SỞ XÂY DỰNG THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

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

BÁO CÁO THUYẾT MINH

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHUNG XÃ XUÂN HÒA, THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

(BAO GỒM 3 XÃ CŨ:XÃ XUÂN HÒA, XÃ XUÂN HƯNG VÀ MỘT PHẦN XÃ XUÂN TÂM)

ĐỊA ĐIỂM: XÃ XUÂN HÒA, THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

CHỦ ĐẦU TƯ :

VĂN PHÒNG HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN VÀ ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ XUÂN HÒA

THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI - 2026

BÁO CÁO THUYẾT MINH
ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHUNG XÃ XUÂN HÒA, THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI (BAO GỒM 3 XÃ CŨ:XÃ XUÂN HÒA, XÃ XUÂN HƯNG VÀ MỘT PHẦN XÃ XUÂN TÂM)

Địa điểm: Xã Xuân Hòa, thành phố Đồng Nai

Đồng Nai, ngày tháng năm 2026

Đơn vị chủ đầu tư
VĂN PHÒNG HĐND VÀ UBND XÃ XUÂN HÒA

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

Đơn vị thẩm định
PHÒNG KINH TẾ XÃ XUÂN HÒA

Cơ quan phê duyệt
ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ XUÂN HÒA

MỤC LỤC

1. Giới thiệu về xã Xuân Hòa mới 6
2. Lý do và sự cần thiết điều chỉnh cục bộ quy hoạch 6
3. Mục tiêu lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch..... 6
4. Căn cứ lập quy hoạch 7
4.1. Căn cứ pháp lý..... 7
CHƯƠNG I: ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG PHÁT TRIỂN XÃ XUÂN HÒA 10
1. Khái quát khu vực nghiên cứu 10
2. Hiện trạng sử dụng đất 10
3. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật 10
4. Những tồn tại, hạn chế 11
CHƯƠNG II: NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH 12
1. Nguyên tắc điều chỉnh:..... 12
2. Nội dung điều chỉnh: 12
2.1. Khu vực xã Xuân Hòa (cũ): 12
2.2. Khu vực xã Xuân Hưng (cũ):..... 15
2.3. Khu vực một phần xã Xuân Tâm (cũ):..... 19
CHƯƠNG III: PHÂN TÍCH TÍNH LIÊN TỤC, ĐỒNG BỘ CỦA QUY HOẠCH SAU ĐIỀU CHỈNH 29
1. Sự phù hợp với quy hoạch cấp trên: 29
2. Tính liên tục của hệ thống quy hoạch: 29
3. Tính đồng bộ: 29
4. Hiệu quả kinh tế - xã hội: 30
CHƯƠNG IV: CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ - KỸ THUẬT SAU ĐIỀU CHỈNH 32
1. Đối với khu vực xã Xuân Hòa (Cũ): 32

2. Đối với khu vực xã Xuân Hưng (Cũ):..... 33
3. Đối với khu vực một phần xã Xuân Tâm (Cũ): 34
CHƯƠNG V: ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG CỦA VIỆC ĐIỀU CHỈNH..... 37
1. Tác động đến quy hoạch chung..... 37
2. Tác động đến sử dụng đất 37
3. Tác động đến hệ thống hạ tầng 37
4. Tác động đến người dân..... 37
CHƯƠNG VI: ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG CỦA VIỆC ĐIỀU CHỈNH 38
1. Tác động đến quy hoạch chung..... 38
2. Tác động đến sử dụng đất 38
3. Tác động đến hạ tầng 38
4. Tác động đến người dân..... 38
CHƯƠNG VII: BIỆN PHÁP KHẮC PHỤC CÁC VẤN ĐỀ PHÁT SINH40
1. Các vấn đề phát sinh: 40
2. Giải pháp: 40
CHƯƠNG VIII: LỘ TRÌNH VÀ TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN..... 41
1. Công tác thực hiện sau khi quy hoạch được phê duyệt 41
2. Các nội dung về tổ chức thực hiện:..... 41
CHƯƠNG IX: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ 42
1. Kết luận 42
2. Kiến nghị..... 42

DANH MỤC CÁC KÝ HIỆU, CÁC CHỮ VIẾT TẮT

QĐ	Quyết định
NĐ	Nghị định
BXD	Bộ Xây dựng
TT	Thông tư
NQ	Nghị quyết
UBND	Ủy ban nhân dân
UBT	Ủy ban tỉnh
TTg	Thủ tướng
CP	Chính phủ
TP	Thành phố
BTNMT	Bộ Tài nguyên và Môi trường
QCVN	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia Việt Nam
TCXDVN	Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam
TDTT	Thể dục thể thao
UNESCO	Tổ chức Giáo dục, Khoa học và Văn hóa của Liên Hợp Quốc
VNPT	Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam

DANH MỤC CÁC BẢNG, BIỂU

Bảng 1: Thống kê điều chỉnh sử dụng đất khu vực Xuân Hòa (Cũ)..... 32
Bảng 2: Thống kê điều chỉnh sử dụng đất khu vực Xuân Hưng (Cũ) 33
Bảng 3: Thống kê điều chỉnh sử dụng đất khu vực Xuân Tâm (Cũ)..... 34

DANH MỤC HÌNH ẢNH

Hình 1: Điều chỉnh quy hoạch Cụm trường học Xuân Hòa..... 13
Hình 2: Điều chỉnh quy hoạch nhằm kết nối thông suốt tuyến đường N13 (ấp Xuân Hòa) từ đường Sóc Ba Buông đến đường vào Nhà máy cồn Tùng Lâm 14
Hình 3: Điều chỉnh quy hoạch bổ sung Nhà văn hóa dân tộc S'Tiêng 15
Hình 4: Điều chỉnh chức năng sử dụng đất từ đất công trình công cộng (đất xây dựng cơ sở y tế) sang đất an ninh, quốc phòng 16
Hình 5: Điều chỉnh, bổ sung khu tái định cư tại ấp Hòa Hưng 17
Hình 6: Điều chỉnh hướng tuyến đường số 26 và đường số 22 ấp Hòa Hưng 18
Hình 7: Điều chỉnh hướng tuyến đường số 49 và đường 35 18
Hình 8: Điều chỉnh mở rộng quỹ đất giáo dục của Trường Trung học cơ sở Nguyễn Đình Chiểu để hình thành Cụm trường học Xuân Tâm 20
Hình 9: Điều chỉnh quy hoạch khu vực công viên bờ hồ 20
Hình 10: Điều chỉnh quy hoạch quy mô trường tiểu học Nguyễn Văn Trỗi . 21
Hình 11: Điều chỉnh mở rộng lộ giới tuyến đường từ Quốc lộ 1 đến Trường Trung học cơ sở Nguyễn Đình Chiểu 22
Hình 12: Điều chỉnh đất trụ sở cơ quan sang đất An ninh, quốc phòng 23
Hình 13: Điều chỉnh vị trí, quy mô Nhà văn hóa ấp Xuân Tâm 23
Hình 14: Điều chỉnh, bổ sung khu tái định cư tại ấp Xuân Tâm 24
Hình 15: Điều chỉnh quy hoạch bổ sung đường cầu Gi 24

Hình 16: Điều chỉnh quy hoạch thông suốt tuyến đường từ Giáo xứ Hiệp Lực đến Trường Tiểu học Nguyễn Văn Trỗi 25

Hình 17: Điều chỉnh quy hoạch thôn suốt tuyến đường kết nối từ Giáo xứ Hiệp Lực đến đường Xuân Tâm - Trảng Táo 26

Hình 18: Điều chỉnh quy hoạch thông suốt tuyến tuyến đường kết nối từ trường trung học cơ sở Nguyễn Đình Chiểu đến khu tái định cư 1,8ha ấp Xuân Tâm 27

Hình 19: Điều chỉnh quy hoạch thông suốt tuyến đường kết nối từ trường trung học cơ sở Nguyễn Đình Chiểu đến đường số 26 ấp Xuân Tâm 28

PHẦN I: MỞ ĐẦU

1. Giới thiệu về xã Xuân Hòa mới

Xã Xuân Hòa được thành lập theo chủ trương sắp xếp đơn vị hành chính, trên cơ sở sáp nhập toàn bộ diện tích tự nhiên và dân số của xã Xuân Hòa, xã Xuân Hưng và một phần diện tích tự nhiên, dân số của xã Xuân Tâm trước đây. Sau khi thành lập, xã Xuân Hòa có vị trí quan trọng trong định hướng phát triển kinh tế - xã hội của khu vực, với hệ thống giao thông đối ngoại thuận lợi, quỹ đất phát triển còn lớn và nhiều tiềm năng phát triển công nghiệp, thương mại - dịch vụ, nông nghiệp và các khu dân cư.

Trong thời gian qua, các đồ án Quy hoạch chung của các xã trước khi sắp xếp đơn vị hành chính đã phát huy vai trò định hướng phát triển không gian và quản lý xây dựng. Tuy nhiên, trước yêu cầu phát triển mới, quá trình đầu tư xây dựng và quản lý thực tế đã phát sinh một số nội dung chưa còn phù hợp, như nhu cầu mở rộng quỹ đất giáo dục, bổ sung khu tái định cư, hoàn thiện mạng lưới giao thông, điều chỉnh chức năng sử dụng đất của một số khu vực và cập nhật các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội. Vì vậy, việc rà soát và điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung là cần thiết nhằm bảo đảm phù hợp với điều kiện phát triển của địa phương sau khi sắp xếp đơn vị hành chính, đồng thời nâng cao hiệu quả quản lý và sử dụng đất theo quy hoạch.

2. Lý do và sự cần thiết điều chỉnh cục bộ quy hoạch

Quy hoạch chung xây dựng các xã Xuân Hòa, Xuân Hưng và Xuân Tâm trước đây đã được phê duyệt và hiện vẫn còn hiệu lực. Tuy nhiên, trong quá trình triển khai thực hiện và sau khi sắp xếp đơn vị hành chính, một số nội dung quy hoạch không còn phù hợp với nhu cầu phát triển và điều kiện thực tế của địa phương.

Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch nhằm cập nhật các khu tái định cư phục vụ các dự án trọng điểm, mở rộng quỹ đất giáo dục, điều chỉnh chức năng sử dụng đất, bổ sung và kết nối các tuyến giao thông, điều chỉnh một số công trình công cộng và các khu chức năng để đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội của xã Xuân Hòa. Đây là các nội dung đã được chủ trương của UBND thành phố và hướng dẫn của Sở Xây dựng làm cơ sở triển khai điều chỉnh cục bộ theo quy định.

Việc điều chỉnh không làm thay đổi tính chất, mục tiêu và định hướng phát triển của đồ án Quy hoạch chung đã được phê duyệt, đồng thời tạo cơ sở pháp lý để triển khai các dự án đầu tư, nâng cao hiệu quả quản lý và sử dụng đất trên địa bàn xã.

3. Mục tiêu lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch

Việc lập điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xã Xuân Hòa nhằm cập nhật, điều chỉnh một số nội dung của đồ án quy hoạch đã được phê duyệt để phù hợp với điều kiện phát triển thực tế, đáp ứng yêu cầu quản lý, đầu tư xây dựng và phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

Nội dung điều chỉnh tập trung vào việc hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; mở rộng quỹ đất giáo dục; bổ sung các khu tái định cư; điều chỉnh chức năng sử dụng đất đối với một số khu vực; hoàn thiện mạng lưới giao thông và cập nhật các công trình công cộng, quốc phòng - an ninh, hạ tầng kỹ thuật theo nhu cầu phát triển của địa phương.

Việc điều chỉnh cục bộ bảo đảm không làm thay đổi tính chất, mục tiêu phát triển và định hướng không gian tổng thể của đồ án Quy hoạch chung đã được phê duyệt; đồng thời bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ với các quy hoạch cấp trên, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, tạo cơ sở pháp lý cho công tác quản lý quy hoạch, quản lý xây dựng và triển khai các dự án đầu tư trên địa bàn xã Xuân Hòa trong giai đoạn tiếp theo.

4. Căn cứ lập quy hoạch

4.1. Căn cứ pháp lý

4.1.1. 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 số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 1 năm 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 tháng 1 năm 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 tháng 5 năm 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 tháng 6 năm 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 tháng 12 năm 2025 của Bộ Xây Dựng về việc 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.

4.1.2. Căn cứ pháp lý trên địa bàn tỉnh:

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

– Quyết định số 779/QĐ-UBND ngày 27 tháng 2 năm 2026 về việc điều chỉnh quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

– Văn bản số 3629/UBND-KTN ngày 21 tháng 8 năm 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 30/2026/QĐ-UBND ngày 29/6/2026 của UBND thành phố Đồng Nai về việc Quy định trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt, công bố điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân thành phố trên địa bàn thành phố Đồng Nai;

4.1.3. Căn cứ pháp lý riêng đối với khu vực lập quy hoạch

– Quyết định số 83/QĐ-UBND ngày 06 tháng 01 năm 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 tháng 11 năm 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 tháng 06 năm 2025 của UBND huyện xuân lộc;

Quyết định số 13224/QĐ-UBND ngày 28 tháng 11 năm 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 tháng 06 năm 2025 của UBND huyện xuân lộc;

Quyết định số 1691/QĐ-UBND ngày 11/7/2026 của UBND xã Xuân Hòa về việc phê duyệt chủ trương và dự kiến kinh phí lập hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xã Xuân Hòa;

Văn bản số 60-CV/VPĐU ngày 16/7/2026 của Văn phòng Đảng ủy xã Xuân Hòa về việc thông báo ý kiến kết luận của Thường trực Đảng ủy họp ngày 14/7/2026 về điều chỉnh quy hoạch cục bộ và giải quyết chế độ đối với cán bộ ấp nghỉ việc;

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

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

– 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;

PHẦN II: ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG

CHƯƠNG I: ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG PHÁT TRIỂN XÃ XUÂN HÒA

1. Khái quát khu vực nghiên cứu

Các khu vực đề xuất điều chỉnh cục bộ thuộc địa giới hành chính xã Xuân Hòa, được hình thành sau khi sắp xếp đơn vị hành chính từ toàn bộ xã Xuân Hòa, xã Xuân Hưng và một phần xã Xuân Tâm trước đây. Phạm vi điều chỉnh gồm 21 vị trí, phân bố trên toàn địa bàn xã.

Nội dung điều chỉnh chủ yếu gồm mở rộng quỹ đất giáo dục, bổ sung khu tái định cư, điều chỉnh chức năng sử dụng đất, điều chỉnh vị trí, quy mô một số công trình công cộng và bổ sung, điều chỉnh một số tuyến giao thông nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển của địa phương.

Các nội dung điều chỉnh đều có tính chất cục bộ, không làm thay đổi tính chất, mục tiêu và định hướng phát triển của đồ án Quy hoạch chung xã Xuân Hòa đã được phê duyệt.

2. Hiện trạng sử dụng đất

Hiện trạng sử dụng đất tại các khu vực điều chỉnh gồm nhiều loại đất như đất ở, đất công trình công cộng, đất giáo dục, đất giao thông, đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và làng nghề, đất hạ tầng kỹ thuật, đất nông nghiệp, đất mặt nước và các loại đất khác theo quy hoạch hiện hành.

Phần lớn các khu vực đã được sử dụng ổn định theo hiện trạng. Tuy nhiên, trong quá trình phát triển kinh tế - xã hội và triển khai các dự án, một số khu vực phát sinh nhu cầu điều chỉnh chức năng sử dụng đất, mở rộng các công trình công cộng, trường học, khu tái định cư, công viên và bổ sung các tuyến giao thông để đáp ứng yêu cầu phát triển của địa phương. Đồng thời, một số công trình hiện hữu như trường học, nhà văn hóa, trạm xăng dầu và cơ sở sản xuất không còn phù hợp với chức năng sử dụng đất theo quy hoạch đã được phê duyệt.

Hiện trạng xây dựng chủ yếu là các khu dân cư hiện hữu, xen kẽ với các công trình công cộng, cơ sở giáo dục, cơ sở sản xuất và hệ thống giao thông. Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch lần này chủ yếu nhằm cập nhật hiện trạng sử dụng đất, bố trí lại một số chức năng sử dụng đất và hoàn thiện kết nối giao thông tại các vị trí cần thiết, bảo đảm phù hợp với nhu cầu phát triển và nâng cao hiệu quả quản lý, sử dụng đất theo quy hoạch.

3. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật trên địa bàn xã cơ bản đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội và đời sống của người dân. Mạng lưới giao thông gồm các tuyến đường đối ngoại, đường liên xã, liên ấp và đường nội bộ đã từng bước được đầu tư, góp phần kết nối các khu dân cư và các khu chức năng trên địa bàn.

Tuy nhiên, qua quá trình quản lý và triển khai thực hiện quy hoạch, một số tuyến đường chưa được kết nối thông suốt, hướng tuyến tại một số vị trí chưa phù hợp với hiện trạng, còn tồn tại các đoạn đường cụt hoặc chưa bảo đảm an toàn trong tổ chức giao thông. Bên cạnh đó, một số khu vực có sự thay đổi về nhu cầu sử dụng đất như mở rộng trường học, bố trí khu tái định cư, xây dựng công viên, nhà văn hóa và điều chỉnh chức năng của một số khu đất để phù hợp với nhu cầu phát triển của địa phương.

Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch lần này chủ yếu tập trung hoàn thiện mạng lưới giao thông tại một số vị trí, cập nhật chức năng sử dụng đất phù hợp với hiện trạng và nhu cầu phát triển, qua đó nâng cao hiệu quả quản lý, khai thác và sử dụng đất theo quy hoạch được duyệt.

4. Những tồn tại, hạn chế

Qua quá trình rà soát và đánh giá hiện trạng cho thấy, một số nội dung của đồ án Quy hoạch chung đã được phê duyệt không còn phù hợp với yêu cầu phát triển hiện nay. Quỹ đất dành cho giáo dục tại một số khu vực chưa đáp ứng nhu cầu phát triển về quy mô trường lớp; quỹ đất tái định cư còn thiếu để phục vụ công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng các dự án trọng điểm; một số công trình công cộng và công trình hạ tầng kỹ thuật chưa được bố trí phù hợp với hiện trạng và nhu cầu sử dụng.

Đối với hệ thống giao thông, vẫn còn một số tuyến đường chưa được kết nối thông suốt, hướng tuyến chưa phù hợp với hiện trạng hoặc chưa bảo đảm khả năng kết nối với các tuyến đường hiện hữu, làm giảm hiệu quả khai thác hạ tầng và quỹ đất hai bên tuyến. Ngoài ra, chức năng sử dụng đất của một số cơ sở sản xuất, trạm xăng dầu, nhà văn hóa và công trình công cộng chưa thống nhất với hiện trạng đầu tư xây dựng và yêu cầu quản lý theo quy định hiện hành.

Những tồn tại nêu trên đã ảnh hưởng đến hiệu quả quản lý quy hoạch, công tác quản lý đất đai, quản lý xây dựng và thu hút đầu tư trên địa bàn. Vì vậy, việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xã Xuân Hòa là cần thiết nhằm cập nhật hiện trạng sử dụng đất, hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, sử dụng hiệu quả quỹ đất, bảo đảm tính đồng bộ của đồ án quy hoạch và tạo cơ sở pháp lý cho việc triển khai các dự án đầu tư, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương trong giai đoạn tới.

CHƯƠNG II: NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH

1. Nguyên tắc điều chỉnh:

Việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xã Xuân Hòa được thực hiện trên cơ sở rà soát các nội dung quy hoạch đã được phê duyệt, bảo đảm tuân thủ các quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn cũng như các quy hoạch cấp trên có liên quan.

Các nội dung điều chỉnh chỉ thực hiện đối với những khu vực thực sự cần thiết nhằm đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện quy hoạch và phù hợp với hiện trạng quản lý, sử dụng đất. Việc điều chỉnh không làm thay đổi tính chất, mục tiêu phát triển, quy mô dân số, định hướng phát triển không gian và cấu trúc tổng thể của đồ án Quy hoạch chung xã Xuân Hòa đã được phê duyệt.

Nội dung điều chỉnh bảo đảm phù hợp với Quy hoạch tỉnh Đồng Nai, các quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các quy hoạch chuyên ngành có liên quan; đồng thời bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ giữa hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và tổ chức không gian trên địa bàn.

Các phương án điều chỉnh được nghiên cứu trên cơ sở điều kiện hiện trạng, nhu cầu đầu tư thực tế và khả năng cân đối nguồn lực của địa phương, bảo đảm tính khả thi trong quá trình triển khai thực hiện, tạo cơ sở pháp lý thuận lợi cho công tác quản lý quy hoạch, quản lý đất đai, quản lý xây dựng và tổ chức thực hiện các dự án đầu tư sau khi quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Nội dung điều chỉnh:

2.1. Khu vực xã Xuân Hòa (cũ):

2.1.1. Vị trí điều chỉnh số 1:

a. Quy hoạch được phê duyệt:

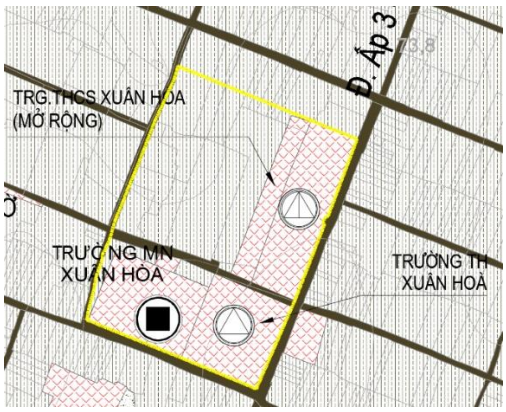
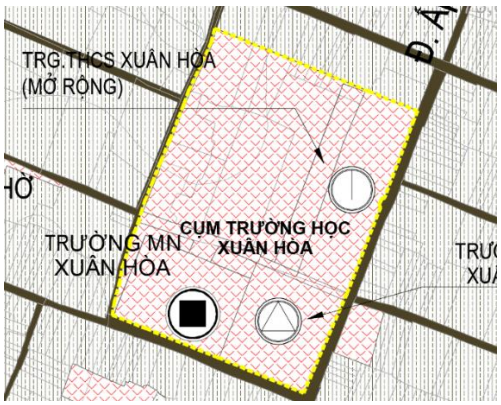
Theo quy hoạch được phê duyệt, khu vực dự kiến điều chỉnh bao gồm các loại đất: đất ở, đất giao thông, đất trụ sở cơ quan và đất giáo dục. Trong đó, quỹ đất giáo dục gồm Trường Mầm non Xuân Hòa, Trường Tiểu học Xuân Hòa và Trường Trung học cơ sở Xuân Hòa, với tổng diện tích 31.029,27 m².

b. Điều chỉnh quy hoạch:

– Mở rộng khu đất giáo dục: từ 1.029,27m² lên 58.590,52m², (tăng 27.561,25 m²).

