

Số: 7007/QĐ-UBND

Xuân Lộc, ngày 20 tháng 9 năm 2022

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Phú,  
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 1691/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 Phú, huyện Xuân Lộc đến năm 2030 và định hướng phát triển đến năm 2040;*

*Căn cứ Quyết định số 1043/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 Phú, huyện Xuân Lộc đến năm 2030 và định hướng phát triển đến năm 2040;*

*Xét đề nghị của của UBND xã Xuân Phú tại Tờ trình số 183/TTr-UBND ngày 22/7/2022 và đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 180/TTr-KTHT ngày 25/7/2022 và Báo cáo số 547/BC-KTHT ngày 19/9/2022.*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Phú, 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 Phú, 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 Phú đến năm 2030 và định hướng phát triển đến năm 2040 là toàn bộ địa giới hành chính xã Xuân Phú.

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

+ Phía Đông: Giáp xã Suối Cát và xã Lang Minh.

+ Phía Tây : Giáp xã Bảo Hòa và Thành phố Long Khánh.

+ Phía Nam : Giáp huyện Cẩm Mỹ.

+ Phía Bắc : Giáp xã Xuân Thọ.

**1.3.** Quy mô diện tích lập quy hoạch: Tổng diện tích tự nhiên 3.860,22 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 Phú là xã thuộc tiểu vùng II với chức năng là vùng dịch vụ hậu cần nông nghiệp, nông nghiệp chuyên canh. Là vùng chuyên trồng cây hàng năm, cây công nghiệp lâu năm; đồng thời có khả năng phát triển thương mại, dịch vụ, nhất là phục vụ nông nghiệp.

## **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 16.518 người với 10.305 lao động.

- Đến năm 2025: Dân số toàn xã có 17.066 người với 10.818 lao động.

- Đến năm 2030: Dân số toàn xã có 17.616 người với 11.342 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 9,17%/năm, trong đó: Khu vực nông - lâm - thủy sản 5,51%/năm, công nghiệp - xây dựng 10,96%/năm, thương mại dịch vụ 10,99%/năm. Giai đoạn 2026 - 2030, tăng khoảng 9,32%/năm, trong đó: Khu vực nông - lâm - thủy sản 5,44%/năm, công nghiệp - xây dựng 11,66%/năm, thương mại dịch vụ 12,69%/năm.

- Cơ cấu giá trị sản xuất: Đến năm 2025, tỷ trọng giá trị sản xuất ngành nông nghiệp chiếm khoảng 21,18%, thương mại - dịch vụ 25,82% và ngành công nghiệp - xây dựng 53%; năm 2030, tỷ trọng ngành nông nghiệp khoảng 17,2%, thương mại - dịch vụ 27,9% và công nghiệp - xây dựng 54,9%.

#### **b) Các chỉ tiêu kỹ thuật chủ yếu:**

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

- Chỉ tiêu sử dụng đất:

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

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

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

- + Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật:  $\geq 5 \text{ m}^2/\text{người}$ .
- Chỉ tiêu cấp nước:  $\geq 60 \text{ lít/người/ngày đêm}$ .
- Chỉ tiêu cấp điện và chiếu sáng công cộng:  $\geq 150\text{W}/\text{người}$ .
- Chỉ tiêu nước thải (thu gom):  $\geq 80\%$  lượng nước thải phát sinh.

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

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

- Vị trí: Khu Trung tâm xã Xuân Phú nằm ở ấp Bình Tân, dân cư chủ yếu nằm dọc theo Quốc lộ 1, đường Tỉnh 763B (đường Xuân Phú - Xuân Tây), đường nội ấp Bình Tân. Ranh giới khu Trung tâm xã như sau:

- + Phía Đông: Giáp điểm dân cư số 3.
- + Phía Tây : Giáp đất nông nghiệp.
- + Phía Nam : Giáp đất nông nghiệp.
- + Phía Bắc : Giáp đất nông nghiệp.

- Quy mô: Giữ nguyên khu dân cư hiện hữu, các công trình công cộng, hạ tầng kỹ thuật được đầu tư xây dựng đồng bộ.

- + Quy mô hiện trạng 2020: 43,29 ha, dân số 706 hộ, với 2.855 nhân khẩu.
- + Quy mô quy hoạch 2025: 43,29 ha, dân số 737 hộ, với 2.906 nhân khẩu.
- + Quy mô quy hoạch 2030: 43,29 ha, dân số 778 hộ, với 3.000 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, Trung tâm Văn hóa thể thao và Học tập cộng đồng, Nhà Văn hóa - Khu thể thao ấp Bình Tân, Trường THCS Lý Thường Kiệt, Trường Tiểu học Nguyễn Huệ (Phân hiệu ấp Bình Tân), Trường Mầm non Xuân Phú (Phân hiệu ấp Bình Tân), Bưu điện xã, Trạm Y tế xã, 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 cung cấp dịch vụ chất lượng cao cho người dân; đồng thời là đầu mối cung cấp thiết bị sản xuất, cung ứng các dịch vụ tài chính hỗ trợ phát triển nông thôn; ngoài ra còn là đầu mối thu mua 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  $\leq 6$  tầng

(riêng nhà ở chung cư, nhà ở xã hội  $\leq 10$  tầng). Tăng cường trồng cây xanh dọc đường, khuyến khích trồng cây theo đặc tính của địa phương.

#### 4.2. Định hướng tổ chức khu dân cư:

##### a) Các khu dân cư chính trang, mở rộng:

- Điểm dân cư số 2 (ấp Bình Hòa): Dân cư tập trung chủ yếu nằm dọc theo Quốc lộ 1, đường Bình Hòa - Thọ Tân.

+ Quy mô hiện trạng 2020: 162,84 ha, dân số 1.616 hộ, với 6.596 nhân khẩu.

+ Quy mô quy hoạch 2025: 162,84 ha, dân số 1.688 hộ, với 6.803 nhân khẩu.

+ Quy mô quy hoạch 2030: 162,84 ha, dân số 1.781 hộ, với 7.023 nhân khẩu.

