hồ sơ Điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050 đang hoàn thiện để trình cấp có thẩm quyền phê duyệt, quy mô dân số dự kiến của xã Xuân Hòa đến năm 2050 là 104.236 người.

Để đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ dân số giữa hồ sơ Quy hoạch chung xã Xuân Hòa với Điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Đồng Nai, Ủy ban nhân dân xã Xuân Hòa thống nhất lựa chọn quy mô dân số dự kiến đến năm 2050 là 104.236 người theo dự thảo bảng phụ lục dân số trong hồ sơ Điều chỉnh Quy hoạch tỉnh.

Vì vậy, đề nghị đơn vị tư vấn: Rà soát và cập nhật lại quy mô dân số trong toàn bộ hồ sơ Nhiệm vụ Quy hoạch chung xã Xuân Hòa theo mức 104.236 người đến năm 2050; Điều chỉnh các chỉ tiêu quy hoạch, dự báo phát triển, nhu cầu sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các nội dung liên quan cho phù hợp với quy mô dân số nêu trên; Cập nhật, hoàn thiện hồ sơ quy hoạch để đảm bảo phù hợp với định hướng của Điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Đồng Nai.

Đề nghị đơn vị tư vấn thực hiện kiểm tra, rà soát lại các nội dung liên quan và gửi hồ sơ cập nhật để địa phương xem xét, tiếp tục các bước hoàn thiện hồ sơ theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch-các PCT UBND xã;
- Chánh-PVP HĐND-UBND xã;
- Trưởng Phòng Kinh tế;
- Lưu: VT. (NgTrang-KT).

**KT.CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Phan Thanh Xứng



ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH NHIỆM VỤ
QUY HOẠCH, QUY HOẠCH ĐÔ THỊ
VÀ NÔNG THÔN TỈNH

Số: /TB-HĐTĐ

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

Đồng Nai, ngày tháng năm 2026

THÔNG BÁO KẾT LUẬN HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH
Hồ sơ Nhiệm vụ quy hoạch chung xã Xuân Hòa, tỉnh Đồng Nai đến năm 2050

Kính gửi: Ủy ban nhân dân xã Xuân Hòa.

Căn cứ Quyết định số 3471/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc thành lập Hội đồng thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 139/QĐ-HĐTĐQHT ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Chủ tịch Hội đồng thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn tỉnh Đồng Nai ban hành Quy chế hoạt động Hội đồng thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn tỉnh Đồng Nai.

I. CĂN CỨ THẨM ĐỊNH

1. Hệ thống các quy định và văn bản pháp lý

- Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025
- 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;
- Luật Kiến trúc ngày 13 tháng 6 năm 2019;
- Luật Bảo vệ môi trường ngày 17 tháng 11 năm 2020;
- Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;
- Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 của Chính phủ về việc quy định một số điều của Luật Kiến trúc;
- Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;
- 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 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Nghị định 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;
- 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;

- Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09 tháng 12 năm 2025 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 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;

- 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.

- Kế hoạch số 171/KH-UBND ngày 14/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc triển khai lập quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

2. Hồ sơ trình thẩm định

Thành phần hồ sơ trình thẩm định, phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chung xã Xuân Hòa, tỉnh Đồng Nai đến năm 2050 gồm:

- Thuyết minh nhiệm vụ quy hoạch kèm bản vẽ A3 thu nhỏ;
- Pháp lý có liên quan kèm theo;
- Tờ trình đề nghị thẩm định, phê duyệt;
- Dự thảo Quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch.

II. QUÁ TRÌNH THỰC HIỆN THẨM ĐỊNH

Ngày 22/01/2026, Sở Xây dựng tiếp nhận Tờ trình số 10/TTr-UBND của UBND xã Xuân Hòa về việc thẩm định Nhiệm vụ quy hoạch chung xã Xuân Hòa, tỉnh Đồng Nai đến năm 2050;

Thực hiện quy chế hoạt động của Hội đồng thẩm định, Sở Xây dựng – Cơ quan thường trực Hội đồng đã có Văn bản 991/SXD-QLQH&PTĐT ngày 26/01/2026 lấy ý kiến thẩm định Nhiệm vụ quy hoạch chung xã Xuân Hòa, tỉnh Đồng Nai đến năm 2050.

Qua tổng hợp, Sở Xây dựng nhận được các góp ý bằng văn bản như sau:

Sở Công thương tại Văn bản số 947/SCT-KHTCTH ngày 03/2/2026; Sở Khoa học và công nghệ tại Văn bản số 816/SKHCN-CĐS ngày 01/2/2026; Bộ Chỉ huy quân sự tại Văn bản số 783/BCH-TM ngày 04/2/2026; Sở Tư pháp tại Văn bản số 584/STP-XDPBPL ngày 02/2/2026; Sở Văn hoá, Thể thao và Du lịch tại Văn bản số 546/SVHTTDL-VP ngày 30/1/2026; Công ty điện lực Đồng Nai tại Văn bản số 1349/PCĐN-KHVT ngày 04/2/2026; Công ty CP cấp nước Đồng Nai tại văn bản số 94/CN-BQLDA ngày 28/1/2026.

III. Ý KIẾN THẨM ĐỊNH CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH VÀ CÁC ĐƠN VỊ CÓ LIÊN QUAN:

1. Tổng hợp một số ý kiến chính của thành viên Hội đồng thẩm định (đính kèm các văn bản góp ý):

1.1. Ý kiến của Sở Công thương:

- Trên địa bàn xã Xuân Hòa được quy hoạch 01 Cụm công nghiệp Xuân Hưng, giai đoạn 1 diện tích 16,12ha, giai đoạn 2 diện tích 63,12ha theo Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 03/7/2024 của Thủ tướng Chính phủ. Theo Văn bản 3629/UBND-

KTN ngày 21/8/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất đến năm 2030 cho 95 đơn vị hành chính cấp xã, theo đó phân bổ chỉ tiêu đất cụm công nghiệp đến năm 2030 cho xã Xuân Hòa là 63,15ha; Đề nghị UBND xã Xuân Hòa lưu ý cập nhật các thông tin liên quan đến CCN Xuân Hưng tại Báo cáo thuyết minh để có cơ sở triển khai thực hiện dự án CCN Xuân Hưng khi quy hoạch chung xã Xuân Hòa được phê duyệt.

- Về hiện trạng: Đề nghị cập nhật, bổ sung hiện trạng lưới điện, nguồn điện theo Quyết định số 768/QĐ-TTg ngày 15/4/2025 của Thủ tướng Chính phủ Quy hoạch phát triển điện lực quốc gia thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 03/7/2024 của Thủ tướng Chính phủ Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050, Quyết định 1509/QĐ- BCT ngày 30/5/2025 của Bộ Công Thương phê duyệt Kế hoạch thực hiện Quy hoạch phát triển điện lực quốc gia thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, làm cơ sở đánh giá, quản lý và định hướng đầu tư phát triển hệ thống lưới điện, bảo đảm cung cấp điện phục vụ phát triển kinh tế – xã hội trên địa bàn xã Xuân Hòa.

- Về chỉ tiêu cấp điện: Tại trang 45, đề nghị rà soát, điều chỉnh, bổ sung các chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt, điện công cộng và điện cho phụ tải công nghiệp bảo đảm phù hợp, tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD).

- Bổ sung một số định hướng kỹ thuật sau: Trong khu vực nội thị, hệ thống đường dây hạ thế và chiếu sáng xây mới phải quy hoạch đi ngầm; hệ thống hiện hữu từng bước cải tạo theo hướng hạ ngầm; Quy hoạch vị trí trạm biến áp bảo đảm đặt tại trung tâm phụ tải hoặc gần phụ tải lớn, vị trí thuận tiện cho tuyến dây, không gây cản trở, mất an toàn cho sản xuất, sinh hoạt; bố trí tủ điện phân phối hạn chế ảnh hưởng đến khu dân cư; Hệ thống chiếu sáng đô thị ưu tiên sử dụng đèn tiết kiệm năng lượng (đèn LED) thay thế đèn cao áp tiêu hao nhiều điện năng.

- Quy hoạch hệ thống trạm sạc xe điện nhằm thực hiện Kế hoạch số 204/KH-UBND ngày 10/6/2025 của tỉnh Đồng Nai về chuyển đổi phương tiện giao thông xanh, đề nghị đơn vị tư vấn bổ sung quy hoạch trạm sạc xe điện tích hợp vào đồ án QH:

+ Tầng hầm công trình: Tích hợp trạm sạc tại tầng hầm của chung cư nhà ở xã hội và trung tâm thương mại.

+ Khu vực công cộng: Bố trí tại bãi đỗ xe lộ thiên thuộc khu công viên và các công trình dịch vụ công cộng.

+ Ngoài ra, đồ án cần xác định rõ tỷ lệ số chỗ đỗ xe có hạ tầng sạc điện trên tổng số chỗ đỗ xe theo định hướng hạ tầng xanh. Bổ sung phụ tải trạm sạc vào tổng công suất tiêu thụ của dự án và đảm bảo quy định về an toàn điện, an toàn PCCC.

1.2. Ý kiến của Sở Khoa học và Công nghệ:

Về nội dung hạ tầng thông tin liên lạc:

- Hồ sơ Nhiệm vụ Quy hoạch chưa đánh giá đầy đủ hiện trạng hạ tầng thông tin

liên lạc trên địa bàn xã Xuân Hòa, chưa làm rõ hiện trạng mạng thông tin di động, mạng cáp viễn thông và các công trình viễn thông thụ động.

- Đề nghị bổ sung nội dung đánh giá hiện trạng hạ tầng thông tin liên lạc trong hồ sơ Nhiệm vụ Quy hoạch, bao gồm:

- + Hiện trạng phủ sóng thông tin di động;
- + Mức độ đáp ứng của hạ tầng viễn thông đối với nhu cầu phát triển kinh tế xã hội, chuyển đổi số;
- + Các khu vực có nguy cơ sóng yếu hoặc chưa bảo đảm chất lượng dịch vụ.

Về trạm thu, phát sóng thông tin di động (BTS)

Hồ sơ chưa có thống kê cụ thể số lượng trạm BTS hiện có, cũng như chưa xác định yêu cầu nghiên cứu bố trí trạm BTS trong giai đoạn quy hoạch, đề nghị:

- Bổ sung yêu cầu thống kê hiện trạng các trạm BTS trên địa bàn xã Xuân Hòa;
- Trong Nhiệm vụ Quy hoạch, xác định nội dung nghiên cứu, định hướng đề xuất vị trí bố trí trạm BTS phù hợp với không gian quy hoạch (hành lang bảo vệ đường bộ, công trình công cộng...), bảo đảm:
 - + Phủ sóng thông tin di động ổn định, liên tục;
 - + Hạn chế phát sinh vùng sóng yếu, vùng lõm sóng, nhất là tại khu dân cư tập trung và khu trung tâm xã;
 - + Phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật chuyên ngành và yêu cầu về mỹ quan.

Về ngầm hóa cáp viễn thông

Hồ sơ Nhiệm vụ Quy hoạch chưa thể hiện rõ yêu cầu nghiên cứu ngầm hóa cáp viễn thông, đề nghị bổ sung nội dung ngầm hóa cáp viễn thông vào Nhiệm vụ Quy hoạch, trong đó xác định:

- Nguyên tắc ngầm hóa và sử dụng chung hạ tầng kỹ thuật;
- Các khu vực ưu tiên ngầm hóa cáp (khu trung tâm, trục giao thông chính, khu dân cư mới);
- Bảo đảm đồng bộ giữa hạ tầng viễn thông với hạ tầng điện, chiếu sáng và các hạ tầng kỹ thuật khác.

