



TY TNHH TƯ VẤN THIẾT KẾ VÀ XÂY DỰNG VĨNH XUÂN
ĐƯỜNG SỐ 7, KDC PHÚ XUÂN, X. PHÚ XUÂN, H. NHÀ BÈ, TP. HỒ CHÍ MINH
TEL: 093 494 6572 - E-MAIL: ctytkxdvinhxuan@gmail.com

THUYẾT MINH

ĐIỀU CHỈNH

QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG XÃ XUÂN TRƯỜNG

HUYỆN XUÂN LỘC, TỈNH ĐỒNG NAI

TP. Hồ Chí Minh

MUC LUC

I.	Lý do, sự cần thiết lập điều chỉnh.....	1
II.	Cơ sở pháp lý lập điều chỉnh	1
III.	Các nội dung điều chỉnh.....	2
IV.	Phân tích, làm rõ tính liên tục, đồng bộ của toàn đồ án quy hoạch và hiệu quả kinh tế xã hội của việc điều chỉnh	6
V.	Xác định các chỉ tiêu quy hoạch đạt được sau khi điều chỉnh quy hoạch	7
VI.	Đánh giá tác động của việc điều chỉnh đến việc triển khai thực hiện quy hoạch đã được phê duyệt.	8
VII.	Đề xuất giải pháp khắc phục những vấn đề phát sinh sau khi điều chỉnh quy hoạch ..	8
VIII.	Lộ trình tiến độ thực hiện sau đồ án điều chỉnh sau khi được cấp có thẩm quyền phê duyệt	9
IX.	Kết luận và kiến nghị	9

I. Lý do, sự cần thiết lập điều chỉnh

Năm 2022, *Quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Trường, huyện Xuân Lộc đến năm 2030 và định hướng phát triển đến năm 2040* được phê duyệt tại Quyết định Số 2440 /QĐ-UBND ngày 14 tháng 6 năm 2022 của UBND huyện Xuân Lộc. Từ đó đến nay, xã đã tiến hành lập chương trình phát triển; tiến hành các thủ tục lập các đồ án quy hoạch chi tiết; lập dự án đầu tư phát triển các khu dân cư mới nhằm từng bước phát triển hạ tầng, phân đấu đạt các tiêu chí của nông thôn mới kiểu mẫu.

Trong quá trình triển khai, có thực hiện dự án trọng điểm của Trung ương và của tỉnh là quy hoạch khu vực núi Chứa Chan, với núi Chứa Chan được xếp hạng di tích danh lam thắng cảnh cấp quốc gia, thúc đẩy mạnh cho sự phát triển du lịch không chỉ riêng huyện Xuân Lộc mà còn cho cả tỉnh Đồng Nai. Ngày 5/12/2024 UBND huyện Xuân Lộc đã ra văn bản số 10065/UBND-KT 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. Đồng thời, ngày 03/03/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tổng thể bảo quản, tu bổ, phục hồi và tôn tạo di tích núi Chứa Chan đến năm 2030 tại quyết định số 699/QĐ-UBND. Đây là cơ hội mới, hướng phát triển mới cho các khu vực lân cận quanh núi, trong đó có xã Xuân Trường.

Do đó, với những lý do trên là cơ sở để tiến hành ***Điều chỉnh đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Trường***.

II. Cơ sở pháp lý lập điều chỉnh

1. Cơ sở văn bản pháp lý

- 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 20/11/2018;
- Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020
- Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/4/2015 của Chính phủ về việc quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- 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;
- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;
- Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của 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;
- 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;
- Quyết định số 5375/QĐ – UBND ngày 31/12/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc Quy hoạch sử dụng đất huyện Xuân Lộc đến năm 2030;
- Quyết định số 699/QĐ-UBND ngày 03/03/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tổng thể bảo quản, tu bổ, phục hồi và tôn tạo di tích núi Chứa Chan đến năm 2030.

– Quyết định Số 2440 /QĐ-UBND ngày 14 tháng 6 năm 2022 của UBND huyện Xuân Lộc về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Trường, huyện Xuân Lộc đến năm 2030 và định hướng phát triển đến năm 2040.

