

*A.Nhiên*  
**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI**

Số: *1700* /QĐ-UBND

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

*Đồng Nai, ngày 05 tháng 6 năm 2019*

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt quy hoạch xây dựng vùng huyện Xuân Lộc,  
tỉnh Đồng Nai đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050**

### **ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 734/QĐ-TTg ngày 27/5/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Đồng Nai đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đề án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1479/TTr-SXD ngày 12/4/2019,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Duyệt quy hoạch xây dựng vùng huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 với các nội dung chính như sau:

1. Tên đề án: Quy hoạch xây dựng vùng huyện Xuân Lộc đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

2. Phạm vi, ranh giới và thời hạn lập quy hoạch

a) Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch: Toàn bộ ranh giới hành chính huyện Xuân Lộc, có diện tích tự nhiên khoảng 72.486,42 ha, với 15 đơn vị hành chính trực thuộc (bao gồm thị trấn Gia Ray và các xã: Xuân Hòa, Xuân Hưng, Xuân Tâm, Xuân Trường, Xuân Thành, Xuân Hiệp, Xuân Định, Xuân Phú, Xuân Thọ,

Xuân Bắc, Suối Cao, Suối Cát, Bảo Hòa, Lang Minh). Có ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc : Giáp huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai.

- Phía Nam : Giáp huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai và tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Phía Đông : Giáp tỉnh Bình Thuận.

- Phía Tây : Giáp thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

b) Thời hạn lập quy hoạch

- Giai đoạn ngắn hạn : Đến năm 2020.

- Giai đoạn dài hạn : Đến năm 2030.

- Tầm nhìn : Đến năm 2050.

3. Mục tiêu phát triển

a) Cụ thể hóa quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Đồng Nai và chiến lược phát triển kinh tế - xã hội huyện Xuân Lộc đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

b) Tạo liên kết vùng, thúc đẩy phát triển kinh tế, nâng cao chất lượng sống, bảo vệ môi trường và phát triển bền vững.

c) Định hướng phát triển không gian toàn huyện bao gồm không gian xây dựng đô thị, nông thôn và các khu chức năng đặc thù theo hướng gắn kết hài hòa để huyện Xuân Lộc trở thành một vùng không gian lãnh thổ phát triển bền vững có chất lượng sống tốt.

d) Làm cơ sở để chỉ đạo các ngành, các cấp chính quyền trong việc triển khai lập các đồ án quy hoạch xây dựng, lập các chương trình đầu tư và hoạch định các chính sách phát triển.

đ) Làm công cụ quản lý phát triển kiểm soát không gian toàn huyện, tạo cơ hội đầu tư ổn định và bền vững.

4. Tính chất, chức năng vùng huyện Xuân Lộc

a) Là cửa ngõ giao thương giữa vùng kinh tế trọng điểm phía Nam với các tỉnh duyên hải miền Trung và tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

b) Thuộc Vùng II - Vùng kinh tế phía Đông trong vùng tỉnh Đồng Nai, với định hướng

- Phát triển vùng đô thị, công nghiệp tập trung chuyên ngành và dịch vụ du lịch, chủ yếu là công nghiệp phụ trợ, chế biến, cơ khí, may mặc da, công nghệ sinh học,...

- Phát triển thương mại dịch vụ quy mô cấp vùng, cấp đô thị và nông thôn.

- Phát triển nông nghiệp công nghệ cao, nông nghiệp chuyên canh, khuyến khích phát triển chăn nuôi tập trung, nuôi trồng thủy sản nước ngọt,... kết hợp phát triển dịch vụ du lịch cảnh quan, trang trại, lịch sử, tâm linh.

- Phát triển hệ thống các điểm dân cư nông thôn tập trung gắn với lợi thế sản xuất nông, lâm nghiệp tại các xã trên địa bàn huyện.

- Hình thành các trung tâm nghiên cứu khoa học, giáo dục đào tạo trong lĩnh vực nông nghiệp công nghệ cao, công nghệ sinh học.

c) Là khu vực có vai trò quan trọng trong chiến lược quốc phòng an ninh của tỉnh và quốc gia.

#### 5. Tầm nhìn đến năm 2050

a) Là trung tâm phát triển vùng đô thị, công nghiệp, thương mại, dịch vụ, du lịch và nông nghiệp công nghệ cao của vùng kinh tế phía Đông trong vùng tỉnh Đồng Nai.

b) Phát triển có bản sắc văn hóa truyền thống, tập trung phát triển theo các mô hình, tiêu chí sinh thái và bền vững về môi trường.