1.3. Ý kiến của Bộ chỉ huy quân sự tỉnh:

- Hiện tại trên địa bàn xã Xuân Hoà có các đơn vị quân đội trực thuộc Bộ Quốc phòng, Quân khu 7 và Bộ CHQS tỉnh Đồng Nai đóng quân và các vị trí quy hoạch đất quốc phòng để xây dựng thế trận quân sự trong khu vực phòng thủ của địa phương đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt về quy hoạch đất quốc phòng thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 tại Quyết định số 47/QĐ-TTg ngày 09/5/2024; phê duyệt quy hoạch tỉnh Đồng nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 tại Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 03/7/2024 và các khu đất thuộc dạng địa hình ưu tiên loại 1, loại 2 cho Quốc phòng theo Quyết định số 2256/QĐ-BQP ngày 30/5/2023 của Bộ Quốc phòng về phê duyệt Bản đồ khu quân sự và địa hình ưu tiên cho nhiệm vụ quốc

phòng để tích hợp và quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021-2030.

- Đề nghị cập nhật đầy đủ các vị trí nêu trên nhằm đảm bảo cho nhiệm vụ quốc phòng và thực hiện quy định tại Nghị định số 32/2026/NĐ-CP ngày 06/2/2016 của Chính phủ về Quy định quản lý độ cao, chương ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam.

- Căn cứ Nghị định 164/2018/NĐ-CP ngày 21/12/2018 của Chính phủ về kết hợp quốc phòng với kinh tế-xã hội và kinh tế-xã hội với quốc phòng, quy hoạch thuộc trường hợp phải lấy ý kiến Bộ Tư lệnh Quân khu để được góp ý theo quy định.

1.4. Ý kiến của Sở Tư pháp:

- Về quy mô dân số: Theo thông tin quy mô dân số trang 11 xác định dân số 2025 khoảng 80.480 người, nhưng khi đánh giá hiện trạng dân số tại thời điểm lập quy hoạch xã Xuân Hòa có khoảng 78.744 người. Do đó, đơn vị cần xác định số liệu cho thống nhất.

- Đối với nội dung về dự án ưu tiên: Dự thảo trình bày còn trình bày khá chung chung cần rõ hơn việc đầu tư theo các giai đoạn quy hoạch, bảo đảm tính khả thi trong tổ chức thực hiện. Đồng thời, nội dung chưa rõ về các giải pháp về bảo vệ môi trường: Thiết lập các khu vực bảo vệ, phục hồi môi trường do tác động của hoạt động đầu tư xây dựng công trình; yêu cầu về quản lý chất thải, kiểm soát ô nhiễm trong quá trình đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

1.5. Ý kiến của Sở Văn hoá, Thể thao và Du lịch:

- Căn cứ Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 03/7/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, cụ thể tại nội dung đề xuất 29 - Phương án phát triển cơ sở hạ tầng mạng lưới cơ sở Văn hóa, Thể thao, Khu bảo tồn, Khu di tích tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, bảng 27 - danh mục các dự án ưu tiên lĩnh vực thể dục thể thao có dự án xây dựng sân gôn xã Xuân Hưng (nay thuộc xã Xuân Hòa) được đưa vào quy hoạch giai đoạn sau năm 2030; căn cứ nội dung đề xuất điều chỉnh quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 trên lĩnh vực văn hóa, thể thao và du lịch, dự án xây dựng sân gôn xã Xuân Hưng tiếp tục được đưa vào quy hoạch giai đoạn sau năm 2030. Vì vậy, đề nghị đơn vị nghiên cứu tích hợp danh mục dự án xây dựng sân gôn Xuân Hưng vào quy hoạch chung xã Xuân Hoà, tỉnh Đồng Nai đến năm 2050.

- Trên địa bàn xã Xuân Hòa có di tích lịch sử cấp tỉnh Căn cứ Rừng Lá, vì vậy đề nghị đơn vị rà soát, đảm bảo việc quy hoạch và thực hiện dự án không xâm phạm đến diện tích đất đã được khoanh vùng khu vực bảo vệ 1, khu vực bảo vệ 2 theo Quy định của Luật Di sản đối với di tích nói trên.

- Căn cứ quy mô dân số đề nghị quy hoạch bố trí quỹ đất phù hợp dành cho xây dựng các thiết chế văn hóa, thể thao đạt chuẩn theo quy định phục vụ nhu cầu đời sống văn hóa tinh thần và tập luyện thể dục thể thao của người dân.

2. Ý kiến của Sở Xây dựng:

2.1. Về thành phần hồ sơ:

Thành phần hồ sơ trình thẩm định Nhiệm vụ quy hoạch chung xã Xuân Hòa, tỉnh Đồng Nai đến năm 2050 đáp ứng theo quy định tại Điều 4 Thông tư số 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.

2.2. Đánh giá sơ bộ các nội dung thẩm định theo khoản 1 Điều 40 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn:

a) Sự đầy đủ, tính hợp lý của nội dung nhiệm vụ quy hoạch đô thị và nông thôn quy định tại Điều 21 của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn

Nhiệm vụ quy hoạch chung xã Xuân Hòa, tỉnh Đồng Nai đến năm 2050 cơ bản đầy đủ nội dung theo quy định tại Điều 21 của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn cụ thể:

- Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch; căn cứ lập quy hoạch; định hướng, yêu cầu của quy hoạch thuộc hệ thống quy hoạch quốc gia, quy hoạch vùng đông nam bộ, Quy hoạch tỉnh đối với khu vực lập quy hoạch;

- Đã thực hiện đầy đủ các nội dung yêu cầu về nhiệm vụ quy hoạch chung; hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch; dự kiến chi phí và xác định nguồn vốn cho công tác lập, thẩm định, phê duyệt và công bố quy hoạch;

- Tiến độ lập quy hoạch; yêu cầu về nội dung, hình thức và đối tượng lấy ý kiến về quy hoạch; trách nhiệm của các cơ quan liên quan trong việc tổ chức lập quy hoạch.

b) Sự phù hợp của nhiệm vụ quy hoạch đô thị và nông thôn với quy hoạch cấp quốc gia hoặc quy hoạch vùng hoặc quy hoạch tỉnh hoặc quy hoạch chung

- Theo Quy hoạch vùng Đông Nam Bộ, vùng được định hướng trở thành khu vực kinh tế năng động nhất cả nước, phát triển mạnh logistics – công nghiệp – đô thị và nông nghiệp công nghệ cao; lấy trục Quốc lộ 1 – cao tốc Bắc Nam làm hành lang kinh tế trọng điểm; hình thành các cụm đô thị – công nghiệp – dịch vụ gắn với các cực tăng trưởng Long Khánh – Xuân Lộc – Gia Ray; đồng thời phát triển nông thôn mới kiểu mẫu gắn với bảo đảm an ninh lương thực, sử dụng đất hợp lý và bảo tồn hệ sinh thái rừng, đồi núi, hồ, rừng phòng hộ. Đối với xã Xuân Hòa, xã nằm trên hành lang Quốc lộ 1, là cửa ngõ phía Đông của tỉnh Đồng Nai, đóng vai trò vùng đệm sinh thái giữa cao nguyên Lâm Đồng và Đông Nam Bộ; có chức năng cung cấp nông sản, phát triển du lịch sinh thái và hỗ trợ logistics – công nghiệp.

- Theo Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn 2050 (QĐ 586/QĐ-TTg), khu vực Xuân Lộc – Xuân Hòa thuộc khung phát triển không gian phía Đông tỉnh, bao gồm trung tâm Xuân Lộc cũ, các cụm công nghiệp – dịch vụ – nông nghiệp công nghệ cao dọc Quốc lộ 1 và khu vực rừng phòng hộ – sinh thái phía Bắc, Đông Nam. Ưu tiên phát triển nông nghiệp tập trung, khu dân cư nông thôn mới kiểu mẫu và thương mại – dịch vụ dọc QL1, ĐT.779.

- Hạ tầng giao thông được định hướng nâng cấp Quốc lộ 1 thành trục động lực chính, đầu tư đồng bộ các tuyến ĐT.779, liên huyện Xuân Lộc – Cẩm Mỹ – Long Khánh, các tuyến kết nối Lâm Đồng và hệ thống giao thông nông thôn đạt chuẩn. Sử dụng đất theo hướng giảm đất lúa, tăng đất cây lâu năm và công nghệ cao; ưu tiên đất cho công nghiệp, hạ tầng giao thông, công trình công cộng và xử lý môi trường.

- Về phát triển ngành, tập trung nông nghiệp thông minh – công nghệ cao gắn chuỗi giá trị; duy trì các KCN, CCN hiện hữu và hình thành KCN Xuân Hòa (tầm nhìn 2050); phát triển dịch vụ – logistics – thương mại dọc QL1 và du lịch sinh thái rừng, hồ, suối, đồi núi. Công tác môi trường chú trọng bảo vệ rừng phòng hộ, kiểm soát phát thải, xử lý chất thải tập trung và quản lý chặt khai thác khoáng sản.

2.3. Về nội dung hồ sơ nhiệm vụ

Ngoài ý kiến góp ý của các thành viên Hội đồng (*nội dung chi tiết tại các Văn bản góp ý đính kèm*), hồ sơ cần làm rõ, lưu ý một số nội dung như sau:

- Cập nhật đầy đủ quy hoạch cấp trên, quy hoạch ngành có liên quan đã được duyệt; Rà soát, đánh giá các dự án hiện hữu đang triển khai, đã có chủ trương, đã có quy hoạch chi tiết được duyệt,... để làm cơ sở dự báo quy mô dân số, có giải pháp quy hoạch phân khu, đảm bảo tính đồng bộ các cấp độ quy hoạch.

- Điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đang được Sở Tài chính chủ trì, triển khai thực hiện (dự kiến phê duyệt trong tháng 02/2026), do đó trong giai đoạn lập đồ án cần lưu ý nghiên cứu, đảm bảo phù hợp với tính chất, định hướng phân vùng phát triển không gian kinh tế - xã hội của toàn tỉnh (xã Xuân Hòa được xác định nằm trong Vùng V - Vùng dịch vụ đô thị-giao dục); cập nhật đầy đủ các tuyến giao thông kết nối trọng điểm được xác định trong quy hoạch tỉnh đi qua khu vực xã Xuân Hòa.

- Đối với quan điểm và mục tiêu của quy hoạch, đề nghị UBND xã Xuân Hoà và đơn vị tư vấn rà soát Quy hoạch tỉnh Đồng Nai, theo đó xã Xuân Hoà không nằm trong danh sách phương án phát triển hệ thống đô thị thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Bổ sung các nội dung liên quan đến yêu cầu nội dung, hình thức, đối tượng và kế hoạch lấy ý kiến trong giai đoạn triển khai đồ án quy hoạch.

- Đối với các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đề nghị rà soát đảm bảo theo quy chuẩn 01:2021/BXD. Riêng đối với các chỉ tiêu về cây xanh, chỉ tiêu về các công trình dịch vụ - công cộng cần đảm bảo chỉ tiêu. Đồng thời, bổ sung đầy đủ các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật (giao thông, san nền, cấp – thoát nước, cấp điện, chiếu sáng,...) bảo đảm thống nhất trong toàn bộ hồ sơ nhiệm vụ.

- Đối với quy hoạch san nền: Bổ sung nội dung đánh giá, phân loại các khu vực đất theo điều kiện tự nhiên: thuận lợi, ít thuận lợi, không thuận lợi, cấm hoặc hạn chế xây dựng; đánh giá các nguy cơ rủi ro do thiên tai, biến đổi khí hậu, nước biển dâng, có xét đến ảnh hưởng của các khu vực lân cận.

- Cơ sở dữ liệu số địa lý quy hoạch tuân thủ yêu cầu kỹ thuật tại Điều 42 Thông tư 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025.