– Văn bản số 10065/UBND-KT ngày 5/12/2024 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.

– Văn bản số 1778/SXD-QLQH&PTĐT ngày 20/05/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc góp ý các hồ sơ Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng xã trên địa bàn huyện Xuân Lộc.

– Nghị quyết số 01/NQ-HĐND ngày 25/04/2025 của UBND xã Xuân Trường về thông qua Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Trường;

2. Cơ sở tài liệu và bản đồ

– Hồ sơ đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Trường, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai;

– Một số tài liệu khác có liên quan đến khu vực quy hoạch.

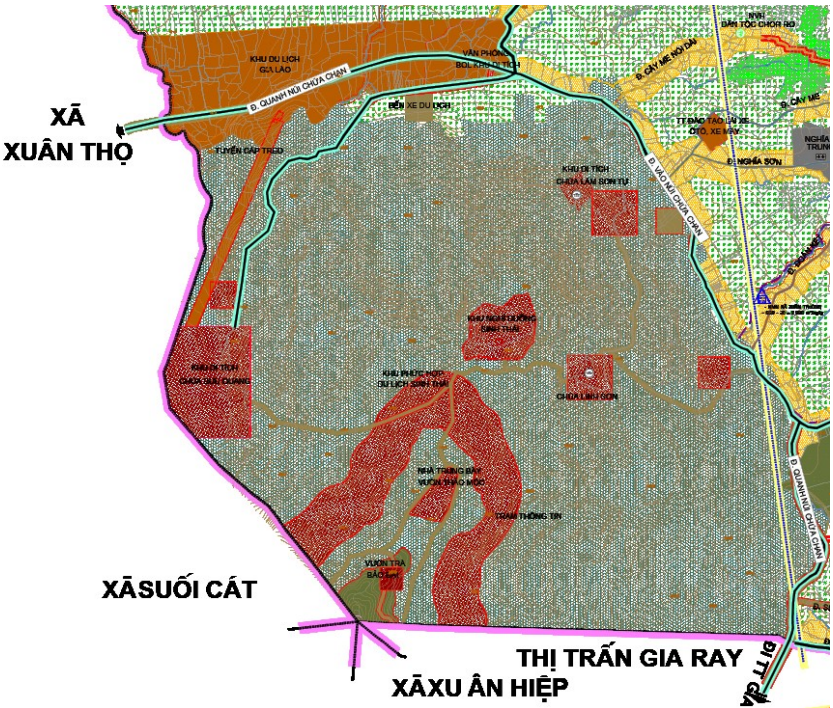
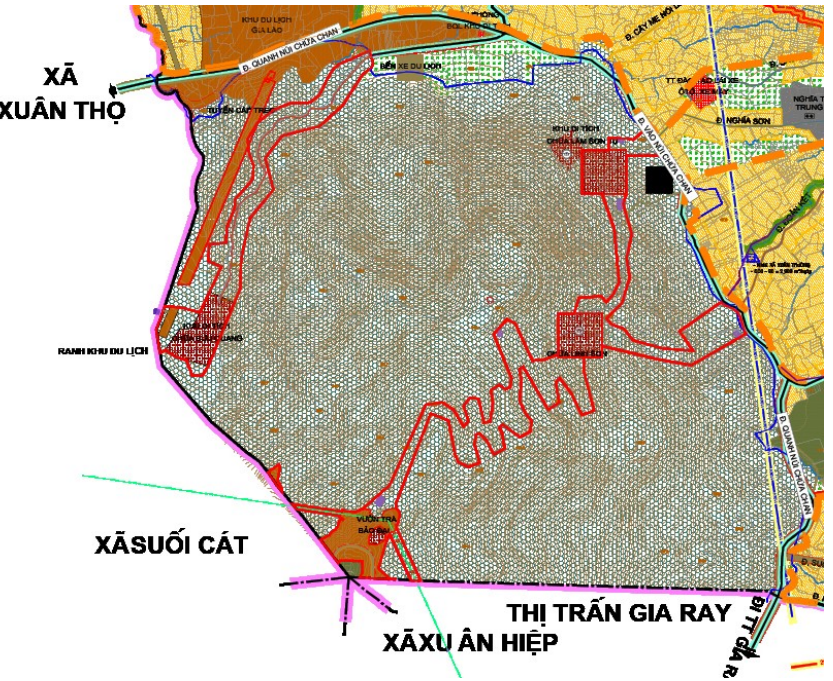
– Bản đồ địa chính xã Xuân Trường.