Giữ nguyên khu dân cư hiện hữu. Các công trình đã được đầu tư xây dựng: Nhà Văn hóa - Khu thể thao ấp Bình Hòa, Nhà Văn hóa đồng bào dân tộc Chơ ro, Trường Tiểu học Nguyễn Huệ, Trường Mầm non Xuân Phú (Phân hiệu ấp Bình Hòa), chợ Bình Hòa, công trình tôn giáo, các công trình hạ tầng kỹ thuật. Mật độ xây dựng tối đa 60%, số tầng cao  $\leq 6$  tầng (riêng nhà ở chung cư, nhà ở xã hội  $\leq 10$  tầng).

- Điểm dân cư số 3 (ấp Bình Xuân 1 và ấp Bình Xuân 2): Dân cư tập trung chủ yếu nằm dọc theo Quốc lộ 1, đường nội ấp Bình Xuân 1, đường nội ấp Bình Xuân 2.

+ Quy mô hiện trạng 2020: 63,64 ha, dân số 1.034 hộ, với 4.052 nhân khẩu.

+ Quy mô quy hoạch 2025: 63,64 ha, dân số 1.080 hộ, với 4.124 nhân khẩu.

+ Quy mô quy hoạch 2030: 63,64 ha, dân số 1.139 hộ, với 4.257 nhân khẩu.

Giữ nguyên khu dân cư hiện hữu. Các công trình đã được đầu tư xây dựng: Nhà Văn hóa - Khu thể thao ấp Bình Xuân 1, Nhà Văn hóa - Khu thể thao ấp Bình Xuân 2, Trung tâm Y tế huyện (Cơ sở 2), Trường Tiểu học Nguyễn Bình Khiêm, Trường Mầm non Xuân Phú, công trình tôn giáo, công trình hạ tầng kỹ thuật. Mật độ xây dựng tối đa 60%, số tầng cao  $\leq 6$  tầng (riêng nhà ở chung cư, nhà ở xã hội  $\leq 10$  tầng).

- Điểm dân cư số 4 (ấp Bình Tiến): Dân cư tập trung chủ yếu nằm dọc theo đường Tỉnh 763B (đường Xuân Phú - Xuân Tây), đường Bình Tiến - Lang Minh.

+ Quy mô hiện trạng 2020: 54,57 ha, dân số 728 hộ, với 3.014 nhân khẩu.

+ Quy mô quy hoạch 2025: 71,57 ha, dân số 761 hộ, với 3.232 nhân khẩu.

+ Quy mô quy hoạch 2030: 71,57 ha, dân số 802 hộ, với 3.337 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 Bình Tiến, Trường Tiểu học Lạc

Long Quân, Trường Mầm non Xuân Phú (Phân hiệu ấp Bình Tiến), công trình hạ tầng kỹ thuật. Mật độ xây dựng tối đa 60%, số tầng cao  $\leq 6$  tầng (riêng nhà ở chung cư, nhà ở xã hội  $\leq 10$  tầng).

b) Điểm dân cư quy hoạch mới: Khu dân cư kết hợp thương mại dịch vụ tại đường Tỉnh 763B (đường Xuân Phú - Xuân Tây): Quy mô khoảng 18 ha, dân số quy hoạch 1.600 - 1.800 người, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội được quy hoạch đồng bộ.

Ngoài ra, 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, Trung tâm Y tế huyện (Cơ sở 2), Trạm Y tế xã, Trung tâm Văn hóa thể thao và Học tập cộng đồng xã, Bưu điện xã, chợ Bình Hòa, Trường THCS Lý Thường Kiệt, Trường Tiểu học Nguyễn Bình Khiêm, Trường Tiểu học Lạc Long Quân, Trường Tiểu học Nguyễn Huệ, Trường Mầm non Xuân Phú, các Nhà Văn hóa - Khu thể thao ấp, Nhà văn hóa đồng bào dân tộc Chơ ro,... cụ thể như Bảng 01.

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

ST T	Hạng mục	Địa điểm (ấp)	Diện tích (m <sup>2</sup> )		Tăng (+), giảm (-) (m <sup>2</sup> )
			Hiện trạng 2020	Quy hoạch 2030	
<b>1</b>	<b>Trụ sở cơ quan</b>				
-	Trụ sở xã	Bình Tân	10.297,00	10.297,00	
<b>2</b>	<b>Y tế</b>				
-	Trung tâm Y tế huyện Xuân Lộc (Cơ sở 2)	Bình Xuân 1	2.871,10	2.871,10	
-	Trạm Y tế xã	Bình Tân	3.440,00	3.440,00	
<b>3</b>	<b>Giáo dục</b>				
-	Trường MN Bình Hòa	Bình Hòa	5.881,00	5.881,00	
-	Trường MN Bình Hòa (Phân hiệu ấp Bình Hòa)	Bình Hòa	390,00	390,00	
-	Trường MN Bình Hòa (Phân hiệu ấp Bình Tân)	Bình Tân	1.820,00	1.820,00	
-	Trường MN Xuân Phú	Bình Xuân 1	3.517,80	5.517,80	
-	Trường MN Xuân Phú (Phân hiệu ấp Bình Tiến)	Bình Tiến	1.058,00	2.058,00	+ 1.000
-	Trường TH Nguyễn Huệ	Bình Hòa	7.013,21	7.013,21	
-	Trường TH Nguyễn Huệ (Phân hiệu ấp Bình Tân)	Bình Tân	8.634,11	8.634,11	
-	Trường TH Lạc Long Quân	Bình Tiến	4.900,55	4.900,55	
-	Trường TH Nguyễn Bình Khiêm	Bình Xuân 1	6.674,00	6.674,00	
-	Trường THCS Lý Thường Kiệt	Bình Tân	17.969,42	17.969,42	
<b>4</b>	<b>Văn hóa - Thể thao</b>				