– Phần diện tích tăng thêm được chuyển đổi từ chức năng đất công cộng (Trụ sở cơ quan khoảng 330,76m2/), đất ở (25.648,23m2/) và đất giao thông (1.582,26m2/) sang đất công cộng (giáo dục) để xây dựng Cụm trường học Xuân Hòa.

– Việc điều chỉnh nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển hệ thống giáo dục, nâng cao năng lực phục vụ và bảo đảm quỹ đất giáo dục theo định hướng phát triển lâu dài của địa phương.

Quy hoạch được duyệt	Điều chỉnh quy hoạch
	

Hình 1: Điều chỉnh quy hoạch Cụm trường học Xuân Hòa

2.1.2. Vị trí điều chỉnh số 2:

a. Quy hoạch được phê duyệt:

Theo quy hoạch được phê duyệt, tuyến đường N13 (ấp Xuân Hòa) kết nối từ đường Sóc Ba Buông đến đường vào Nhà máy cồn Tùng Lâm chưa được quy hoạch thông suốt, một số đoạn còn bị gián đoạn do vướng đất ở và đất trồng trọt khác.

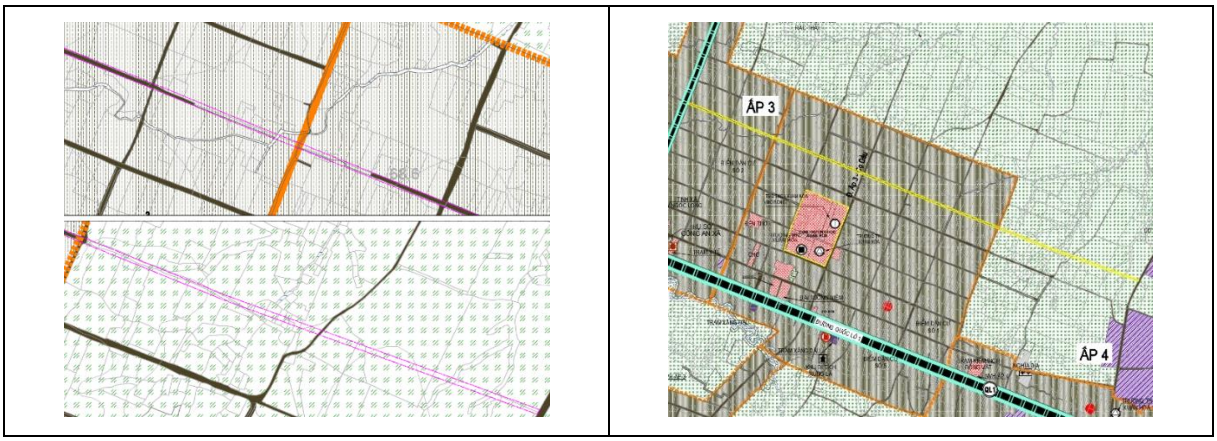
b. Điều chỉnh quy hoạch:

– Điều chỉnh quy hoạch giao thông tuyến đường N13 (ấp Xuân Hòa) từ đường Sóc Ba Buông đến đường vào nhà máy cồn Tùng Lâm với lộ giới khoảng 7 m.

– Do vậy cần chuyển đổi 3.958,06 m² đất ở và 4.606,56 m² đất trồng trọt khác sang đất giao thông để thực hiện tuyến đường theo quy hoạch.

– Việc điều chỉnh góp phần hoàn thiện mạng lưới giao thông, tăng khả năng kết nối giữa các khu vực, tạo thuận lợi cho việc đi lại, vận chuyển hàng hóa, đáp ứng nhu cầu phát triển dân cư và tạo điều kiện triển khai đầu tư hạ tầng theo quy hoạch.

Quy hoạch được duyệt	Điều chỉnh quy hoạch



Hình 2: Điều chỉnh quy hoạch nhằm kết nối thông suốt tuyến đường N13 (ấp Xuân Hòa) từ đường Sóc Ba Buông đến đường vào Nhà máy cồn Tùng Lâm

2.1.3. Vị trí điều chỉnh số 3:

a. Quy hoạch được phê duyệt:

Theo quy hoạch được phê duyệt, một số cơ sở sản xuất, nhà máy gạch và lò gạch được quy hoạch với chức năng đất khoáng sản và sản xuất vật liệu xây dựng.

b. Điều chỉnh quy hoạch:

– Cập nhật đúng chức năng sử dụng đất của các cơ sở sản xuất, nhà máy sản xuất gạch hiện hữu thành đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và làng nghề theo quy định.

– Do vậy chuyển đổi khoảng 92.086,92 m² từ đất khoáng sản và sản xuất vật liệu xây dựng sang đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và làng nghề theo quy định.

– Việc điều chỉnh nhằm phù hợp với hiện trạng sử dụng đất, thống nhất chức năng theo định hướng phát triển công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp của địa phương, tạo điều kiện thu hút đầu tư, mở rộng sản xuất, sử dụng đất hiệu quả và thuận lợi trong công tác quản lý, cấp phép đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

2.1.4. Vị trí điều chỉnh số 4:

a. Quy hoạch được phê duyệt:

Theo quy hoạch được phê duyệt, các trạm và cửa hàng xăng dầu hiện được bố trí trên quỹ đất có chức năng đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, làng nghề và đất xây dựng chức năng khác, chưa phù hợp với tính chất công trình hạ tầng kỹ thuật.

b. Điều chỉnh quy hoạch:

– Cập nhật đúng chức năng sử dụng đất tại các trạm, cửa hàng xăng dầu hiện hữu thành đất hạ tầng kỹ thuật theo quy định.

– Do vậy chuyển khoảng 892,25 m² từ đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, làng nghề và khoảng 1.880,26 m² đất xây dựng chức năng khác sang đất hạ tầng kỹ thuật khác, nhằm đảm bảo chức năng sử dụng đất và tính chất công trình theo quy định.

– Việc điều chỉnh nhằm thống nhất chức năng sử dụng đất với loại hình công trình hiện hữu, bảo đảm tính đồng bộ của đồ án quy hoạch và tạo thuận lợi cho công tác quản lý, sử dụng đất theo quy hoạch.

2.2. Khu vực xã Xuân Hưng (cũ):

2.2.1. Vị trí điều chỉnh số 1:

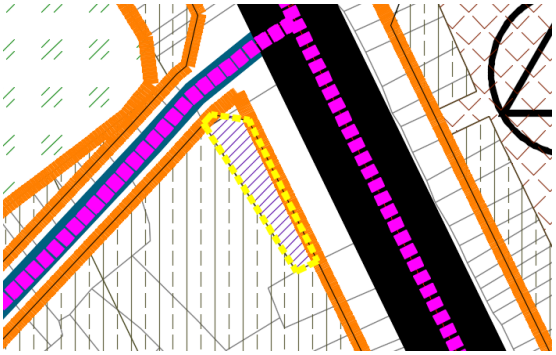
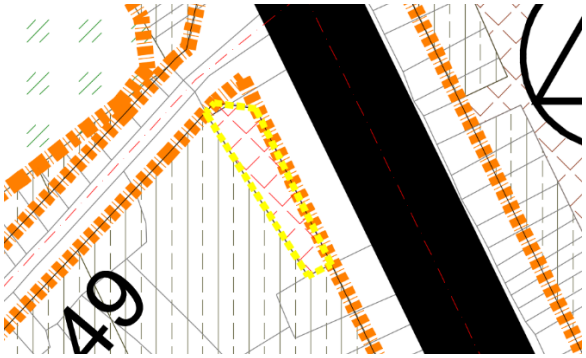
a. Quy hoạch được phê duyệt:

Theo quy hoạch được phê duyệt, vị trí điều chỉnh là thửa đất số 32, tờ bản đồ số 60, được quy hoạch là đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, làng nghề với diện tích khoảng 694,86 m² và đất ở với diện tích khoảng 15,12 m².

b. Điều chỉnh quy hoạch:

– Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất từ đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, làng nghề và đất ở sang đất công cộng để làm Nhà văn hóa dân tộc S'Tiêng quy mô khoảng 709,98 m².

– Việc điều chỉnh nhằm đáp ứng nhu cầu sinh hoạt cộng đồng, bảo tồn và phát huy bản sắc văn hóa dân tộc S'Tiêng, đồng thời bổ sung quỹ đất công trình văn hóa phục vụ người dân theo quy hoạch.

Quy hoạch được duyệt	Điều chỉnh quy hoạch
	

Hình 3: Điều chỉnh quy hoạch bổ sung Nhà văn hóa dân tộc S'Tiêng

2.2.2. Vị trí điều chỉnh số 2:

a. Quy hoạch được phê duyệt:

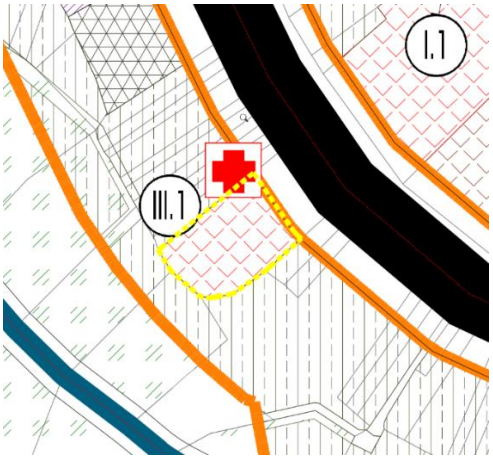
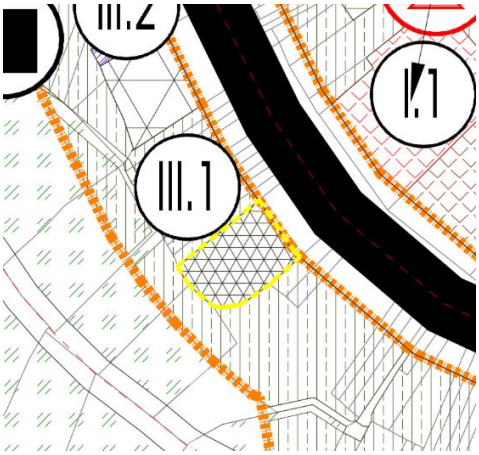
Theo quy hoạch được phê duyệt, vị trí điều chỉnh là thửa đất số 47, tờ bản đồ số 68, được quy hoạch là đất công cộng *(chức năng trạm y tế)*, có diện tích khoảng 1.930 m².

b. Điều chỉnh quy hoạch:

– Điều chỉnh chức năng sử dụng đất từ đất công cộng (trạm y tế) sang đất an ninh, quốc phòng để xây dựng Khu nhà lưu trú Ban Chỉ huy Quân sự xã, với quy mô chuyển

đổi khoảng 1.930 m².

– Việc điều chỉnh nhằm đáp ứng nhu cầu bố trí cơ sở phục vụ hoạt động của Ban Chỉ huy Quân sự xã, phù hợp với nhu cầu sử dụng đất thực tế và nâng cao hiệu quả quản lý, sử dụng đất theo quy hoạch.

Quy hoạch được duyệt	Điều chỉnh quy hoạch
	

Hình 4: Điều chỉnh chức năng sử dụng đất từ đất công trình công cộng (đất xây dựng cơ sở y tế) sang đất an ninh, quốc phòng

2.2.3. Vị trí điều chỉnh số 3:

a. Quy hoạch được phê duyệt:

Theo quy hoạch được phê duyệt, khu vực điều chỉnh tại ấp Hòa Hưng được quy hoạch với các chức năng sử dụng đất gồm đất ở, đất trồng trọt khác, đất nuôi trồng thủy sản và đất giao thông.

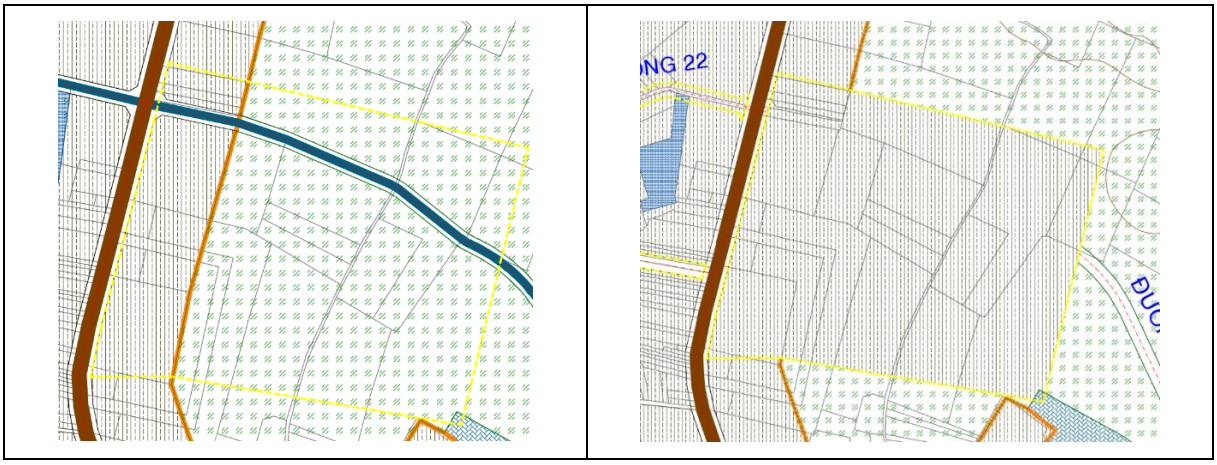
b. Điều chỉnh quy hoạch:

– Điều chỉnh, bổ sung khu tái định cư tại ấp Hòa Hưng với quy mô khoảng 155.600,86 m² (15,56 ha),

– Do đó cần chuyển đổi khoảng 113.521,37m2/ đất trồng trọt khác, 147,71m2/ đất nuôi trồng thủy sản và 8.651,674m2/ đất giao thông sang đất ở

– Việc điều chỉnh nhằm tạo quỹ đất phục vụ công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và bố trí tái định cư cho các hộ dân bị ảnh hưởng bởi các dự án trên địa bàn xã, góp phần đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

Quy hoạch được duyệt	Điều chỉnh quy hoạch



Hình 5: Điều chỉnh, bổ sung khu tái định cư tại ấp Hòa Hưng

2.2.4. Vị trí điều chỉnh số 4:

a. Quy hoạch được phê duyệt:

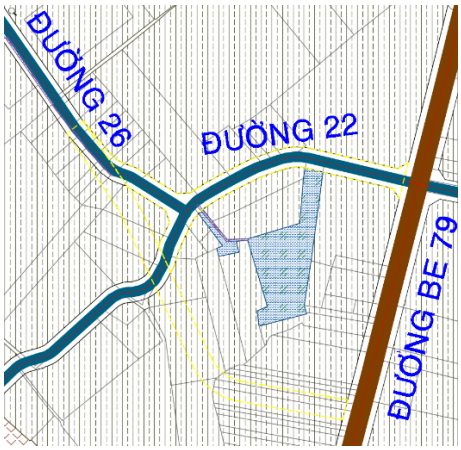
Theo quy hoạch được phê duyệt, đường số 26 (ấp Hòa Hưng) kết nối từ đường Xuân Hưng – Xuân Tâm đến đường số 22, sau đó nối với đường Be 79. Tuy nhiên, tuyến đường đi qua khu dân cư hiện hữu nên không thể kết nối trực tiếp với đường Be 79, làm hạn chế khả năng lưu thông.

b. Điều chỉnh quy hoạch:

– Điều chỉnh hướng tuyến đường số 26 kết nối từ đường Xuân Hưng – Xuân Tâm đến đường Be 79 cần chuyển khoảng 6.111,60 m² đất ở sang đất giao thông.

– Đồng thời, hoàn trả hiện trạng tuyến cũ từ đường số 22 đến đường Be 79 với diện tích khoảng 4.805 m² đất ở và 148m2/ đất mặt nước chuyên dụng.

– Việc điều chỉnh giúp rút ngắn hướng kết nối, nâng cao hiệu quả khai thác tuyến đường, tạo thuận lợi cho việc đi lại của người dân và phù hợp với điều kiện thực tế của khu vực.

Quy hoạch được duyệt	Điều chỉnh quy hoạch
	

Hình 6: Điều chỉnh hướng tuyến đường số 26 và đường số 22 ấp Hòa Hưng

2.2.5. Vị trí điều chỉnh số 5:

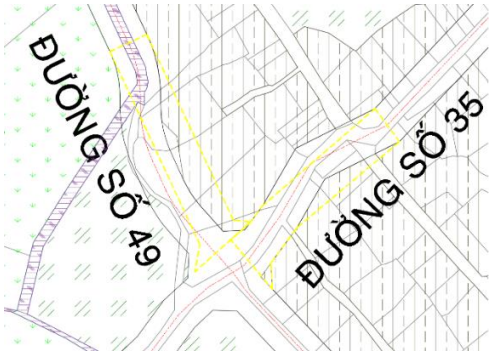
a. Quy hoạch được phê duyệt:

Theo quy hoạch được phê duyệt, tuyến đường số 35 kết nối với đường số 49 tại ấp Đoàn Kết có hướng tuyến quanh co, chưa phù hợp với hiện trạng và gây khó khăn cho việc lưu thông trong khu dân cư.

b. Điều chỉnh quy hoạch:

– Điều chỉnh hướng tuyến đường số 49 và đường số 35 để đảm bào an toàn giao thông.

– Do đó cần chuyển đổi khoảng 1.150,61m² đất ở sang đất giao thông, đồng thời hoàn trả khoảng 948,36 m² đất giao thông sang đất trồng trọt khác và khoảng 352,23m² đất giao thông sang đất ở.

Quy hoạch được duyệt	Điều chỉnh quy hoạch
	

Hình 7: Điều chỉnh hướng tuyến đường số 49 và đường 35

2.2.6. Vị trí điều chỉnh số 6:

a. Quy hoạch được phê duyệt:

Theo quy hoạch được phê duyệt, một số cơ sở sản xuất, nhà máy gạch và lò gạch được quy hoạch với chức năng đất khoáng sản và sản xuất vật liệu xây dựng.

b. Điều chỉnh quy hoạch:

– Cập nhật đúng chức năng sử dụng đất của các cơ sở sản xuất, nhà máy sản xuất gạch hiện hữu thành đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và làng nghề theo quy định.

– Do vậy chuyển đổi khoảng 378.569,53m² từ đất khoáng sản và sản xuất vật liệu xây dựng sang đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và làng nghề theo quy định.

– Việc điều chỉnh nhằm phù hợp với hiện trạng sử dụng đất, thống nhất chức năng sử dụng đất theo định hướng phát triển công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và làng nghề của địa phương, đồng thời tạo thuận lợi cho công tác quản lý và đầu tư theo quy hoạch.

2.2.7. Vị trí điều chỉnh số 7:

a. Quy hoạch được phê duyệt:

Theo quy hoạch được phê duyệt, các trạm và cửa hàng xăng dầu hiện được bố trí trên quỹ đất có chức năng đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, làng nghề và đất xây dựng chức năng khác, chưa phù hợp với tính chất công trình hạ tầng kỹ thuật.

b. Điều chỉnh quy hoạch:

– Cập nhật đúng chức năng sử dụng đất tại các trạm, cửa hàng xăng dầu hiện hữu thành đất hạ tầng kỹ thuật theo quy định.

– Do vậy chuyển khoảng 22.477,54m² đất xây dựng chức năng khác sang đất hạ tầng kỹ thuật khác, nhằm đảm bảo chức năng sử dụng đất và tính chất công trình theo quy định.

– Việc điều chỉnh nhằm thống nhất chức năng sử dụng đất với loại hình công trình hiện hữu, bảo đảm tính đồng bộ của đồ án quy hoạch và tạo thuận lợi cho công tác quản lý, sử dụng đất theo quy hoạch.

2.3. Khu vực một phần xã Xuân Tâm (cũ):

2.3.1. Vị trí điều chỉnh số 1:

a. Quy hoạch được phê duyệt:

Theo quy hoạch được phê duyệt, Trường Trung học cơ sở Nguyễn Đình Chiểu có diện tích khoảng 16.021,12 m².

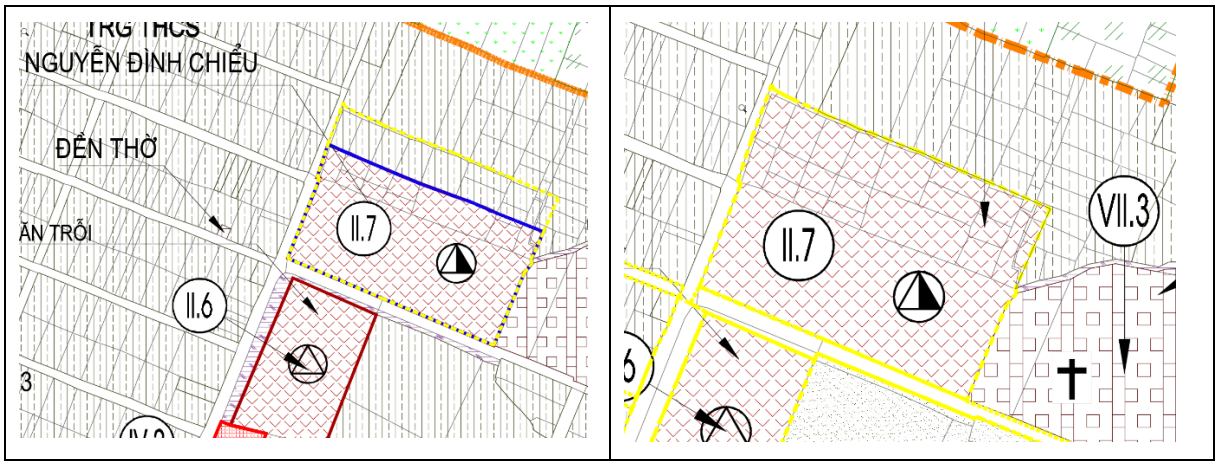
b. Điều chỉnh quy hoạch:

– Mở rộng khu đất giáo dục của Trường Trung học cơ sở Nguyễn Đình Chiểu: từ 16.021,12 m² lên 21.368,42 m², (tăng khoảng 5.347,30 m²).