III. Các nội dung điều chỉnh

1. Cập nhật điều chỉnh quy hoạch tổng thể bảo quản, tu bổ, phục hồi và tôn tạo di tích danh lam thắng cảnh núi Chứa Chan:

Ngày 03/03/2025, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định số 699/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch tổng thể bảo quản, tu bổ, phục hồi và tôn tạo di tích danh lam thắng cảnh núi Chứa Chan đến năm 2030, với quyết định này đã có sự thay đổi về các khu vực quy hoạch trên núi Chứa Chan đã được phê duyệt trước đây tại đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Trường, huyện Xuân Lộc đến năm 2030 và định hướng phát triển đến năm 2040 theo Quyết định số 2440/QĐ-UBND của UBND huyện Xuân Lộc.

Theo đó, sẽ giữ lại và cải tạo các công trình hiện hữu (chùa Bửu Quang, chùa Linh Sơn, chùa Lâm Sơn,...), một số khu vực trước đây quy hoạch đất xây dựng chức năng khác (Thương mại dịch vụ) bao quanh núi sẽ chuyển lại thành đất rừng phòng hộ hiện hữu, các khu vực đã triển khai xây dựng như tuyến cáp treo, khu du lịch,... sẽ được giữ lại; điều chỉnh 1 phần đất an ninh quốc phòng và đất rừng phòng hộ trên đỉnh núi thành đất xây dựng chức năng khác (Thương mại dịch vụ) và cập nhật 2 tuyến cáp treo kèm các trụ cáp treo lần lượt từ phía xã Suối Cát và xã Xuân Hiệp đi lên đỉnh núi nhằm khai phá tiềm năng du lịch của núi Chứa Chan.

Quy hoạch phê duyệt trước đây	
Điều chỉnh quy hoạch (điều chỉnh quy hoạch tổng thể bảo quản, tu bổ, phục hồi và tôn tạo di tích danh lam thắng cảnh núi Chứa Chan đến năm 2030)	

Quy mô các loại đất theo Quyết định số 699/QĐ-UBND ngày 03/03/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh quy hoạch tổng thể bảo quản, tu bổ, phục hồi và tôn tạo di tích danh lam thắng cảnh núi Chứa Chan đến năm 2030 trên địa bàn xã Xuân Trường.

STT	QUY MÔ CÁC LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (HA)	TỶ LỆ (%)
1	Đất rừng phòng hộ	49,19	69,51
2	Đất tôn giáo, danh lam, di tích, đình đền	13,5	19,08

3	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	0,34	0,48
4	Đất xây dựng các chức năng khác	6,5	9,18
5	Đất giao thông	1,24	1,75
	Tổng cộng	70,77	100

Trong đó:

- Diện tích đất rừng phòng hộ trong dự án là 49,19 ha, bao gồm: 32,6 ha đất rừng phòng hộ đã được quy hoạch và phần đất rừng phòng hộ còn lại được chuyển đổi từ 7,24 ha đất giao thông; 6,45 ha đất xây dựng chức năng khác (TMDV); 2,8 ha đất tôn giáo, danh lam, di tích, đình đền; 0,1 ha đất quốc phòng an ninh.

- Diện tích đất tôn giáo, danh lam, di tích, đình đền là 13,5 ha, bao gồm: 13,45 ha đất tôn giáo, danh lam, di tích, đình đền đã được quy hoạch và phần đất tôn giáo, danh lam, di tích, đình đền còn lại chuyển đổi từ 0,05 ha đất quốc phòng an ninh.

