

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 1472 /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 14 tháng 4 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chung xã Xuân Hòa,
tỉnh Đồng Nai đến năm 2050**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

- Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;
- Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26 tháng 11 năm 2024;
- Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số ngày 11 tháng 12 năm 2025;
- Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Căn cứ Nghị định 34/2026/NĐ-CP ngày 22 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Căn cứ Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09 tháng 12 năm 2025 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Căn cứ Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 03 tháng 7 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Căn cứ Quyết định số 779/QĐ-UBND ngày 27 tháng 02 năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Theo đề nghị tại Tờ trình số 42/TTr-UBND ngày 08 tháng 04 năm 2026 của Ủy ban nhân dân xã Xuân Hòa trình phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chung xã Xuân Hòa, tỉnh Đồng Nai đến năm 2050 và Báo cáo kết quả thẩm định số

120/BC-SXD ngày 06 tháng 4 năm 2026 của Sở Xây dựng về việc thẩm định Nhiệm vụ quy hoạch chung xã Xuân Hòa, tỉnh Đồng Nai đến năm 2050.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chung xã Xuân Hòa, tỉnh Đồng Nai đến năm 2050 với những nội dung chủ yếu như sau:

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

a) Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch:

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

- Phía Bắc : Giáp xã Xuân Thành, xã Xuân Lộc.

- Phía Đông : Giáp xã Tân Minh, xã Suối Kiết của tỉnh Lâm Đồng.

- Phía Nam : Giáp xã Bà Lâm của thành phố Hồ Chí Minh.

- Phía Tây : Giáp xã Xuân Lộc, xã Xuân Phú, xã Xuân Đông.

b) Quy mô lập quy hoạch

- Quy mô diện tích nghiên cứu và lập quy hoạch: Khoảng 30.596 ha.

- Quy mô dân số:

+ Dân số 2025: Khoảng 80.480 người.

+ Giai đoạn đến 2030: Khoảng 85.426 người; mật độ: 279,20 người/km²;

+ Giai đoạn đến 2050: Khoảng 104.236 người; mật độ: 340,7 người/km².

c) Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/10.000.

d) Thời hạn lập quy hoạch: Đến 2030 và dài hạn đến năm 2050.

2. Mục tiêu quy hoạch

a) Mục tiêu tổng quát: Xây dựng xã Xuân Hòa phát triển theo hướng nông thôn hiện đại, đa chức năng, gắn với dịch vụ, thương mại, công nghiệp và nông nghiệp công nghệ cao; phát triển hài hòa với cảnh quan sinh thái và hệ thống hạ tầng giao thông của khu vực; hình thành không gian dân cư và các khu chức năng phát triển hợp lý; có hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ, góp phần nâng cao chất lượng sống của người dân và thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội bền vững đến năm 2050.

b) Mục tiêu cụ thể

- Tổ chức lại không gian phát triển của xã Xuân Hòa theo hướng tập trung, hợp lý, phù hợp với định hướng phân vùng phát triển của tỉnh Đồng Nai.

- Phát triển đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đáp ứng nhu cầu phát triển dân cư, sản xuất và dịch vụ trong giai đoạn mới.

- Khai thác hiệu quả các trục giao thông chính và các tuyến kết nối trọng điểm, tạo động lực thu hút đầu tư và phát triển thương mại - dịch vụ.

- Phát triển công nghiệp, thương mại - dịch vụ, logistics và nông nghiệp công nghệ cao phù hợp điều kiện địa phương.

- Bảo vệ tài nguyên thiên nhiên, rừng, nguồn nước và hệ sinh thái; kiểm soát ô nhiễm môi trường và thích ứng với biến đổi khí hậu.

- Nâng cao chất lượng kiến trúc cảnh quan, phát triển không gian xanh và các công trình công cộng, từng bước nâng cao chất lượng sống của người dân và xây dựng xã Xuân Hòa phát triển bền vững trong dài hạn.

3. Tính chất quy hoạch

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

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

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

4. Sơ bộ dự báo phát triển

a) Dự báo quy mô dân số

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

b) Dự báo quy mô đất đai

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

c) Bảng thống kê chỉ tiêu sử dụng đất

Stt	Chỉ tiêu sử dụng đất	Đơn vị	Quy hoạch	
			Đến năm 2030	Đến năm 2050
1	Đất dân dụng bình quân (Kế thừa từ định hướng quy hoạch tỉnh)	m ² /người	150	150
2	Nhu cầu đất xây dựng (Kế thừa từ định hướng quy hoạch tỉnh)	ha	1.281,39	1.563,54
3	Đất cây xanh công cộng	m ² /Người	≥4	≥4
4	Tỷ lệ đất giao thông so với đất xây dựng	%	≥18	≥18

d) Bảng thống kê các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

Stt	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật	Đơn vị	Quy hoạch	
			Đến năm 2030	Đến năm 2050
1	Cấp nước tiêu chuẩn	lít/người/ngày.	80-100	80-100
2	Thoát nước bản tiêu chuẩn	% lượng nước cấp	100%	100%
3	Cấp điện			
	Cấp điện sinh hoạt	hộ/ngày/đêm	≥ 660W	≥ 660W
	Nhu cầu điện cho công trình công cộng		> 15% nhu cầu điện sinh hoạt	
	Chỉ tiêu cấp điện sản xuất công nghiệp (Tùy thuộc vào loại hình sản xuất)	Kw/ha	120 - 350	120 - 350

(Các chỉ tiêu, dự báo quy mô dân số và các chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật cụ thể được nghiên cứu, luận cứ và lựa chọn trong quá trình lập đề án quy hoạch và có thể được điều chỉnh tại bước lập quy hoạch chung nhằm phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, đảm bảo phù hợp quy hoạch cấp trên và các tiêu chuẩn hiện hành).