– Phần diện tích tăng thêm được chuyển đổi từ chức năng đất ở (5.347,30m2/) sang đất công cộng (giáo dục) để xây dựng Cụm trường học Xuân Tâm.

– Việc điều chỉnh nhằm đáp ứng nhu cầu học tập ngày càng tăng, bổ sung quỹ đất giáo dục, hoàn thiện cơ sở vật chất và nâng cao chất lượng phục vụ giáo dục tại địa phương.

Quy hoạch được duyệt	Điều chỉnh quy hoạch



Hình 8: Điều chỉnh mở rộng quỹ đất giáo dục của Trường Trung học cơ sở Nguyễn Đình Chiểu để hình thành Cụm trường học Xuân Tâm

2.3.2. Vị trí điều chỉnh số 2.1:

a. Quy hoạch được phê duyệt:

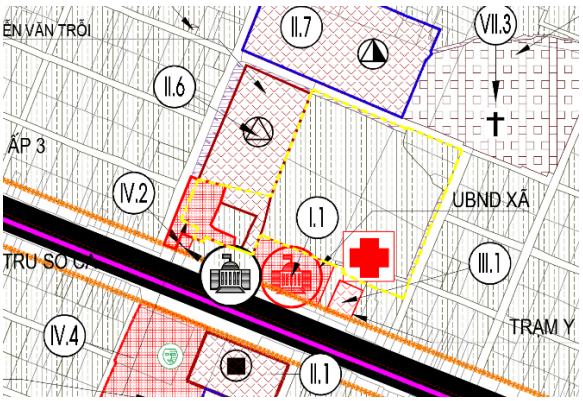
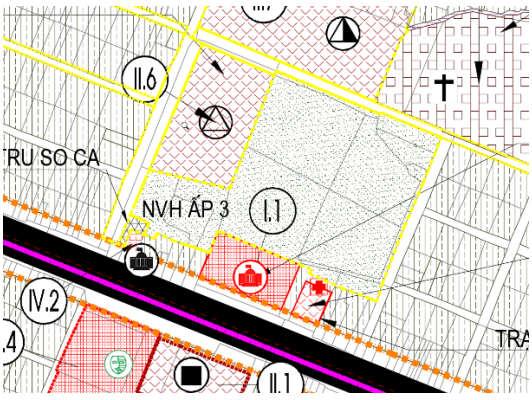
Theo quy hoạch được phê duyệt, khu vực dự kiến điều chỉnh được quy hoạch với các chức năng sử dụng đất gồm đất ở, đất công cộng *(Chức năng trụ sở cơ quan và giáo dục)* và đất hạ tầng phục vụ sản xuất.

b. Điều chỉnh quy hoạch:

– Bổ sung quy hoạch công viên bờ hồ (đất cây xanh, công viên, thể dục thể thao);

– Do đó chuyển đổi khoảng 24.362,94 m² đất ở, 1.749,64 m² đất công cộng (trụ sở cơ quan), 1.362,19 m² đất công cộng (giáo dục) và 954,83 m² đất hạ tầng phục vụ sản xuất sang đất cây xanh, công viên, thể dục thể thao.

– Việc điều chỉnh nhằm bổ sung không gian xanh và không gian công cộng, góp phần cải thiện cảnh quan, nâng cao chất lượng môi trường sống và đáp ứng nhu cầu sinh hoạt, vui chơi, giải trí, rèn luyện thể dục thể thao của người dân.

Quy hoạch được duyệt	Điều chỉnh quy hoạch
	

Hình 9: Điều chỉnh quy hoạch khu vực công viên bờ hồ

2.3.3. Vị trí điều chỉnh số 2.2:

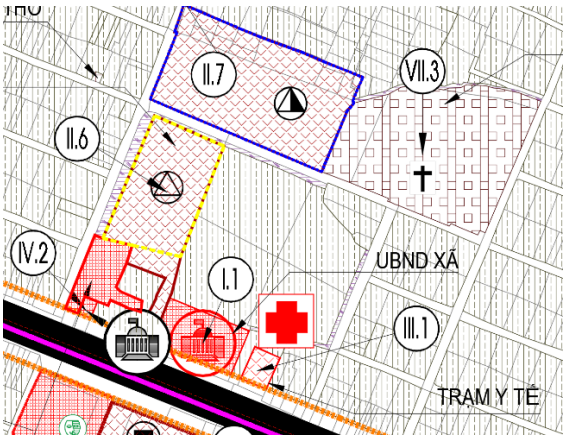
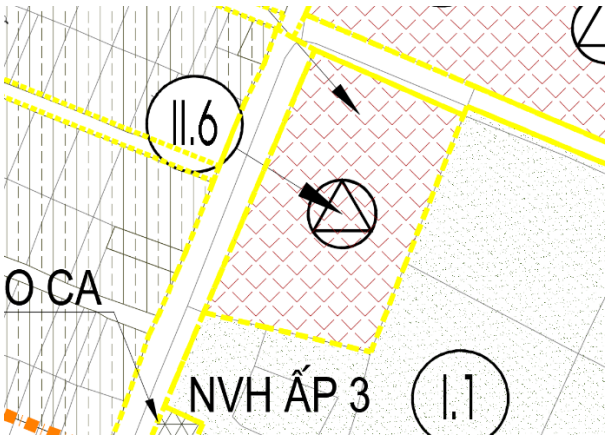
a. Quy hoạch được phê duyệt:

Theo quy hoạch được phê duyệt, Trường Tiểu học Nguyễn Văn Trỗi có diện tích khoảng 9.560,17 m².

b. Điều chỉnh quy hoạch:

– Sau khi điều chỉnh quy hoạch công viên bờ hồ, phần diện tích còn lại của trường TH. Nguyễn Văn Trỗi là 8.197,56m2/ phù hợp hiện trạng của trường.

– Việc điều chỉnh nhằm đồng bộ với phương án quy hoạch công viên bờ hồ, phù hợp với hiện trạng sử dụng đất và tạo cơ sở cho công tác quản lý, sử dụng đất theo quy hoạch.

Quy hoạch được duyệt	Điều chỉnh quy hoạch
	

Hình 10: Điều chỉnh quy hoạch quy mô trường tiểu học Nguyễn Văn Trỗi

2.3.4. Vị trí điều chỉnh số 2.3:

a. Quy hoạch được phê duyệt:

Theo quy hoạch được phê duyệt, tuyến đường từ Quốc lộ 1 đến Trường Trung học cơ sở Nguyễn Đình Chiểu có lộ giới nhỏ, đồng thời một phần quỹ đất dọc tuyến được quy hoạch là đất hạ tầng phục vụ sản xuất và đất trụ sở cơ quan.

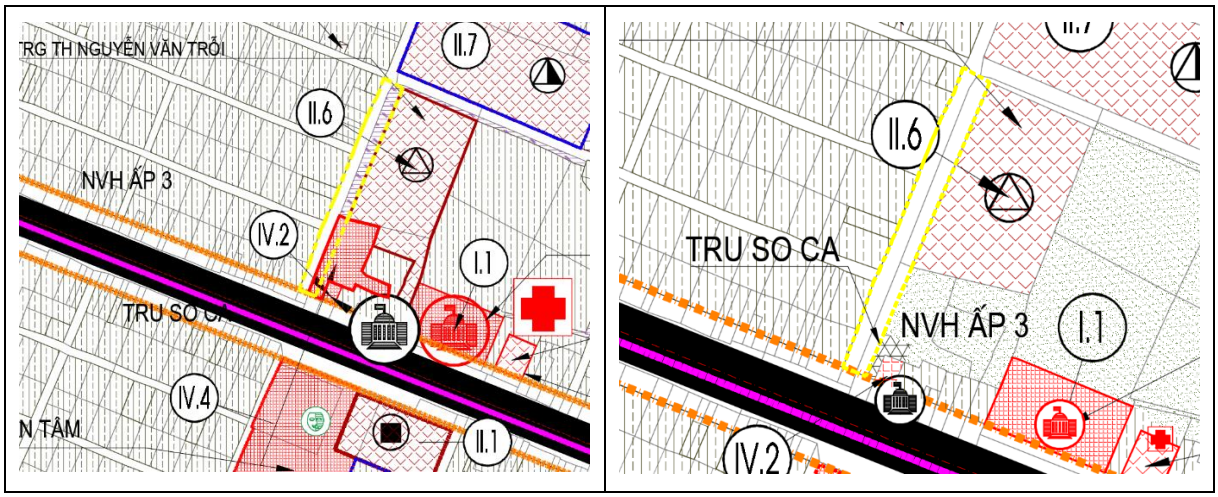
b. Điều chỉnh quy hoạch:

– Mở rộng lộ giới tuyến đường từ Quốc lộ 1 đến Trường THCS Nguyễn Đình Chiểu.

– Do đó cần chuyển đổi khoảng 1.102,33 m² đất hạ tầng phục vụ sản xuất và 515,47 m² đất công cộng (trụ sở cơ quan) sang đất giao thông.

– Việc điều chỉnh nhằm đáp ứng nhu cầu giao thông phục vụ Cụm trường học Xuân Tâm, các công trình công cộng và khu dân cư hiện hữu, góp phần bảo đảm lưu thông thuận lợi và an toàn giao thông.

Quy hoạch được duyệt	Điều chỉnh quy hoạch



Hình 11: Điều chỉnh mở rộng lộ giới tuyến đường từ Quốc lộ 1 đến Trường Trung học cơ sở Nguyễn Đình Chiểu

2.3.5. Vị trí điều chỉnh số 2.4:

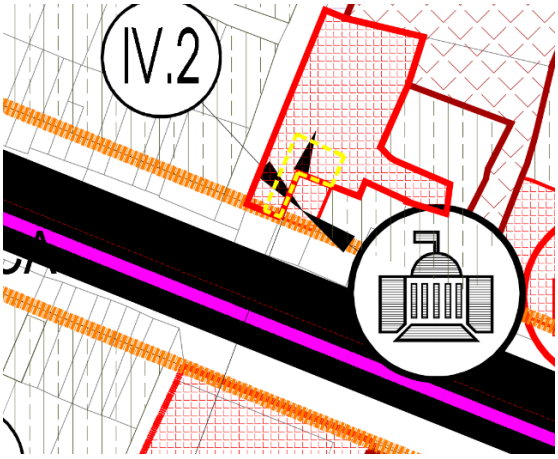
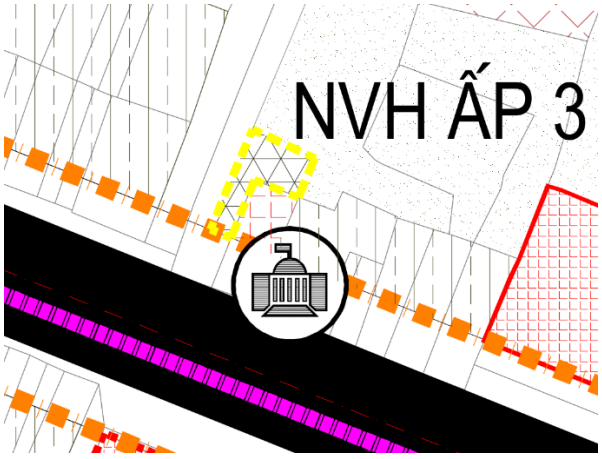
a. Quy hoạch được phê duyệt:

Khu vực điều chỉnh Sau khi điều chỉnh mở rộng đường từ Quốc lộ 1 đến Trường Trung học cơ sở Nguyễn Đình Chiểu và công viên bờ hồ thì phần diện tích còn lại của đất trụ sở cơ quan là 306,82m^2.

b. Điều chỉnh quy hoạch:

– Điều chỉnh khoảng 306,82m2/ đất công cộng (trụ sở cơ quan sang) còn lại sang đất An ninh, quốc phòng (Trụ sở công an).

– Việc điều chỉnh nhằm phù hợp với nhu cầu sử dụng đất thực tế, đáp ứng yêu cầu bố trí trụ sở Công an và tạo thuận lợi cho công tác quản lý, sử dụng đất theo quy hoạch.

Quy hoạch được duyệt	Điều chỉnh quy hoạch
	

Hình 12: Điều chỉnh đất trụ sở cơ quan sang đất An ninh, quốc phòng

2.3.6. Vị trí điều chỉnh số 3:

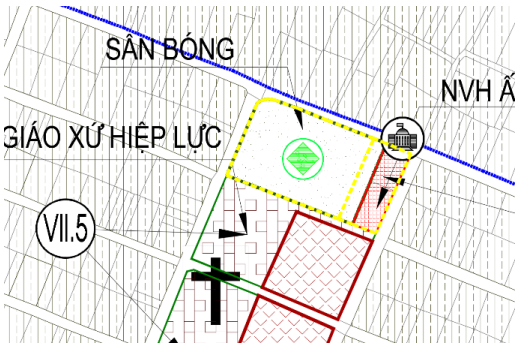
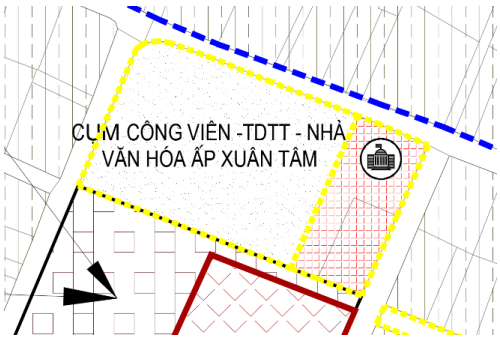
a. Quy hoạch được phê duyệt:

Theo quy hoạch được phê duyệt, khu vực Công viên – Thể dục thể thao và Nhà văn hóa ấp Xuân Tâm đã được bố trí. Tuy nhiên, vị trí và quy mô Nhà văn hóa ấp Xuân Tâm chưa phù hợp với hiện trạng xây dựng.

b. Điều chỉnh quy hoạch:

– Điều chỉnh vị trí, quy mô Nhà văn hóa ấp Xuân Tâm; cập nhật đất cây xanh – TDTT khoảng 5.173,47 m² và đất công trình công cộng khoảng 1.718,94 m².

– Việc điều chỉnh nhằm phù hợp với hiện trạng xây dựng, bảo đảm sử dụng đất hiệu quả và tạo thuận lợi cho công tác quản lý, đầu tư theo quy hoạch.

Quy hoạch được duyệt	Điều chỉnh quy hoạch
	

Hình 13: Điều chỉnh vị trí, quy mô Nhà văn hóa ấp Xuân Tâm

2.3.7. Vị trí điều chỉnh số 4:

a. Quy hoạch được phê duyệt:

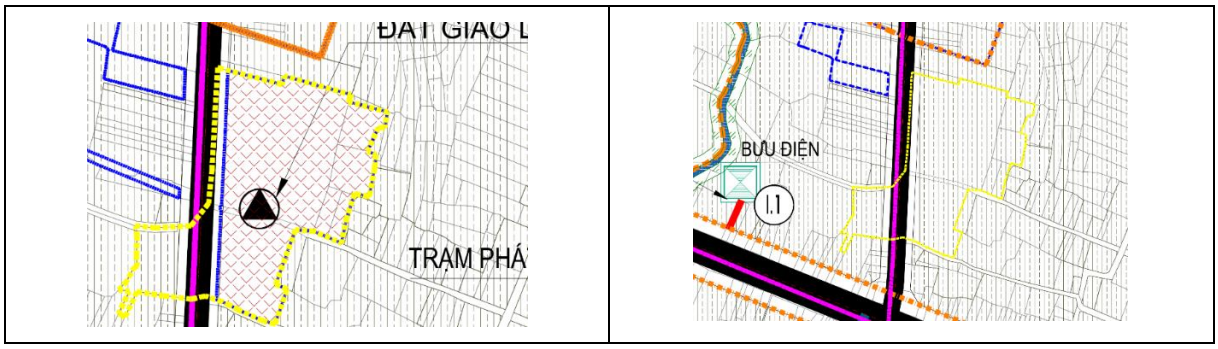
Theo quy hoạch được phê duyệt, khu vực dự kiến điều chỉnh được quy hoạch với các chức năng sử dụng đất gồm đất ở và đất công trình công cộng *(chức năng giáo dục)*.

b. Điều chỉnh quy hoạch:

– Điều chỉnh, bổ sung khu tái định cư ấp Xuân Tâm quy mô khoảng 1,8 ha; chuyển khoảng 15.067,96 m² đất giáo dục sang đất ở.

– Việc điều chỉnh nhằm tạo quỹ đất tái định cư phục vụ công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, đáp ứng nhu cầu bố trí tái định cư cho các hộ dân bị ảnh hưởng bởi các dự án trên địa bàn và sử dụng đất hiệu quả theo quy hoạch.

Quy hoạch được duyệt	Điều chỉnh quy hoạch



Hình 14: Điều chỉnh, bổ sung khu tái định cư tại ấp Xuân Tâm

2.3.8. Vị trí điều chỉnh số 5:

a. Quy hoạch được phê duyệt:

Theo quy hoạch được phê duyệt, khu vực dự kiến điều chỉnh là đoạn kết nối từ cầu Gi hiện trạng đến đường số 14 (ấp Xuân Tâm), đi qua các khu đất có chức năng đất trồng trọt khác, đất mặt nước và đất ở.

b. Điều chỉnh quy hoạch:

– Điều chỉnh bổ sung tuyến đường từ cầu Gi đến đường số 14 (ấp Xuân Tâm), lộ giới 7 m; chuyển 4.840,94 m² đất trồng trọt khác, 865,00 m² đất ở và 54,82 m² đất mặt nước sang đất giao thông.

– Việc điều chỉnh nhằm hoàn thiện kết nối giao thông khu vực, tạo thuận lợi cho việc đi lại của người dân, nâng cao khả năng kết nối giữa các tuyến đường hiện hữu và đáp ứng nhu cầu phát triển của địa phương.



Hình 15: Điều chỉnh quy hoạch bổ sung đường cầu Gi

2.3.9. Vị trí điều chỉnh số 6:

a. Quy hoạch được phê duyệt:

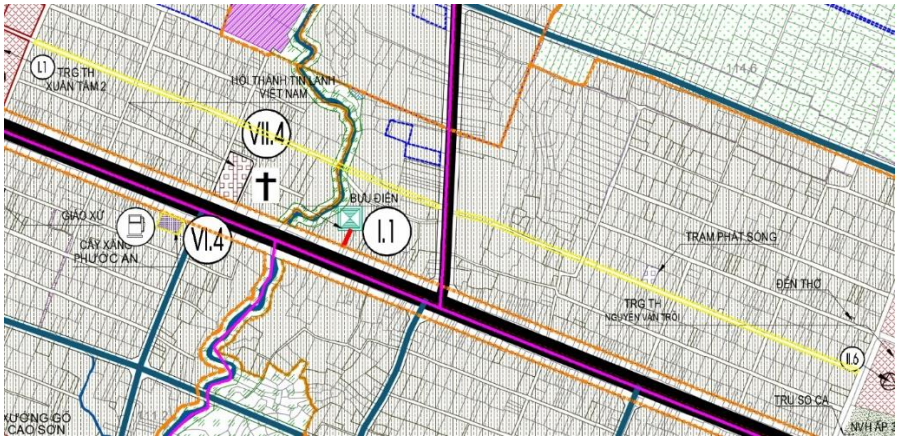
Theo quy hoạch được phê duyệt, tuyến đường kết nối từ Giáo xứ Hiệp Lực đến Trường Tiểu học Nguyễn Văn Trỗi đã được quy hoạch nhưng chưa thông suốt trên toàn tuyến. Một số đoạn còn bị gián đoạn do vướng đất ở, đất mặt nước và đất trồng trọt khác, hình thành các tuyến đường cụt, gây khó khăn cho việc lưu thông và tiềm ẩn nguy cơ mất an toàn giao thông, đặc biệt vào giờ cao điểm.

b. Điều chỉnh quy hoạch:

– Điều chỉnh thông tuyến đường từ Giáo xứ Hiệp Lực đến Trường Tiểu học Nguyễn Văn Trỗi, lộ giới 7 m.

– Do đó cần chuyển 2.611,18 m² đất ở, 127,85 m² đất trồng trọt khác và 53,45 m² đất mặt nước sang đất giao thông.

– Việc điều chỉnh nhằm hoàn thiện mạng lưới giao thông, tạo thuận lợi cho việc đi lại của người dân, đặc biệt phục vụ nhu cầu đi lại của học sinh, đồng thời nâng cao khả năng kết nối và bảo đảm an toàn giao thông trong khu vực.



Hình 16: Điều chỉnh quy hoạch thông suốt tuyến đường từ Giáo xứ Hiệp Lực đến Trường Tiểu học Nguyễn Văn Trỗi

2.3.10. Vị trí điều chỉnh số 7:

a. Quy hoạch được phê duyệt:

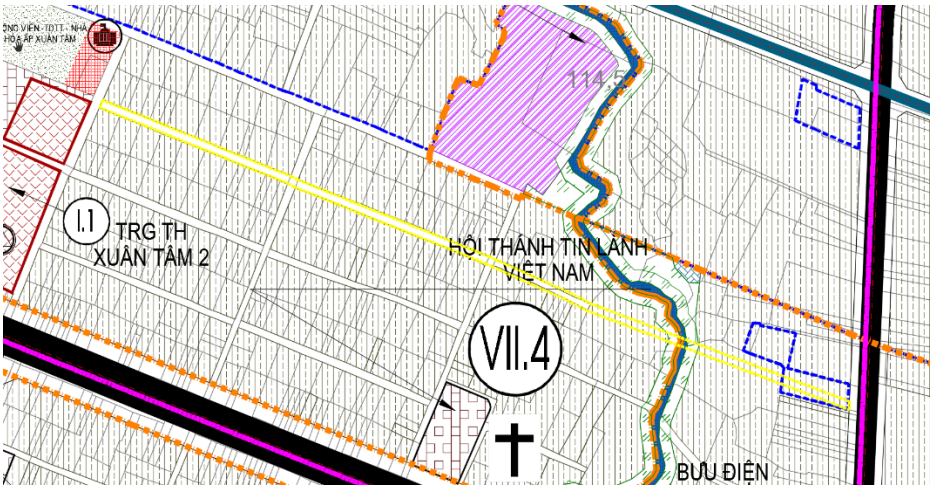
Theo quy hoạch được phê duyệt, tuyến đường kết nối từ Giáo xứ Hiệp Lực đến đường Xuân Tâm - Trảng Táo đã được quy hoạch nhưng chưa thông suốt trên toàn tuyến. Một số đoạn còn bị gián đoạn do vướng đất ở, đất mặt nước và đất trồng trọt khác, hình thành các tuyến đường cụt, gây khó khăn cho việc lưu thông và tiềm ẩn nguy cơ mất an toàn giao thông, đặc biệt vào giờ cao điểm.

b. Điều chỉnh quy hoạch:

– Điều chỉnh thông tuyến đường từ Giáo xứ Hiệp Lực đến đường Xuân Tâm – Trảng Táo, lộ giới 7 m;

– Do đó cần chuyển 1.711,84 m² đất ở, 155,02 m² đất trồng trọt khác và 44,10 m² đất mặt nước sang đất giao thông.