ST T	Hạng mục	Địa điểm (ấp)	Diện tích (m <sup>2</sup> )		Tăng (+), giảm (-) (m <sup>2</sup> )
			Hiện trạng 2020	Quy hoạch 2030	
-	Trung tâm Văn hóa thể thao và Học tập cộng đồng	Bình Tân	10.213,54	10.213,54	
-	Nhà văn hóa dân tộc Chợ ro	Bình Hòa	874,22	874,22	
-	Sân bóng đá Xuân Phú	Bình Tân		13.000,00	+ 13.000,00
-	Sân bóng đá ấp Bình Hòa	Bình Hòa	1.514,00	1.514,00	
-	Nhà văn hóa - Khu thể thao ấp Bình Hòa	Bình Hòa	438,00	438,00	
-	Nhà văn hóa - Khu thể thao ấp Bình Tân	Bình Tân	1.488,00	1.488,00	
-	Nhà văn hóa - Khu thể thao ấp Bình Xuân 1	Bình Xuân 1	807,70	807,70	
-	Nhà văn hóa - Khu thể thao ấp Bình Xuân 2	Bình Xuân 2	1.539,25	1.539,25	
-	Nhà văn hóa - Khu thể thao ấp Bình Tiến	Bình Tiến	505,21	505,21	
-	Nhà bia ghi tên Liệt sĩ xã Xuân Phú – Bảo Hòa	Bình Hòa	2.297,00	2.297,00	
<b>5</b>	<b>Thương mại, dịch vụ</b>				
-	Chợ Bình Hòa	Bình Hòa	3.017,88	3.017,88	
-	Bưu điện xã	Bình Tân	1.079,10	1.079,10	
<b>6</b>	<b>Tôn giáo</b>				
-	Giáo xứ Thánh Gia	Bình Xuân 1	22.954,54	22.954,54	
-	Giáo xứ Thái Thiện	Bình Xuân 2	15.396,10	15.396,10	
-	Giáo xứ Bình Hòa	Bình Hòa	12.272,68	12.272,68	
-	Chùa Dược Sư	Bình Hòa	759,89	759,89	
-	Chùa Linh Phú	Bình Hòa	4.943,22	4.943,22	
-	Chùa Linh Quang	Bình Hòa	4.000,00	4.000,00	

#### 4.4. Định hướng tổ chức sản xuất nông nghiệp:

##### a) Định hướng phát triển:

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

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

+ Giai đoạn 2021-2025: Phân đấu đạt tốc độ tăng trưởng giá trị sản xuất

nông nghiệp khoảng 5,51%. Trong đó, trồng trọt tăng 4,03%, chăn nuôi 5,67% và dịch vụ nông nghiệp 12,57%.

+ Giai đoạn 2026-2030: Phần đầu đạt tốc độ tăng trưởng giá trị sản xuất nông nghiệp khoảng 5,44%. Trong đó, trồng trọt tăng 5,91%, chăn nuôi 4,25% và dịch vụ nông nghiệp 8,75%.

- 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 49,98%, chăn nuôi chiếm 42,54% và dịch vụ nông nghiệp chiếm 7,48%; đến năm 2030, trồng trọt chiếm 51,09%, chăn nuôi chiếm 40,18% và dịch vụ nông nghiệp chiếm 8,73%.

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

- Phát triển trồng trọt:

+ Lúa: Diện tích đến năm 2025 khoảng 2.495 ha, năng suất khoảng 5,75 tấn/ha, sản lượng khoảng 14.346 tấn; diện tích đến năm 2030 khoảng 2.395 ha, năng suất khoảng 6 tấn/ha, sản lượng khoảng 14.370 tấn.

+ Cây bắp: Diện tích đến năm 2025 khoảng 2.868 ha, năng suất khoảng 8,58 tấn/ha, sản lượng khoảng 24.607 tấn; diện tích đến năm 2030 khoảng 2.918 ha, năng suất khoảng 8,9 tấn/ha, sản lượng khoảng 25.970 tấn.

+ Rau các loại: Diện tích đến năm 2025 khoảng 1.014 ha, năng suất khoảng 16 tấn/ha, sản lượng khoảng 16.224 tấn; diện tích đến năm 2030 khoảng 1.214 ha, năng suất khoảng 16,5 tấn/ha, sản lượng khoảng 20.031 tấn.

+ Cây đậu: Diện tích đến năm 2025 khoảng 194 ha, năng suất khoảng 1,45 tấn/ha, sản lượng khoảng 281 tấn; diện tích đến năm 2030 khoảng 250 ha, năng suất khoảng 1,7 tấn/ha, sản lượng khoảng 425 tấn.

+ Cây điều: Diện tích đến năm 2025 khoảng 25 ha, năng suất khoảng 1,16 tấn/ha, sản lượng khoảng 29 tấn; diện tích đến năm 2030 khoảng 25 ha, năng suất khoảng 1,16 tấn/ha, sản lượng khoảng 29 tấn.

+ Cây tiêu: Diện tích đến năm 2025 khoảng 20 ha, năng suất khoảng 2,7 tấn/ha, sản lượng khoảng 54 tấn; diện tích đến năm 2030 khoảng 20 ha, năng suất khoảng 2,7 tấn/ha, sản lượng khoảng 54 tấn.

+ Cây chôm chôm: Diện tích đến năm 2025 khoảng 138 ha, năng suất khoảng 19,8 tấn/ha, sản lượng khoảng 2.732 tấn; diện tích đến năm 2030 khoảng 138 ha, năng suất khoảng 19,8 tấn/ha, sản lượng khoảng 2.732 tấn.

+ Cây có múi: Diện tích đến năm 2025 khoảng 28 ha, năng suất khoảng 7,58 tấn/ha, sản lượng khoảng 212 tấn; diện tích đến năm 2030 khoảng 28 ha, năng suất khoảng 7,58 tấn/ha, sản lượng khoảng 212 tấn.

+ Cây xoài: Diện tích đến năm 2025 khoảng 25 ha, năng suất khoảng 13 tấn/ha, sản lượng khoảng 325 tấn; diện tích đến năm 2030 khoảng 25 ha, năng suất khoảng 13,5 tấn/ha, sản lượng khoảng 338 tấn.

+ Cây thanh long: Diện tích đến năm 2025 khoảng 250 ha, năng suất



khoảng 41 tấn/ha, sản lượng khoảng 8.282 tấn; diện tích đến năm 2030 khoảng 400 ha, năng suất khoảng 42 tấn/ha, sản lượng khoảng 13.566 tấn.