#### 6. Các chỉ tiêu dự báo phát triển vùng

a) Các chỉ tiêu kinh tế xã hội: Theo Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội huyện Xuân Lộc đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2025 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 4396/QĐ-UBND ngày 31/12/2015.

b) Dự báo phát triển dân số: Dân số hiện trạng năm 2017 khoảng 242.500 người và dự báo

- Đến năm 2020: Dân số toàn khu vực khoảng 245.000 - 250.000 người.

- Đến năm 2025: Dân số toàn khu vực khoảng 255.000 - 260.000 người.

- Đến năm 2030: Dân số toàn khu vực khoảng 270.000 - 275.000 người.

c) Dự báo phát triển đô thị

Đến năm 2030 huyện Xuân Lộc có đô thị Gia Ray là đô thị loại IV xác định quy mô dân số đô thị.

d) Dự báo nhu cầu, cơ cấu sử dụng đất và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

Dự báo nhu cầu, cơ cấu sử dụng đất và xác định một số chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cơ bản của đồ án phù hợp với các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và tình hình thực tiễn, yêu cầu phát triển của khu vực. Cụ thể:

Stt	Hạng mục	Đơn vị tính	Năm 2015	Năm 2020	Năm 2025	Năm 2030
1	Dân số toàn huyện	Ngàn người	236.224	245 - 250	255 - 260	270 - 275
2	Đất xây dựng đô thị	ha	340	400 - 500	550 - 650	1.000 - 1.100
3	Chỉ tiêu đất xây dựng đô thị	m <sup>2</sup> /người	170	175 - 180	180 - 190	190 - 200
4	Loại đô thị	Loại				
	Đô thị Gia Ray			V	V	IV
5	Chỉ tiêu cấp điện					
	Đô thị Gia Ray	W/người		200	200	330

	Các khu trung tâm xã	W/người			200	330
	Công nghiệp	kw/ha		50 - 350	50 ÷ 350	50 ÷ 350
	Công cộng - Dịch vụ	kw/ha		60	60	100
<b>6</b>	<b>Chỉ tiêu cấp nước</b>					
	- Đô thị Gia Ray	lít/người/ngđ		≥80	≥100	≥100
	- Các khu trung tâm xã	lít/người/ngđ		≥80	≥80	≥80
	- Công nghiệp	m <sup>3</sup> /ha.ngđ		22 - 45	22 - 45	22 - 45
	- Du lịch	m <sup>3</sup> /ha.ngđ		5 - 10	5 - 10	5 - 10
	- Công cộng - Dịch vụ	%Qsh		10	10	10
<b>7</b>	<b>Chỉ tiêu thoát nước</b>	%		80	80	80
	- Đô thị Gia Ray	lít/người/ngđ		80%Qc	80%Qc	80%Qc
	- Các khu trung tâm xã	lít/người/ngđ		80%Qc	80%Qc	80%Qc
	- Công nghiệp	m <sup>3</sup> /ha.ngđ		80%Qc	80%Qc	80%Qc
	- Du lịch	m <sup>3</sup> /ha.ngđ		80%Qc	80%Qc	80%Qc
	- Công cộng - Dịch vụ	%Qsh		80%Qc	80%Qc	80%Qc

## 7. Định hướng phát triển không gian vùng

### a) Mô hình, cấu trúc không gian vùng

- Xây dựng mô hình phát triển bền vững, bảo tồn và phát huy các giá trị thiên nhiên, hiệu quả trong khai thác các tiềm năng thế mạnh của khu vực để phát triển kinh tế xã hội.

- Phát triển đô thị tập trung là đô thị Gia Ray có tính chất lan tỏa, tương tác và hỗ trợ cho các vùng chức năng khác phát triển thông qua các trục giao thông là đường Quốc lộ 01 và các đường tỉnh ĐT763, ĐT765, ĐT765B, ĐT766, ĐT772, ĐT773, ĐT776, ĐT779. Hình thành các trục hành lang liên kết các vùng chức năng: Vùng phát triển đô thị; vùng công nghiệp; vùng công nông nghiệp kết hợp; vùng phát triển du lịch, sinh thái, hạn chế xây dựng;...