– Việc điều chỉnh nhằm hoàn thiện mạng lưới giao thông, tạo thuận lợi cho việc đi lại của người dân, đặc biệt phục vụ nhu cầu đi lại của học sinh, đồng thời nâng cao khả năng kết nối và bảo đảm an toàn giao thông trong khu vực.



Hình 17: Điều chỉnh quy hoạch thôn suốt tuyến đường kết nối từ Giáo xứ Hiệp Lực đến đường Xuân Tâm - Trảng Táo

2.3.11. Vị trí điều chỉnh số 8:

a. Quy hoạch được phê duyệt:

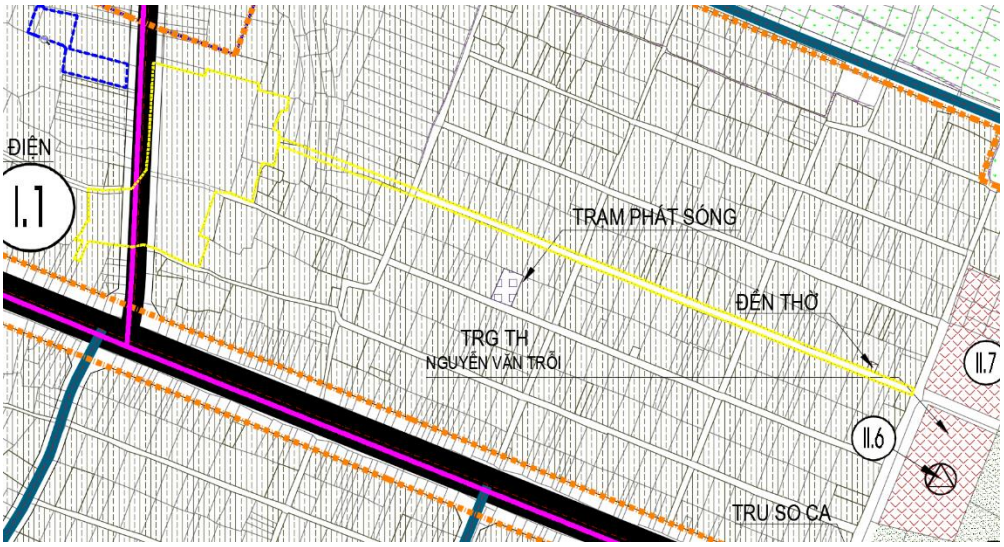
Theo quy hoạch được phê duyệt, tuyến đường kết nối từ trường trung học cơ sở Nguyễn Đình Chiểu đến khu tái định cư 1,8ha ấp Xuân Tâm đã được quy hoạch nhưng chưa thông suốt trên toàn tuyến. Một số đoạn còn bị gián đoạn do vướng đất ở, đất mặt nước và đất trồng trọt khác, hình thành các tuyến đường cụt, gây khó khăn cho việc lưu thông và tiềm ẩn nguy cơ mất an toàn giao thông, đặc biệt vào giờ cao điểm.

b. Điều chỉnh quy hoạch:

– Điều chỉnh thông tuyến đường từ Trường THCS Nguyễn Đình Chiểu đến khu tái định cư 1,8 ha ấp Xuân Tâm, lộ giới 7 m.

– Do đó cần chuyển 922,53 m² đất ở sang đất giao thông.

– Việc điều chỉnh nhằm hoàn thiện mạng lưới giao thông, tạo thuận lợi cho việc đi lại của người dân, đặc biệt phục vụ nhu cầu đi lại của học sinh, đồng thời nâng cao khả năng kết nối và bảo đảm an toàn giao thông trong khu vực.



Hình 18: Điều chỉnh quy hoạch thông suốt tuyến tuyến đường kết nối từ trường trung học cơ sở Nguyễn Đình Chiểu đến khu tái định cư 1,8ha ấp Xuân Tâm

2.3.12. Vị trí điều chỉnh số 9:

a. Quy hoạch được phê duyệt:

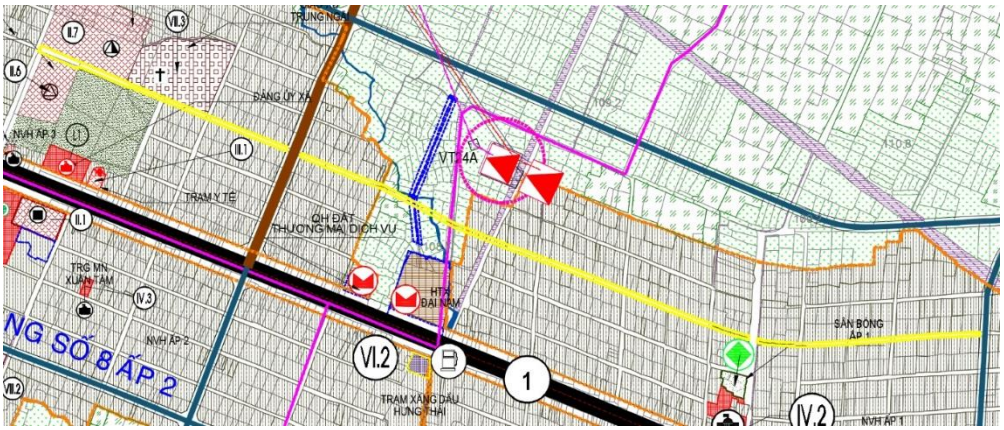
Theo quy hoạch được phê duyệt, tuyến đường kết nối từ trường trung học cơ sở Nguyễn Đình Chiểu đến đường số 26 ấp Xuân Tâm đã được quy hoạch nhưng chưa thông suốt trên toàn tuyến. Một số đoạn còn bị gián đoạn do vướng đất ở, đất mặt nước và đất trồng trọt khác, đất trồng lúa và đất hạ tầng phục vụ sản xuất hình thành các tuyến đường cụt, gây khó khăn cho việc lưu thông và tiềm ẩn nguy cơ mất an toàn giao thông, đặc biệt vào giờ cao điểm.

b. Điều chỉnh quy hoạch:

– Điều chỉnh thông tuyến đường từ Trường THCS Nguyễn Đình Chiểu đến đường số 26 ấp Xuân Tâm, lộ giới 7 m;

– Do đó cần chuyển 2.030,63 m² đất ở, 427,00 m² đất trồng trọt khác, 724,87 m² đất trồng lúa, 111,77 m² đất hạ tầng phục vụ sản xuất và 26,58 m² đất mặt nước sang đất giao thông.

– Việc điều chỉnh nhằm hoàn thiện mạng lưới giao thông, tạo thuận lợi cho việc đi lại của người dân, đặc biệt phục vụ nhu cầu đi lại của học sinh, đồng thời nâng cao khả năng kết nối và bảo đảm an toàn giao thông trong khu vực.



Hình 19: Điều chỉnh quy hoạch thông suốt tuyến đường kết nối từ trường trung học cơ sở Nguyễn Đình Chiểu đến đường số 26 ấp Xuân Tâm

2.3.13. Vị trí điều chỉnh số 10:

a. Quy hoạch được phê duyệt:

Theo quy hoạch được phê duyệt, các trạm và cửa hàng xăng dầu, trạm chiết nạp khí hiện được bố trí trên quỹ đất có chức năng đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, làng nghề và đất xây dựng chức năng khác, chưa phù hợp với tính chất công trình hạ tầng kỹ thuật.

b. Điều chỉnh quy hoạch:

– Điều chỉnh chức năng sử dụng đất tại các trạm, cửa hàng xăng dầu và trạm chiết nạp khí từ đất xây dựng chức năng khác sang đất hạ tầng kỹ thuật khác, quy mô khoảng 40.552,02 m².

– Việc điều chỉnh nhằm thống nhất chức năng sử dụng đất với loại hình công trình hiện hữu, bảo đảm tính đồng bộ của đồ án quy hoạch và tạo thuận lợi cho công tác quản lý, sử dụng đất theo quy hoạch.

CHƯƠNG III: PHÂN TÍCH TÍNH LIÊN TỤC, ĐỒNG BỘ CỦA QUY HOẠCH SAU ĐIỀU CHỈNH

1. Sự phù hợp với quy hoạch cấp trên:

Nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xã Xuân Hòa được nghiên cứu trên cơ sở kế thừa các định hướng phát triển đã được xác định trong quy hoạch tỉnh, quy hoạch vùng, các quy hoạch ngành và các đồ án Quy hoạch chung của xã Xuân Hòa, xã Xuân Hưng và xã Xuân Tâm trước đây.

Các nội dung điều chỉnh chủ yếu liên quan đến việc mở rộng quỹ đất giáo dục, bổ sung khu tái định cư, điều chỉnh các công trình công cộng, quốc phòng - an ninh, hạ tầng kỹ thuật, điều chỉnh chức năng đất sản xuất và hoàn thiện mạng lưới giao thông. Các nội dung này phù hợp với định hướng phát triển hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, nâng cao chất lượng đời sống dân cư và khai thác hiệu quả nguồn lực đất đai của địa phương.

Việc điều chỉnh không làm thay đổi tính chất, mục tiêu phát triển, cấu trúc không gian tổng thể và các định hướng lớn của các đồ án Quy hoạch chung đã được phê duyệt. Các vị trí điều chỉnh có phạm vi cục bộ, được xác định trên cơ sở nhu cầu thực tế, hiện trạng sử dụng đất và yêu cầu phát triển của xã Xuân Hòa sau khi sắp xếp đơn vị hành chính.

2. Tính liên tục của hệ thống quy hoạch:

Phương án điều chỉnh cục bộ bảo đảm kế thừa định hướng tổ chức không gian, phân khu chức năng và hệ thống hạ tầng của các đồ án Quy hoạch chung đã được phê duyệt. Các nội dung điều chỉnh không hình thành những khu chức năng biệt lập, không phá vỡ cấu trúc không gian và không làm gián đoạn các hành lang phát triển chủ đạo trên địa bàn xã.

Việc điều chỉnh, bổ sung các tuyến giao thông nhằm kết nối các đoạn tuyến còn gián đoạn, khắc phục tình trạng đường cụt, điều chỉnh hướng tuyến chưa phù hợp với khu dân cư hiện hữu và nâng cao khả năng tiếp cận các công trình giáo dục, công cộng, khu tái định cư và các khu chức năng khác. Qua đó, mạng lưới giao thông sau điều chỉnh được liên kết chặt chẽ hơn với hệ thống giao thông hiện hữu và định hướng quy hoạch.

Các nội dung mở rộng trường học, bổ sung công viên bờ hồ, điều chỉnh nhà văn hóa và các công trình công cộng góp phần tăng cường sự kết nối giữa khu dân cư với hệ thống không gian công cộng, cây xanh, giáo dục và dịch vụ xã hội. Việc bố trí các công trình phù hợp với hiện trạng và nhu cầu sử dụng giúp duy trì tính liên tục trong tổ chức không gian, đồng thời nâng cao khả năng tiếp cận của cộng đồng.

3. Tính đồng bộ:

Sau điều chỉnh, hệ thống hạ tầng kỹ thuật được rà soát và tổ chức đồng bộ với các

chức năng sử dụng đất. Các tuyến đường được điều chỉnh, bổ sung tạo điều kiện thuận lợi để kết nối hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác đến các khu vực phát triển mới.

Hệ thống hạ tầng xã hội được bổ sung và điều chỉnh phù hợp với quy mô dân cư và nhu cầu phát triển thực tế. Việc mở rộng quỹ đất giáo dục, bổ sung nhà văn hóa, công viên, khu tái định cư và các công trình quốc phòng - an ninh góp phần hoàn thiện mạng lưới công trình phục vụ cộng đồng trên địa bàn xã.

Các chức năng sử dụng đất sau điều chỉnh được xác định phù hợp hơn với hiện trạng xây dựng, tính chất công trình và nhu cầu đầu tư. Việc chuyển đổi chức năng sử dụng đất tại các cơ sở sản xuất, trạm xăng dầu, trường học, công trình công cộng và các khu vực tái định cư góp phần hạn chế sự chồng chéo, nâng cao hiệu quả sử dụng đất và bảo đảm sự thống nhất giữa hồ sơ quy hoạch với thực tế quản lý.

Việc điều chỉnh cục bộ cũng tạo điều kiện thống nhất công tác quản lý quy hoạch trên địa bàn xã Xuân Hòa mới, khắc phục những khác biệt giữa các đồ án quy hoạch của các đơn vị hành chính cũ, làm cơ sở cho quản lý đất đai, cấp phép xây dựng và triển khai các dự án đầu tư.

4. Hiệu quả kinh tế - xã hội:

Việc điều chỉnh cục bộ góp phần sử dụng hiệu quả quỹ đất thông qua việc bố trí lại các chức năng phù hợp với hiện trạng, nhu cầu phát triển và tính chất của từng công trình. Các khu đất chưa được khai thác hiệu quả hoặc có chức năng quy hoạch chưa phù hợp được chuyển đổi để phục vụ giáo dục, tái định cư, giao thông, công trình công cộng, quốc phòng - an ninh và hạ tầng kỹ thuật.

Việc hoàn thiện cơ sở pháp lý về quy hoạch tạo điều kiện thuận lợi cho công tác thu hút đầu tư, huy động nguồn lực xã hội và triển khai các dự án trên địa bàn. Các dự án có thể được thực hiện đồng bộ hơn, hạn chế phát sinh chi phí do điều chỉnh hướng tuyến, giải phóng mặt bằng hoặc xử lý sự không thống nhất giữa hiện trạng và quy hoạch.

Hệ thống giao thông, giáo dục, công viên, nhà văn hóa và các công trình hạ tầng xã hội được bổ sung, hoàn thiện sẽ nâng cao điều kiện đi lại, học tập, sinh hoạt và tiếp cận dịch vụ của người dân. Các khu tái định cư được bố trí nhằm phục vụ công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, góp phần ổn định đời sống người dân và tạo điều kiện triển khai các dự án trọng điểm.

Bên cạnh đó, việc điều chỉnh chức năng đất sản xuất, công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật phù hợp với tính chất hoạt động thực tế sẽ tạo điều kiện duy trì, mở rộng hoạt động sản xuất, kinh doanh và tăng nguồn thu cho địa phương.

Nhìn chung, phương án điều chỉnh cục bộ góp phần hoàn thiện hệ thống hạ tầng, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, tăng cường hiệu lực quản lý nhà nước về quy hoạch, đất đai và xây dựng; đồng thời tạo động lực thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội và nâng cao chất lượng sống của người dân xã Xuân Hòa trong giai đoạn tới.

CHƯƠNG IV: CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ - KỸ THUẬT SAU ĐIỀU CHỈNH

1. Đối với khu vực xã Xuân Hòa (Cũ):

Bảng 1: Thống kê tổng hợp điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất xã Xuân Hòa (Cũ)

STT	Mục đích sử dụng đất	Quy hoạch được duyệt	Quy hoạch điều chỉnh	(+) Tăng (-) giảm
		Diện tích (ha)	Diện tích (ha)	
	Diện tích tự nhiên	**8.706,57**	**8.706,57**	0,00
1	**Đất nông nghiệp**	**6.600,49**	**6.600,03**	**-0,46**
1.1	Đất trồng trọt khác	2.698,63	2.698,17	-0,46
1.2	Đất rừng sản xuất	2.366,44	2.366,44	0,00
1.3	Đất rừng phòng hộ	1.375,09	1.375,09	0,00
1.4	Đất nuôi trồng thủy sản	6,92	6,92	0,00
1.5	Đất nông nghiệp khác	149,97	149,97	0,00
2	**Đất xây dựng**	**1.831,05**	**2.563,47**	**0,46**
2.1	Đất ở	159,80	156,84	-2,96
2.2	Đất công cộng	11,80	14,52	2,72
2.3	Đất cây xanh, thể dục, thể thao	4,24	4,24	0,00
2.4	Đất tôn giáo, danh lam, thắng cảnh, di tích, đình đền	3,68	3,68	0,00
2.5	Đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và làng nghề	1.206,42	1.215,54	9,12
2.6	Đất khoáng sản và sản xuất vật liệu xây dựng	56,58	47,37	-9,21
2.7	Đất xây dựng các chức năng khác	4,57	4,38	-0,19
2.8	Đất hạ tầng kỹ thuật	251,91	251,91	0,98
	Đất giao thông	247,52	248,22	0,70
	Đất xử lý chất thải rắn	0,50	0,50	0,00
	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	6,08	6,08	-
	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	0,36	0,64	0,28
2.9	Đất hạ tầng phục vụ sản xuất	1,33	1,33	0,00
2.10	Đất quốc phòng, an ninh	131,24	131,24	0,00
3	**Đất khác**	**257,03**	**257,03**	**0,00**
3.1	Đất sông ngòi, kênh rạch, suối và mặt nước chuyên dùng	257,03	257,03	0,00
3.2	Đất chưa sử dụng (hành lang cách ly suối, đường điện)	-		0,00

Tổng diện tích tự nhiên trong phạm vi quy hoạch được giữ nguyên là 8.706,57 ha. Việc điều chỉnh chỉ làm tăng giảm một số loại đất, không làm thay đổi tổng diện tích tự nhiên.

Diện tích đất nông nghiệp giảm từ 6.600,49 ha xuống còn 6.600,03 ha, giảm 0,46 ha, chủ yếu do chuyển một phần đất trồng trọt khác sang đất giao thông và đất xây dựng.

Diện tích đất ở giảm từ 159,80 ha xuống còn 156,84 ha, giảm 2,96 ha. Đất công cộng tăng từ 11,80 ha lên 14,52 ha, tăng 2,72 ha, chủ yếu để mở rộng trường học và bổ sung các công trình công cộng.

Đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và làng nghề tăng từ 1.206,42 ha lên 1.215,54 ha, tăng 9,12 ha; đồng thời đất khoáng sản và sản xuất vật liệu xây dựng giảm từ 56,58 ha xuống còn 47,37 ha, giảm 9,21 ha.

Đất xây dựng các chức năng khác giảm từ 4,57 ha xuống còn 4,38 ha, giảm 0,19 ha. Đất giao thông tăng từ 247,52 ha lên 248,22 ha, tăng 0,70 ha để bổ sung, điều chỉnh và kết nối các tuyến đường. Đất hạ tầng kỹ thuật khác tăng từ 0,36 ha lên 0,64 ha, tăng 0,28 ha, chủ yếu do cập nhật chức năng sử dụng đất của các trạm, cửa hàng xăng dầu và công trình liên quan.

Các loại đất còn lại cơ bản giữ nguyên theo quy hoạch được duyệt.

2. Đối với khu vực xã Xuân Hưng (Cũ):

Bảng 2: Thống kê tổng hợp điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất xã Xuân Hưng (Cũ)

STT	Mục đích sử dụng đất	Quy hoạch được duyệt	Quy hoạch điều chỉnh	(+) Tăng (-) giảm
		Diện tích (ha)	Diện tích (ha)	
	Diện tích tự nhiên	**10.426,97**		
1	**Đất nông nghiệp**	**5.905,94**	**5.894,57**	**-11,37**
1.1	Đất trồng lúa	88,44	88,44	0,00
1.2	Đất trồng trọt khác	3.943,05	3.931,70	-11,35
1.3	Đất rừng sản xuất	114,07	114,07	0,00
1.4	Đất rừng phòng hộ	947,42	947,42	0,00
1.5	Đất nuôi trồng thuỷ sản	98,70	98,69	-0,01
1.6	Đất nông nghiệp khác	714,26	714,26	0,00
2	**Đất xây dựng**	**4.463,50**	**4.474,85**	**11,35**
2.1	Đất ở	215,77	227,79	12,02
2.2	Đất công cộng	13,14	12,94	-0,19
2.4	Đất cây xanh, thể dục, thể thao	2,01	2,01	0,00
2.5	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	22,96	22,96	0,00
2.6	Đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp	215,23	262,29	47,07
2.6.1	*Đất công nghiệp*	*119,79*	*166,86*	*47,07*
2.6.2	*Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp*	*95,43*	*95,43*	*0,00*
2.7	Đất sản xuất vật liệu xây dựng	151,17	104,10	-47,07

2.8	Đất xây dựng các chức năng khác	334,62	332,38	-2,25
2.8.1	*Đất thương mại dịch vụ*	*318,79*	*316,55*	*-2,25*
2.8.1	*Đất du lịch*	*15,83*	*15,83*	*0,00*
2.9	Đất hạ tầng kỹ thuật	443,05	444,63	1,58
2.9.1	*Đất hạ tầng kỹ thuật khác*	*0,00*	*2,25*	*2,25*
2.9.2	*Đất giao thông*	*390,44*	*389,77*	*-0,67*
2.9.3	*Đất xử lý chất thải rắn*	*52,61*	*52,61*	*0,00*
2.10	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	15,13	15,13	0,00
2.11	Đất hạ tầng phục vụ sản xuất	18,89	18,89	0,00
2.12	Đất quốc phòng, an ninh	3.031,52	3.031,71	0,19
3	**Đất khác**	**57,53**	**57,54**	**0,01**
3.1	Đất sông ngòi, kênh rạch, suối & mặt nước chuyên dùng	57,53	57,54	0,01

Tổng diện tích tự nhiên trong phạm vi quy hoạch là 10.426,97 ha và không thay đổi sau điều chỉnh. Việc điều chỉnh chỉ làm tăng giảm một số loại đất, không làm thay đổi tổng diện tích tự nhiên.

Diện tích đất nông nghiệp giảm từ 5.905,94 ha xuống còn 5.894,57 ha, giảm 11,37 ha. Trong đó, đất trồng trọt khác giảm 11,35 ha và đất nuôi trồng thủy sản giảm 0,01 ha để chuyển sang các chức năng đất xây dựng.