- Diện tích đất hạ tầng kỹ thuật khác là 0,34 ha, được chuyển đổi từ 0,26 ha đất rừng phòng hộ và 0,08 ha đất giao thông.

- Diện tích đất xây dựng chức năng khác là 6,5 ha, bao gồm 0,1 ha đất xây dựng chức năng khác đã được quy hoạch và phần đất xây dựng chức năng khác còn lại được chuyển đổi từ 3,24 ha đất quốc phòng an ninh; 1,77 ha đất rừng phòng hộ; 0,45 ha đất giao thông và 0,94 ha đất tôn giáo, danh lam, di tích, đình đền.

- Diện tích đất giao thông là 1,24 ha, bao gồm 0,84 ha đất giao thông đã được quy hoạch và phần đất giao thông còn lại được chuyển đổi từ 0,37 ha đất quốc phòng an ninh và 0,03 ha đất tôn giáo, danh lam, di tích, đình đền.

2. Quy hoạch các khu dân cư dưới chân núi

Với định hướng phát triển du lịch trên núi Chứa Chan, đề xuất quy hoạch các khu dân cư dưới chân núi, tại xã Xuân Trường quy hoạch vào khoảng 352 ha đất khu dân cư, sẽ bao gồm các chức năng như: đất ở, thương mại dịch vụ, cây xanh công viên,... nhằm tạo điều kiện thu hút nguồn đầu tư, khai thác tiềm năng du lịch ở các khu vực trên núi và xung quanh núi Chứa Chan. Trong đó, diện tích các khu dân cư mới ở ấp Trung Sơn là khoảng 181 ha, ở ấp Trung Nghĩa là khoảng 72 ha và ở ấp Trung Hưng là khoảng 21 ha, diện tích khu thương mại dịch vụ ở ấp Trung Sơn khoảng 56 ha.

Quy mô các loại đất theo dự án các khu dân cư ven chân núi Chứa Chan ở xã Xuân Trường:

STT	QUY MÔ CÁC LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (HA)	TỶ LỆ (%)
1	Đất ở	274,29	77,9
2	Đất xây dựng các chức năng khác	56,73	16,1
3	Đất cây xanh (hành lang cây xanh mặt nước, ...)	8,49	2,4
4	Đất giao thông	12,15	3,4
5	Mặt nước	0,67	0,2
	Tổng cộng	352,38	100