+ Cây mít: Diện tích đến năm 2025 khoảng 75 ha, năng suất khoảng 44 tấn/ha, sản lượng khoảng 2.315 tấn; diện tích đến năm 2030 khoảng 91 ha, năng suất khoảng 45 tấn/ha, sản lượng khoảng 2.857 tấn.

- Phát triển chăn nuôi:

+ Đàn trâu: Đến năm 2025 khoảng 414 con, sản lượng thịt hơi khoảng 67 tấn; đến năm 2030 khoảng 614 con, sản lượng thịt hơi khoảng 100 tấn.

+ Đàn bò: Đến năm 2025 khoảng 2.009 con, sản lượng thịt hơi khoảng 201 tấn; đến năm 2030 khoảng 2.059 con, sản lượng thịt hơi khoảng 206 tấn.

+ Đàn heo: Đến năm 2025 khoảng 88.325 con, sản lượng thịt hơi khoảng 13.429 tấn; đến năm 2030 khoảng 120.325 con, sản lượng thịt hơi khoảng 18.294 tấn.

+ Đàn gia cầm: Đến năm 2025 khoảng 4.920 nghìn con, sản lượng trứng khoảng 32.603 nghìn quả; đến năm 2030 khoảng 6.390 nghìn con, sản lượng trứng khoảng 42.480 nghìn quả.

**c) Phân vùng sản xuất nông nghiệp:**

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

- Vùng 1: Diện tích khoảng 1.200 ha tại ấp Bình Xuân 1, ấp Bình Xuân 2, định hướng trồng cây lúa, bắp.

- Vùng 2: Diện tích khoảng 500 ha tại ấp Bình Hòa, định hướng trồng cây mít, thanh long.

- Vùng 3: Diện tích khoảng 150 ha tại ấp Bình Tiến, định hướng trồng cây cà phê, tiêu, điều, chôm chôm, xoài.

- Vùng 4: Diện tích khoảng 600 ha tại ấp Bình Tân, định hướng trồng cây hàng năm, rau, cây ăn (cam, quýt) quả kết hợp phát triển du lịch sinh thái.

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

- Phát triển thương mại dịch vụ khu vực trung tâm xã, dọc tuyến Quốc lộ 1, đường Tỉnh 763B (đường Xuân Phú - Xuân Tây), các tuyến đường huyện, đường trục xã, trong đó chú trọng dịch vụ phục vụ vận tải, hậu cần nông nghiệp (sản xuất, cung ứng giống, vật tư nông nghiệp, vận tải, khuyến nông, thú y, tư vấn nông nghiệp, tiếp thị, tiêu thụ sản phẩm...), sửa chữa ô tô, xe máy, đồ điện, ăn uống, trạm dừng chân,...; tiếp tục nâng cấp chợ Bình Hòa để đáp ứng tốt hơn nhu cầu mua sắm hàng hóa của người dân. Song song đó phát triển du lịch gắn các mô hình nông nghiệp công nghệ cao.

- Tập trung phát triển công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp các ngành nghề cơ khí, chế biến nông sản, thực phẩm, công nghệ sinh học,...

**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 Phú**

Số TT	Chỉ tiêu	Hiện trạng Năm 2020 (ha)	Quy hoạch (ha)		Tăng (+), giảm (-) (ha)		
			Năm 2025	Năm 2030	2025-2020	2030-2025	2030-2020
(1)	(2)	(5)	(5)	(5)	(6)=(4)-(3)	(7)=(5)-(4)	(8)=(5)-(3)
	<b>Tổng diện tích tự nhiên</b>	<b>3.860,22</b>	<b>3.860,22</b>	<b>3.860,22</b>			
<b>1</b>	<b>Đất nông nghiệp</b>	<b>3.484,19</b>	<b>3.390,73</b>	<b>3.313,82</b>	<b>-93,46</b>	<b>-76,91</b>	<b>-170,37</b>
1.1	Đất trồng lúa	1.380,01	1.323,83	1.266,39	-56,18	-57,44	-113,62
1.2	Đất trồng trọt khác	1.963,64	1.867,82	1.821,87	-95,82	-45,95	-141,77
1.3	Đất rừng sản xuất						
1.4	Đất rừng phòng hộ						
1.5	Đất rừng đặc dụng						
1.6	Đất nuôi trồng thủy sản	78,60	74,79	71,97	-3,81	-2,82	-6,63
1.7	Đất làm muối						
1.8	Đất nông nghiệp khác	61,94	124,29	153,59	62,35	29,30	91,65
<b>2</b>	<b>Đất xây dựng</b>	<b>338,14</b>	<b>431,60</b>	<b>500,75</b>	<b>93,46</b>	<b>69,15</b>	<b>162,61</b>
2.1	Đất ở	141,09	157,56	160,13	16,47	2,57	19,04
2.2	Đất công cộng	10,80	12,06	13,20	1,26	1,14	2,40
2.3	Đất cây xanh, thể dục, thể thao			1,50		1,50	1,50
2.4	Đất tôn giáo, danh lam thắng cảnh, di tích, đình đền	11,20	11,61	11,91	0,41	0,30	0,71
2.5	Đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và làng nghề	15,73	29,93	75,78	14,20	45,85	60,05
2.6	Đất khoáng sản và sản xuất vật liệu xây dựng						
2.7	Đất xây dựng các chức năng khác	13,59	18,91	18,73	5,32	-0,18	5,14
2.8	Đất hạ tầng kỹ thuật	124,55	179,95	197,92	55,40	17,97	73,37
2.8.1	Đất giao thông	120,92	175,89	193,86	54,97	17,97	72,94
2.8.2	Đất xử lý chất thải rắn		0,43	0,43	0,43		0,43
2.8.3	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	3,33	3,33	3,33			
2.8.4	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	0,30	0,30	0,30			
2.9	Đất hạ tầng phục vụ sản xuất	21,18	21,38	21,38	0,20		0,20
2.10	Đất quốc phòng, an ninh		0,20	0,20	0,20		0,20
<b>3</b>	<b>Đất khác</b>	<b>37,89</b>	<b>37,89</b>	<b>45,65</b>		<b>7,76</b>	<b>7,76</b>
3.1	Đất sông ngòi, kênh rạch, suối & mặt nước chuyên dùng	37,89	37,89	45,65		7,76	7,76
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:**

- Đường sắt tốc độ cao Nha Trang - Thành phố Hồ Chí Minh, chiều dài qua địa bàn xã Xuân Phú khoảng 3,2 km, quy mô đường sắt đôi, khổ 1.435 mm, lộ giới 57 m.