Diện tích đất xây dựng tăng từ 4.463,50 ha lên 4.474,85 ha, tăng 11,35 ha. Đất ở tăng từ 215,77 ha lên 227,79 ha, tăng 12,02 ha, chủ yếu để bổ sung quỹ đất tái định cư và đáp ứng nhu cầu phát triển dân cư.

Đất công cộng giảm từ 13,14 ha xuống còn 12,94 ha, giảm 0,19 ha; đất quốc phòng, an ninh tăng tương ứng từ 3.031,52 ha lên 3.031,71 ha, tăng 0,19 ha.

Đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp tăng từ 215,23 ha lên 262,29 ha, tăng 47,07 ha; đồng thời đất sản xuất vật liệu xây dựng giảm từ 151,17 ha xuống còn 104,10 ha, giảm 47,07 ha.

Đất xây dựng các chức năng khác giảm từ 334,62 ha xuống còn 332,38 ha, giảm 2,25 ha, chủ yếu do giảm đất thương mại, dịch vụ. Đất hạ tầng kỹ thuật tăng từ 443,05 ha lên 444,63 ha, tăng 1,58 ha; trong đó đất hạ tầng kỹ thuật khác tăng 2,25 ha và đất giao thông giảm 0,67 ha.

Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng tăng từ 57,53 ha lên 57,54 ha, tăng 0,01 ha. Các loại đất còn lại cơ bản giữ nguyên theo quy hoạch được duyệt.

3. Đối với khu vực một phần xã Xuân Tâm (Cũ):

Bảng 3: Thống kê tổng hợp điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất xã Xuân Tâm (Cũ)

Stt	Chức năng	Quy hoạch được duyệt	Quy hoạch	Tăng giảm (+/-) (ha)

			điều chỉnh	
		Diện tích (ha)	Diện tích (ha)	
	Diện tích tự nhiên	**12.011,58**	**12.011,58**	**0,00**
1	**Đất nông nghiệp**	**5.658,39**	**5.657,76**	**-0,63**
1.1	Đất trồng lúa	123,12	123,05	-0,07
1.2	Đất trồng trọt khác	4.201,90	4.201,34	-0,56
1.3	Đất rừng sản xuất	318,31	318,31	0,00
1.4	Đất rừng phòng hộ	252,00	252,00	0,00
1.5	Đất nuôi trồng thủy sản	23,50	23,50	0,00
1.6	Đất nông nghiệp khác	739,56	739,56	0,00
2	**Đất xây dựng**	**5.897,31**	**5.897,96**	**0,65**
2.1	Đất ở	282,56	280,24	-2,32
2.2	Đất công cộng	33,67	32,37	-1,30
2.3	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	8,05	8,05	0,00
2.4	Đất cây xanh công viên, TDTT	0,00	2,78	2,78
2.4	Đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp	916,56	916,56	0,00
2.5	Đất khoáng sản và sản xuất vật liệu xây dựng	29,82	29,82	0,00
2.6	Đất xây dựng các chức năng khác	473,72	469,66	-4,06
2.7	Đất hạ tầng kỹ thuật	728,29	734,02	5,72
2.7.1	*Đất giao thông*	*708,76*	*710,43*	*1,67*
2.7.2	*Đất xử lý chất thải rắn*	*19,04*	*19,04*	-
2.7.3	*Đất hạ tầng kỹ thuật khác*	*0,49*	*4,55*	*4,06*
2.8	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	28,52	28,52	0,00
2.9	Đất hạ tầng phục vụ sản xuất	42,06	41,85	-0,21
2.9.1	Thủy lợi	42,06	42,06	0,00
2.10	Đất quốc phòng, an ninh	3.354,06	3.354,09	0,03
3	**Đất khác**	**455,88**	**455,86**	-0,02
3.1	Đất sông ngòi, kênh rạch & mặt nước chuyên dùng	455,88	455,86	-0,02

Tổng diện tích tự nhiên trong phạm vi quy hoạch được giữ nguyên là 12.011,58 ha. Việc điều chỉnh chỉ làm tăng giảm một số loại đất, không làm thay đổi tổng diện tích tự nhiên.

Diện tích đất nông nghiệp giảm từ 5.658,39 ha xuống còn 5.657,76 ha, giảm 0,63 ha. Trong đó, đất trồng lúa giảm 0,07 ha và đất trồng trọt khác giảm 0,56 ha, chủ yếu để chuyển sang đất giao thông và các chức năng đất xây dựng.

Diện tích đất xây dựng tăng từ 5.897,31 ha lên 5.897,96 ha, tăng 0,65 ha. Đất ở giảm từ 282,56 ha xuống còn 280,24 ha, giảm 2,32 ha; đất công cộng giảm từ 33,67 ha xuống còn 32,37 ha, giảm 1,30 ha.

Đất cây xanh, công viên, thể dục thể thao tăng từ 0,00 ha lên 2,78 ha, chủ yếu để bổ sung công viên bờ hồ và không gian công cộng phục vụ người dân.

Đất xây dựng các chức năng khác giảm từ 473,72 ha xuống còn 469,66 ha, giảm 4,06 ha. Đất hạ tầng kỹ thuật tăng từ 728,29 ha lên 734,02 ha, tăng 5,72 ha; trong đó đất giao thông tăng 1,67 ha và đất hạ tầng kỹ thuật khác tăng 4,06 ha.

Đất hạ tầng phục vụ sản xuất giảm 0,21 ha. Đất quốc phòng, an ninh tăng từ 3.354,06 ha lên 3.354,09 ha, tăng 0,03 ha. Đất sông, ngòi, kênh, rạch và mặt nước chuyên dùng giảm từ 455,88 ha xuống còn 455,86 ha, giảm 0,02 ha.

Các loại đất còn lại cơ bản giữ nguyên theo quy hoạch được duyệt.

CHƯƠNG V: ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG CỦA VIỆC ĐIỀU CHỈNH

1. Tác động đến quy hoạch chung

Việc điều chỉnh cục bộ chỉ thực hiện tại một số vị trí cần thiết, không làm thay đổi tính chất, mục tiêu phát triển, định hướng tổ chức không gian và cấu trúc tổng thể của các đồ án Quy hoạch chung đã được phê duyệt. Các nội dung điều chỉnh chủ yếu nhằm cập nhật nhu cầu phát triển thực tế, hoàn thiện hệ thống hạ tầng và bố trí lại một số chức năng sử dụng đất phù hợp với điều kiện của xã Xuân Hòa sau khi sắp xếp đơn vị hành chính.

2. Tác động đến sử dụng đất

Việc điều chỉnh góp phần nâng cao hiệu quả khai thác và sử dụng quỹ đất thông qua việc chuyển đổi các khu đất sang các chức năng sử dụng phù hop75voi71 nhu cầu thực tế của địa phương.

Cơ cấu sử dụng đất sau điều chỉnh phù hợp hơn với hiện trạng, nhu cầu đầu tư và tính chất công trình, qua đó tạo cơ sở pháp lý để triển khai các dự án, hạn chế tình trạng sử dụng đất không đúng chức năng quy hoạch và nâng cao hiệu quả quản lý đất đai.

3. Tác động đến hệ thống hạ tầng

Việc bổ sung và điều chỉnh hướng tuyến một số tuyến đường góp phần khắc phục tình trạng đường cụt, tăng khả năng kết nối giữa các khu dân cư, trường học, công trình công cộng và khu tái định cư, đồng thời nâng cao năng lực lưu thông và an toàn giao thông.

Việc mở rộng quỹ đất giáo dục, bổ sung nhà văn hóa, công viên, khu tái định cư và các công trình quốc phòng - an ninh góp phần hoàn thiện hệ thống công trình phục vụ cộng đồng, đáp ứng nhu cầu phát triển dân số và nâng cao chất lượng dịch vụ xã hội trên địa bàn.

4. Tác động đến người dân

Việc điều chỉnh tạo điều kiện cải thiện khả năng đi lại, tiếp cận trường học, công viên, nhà văn hóa và các công trình công cộng của người dân. Các khu tái định cư được bổ sung góp phần ổn định đời sống cho các hộ dân bị ảnh hưởng bởi công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Việc hoàn thiện hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật cũng tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động sản xuất, kinh doanh, vận chuyển hàng hóa và phát triển kinh tế hộ gia đình. Tuy nhiên, quá trình triển khai các dự án có thể ảnh hưởng đến một số hộ dân và diện tích đất hiện trạng; do đó cần thực hiện đầy đủ công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bảo đảm quyền lợi hợp pháp của người dân theo quy định.

CHƯƠNG VI: ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG CỦA VIỆC ĐIỀU CHỈNH

1. Tác động đến quy hoạch chung

Việc điều chỉnh cục bộ được thực hiện tại một số vị trí cụ thể, không làm thay đổi tính chất, mục tiêu phát triển, cấu trúc không gian và các định hướng chính của các đồ án Quy hoạch chung đã được phê duyệt. Các nội dung điều chỉnh chủ yếu nhằm cập nhật nhu cầu phát triển thực tế, hoàn thiện hệ thống hạ tầng và bố trí lại một số chức năng sử dụng đất phù hợp với điều kiện phát triển của xã Xuân Hòa sau khi sắp xếp đơn vị hành chính.

2. Tác động đến sử dụng đất

Việc điều chỉnh góp phần nâng cao hiệu quả khai thác và sử dụng quỹ đất thông qua việc chuyển đổi các khu đất có chức năng chưa phù hợp sang đất giáo dục, công trình công cộng, cây xanh, giao thông, tái định cư, quốc phòng - an ninh và hạ tầng kỹ thuật.

Cơ cấu sử dụng đất sau điều chỉnh phù hợp hơn với hiện trạng, nhu cầu đầu tư và tính chất của từng công trình, tạo cơ sở pháp lý để triển khai các dự án, hạn chế tình trạng sử dụng đất không phù hợp quy hoạch và nâng cao hiệu quả quản lý đất đai.

3. Tác động đến hạ tầng

Việc bổ sung, điều chỉnh hướng tuyến và kết nối thông suốt một số tuyến đường góp phần khắc phục tình trạng đường cụt, tăng khả năng kết nối giữa các khu dân cư, trường học, công trình công cộng và khu tái định cư, đồng thời nâng cao năng lực lưu thông và an toàn giao thông.

Các khu vực điều chỉnh sẽ được kết nối đồng bộ với hệ thống san nền, thoát nước, cấp nước, cấp điện và thông tin liên lạc hiện hữu. Việc cập nhật chức năng sử dụng đất của các công trình hạ tầng kỹ thuật góp phần bảo đảm sự thống nhất giữa quy hoạch và tính chất công trình.

Việc mở rộng quỹ đất giáo dục, bổ sung công viên, nhà văn hóa, khu tái định cư và các công trình quốc phòng - an ninh góp phần hoàn thiện hệ thống hạ tầng xã hội, đáp ứng nhu cầu sinh hoạt và nâng cao chất lượng dịch vụ công cộng trên địa bàn.

4. Tác động đến người dân

Việc điều chỉnh tạo điều kiện cải thiện khả năng đi lại, tiếp cận trường học, công viên, nhà văn hóa và các công trình công cộng của người dân. Việc bổ sung các khu tái định cư góp phần ổn định đời sống cho các hộ dân bị ảnh hưởng bởi công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật được hoàn thiện sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động sản xuất, kinh doanh, vận chuyển hàng hóa và phát triển kinh tế hộ gia

đình. Quá trình triển khai các dự án cần thực hiện đầy đủ chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của người dân theo quy định.

CHƯƠNG VII: BIỆN PHÁP KHẮC PHỤC CÁC VẤN ĐỀ PHÁT SINH

1. Các vấn đề phát sinh:

Quá trình triển khai các nội dung điều chỉnh có thể phát sinh yêu cầu thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và giải phóng mặt bằng tại các khu vực mở rộng trường học, xây dựng khu tái định cư, công trình công cộng và các tuyến giao thông.

Việc thay đổi chức năng sử dụng đất và hình thành các khu vực phát triển mới có thể làm tăng nhu cầu đầu tư, nâng cấp hệ thống giao thông, cấp nước, thoát nước, cấp điện và thông tin liên lạc.

Nếu không được quản lý chặt chẽ, quá trình thực hiện quy hoạch có thể phát sinh tình trạng xây dựng không đúng quy hoạch, lấn chiếm hành lang giao thông, xây dựng công trình không phép hoặc sử dụng đất không đúng mục đích.

Ngoài ra, việc cập nhật và chuyển đổi chức năng sử dụng đất cần được thực hiện đồng bộ giữa hồ sơ quy hoạch, hồ sơ địa chính, kế hoạch sử dụng đất và các thủ tục đầu tư có liên quan.

2. Giải pháp:

Tăng cường công tác quản lý quy hoạch, quản lý đất đai và trật tự xây dựng; kiểm soát chặt chẽ việc đầu tư xây dựng theo đúng chức năng sử dụng đất, ranh giới và các chỉ tiêu đã được phê duyệt.

Ưu tiên bố trí nguồn lực đầu tư cho các công trình hạ tầng thiết yếu, các tuyến giao thông kết nối, công trình giáo dục, công cộng, khu tái định cư và hệ thống hạ tầng kỹ thuật tại các khu vực điều chỉnh.

Tổ chức lập, thẩm định và triển khai các dự án đầu tư theo đúng trình tự quy định; thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư công khai, minh bạch và bảo đảm quyền lợi hợp pháp của người dân.

Tăng cường sự phối hợp giữa UBND xã Xuân Hòa, cơ quan quản lý quy hoạch, đất đai, xây dựng, tài chính và các đơn vị liên quan trong quá trình cập nhật hồ sơ, quản lý đầu tư và tổ chức thực hiện quy hoạch.

CHƯƠNG VIII: LỘ TRÌNH VÀ TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN

1. Công tác thực hiện sau khi quy hoạch được phê duyệt

Sau khi điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xã Xuân Hòa được cấp có thẩm quyền phê duyệt, UBND xã tổ chức công bố, công khai nội dung điều chỉnh theo quy định để các tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư biết, thực hiện và giám sát.

Hồ sơ điều chỉnh được cập nhật đồng bộ vào hồ sơ Quy hoạch chung, hệ thống bản đồ, dữ liệu quản lý quy hoạch, hồ sơ địa chính và các quy hoạch, kế hoạch có liên quan.

Tổ chức xác định, quản lý và cắm mốc giới tại các khu vực cần thiết, đặc biệt là các tuyến giao thông, khu tái định cư, công trình công cộng và các khu đất có yêu cầu quản lý ranh giới chặt chẽ.

Công tác quản lý đất đai, cấp phép xây dựng, đầu tư xây dựng và phát triển không gian phải được thực hiện theo nội dung điều chỉnh cục bộ đã được phê duyệt.

2. Các nội dung về tổ chức thực hiện:

Việc tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt hồ sơ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xã Xuân Hòa, thành phố Đồng Nai (bao gồm 3 xã cũ: xã Xuân Hòa, xã Xuân Hưng và một phần xã Xuân Tâm) được thực hiện theo quy định hiện hành, với các nội dung chính như sau:

– Cơ quan phê duyệt quy hoạch: Ủy ban nhân dân xã Xuân Hòa;

– Cơ quan thẩm định quy hoạch: Phòng Kinh tế xã Xuân Hòa;

– Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân xã Xuân Hòa;

– Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Trung tâm Quy hoạch, Kiểm định Xây dựng và Bảo trì đường bộ.

– Thời gian hoàn thành lập quy hoạch: Theo quy định hiện hành.

– Dự kiến kinh phí lập quy hoạch: Theo Quyết định số 67/QĐ-UBND ngày 13/7/2026 của Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân xã Xuân Hòa về việc Phê duyệt dự toán kinh phí điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xã Xuân Hòa, thành phố Đồng Nai.

– Nguồn vốn thực hiện: Nguồn ngân sách xã năm 2026.

CHƯƠNG IX: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

1. Kết luận

Việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xã Xuân Hòa là cần thiết nhằm giải quyết các khó khăn, bất cập trong quá trình thực hiện quy hoạch, đáp ứng nhu cầu sử dụng đất, đầu tư xây dựng và phát triển kinh tế - xã hội của địa phương sau khi sắp xếp đơn vị hành chính.

Các nội dung điều chỉnh phù hợp với định hướng của các quy hoạch cấp trên, không làm thay đổi tính chất, mục tiêu phát triển và cấu trúc không gian tổng thể của các đồ án Quy hoạch chung đã được phê duyệt.

Phương án điều chỉnh góp phần nâng cao hiệu quả sử dụng đất, hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, cải thiện điều kiện sống của người dân và tạo cơ sở pháp lý cho việc triển khai các dự án đầu tư trên địa bàn.

2. Kiến nghị

Kính đề nghị cấp có thẩm quyền xem xét, thẩm định và phê duyệt nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xã Xuân Hòa làm cơ sở tổ chức quản lý và triển khai thực hiện.

Sau khi được phê duyệt chủ đầu tư (Văn phòng HĐND và UBND xã) phối hợp cùng với UBND xã Xuân Hòa và các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức công bố, cập nhật hồ sơ, quản lý quy hoạch, lập kế hoạch đầu tư và triển khai các dự án theo đúng quy định.

VĂN BẢN PHÁP LÝ

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 30 /2026/QĐ-UBND	*Đồng Nai, ngày 29 tháng 6 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

Quy định trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt, công bố điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân thành phố trên địa bàn thành phố Đồng Nai

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15, được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 144/2025/QH15;

Căn cứ Nghị định số 78/2025/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP 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 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 34/2026/NĐ-CP;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD 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 bởi Thông tư số 43/2025/TT-BXD;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 91/TTr-SXD ngày 10 tháng 6 năm 2026;

Ủy ban nhân dân ban hành Quyết định quy định trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt, công bố điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân thành phố trên địa bàn thành phố Đồng Nai.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh: Quyết định này quy định trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt, công bố điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân thành phố (bao gồm các quy hoạch trước đây do Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt).

2. Đối tượng áp dụng: Ủy ban nhân dân cấp xã; các cơ quan, đơn vị được Ủy ban nhân dân cấp xã giao nhiệm vụ lập quy hoạch đô thị và nông thôn; Sở Xây dựng và các cơ quan, tổ chức khác có liên quan.

Điều 2. Nguyên tắc thực hiện

Ủy ban nhân dân cấp xã khi tiến hành điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt (sau đây gọi là Điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn) phải đảm bảo tuân thủ các quy định về loại điều chỉnh, căn cứ, nguyên tắc, điều kiện điều chỉnh cục bộ, nội dung điều chỉnh cục bộ tại pháp luật quy hoạch đô thị và nông thôn.

Điều 3. Lập hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn

1. Ủy ban nhân dân cấp xã lập hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch hoặc giao cơ quan, đơn vị trực thuộc tổ chức lập hoặc lựa chọn tổ chức tư vấn có đủ năng lực chuyên môn, phù hợp với yêu cầu của nội dung công việc theo quy định tại khoản 1 Điều 18 của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 144/2025/QH15 để thực hiện lập hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch.

Đối với trường hợp quy hoạch có phạm vi điều chỉnh nằm trên địa giới hành chính từ 02 đơn vị hành chính cấp xã trở lên, cơ quan lập quy hoạch sẽ do Ủy ban nhân dân thành phố quyết định cho từng trường hợp cụ thể.

2. Thành phần, nội dung hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 28 Thông tư số 16/2025/TT-BXD quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 43/2025/TT-BXD.

Điều 4. Lấy ý kiến về nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn

1. Đối tượng lấy ý kiến thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 47 Luật số 47/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 144/2025/QH15.

2. Nội dung, hình thức, thời gian lấy ý kiến về điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn thực hiện theo quy định tại khoản 6, khoản 7 Điều 37 Luật số 47/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 144/2025/QH15.

Điều 5. Thẩm định điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn

1. Cơ quan chuyên môn có chức năng quản lý quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc Ủy ban nhân dân cấp xã thẩm định điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn.

2. Cơ quan thẩm định tổng hợp kết quả thẩm định bằng văn bản, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp xã xem xét, phê duyệt; chịu trách nhiệm trước pháp luật, Ủy ban nhân dân cấp xã và Ủy ban nhân dân thành phố về kết quả thẩm định điều chỉnh cục bộ của mình.

3. Nội dung thẩm định bao gồm

a) Việc tuân thủ trình tự, thủ tục lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn theo quy định của Quyết định này.

b) Việc đáp ứng điều kiện của tổ chức tư vấn lập quy hoạch đô thị và nông thôn quy định tại Điều 18 của Luật số 47/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 144/2025/QH15 (nếu có).

c) Đánh giá sự phù hợp của các nội dung đề xuất với các quy định về căn cứ, điều kiện, nội dung điều chỉnh cục bộ theo quy định tại pháp luật quy hoạch đô thị và nông thôn.

d) Đánh giá sự phù hợp với quy chuẩn hiện hành về quy hoạch xây dựng và các quy chuẩn khác có liên quan.

đ) Đánh giá sự phù hợp với các nguyên tắc, yêu cầu về quy hoạch đô thị và nông thôn quy định tại Điều 6 và Điều 7 của Luật số 47/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 144/2025/QH15.

4. Hồ sơ trình thẩm định bao gồm hồ sơ và tài liệu quy định tại khoản 2 Điều 3.

5. Thời gian thẩm định không quá 20 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định.

Điều 6. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn

1. Ủy ban nhân dân cấp xã lấy ý kiến của Sở Xây dựng trước khi họp Hội đồng thẩm định.

a) Nội dung ý kiến bao gồm: Căn cứ, điều kiện và nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn; sự phù hợp với quy chuẩn về quy hoạch xây dựng và các quy chuẩn khác có liên quan.

b) Hồ sơ gửi lấy ý kiến bao gồm: Văn bản của Ủy ban nhân dân cấp xã gửi Sở Xây dựng; hồ sơ theo quy định tại khoản 4 Điều 5 Quyết định này và dự thảo báo cáo kết quả thẩm định của Cơ quan thẩm định.

c) Hồ sơ lấy ý kiến gồm 01 bộ bằng bản chính văn bản giấy và văn bản điện tử được số hóa từ tài liệu dạng giấy theo định dạng Portable Document Format (*.pdf) phiên bản 1.4 trở lên (bao gồm các bản vẽ khổ A0 được số hóa).

d) Thời gian Sở Xây dựng cho ý kiến không quá 10 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định. Trường hợp hồ sơ chưa hợp lệ hoặc chưa đầy đủ, Sở Xây dựng phải có văn bản thông báo (trong thời gian 02 ngày làm việc) cho Ủy ban nhân dân cấp xã đề nghị bổ sung hồ sơ.