- Phân chia thành 4 vùng phát triển:

+ Vùng I: Vùng đô thị trung tâm gắn kết công nghiệp, dịch vụ, du lịch. Trung tâm vùng tại thị trấn Gia Ray.

+ Vùng II: Vùng dịch vụ hậu cần nông nghiệp, nông nghiệp chuyên canh. Trung tâm vùng tại xã Bảo Hòa.

+ Vùng III: Vùng công nghiệp phụ trợ, dịch vụ vận tải đường bộ, nông lâm nghiệp. Trung tâm vùng tại xã Xuân Hưng.

+ Vùng IV: Vùng kinh tế nông nghiệp chuyên canh kỹ thuật cao, dịch vụ du lịch. Trung tâm vùng tại xã Xuân Bắc.

### b) Cấu trúc không gian vùng cảnh quan và không gian mở

- Không gian gắn với các hồ Núi Le, hồ Gia Ui, hồ Gia Măng và khu vực núi Chứa Chan, Vùng không gian rừng trồng sản xuất tại phía Đông huyện.

- Không gian nông nghiệp công nghệ cao bố trí ở phía Tây Bắc đô thị Gia Ray đến giáp với thành phố Long Khánh, khu vực phía Bắc hồ Núi Le.

- Khu vực rừng trồng và rừng sản xuất được bố trí khu vực phía Đông huyện, tập trung chủ yếu ở xã Xuân Hưng, Xuân Hòa và Xuân Thành.

- Không gian cảnh quan nông nghiệp còn lại.

c) Vùng hạn chế và cấm xây dựng

Vùng hạn chế xây dựng: Hạn chế xây dựng trong khu vực Núi Chứa Chan, trong khu vực rừng trồng, rừng sản xuất, khu vực quốc phòng an ninh quản lý, khu vực hành lang bảo vệ dọc sông, suối và xung quanh các hồ. Duy trì và bảo vệ đa dạng sinh học, môi trường sinh thái, nguồn tài nguyên nước.

d) Định hướng tổ chức phát triển không gian vùng đến năm 2030

- Vùng I: Vùng đô thị trung tâm gắn kết công nghiệp, dịch vụ, du lịch.

+ Bao gồm thị trấn Gia Ray và các xã Suối Cát, Xuân Hiệp, Xuân Tâm.

+ Quy mô diện tích khoảng 17.578 ha.

+ Quy mô dân số đến năm 2030 khoảng 95.000 - 97.000 người.

+ Trung tâm vùng là đô thị Gia Ray.

+ Định hướng phát triển:

Khu vực thị trấn Gia Ray hiện hữu nâng cấp, cải tạo, mở rộng về phía xã Xuân Hiệp, Suối Cát đóng vai trò là trung tâm của vùng. Các khu vực còn lại hình thành các điểm dân cư tập trung tạo chuỗi cung ứng hàng hóa tại các điểm dân cư, hỗ trợ dịch vụ, thương mại, du lịch.

Mở rộng khu công nghiệp Xuân Lộc về hướng Nam, tạo điều kiện thu hút đầu tư tại tổ hợp Khu công nghiệp kỹ thuật cao - dịch vụ.

Bảo tồn khu di tích danh thắng quốc gia núi Chứa Chan, khu vực rừng phòng hộ tại núi Chứa Chan.

Phát triển du lịch khu di tích danh thắng quốc gia Núi Chứa Chan, xung quanh các hồ Núi Le, hồ Gia Ui, hồ Gia Măng.

Khu Quân sự Phía Nam xã Xuân Tâm được ổn định.

- Vùng II: Vùng dịch vụ hậu cần nông nghiệp, nông nghiệp chuyên canh.

+ Bao gồm các xã Xuân Định, Bảo Hòa, Xuân Phú, Lang Minh.

+ Quy mô diện tích khoảng 8.645 ha.

+ Quy mô dân số khoảng 50.000 - 52.000 người.

+ Trung tâm vùng là trung tâm xã Bảo Hòa.

+ Định hướng phát triển:

Khu vực trung tâm xã Bảo Hòa hiện hữu nâng cấp, cải tạo, mở rộng về phía thành phố Long Khánh, đóng vai trò là trung tâm của vùng.

Phát triển thương mại dịch vụ khu vực các điểm dân cư trung tâm các xã Xuân Định, Bảo Hòa, Xuân Phú dọc theo tuyến Quốc lộ 1.

