

THUYẾT MINH

ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG
XÃ XUÂN THỌ, HUYỆN XUÂN LỘC
ĐẾN NĂM 2030 VÀ ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN ĐẾN NĂM 2040
TẠI XÃ XUÂN THỌ - HUYỆN XUÂN LỘC - TỈNH ĐỒNG NAI

THUYẾT MINH

ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG

XÃ XUÂN THỌ, HUYỆN XUÂN LỘC

ĐẾN NĂM 2030 VÀ ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN ĐẾN NĂM 2040

I. LÝ DO ĐỀ XUẤT LẬP ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH.

– Quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Thọ, huyện Xuân Lộc đến năm 2030 và định hướng phát triển đến năm 2040 đã được Ủy ban nhân dân huyện Xuân Lộc phê duyệt tại Quyết định số 3111/QĐ-UBND ngày 28/07/2022. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại, một số yêu cầu mới phát sinh trong công tác quản lý và triển khai các dự án trọng điểm trên địa bàn đặt ra yêu cầu cấp thiết cần phải rà soát, cập nhật và điều chỉnh quy hoạch cho phù hợp với thực tiễn và đồng bộ với các quy hoạch chuyên ngành liên quan.

– Yêu cầu đặt ra là cần cập nhật kịp thời các định hướng mới phục vụ triển khai các dự án trọng điểm của Trung ương và địa phương. Cụ thể, cần điều chỉnh quy hoạch để tạo hành lang pháp lý cho việc thu hút và triển khai dự án đầu tư phát triển khu vực núi Chúa Chan, phù hợp với chủ trương phát triển du lịch sinh thái, văn hóa và tâm linh theo định hướng chung của vùng tỉnh Đồng Nai. Đây là khu vực có nhiều tiềm năng về tài nguyên cảnh quan tự nhiên và giá trị tâm linh, cần được quy hoạch bài bản để khai thác hiệu quả, đồng thời bảo tồn các yếu tố môi trường và di sản.

– Bên cạnh đó, nội dung quan trọng khác trong đợt điều chỉnh này là cập nhật hướng tuyến lưới điện cao thế 220kV trên địa bàn xã, nhằm đảm bảo đồng bộ với Quy hoạch phát triển ngành điện lực quốc gia và các quy hoạch chuyên ngành có liên quan. Việc bổ sung, hiệu chỉnh các tuyến hạ tầng kỹ thuật cấp vùng – đặc biệt là hệ thống truyền tải điện – sẽ giúp nâng cao năng lực cung cấp điện, bảo đảm an toàn năng lượng, phục vụ nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội trong dài hạn.

– Như vậy, việc lập điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Thọ không chỉ là yêu cầu tất yếu trong quá trình triển khai các định hướng phát triển mới của địa phương và khu vực, mà còn đóng vai trò quan trọng trong việc tạo khung pháp lý đồng bộ để quản lý phát triển không gian nông thôn, bảo đảm khai thác hợp lý tài nguyên, tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện đại và phát triển bền vững, đúng định hướng quy hoạch tổng thể quốc gia và tỉnh Đồng Nai trong giai đoạn mới.

II. CĂN CỨ PHÁP LÝ

- Căn cứ Luật Xây Dựng số 50/2014 ngày 18/06/2014;
- Căn cứ Luật số 62/2020/QH14 luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

- Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 của Quốc Hội về sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch;
- Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Căn cứ Nghị định 72/2019/NĐ-CP ngày 30/08/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ V/v Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Căn cứ Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về việc sửa đổi bổ sung một số Nghị định, quy định chi tiết thi hành Luật đất đai;
- Căn cứ Thông tư 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng 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 500/QĐ-TTg ngày 15/5/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch phát triển điện lực quốc gia thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Căn cứ Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 03/7/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Căn cứ Quyết định số 768/QĐ-TTg ngày 15/4/2025 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch phát triển điện lực quốc gia thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Căn cứ Quyết định số 774/QĐ-UBND ngày 10/3/2025 của UBND tỉnh về chấp thuận chủ trương đầu tư, đồng thời chấp thuận nhà đầu tư Dự án Trạm biến áp 500kV Đồng Nai 2 và đường dây đầu nối;
- Căn cứ Quyết định số 59/2023/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2023 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc 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 71/2024/QĐ-UBND ngày 19/11/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về Sửa đổi, bổ sung một số nội dung của 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 kèm theo Quyết định số 59/2023/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Căn cứ Quyết định số 3111/QĐ-UBND ngày 28/07/2022 của UBND huyện Xuân Lộc về việc phê duyệt quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Thọ, huyện Xuân Lộc đến năm 2030 và định hướng phát triển đến năm 2040;
- Căn cứ Văn bản số 10065/UBND-KT ngày 05/12/2024 của UBND huyện Xuân Lộc về việc điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã để triển khai các dự án trọng điểm của Trung ương, của tỉnh trên địa bàn huyện;
- Căn cứ Báo cáo số 41/BC-UBND ngày 17/3/2025 về việc tổng hợp kết quả thực hiện việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư về nội dung hồ sơ Điều chỉnh quy

hoạch chung xây dựng xã Xuân Thọ, huyện Xuân Lộc đến năm 2030 và định hướng phát triển đến năm 2040;

– Căn cứ Nghị quyết số 01/NQ-HĐND ngày 21/3/2025 của Hội đồng nhân dân xã Xuân Thọ, huyện Xuân Lộc về việc thông qua nội dung Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Thọ, huyện Xuân Lộc đến năm 2030 và định hướng phát triển đến năm 2040.

III. CÁC NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH

Thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân huyện Xuân Lộc theo Văn bản số 10065/UBND-KT ngày 05/12/2024 của UBND huyện Xuân Lộc về việc điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã để triển khai các dự án trọng điểm của Trung ương, của tỉnh trên địa bàn huyện. Nội dung điều chỉnh được cụ thể ở 02 nội dung như sau:

1. NỘI DUNG 1: ĐIỀU CHỈNH CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT:

Vị trí điều chỉnh số 1: Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất tại vị trí phía Tây Bắc núi Chứa Chan. Nội dung điều chỉnh: Chuyển đổi chức năng sử dụng đất từ đất trồng trọt khác (khoảng 61,08ha), đất xây dựng các chức năng khác (khoảng 18,88ha) sang thành đất ở với diện tích khoảng 79,96ha.

Vị trí điều chỉnh số 2: Điều chỉnh quy hoạch đất xây dựng các chức năng khác, đất hạ tầng kỹ thuật và đất tôn giáo, danh lam thắng cảnh, di tích, đình đền tại khu đỉnh núi Chứa Chan. Nội dung điều chỉnh cụ thể như sau:

– Chuyển đổi chức năng sử dụng đất từ đất tôn giáo, danh lam thắng cảnh, di tích, đình đền (khoảng 7,44ha) sang đất rừng phòng hộ (một phần diện tích chùa Bửu Quang trong ranh giới xã Xuân Thọ).

– Chuyển đổi chức năng sử dụng đất từ đất tôn giáo, danh lam thắng cảnh, di tích, đình đền (khoảng 1,44ha) sang đất rừng phòng hộ (một phần diện tích di tích Mật khu Hâm Hình).

– Chuyển đổi chức năng sử dụng đất từ đất tôn giáo, danh lam thắng cảnh, di tích, đình đền (khoảng 0,07ha) sang đất hạ tầng kỹ thuật khác (một phần diện tích chùa Bửu Quang trong ranh giới xã Xuân Thọ).

– Chuyển đổi chức năng sử dụng đất từ đất rừng phòng hộ (khoảng 0,17ha) sang đất hạ tầng kỹ thuật khác.

– Chuyển đổi chức năng sử dụng đất từ đất rừng phòng hộ (khoảng 33,47ha) sang đất xây dựng các chức năng khác.

– Chuyển đổi chức năng sử dụng đất từ đất rừng phòng hộ (khoảng 0,09ha) sang đất tôn giáo, danh lam thắng cảnh, di tích, đình đền (một phần diện tích di tích Nhà nghỉ Toàn Quyền Pháp trong ranh giới xã Xuân Thọ).

– Chuyển đổi chức năng sử dụng đất từ đất rừng phòng hộ (khoảng 9,54ha) sang đất giao thông.