2. Đối với các trường hợp điều chỉnh cục bộ quy hoạch thuộc danh mục đồ án quy hoạch phải báo cáo, xin ý kiến hoặc trình cấp có thẩm quyền xem xét, thông qua theo Quy chế làm việc của Thành ủy và các quy định có liên quan, Ủy ban nhân dân cấp xã phải báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, chấp thuận trước khi phê duyệt.

3. Đối với các trường hợp không thuộc khoản 2 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp xã phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch sau khi có ý kiến thống nhất bằng văn bản của Sở Xây dựng về nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch.

4. Ủy ban nhân dân cấp xã phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn, quyết định phê duyệt phải có đầy đủ các nội dung, kế hoạch thực hiện và xác định cụ thể các nội dung, chỉ tiêu được điều chỉnh hoặc thay thế trong Quyết định đã được Ủy ban nhân dân thành phố ban hành và quy định quản lý theo quy hoạch đô thị và nông thôn đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

5. Thời gian phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn không quá 15 ngày.

6. Bản vẽ, các hồ sơ liên quan đến điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn đã được phê duyệt phải được Cơ quan quản lý quy hoạch đóng dấu xác nhận, làm căn cứ, cơ sở quản lý, triển khai thực hiện. Gửi hồ sơ đầy đủ về Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân các xã, phường có liên quan đến hồ sơ quy hoạch để lưu, theo dõi.

Điều 7. Cập nhật, công bố nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn

1. Ủy ban nhân dân cấp xã công bố công khai toàn bộ nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn trừ những nội dung liên quan đến quốc phòng, an ninh, bí mật nhà nước.

2. Chậm nhất là 15 ngày, kể từ ngày được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn phải được đăng tải trên Cổng thông tin quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị Việt Nam (http://quyhoach.xaydung.gov.vn) và công bố công khai bằng các hình thức theo quy định tại Luật số 47/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 144/2025/QH15.

3. Ủy ban nhân dân cấp xã báo cáo kết quả thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn theo hình thức gửi Quyết định phê duyệt đến Ủy ban nhân dân thành phố và Sở Xây dựng.

4. Cập nhật điều chỉnh cục bộ thực hiện theo hình thức gửi hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn được phê duyệt đến các cơ quan, tổ chức thực hiện hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn đang lưu giữ hồ sơ do Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt.

Điều 8. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày .10.tháng..7.. năm 2026.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc các Sở, Thủ trưởng các Ban, ngành, đơn vị cấp thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 8;
- Vụ Pháp chế Bộ Xây dựng (để b/c);
- Cục KTVB&TCTHPL - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Thành ủy (để b/c);
- Thường trực HĐND thành phố (để b/c);
- Chủ tịch,các Phó Chủ tịch UBND thành phố;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội thành phố;
- Sở Tư pháp;
- Báo và Phát thanh, truyền hình thành phố Đồng Nai;
- Lưu: VT, KTN, số lượng bản lưu 123 bản.

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

Hồ Văn Hà

ỦY BAN NHÂN DÂN **XÃ XUÂN HÒA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số: /QĐ-UBND	*Xuân Hòa, ngày tháng năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt chủ trương và dự kiến kinh phí lập hồ sơ Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Hòa, thành phố Đồng Nai

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ XUÂN HÒA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16 tháng 06 năm 2025;

Căn cứ Luật Ngân sách Nhà nước ngày 25/6/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26 tháng 11 năm 2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 11 tháng 12 năm 2025;

Căn cứ Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 2 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị định số 104/2026/NĐ-CP của Chính phủ Quy định việc lập dự toán, quản lý, sử dụng và quyết toán chi thường xuyên để thực hiện các nhiệm vụ quy định tại Điều 40 Luật Ngân sách nhà nước;

Căn cứ Quyết định 12/2026/QĐ-UBND ngày 11/6/2026 của UBND thành phố Đồng Nai Quy định thẩm quyền quyết định phê duyệt chủ trương và dự kiến kinh phí, chi phí từ nguồn chi thường xuyên ngân sách nhà nước để thực hiện mua sắm, sửa chữa, cải tạo, nâng cấp tài sản, trang thiết bị; sửa chữa, cải tạo, nâng cấp, mở rộng, xây dựng mới hạng mục công trình trong các dự án đã đầu tư xây dựng; hoạt động quy hoạch; thuê hàng hóa, dịch vụ của các cơ quan, đơn vị thuộc phạm vi quản lý của thành phố Đồng Nai;

Căn cứ Nghị quyết số 23/NQ-HĐND ngày 23 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân xã Xuân Hòa về dự toán thu chi ngân sách địa phương và phương án phân bổ ngân sách xã năm 2026;

Căn cứ 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;

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 Quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Tâm được UBND huyện Xuân Lộc phê duyệt tại Quyết định số 13224/QĐ-UBND ngày 28/11/2022 và điều chỉnh tại Quyết định số 1923/QĐ-UBND ngày 27/6/2025;

Căn cứ Quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Hưng được UBND huyện Xuân Lộc phê duyệt tại Quyết định số 83/QĐ-UBND ngày 06/01/2023 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;

Căn cứ Quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Hòa được UBND huyện Xuân Lộc phê duyệt tại Quyết định số 13024/QĐ-UBND ngày 11/11/2022 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 và điều chỉnh tại Quyết định số 1917/QĐ-UBND ngày 27/6/2025;

Căn cứ Công văn số 2133/UBND-KTNS ngày 09/02/2026 của UBND tỉnh về việc đầu tư các khu tái định cư trên địa bàn xã Xuân Hòa và trên toàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Công văn số 3252/SXD-QLQH&PTĐT ngày 08/7/2026 của Sở Xây dựng về việc hướng dẫn thực hiện điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Hòa.

Theo đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế tại Tờ trình số 388/TTr-KT ngày 10/7/2026 về việc phê duyệt chủ trương và dự kiến kinh phí lập hồ sơ Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Hòa, thành phố Đồng Nai

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt chủ trương và dự kiến kinh phí lập hồ sơ Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Hòa, thành phố Đồng Nai với các nội dung sau.

1. Tên cơ quan, đơn vị thực hiện nhiệm vụ: Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân xã.

2. Nội dung, khối lượng công việc dự kiến: Lập hồ sơ Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Hòa, thành phố Đồng Nai.

3. Dự kiến kinh phí thực hiện: 233.900.244 đồng *(bằng chữ: Hai trăm ba mươi ba triệu chín trăm ngàn hai trăm bốn mươi bốn đồng)*.

- Nguồn kinh phí: Nguồn ngân sách xã năm 2026

4. Thời gian thực hiện: năm 2026.

Điều 2. Căn cứ dự toán được phê duyệt tại Điều 1 của Quyết định này, Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân xã có trách nhiệm tổ chức thực hiện, phê duyệt dự toán gói thầu, lựa chọn nhà thầu, thanh, quyết toán kinh phí theo quy định của luật ngân sách, luật đấu thầu và các pháp luật khác có liên quan.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 4. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân xã, Trưởng Phòng Kinh tế xã Xuân Hòa, Trưởng phòng phòng giao dịch số 3- KBNN khu vực XVII và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:
- UBND thành phố Đồng Nai;
- Sở Tài chính thành phố Đồng Nai;
- Phòng GD số 3- KBNN Khu vực XVII;
- TT. Đảng ủy xã;
- TT. HĐND xã;
- Chủ tịch, các PCT. UBND xã;
- VP. HĐND và UBND xã;
- Phòng Kinh tế xã;
- Lưu: VT-TH.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Lê Văn Nam

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN XUÂN LỘC	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 13014/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: ≥ 25 m^2/người.

+ Đất xây dựng công trình công cộng, dịch vụ: ≥ 5 m^2/người.

+ Đất cây xanh công cộng: ≥ 2 m^2/người.

+ Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật: ≥ 5 m^2/người.

- Chỉ tiêu cấp nước: ≥ 60 lít/người/ngày đêm.

- Chỉ tiêu cấp điện và chiếu sáng công cộng: ≥ 150W/người.

- Chỉ tiêu nước thải (thu gom): ≥ 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):

- Ví 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 kích 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 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.

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: Phấn đấu 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: Phấn đấu 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 đếp 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 m^3/ngày đêm. Nhu cầu nước cho sản xuất tiểu thủ công nghiệp: 66 m^3/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:

- Phấn đấu 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 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

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN XUÂN LỘC	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

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 anh 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: ≥ 25 m^2/người.

+ Đất xây dựng công trình công cộng, dịch vụ: ≥ 5 m^2/người.

+ Đất cây xanh công cộng: ≥ 2 m^2/người.

+ Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật: ≥ 5 m^2/người.

- Chỉ tiêu cấp nước: ≥ 60 lít/người/ngày đêm.

- Chỉ tiêu cấp điện và chiếu sáng công cộng: ≥ 150 W/người.

- Chỉ tiêu nước thải (thu gom): ≥ 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: ≤ 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: ≤ 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: ≤ 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: ≤ 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 cặp trên các trục đường chính trong toàn xã,... Mật độ xây dựng: ≤ 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: ≤ 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	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	
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; *Chú thích 2: Tùy theo đặc điểm địa phương có thể bố trí cho xã hoặc liên xã.*			

Điều 5. Đất sản xuất

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

a) Phân vùng sản suất 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 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**	**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	Đườngtổ 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 nguyễn 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 ≥ 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 thầng 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: ≥ 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: 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.

- 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**	**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 nguyễn 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 ≥ 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 thầng 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: ≥ 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./.

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN XUÂN LỘC	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
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 Đấu 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 đồ 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. UBH;
- Chánh, Phó Văn phòng;
- Lưu: VT, TH(Cường).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Nguyễn Thị Cát Tiên

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN XUÂN LỘC	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
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

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 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: ≥ 25 m^2/người.

+ Đất xây dựng công trình công cộng, dịch vụ: ≥ 5 m^2/người.

+ Đất cây xanh công cộng: ≥ 2 m^2/người.

+ Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật: ≥ 5 m^2/người.

- Chỉ tiêu cấp nước: ≥ 60 lít/người/ngày đêm.

- Chỉ tiêu cấp điện và chiếu sáng công cộng: ≥ 150 W/người.

- Chỉ tiêu nước thải (thu gom): ≥ 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):

- Ví 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 kích 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 mì: 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 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 thuỷ 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. 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 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 đếp 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 đếp 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 Hốk 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 đấu 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 m^3/ngày đêm. Nhu cầu nước cho sản xuất tiểu thủ công nghiệp: 130 m^3/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: 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 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 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

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN XUÂN LỘC	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

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 anh 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: ≥ 25 m^2/người.

+ Đất xây dựng công trình công cộng, dịch vụ: ≥ 5 m^2/người.

+ Đất cây xanh công cộng: ≥ 2 m^2/người.

+ Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật: ≥ 5 m^2/người.

- Chỉ tiêu cấp nước: ≥ 60 lít/người/ngày đêm.

- Chỉ tiêu cấp điện và chiếu sáng công cộng: ≥ 150 W/người.

- Chỉ tiêu nước thải (thu gom): ≥ 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: ≤ 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: ≤ 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: ≤ 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: ≤ 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: ≤ 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: ≤ 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 cặp trên các trục đường chính trong toàn xã,... Mật độ xây dựng: ≤ 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: ≤ 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

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	
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; *Chú thích 2: Tùy theo đặc điểm địa phương có thể bố trí cho xã hoặc liên xã.*			

Điều 5. Đất sản xuất

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

a) Phân vùng sản suất 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 bắn 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 Phượng Mùng)	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 hẽm 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 (Đòng vào trạm trộn Bêtông)	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 (Đồi 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 ≥ 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 thầng 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: ≥ 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: 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.

- 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 bắn 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 Tạp hoá Phượng 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

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 hẽm 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 (Đòng vào trạm trộn Bêtông)	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 (Đồi 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 ≥ 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 thầng 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: ≥ 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./.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 30 /2026/QĐ-UBND	*Đồng Nai, ngày 29 tháng 6 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

Quy định trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt, công bố điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân thành phố trên địa bàn thành phố Đồng Nai

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15, được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 144/2025/QH15;

Căn cứ Nghị định số 78/2025/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP 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 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 34/2026/NĐ-CP;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD 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 bởi Thông tư số 43/2025/TT-BXD;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 91/TTr-SXD ngày 10 tháng 6 năm 2026;

Ủy ban nhân dân ban hành Quyết định quy định trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt, công bố điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân thành phố trên địa bàn thành phố Đồng Nai.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh: Quyết định này quy định trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt, công bố điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân thành phố (bao gồm các quy hoạch trước đây do Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt).

2. Đối tượng áp dụng: Ủy ban nhân dân cấp xã; các cơ quan, đơn vị được Ủy ban nhân dân cấp xã giao nhiệm vụ lập quy hoạch đô thị và nông thôn; Sở Xây dựng và các cơ quan, tổ chức khác có liên quan.

Điều 2. Nguyên tắc thực hiện

Ủy ban nhân dân cấp xã khi tiến hành điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt (sau đây gọi là Điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn) phải đảm bảo tuân thủ các quy định về loại điều chỉnh, căn cứ, nguyên tắc, điều kiện điều chỉnh cục bộ, nội dung điều chỉnh cục bộ tại pháp luật quy hoạch đô thị và nông thôn.

Điều 3. Lập hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn

1. Ủy ban nhân dân cấp xã lập hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch hoặc giao cơ quan, đơn vị trực thuộc tổ chức lập hoặc lựa chọn tổ chức tư vấn có đủ năng lực chuyên môn, phù hợp với yêu cầu của nội dung công việc theo quy định tại khoản 1 Điều 18 của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 144/2025/QH15 để thực hiện lập hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch.

Đối với trường hợp quy hoạch có phạm vi điều chỉnh nằm trên địa giới hành chính từ 02 đơn vị hành chính cấp xã trở lên, cơ quan lập quy hoạch sẽ do Ủy ban nhân dân thành phố quyết định cho từng trường hợp cụ thể.

2. Thành phần, nội dung hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 28 Thông tư số 16/2025/TT-BXD quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 43/2025/TT-BXD.

Điều 4. Lấy ý kiến về nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn

1. Đối tượng lấy ý kiến thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 47 Luật số 47/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 144/2025/QH15.

2. Nội dung, hình thức, thời gian lấy ý kiến về điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn thực hiện theo quy định tại khoản 6, khoản 7 Điều 37 Luật số 47/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 144/2025/QH15.

Điều 5. Thẩm định điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn

1. Cơ quan chuyên môn có chức năng quản lý quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc Ủy ban nhân dân cấp xã thẩm định điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn.

2. Cơ quan thẩm định tổng hợp kết quả thẩm định bằng văn bản, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp xã xem xét, phê duyệt; chịu trách nhiệm trước pháp luật, Ủy ban nhân dân cấp xã và Ủy ban nhân dân thành phố về kết quả thẩm định điều chỉnh cục bộ của mình.

3. Nội dung thẩm định bao gồm

a) Việc tuân thủ trình tự, thủ tục lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn theo quy định của Quyết định này.

b) Việc đáp ứng điều kiện của tổ chức tư vấn lập quy hoạch đô thị và nông thôn quy định tại Điều 18 của Luật số 47/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 144/2025/QH15 (nếu có).

c) Đánh giá sự phù hợp của các nội dung đề xuất với các quy định về căn cứ, điều kiện, nội dung điều chỉnh cục bộ theo quy định tại pháp luật quy hoạch đô thị và nông thôn.

d) Đánh giá sự phù hợp với quy chuẩn hiện hành về quy hoạch xây dựng và các quy chuẩn khác có liên quan.

đ) Đánh giá sự phù hợp với các nguyên tắc, yêu cầu về quy hoạch đô thị và nông thôn quy định tại Điều 6 và Điều 7 của Luật số 47/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 144/2025/QH15.

4. Hồ sơ trình thẩm định bao gồm hồ sơ và tài liệu quy định tại khoản 2 Điều 3.

5. Thời gian thẩm định không quá 20 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định.

Điều 6. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn

1. Ủy ban nhân dân cấp xã lấy ý kiến của Sở Xây dựng trước khi họp Hội đồng thẩm định.

a) Nội dung ý kiến bao gồm: Căn cứ, điều kiện và nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn; sự phù hợp với quy chuẩn về quy hoạch xây dựng và các quy chuẩn khác có liên quan.

b) Hồ sơ gửi lấy ý kiến bao gồm: Văn bản của Ủy ban nhân dân cấp xã gửi Sở Xây dựng; hồ sơ theo quy định tại khoản 4 Điều 5 Quyết định này và dự thảo báo cáo kết quả thẩm định của Cơ quan thẩm định.

c) Hồ sơ lấy ý kiến gồm 01 bộ bằng bản chính văn bản giấy và văn bản điện tử được số hóa từ tài liệu dạng giấy theo định dạng Portable Document Format (*.pdf) phiên bản 1.4 trở lên (bao gồm các bản vẽ khổ A0 được số hóa).

d) Thời gian Sở Xây dựng cho ý kiến không quá 10 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định. Trường hợp hồ sơ chưa hợp lệ hoặc chưa đầy đủ, Sở Xây dựng phải có văn bản thông báo (trong thời gian 02 ngày làm việc) cho Ủy ban nhân dân cấp xã đề nghị bổ sung hồ sơ.

2. Đối với các trường hợp điều chỉnh cục bộ quy hoạch thuộc danh mục đồ án quy hoạch phải báo cáo, xin ý kiến hoặc trình cấp có thẩm quyền xem xét, thông qua theo Quy chế làm việc của Thành ủy và các quy định có liên quan, Ủy ban nhân dân cấp xã phải báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, chấp thuận trước khi phê duyệt.

3. Đối với các trường hợp không thuộc khoản 2 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp xã phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch sau khi có ý kiến thống nhất bằng văn bản của Sở Xây dựng về nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch.

4. Ủy ban nhân dân cấp xã phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn, quyết định phê duyệt phải có đầy đủ các nội dung, kế hoạch thực hiện và xác định cụ thể các nội dung, chỉ tiêu được điều chỉnh hoặc thay thế trong Quyết định đã được Ủy ban nhân dân thành phố ban hành và quy định quản lý theo quy hoạch đô thị và nông thôn đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

5. Thời gian phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn không quá 15 ngày.

6. Bản vẽ, các hồ sơ liên quan đến điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn đã được phê duyệt phải được Cơ quan quản lý quy hoạch đóng dấu xác nhận, làm căn cứ, cơ sở quản lý, triển khai thực hiện. Gửi hồ sơ đầy đủ về Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân các xã, phường có liên quan đến hồ sơ quy hoạch để lưu, theo dõi.

Điều 7. Cập nhật, công bố nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn

1. Ủy ban nhân dân cấp xã công bố công khai toàn bộ nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn trừ những nội dung liên quan đến quốc phòng, an ninh, bí mật nhà nước.

2. Chậm nhất là 15 ngày, kể từ ngày được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn phải được đăng tải trên Cổng thông tin quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị Việt Nam (http://quyhoach.xaydung.gov.vn) và công bố công khai bằng các hình thức theo quy định tại Luật số 47/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 144/2025/QH15.

3. Ủy ban nhân dân cấp xã báo cáo kết quả thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn theo hình thức gửi Quyết định phê duyệt đến Ủy ban nhân dân thành phố và Sở Xây dựng.

4. Cập nhật điều chỉnh cục bộ thực hiện theo hình thức gửi hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn được phê duyệt đến các cơ quan, tổ chức thực hiện hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn đang lưu giữ hồ sơ do Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt.

Điều 8. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày .10.tháng..7.. năm 2026.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc các Sở, Thủ trưởng các Ban, ngành, đơn vị cấp thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 8;
- Vụ Pháp chế Bộ Xây dựng (để b/c);
- Cục KTVB&TCTHPL - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Thành ủy (để b/c);
- Thường trực HĐND thành phố (để b/c);
- Chủ tịch,các Phó Chủ tịch UBND thành phố;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội thành phố;
- Sở Tư pháp;
- Báo và Phát thanh, truyền hình thành phố Đồng Nai;
- Lưu: VT, KTN, số lượng bản lưu 123 bản.

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

Hồ Văn Hà

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN XUÂN LỘC	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
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: ≥ 25 m^2/người.

+ Đất xây dựng công trình công cộng, dịch vụ: ≥ 5 m^2/người.

+ Đất cây xanh công cộng: ≥ 2 m^2/người.

+ Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật: ≥ 5 m^2/người.

- Chỉ tiêu cấp nước: ≥ 60 lít/người/ngày đêm.

- Chỉ tiêu cấp điện và chiếu sáng công cộng: ≥ 150 W/người.

- Chỉ tiêu nước thải (thu gom): ≥ 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 kích 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 hoá - 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: Phấn đấu 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: Phấn đấu 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 thuỷ 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 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, 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 đếp 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 đếp 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 Giây.

+ 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 m^3/ngày đêm. Nhu cầu nước cho sản xuất tiểu thủ công nghiệp: 130 m^3/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 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.

6.6. 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 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./.

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

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN XUÂN LỘC	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

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 ...83...../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 anh 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: ≥ 25 m^2/người.

+ Đất xây dựng công trình công cộng, dịch vụ: ≥ 5 m^2/người.

+ Đất cây xanh công cộng: ≥ 2 m^2/người.

+ Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật: ≥ 5 m^2/người.

- Chỉ tiêu cấp nước: ≥ 60 lít/người/ngày đêm.

- Chỉ tiêu cấp điện và chiếu sáng công cộng: ≥ 150 W/người.

- Chỉ tiêu nước thải (thu gom): ≥ 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: ≤ 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: ≤ 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: ≤ 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: ≤ 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: ≤ 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: ≤ 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 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. Mặc 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: ≤ 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: ≤ 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)			
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; *Chú thích 2: Tùy theo đặc điểm địa phương có thể bố trí cho xã hoặc liên xã.*			

Điều 5. Đất sản xuất

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

a) Phân vùng sản suất 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 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**	**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	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
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

STT	Tên đường	Quy hoạch			
		Chiều dài (km)	Quy mô mặt cắt ngang (làn xe)	Lộ giới (m)	Cấp đường
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
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 cọ dầu ấp 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 ≥ 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 thầng 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: ≥ 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: 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.

- 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 cọ 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 ≥ 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 thầng 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: ≥ 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./.