IV. KẾT LUẬN:

Thành phần, nội dung hồ sơ Nhiệm vụ quy hoạch chung xã Xuân Hòa, tỉnh Đồng Nai đến năm 2050 cơ bản bảo đảm theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn 2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 và Thông tư số 43/2025/TT-BXD sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư số 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.

Qua tổng hợp ý kiến của các thành viên Hội đồng thẩm định, đồng thời căn cứ Điều 3 Quyết định số 139/QĐ-HĐTĐQHT ngày 31/12/2025 của Chủ tịch Hội đồng về việc ban hành Quy chế Hội đồng thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; Giám đốc Sở Xây dựng - Phó Chủ tịch Hội đồng quyết định thông qua hồ sơ Nhiệm vụ bằng thành thức lấy ý kiến với điều kiện cần rà soát hoàn thiện chỉnh sửa, bổ sung đầy đủ các nội dung góp ý của các thành viên. Đề nghị UBND xã Xuân Hòa và đơn vị tư vấn nghiên cứu các nội dung góp ý, khẩn trương hoàn thiện hồ sơ và có báo cáo tiếp thu, giải trình, trình UBND tỉnh xem xét, phê duyệt.

(Đính kèm các văn bản góp ý của các thành viên Hội đồng, đơn vị liên quan)./.

Nơi nhận :

- Như trên;
- UBND tỉnh (b/c);
- Chủ tịch HĐTĐ (b/c);
- Thành viên HĐTĐ;
- Ban Giám đốc Sở;
- Lưu: VT, P.QLQH&PTĐT. Quân.

TM. HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

GIÁM ĐỐC SỞ XÂY DỰNG
Nguyễn Anh Tuấn

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Số: 1472 /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 14 tháng 4 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chung xã Xuân Hòa,
tỉnh Đồng Nai 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 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 số 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 định 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 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 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 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 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 779/QĐ-UBND ngày 27 tháng 02 năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc 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 42/TTr-UBND ngày 08 tháng 04 năm 2026 của Ủy ban nhân dân xã Xuân Hòa trình phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chung xã Xuân Hòa, tỉnh Đồng Nai đến năm 2050 và Báo cáo kết quả thẩm định số

120/BC-SXD ngày 06 tháng 4 năm 2026 của Sở Xây dựng về việc thẩm định Nhiệm vụ quy hoạch chung xã Xuân Hòa, tỉnh Đồng Nai đến năm 2050.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chung xã Xuân Hòa, tỉnh 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, ranh giới lập quy hoạch:

Xã Xuân Hòa có vị trí nằm ở cửa ngõ phía Đông của tỉnh Đồng Nai mới. Căn cứ theo Nghị quyết số: 1662/NQ-UBTVQH15 ngày 20 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Đồng Nai năm 2025. Khu vực lập quy hoạch chung xã Xuân Hòa có phạm vi ranh giới như sau:

- Phía Bắc : Giáp xã Xuân Thành, xã Xuân Lộc.
- Phía Đông : Giáp xã Tân Minh, xã Suối Kiết của tỉnh Lâm Đồng.
- Phía Nam : Giáp xã Bàu Lân của thành phố Hồ Chí Minh.
- Phía Tây : Giáp xã Xuân Lộc, xã Xuân Phú, xã Xuân Đông.

b) Quy mô lập quy hoạch

- Quy mô diện tích nghiên cứu và lập quy hoạch: Khoảng 30.596 ha.

- Quy mô dân số:

+ Dân số 2025: Khoảng 80.480 người.

+ Giai đoạn đến 2030: Khoảng 85.426 người; mật độ: 279,20 người/km²;

+ Giai đoạn đến 2050: Khoảng 104.236 người; mật độ: 340,7 người/km².

c) Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/10.000.

d) Thời hạn lập quy hoạch: Đến 2030 và dài hạn đến năm 2050.

2. Mục tiêu quy hoạch

a) Mục tiêu tổng quát: Xây dựng xã Xuân Hòa phát triển theo hướng nông thôn hiện đại, đa chức năng, gắn với dịch vụ, thương mại, công nghiệp và nông nghiệp công nghệ cao; phát triển hài hòa với cảnh quan sinh thái và hệ thống hạ tầng giao thông của khu vực; hình thành không gian dân cư và các khu chức năng phát triển hợp lý; có hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ, góp phần nâng cao chất lượng sống của người dân và thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội bền vững đến năm 2050.

b) Mục tiêu cụ thể

- Tổ chức lại không gian phát triển của xã Xuân Hòa theo hướng tập trung, hợp lý, phù hợp với định hướng phân vùng phát triển của tỉnh Đồng Nai.

- Phát triển đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đáp ứng nhu cầu phát triển dân cư, sản xuất và dịch vụ trong giai đoạn mới.

- Khai thác hiệu quả các trục giao thông chính và các tuyến kết nối trọng điểm, tạo động lực thu hút đầu tư và phát triển thương mại - dịch vụ.

- Phát triển công nghiệp, thương mại - dịch vụ, logistics và nông nghiệp công nghệ cao phù hợp điều kiện địa phương.

- Bảo vệ tài nguyên thiên nhiên, rừng, nguồn nước và hệ sinh thái; kiểm soát ô nhiễm môi trường và thích ứng với biến đổi khí hậu.

- Nâng cao chất lượng kiến trúc cảnh quan, phát triển không gian xanh và các công trình công cộng, từng bước nâng cao chất lượng sống của người dân và xây dựng xã Xuân Hòa phát triển bền vững trong dài hạn.

3. Tính chất quy hoạch

Xã Xuân Hòa là khu vực nông thôn phát triển theo hướng hiện đại, có vai trò quan trọng trong không gian phát triển phía Đông tỉnh Đồng Nai, được định hướng phát triển phù hợp với phân vùng không gian kinh tế - xã hội của tỉnh và yêu cầu phát triển sau sắp xếp đơn vị hành chính.

Trong mối liên hệ với định hướng điều chỉnh quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, xã Xuân Hòa được xác định thuộc Vùng V - vùng dịch vụ đô thị - giáo dục, có chức năng phát triển tổng hợp, trong đó các hoạt động dịch vụ, dân cư, giáo dục - đào tạo, thương mại và các không gian hỗ trợ sản xuất giữ vai trò quan trọng; đồng thời kết hợp phát triển công nghiệp, nông nghiệp công nghệ cao, logistics và các hoạt động kinh tế phù hợp với điều kiện thực tế địa phương.

Quy hoạch chung xã Xuân Hòa là cơ sở để tổ chức không gian phát triển hợp lý, khai thác hiệu quả lợi thế vị trí gắn với các tuyến giao thông kết nối trọng điểm, nâng cao chất lượng hạ tầng kỹ thuật - xã hội, từng bước hình thành cấu trúc phát triển đồng bộ, bền vững, phù hợp với mục tiêu phát triển dài hạn đến năm 2050.

4. Sơ bộ dự báo phát triển

a) Dự báo quy mô dân số

Dân số hiện trạng năm 2025 khoảng 80.480 người; quy mô dân số định hướng giai đoạn đến năm 2030 khoảng 85.426 người; quy mô dân số định hướng giai đoạn đến năm 2050 khoảng 104.236 người.

b) Dự báo quy mô đất đai

Thực hiện theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD về Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia trong quy hoạch xây dựng và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật kế thừa từ quy hoạch tỉnh Đồng Nai đối với xã Xuân Hòa. Trên cơ sở đó, các chỉ tiêu tính toán cho quy hoạch chung xã Xuân Hòa cụ thể như sau:

c) Bảng thống kê chỉ tiêu sử dụng đất

Stt	Chỉ tiêu sử dụng đất	Đơn vị	Quy hoạch	
			Đến năm 2030	Đến năm 2050
1	Đất dân dụng bình quân (Kế thừa từ định hướng quy hoạch tỉnh)	m ² /người	150	150
2	Nhu cầu đất xây dựng (Kế thừa từ định hướng quy hoạch tỉnh)	ha	1.281,39	1.563,54
3	Đất cây xanh công cộng	m ² /Người	≥4	≥4
4	Tỷ lệ đất giao thông so với đất xây dựng	%	≥18	≥18

d) Bảng thống kê các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

Stt	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật	Đơn vị	Quy hoạch	
			Đến năm 2030	Đến năm 2050
1	Cấp nước tiêu chuẩn	lít/người/ngày.	80-100	80-100
2	Thoát nước bản tiêu chuẩn	% lượng nước cấp	100%	100%
3	Cấp điện			
	Cấp điện sinh hoạt	hộ/ngày/đêm	≥ 660W	≥ 660W
	Nhu cầu điện cho công trình công cộng	> 15% nhu cầu điện sinh hoạt		
	Chỉ tiêu cấp điện sản xuất công nghiệp (Tùy thuộc vào loại hình sản xuất)	Kw/ha	120 - 350	120 - 350

(Các chỉ tiêu, dự báo quy mô dân số và các chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật cụ thể được nghiên cứu, luận cứ và lựa chọn trong quá trình lập đồ án quy hoạch và có thể được điều chỉnh tại bước lập quy hoạch chung nhằm phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, đảm bảo phù hợp quy hoạch cấp trên và các tiêu chuẩn hiện hành).

5. Các yêu cầu cần nghiên cứu đối với các nội dung quy hoạch

a) Yêu cầu nghiên cứu về định hướng phát triển không gian và sử dụng đất

- Phân tích, đánh giá tổng hợp hiện trạng sử dụng đất, dân cư, hạ tầng kỹ thuật - xã hội, môi trường và hoạt động kinh tế; rà soát, kế thừa và điều chỉnh các quy hoạch đã được phê duyệt của các xã trước sáp nhập, bảo đảm phù hợp với định hướng phát triển mới và các quy hoạch cấp trên.

- Làm rõ vai trò, vị thế, tiềm năng và động lực phát triển của xã Xuân Hòa trong tổng thể phát triển của tỉnh Đồng Nai; xác định các ngành, lĩnh vực động lực phát triển như công nghiệp, thương mại - dịch vụ, nông nghiệp công nghệ cao và phát triển sinh thái.

- Nghiên cứu tổ chức không gian khu trung tâm hành chính xã và hệ thống công trình dịch vụ công, bảo đảm phục vụ thuận tiện cho người dân; rà soát, sắp xếp và sử dụng hiệu quả các công trình công cộng, tài sản công sau sáp nhập.

- Xây dựng chiến lược và mô hình phát triển tổng thể của xã phù hợp với định hướng phát triển vùng, phát huy lợi thế từ các trục giao thông chính và các công trình hạ tầng giao thông theo quy hoạch cấp trên.

- Đề xuất cấu trúc không gian phát triển và định hướng sử dụng đất hợp lý, khai thác hiệu quả quỹ đất cho các khu chức năng như khu dân cư, khu công nghiệp, thương mại - dịch vụ và nông nghiệp công nghệ cao; xác định các khu vực phát triển trọng điểm, khu chỉnh trang và khu bảo tồn.

b) Yêu cầu nghiên cứu về phát triển hạ tầng, môi trường, dự án ưu tiên và quản lý thực hiện quy hoạch

- Định hướng hệ thống hạ tầng kỹ thuật gồm giao thông, san nền - thoát nước mưa, cấp điện, cấp nước, thông tin liên lạc, thoát nước thải, chất thải rắn, nghĩa trang và phòng cháy chữa cháy, bảo đảm đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội và phù hợp với tổ chức không gian quy hoạch.

- Nghiên cứu định hướng phát triển hạ tầng viễn thông, bố trí trạm thu phát sóng thông tin di động và từng bước ngầm hóa cáp viễn thông, bảo đảm đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác.

- Đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường, bảo vệ rừng, nguồn nước và cảnh quan sinh thái; lồng ghép các giải pháp thích ứng biến đổi khí hậu trong quy hoạch sử dụng đất và phát triển hạ tầng.