5. Các yêu cầu cần nghiên cứu đối với các nội dung quy hoạch

a) Yêu cầu nghiên cứu về định hướng phát triển không gian và sử dụng đất

- Phân tích, đánh giá tổng hợp hiện trạng sử dụng đất, dân cư, hạ tầng kỹ thuật - xã hội, môi trường và hoạt động kinh tế; rà soát, kế thừa và điều chỉnh các quy hoạch đã được phê duyệt của các xã trước sáp nhập, bảo đảm phù hợp với định hướng phát triển mới và các quy hoạch cấp trên.

- Làm rõ vai trò, vị thế, tiềm năng và động lực phát triển của xã Xuân Hòa trong tổng thể phát triển của tỉnh Đồng Nai; xác định các ngành, lĩnh vực động lực phát triển như công nghiệp, thương mại - dịch vụ, nông nghiệp công nghệ cao và phát triển sinh thái.

- Nghiên cứu tổ chức không gian khu trung tâm hành chính xã và hệ thống công trình dịch vụ công, bảo đảm phục vụ thuận tiện cho người dân; rà soát, sắp xếp và sử dụng hiệu quả các công trình công cộng, tài sản công sau sáp nhập.

- Xây dựng chiến lược và mô hình phát triển tổng thể của xã phù hợp với định hướng phát triển vùng, phát huy lợi thế từ các trục giao thông chính và các công trình hạ tầng giao thông theo quy hoạch cấp trên.

- Đề xuất cấu trúc không gian phát triển và định hướng sử dụng đất hợp lý, khai thác hiệu quả quỹ đất cho các khu chức năng như khu dân cư, khu công nghiệp, thương mại - dịch vụ và nông nghiệp công nghệ cao; xác định các khu vực phát triển trọng điểm, khu chính trang và khu bảo tồn.

b) Yêu cầu nghiên cứu về phát triển hạ tầng, môi trường, dự án ưu tiên và quản lý thực hiện quy hoạch

- Định hướng hệ thống hạ tầng kỹ thuật gồm giao thông, san nền - thoát nước mưa, cấp điện, cấp nước, thông tin liên lạc, thoát nước thải, chất thải rắn, nghĩa trang và phòng cháy chữa cháy, bảo đảm đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội và phù hợp với tổ chức không gian quy hoạch.

- Nghiên cứu định hướng phát triển hạ tầng viễn thông, bố trí trạm thu phát sóng thông tin di động và từng bước ngầm hóa cáp viễn thông, bảo đảm đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác.

- Đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường, bảo vệ rừng, nguồn nước và cảnh quan sinh thái; lồng ghép các giải pháp thích ứng biến đổi khí hậu trong quy hoạch sử dụng đất và phát triển hạ tầng.

- Xác định danh mục các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư, đặc biệt là các dự án hạ tầng kỹ thuật khung, hạ tầng xã hội, khu trung tâm hành chính và các khu sản xuất - dịch vụ; đề xuất lộ trình thực hiện phù hợp với khả năng huy động nguồn lực.

- Đề xuất các quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch về không gian, kiến trúc, cảnh quan và sử dụng đất, làm cơ sở cho công tác quản lý xây dựng và kiểm soát phát triển trên địa bàn xã.

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

Hồ sơ trình phê duyệt theo quy định của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09 tháng 12 năm 2025, bao gồm:

a) Tờ trình đề nghị phê duyệt quy hoạch chung và dự thảo quyết định của cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chung.

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

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

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

- Hồ sơ điện tử gồm:

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

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

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

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

7. Các yêu cầu, nguyên tắc về lấy ý kiến

a) Nội dung lấy ý kiến: Gồm nội dung lập quy hoạch của hồ sơ quy hoạch chung xã.

b) Hình thức lấy ý kiến

- Hình thức lấy ý kiến được thực hiện bằng một, một số hoặc các hình thức sau: Gửi hồ sơ, tài liệu để lấy ý kiến của người dân bằng văn bản; niêm yết, trưng bày tại nơi công cộng để tiếp nhận ý kiến của người dân; hình thức khác theo quy định của pháp luật về thực hiện dân chủ ở cơ sở.

- Thời gian lấy ý kiến ít nhất là 20 ngày và không quá 30 ngày kể từ ngày công khai nội dung lấy ý kiến. Trong trường hợp chưa hết thời gian lấy ý kiến mà đã nhận được đầy đủ ý kiến của cộng đồng dân cư thì cơ quan, tổ chức có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch đô thị và nông thôn được thực hiện các bước tiếp theo.

c) Đối tượng và kế hoạch lấy ý kiến

- Lấy ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức, chuyên gia và cộng đồng dân cư có liên quan.

- Ủy ban nhân dân có liên quan có trách nhiệm phối hợp với cơ quan tổ chức lập quy hoạch trong việc lấy ý kiến.

- Các ý kiến đóng góp phải được tổng hợp đầy đủ, giải trình, tiếp thu và báo cáo cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, quyết định.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Cơ quan phê duyệt quy hoạch: Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

2. Cơ quan thẩm định quy hoạch: Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai.

3. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Ủy ban nhân dân xã Xuân Hòa.

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

5. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Lựa chọn theo quy định hiện hành.


6. Nguồn vốn: Ngân sách tỉnh.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

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

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Xuân Hòa và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, các Phó Chánh Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTN. 
- N.T.Nh.

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



Hồ Văn Hà