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

- Quốc lộ 1: Chiều dài qua xã Xuân Phú khoảng 6,5 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 763B (đường Xuân Phú - Xuân Tây): Tuyến bắt đầu từ giáp ranh huyện Cẩm Mỹ đến giáp ranh xã Xuân Thọ, chiều dài 9,6 km. Quy hoạch đạt tiêu chuẩn đường cấp III, quy mô từ 2 - 6 làn xe, lộ giới 45 m.

**c) Đường huyện:**

- Đường Mả Vôi: Tuyến bắt đầu từ giáp ranh xã Bảo Hòa đến đường Tỉnh 763B (đường Xuân Phú - Xuân Tây), chiều dài 0,5 km. Quy hoạch đạt tiêu chuẩn đường cấp IV, quy mô từ 2 - 4 làn xe, lộ giới 32 m.

- Đường Bình Hòa - Thọ Tân: Tuyến bắt đầu từ Quốc lộ 1 đến ranh xã Xuân Thọ, chiều dài 5,7 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 Bảo Hòa đến ranh xã Lang Minh, chiều dài 2,4 km. Quy hoạch đạt tiêu chuẩn đường cấp IV, quy mô từ 2 - 4 làn xe, lộ giới 32 m.

- Đường Lan Minh - Suối Đá: Tuyến bắt đầu từ giáp ranh xã Lang Minh đến giáp đường tỉnh 763B (đường Xuân Phú - Xuân Tây), chiều dài 1,75 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 9 tuyến, tổng chiều dài 12,17 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 20 tuyến, tổng chiều dài 12,35 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 28 tuyến, tổng chiều dài 9,29 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 4 tuyến, tổng chiều dài 4,13 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 đập Gia Liêu 1, đập Lang Minh 2 và hệ thống kênh tưới.

**6.4. Quy hoạch hệ thống điện:**

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

- Lưới điện:

+ Đối với đường dây trung thế và trạm biến áp: Xây dựng 4,5 km đường dây trung áp 3 pha và 5 trạm biến áp 3x50 kVA.

+ Đối với đường dây hạ thế độc lập: Hiện các 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 17.616 người, chỉ tiêu cấp nước 60 lít/người/ngày đêm. Nhu cầu nước sinh hoạt 1.057 m<sup>3</sup>/ngày đêm. Nhu cầu nước cho sản xuất tiểu thủ công nghiệp: 85 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

- Quy hoạch cấp nước: Quy hoạch lắp đặt mới 7 tuyến đường ống cấp nước với tổng chiều dài 10,4 km tại các ấp Bình Xuân 1, Bình Xuân 2 và ấp Bình Tiến để cấp nước sinh hoạt.

**6.6. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:**

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

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

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

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

## **6.7. 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 điểm trung chuyển rác tại ấp Bình Tân với diện tích 0,4 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 Phú có nghĩa trang tại ấp Bình Tân với diện tích 2,83 ha và nghĩa trang tại ấp Bình Hòa với diện tích 0,5 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:**

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

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

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

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

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

**Điều 2. Tổ chức thực hiện**

**1. UBND xã Xuân Phú:**

- 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 Phú 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 Phú 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 Phú 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) *Thu*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Thị Cát Tiên**

**QUY ĐỊNH**

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

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 7007/QĐ-UBND  
ngày 20 tháng 9 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 Phú 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 Phú đến năm 2030 và định hướng phát triển đến năm 2040 là toàn bộ địa giới hành chính xã Xuân Phú.

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

+ Phía Đông: Giáp xã Suối Cát và xã Lang Minh.



+ Phía Tây : Giáp xã Bảo Hòa và Thành phố Long Khánh.

+ Phía Nam : Giáp huyện Cẩm Mỹ.

+ Phía Bắc : Giáp xã Xuân Thọ.

- Tổng diện tích tự nhiên: 3.860,22 ha.

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

- Khu vực nhà ở dân cư (Khu trung tâm xã, khu dân cư hiện hữu cải tạo, khu dân cư xây dựng mới, nhà ở rải rác,...).

- Khu vực xây dựng công trình công cộng.

- Khu vực đất sản xuất (đất sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, ngư nghiệp; đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, dịch vụ,...).

- Khu đất cây xanh.

- Các khu vực bảo tồn, di tích, thắng cảnh, cấm xây dựng (nếu có).

- Khu vực dự trữ, an ninh quốc phòng.

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, quản lý chất thải rắn, nghĩa trang, vệ sinh môi trường).

## CHƯƠNG II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

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

#### Điều 3. Khu vực nhà ở dân cư

Các chỉ tiêu kỹ thuật yêu cầu:

- Chỉ tiêu sử dụng đất:

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

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

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

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

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

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

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

- Quy định khoảng lùi tối thiểu (m) của các công trình theo bề rộng đường (giới hạn bởi các chỉ giới đường đỏ) và chiều cao xây dựng công trình:

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

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

Diện tích lô đất (m <sup>2</sup> /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: 43,29 ha, dân số 706 hộ, với 2.855 nhân khẩu.

+ Quy mô quy hoạch 2025: 43,29 ha, dân số 737 hộ, với 2.906 nhân khẩu.

+ Quy mô quy hoạch 2030: 43,29 ha, dân số 778 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).

**2. Khu dân cư hiện hữu, cải tạo:**

**\* Điểm dân cư số 2 (ấp Bình Hòa):**

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

+ Quy mô hiện trạng 2020: 162,84 ha, dân số 1.616 hộ, với 6.596 nhân khẩu.

+ Quy mô quy hoạch 2025: 162,84 ha, dân số 1.688 hộ, với 6.803 nhân khẩu.

+ Quy mô quy hoạch 2030: 162,84 ha, dân số 1.781 hộ, với 7.023 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 Bình Xuân 1 và ấp Bình Xuân 2):**

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

+ Quy mô hiện trạng 2020: 63,64 ha, dân số 1.034 hộ, với 4.052 nhân khẩu.