BẢN VẼ

XÃ XUÂN HÒA - THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHUNG XÃ XUÂN HÒA

(BAO GỒM 3 XÃ CŨ: XÃ XUÂN HÒA, XÃ XUÂN HƯNG VÀ MỘT PHẦN XÃ XUÂN TÂM)

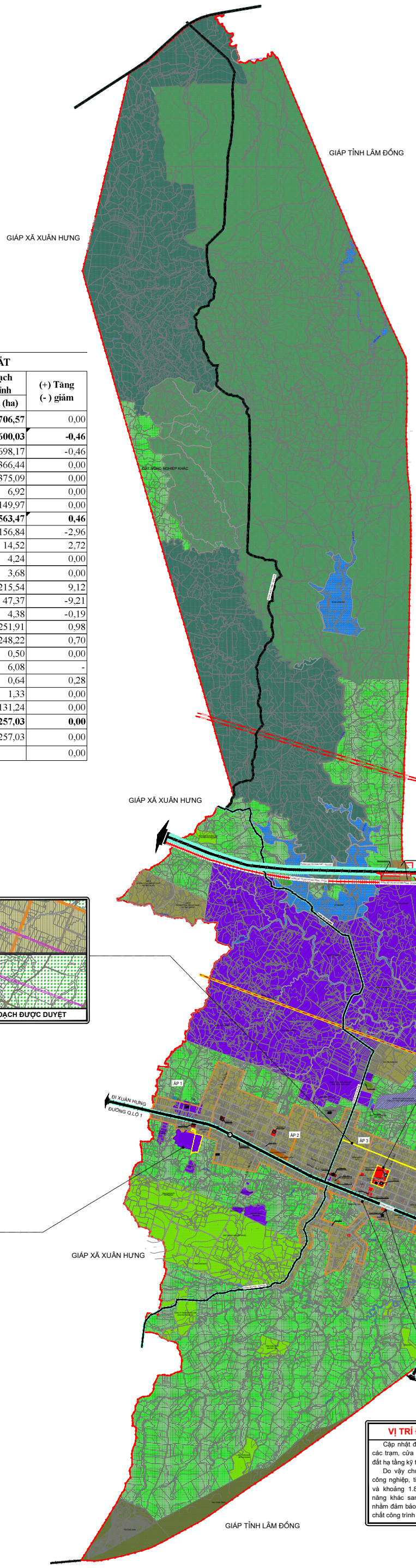
BẢN ĐỒ ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT KHU VỰC XUÂN HÒA

200M 1000M

0M 600M

BẢNG THỐNG KÊ TỔNG HỢP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

STT	Mục đích sử dụng đất	Quy hoạch được duyệt	Quy hoạch điều chỉnh	(+) Tăng (-) giảm
		Diện tích (ha)	Diện tích (ha)	
	Diện tích tự nhiên	**8.706,57**	**8.706,57**	0,00
1	**Đất nông nghiệp**	**6.600,49**	**6.600,03**	**-0,46**
1.2	Đất trồng trọt khác	2.698,63	2.698,17	-0,46
1,3	Đất rừng sản xuất	2.366,44	2.366,44	0,00
1,3	Đất rừng phòng hộ	1.375,09	1.375,09	0,00
1,4	Đất nuôi trồng thủy sản	6,92	6,92	0,00
1,5	Đất nông nghiệp khác	149,97	149,97	0,00
2	**Đất xây dựng**	**1.831,05**	**2.563,47**	**0,46**
2.1	Đất ở	159,80	156,84	-2,96
2.2	Đất công cộng	11,80	14,52	2,72
2.3	Đất cây xanh, thể dục, thể thao	4,24	4,24	0,00
2.4	Đất tôn giáo, danh lam, thắng cảnh, di tích, đình đền	3,68	3,68	0,00
2.5	Đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và làng nghề	1.206,42	1.215,54	9,12
2.6	Đất khoáng sản và sản xuất vật liệu xây dựng	56,58	47,37	-9,21
2.7	Đất xây dựng các chức năng khác	4,57	4,38	-0,19
2,8	Đất hạ tầng kỹ thuật	251,91	251,91	0,98
-	*Đất giao thông*	247,52	248,22	0,70
-	*Đất xử lý chất thải rắn*	0,50	0,50	0,00
-	*Đất nghĩa trang, nghĩa địa*	6,08	6,08	-
-	*Đất hạ tầng kỹ thuật khác*	0,36	0,64	0,28
2.9	Đất hạ tầng phục vụ sản xuất	1,33	1,33	0,00
2.10	Đất quốc phòng, an ninh	131,24	131,24	0,00
3	**Đất khác**	**257,03**	**257,03**	**0,00**
3.1	Đất sông ngòi, kênh rạch, suối và mặt nước chuyên dùng	257,03	257,03	0,00
3.2	Đất chưa sử dụng (hành lang cách ly suối, đường điện)	-		0,00



GHI CHÚ

HIỆN TRẠNG / QUY HOẠCH

- ĐẤT TRỒNG TRỌT KHÁC
- ĐẤT RỪNG SẢN XUẤT
- ĐẤT RỪNG PHÒNG HỘ
- ĐẤT NUÔI TRỒNG THỦY SẢN
- ĐẤT NÔNG NGHIỆP KHÁC
- ĐẤT Ở NÔNG THÔN
- 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 XD CÁC KHU CHỨC NĂNG KHÁC
- ĐẤT NGHĨA ĐỊA
- ĐẤT GIAO THÔNG
- ĐẤT HẠ TẦNG PHỤC VỤ SẢN XUẤT
- ĐẤT SÔNG NGÒI, KÊNH RẠCH, MNCD

- ĐƯỜNG ĐIỆN 500kV
- ĐƯỜNG ĐIỆN 110kV

KÝ HIỆU:

- RANH ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH
- ĐỊA GIỚI HÀNH CHÍNH CẤP TỈNH
- ĐỊA GIỚI HÀNH CHÍNH CẤP XÃ
- RANH GIỚI ẤP
- RANH KHU DÂN CƯ
- ĐƯỜNG SẮT
- ĐƯỜNG QUỐC LỘ
- ĐƯỜNG HUYỆN
- ĐƯỜNG TRỤC XÃ
- ĐƯỜNG THÔN ẤP
- ĐƯỜNG NGÕ XÓM
- ĐƯỜNG NỘI ĐỒNG

- UBND XÃ
- TRUNG TÂM VĂN HÓA
- TRƯỜNG MẦM NON
- TRƯỜNG TIỂU HỌC
- TRƯỜNG THCS
- TRẠM Y TẾ XÃ
- BƯU ĐIỆN
- SÂN VẬN ĐỘNG
- CHỢ
- TRẠM XĂNG DẦU
- TỊNH XÁ
- GIÁO XỨ
- NGHĨA ĐỊA
- TRẠM BIẾN ÁP

VỊ TRÍ ĐIỀU CHỈNH SỐ 02

Điều chỉnh quy hoạch giao thông tuyến đường N13 (ấp Xuân Hòa) từ đường Sóc Ba Buông đến đường vào nhà máy cồn Tùng Lâm với lộ giới khoảng 7 m.

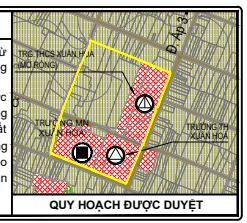
Do vậy cần chuyển đổi 3.958,06 m² đất ở và 4.606,56 m² đất trồng trọt khác sang đất giao thông để thực hiện tuyến đường theo quy hoạch.

QUY HOẠCH ĐƯỢC DUYỆT

VỊ TRÍ ĐIỀU CHỈNH SỐ 01

Mở rộng khu đất giáo dục: từ 1.029,27m² lên 58.590,52m², (tăng 27.561,25 m²).

Phần diện tích tăng thêm được chuyển đổi từ chức năng đất công cộng (Trụ sở cơ quan khoảng 330,76m²), đất ở (25.648,23m²) và đất giao thông (1.582,26m²) sang đất công cộng (giáo dục) để xây dựng Cụm trường học Xuân Hòa.



QUY HOẠCH ĐƯỢC DUYỆT

VỊ TRÍ ĐIỀU CHỈNH SỐ 03

Cập nhật đúng chức năng sử dụng đất của các cơ sở sản xuất, nhà máy sản xuất gạch hiện hữu thành đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và làng nghề theo quy định.

Do vậy chuyển đổi khoảng 92.086,92 m² từ đất khoáng sản và sản xuất vật liệu xây dựng sang đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và làng nghề theo quy định.

VỊ TRÍ ĐIỀU CHỈNH SỐ 04

Cập nhật đúng chức năng sử dụng đất tại các trạm, cửa hàng xăng dầu hiện hữu thành đất hạ tầng kỹ thuật theo quy định.

Do vậy chuyển khoảng 892,25 m² từ đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, làng nghề và khoảng 1.880,26 m² đất xây dựng chức năng khác sang đất hạ tầng kỹ thuật khác, nhằm đảm bảo chức năng sử dụng đất và tính chất công trình theo quy định.

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT :
ỦY BAN NHÂN DÂN XÃXUÂN HÒA

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ.....NGÀY.....THÁNG.....NĂM .....

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH :
PHÒNG KINH TẾ XÃXUÂN HÒA

KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ.....NGÀY.....THÁNG.....NĂM .....

CƠ QUAN TRÌNH DUYỆT :
VĂN PHÒNG HĐND VÀ UBND XÃXUÂN HÒA

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ.....NGÀY.....THÁNG.....NĂM .....

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH:
VĂN PHÒNG HĐND VÀ UBND XÃXUÂN HÒA

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ.....NGÀY.....THÁNG.....NĂM .....

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM :
ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHUNG XÃ XUÂN HÒA, TP. ĐỒNG NAI
(BAO GỒM 3 XÃ CŨ: XÃ XUÂN HÒA, XÃ XUÂN HƯNG VÀ MỘT PHẦN XÃ XUÂN TÂM)

TÊN BẢN VẼ:
BẢN ĐỒ ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT KHU VỰC XUÂN HÒA

BẢN VẼ:QH 01/06	GHÉP: FITA0	TỶ LỆ: 1/10.000	NGÀY:.../2026
THIẾT KẾ	KTS. ĐẶNG QUANG VINH		
CHỦ TRÌ	THS.KTS. TRỊNH THỊ KIM PHỤNG		
CHỦ NHIỆM	THS.KTS. TRỊNH THỊ KIM PHỤNG		
QL. KỸ THUẬT	KS. LÊ KHẮC THÀNH		

PHÓ GIÁM ĐỐC

THS. KTS: TRẦN THANH TÙNG

CPCIRM SỞ XÂY DỰNG THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
TRUNG TÂM QUY HOẠCH, KIỂM ĐỊNH XÂY DỰNG VÀ BẢO TRÌ ĐƯỜNG BỘ
ĐỊA CHỈ: 2233/1, KP. CÂY CHÀM, Đ. NGUYỄN ÁI QUỐC, P. TRẤN BIÊN, TP. ĐỒNG NAI
SĐT: 0251.3842322

XÃ XUÂN HÒA - THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHUNG XÃ XUÂN HÒA

(BAO GỒM 3 XÃ CŨ: XÃ XUÂN HÒA, XÃ XUÂN HƯNG VÀ MỘT PHẦN XÃ XUÂN TÂM)

BẢN ĐỒ ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT KHU VỰC XÃ XUÂN TÂM

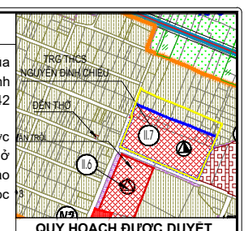
0 200m 600m 1000m

TỶ LỆ 1/10.000

VỊ TRÍ ĐIỀU CHỈNH SỐ 01

Mở rộng khu đất giáo dục của Trường Trung học cơ sở Nguyễn Đình Chiểu: từ 16.021,12 m² lên 21.368,42 m², (tăng khoảng 5.347,30 m²).

Phần diện tích tăng thêm được chuyển đổi từ chức năng đất ở (5.347,30m²) sang đất công cộng (giáo dục) để xây dựng Cụm trường học Xuân Tâm.

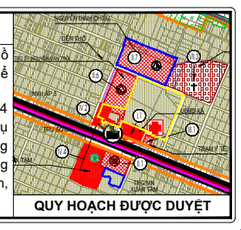


QUY HOẠCH ĐƯỢC DUYỆT

VỊ TRÍ ĐIỀU CHỈNH SỐ 2.1

Bổ sung quy hoạch công viên bờ hồ (đất cây xanh, công viên, thể dục thể thao);

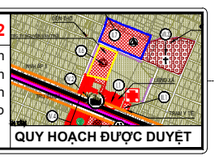
Do đó chuyển đổi khoảng 24.362,94 m² đất ở, 1.749,64 m² đất công cộng (trụ sở cơ quan), 1.362,19 m² đất công cộng (giáo dục) và 954,83 m² đất hạ tầng phục vụ sản xuất sang đất cây xanh, công viên, thể dục thể thao.



QUY HOẠCH ĐƯỢC DUYỆT

VỊ TRÍ ĐIỀU CHỈNH SỐ 2.2

Sau khi điều chỉnh quy hoạch công viên bờ hồ, phần diện tích còn lại của trường TH. Nguyễn Văn Trỗi là 8.197,56m² phù hợp hiện trạng của trường.



QUY HOẠCH ĐƯỢC DUYỆT

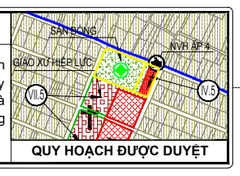
VỊ TRÍ ĐIỀU CHỈNH SỐ 6

Điều chỉnh thông tuyến đường từ Giáo xứ Hiệp Lực đến Trường Tiểu học Nguyễn Văn Trỗi, lộ giới 7 m.

Do đó cần chuyển 2.611,18 m² đất ở, 127,85 m² đất trồng trọt khác và 53,45 m² đất mặt nước sang đất giao thông.

VỊ TRÍ ĐIỀU CHỈNH SỐ 3

Điều chỉnh vị trí, quy mô Nhà văn hóa ấp Xuân Tâm; cập nhật đất cây xanh – TDTT khoảng 5.173,47 m² và đất công trình công cộng khoảng 1.718,94 m².



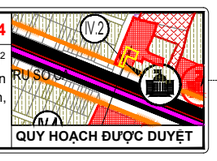
QUY HOẠCH ĐƯỢC DUYỆT

VỊ TRÍ ĐIỀU CHỈNH SỐ 5

Điều chỉnh bổ sung tuyến đường từ cầu Gi đến đường số 14 (ấp Xuân Tâm), lộ giới 7 m; chuyển 4.840,94 m² đất trồng trọt khác, 865,00 m² đất ở và 54,82 m² đất mặt nước sang đất giao thông.

VỊ TRÍ ĐIỀU CHỈNH SỐ 2.4

Điều chỉnh khoảng 306,82m² đất công cộng (trụ sở cơ quan sang) còn lại sang đất An ninh, quốc phòng (Trụ sở công an).

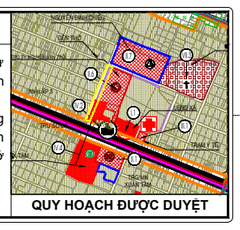


QUY HOẠCH ĐƯỢC DUYỆT

VỊ TRÍ ĐIỀU CHỈNH SỐ 2.3

Mở rộng lộ giới tuyến đường từ Quốc lộ 1 đến Trường THCS Nguyễn Đình Chiểu.

Do đó cần chuyển đổi khoảng 1.102,33 m² đất hạ tầng phục vụ sản xuất và 515,47 m² đất công cộng (trụ sở cơ quan) sang đất giao thông.



QUY HOẠCH ĐƯỢC DUYỆT

VỊ TRÍ ĐIỀU CHỈNH SỐ 7

Điều chỉnh thông tuyến đường từ Giáo xứ Hiệp Lực đến đường Xuân Tâm – Trảng Táo, lộ giới 7 m;

Do đó cần chuyển 1.711,84 m² đất ở, 155,02 m² đất trồng trọt khác và 44,10 m² đất mặt nước sang đất giao thông.

VỊ TRÍ ĐIỀU CHỈNH SỐ 8

Điều chỉnh thông tuyến đường từ Trường THCS Nguyễn Đình Chiểu đến khu tái định cư 1,8 ha ấp Xuân Tâm, lộ giới 7 m.

Do đó cần chuyển 922,53 m² đất ở sang đất giao thông.

VỊ TRÍ ĐIỀU CHỈNH SỐ 9

Điều chỉnh thông tuyến đường từ Trường THCS Nguyễn Đình Chiểu đến đường số 26 ấp Xuân Tâm, lộ giới 7 m;

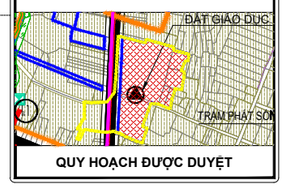
Do đó cần chuyển 2.030,63 m² đất ở, 427,00 m² đất trồng trọt khác, 724,87 m² đất trồng lúa, 111,77 m² đất hạ tầng phục vụ sản xuất và 26,58 m² đất mặt nước sang đất giao thông.

VỊ TRÍ ĐIỀU CHỈNH SỐ 10

Điều chỉnh chức năng sử dụng đất tại các trạm, cửa hàng xăng dầu và trạm chiết nạp khí từ đất xây dựng chức năng khác sang đất hạ tầng kỹ thuật khác, quy mô khoảng 40.552,02 m².

VỊ TRÍ ĐIỀU CHỈNH SỐ 4

Điều chỉnh, bổ sung khu tái định cư ấp Xuân Tâm quy mô khoảng 1,8 ha; chuyển khoảng 15.067,96 m² đất giáo dục sang đất ở.



QUY HOẠCH ĐƯỢC DUYỆT

XÃ XUÂN THÀNH

XÃ XUÂN TRƯỜNG

XÃ XUÂN HƯNG

XÃ XUÂN HIỆP

XÃ XUÂN HƯNG

HUYỆN CẨM MỸ

TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

DZ 110kV Đấu nối TBA 110kV Xuân Đông

KÝ HIỆU:

GIAI ĐOẠN NGẮN HẠN (2020-2025)	GIAI ĐOẠN DÀI HẠN (2025-2040)	
		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 Ở
		ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG
		ĐẤT CÂY XANH, THỂ DỤC THỂ THAO
		ĐẤT TÔN GIÁO, DANH LAM THẮNG CẢNH DI TÍCH, ĐÌNH ĐỀN
		ĐẤT CÔNG NGHIỆP, TIỂU THỦ CÔNG NGHIỆP
		ĐẤT KHOÁNG SẢN VÀ SX VLXD
		ĐẤT XÂY DỰNG CÁC CHỨC NĂNG KHÁC
		ĐẤT XỬ LÝ CHẤT THẢI RẮN
		ĐẤT NGHĨA TRANG, NGHĨA ĐỊA
		ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC
		ĐẤT HẠ TẦNG PHỤC VỤ SẢN XUẤT
		ĐẤT QUỐC PHÒNG, AN NINH
		ĐẤT SÔNG SUỐI, KÊNH MƯƠNG