- Xác định danh mục các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư, đặc biệt là các dự án hạ tầng kỹ thuật khung, hạ tầng xã hội, khu trung tâm hành chính và các khu sản xuất - dịch vụ; đề xuất lộ trình thực hiện phù hợp với khả năng huy động nguồn lực.

- Đề xuất các quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch về không gian, kiến trúc, cảnh quan và sử dụng đất, làm cơ sở cho công tác quản lý xây dựng và kiểm soát phát triển trên địa bàn xã.

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

Hồ sơ trình phê duyệt theo quy định của 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 được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09 tháng 12 năm 2025, bao gồm:

a) Tờ trình đề nghị phê duyệt quy hoạch chung và dự thảo quyết định của cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chung.

b) Hồ sơ bản giấy thể hiện nội dung và thành phần hồ sơ quy hoạch, bảo đảm theo quy định tại Chương III Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025.

c) Hồ sơ điện tử theo quy định tại Chương V Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025. Quy định chi tiết về cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn được quy định tại Phụ lục II Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025. Bao gồm:

- Hồ sơ giấy pháp lý gồm: Thuyết minh, bản vẽ, các tài liệu văn bản in được xác nhận tính pháp lý nộp lưu trữ.

- Hồ sơ điện tử gồm:

+ Cơ sở dữ liệu số cơ bản: Các tệp tin bản vẽ và văn bản gốc được in ấn để ký và đóng dấu xác nhận tính pháp lý.

+ Cơ sở dữ liệu số pháp lý: Các tệp tin số hóa (quét) của toàn bộ hồ sơ giấy pháp lý.

+ Cơ sở dữ liệu số địa lý: Các tệp tin bản vẽ của cơ sở dữ liệu gốc được chuyển đổi sang dữ liệu địa lý.

+ USB ghi toàn bộ nội dung hồ sơ quy hoạch.

7. Các yêu cầu, nguyên tắc về lấy ý kiến

a) Nội dung lấy ý kiến: Gồm nội dung lập quy hoạch của hồ sơ quy hoạch hoạch chung xã.

b) Hình thức lấy ý kiến

- Hình thức lấy ý kiến 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; hình thức khác theo quy định của pháp luật về thực hiện dân chủ ở cơ sở.

- 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. Trong trường hợp chưa hết thời gian lấy ý kiến mà đã nhận được đầy đủ ý kiến của cộng đồng dân cư thì cơ quan, tổ chức có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch đô thị và nông thôn được thực hiện các bước tiếp theo.

c) Đối tượng và kế hoạch lấy ý kiến

- Lấy ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức, chuyên gia và cộng đồng dân cư có liên quan.

- Ủy ban nhân dân có liên quan có trách nhiệm phối hợp với cơ quan tổ chức lập quy hoạch trong việc lấy ý kiến.

- Các ý kiến đóng góp phải được tổng hợp đầy đủ, giải trình, tiếp thu và báo cáo cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, quyết định.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Cơ quan phê duyệt quy hoạch: Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

2. Cơ quan thẩm định quy hoạch: Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai.

3. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Ủy ban nhân dân xã Xuân Hòa.

4. Thời gian hoàn thành lập quy hoạch: Theo quy định hiện hành.

5. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Lựa chọn theo quy định hiện hành.

6. Nguồn vốn: Ngân sách tỉnh.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

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

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Xuân Hòa và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /

Nơi nhận:

- Như điều 3;
 - Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
 - Chánh, các Phó Chánh Văn phòng UBND tỉnh;
 - Lưu: VT, KTN.
- N.T.Nh.

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



Hồ Văn Hà

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Số: 1473/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 14 tháng 4 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt dự toán chi phí
lập quy hoạch chung xã Xuân Hòa, tỉnh Đồng Nai 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 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 số ngày 11 tháng 12 năm 2025;
Căn cứ Luật Đấu thầu số ngày 23 tháng 6 năm 2023;
Căn cứ Nghị định số 99/2021/NĐ-CP ngày 11 tháng 11 năm 2021 của Chính phủ quy định về quản lý, thanh toán, quyết toán dự án sử dụng vốn đầu tư công;
Căn cứ Nghị định số 140/2025/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 trong lĩnh vực quản lý Nhà nước của Bộ Xây dựng;
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 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 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 10/2021/NĐ-CP ngày 09 tháng 02 năm 2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
Căn cứ Nghị định số 214/2025/NĐ-CP ngày 04 tháng 08 năm 2025 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu;
Căn cứ Nghị định số 254/2025/NĐ-CP ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Chính phủ về quy định về quản lý, thanh toán, quyết toán dự án sử dụng vốn đầu tư công;
Căn cứ Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ

trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành định mức xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng xây dựng công trình;

Căn cứ Thông tư số 14/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 32/2023/TT-BTC ngày 29 tháng 05 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn việc sử dụng kinh phí chi thường xuyên của ngân sách nhà nước, bao gồm cả nguồn vốn tài trợ của các tổ chức, cá nhân để lập, thẩm định, quyết định hoặc phê duyệt công bố, điều chỉnh quy hoạch;

Căn cứ Thông tư số 09/2025/TT-BXD ngày 13 tháng 06 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy, thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp và phân cấp cho chính quyền địa phương;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 06 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 trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 17/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 06 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 004/2025/TT-BNV ngày 07 tháng 05 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Nội vụ quy định mức lương của chuyên gia tư vấn trong nước làm cơ sở cho việc xác định giá gói thầu;

Căn cứ Thông tư số 60/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Sửa đổi, bổ sung một số nội dung các Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng; Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành định mức xây dựng; Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình và Thông tư số 14/2021/TT-

BXD ngày 08 tháng 9 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định chi phí bảo trì công trình xây dựng;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 183/TTr-SXD ngày 03 tháng 4 năm 2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt dự toán chi phí lập quy hoạch chung xã Xuân Hòa, tỉnh Đồng Nai đến năm 2050, với các nội dung chính như sau:

1. Tên hồ sơ quy hoạch: Quy hoạch chung xã Xuân Hòa, tỉnh Đồng Nai đến năm 2050.

2. Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/10.000 và 1/5.000 (đối với khu vực bố trí chức năng sử dụng đất quy hoạch).

3. Địa điểm: Xã Xuân Hòa, tỉnh Đồng Nai.

4. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Ủy ban nhân dân xã Xuân Hòa.

5. Quy mô diện tích: Khoảng 30.596 ha.

6. Dự toán chi phí lập quy hoạch: **908.377.513 đồng** (Chín trăm lẻ tám triệu, ba trăm bảy mươi bảy nghìn, năm trăm mười ba đồng).

(Phụ lục chi tiết đính kèm theo)

7. Nguồn vốn: Ngân sách tỉnh.

8. Trách nhiệm của đơn vị tổ chức lập quy hoạch

a) Dự toán chi phí quy hoạch chung xã Xuân Hòa, tỉnh Đồng Nai đến năm 2050 là cơ sở xem xét, phê duyệt chi phí và triển khai các bước tiếp theo, không dùng để thanh toán quyết toán.

b) Quy mô dân số dự báo hiện đang tạm tính theo Tờ trình số 17/TTr-UBND ngày 24 tháng 02 năm 2026 của Ủy ban nhân dân xã Xuân Hòa để quản lý chi phí. Chủ đầu tư có trách nhiệm xác định và quản lý chi phí theo quy mô dân số được phê duyệt trong nhiệm vụ quy hoạch và đồ án quy hoạch, bảo đảm tuân thủ đúng quy định, tiết kiệm và hiệu quả kinh tế.

c) Đối với các công việc xây dựng chưa có trong hệ thống định mức dự toán xây dựng được ban hành, trong dự toán đang được tạm tính để quản lý chi phí, chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức xác định các hao phí định mức theo quy định tại Điều 21 Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09 tháng 02 năm 2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng trước khi tổ chức lựa chọn nhà thầu.

d) Đối với các vật tư, thiết bị không có trong công bố giá của Sở Xây dựng, trong dự toán đang tạm tính để quản lý chi phí, chủ đầu tư phải xác định giá theo đúng quy định về lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng để xác định giá gói thầu trước khi lựa chọn nhà thầu đảm bảo tiết kiệm, hiệu quả kinh tế.

đ) Đơn vị tổ chức lập quy hoạch có trách nhiệm cập nhật khối lượng, đơn

giá, giá các yếu tố chi phí phù hợp với mặt bằng giá thị trường, các chế độ chính sách của nhà nước có liên quan tại thời điểm xác định dự toán gói thầu, các chỉ dẫn kỹ thuật, yêu cầu cụ thể của gói thầu đối với các thành phần, khoản mục chi phí đã được xác định.

e) Đơn vị tổ chức lập quy hoạch có trách nhiệm rà soát, cập nhật lại thuế giá trị gia tăng của từng công việc, gói thầu cho phù hợp với thời điểm thực hiện theo quy định.

g) Đơn vị tổ chức lập quy hoạch có trách nhiệm quản lý chi phí lập, thẩm định các nội dung trong quá trình lựa chọn nhà thầu phù hợp với hình thức lựa chọn nhà thầu theo quy định tại Nghị định số 214/2025/NĐ-CP ngày 04 tháng 08 năm 2025 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu và các quy định hiện hành về quản lý chi phí.

h) Trong quá trình triển khai thực hiện, đề nghị chủ đầu tư phải chấp hành các quy định của cơ quan quản lý nhà nước; chủ đầu tư có trách nhiệm sử dụng chi phí đúng mục đích, tránh lãng phí, thất thoát vốn đầu tư.

i) Phối hợp với Sở Tài chính để được bố trí nguồn vốn thực hiện.

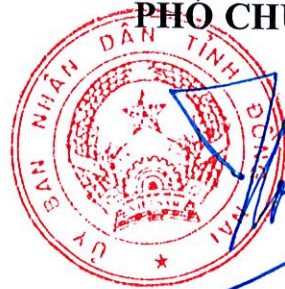
Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường; Trưởng Thuế tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Xuân Hòa; Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
 - Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
 - Chánh, Phó Chánh Văn phòng UBND tỉnh;
 - Lưu: VT, KTN.
- N.T.Nh.