Vị trí điều chỉnh số 3: Điều chỉnh quy hoạch đất xây dựng các chức năng khác tại vị trí phía Tây núi Chứa Chan. Nội dung điều chỉnh: Chuyển đổi chức

năng sử dụng đất từ các loại đất: đất trồng trọt khác (khoảng 129,96ha); đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và làng nghề (khoảng 21,9ha); đất nông nghiệp khác (khoảng 1,43ha); đất nuôi trồng thủy sản (khoảng 0,31ha) sang đất xây dựng các chức năng khác với diện tích khoảng 153,6ha.

(Hồ sơ và bản vẽ điều chỉnh bộ đính kèm)

2. NỘI DUNG 2: ĐIỀU CHỈNH CẬP NHẬT LẠI TUYẾN ĐƯỜNG ĐIỆN 220KV

Vị trí điều chỉnh số 4: Cập nhật ranh giới, hướng tuyến đường điện 220kV theo đúng quy hoạch được phê duyệt và điều chỉnh đất hạ tầng kỹ thuật khác tại vị trí các móng trụ đi kèm. Nội dung điều chỉnh cụ thể như sau:

– Cập nhật lại hướng tuyến đường điện trên địa bàn xã theo định hướng phát triển quy hoạch ngành điện.

– Chuyển đổi chức năng sử dụng đất các loại: Đất xây dựng các chức năng khác (0,1ha), đất trồng trọt khác (0,17ha), đất ở (0,08ha); đất sông ngòi, kênh rạch, suối và mặt nước chuyên dùng (0,02ha); đất nông nghiệp khác (0,19ha), đất rừng phòng hộ (0,02ha) sang đất hạ tầng kỹ thuật khác với diện tích khoảng 0,58ha (24 móng trụ điện của đường dây 220kV trên địa bàn xã).

IV. THỐNG KÊ SỬ DỤNG ĐẤT

Nội dung điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Thọ không làm thay đổi lớn cơ cấu quy hoạch chung của xã. Cụ thể thông qua thống kê sử dụng đất như sau:

Bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất

STT	Chỉ tiêu	Quy hoạch theo Quyết định số 3111/QĐ-UBND ngày 28/07/2022		Quy hoạch Điều chỉnh cục bộ	Tăng/giảm (+/-) (ha)
		Năm 2025	Năm 2030	Năm 2030	Năm 2030
	Tổng diện tích tự nhiên	3.754,34	3.754,34	3.754,34	0,00
1	Đất nông nghiệp	3.260,52	3.179,91	2.952,36	-227,55
1.1	Đất trồng lúa	753,97	752,04	752,04	0,00
1.2	Đất trồng trọt khác	2.069,05	1.993,42	1.802,21	-191,21
1.3	Đất rừng sản xuất				
1.4	Đất rừng phòng hộ	363,5	327,6	293,19	-34,41
1.5	Đất rừng đặc dụng				
1.6	Đất nuôi trồng thủy sản	13,8	13,62	13,31	-0,31
1.7	Đất làm muối				
1.8	Đất nông nghiệp khác	60,2	93,23	91,61	-1,62
2	Đất xây dựng	469,48	526,52	754,09	227,57
2.1	Đất ở	177,26	190,37	270,25	79,88
2.2	Đất công cộng	10,02	12,75	12,75	0,00
2.3	Đất cây xanh, thể dục thể thao	0,68	0,68	0,68	0,00