Khu vực nông nghiệp còn lại được định hướng hình thành các trang trại và vùng trồng cây đặc sản (chôm chôm, sầu riêng, măng cụt,...), cây hàng năm, cây công nghiệp lâu năm.

- Vùng III: Vùng công nghiệp phụ trợ, dịch vụ vận tải đường bộ, nông lâm nghiệp. Trung tâm vùng tại xã Xuân Hưng.

+ Bao gồm các xã Xuân Thành, Xuân Hưng, Xuân Hòa.

+ Quy mô diện tích khoảng 26.054 ha.

+ Quy mô dân số khoảng 52.000 - 54.000 người.

+ Trung tâm vùng tại xã Xuân Hưng.

+ Định hướng phát triển:

Các điểm dân cư tập trung xã Xuân Hưng, xã Xuân Hòa, Xuân Thành phát triển dịch vụ thương mại tổng hợp, nông lâm ngư nghiệp, trang trại. Cải tạo, nâng cấp trung tâm xã Xuân Hưng gắn với phát triển thương mại dịch vụ.

Bảo tồn không gian mở, không gian sinh thái khu vực rừng trồng và rừng sản xuất phía Bắc của vùng, kết hợp khu di tích Rừng Lá thuộc xã Xuân Hòa tạo thành chuỗi du lịch tham quan.

Cụm công nghiệp Xuân Hưng phát triển mở rộng, ổn định các khu khai thác vật liệu xây dựng.

Khu Quân sự Phía Nam xã Xuân Hưng và Xuân Hòa được ổn định.

Khu vực nông nghiệp còn lại được định hướng hình thành các trang trại, cây hàng năm, cây công nghiệp lâu năm và vùng nuôi trồng thủy sản.

- Vùng IV: Vùng kinh tế nông nghiệp chuyên canh kỹ thuật cao, dịch vụ du lịch:

+ Bao gồm các xã Xuân Bắc, Suối Cao, Xuân Trường, Xuân Thọ.

+ Quy mô diện tích khoảng 20.208 ha.

+ Quy mô dân số năm 2030 khoảng 73.000 - 75.000 người.

+ Trung tâm vùng tại xã Xuân Bắc.

+ Định hướng phát triển:

Khu vực trung tâm xã Xuân Bắc hiện hữu nâng cấp, cải tạo, mở rộng về phía Tây, dọc theo đường ĐT763, có vị trí là cửa ngõ phía Bắc, đóng vai trò là trung tâm của vùng.

Bảo tồn khu di tích danh thắng núi Chứa Chan.

Khu công nông nghiệp kết hợp tại phía Nam xã Xuân Bắc phát triển năng động và bền vững, là tổ hợp khu công nông nghiệp kỹ thuật cao - dịch vụ.

Khu nông nghiệp công nghệ cao bố trí khu vực phía Bắc đường tỉnh ĐT772.

Khu vực nông nghiệp còn lại được định hướng hình thành các trang trại, vùng trồng cây hàng năm, cây công nghiệp lâu năm và các loại rau củ quả.

#### 8. Phân bố và xác định quy mô các không gian phát triển

##### a) Không gian phát triển công nghiệp

- Khuyến khích phát triển các cơ sở công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và doanh nghiệp đầu tư vào khu vực nông thôn; ưu tiên các lĩnh vực mà huyện có ưu thế về nguyên vật liệu, sử dụng nguồn lao động tại chỗ, ít gây ảnh hưởng đến môi trường, chủ yếu là công nghiệp phụ trợ, chế biến, cơ khí, may mặc dày da, công nghệ sinh học,... Đẩy nhanh tốc độ tăng trưởng chuyển dịch cơ cấu kinh tế và phân công lao động trong nông thôn.

- Đến năm 2030, không gian phát triển công nghiệp Vùng huyện Xuân Lộc bao gồm:

+ Khu công nghiệp: Tập trung kêu gọi đầu tư lấp đầy diện tích 109 ha Khu Công nghiệp Xuân Lộc. Đến năm 2030, mở rộng diện tích Khu công nghiệp Xuân Lộc lên 309 ha về phía Nam để tiếp tục kêu gọi đầu tư trong các năm sau.

+ Cụm công nghiệp: Cụm công nghiệp Xuân Hưng có quy mô khoảng 19,04 ha, tiếp tục triển khai thực hiện và mở rộng quy mô lên 63,15 ha vào năm 2030.