RANH ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

RANH GIỚI XÃ

RANH GIỚI ẤP

RANH KHU DÂN CƯ

RANH DỰ ÁN

HIỆN HỮU	QUY HOẠCH	
		ĐƯỜNG SẮT
1A	1A	ĐƯỜNG QUỐC LỘ
2	2	ĐƯỜNG TỈNH LỘ
		ĐƯỜNG HUYỆN
		ĐƯỜNG XÃ
		ĐƯỜNG ẤP

DANH MỤC HIỆN TRẠNG CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG

I. TRỤ SỞ CƠ QUAN

1 TRỤ SỞ ĐẢNG ỦY-HĐND-UBND-UBMTTQ XÃ XUÂN TÂM

II. GIÁO DỤC

2 MN XUÂN TÂM (PHÂN HIỆU CHÍNH ẤP 2)

3 MN XUÂN TÂM (PHÂN HIỆU ẤP 6)

4 MN XUÂN TÂM (PHÂN HIỆU ẤP 1)

5 TH XUÂN TÂM (PHÂN HIỆU CHÍNH ẤP 1)

6 TH XUÂN TÂM (PHÂN HIỆU ẤP BÀNG LĂNG)

7 TH NGUYỄN VĂN TRỖI

8 THCS NGUYỄN ĐÌNH CHIỂU

III.Y TẾ

9 TRẠM Y TẾ XÃ XUÂN TÂM

IV. VĂN HÓA-TDTT

10 TRUNG TÂM VĂN HÓA THỂ THAO- HỌC TẬP CỘNG ĐỒNG

11 NHÀ VĂN HÓA-KHU THỂ THAO ẤP 1

12 NHÀ VĂN HÓA-KHU THỂ THAO ẤP 2

13 NHÀ VĂN HÓA-KHU THỂ THAO ẤP 3

14 NHÀ VĂN HÓA-KHU THỂ THAO ẤP 4

15 NHÀ VĂN HÓA-KHU THỂ THAO ẤP 5

16 NHÀ VĂN HÓA-KHU THỂ THAO ẤP 6

17 NHÀ VĂN HÓA-KHU THỂ THAO ẤP 7

18 NHÀ VĂN HÓA-KHU THỂ THAO ẤP GIA UI

19 NHÀ VĂN HÓA-KHU THỂ THAO ẤP SUỐI ĐỤC

20 NHÀ VĂN HÓA-KHU THỂ THAO ẤP BÀNG LĂNG

V. CHỢ

21 CHỢ XUÂN ĐÀ

VI. CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG KHÁC

22 CƠ SỞ BẢO TRỢ XÃ HỘI CÔ NHI

23 TRẠM XĂNG THÁI HƯNG

24 VĂN PHÒNG LÂM TRƯỜNG XUÂN LỘC

25 TRẠM XĂNG PHƯỚC AN

26 TRẠM XĂNG PHÚ THÀNH

27 TRẠM XĂNG NÚI LE

28 TRẠM XĂNG NGUYỄN MINH

29 TRẠM XĂNG HOÀNG VY

VII. CÔNG TRÌNH TÔN GIÁO TÍNH NGƯỠNG

30 GIÁO XỨ ĐỒNG TÂM

31 GIÁO XỨ TÂN NGÃI

32 GIÁO XỨ TRUNG NGÃI

33 HỘI THÁNH TINH LÀNH VIỆT NAM

34 GIÁO XỨ HIỆP LỰC

35 NHÀ THỜ

36 GIÁO XỨ

37 CHÙA QUẢNG LONG

VIII. NGHĨA ĐỊA NGHĨA TRANG

38 NGHĨA ĐỊA ẤP 1

39 NGHĨA ĐỊA ẤP 1 (CŨ)

40 NGHĨA ĐỊA ẤP 2

41 NGHĨA ĐỊA ẤP 4

42 NGHĨA ĐỊA HUYỆN XUÂN LỘC

43 NGHĨA ĐỊA TRẢNG TÁO

44 NGHĨA ĐỊA ẤP 6

KÍ HIỆU CÔNG TRÌNH

UBND XÃ

NHÀ VĂN HOÁ VÀ KHU TT ẤP

TRƯỜNG MẦM NON

TRƯỜNG TIỂU HỌC

TRƯỜNG TRUNG HỌC CƠ SỞ

TRƯỜNG TRUNG PHỔ THÔNG

TRẠM Y TẾ XÃ

BƯU ĐIỆN

TRUNG TÂM VĂN HÓA XÃ

SÂN VẬN ĐỘNG

CHỢ

TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ

TRẠM XĂNG DẦU

CÔNG TRÌNH TÔN GIÁO, TÍN NGƯỠNG

NGHĨA ĐỊA

CỔNG

CẦU

KHU XỬ LÝ RÁC THẢI

TRẠM BƠM CẤP 1

CỤM CÔNG NGHIỆP

NHÀ MÁY CẤP NƯỚC

NHÀ GA TÀU LỬA

BẢNG THỐNG KÊ TỔNG HỢP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

STT	Chức năng	Quy hoạch được duyệt Diện tích (ha)	Quy hoạch điều chỉnh Diện tích (ha)	Tăng giảm (+/-) (ha)
	Diện tích tự nhiên	**12.011,58**	**12.011,58**	**0,00**
1	**Đất nông nghiệp**	**5.658,39**	**5.657,76**	**-0,63**
1.1	Đất trồng lúa	123,12	123,05	-0,07
1.2	Đất trồng trọt khác	4.201,90	4.201,34	-0,56
1.3	Đất rừng sản xuất	318,31	318,31	0,00
1.4	Đất rừng phòng hộ	252,00	252,00	0,00
1.5	Đất nuôi trồng thủy sản	23,50	23,50	0,00
1.6	Đất nông nghiệp khác	739,56	739,56	0,00
2	**Đất xây dựng**	**5.897,31**	**5.897,96**	**0,65**
2.1	Đất ở	282,56	280,24	-2,32
2.2	Đất công cộng	33,67	32,37	-1,30
2.3	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	8,05	8,05	0,00
2.4	Đất cây xanh công viên, TDTT	0,00	2,78	2,78
2.4	Đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp	916,56	916,56	0,00
2.5	Đất khoáng sản và sản xuất vật liệu xây dựng	29,82	29,82	0,00
2.6	Đất xây dựng các chức năng khác	473,72	469,66	-4,06
2.7	Đất hạ tầng kỹ thuật	728,29	734,02	5,72
2.7.1	*Đất giao thông*	*708,76*	*710,43*	*1,67*
2.7.2	*Đất xử lý chất thải rắn*	*19,04*	*19,04*	*-*
2.7.3	*Đất hạ tầng kỹ thuật khác*	*0,49*	*4,55*	*4,06*
2.8	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	28,52	28,52	0,00
2.9	Đất hạ tầng phục vụ sản xuất	42,06	41,85	-0,21
2.9.1	Thủy lợi	42,06	42,06	0,00
2.10	Đất quốc phòng, an ninh	3.354,06	3.354,09	0,03
3	**Đất khác**	**455,88**	**455,86**	**-0,02**
3.1	Đất sông ngòi, kênh rạch & mặt nước chuyên dùng	455,88	455,86	-0,02

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT :
ỦY BAN NHÂN DÂN XÃXUÂN HÒA

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ.....NGÀY.....THÁNG.....NĂM .....

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH :
PHÒNG KINH TẾ XÃXUÂN HÒA

KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ.....NGÀY.....THÁNG.....NĂM .....

CƠ QUAN TRÌNH DUYỆT :
VĂN PHÒNG HĐND VÀ UBND XÃXUÂN HÒA

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ.....NGÀY.....THÁNG.....NĂM .....

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH:
VĂN PHÒNG HĐND VÀ UBND XÃXUÂN HÒA

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ.....NGÀY.....THÁNG.....NĂM .....

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM :
ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHUNG XÃ XUÂN HÒA, TP. ĐỒNG NAI
(BAO GỒM 3 XÃ CŨ: XÃ XUÂN HÒA, XÃ XUÂN HƯNG VÀ MỘT PHẦN XÃ XUÂN TÂM)

TÊN BẢN VẼ:
BẢN ĐỒ ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT KHU VỰC XUÂN TÂM

BẢN VẼ:QH 03/03	GHÉP: FITA0	TỶ LỆ: 1/10.000	NGÀY:.../2026
THIẾT KẾ	KTS. ĐẶNG QUANG VINH		
CHỦ TRÌ	THS.KTS. TRỊNH THỊ KIM PHỤNG		
CHỦ NHIỆM	THS.KTS. TRỊNH THỊ KIM PHỤNG		
QL. KỸ THUẬT	KS. LÊ KHẮC THÀNH		

PHÓ GIÁM ĐỐC

THS. KTS: TRẦN THANH TÙNG

CPCIRM SỞ XÂY DỰNG THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
TRUNG TÂM QUY HOẠCH, KIỂM ĐỊNH XÂY DỰNG VÀ BẢO TRÌ ĐƯỜNG BỘ
ĐỊA CHỈ: 2233/1, KP. CÂY CHÀM, Đ. NGUYỄN ÁI QUỐC, P. TRẤN BIÊN, TP. ĐỒNG NAI
SĐT: 0251.3842322

XÃ XUÂN HÒA - THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHUNG XÃ XUÂN HÒA

(BAO GỒM 3 XÃ CŨ: XÃ XUÂN HÒA, XÃ XUÂN HƯNG VÀ MỘT PHẦN XÃ XUÂN TÂM)

BẢN ĐỒ ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT KHU VỰC XÃ XUÂN HƯNG

0 200m 600m 1000m

TỶ LỆ 1/10.000

DANH MỤC HIỆN TRẠNG CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG

I. TRỤ SỞ CƠ QUAN

1 TRỤ SỞ ĐẢNG ỦY-HĐND-UBND-UBMTTQ XÃ XUÂN HƯNG

II. GIÁO DỤC

2.1 MN XUÂN HƯNG (PHÂN HIỆU CHÍNH ẤP 4)
2.2 MN XUÂN HƯNG (PHÂN HIỆU ẤP 5)
2.3 NHÓM TRẺ MẦM NON ÁNH SÁNG
2.4 MN XUÂN HƯNG (PHÂN HIỆU ẤP 2)
2.5 TH TRẦN HƯNG ĐẠO (PHÂN HIỆU ẤP 5)
2.6 TH TRẦN HƯNG ĐẠO (PHÂN HIỆU ẤP 4)
2.7 TH XUÂN HƯNG (ẤP 2)
2.8 TH TRIỆU THỊ TRINH (ẤP 3)
2.9 THCS NGUYỄN CÔNG TRỨ (ẤP 3)
2.10 THPT XUÂN HƯNG

III.Y TẾ

3.1 TRẠM Y TẾ XÃ XUÂN HƯNG
3.2 PHÒNG KHÁM ĐA KHOA

IV. VĂN HÓA-TDTT

4.1 TRUNG TÂM VĂN HÓA - ĐIỂM HỌC TẬP CỘNG ĐỒNG XÃ
4.2 NHÀ VĂN HÓA-KHU THỂ THAO ẤP 1
4.3 NHÀ VĂN HÓA-KHU THỂ THAO ẤP 1A
4.4 NHÀ VĂN HÓA-KHU THỂ THAO ẤP 2
4.5 NHÀ VĂN HÓA-KHU THỂ THAO ẤP 2A
4.6 NHÀ VĂN HÓA-KHU THỂ THAO ẤP 3
4.7 NHÀ VĂN HÓA-KHU THỂ THAO ẤP 3A
4.8 NHÀ VĂN HÓA-KHU THỂ THAO ẤP 4
4.9 NHÀ VĂN HÓA-KHU THỂ THAO ẤP 5

V. CHỢ

5.1 CHỢ XUÂN HƯNG

VI. CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG KHÁC

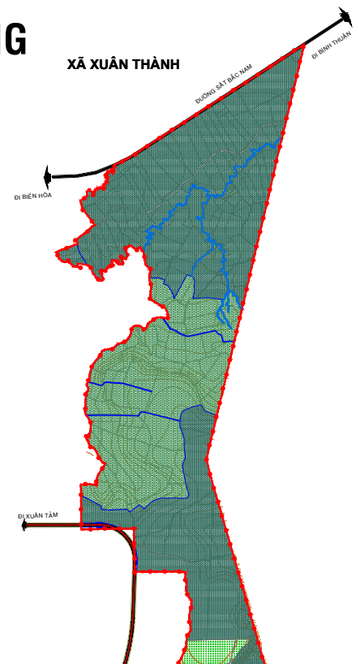
6.1 TRẠM KIỂM LÂM MÂY TÀU
6.2 BƯU ĐIỆN XÃ
6.3 HỘI NGƯỜI CAO TUỔI
6.4 TRẠM XĂNG ĐỒNG THÁP 34
6.5 TRẠM XĂNG NGUYỄN GIA MINH 4
6.6 TRẠM XĂNG TÂN HOÀNG HUY

VII. CÔNG TRÌNH TÔN GIÁO TÍNH NGƯỠNG

7.1 CHÙA BẢO LÂM
7.2 CHÙA PHẬT HƯNG
7.3 CHÙA ĐẠI MINH
7.4 CHÙA LIÊN HOA
7.5 CHÙA HƯNG PHÁP
7.6 TỊNH XÁ NGỌC HƯNG
7.7 TỊNH XÁ NGỌC QUANG
7.8 TỊNH THẤT THIÊN LÂM
7.9 TỊNH VIỆN PHỔ MINH
7.10 TỊNH THẤT BÁT NHÃ
7.11 GIÁO XỨ QUẢNG XUÂN
7.12 GIÁO XỨ LONG THUẬN
7.13 THÁNH ĐƯỜNG NOORUL EHSAAN
7.14 CHI HỘI HƯNG XUÂN TỰ
7.15 TỊNH THẤT THIÊN LÂM
7.16 TỊNH THẤT NGỌC QUANG
7.17 ĐÌNH ẤP 5

VIII. NGHĨA ĐỊA NGHĨA TRANG

8.1 NGHĨA ĐỊA ẤP 1A
8.2 NGHĨA ĐỊA GX LONG THUẬN
8.3 NGHĨA ĐỊA ẤP 2A
8.4 NGHĨA ĐỊA ẤP 3
8.5 NGHĨA ĐỊA ẤP 3-3A
8.6 NGHĨA ĐỊA ẤP 4
8.7 NGHĨA ĐỊA STIÊNG
8.8 NGHĨA ĐỊA ẤP 5



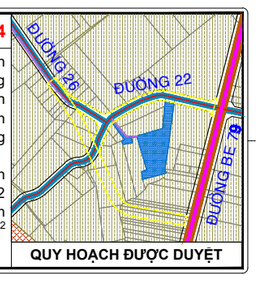
BẢNG THỐNG KÊ TỔNG HỢP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

STT	Mục đích sử dụng đất	Quy hoạch được duyệt	Quy hoạch điều chỉnh	(+) Tăng (-) giảm
		Diện tích (ha)	Diện tích (ha)	
	Diện tích tự nhiên	**10.426,97**		
1	**Đất nông nghiệp**	**5.905,94**	**5.894,57**	**-11,37**
1.1	Đất trồng lúa	88,44	88,44	0,00
1.2	Đất trồng trọt khác	3.943,05	3.931,70	-11,35
1.3	Đất rừng sản xuất	114,07	114,07	0,00
1.4	Đất rừng phòng hộ	947,42	947,42	0,00
1.5	Đất nuôi trồng thuỷ sản	98,70	98,69	-0,01
1.6	Đất nông nghiệp khác	714,26	714,26	0,00
2	**Đất xây dựng**	**4.463,50**	**4.474,85**	**11,35**
2.1	Đất ở	215,77	227,79	12,02
2.2	Đất công cộng	13,14	12,94	-0,19
2.4	Đất cây xanh, thể dục, thể thao	2,01	2,01	0,00
2.5	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	22,96	22,96	0,00
2.6	Đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp	215,23	262,29	47,07
2.6.1	*Đất công nghiệp*	*119,79*	*166,86*	*47,07*
2.6.2	*Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp*	*95,43*	*95,43*	*0,00*
2.7	Đất sản xuất vật liệu xây dựng	151,17	104,10	-47,07
2.8	Đất xây dựng các chức năng khác	334,62	332,38	-2,25
2.8.1	*Đất thương mại dịch vụ*	*318,79*	*316,55*	*-2,25*
2.8.1	*Đất du lịch*	*15,83*	*15,83*	*0,00*
2.9	Đất hạ tầng kỹ thuật	443,05	444,63	1,58
2.9.1	*Đất hạ tầng kỹ thuật khác*	*0,00*	*2,25*	*2,25*
2.9.2	*Đất giao thông*	*390,44*	*389,77*	*-0,67*
2.9.3	*Đất xử lý chất thải rắn*	*52,61*	*52,61*	*0,00*
2.10	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	15,13	15,13	0,00
2.11	Đất hạ tầng phục vụ sản xuất	18,89	18,89	0,00
2.12	Đất quốc phòng, an ninh	3.031,52	3.031,71	0,19
3	**Đất khác**	**57,53**	**57,54**	**0,01**
3.1	Đất sông ngòi, kênh rạch, suối & mặt nước chuyên dùng	57,53	57,54	0,01

VỊ TRÍ ĐIỀU CHỈNH SỐ 04

Điều chỉnh hướng tuyến đường số 26 kết nối từ đường Xuân Hưng – Xuân Tâm đến đường Be 79 cần chuyển khoảng 6.111,60 m² đất ở sang đất giao thông.

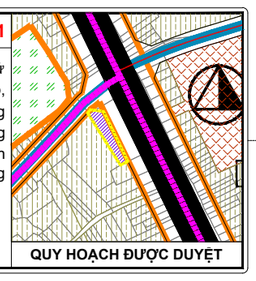
Đồng thời, hoàn trả hiện trạng tuyến cũ từ đường số 22 đến đường Be 79 với diện tích khoảng 4.805 m² đất ở và 148m² đất mặt nước chuyên dụng.



QUY HOẠCH ĐƯỢC DUYỆT

VỊ TRÍ ĐIỀU CHỈNH SỐ 01

Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất từ đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, làng nghề và đất ở sang đất công cộng để làm Nhà văn hóa dân tộc S'Tiêng quy mô khoảng 709,98 m².

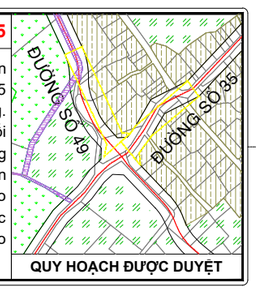


QUY HOẠCH ĐƯỢC DUYỆT

VỊ TRÍ ĐIỀU CHỈNH SỐ 05

Điều chỉnh hướng tuyến đường số 49 và đường số 35 để đảm bảo an toàn giao thông.

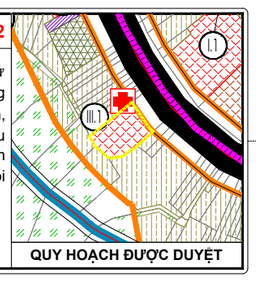
Do đó cần chuyển đổi khoảng 1.150,61m² đất ở sang đất giao thông, đồng thời hoàn trả khoảng 948,36 m² đất giao thông sang đất trồng trọt khác và khoảng 352,23m² đất giao thông sang đất ở.



QUY HOẠCH ĐƯỢC DUYỆT

VỊ TRÍ ĐIỀU CHỈNH SỐ 02

Điều chỉnh chức năng sử dụng đất từ đất công cộng (trạm y tế) sang đất an ninh, quốc phòng để xây dựng Khu nhà lưu trú Ban Chỉ huy Quân sự xã, với quy mô chuyển đổi khoảng 1.930 m².



QUY HOẠCH ĐƯỢC DUYỆT

VỊ TRÍ ĐIỀU CHỈNH SỐ 06

Cập nhật đúng chức năng sử dụng đất của các cơ sở sản xuất, nhà máy sản xuất gạch hiện hữu thành đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và làng nghề theo quy định.

Do vậy chuyển đổi khoảng 378.569,53m² từ đất khoáng sản và sản xuất vật liệu xây dựng sang đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và làng nghề theo quy định.

VỊ TRÍ ĐIỀU CHỈNH SỐ 07

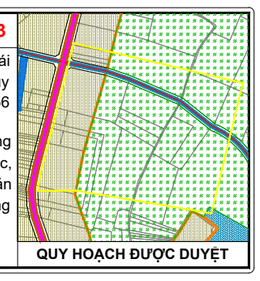
Cập nhật đúng chức năng sử dụng đất tại các trạm, cửa hàng xăng dầu hiện hữu thành đất hạ tầng kỹ thuật theo quy định.

Do vậy chuyển khoảng 22.477,54m² đất xây dựng chức năng khác sang đất hạ tầng kỹ thuật khác, nhằm đảm bảo chức năng sử dụng đất và tính chất công trình theo quy định.

VỊ TRÍ ĐIỀU CHỈNH SỐ 03

Điều chỉnh, bổ sung khu tái định cư tại ấp Hòa Hưng với quy mô khoảng 155.600,86 m² (15,56 ha),

Do đó cần chuyển đổi khoảng 113.521,37m² đất trồng trọt khác, 147,71m² đất nuôi trồng thủy sản và 8.651,674m² đất giao thông sang đất ở



QUY HOẠCH ĐƯỢC DUYỆT

KÝ HIỆU:

GIAI ĐOẠN NGẮN HẠN (2020-2025)	GIAI ĐOẠN DÀI HẠN (2025-2030)	
		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 Ở
		ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG
		ĐẤT CÂY XANH, THỂ DỤC THỂ THAO
		ĐẤT TÔN GIÁO, DANH LAM THẮNG CẢNH DI TÍCH, ĐÌNH ĐỀN
		ĐẤT CÔNG NGHIỆP, TIỂU THỦ CÔNG NGHIỆP
		ĐẤT KHOÁNG SẢN VÀ SX VLXD
		ĐẤT XÂY DỰNG CÁC CHỨC NĂNG KHÁC
		ĐẤT XỬ LÝ CHẤT THẢI RẮN
		ĐẤT NGHĨA TRANG, NGHĨA ĐỊA
		ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC
		ĐẤT HẠ TẦNG PHỤC VỤ SẢN XUẤT
		ĐẤT QUỐC PHÒNG, AN NINH
		ĐẤT SÔNG SUỐI, KÊNH MƯƠNG
		RANH ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH
		RANH GIỚI XÃ
		RANH GIỚI ẤP
		RANH KHU DÂN CƯ
		RANH DỰ ÁN

HIỆN HỮU	QUY HOẠCH	
		ĐƯỜNG SẮT
		ĐƯỜNG QUỐC LỘ
		ĐƯỜNG TỈNH LỘ
		ĐƯỜNG HUYỆN
		ĐƯỜNG XÃ
		ĐƯỜNG ẤP

KÍ HIỆU CÔNG TRÌNH

- UBND XÃ
- NHÀ VĂN HOÁ VÀ KHU TT ẤP
- TRƯỜNG MẦM NON
- TRƯỜNG TIỂU HỌC
- TRƯỜNG TRUNG HỌC CƠ SỞ
- TRƯỜNG TRUNG PHỔ THÔNG
- TRẠM Y TẾ XÃ
- BƯU ĐIỆN
- TRUNG HƯNG VĂN HÓA XÃ
- SÂN VẬN ĐỘNG
- CHỢ
- TRUNG HƯNG THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
- TRẠM XĂNG DẦU
- CÔNG TRÌNH TÔN GIÁO, TÍN NGƯỠNG
- NGHĨA ĐỊA
- CỐNG
- CẦU
- KHU XỬ LÝ RÁC THẢI
- TRẠM BƠM CẤP 1
- CỤM CÔNG NGHIỆP
- NHÀ MÁY CẤP NƯỚC
- NHÀ GA TÀU LỬA

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT :
ỦY BAN NHÂN DÂN XÃXUÂN HÒA

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ.....NGÀY.....THÁNG.....NĂM .....

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH :
PHÒNG KINH TẾ XÃXUÂN HÒA

KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ.....NGÀY.....THÁNG.....NĂM .....

CƠ QUAN TRÌNH DUYỆT :
VĂN PHÒNG HĐND VÀ UBND XÃXUÂN HÒA

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ.....NGÀY.....THÁNG.....NĂM .....

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH:
VĂN PHÒNG HĐND VÀ UBND XÃXUÂN HÒA

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ.....NGÀY.....THÁNG.....NĂM .....

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM :

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHUNG XÃ XUÂN HÒA, TP. ĐỒNG NAI
(BAO GỒM 3 XÃ CŨ: XÃ XUÂN HÒA, XÃ XUÂN HƯNG VÀ MỘT PHẦN XÃ XUÂN TÂM)

TÊN BẢN VẼ:

BẢN ĐỒ ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT KHU VỰC XUÂN HƯNG

BẢN VẼ:QH 02/03	GHÉP: FITA0	TỶ LỆ: 1/10.000	NGÀY:.../2026
THIẾT KẾ	KTS. ĐẶNG QUANG VINH		
CHỦ TRÌ	THS.KTS. TRỊNH THỊ KIM PHỤNG		
CHỦ NHIỆM	THS.KTS. TRỊNH THỊ KIM PHỤNG		
QL. KỸ THUẬT	KS. LÊ KHẮC THÀNH		

PHÓ GIÁM ĐỐC

THS. KTS: TRẦN THANH TÙNG

CPCIRM SỞ XÂY DỰNG THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
TRUNG TÂM QUY HOẠCH, KIỂM ĐỊNH XÂY DỰNG VÀ BẢO TRÌ ĐƯỜNG BỘ
ĐỊA CHỈ: 2233/1, KP. CÂY CHÀM, Đ. NGUYỄN ÁI QUỐC, P. TRẤN BIÊN, TP. ĐỒNG NAI
SĐT: 0251.3842322