+ Quy mô quy hoạch 2025: 63,64 ha, dân số 1.080 hộ, với 4.124 nhân khẩu.

+ Quy mô quy hoạch 2030: 63,64 ha, dân số 1.139 hộ, với 4.257 nhân khẩu.

- Mật độ xây dựng:  $\leq 60\%$ .
- Tầng cao xây dựng tối đa:  $\leq 6$  tầng (riêng nhà ở chung cư, nhà ở xã hội  $\leq 10$ ).

**\* Điểm dân cư số 4 (ấp Bình Tiến):**

- Quy mô diện tích, dân số, nhân khẩu:
  - + Quy mô hiện trạng 2020: 54,57 ha, dân số 728 hộ, với 3.014 nhân khẩu.
  - + Quy mô quy hoạch 2025: 71,57 ha, dân số 761 hộ, với 3.232 nhân khẩu.
  - + Quy mô quy hoạch 2030: 71,57 ha, dân số 802 hộ, với 3.337 nhân khẩu.
- Mật độ xây dựng:  $\leq 60\%$ .
- Tầng cao xây dựng tối đa:  $\leq 6$  tầng (riêng nhà ở chung cư, nhà ở xã hội  $\leq 10$ ).

**3. Khu dân cư xây dựng mới:** Khu dân cư kết hợp thương mại dịch vụ tại đường Tỉnh 763B (đường Xuân Phú - Xuân Tây): Quy mô khoảng 18 ha, dân số quy hoạch 1.600 - 1.800 người, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội được quy hoạch đồng bộ.

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

**Điều 4. Khu vực xây dựng công trình công cộng**

**1. Các công trình công cộng gồm:** Trụ sở cơ quan, y tế, giáo dục, văn hóa, dịch vụ,... như số liệu trong Bảng 01 kèm theo Quyết định số ...../QĐ-UBND ngày .... tháng ... năm 2022 của UBND huyện Xuân Lộc.

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

- Mật độ xây dựng:  $\leq 60\%$ .
- Tầng cao xây dựng tối đa:  $\leq 6$  tầng (riêng nhà ở chung cư, nhà ở xã hội  $\leq 10$ ).

- 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: Hải 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
<b>1. Giáo dục</b>			
a) Trường, điểm trường mầm non	50 chỗ/1.000 dân	12 m <sup>2</sup> /chỗ	1 km
b) Trường, điểm trường tiểu học	65 chỗ/1.000 dân	10 m <sup>2</sup> /chỗ	1 km
c) Trường trung học cơ sở	55 chỗ/1.000 dân	10 m <sup>2</sup> /chỗ	
<b>2. Y tế</b>			
Trạm y tế xã - Không có vườn thuốc - Có vườn thuốc	1 trạm/xã	500 m <sup>2</sup> /trạm 1.000 m <sup>2</sup> /trạm	
<b>3. Văn hóa, thể thao công cộng<sup>(1)</sup></b>			
a) Nhà văn hóa		1.000 m <sup>2</sup> /công trình	
b) Phòng truyền thống		200 m <sup>2</sup> /công trình	
c) Thư viện		200 m <sup>2</sup> /công trình	
d) Hội trường		100 chỗ/công trình	
e) Cụm công trình, sân bãi thể thao		5.000 m <sup>2</sup> /cụm	
<b>4. Chợ, cửa hàng dịch vụ<sup>(2)</sup></b>			
a) Chợ	1 chợ/xã	1.500 m <sup>2</sup>	
b) Cửa hàng dịch vụ trung tâm	1 công trình/khu trung tâm	300 m <sup>2</sup>	
<b>5. Điểm phục vụ bưu chính viễn thông</b>			
Điểm phục vụ bưu chính, viễn thông (bao gồm cả truy cập Internet)	1 điểm/xã	150 m <sup>2</sup> /điểm	
<p><i>Chú thích 1: Các hạng mục văn hóa, thể thao công cộng phải kết hợp trong cùng nhóm công trình để đảm bảo sử dụng khai thác hiệu quả;</i></p> <p><i>Chú thích 2: Tùy theo đặc điểm địa phương có thể bố trí cho xã hoặc liên xã.</i></p>			

## **Điều 5. Đất sản xuất**

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

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

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 Phú đến năm 2030 và định hướng phát triển đến năm 2040 là toàn bộ địa giới hành chính xã Xuân Phú.