+ Khu liên hợp Công nông nghiệp đến năm 2020 với diện tích khoảng 1,470 ha. Ổn định diện tích đến năm 2030 và tiếp tục kêu gọi đầu tư.

+ Hình thành cụm cơ sở ngành nghề nông thôn gỗ mỹ nghệ ở xã Xuân Tâm với quy mô khoảng 03 - 05 ha để bố trí, sắp xếp các cơ sở gỗ mỹ nghệ đang hoạt động tại khu vực.

##### b) Không gian phát triển nông nghiệp

- Phát triển sản xuất nông nghiệp theo hướng sản xuất hàng hóa với tỷ trọng cao các sản phẩm chất lượng cao thông qua ứng dụng công nghệ cao, công nghệ sinh học và tái cơ cấu ngành nông nghiệp gắn với xây dựng nông thôn mới. Hình thành các vùng chuyên canh cây trồng chính, xây dựng các cánh đồng lớn.

- Khai thác hiệu quả các tiềm năng đất đai, lao động, đảm bảo an ninh lương thực, tăng nhanh khối lượng, chất lượng, giá trị gia tăng của sản phẩm nông sản, thực phẩm hàng hóa.

- Vùng trồng trọt:

+ Cây hàng năm: Cây hàng năm trên địa bàn huyện khá đa dạng, tập trung cho phát triển các loại cây trồng chính là lúa, bắp, rau, mía, mì, đậu các loại.

+ Cây lâu năm: Tập trung phát triển các loại cây điều, cao su, tiêu,... và một số loại cây ăn quả với mô hình thâm canh, tăng năng suất.

+ Cây ăn quả: Tập trung phát triển loại cây ăn quả chủ lực có quy mô lớn trên địa bàn huyện là cây xoài. Ngoài ra, còn phát triển các loại cây ăn quả khác như: cam, chuối, chôm chôm, sầu riêng,...

- Vùng chăn nuôi:

+ Quy hoạch các vùng phát triển chăn nuôi tập trung (heo, bò, dê, gà,...) trên địa bàn huyện. Tập trung phát triển các loại vật nuôi chính là gà, heo, bò thịt, bò sữa,... Nâng cao trình độ phát triển theo hướng phát triển trang trại và hiện đại hóa. Từng bước triển khai thực hiện di dời các hộ chăn nuôi trong khu dân cư vào vùng quy hoạch. Ngoài ra, còn có thể phát triển các loại vật nuôi khác như vịt, cút, dê, ong, gia cầm khác,... Tuy quy mô không lớn nhưng sẽ được tạo điều kiện để phát triển theo hướng tập trung công nghiệp, làm tốt công tác vệ sinh phòng dịch để không nguy hại cho các loại vật nuôi khác.

+ Thực hiện lộ trình sắp xếp cơ sở giết mổ gia súc, gia cầm. Quy hoạch các điểm giết mổ tập trung với mỗi điểm có diện tích từ 02 ha trở lên tại địa bàn các xã Bảo Hòa, Xuân Tâm, Xuân Thọ, Xuân Trường, Xuân Thành.

- Vùng lâm nghiệp:

+ Định hướng phát triển lâm nghiệp của huyện trong thời gian tới là ổn định diện tích đất lâm nghiệp hiện có. Tận dụng trồng rừng phủ kín đất lâm nghiệp, đất trống đồi trọc, vận động nhân dân trồng rừng phân tán và tổ chức trồng rừng, làm tốt công tác phòng chống cháy rừng. Tiếp tục phát triển ổn định công nghiệp chế biến lâm sản trên địa bàn huyện chủ yếu là nghề mộc dân dụng và mộc mỹ nghệ.

+ Năm 2020, diện tích đất rừng khoảng 11.202 ha, trong đó rừng phòng hộ khoảng 7.309 ha, rừng sản xuất khoảng 3.893 ha. Duy trì, ổn định diện tích rừng đến năm 2030, tỷ lệ che phủ cây rừng đạt từ 30% đến 31%.