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



Hồ Văn Hà

Phụ lục

TỔNG HỢP DỰ TOÁN CHI PHÍ LẬP QUY HOẠCH CHUNG XÃ XUÂN HÒA, TỈNH ĐỒNG NAI ĐẾN NĂM 2050

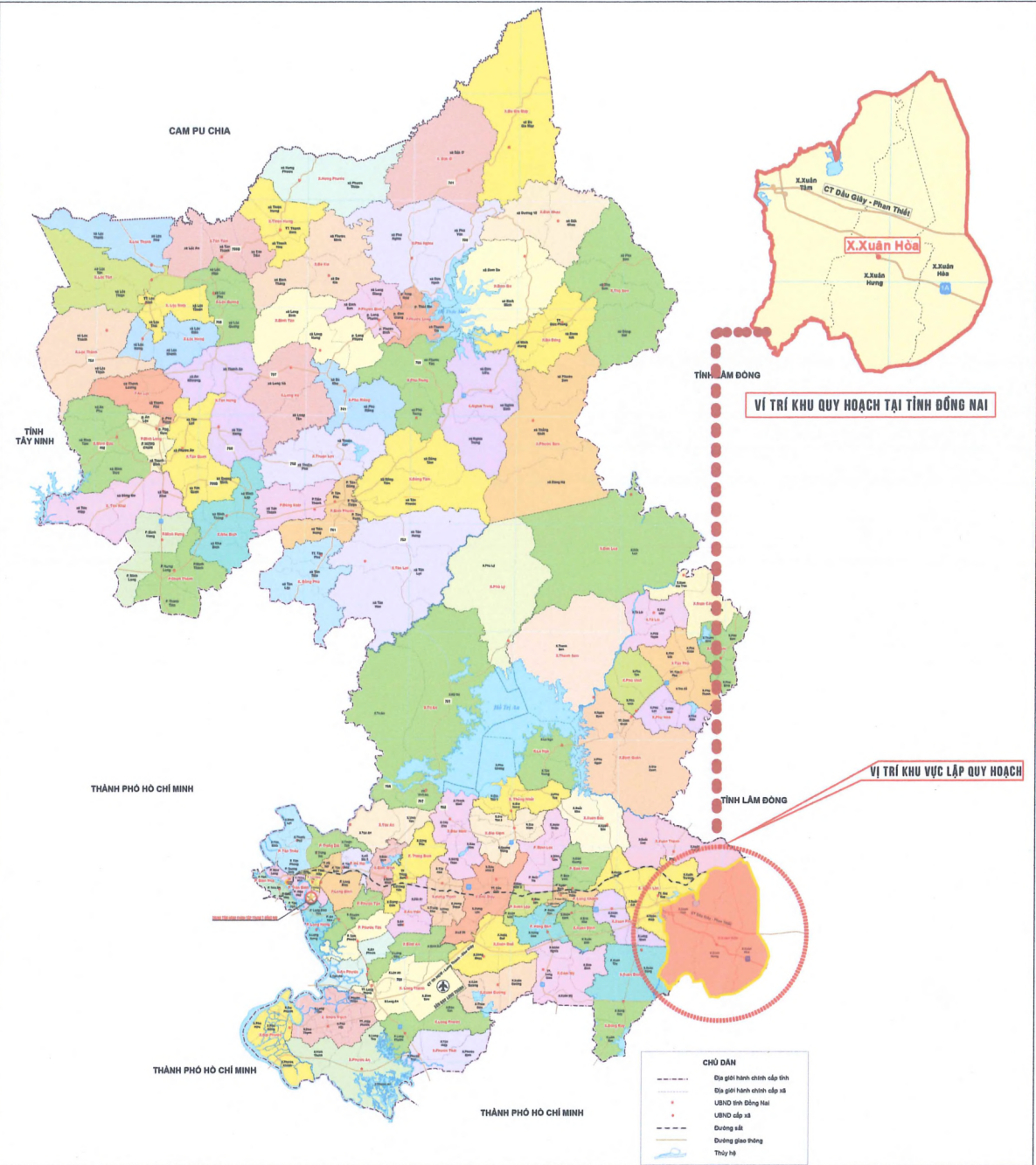
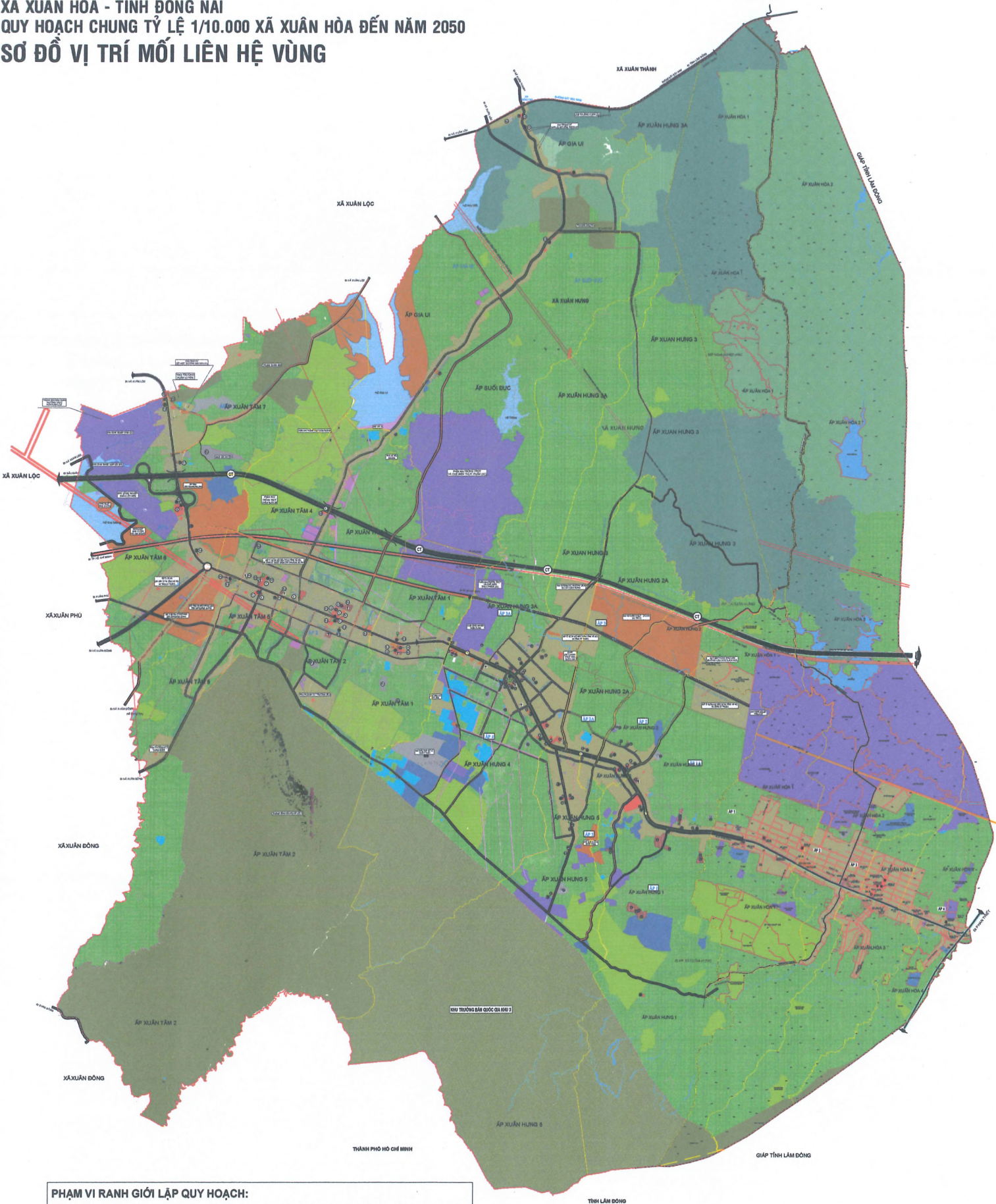
(Kèm theo Quyết định số 1473/QĐ-UBND ngày 14 tháng 4 năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)

Stt	Nội dung	Ký hiệu	Diễn giải	Thành tiền trước thuế (đ)	Thuế VAT 8%	Thành tiền sau thuế (đ)	Ghi chú
I	Chi phí quy hoạch			846.120.925	57.433.699	903.554.624	
1	Chi phí lập quy hoạch	Gqh	Bảng dự toán chi tiết	563.108.191	45.048.655	608.156.846	Thông tư 17/2025/TT-BXD
2	Chi phí lập hồ sơ quy hoạch theo cơ sở dữ liệu địa lý (GIS)	Ggis	Gqh*10%	56.310.819	4.504.866	60.815.685	Thông tư 17/2025/TT-BXD
3	Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch	Gnv	Bảng 2 phụ lục 1	87.118.000	6.969.440	94.087.440	
4	Chi phí thẩm định quy hoạch	Gtdqh	Gqhtt*9,29%	52.312.751		52.312.751	Điều 4 Thông tư 35/2023/TT-BTC
5	Chi phí quản lý nghiệp vụ lập quy hoạch	Gql	Gqhtt*8,516%	47.954.294		47.954.294	Thông tư 17/2025/TT-BXD
6	Chi phí tổ chức lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức và đại diện cộng đồng dân cư	Gyk	Bảng dự toán chi tiết	11.328.275		11.328.275	Thông tư 17/2025/TT-BXD
7	Chi phí công bố quy hoạch	Gcb	Bảng dự toán chi tiết	16.604.367		16.604.367	
8	Chi phí lập hồ sơ yêu cầu và đánh giá hồ sơ đề xuất lập		(Gqh+Ggis)*0,816%*60%	3.032.675	242.614	3.275.289	Thông tư 12/2021/TT-BXD

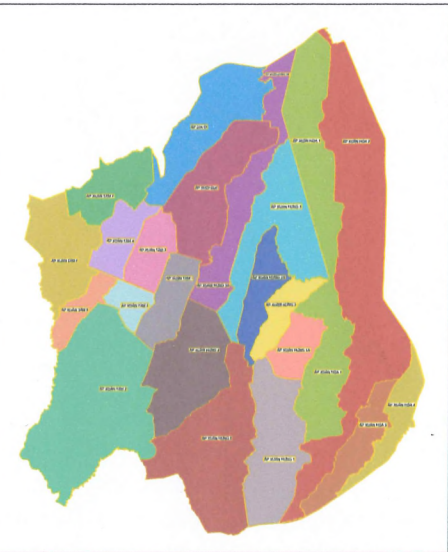
Stt	Nội dung	Ký hiệu	Diễn giải	Thành tiền trước thuế (đ)	Thuế VAT 8%	Thành tiền sau thuế (đ)	Ghi chú
	quy hoạch						
9	Chi phí thẩm định hồ sơ yêu cầu và kết quả lựa chọn nhà thầu lập quy hoạch		Mức tối thiểu	4.629.630	370.370	5.000.000	Nghị định 214/2025/NĐ-CP
10	Chi phí lập dự toán chi phí quy hoạch		Bảng dự toán chi tiết	3.721.923	297.754	4.019.677	Thông tư 11/2021/TT-BXD
II	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán		I*0,57%	4.822.889		4.822.889	Nghị định 254/2025/NĐ-CP
	Tổng cộng		(I)+(II)	850.943.814	57.433.699	908.377.513	

PHẦN BẢN VẼ KÈM THEO

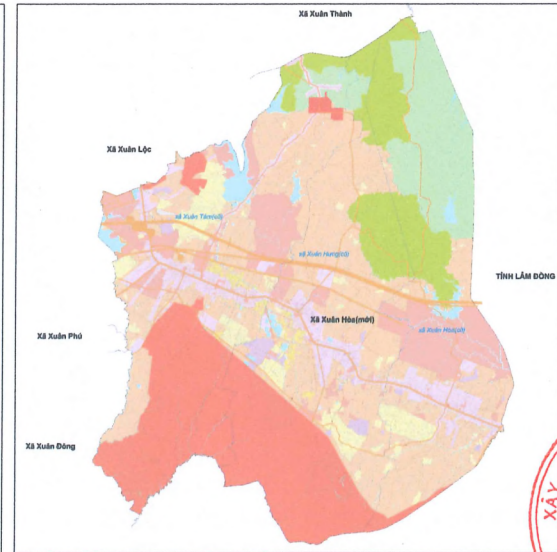
XÃ XUÂN HÒA - TỈNH ĐỒNG NAI
QUY HOẠCH CHUNG TỶ LỆ 1/10.000 XÃ XUÂN HÒA ĐẾN NĂM 2050
SƠ ĐỒ VỊ TRÍ MỐI LIÊN HỆ VÙNG



SƠ ĐỒ VỊ TRÍ KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH TRONG VÙNG TỈNH ĐỒNG NAI



SƠ ĐỒ VỊ TRÍ CÁC ẤP TRONG XÃ



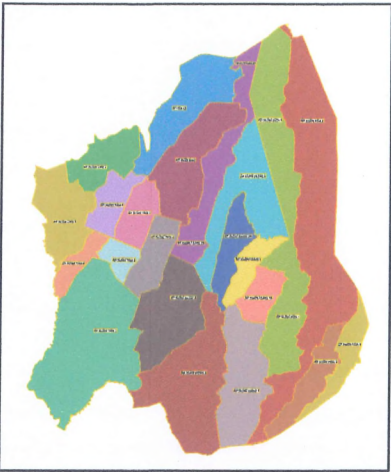
BẢN ĐỒ SỬ DỤNG ĐẤT XÃ XUÂN HÒA

PHẠM VI RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH:
XÃ XUÂN HÒA CÓ VỊ TRÍ NẸM Ở CỬA NGÕ PHÍA ĐÔNG CỦA TỈNH ĐỒNG NAI MỚI.
- PHÍA BẮC: GIÁP XÃ XUÂN THÀNH, XÃ XUÂN LỘC;
- PHÍA NAM: GIÁP XÃ TÂN MINH, XÃ SUỐI KIẾT CỦA TỈNH LÂM ĐỒNG;
- PHÍA ĐÔNG: GIÁP XÃ BÀU LẮM CỦA THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH;
- PHÍA TÂY: GIÁP XÃ XUÂN PHÚ, XÃ XUÂN ĐÔNG.