STT	Chỉ tiêu	Quy hoạch theo Quyết định số 3111/QĐ-UBND ngày 28/07/2022		Quy hoạch Điều chỉnh cục bộ	Tăng/giảm (+/-) (ha)
		Năm 2025	Năm 2030	Năm 2030	Năm 2030
2.4	Đất tôn giáo, danh lam thắng cảnh, di tích, đình đền (*)	23,59	23,59	14,73	-8,86
2.5	Đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và làng nghề	17,9	38,82	16,92	-21,90
2.6	Đất khoáng sản và sản xuất vật liệu xây dựng	1,37	1,37	1,37	0,00
2.7	Đất xây dựng các chức năng khác	5,77	26,05	194,14	168,09
2.8	Đất hạ tầng kỹ thuật	223,76	223,76	234,12	10,36
2.8.1	Đất giao thông	213,27	213,27	222,81	9,54
2.8.2	Đất xử lý chất thải rắn	0,2	0,2	0,2	0,00
2.8.3	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	10,05	10,05	10,05	0,00
2.8.4	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	0,24	0,24	1,06	0,82
2.9	Đất hạ tầng phục vụ sản xuất	7,68	7,68	7,68	0,00
2.10	Đất quốc phòng, an ninh	1,45	1,45	1,45	0,00
3	Đất khác	24,35	47,91	47,89	-0,02
3.1	Đất sông ngòi, kênh rạch, suối & mặt nước chuyên dùng	24,35	47,91	47,89	-0,02
3.2	Đất chưa sử dụng	0	0	0	0,00

Các nội dung khác không liên quan đến việc điều chỉnh tiếp tục thực hiện theo Quyết định số 3111/QĐ-UBND ngày 28/7/2022 của UBND huyện Xuân Lộc về việc Duyệt quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Thọ, huyện Xuân Lộc đến năm 2030 và định hướng phát triển đến năm 2040.

V. ĐÁNH GIÁ VIỆC ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

1. TÍNH LIÊN TỤC, ĐỒNG BỘ CỦA TOÀN BỘ ĐỒ ÁN QUY HOẠCH VÀ HIỆU QUẢ KINH TẾ - XÃ HỘI

– Phát triển đồng bộ lưới điện truyền tải và phân phối trên địa bàn tỉnh đáp ứng mục tiêu phát triển kinh tế xã hội của địa phương với tốc độ tăng trưởng kinh tế giai đoạn đến năm 2040.

– Đảm bảo cung cấp điện an toàn, tin cậy cho sự phát triển kinh tế chính trị và an sinh xã hội.

2. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG CỦA VIỆC ĐIỀU CHỈNH ĐẾN VIỆC TRIỂN KHAI THỰC HIỆN QUY HOẠCH ĐƯỢC PHÊ DUYỆT

– Các chỉ tiêu quy hoạch đạt được sau khi điều chỉnh quy hoạch không làm

thay đổi các định hướng phát triển đã được duyệt.

– Việc điều chỉnh quy hoạch đảm bảo hạ tầng kỹ thuật được đồng bộ, hỗ trợ phát triển kinh tế - xã hội đồng thời phải phù hợp với định hướng sử dụng đất hiệu quả.

3. ĐỀ XUẤT BIỆN PHÁP KHẮC PHỤC CÁC VẤN ĐỀ MỚI NẢY SINH DO ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

Việc điều chỉnh quy hoạch không làm nảy sinh các vấn đề mới.

4. LỘ TRÌNH, TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN THEO ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH SAU KHI ĐƯỢC CẤP CÓ THẨM QUYỀN QUYẾT ĐỊNH

– Về cập nhật tuyến đường điện 220 KV: Dự kiến thực hiện trong năm 2025 và đóng điện vận hành cuối năm 2025 theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ, Bộ Công thương.

– Về cập nhật quy hoạch dự án Núi Chúa Chan: Dự kiến thực hiện các bước quy hoạch tiếp theo của dự án trong năm 2025 để đồng bộ với các cấp quy hoạch, định hướng quy hoạch vùng tỉnh Đồng Nai theo Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 03/7/2024 của Thủ tướng Chính phủ.

VI. KẾT LUẬN

– Cập nhật quy hoạch sử dụng đất cho phù hợp và đồng bộ với ranh Quy hoạch dự án Núi Chúa Chan.

– Cập nhật tuyến đường điện 220kV để đảm bảo đồng bộ quy hoạch giữa các ban ngành.

– Đơn vị tư vấn kính trình thuyết minh hồ sơ hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Thọ, huyện Xuân Lộc với các nội dung như trên. Ủy ban nhân dân xã Xuân Thọ kính đề nghị Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị huyện Xuân Lộc cho ý kiến để hoàn thiện cơ sở pháp lý trước khi trình Ủy ban nhân dân huyện phê duyệt theo đúng trình tự và thủ tục.