- Vùng nuôi trồng thủy sản:

Đầu tư thâm canh, nâng cao hiệu quả sử dụng diện tích chuyên nuôi thủy sản, đồng thời khai thác mặt nước ở các hồ, đập thủy lợi để phát triển nuôi trồng thủy sản một cách hợp lý, trên cơ sở bảo đảm vệ sinh môi trường, không gây ô nhiễm nguồn nước. Chú trọng các giống thủy sản có giá trị kinh tế cao.

c) Không gian phát triển du lịch

- Đẩy mạnh phát triển du lịch trên cơ sở khai thác bền vững giá trị về tài nguyên thiên nhiên. Kết hợp chặt chẽ việc xây dựng các khu du lịch với xây dựng khu các văn hóa thể thao, vui chơi giải trí và phát triển du lịch miệt vườn. Thu hút vốn đầu tư của nhiều thành phần kinh tế cho xây dựng cơ sở vật chất phục vụ khách du lịch.

- Tập trung khai thác các nguồn khách nội tỉnh và các tỉnh, thành lân cận nhằm mục đích du lịch hành hương (danh lam thắng cảnh quốc gia núi Chúa Chan), mua sắm tại các điểm dừng chân, vui chơi giải trí,... trong đó du lịch hành hương là điểm nhấn của du lịch địa phương. Bên cạnh đó, phát triển các loại hình du lịch tham quan, vui chơi giải trí (hồ Núi Le, hồ Gia Ui, hồ Gia



Măng, Thác Trời,...); du lịch lịch sử (căn cứ Rừng Lá). Hạn chế xây dựng tại những không gian phát triển sinh thái,...

- Các định hướng không gian phát triển du lịch:

+ Khu danh lam thắng cảnh cấp quốc gia núi Chúa Chan kết hợp phát triển du lịch tổng quy mô diện tích khoảng 1.697 ha, trong đó khu vực các điểm di tích khoảng 42 ha.

+ Điểm du lịch Thác Trời tại xã Xuân Bắc quy mô khoảng 57,81 ha.

+ Khu di tích Rừng Lá tại xã Xuân Hòa quy mô khoảng 10 ha.

+ Điểm du lịch hồ Gia Ui, hồ Núi Le, các khu vui chơi,... phục vụ cho du lịch tại chỗ, thu hút các ngày nghỉ cuối tuần cho dân cư trong huyện và các huyện lân cận.

9. Định hướng phát triển đô thị và điểm dân cư nông thôn

a) Định hướng phát triển đô thị

- Đô thị Gia Ray hiện hữu, nâng cấp, cải tạo, chỉnh trang đáp ứng tiêu chuẩn, lộ trình nâng loại đô thị lên loại IV; dân số đến năm 2030 khoảng 40.000 - 50.000 người; là trung tâm hành chính, kinh tế, văn hóa, giáo dục, y tế,... huyện Xuân Lộc; là đầu mối giao lưu phát triển quan trọng của Vùng II - Vùng kinh tế phía Đông trong vùng tỉnh Đồng Nai.

Stt	Danh mục	Đơn vị tính	Năm 2020	Năm 2030
1	Loại đô thị	Loại		
	Đô thị Gia Ray		V	IV
2	Dân số toàn đô thị	Người	28.000 - 30.000	40.000 - 50.000
3	Đất xây dựng đô thị	ha	350 - 550	650 - 850

b) Định hướng phát triển điểm dân cư nông thôn

- Theo quy hoạch xây dựng nông thôn mới các xã trên địa bàn huyện, xác định có 77 điểm dân cư nông thôn với quy mô diện tích khoảng 2.000 ha, dân số đến năm 2030 khoảng 225.000 người. Cụ thể:

Stt	Xã	Số điểm dân cư nông thôn	Diện tích (ha)
1	Suối Cát	04	220
2	Xuân Hiệp	04	220
3	Xuân Tâm	10	372
4	Xuân Định	03	132
5	Bảo Hòa	04	119
6	Xuân Phú	04	247
7	Lng Minh	04	106
8	Xuân Thành	05	142
9	Xuân Hưng	10	334
10	Xuân Hòa	07	164
11	Xuân Bắc	08	277

12	Xuân Thọ	05	225
13	Suối Cao	03	123
14	Xuân Trường	06	178

- Đối với những khu vực nông thôn ổn định lâu dài tiếp tục phát triển theo mô hình nông thôn mới; những khu vực nông thôn có khả năng đô thị hóa cao sẽ phát triển hợp lý trên cơ sở phù hợp với lộ trình và các yêu cầu đô thị hóa.

- Mỗi xã có khu trung tâm xã và các điểm dân cư tập trung. Mỗi trung tâm xã có các công trình hành chính, cơ quan, văn hóa, giáo dục, y tế, thương mại dịch vụ như: Trụ sở UBND xã, nhà văn hóa, câu lạc bộ, nhà truyền thống, thư viện, đài phát thanh, sân thể thao, trường THCS, tiểu học, mầm non, trạm y tế, chợ, bưu điện văn hóa xã, trung tâm khuyến nông, khuyến lâm,...