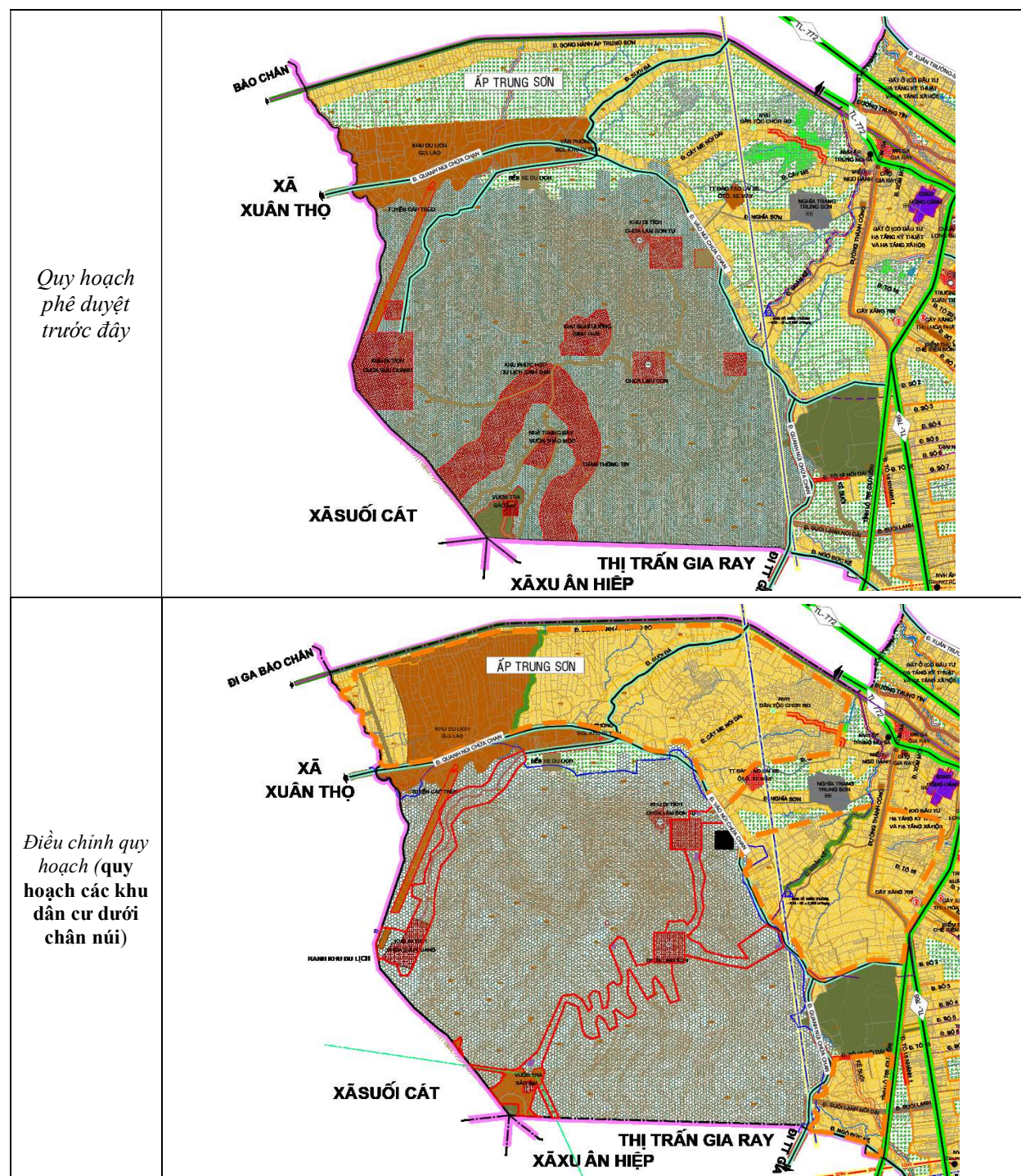
Trong đó:

- Diện tích đất ở là 274,29 ha, bao gồm: 72,99 ha đất ở đã được quy hoạch và phần đất ở còn lại chuyển đổi từ 16,11 ha đất xây dựng chức năng khác; 8,64 ha đất trồng lúa và 176,55 ha đất trồng trọt khác.

– Diện tích đất xây dựng chức năng khác là 56,73 ha, bao gồm: 19,27 ha đất xây dựng chức năng khác đã được quy hoạch và phân đất xây dựng chức năng khác còn lại chuyển đổi từ 9,74 ha đất ở; 26,1 ha đất trồng trọt khác và 1,62 ha đất giao thông.

– Diện tích cây xanh (đất hành lang cây xanh mặt nước, ...) là 8,49 ha, chuyển đổi từ 8,49 ha đất trồng trọt khác.

– Diện tích đất giao thông là 12,15 ha, bao gồm 10,7 ha đất giao thông đã được quy hoạch và phân đất giao thông còn lại chuyển đổi từ 0,84 ha đất xây dựng chức năng khác; 0,44 ha đất trồng trọt khác và 0,17 ha đất ở.



IV. Phân tích, làm rõ tính liên tục, đồng bộ của toàn đồ án quy hoạch và hiệu quả kinh tế xã hội của việc điều chỉnh

Việc thực hiện điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Trường, huyện Xuân Lộc sẽ đảm bảo tính kết nối về hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng,... một cách liên tục và hiệu quả về mặt kinh tế - xã hội như sau:

+ Việc bổ sung, cập nhật quy hoạch điều chỉnh quy hoạch tổng thể bảo quản, tu bổ, phục hồi và tôn tạo di tích danh lam thắng cảnh núi Chứa Chan đến năm 2030 sẽ đồng bộ quy hoạch của xã Xuân Trường với quy hoạch của huyện Xuân Lộc và của tỉnh Đồng Nai, tạo điều kiện để triển khai các dự án trọng điểm của Trung ương, của tỉnh trên địa bàn huyện và thúc đẩy sự phát triển của xã trong thời gian tới. Đồng thời, việc quy hoạch các khu dân cư quanh núi Chứa Chan sẽ hỗ trợ cho dự án tôn tạo các di tích trên núi, thuận lợi thúc đẩy du lịch, tạo sức lôi cuốn, hấp dẫn người dân đến sinh sống và làm việc, góp phần nâng cao giá trị của toàn dự án. Từ đó, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội và ngày càng hoàn thiện hơn trong quá trình đô thị hóa.

V. Xác định các chỉ tiêu quy hoạch đạt được sau khi điều chỉnh quy hoạch

Bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất sau khi điều chỉnh

STT	Chỉ tiêu	Quy hoạch đã phê duyệt (theo Quyết định số 2440/QĐ-UBND ngày 14/6/2022)						Quy hoạch điều chỉnh						Tăng(+)/ Giảm (-)
		2025		2030		2040		2025		2030		2040		
		Dân số 19740 người		Dân số 20628 người		Dân số 22468 người		Dân số 19740 người		Dân số 20628 người		Dân số 22468 người		
		Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m2/người)	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m2/người)	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m2/người)	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m2/người)	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m2/người)	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m2/người)	
	Tổng diện tích tự nhiên	4.723,33		4.723,33		4.723,33		4.723,33		4.723,33		4.723,33		
1	Đất nông nghiệp	4.125,35		4.074,97		4.021,70		3950,3		3899,92		3846,65		-175,05
1.1	Đất trồng lúa	86,58		71,77				77,94		63,13				-8,64
1.2	Đất trồng trọt khác	2.441,83		2.395,82		2.373,65		2230,25		2184,24		2162,07		-211,58
1.3	Đất rừng sản xuất													
1.4	Đất rừng phòng hộ	1.457,69		1.433,05		1.433,05		1502,86		1478,22		1478,22		45,17
1.5	Đất rừng đặc dụng													
1.6	Đất nuôi trồng thủy sản	5,98		5,26		5,00		5,98		5,26		5,00		
1.7	Đất làm muối													
1.8	Đất nông nghiệp khác	133,27		169,07		210,00		133,27		169,07		210,00		
2	Đất xây dựng	516,51		561,14		614,42		691,56		736,19		789,47		175,05
2.1	Đất ở	154,93	78,49	165,48	80,18	180,00	80,11	346,32	175,44	356,87	172,92	371,39	165,30	191,39
2.2	Đất công cộng	6,90	3,50	8,03	3,89	9,05	4,03	6,9	3,50	8,03	3,89	9,05	4,03	
2.3	Đất cây xanh, thể dục, thể thao	0,16	0,08	2,43	1,18	3,00	1,34	8,65	4,38	10,92	5,29	11,49	5,11	8,49
2.4	Đất tôn giáo, danh lam thắng cảnh, di tích, đình đền	31,88		32,47		32,47		19,42		20,01		20,01		-12,46
2.5	Đất công nghiệp, TTCN và làng nghề	4,38		4,38		10,00		4,38		4,38		10		
2.6	Đất khoáng sản và sản xuất VLXD													
2.7	Đất xây dựng các chức năng khác	37,93		37,93		50,00		44,8		44,8		56,87		6,87
2.8	Đất hạ tầng kỹ thuật	173,22		204,88		224,36		173,56		205,22		224,7		0,34
2.8.1	Đất giao thông	155,49		187,15		205,87		148,53		180,19		198,91		-6,96
2.8.2	Đất xử lý chất thải rắn	0,42		0,42		0,42		0,42		0,42		0,42		
2.8.3	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	9,57		9,57		9,57		9,57		9,57		9,57		