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 mỗi 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
<b>I</b>	<b>Đường xã</b>	<b>12,17</b>			
1	Đường Bình Hòa - Long Khánh	0,50	1-2	29	V
2	Đường Trường An	1,90	1-2	29	V
3	Đường nội ấp Bình Tân	2,10	1-2	29	V
4	Đường vào Trụ sở ấp B. Xuân 2	0,35	1-2	29	V
5	Đường nội ấp Bình Xuân 1	0,78	1-2	29	V
6	Đường XP20 (tổ 17) Bình Hòa	0,37	1-2	29	V
7	Đường nội ấp Bình Xuân 2	1,37	1-2	29	V
8	Đường nội ấp Bình Tiến	2,40	1-2	29	V
9	Đường Bình Tiến - Lang Minh	2,40	1-2	29	V
<b>II</b>	<b>Đường ấp</b>	<b>12,35</b>			
1	Đường XP1 (tổ 6) ấp Bình Xuân 2	0,31	1-2	19	VI
2	Đường XP3 (tổ 4,7,6,8) Bình Xuân 2	1,40	1-2	19	VI
3	Đường XP5 (tổ 2) Trụ sở BX2 nội dài	1,02	1-2	19	VI
4	Đường XP7 (tổ 1) ấp Bình Xuân 2	0,69	1-2	19	VI
5	Đường XP7 (tổ 4) ấp Bình Xuân 1	0,67	1-2	19	VI
6	Đường XP9 (tổ 3) ấp Bình Xuân 1	0,76	1-2	19	VI
7	Đường XP11 (tổ 2) ấp Bình Xuân 1	0,76	1-2	19	VI
8	Đường XP2 (tổ 8) ấp Bình Xuân 1	0,70	1-2	19	VI
9	Đường XP19 (tổ 10,11) ấp Bình Xuân 1	1,54	1-2	19	VI
10	Đường XP27 (nhà thờ B. Tân)	0,45	1-2	19	VI
11	Đường XP29 ấp Bình Tân	0,51	1-2	19	VI
12	Đường hông trụ sở ấp Bình Tân	0,11	1-2	19	VI
13	Đường XP6 (tổ 12) ấp Bình Hòa	0,19	1-2	19	VI
14	Đường XP8 (tổ 12) ấp Bình Hòa	0,18	1-2	19	VI
15	Đường XP10 (tổ 11) ấp Bình Hòa	0,11	1-2	19	VI
16	Đường XP12 (chợ Bình Hòa)	0,17	1-2	19	VI
17	Đường XP14 (Nhà trẻ) Bình Hòa	0,47	1-2	19	VI
18	Đường XP16 (nhà thờ Bình hòa)	0,19	1-2	19	VI
19	Đường XP18 ấp Bình Hòa	0,36	1-2	19	VI
20	Đường Suối Đá - Bình Tiến	1,76	1-2	19	VI
<b>III</b>	<b>Đường ngõ xóm</b>	<b>9,29</b>			
1	Đường XP13 (tổ 1) ấp Bình Xuân 1	0,27	1-2	19	VI
2	Hẻm 2893-QL1 (tổ 1) Bình Xuân 1	0,25	1-2	19	VI
3	Hẻm 18-Nội ấp Bình Xuân 1	0,33	1-2	19	VI
4	Hẻm 11-Nội ấp Bình Xuân 1	0,16	1-2	19	VI
5	Hẻm 3526-QL1 (tổ 6) ấp Bình Xuân 1	0,24	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 liên ấp Bình Xuân 1 - Bình Xuân 2	0,34	1-2	19	VI
7	Đường XP21 (tổ 1) ấp Bình Tân	0,34	1-2	19	VI
8	Đường XP 23 (tổ 1) ấp Bình Tân	0,30	1-2	19	VI
9	Đường XP25 (tổ 3) ấp Bình Tân	0,25	1-2	19	VI
10	Đường XP43 (tổ 3) ấp Bình Tân	0,38	1-2	19	VI
11	Đường XP4 (tổ 5) ấp Bình Tân	0,60	1-2	19	VI
12	Hẻm 3754-QL1 ấp Bình Tân	0,21	1-2	19	VI
13	Hẻm 100 - Xuân Phú Xuân Tây	0,92	1-2	19	VI
14	Hẻm 1-XP27 (tổ 12) ấp Bình Tân	0,10	1-2	19	VI
15	Hẻm 3-XP27 (tổ 12) ấp Bình Tân	0,10	1-2	19	VI
16	Đường XP31 (tổ 10,12) ấp Bình Tân	0,24	1-2	19	VI
17	Đường XP33 ấp Bình Tân	0,19	1-2	19	VI
18	Đường XP35 (tổ 8) ấp Bình Tân	0,52	1-2	19	VI
19	Đường XP43 (tổ 7) ấp Bình Tân	0,24	1-2	19	VI
20	Đường XP24 ấp Bình Hòa	0,19	1-2	19	VI
21	Đường XP30 (tổ 6) ấp Bình Hòa	0,29	1-2	19	VI
22	Đường XP32 (tổ 5) ấp Bình Hòa	0,23	1-2	19	VI
23	Đường XP26 (tổ 1,2) ấp Bình Hòa	0,53	1-2	19	VI
24	Đường XP34 (Trường học Ng Huệ)	0,41	1-2	19	VI
25	Đường XP28 ấp Bình Hòa	0,34	1-2	19	VI
26	Đường XP40 ấp Bình Tiên	0,57	1-2	19	VI
27	Đường XP42 ấp Bình Tiên	0,32	1-2	19	VI
28	Đường XP38 ấp Bình Tiên	0,43	1-2	19	VI
<b>IV</b>	<b>Đường trục chính nội đồng</b>	<b>4,13</b>	1-2	19	VI
1	Đường CLB-NSC TĐ14 ấp Bình Hòa	1,69	1-2	19	VI
2	Đường nội đồng kênh N3.1 Bình Tiên	0,74	1-2	19	VI
3	Đường nội đồng kênh N3.3 Bình Tiên	0,62	1-2	19	VI
4	Đường XP36 (tổ 4) ấp Bình Hòa	1,08	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:  $\geq 150$  W/người.

+ Nhu cầu điện cho công trình công cộng:  $> 15\%$  nhu cầu điện sinh hoạt.

+ Nhu cầu điện phục vụ sản xuất: Theo nhu cầu của cơ sở sản xuất.

+ Chiếu sáng công cộng: Tỷ lệ đường khu vực trung tâm xã được chiếu sáng  $\geq 100\%$ .