- Bảo tồn phát huy các giá trị công trình di tích lịch sử, văn hóa, kiến trúc, cảnh quan truyền thống cũng như các giá trị văn hóa truyền thống của các dân tộc trên địa bàn huyện.

- Phát triển hạ tầng nông thôn như các tuyến đường nông thôn, cấp điện nông thôn nhằm thúc đẩy sản xuất nông thôn phát triển, nâng cao năng lực sản xuất nông nghiệp, khả năng lưu thông hàng hóa nông nghiệp.

- Cải thiện, hoàn thiện hệ thống cung cấp nước sạch, hợp vệ sinh, thoát nước thải, thu gom rác thải đảm bảo các yêu cầu vệ sinh, môi trường sống tại khu vực nông thôn.

#### 10. Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng xã hội

##### a) Hệ thống y tế

- Phát triển đồng bộ hệ thống y tế trên địa bàn huyện, bao gồm mạng lưới khám, chữa bệnh và mạng lưới y tế dự phòng, đáp ứng nhu cầu chăm sóc sức khỏe.

- Tiếp tục tu bổ, nâng cấp trung tâm y tế huyện kết hợp với trạm y tế các xã tạo thành mạng lưới y tế hiện đại, chất lượng dịch vụ cao. Số giường bệnh từ 24 giường bệnh /10.000 dân năm 2020 lên 25 giường bệnh / 10.000 dân năm 2025.

- Thực hiện tốt chủ trương xã hội hóa phát triển y tế, đảm bảo quỹ đất cho phát triển các cơ sở y tế ngoài công lập trên địa bàn huyện.

##### b) Hệ thống giáo dục đào tạo

- Xây dựng đồng bộ mạng lưới cơ sở vật chất và trang thiết bị, đảm bảo đủ diện tích khuôn viên và quy mô xây dựng các khối công trình theo quy định của trường đạt chuẩn quốc gia. Xây mới và nâng cấp, kiên cố hóa một số điểm trường, phòng học, phòng học chức năng, công trình phụ trợ, đầu tư trang thiết bị để đáp ứng tốt công tác dạy và học. Chú trọng xây dựng các cơ sở đào tạo nghề, thí nghiệm, thực hành, sản xuất thử, gắn lý luận với thực tiễn sản xuất,...

- Xã hội hóa giáo dục đào tạo, phát triển giáo dục và đào tạo góp phần tạo động lực và nền tảng cho phát triển kinh tế - xã hội bền vững vùng huyện Xuân Lộc

- Nâng cấp trung tâm giáo dục nghề nghiệp, giáo dục thường xuyên, khuyến khích liên kết với các trường đại học để đào tạo nghề phục vụ cho khu công nghiệp.

- Kêu gọi đầu tư thêm trường ngoài công lập chất lượng cao, trường bán trú, nâng cấp thể thao trong trường học,...

#### c) Hệ thống văn hóa, thể dục thể thao

- Xây dựng đồng bộ cơ sở vật chất và trang thiết bị cho mạng lưới thể dục thể thao, phát triển các loại hình cơ sở đa chức năng như: Trung tâm văn hóa thể thao, nhà văn hóa thể thao, câu lạc bộ thể dục thể thao, khu văn hóa thể thao và du lịch,...

- Thực hiện xã hội hóa hoạt động thể dục thể thao, đảm bảo quỹ đất cho mọi thành phần kinh tế và dân cư đầu tư phát triển thể dục thể thao.

#### d) Hệ thống thương mại, dịch vụ

- Tại đô thị và trung tâm các xã: Hình thành các khu thương mại dịch vụ tại đô thị Gia Ray và tại khu vực các xã có sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp phát triển, tập trung đông dân cư. Bao gồm: Trung tâm thương mại, siêu thị tổng hợp (hạng II hoặc hạng III), chợ nông thôn (hạng II), các loại hình cửa hàng hiện đại và truyền thống (cửa hàng bách hóa, cửa hàng chuyên doanh, cửa hàng tiện lợi, cửa hàng dịch vụ ăn uống, dịch vụ sửa chữa nhỏ,...).