2.8.4	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	7,74		7,74		8,50		7,74		7,74		8,5		
2.9	Đất hạ tầng phục vụ sản xuất													
2.10	Đất quốc phòng, an ninh	107,11		105,54		105,54		102,98		101,41		101,41		-4,13
3	Đất khác	81,47		87,22		87,22		81,47		87,22		87,22		
3.1	Đất sông ngòi, kênh rạch, suối và mặt nước chuyên dùng	81,47		87,22		87,22		81,47		87,22		87,22		
3.2	Đất chưa sử dụng													

VI. Đánh giá tác động của việc điều chỉnh đến việc triển khai thực hiện quy hoạch đã được phê duyệt.

Việc điều chỉnh lần này đã làm thay đổi hướng phát triển kinh tế và xã hội của xã, với việc triển khai dự án điều chỉnh quy hoạch tổng thể bảo quản, tu bổ, phục hồi và tôn tạo di tích danh lam thắng cảnh núi Chúa Chan, là dự án trọng điểm của Trung ương và của tỉnh, sẽ đồng bộ hướng phát triển của các xã quanh khu vực núi Chúa Chan (trong đó có xã Xuân Trường) với sự phát triển của huyện Xuân Lộc và của tỉnh Đồng Nai, đồng thời tạo được tiền đề cho xã thuận lợi triển khai các dự án quy hoạch, thu hút vốn đầu tư. Các dự án đã và đang triển khai có liên quan đến các nội dung điều chỉnh có thể cần cập nhật, điều chỉnh một số chi tiết, chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật,... nhằm phù hợp với định hướng chung mới sau khi điều chỉnh, tăng tính khả thi của dự án.

VII. Đề xuất giải pháp khắc phục những vấn đề phát sinh sau khi điều chỉnh quy hoạch

Việc điều chỉnh quy hoạch chung sẽ là những bước đi quan trọng khi triển khai chi tiết quy hoạch và đầu tư các dự án nhưng cần chú ý đến một số vấn đề khi thực hiện dự án:

- + Quản lý chặt chẽ việc sử dụng đất đai không để xảy ra tình trạng tự do lấn chiếm.
- + Sớm bồi thường giải phóng mặt bằng, hỗ trợ tái định cư cho người dân trong khu vực làm cơ sở để thực hiện dự án và góp phần ổn định cuộc sống cho người dân trong khu vực.
- + Cấm mốc quy hoạch và thông báo quy hoạch trên các phương tiện thông tin đại chúng để mọi người biết và thực hiện.

VIII. Lộ trình tiến độ thực hiện sau đồ án điều chỉnh sau khi được cấp có thẩm quyền phê duyệt

- + Sau khi đồ án được duyệt tiến hành công khai hóa quy hoạch để người dân và các tổ chức đều biết để triển khai thực hiện được nhanh chóng cụ thể (làm panô công bố quy hoạch được duyệt).
- + Tổ chức lập và triển khai cắm mốc theo quy hoạch đô thị được duyệt để các đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan biết và giám sát thực hiện.
- + Cập nhật nội dung điều chỉnh quy hoạch vào quy hoạch tổng thể huyện Xuân Lộc.
- + Triển khai thực hiện các công tác quản lý quy hoạch nhằm thực hiện các kế hoạch phát triển đã được triển khai phù hợp.
- + Tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt Quy hoạch chi tiết làm cơ sở triển khai các dự án đầu tư xây dựng và quản lý quy hoạch quy hoạch xây dựng theo quy chế quản lý đô thị.

IX. Kết luận và kiến nghị

1. Kết luận

Việc lập Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Trường là cần thiết nhằm đảm bảo phù hợp với các quy hoạch cấp trên, là cơ sở chuẩn bị cho giai đoạn phát triển sắp tới, hướng tới hoàn thành mục tiêu đã đề ra trong tương lai.

Về nội dung thực hiện phù hợp với định hướng quy hoạch cấp trên và tình hình phát triển kinh tế - xã hội xã.

2. Kiến nghị

Lập Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Trường được lập dựa trên chủ trương của UBND huyện, đến nay hồ sơ cơ bản đã đầy đủ các thành phần và phù hợp với quy định. Kính mong cơ quan thẩm quyền sớm xem xét và chỉ đạo thực hiện các bước tiếp theo./.