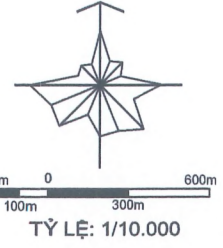
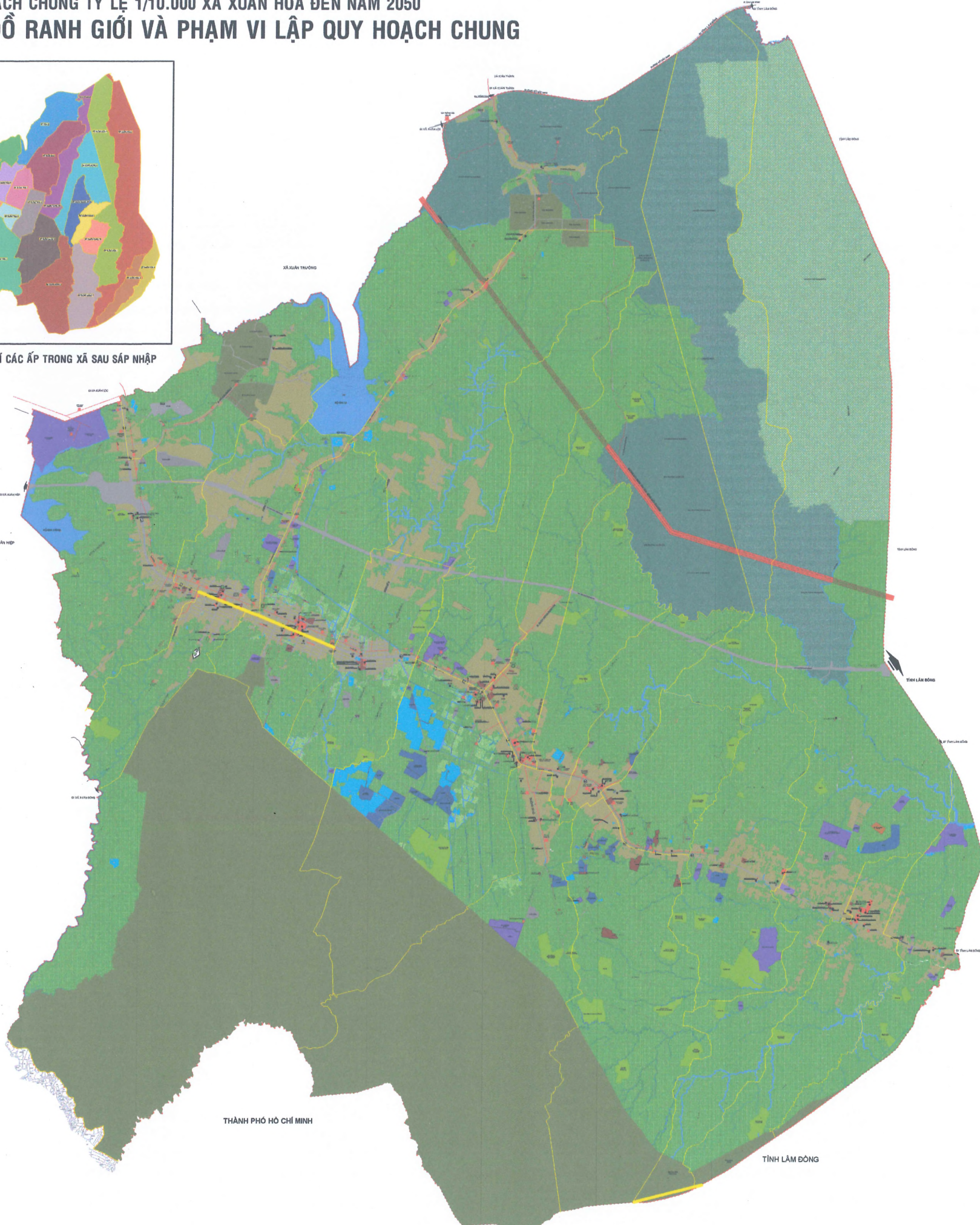
SƠ ĐỒ RANH GIỚI PHẠM VI XÃ XUÂN HÒA MỖI

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT: ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI			
KẾTHUỐNG QUYẾT ĐỊNH SỐ..... NGÀY..... THÁNG..... NĂM.....			
CƠ QUAN THẨM ĐỊNH: SỞ XÂY DỰNG ĐỒNG NAI			
KẾTHUỐNG CÔNG VĂN SỐ..... NGÀY..... THÁNG..... NĂM.....			
CƠ QUAN TỜ TRÌNH Duyệt: ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ XUÂN HÒA			
KẾTHUỐNG TỜ TRÌNH SỐ..... NGÀY..... THÁNG..... NĂM.....			
CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH: ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ XUÂN HÒA			
KẾTHUỐNG TỜ TRÌNH SỐ..... NGÀY..... THÁNG..... NĂM.....			
CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM: QUY HOẠCH CHUNG XÃ XUÂN HÒA TỈNH ĐỒNG NAI ĐẾN NĂM 2050			
TÊN BẢN VẼ: SƠ ĐỒ VỊ TRÍ MỐI LIÊN HỆ VÙNG			
BẢN VẼ: QH 01/06	GHÉP: 1 A0	TỶ LỆ: 1/10.000	NGÀY: 2026
THIẾT KẾ	KTS. ĐANG QUANG VINH		
CHỦ NHẬN	KTS. BUI ĐỨC ANH		
TRƯỞNG PHÒNG	THS. KTS. TRẦN THỊ KIM PHƯỢNG		
QL KỸ THUẬT	KTS. LÊ KHẮC THẠNH		
PHÓ GIÁM ĐỐC XÂY DỰNG	KTS. LÊ KHẮC THẠNH		
TNS. KTS. TRẦN THỊ KIM PHƯỢNG			
VÀ BẢO TRÌ			
TNS. KTS. TRẦN THỊ KIM PHƯỢNG			
SỞ XÂY DỰNG ĐỒNG NAI			
TRƯỞNG TỈNH QUÝ HOẠCH, KIỂM TRA VÀ BẢO TRÌ MỘT SỐ			
QUY HOẠCH CHUNG XÃ XUÂN HÒA TỈNH ĐỒNG NAI ĐẾN NĂM 2050			
NGÀY: 2026			

XÃ XUÂN HÒA - TỈNH ĐỒNG NAI
QUY HOẠCH CHUNG TỶ LỆ 1/10.000 XÃ XUÂN HÒA ĐẾN NĂM 2050
BẢN ĐỒ RANH GIỚI VÀ PHẠM VI LẬP QUY HOẠCH CHUNG



SƠ ĐỒ VỊ TRÍ CÁC ẤP TRONG XÃ SAU SÁP NHẬP



BẢNG THỐNG KÊ HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT			
STT	Mục đích sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
I Đất nông nghiệp			
1	Đất trồng lúa	216,96	0,71
2	Đất trồng trọt khác	13.854,72	45,28
3	Đất rừng sản xuất	2.255,29	7,37
4	Đất rừng phòng hộ	3.388,87	11,08
5	Đất nuôi trồng thủy sản	209,36	0,68
6	Đất nông nghiệp khác	437,25	1,43
II Đất xây dựng			
1	Đất ở	1.987,69	6,50
- Đất ở hiện hữu (nông thôn)			
2	Đất công cộng	30,10	0,10
- Đất xây dựng trụ sở cơ quan			
- Đất xây dựng cơ sở y tế			
- Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo			
- Đất xây dựng cơ sở văn hóa			
- Đất sinh hoạt cộng đồng			
- Đất chợ			
- Điểm bưu điện - văn hóa xã			
3	Đất cây xanh, thể dục, thể thao	3,56	0,01
4	Đất tôn giáo, danh lam, di tích, đình đền	3,06	0,01
5	Đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và làng	275,75	0,90
6	Đất khoáng sản và sản xuất vật liệu xây dựng	129,41	0,42
7	Đất xây dựng các chức năng khác	8,36	0,03
8	Đất hạ tầng kỹ thuật	937,83	3,07
- Đất xử lý chất thải rắn			
- Đất nghĩa trang, nghĩa địa			
- Đất giao thông			
- Đất hạ tầng kỹ thuật khác			
9	Đất hạ tầng phục vụ sản xuất	0,48	0,00
10	Đất Quốc phòng, An ninh	6.318,21	20,65
- Đất Quốc phòng			
- Đất an ninh			
III Đất khác			
Đất sông ngòi, kênh rạch, suối và mặt nước chuyên dùng			
I+II+III Tổng cộng			
		30.596,00	100,00