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

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

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

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

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

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

#### 4. Thoát nước mưa:

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

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

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

#### a) Thoát nước thải:

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

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

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

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

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

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

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



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

### Điều 10. Nhà ở dân cư nông thôn

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

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

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

### Điều 11. Các công trình hạ tầng kỹ thuật

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

STT	Tên đường	Quy hoạch			
		Chiều dài (km)	Quy mô mặt cắt ngang (làn xe)	Lộ giới (m)	Cấp đường
<b>I</b>	<b>Đường xã</b>	<b>12,17</b>			
1	Đường Bình Hòa - Long Khánh	0,50	1-2	29	V
2	Đường Trường An	1,90	1-2	29	V
3	Đường nội ấp Bình Tân	2,10	1-2	29	V
4	Đường vào Trụ sở ấp B. Xuân 2	0,35	1-2	29	V
5	Đường nội ấp Bình Xuân 1	0,78	1-2	29	V
6	Đường XP20 (tổ 17) Bình Hòa	0,37	1-2	29	V
7	Đường nội ấp Bình Xuân 2	1,37	1-2	29	V
8	Đường nội ấp Bình Tiên	2,40	1-2	29	V
9	Đường Bình Tiên - Lang Minh	2,40	1-2	29	V
<b>II</b>	<b>Đường ấp</b>	<b>12,35</b>			
1	Đường XP1 (tổ 6) ấp Bình Xuân 2	0,31	1-2	19	VI
2	Đường XP3 (tổ 4,7,6,8) Bình Xuân 2	1,40	1-2	19	VI
3	Đường XP5 (tổ 2) Trụ sở BX2 nối dài	1,02	1-2	19	VI
4	Đường XP7 (tổ 1) ấp Bình Xuân 2	0,69	1-2	19	VI
5	Đường XP7 (tổ 4) ấp Bình Xuân 1	0,67	1-2	19	VI
6	Đường XP9 (tổ 3) ấp Bình Xuân 1	0,76	1-2	19	VI
7	Đường XP11 (tổ 2) ấp Bình Xuân 1	0,76	1-2	19	VI
8	Đường XP2 (tổ 8) ấp Bình Xuân 1	0,70	1-2	19	VI
9	Đường XP19 (tổ 10,11) ấp Bình Xuân 1	1,54	1-2	19	VI
10	Đường XP27 (nhà thờ B. Tân)	0,45	1-2	19	VI
11	Đường XP29 ấp Bình Tân	0,51	1-2	19	VI
12	Đường hông trụ sở ấp Bình Tân	0,11	1-2	19	VI
13	Đường XP6 (tổ 12) ấp Bình Hòa	0,19	1-2	19	VI
14	Đường XP8 (tổ 12) ấp Bình Hòa	0,18	1-2	19	VI

STT	Tên đường	Quy hoạch			
		Chiều dài (km)	Quy mô mặt cắt ngang (làn xe)	Lộ giới (m)	Cấp đường
15	Đường XP10 (tổ 11) ấp Bình Hòa	0,11	1-2	19	VI
16	Đường XP12 (chợ Bình Hòa)	0,17	1-2	19	VI
17	Đường XP14 (Nhà trẻ) Bình Hòa	0,47	1-2	19	VI
18	Đường XP16 (nhà thờ Bình hòa)	0,19	1-2	19	VI
19	Đường XP18 ấp Bình Hòa	0,36	1-2	19	VI
20	Đường Suối Đá -Bình Tiên	1,76	1-2	19	VI
<b>III</b>	<b>Đường ngõ xóm</b>	<b>9,29</b>			
1	Đường XP13 (tổ 1) ấp Bình Xuân 1	0,27	1-2	19	VI
2	Hẻm 2893-QL1 (tổ 1) Bình Xuân 1	0,25	1-2	19	VI
3	Hẻm 18-Nội ấp Bình Xuân 1	0,33	1-2	19	VI
4	Hẻm 11-Nội ấp Bình Xuân 1	0,16	1-2	19	VI
5	Hẻm 3526-QL1 (tổ 6) ấp Bình Xuân 1	0,24	1-2	19	VI
6	Đường liên ấp Bình Xuân 1 - Bình Xuân 2	0,34	1-2	19	VI
7	Đường XP21 (tổ 1) ấp Bình Tân	0,34	1-2	19	VI
8	Đường XP 23 (tổ 1) ấp Bình Tân	0,30	1-2	19	VI
9	Đường XP25 (tổ 3) ấp Bình Tân	0,25	1-2	19	VI
10	Đường XP43 (tổ 3) ấp Bình Tân	0,38	1-2	19	VI
11	Đường XP4 (tổ 5) ấp Bình Tân	0,60	1-2	19	VI
12	Hẻm 3754-QL1 ấp Bình Tân	0,21	1-2	19	VI
13	Hẻm 100 - Xuân Phú Xuân Tây	0,92	1-2	19	VI
14	Hẻm 1-XP27 (tổ 12) ấp Bình Tân	0,10	1-2	19	VI
15	Hẻm 3-XP27 (tổ 12) ấp Bình Tân	0,10	1-2	19	VI
16	Đường XP31 (tổ 10,12) ấp Bình Tân	0,24	1-2	19	VI
17	Đường XP33 ấp Bình Tân	0,19	1-2	19	VI
18	Đường XP35 (tổ 8) ấp Bình Tân	0,52	1-2	19	VI
19	Đường XP43 (tổ 7) ấp Bình Tân	0,24	1-2	19	VI
20	Đường XP24 ấp Bình Hòa	0,19	1-2	19	VI
21	Đường XP30 (tổ 6) ấp Bình Hòa	0,29	1-2	19	VI
22	Đường XP32 (tổ 5) ấp Bình Hòa	0,23	1-2	19	VI
23	Đường XP26 (tổ 1,2) ấp Bình Hòa	0,53	1-2	19	VI
24	Đường XP34 (Trường học Ng Huệ)	0,41	1-2	19	VI
25	Đường XP28 ấp Bình Hòa	0,34	1-2	19	VI
26	Đường XP40 ấp Bình Tiên	0,57	1-2	19	VI
27	Đường XP42 ấp Bình Tiên	0,32	1-2	19	VI
28	Đường XP38 ấp Bình Tiên	0,43	1-2	19	VI
<b>IV</b>	<b>Đường trục chính nội đồng</b>	<b>4,13</b>	1-2	19	VI
1	Đường CLB-NSC TĐ14 ấp Bình Hòa	1,69	1-2	19	VI
2	Đường nội đồng kênh N3.1 Bình Tiên	0,74	1-2	19	VI
3	Đường nội đồng kênh N3.3 Bình Tiên	0,62	1-2	19	VI
4	Đường XP36 (tổ 4) ấp Bình Hòa	1,08	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:  $\geq 150$  W/người.
- + Nhu cầu điện cho công trình công cộng:  $> 15\%$  nhu cầu điện sinh hoạt.
- + Nhu cầu điện phục vụ sản xuất: Theo nhu cầu của cơ sở sản xuất.
- + Chiếu sáng công cộng: Tỷ lệ đường khu vực trung tâm xã được chiếu sáng  $\geq 100\%$ .

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

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

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

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

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

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

## 4. Thoát nước mưa:

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

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

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

### a) Thoát nước thải:

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

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

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

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

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

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

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

### **Chương III** **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

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

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

**Điều 14.** UBND huyện Xuân Lộc giao nhiệm vụ UBND xã Xuân Phú, 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 Phú:**

- 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 Phú 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 Phú triển khai thực hiện quy hoạch chung xây dựng được duyệt./.