CHÚ THÍCH

ĐẤT NÔNG NGHIỆP

ĐẤT TRỒNG LÚA

ĐẤT TRỒNG TRỌT KHÁC

ĐẤT RỪNG SẢN XUẤT

ĐẤT RỪNG PHÒNG HỘ

ĐẤT NUÔI TRỒNG THỦY SẢN

ĐẤT NÔNG NGHIỆP KHÁC

ĐẤT XÂY DỰNG

ĐẤT Ở

ĐẤT CÔNG CỘNG

ĐẤT CÂY XANH, THỂ DỤC THỂ THAO

ĐẤT TÔN GIÁO, DANH LAM, DI TÍCH, ĐÌNH ĐỀN

ĐẤT CÔNG NGHIỆP, TIỂU THỦ CÔNG NGHIỆP VÀ LÀNG NGHỀ

ĐẤT KHOÁNG SẢN VÀ SẢN XUẤT VẬT LIỆU XÂY DỰNG

ĐẤT XÂY DỰNG CHỨC NĂNG KHÁC

ĐẤT XỬ LÝ CHẤT THẢI RẮN

ĐẤT NGHĨA TRANG, NGHĨA ĐỊA

ĐẤT GIAO THÔNG

ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC

ĐẤT HẠ TẦNG PHỤC VỤ SẢN XUẤT

ĐẤT QUỐC PHÒNG, AN NINH

ĐẤT KHÁC

ĐẤT SÔNG NGÒI, KÊNH RẠCH, SUỐI VÀ MẶT NƯỚC CHUYÊN DỤNG

KÝ HIỆU

ĐẤT QUỐC PHÒNG, AN NINH

ĐẤT QUỐC PHÒNG, AN NINH

ĐẤT QUỐC PHÒNG, AN NINH

BẢNG THỐNG KÊ CÁC CÔNG TRÌNH HIỆN TRẠNG		
CHỨC NĂNG	KÍ HIỆU	TÊN CÔNG TRÌNH
GIÁO DỤC	1	TRƯỜNG MẦM NON XUÂN HÒA
	2	TRƯỜNG MẦM NON XUÂN HÒA (PHẦN HIỆU)
	3	TRƯỜNG MẦM NON XUÂN HÒA (PHẦN HIỆU)
	4	TRƯỜNG MẦM NON
	5	TRƯỜNG MẦM NON XUÂN HUNG (PHẦN HIỆU)
	6	TRƯỜNG MẦM NON XUÂN HUNG (PHẦN HIỆU)
	7	TRƯỜNG MẦM NON XUÂN HUNG (PHẦN HIỆU)
	8	TRƯỜNG MẦM NON XUÂN HUNG (PHẦN HIỆU)
	9	TRƯỜNG MẦM NON XUÂN HUNG (PHẦN HIỆU)
	10	TRƯỜNG MẦM NON XUÂN HUNG (PHẦN HIỆU)
	11	TRƯỜNG MẦM NON XUÂN HUNG (PHẦN HIỆU)
	12	TRƯỜNG TIỂU HỌC XUÂN HÒA (PHẦN HIỆU)
	13	TRƯỜNG TIỂU HỌC XUÂN HÒA (PHẦN HIỆU)
	14	TRƯỜNG TIỂU HỌC HÒA HIỆP
	15	TRƯỜNG TIỂU HỌC XUÂN HUNG
	16	TRƯỜNG TIỂU HỌC XUÂN HUNG ĐÀO
	17	TRƯỜNG TIỂU HỌC XUÂN HUNG ĐÀO (PHẦN HIỆU)
	18	TRƯỜNG TIỂU HỌC XUÂN HUNG ĐÀO (PHẦN HIỆU)
	19	TRƯỜNG TIỂU HỌC XUÂN HUNG ĐÀO (PHẦN HIỆU)
	20	TRƯỜNG TIỂU HỌC XUÂN HUNG ĐÀO (PHẦN HIỆU)
	21	TRƯỜNG TIỂU HỌC XUÂN HUNG ĐÀO (PHẦN HIỆU)
	22	TRƯỜNG TIỂU HỌC XUÂN HUNG ĐÀO (PHẦN HIỆU)
	23	TRƯỜNG TIỂU HỌC XUÂN HUNG ĐÀO (PHẦN HIỆU)
	24	TRƯỜNG TIỂU HỌC XUÂN HUNG ĐÀO (PHẦN HIỆU)
	25	TRƯỜNG TIỂU HỌC XUÂN HUNG ĐÀO (PHẦN HIỆU)
	26	TRƯỜNG TIỂU HỌC XUÂN HUNG ĐÀO (PHẦN HIỆU)
	27	TRƯỜNG TIỂU HỌC XUÂN HUNG ĐÀO (PHẦN HIỆU)
	28	TRƯỜNG TIỂU HỌC XUÂN HUNG ĐÀO (PHẦN HIỆU)
	29	TRƯỜNG TIỂU HỌC XUÂN HUNG ĐÀO (PHẦN HIỆU)
	30	TRƯỜNG TIỂU HỌC XUÂN HUNG ĐÀO (PHẦN HIỆU)
	31	TRƯỜNG TIỂU HỌC XUÂN HUNG ĐÀO (PHẦN HIỆU)
	32	TRƯỜNG TIỂU HỌC XUÂN HUNG ĐÀO (PHẦN HIỆU)
	33	TRƯỜNG TIỂU HỌC XUÂN HUNG ĐÀO (PHẦN HIỆU)
	34	TRƯỜNG TIỂU HỌC XUÂN HUNG ĐÀO (PHẦN HIỆU)
	35	TRƯỜNG TIỂU HỌC XUÂN HUNG ĐÀO (PHẦN HIỆU)
	36	TRƯỜNG TIỂU HỌC XUÂN HUNG ĐÀO (PHẦN HIỆU)
	37	TRƯỜNG TIỂU HỌC XUÂN HUNG ĐÀO (PHẦN HIỆU)
TRỤ SỞ CƠ QUAN		
ĐẤT Y TẾ		

BẢNG THỐNG KÊ CÁC CÔNG TRÌNH HIỆN TRẠNG		
CHỨC NĂNG	KÍ HIỆU	TÊN CÔNG TRÌNH
GIÁO DỤC	38	NHÀ VĂN HÓA ÁP 4 XUÂN HÒA (CỦ)
	39	NHÀ VĂN HÓA ÁP 3 XUÂN HÒA (CỦ)
	40	NHÀ VĂN HÓA ÁP 2 XUÂN HÒA (CỦ)
	41	NHÀ VĂN HÓA ÁP 1 XUÂN HÒA (CỦ)
	42	NHÀ VĂN HÓA ÁP 1A XUÂN HÒA (CỦ)
	43	NHÀ VĂN HÓA ÁP 1 XUÂN HUNG (CỦ)
	44	NHÀ VĂN HÓA ÁP 1 XUÂN HUNG (CỦ)
	45	NHÀ VĂN HÓA ÁP 2 XUÂN HUNG (CỦ)
	46	NHÀ VĂN HÓA ÁP 2A XUÂN HUNG (CỦ)
	47	NHÀ VĂN HÓA ÁP 3 XUÂN HUNG (CỦ)
	48	NHÀ VĂN HÓA ÁP 3 XUÂN HUNG (CỦ)
	49	NHÀ VĂN HÓA ÁP 4 XUÂN HUNG (CỦ)
	50	NHÀ VĂN HÓA ÁP 4 XUÂN HUNG (CỦ)
	51	NHÀ VĂN HÓA ÁP 5 XUÂN HUNG (CỦ)
	52	NHÀ VĂN HÓA ÁP 5 XUÂN HUNG (CỦ)
	53	NHÀ VĂN HÓA ÁP 5 XUÂN HUNG (CỦ)
	54	NHÀ VĂN HÓA ÁP 5 XUÂN HUNG (CỦ)
	55	NHÀ VĂN HÓA ÁP 5 XUÂN HUNG (CỦ)
	56	NHÀ VĂN HÓA ÁP 5 XUÂN HUNG (CỦ)
	57	NHÀ VĂN HÓA ÁP 5 XUÂN HUNG (CỦ)
	58	NHÀ VĂN HÓA ÁP 5 XUÂN HUNG (CỦ)
	59	NHÀ VĂN HÓA ÁP 5 XUÂN HUNG (CỦ)
	60	NHÀ VĂN HÓA ÁP 5 XUÂN HUNG (CỦ)
	61	NHÀ VĂN HÓA ÁP 5 XUÂN HUNG (CỦ)
	62	TRUNG TÂM HỌC TẬP CÔNG ĐỒNG XUÂN HÒA (CỦ)
	63	TRUNG TÂM HỌC TẬP CÔNG ĐỒNG XUÂN HÒA (CỦ)
	64	TRUNG TÂM VĂN HÓA XUÂN HÒA (CỦ)
	65	CHỖ XÃ XUÂN HÒA (CỦ)
	66	CHỖ XÃ XUÂN HUNG (CỦ)
	67	CHỖ XÃ ÁP 3 XUÂN HUNG (CỦ)
	68	CHỖ XÃ ÁP 1 XUÂN HUNG (CỦ)
	69	CHỖ XÃ ÁP 1 XUÂN HUNG (CỦ)
	70	CHỖ XÃ ÁP 1 XUÂN HUNG (CỦ)
	71	TRAM THU PHÁT SÓNG
	72	TRAM THU PHÁT SÓNG
	73	TRAM THU PHÁT SÓNG
	74	TRAM THU PHÁT SÓNG
	75	TRAM THU PHÁT SÓNG
	76	TRAM THU PHÁT SÓNG
ĐẤT VƯỜN		
ĐẤT CHỢ		
ĐẤT Y TẾ		

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ: _____ NGÀY: ____ THÁNG ____ NĂM ____

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:

SỞ XÂY DỰNG TỈNH ĐỒNG NAI

KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ: _____ NGÀY: ____ THÁNG ____ NĂM ____

CƠ QUAN TRÌNH DUYỆT:

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ XUÂN HÒA

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ: _____ NGÀY: ____ THÁNG ____ NĂM ____

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH:

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ XUÂN HÒA

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:

QUY HOẠCH CHUNG XÃ XUÂN HÒA TỈNH ĐỒNG NAI ĐẾN NĂM 2050

TÊN BẢN VẼ:

BẢN ĐỒ RANH GIỚI VÀ PHẠM VI LẬP QUY HOẠCH CHUNG

BẢN VẼ: QH 02/05 GHÉP: 1 A0 TỶ LỆ: 1/10.000 NGÀY: __/__/2020

THIẾT KẾ: KTS. ĐẶNG QUANG VINH

CHỦ TRÌ: KTS. BÙI ĐỨC ANH

CHỦ NHIỆM: KTS. BÙI ĐỨC ANH

TRƯỞNG PHÒNG: KTS. TRẦN THỊ KIM PHƯỢNG

PL. KỸ THUẬT: KTS. LÊ KHÁNH THÁNH

PHỤ GIÁC ĐỌC: KTS. LÊ KHÁNH THÁNH

KIỂM ĐỊNH XÂY DỰNG: KTS. LÊ KHÁNH THÁNH

THỦ KÝ: KTS. LÊ KHÁNH THÁNH

SỞ XÂY DỰNG ĐỒNG NAI

PHẠM VĂN QUANG, NGUYỄN VĂN AN, NGUYỄN VĂN B, NGUYỄN VĂN C, NGUYỄN VĂN D, NGUYỄN VĂN E, NGUYỄN VĂN F, NGUYỄN VĂN G, NGUYỄN VĂN H, NGUYỄN VĂN I, NGUYỄN VĂN J, NGUYỄN VĂN K, NGUYỄN VĂN L, NGUYỄN VĂN M, NGUYỄN VĂN N, NGUYỄN VĂN O, NGUYỄN VĂN P, NGUYỄN VĂN Q, NGUYỄN VĂN R, NGUYỄN VĂN S, NGUYỄN VĂN T, NGUYỄN VĂN U, NGUYỄN VĂN V, NGUYỄN VĂN W, NGUYỄN VĂN X, NGUYỄN VĂN Y, NGUYỄN VĂN Z, NGUYỄN VĂN AA, NGUYỄN VĂN AB, NGUYỄN VĂN AC, NGUYỄN VĂN AD, NGUYỄN VĂN AE, NGUYỄN VĂN AF, NGUYỄN VĂN AG, NGUYỄN VĂN AH, NGUYỄN VĂN AI, NGUYỄN VĂN AJ, NGUYỄN VĂN AK, NGUYỄN VĂN AL, NGUYỄN VĂN AM, NGUYỄN VĂN AN, NGUYỄN VĂN AO, NGUYỄN VĂN AP, NGUYỄN VĂN AQ, NGUYỄN VĂN AR, NGUYỄN VĂN AS, NGUYỄN VĂN AT, NGUYỄN VĂN AU, NGUYỄN VĂN AV, NGUYỄN VĂN AW, NGUYỄN VĂN AX, NGUYỄN VĂN AY, NGUYỄN VĂN AZ, NGUYỄN VĂN BA, NGUYỄN VĂN BB, NGUYỄN VĂN BC, NGUYỄN VĂN BD, NGUYỄN VĂN BE, NGUYỄN VĂN BF, NGUYỄN VĂN BG, NGUYỄN VĂN BH, NGUYỄN VĂN BI, NGUYỄN VĂN BJ, NGUYỄN VĂN BK, NGUYỄN VĂN BL, NGUYỄN VĂN BM, NGUYỄN VĂN BN, NGUYỄN VĂN BO, NGUYỄN VĂN BP, NGUYỄN VĂN BQ, NGUYỄN VĂN BR, NGUYỄN VĂN BS, NGUYỄN VĂN BT, NGUYỄN VĂN BU, NGUYỄN VĂN BV, NGUYỄN VĂN BW, NGUYỄN VĂN BX, NGUYỄN VĂN BY, NGUYỄN VĂN BZ, NGUYỄN VĂN CA, NGUYỄN VĂN CB, NGUYỄN VĂN CC, NGUYỄN VĂN CD, NGUYỄN VĂN CE, NGUYỄN VĂN CF, NGUYỄN VĂN CG, NGUYỄN VĂN CH, NGUYỄN VĂN CI, NGUYỄN VĂN CJ, NGUYỄN VĂN CK, NGUYỄN VĂN CL, NGUYỄN VĂN CM, NGUYỄN VĂN CN, NGUYỄN VĂN CO, NGUYỄN VĂN CP, NGUYỄN VĂN CQ, NGUYỄN VĂN CR, NGUYỄN VĂN CS, NGUYỄN VĂN CT, NGUYỄN VĂN CU, NGUYỄN VĂN CV, NGUYỄN VĂN CW, NGUYỄN VĂN CX, NGUYỄN VĂN CY, NGUYỄN VĂN CZ, NGUYỄN VĂN DA, NGUYỄN VĂN DB, NGUYỄN VĂN DC, NGUYỄN VĂN DD, NGUYỄN VĂN DE, NGUYỄN VĂN DF, NGUYỄN VĂN DG, NGUYỄN VĂN DH, NGUYỄN VĂN DI, NGUYỄN VĂN DJ, NGUYỄN VĂN DK, NGUYỄN VĂN DL, NGUYỄN VĂN DM, NGUYỄN VĂN DN, NGUYỄN VĂN DO, NGUYỄN VNĐ OP, NGUYỄN VĂN OQ, NGUYỄN VĂN OR, NGUYỄN VĂN OS, NGUYỄN VĂN OT, NGUYỄN VNĐ OU, NGUYỄN VĂN OV, NGUYỄN VĂN OW, NGUYỄN VĂN OX, NGUYỄN VĂN OY, NGUYỄN VĂN OZ, NGUYỄN VĂN PA, NGUYỄN VĂN PB, NGUYỄN VĂN PC, NGUYỄN VĂN PD, NGUYỄN VĂN PE, NGUYỄN VĂN PF, NGUYỄN VĂN PG, NGUYỄN VĂN PH, NGUYỄN VĂN PI, NGUYỄN VĂN PJ, NGUYỄN VĂN PK, NGUYỄN VĂN PL, NGUYỄN VĂN PM, NGUYỄN VĂN PN, NGUYỄN VĂN PO, NGUYỄN VĂN PP, NGUYỄN VĂN PQ, NGUYỄN VĂN PR, NGUYỄN VĂN PS, NGUYỄN VĂN PT, NGUYỄN VĂN PU, NGUYỄN VĂN PV, NGUYỄN VĂN PW, NGUYỄN VĂN PX, NGUYỄN VĂN PY, NGUYỄN VĂN PZ, NGUYỄN VĂN QA, NGUYỄN VĂN QB, NGUYỄN VĂN QC, NGUYỄN VĂN QD, NGUYỄN VĂN QE, NGUYỄN VĂN QF, NGUYỄN VĂN QG, NGUYỄN VĂN QH, NGUYỄN VĂN QI, NGUYỄN VĂN QJ, NGUYỄN VĂN QK, NGUYỄN VĂN QL, NGUYỄN VĂN QM, NGUYỄN VĂN QN, NGUYỄN VĂN QO, NGUYỄN VĂN QP, NGUYỄN VĂN QQ, NGUYỄN VĂN QR, NGUYỄN VĂN QS, NGUYỄN VĂN QT, NGUYỄN VĂN QU, NGUYỄN VĂN QV, NGUYỄN VĂN QW, NGUYỄN VĂN QX, NGUYỄN VĂN QY, NGUYỄN VĂN QZ, NGUYỄN VĂN RA, NGUYỄN VĂN RB, NGUYỄN VĂN RC, NGUYỄN VĂN RD, NGUYỄN VĂN RE, NGUYỄN VĂN RF, NGUYỄN VĂN RG, NGUYỄN VĂN RH, NGUYỄN VĂN RI, NGUYỄN VĂN RJ, NGUYỄN VĂN RK, NGUYỄN VĂN RL, NGUYỄN VĂN RM, NGUYỄN VĂN RN, NGUYỄN VNĐ RO, NGUYỄN VĂN RP, NGUYỄN VĂN RQ, NGUYỄN VĂN RR, NGUYỄN VĂN RS, NGUYỄN VNĐ RT, NGUYỄN VĂN RU, NGUYỄN VĂN RV, NGUYỄN VĂN RW, NGUYỄN VĂN RX, NGUYỄN VĂN RY, NGUYỄN VĂN RZ, NGUYỄN VNĐ SA, NGUYỄN VĂN SB, NGUYỄN VĂN SC, NGUYỄN VNĐ SD, NGUYỄN VĂN SE, NGUYỄN VĂN SF, NGUYỄN VNĐ SG, NGUYỄN VNĐ SH, NGUYỄN VNĐ SI, NGUYỄN VNĐ SJ, NGUYỄN VNĐ SK, NGUYỄN VNĐ SL, NGUYỄN VNĐ SM, NGUYỄN VNĐ SN, NGUYỄN VNĐ SO, NGUYỄN VNĐ SP, NGUYỄN VNĐ SQ, NGUYỄN VNĐ SR, NGUYỄN VNĐ SS, NGUYỄN VNĐ ST, NGUYỄN VNĐ SU, NGUYỄN VNĐ SV, NGUYỄN VNĐ SW, NGUYỄN VNĐ SX, NGUYỄN VNĐ SY, NGUYỄN VNĐ SZ, NGUYỄN VNĐ TA, NGUYỄN VNĐ TB, NGUYỄN VNĐ TC, NGUYỄN VNĐ TD, NGUYỄN VNĐ TE, NGUYỄN VNĐ TF, NGUYỄN VNĐ TG, NGUYỄN VNĐ TH, NGUYỄN VNĐ TI, NGUYỄN VNĐ TJ, NGUYỄN VNĐ TK, NGUYỄN VNĐ TL, NGUYỄN VNĐ TM, NGUYỄN VNĐ TN, NGUYỄN VNĐ TO, NGUYỄN VNĐ TP, NGUYỄN VNĐ TQ, NGUYỄN VNĐ TR, NGUYỄN VNĐ TS, NGUYỄN VNĐ TT, NGUYỄN VNĐ TU, NGUYỄN VNĐ TV, NGUYỄN VNĐ TW, NGUYỄN VNĐ TX, NGUYỄN VNĐ TY, NGUYỄN VNĐ TZ, NGUYỄN VNĐ UA, NGUYỄN VNĐ UB, NGUYỄN VNĐ UC, NGUYỄN VNĐ UD, NGUYỄN VNĐ UE, NGUYỄN VNĐ UF, NGUYỄN VNĐ UG, NGUYỄN VNĐ UH, NGUYỄN VNĐ UI, NGUYỄN VNĐ UJ, NGUYỄN VNĐ UK, NGUYỄN VNĐ UL, NGUYỄN VNĐ UM, NGUYỄN VNĐ UN, NGUYỄN VNĐ UO, NGUYỄN VNĐ UP, NGUYỄN VNĐ UQ, NGUYỄN VNĐ UR, NGUYỄN VNĐ US, NGUYỄN VNĐ UT, NGUYỄN VNĐ UY, NGUYỄN VNĐ UZ, NGUYỄN VNĐ VA, NGUYỄN VNĐ VB, NGUYỄN VNĐ VC, NGUYỄN VNĐ VD, NGUYỄN VNĐ VE, NGUYỄN VNĐ VF, NGUYỄN VNĐ VG, NGUYỄN VNĐ VH, NGUYỄN VNĐ VI, NGUYỄN VNĐ VJ, NGUYỄN VNĐ VK, NGUYỄN VNĐ VL, NGUYỄN VNĐ VM, NGUYỄN VNĐ VN, NGUYỄN VNĐ VO, NGUYỄN VNĐ VP, NGUYỄN VNĐ VQ, NGUYỄN VNĐ VR, NGUYỄN VNĐ VS, NGUYỄN VNĐ VT, NGUYỄN VNĐ VU, NGUYỄN VNĐ VV, NGUYỄN VNĐ VW, NGUYỄN VNĐ VX, NGUYỄN VNĐ VY, NGUYỄN VNĐ VZ, NGUYỄN VNĐ WA, NGUYỄN VNĐ WB, NGUYỄN VNĐ WC, NGUYỄN VNĐ WD, NGUYỄN VNĐ WE, NGUYỄN VNĐ WF, NGUYỄN VNĐ WG, NGUYỄN VNĐ WH, NGUYỄN VNĐ WI, NGUYỄN VNĐ WJ, NGUYỄN VNĐ WK, NGUYỄN VNĐ WL, NGUYỄN VNĐ WM, NGUYỄN VNĐ WN, NGUYỄN VNĐ WO, NGUYỄN VNĐ WP, NGUYỄN VNĐ WQ, NGUYỄN VNĐ WR, NGUYỄN VNĐ WS, NGUYỄN VNĐ WT, NGUYỄN VNĐ WY, NGUYỄN VNĐ WZ, NGUYỄN VNĐ XA, NGUYỄN VNĐ XB, NGUYỄN VNĐ XC, NGUYỄN VNĐ XD, NGUYỄN VNĐ XE, NGUYỄN VNĐ XF, NGUYỄN VNĐ XG, NGUYỄN VNĐ XH, NGUYỄN VNĐ XI, NGUYỄN VNĐ XJ, NGUYỄN VNĐ XK, NGUYỄN VNĐ XL, NGUYỄN VNĐ XM, NGUYỄN VNĐ XN, NGUYỄN VNĐ XO, NGUYỄN VNĐ XP, NGUYỄN VNĐ XQ, NGUYỄN VNĐ XR, NGUYỄN VNĐ XS, NGUYỄN VNĐ XT, NGUYỄN VNĐ XU, NGUYỄN VNĐ XV, NGUYỄN VNĐ XW, NGUYỄN VNĐ XX, NGUYỄN VNĐ XY, NGUYỄN VNĐ XZ, NGUYỄN VNĐ YA, NGUYỄN VNĐ YB, NGUYỄN VNĐ YC, NGUYỄN VNĐ YD, NGUYỄN VNĐ YE, NGUYỄN VNĐ YF, NGUYỄN VNĐ YG, NGUYỄN VNĐ YH, NGUYỄN VNĐ YI, NGUYỄN VNĐ YJ, NGUYỄN VNĐ YK, NGUYỄN VNĐ YL, NGUYỄN VNĐ YM, NGUYỄN VNĐ YN, NGUYỄN VNĐ YO, NGUYỄN VNĐ YP, NGUYỄN VNĐ YQ, NGUYỄN VNĐ YR, NGUYỄN VNĐ YS, NGUYỄN VNĐ YT, NGUYỄN VNĐ YU, NGUYỄN VNĐ YV, NGUYỄN VNĐ YW, NGUYỄN VNĐ YX, NGUYỄN VNĐ YY, NGUYỄN VNĐ YZ, NGUYỄN VNĐ ZA, NGUYỄN VNĐ ZB, NGUYỄN VNĐ ZC, NGUYỄN VNĐ ZD, NGUYỄN VNĐ ZE, NGUYỄN VNĐ ZF, NGUYỄN VNĐ ZG, NGUYỄN VNĐ ZH, NGUYỄN VNĐ ZI, NGUYỄN VNĐ ZJ, NGUYỄN VNĐ ZK, NGUYỄN VNĐ ZL, NGUYỄN VNĐ ZM, NGUYỄN VNĐ ZN, NGUYỄN VNĐ ZO, NGUYỄN VNĐ ZP, NGUYỄN VNĐ ZQ, NGUYỄN VNĐ ZR, NGUYỄN VNĐ ZS, NGUYỄN VNĐ ZT, NGUYỄN VNĐ ZY, NGUYỄN VNĐ ZZ