- Tại khu vực nông thôn: Hình thành mạng lưới kinh doanh của các hợp tác xã, các hộ cá thể, kể cả hộ nông dân vừa sản xuất, vừa kinh doanh. Cải tạo và nâng cấp mạng lưới chợ truyền thống, mở rộng các khu vực thu mua nông sản.

- Đẩy mạnh tiến độ thực hiện các dự án xây dựng chợ và trung tâm thương mại. Đầu tư xây dựng các điểm dừng chân, trạm xăng,... kết hợp mua sắm, nghỉ ngơi, siêu thị mini,... khai thác thế mạnh của tuyến Quốc lộ 1 chạy xuyên suốt qua địa bàn huyện.

- Đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng của các ngành du lịch, dịch vụ và khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia phát triển ngành dịch vụ.

### 11. Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật

#### a) Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng

- Cote san nền hoàn thiện tuân thủ theo cote chuẩn quốc gia (theo tọa độ VN2000). Cao độ khống chế nền xây dựng phải đảm bảo không bị ngập lụt, không bị ảnh hưởng của mưa lũ, đồng thời vẫn giữ được cảnh quan thiên nhiên, tránh đào đắp nhiều và tạo điều kiện thoát nước tốt.

- Phù hợp với tổ chức hệ thống thoát nước mưa hiện có. Tận dụng đến mức cao nhất địa hình tự nhiên, san nền cục bộ từng khu vực hạn chế khối lượng đào đắp và hạn chế chiều cao đất 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 lấp đối với các khu vực xây dựng mật độ thấp.

- Đối với các khu dân cư, các khu công nghiệp, các khu trung tâm đã được phê duyệt quy hoạch, duyệt dự án thì cốt nền tuân thủ theo cốt được phê duyệt.

#### b) Thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước mưa phải bảo đảm thoát nước mưa trên toàn lưu vực dự kiến quy hoạch ra các hồ, suối hoặc trực tiêu thủy lợi,...; hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn và tự chảy.

- Phân lưu vực tiêu thoát nước chính trên cơ sở định hướng san nền để tổ chức thoát nước vào hệ thống thoát nước mưa, hệ thống tiêu thủy lợi hiện có và thoát ra các trục sông suối, kênh mương chính của khu vực.

- Hướng thoát nước chính từ đô thị Gia Ray đổ về các hướng Tây Bắc, Đông Nam, Đông Bắc và chảy theo địa hình về các mương, suối và đổ về các hồ.

- Xây dựng hệ thống mương, cống dọc các tuyến đường qua khu vực dân cư hiện hữu chưa có hệ thống thoát nước.

- Xây dựng hệ thống thoát nước mưa tách riêng với nước thải trong các khu dân cư và khu công nghiệp quy hoạch mới.

- Đối với các vùng nông nghiệp, vùng trồng rừng hệ thống thoát nước mặt chủ yếu tận dụng địa hình tự nhiên.

- Bảo vệ, cải tạo thường xuyên các tuyến mương, cống thoát nước; nạo vét định kỳ và xây dựng kè bờ, đê các đoạn ven suối, hồ trong khu vực, xây tường chắn tại các khu vực có nguy cơ sạt lở.

#### c) Giao thông

- Mạng lưới giao thông đường bộ:

+ Giao thông đối ngoại: Cao tốc Phan Thiết - Dầu Giây; Cao tốc Dầu Giây - Liên Khương - Đà Lạt; Quốc lộ 01; đường tỉnh ĐT763, ĐT765, ĐT765B, ĐT766, ĐT772, ĐT773, ĐT776, ĐT779.

+ Giao thông đô thị và nông thôn:

Tuân thủ theo quy hoạch giao thông vận tải tỉnh Đồng Nai, quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 thị trấn Gia Ray và quy hoạch xây dựng nông thôn mới được duyệt.

Xây dựng mới và nâng cấp các tuyến đường trục, đường nối các khu vực, đường giao thông nông thôn đáp ứng các yêu cầu phát triển, các tiêu chí nông thôn mới.

Xây dựng mới bến xe Xuân Lộc trên đường Quốc lộ 1 tại xã Xuân Hiệp, huyện Xuân Lộc với quy mô khoảng 03ha, đạt tiêu chuẩn bến xe loại 3. Bến xe hiện hữu trên đường Hùng Vương, thị trấn Gia Ray, huyện Xuân Lộc với quy mô khoảng 0,5ha từng di dời sau năm 2020.

- Mạng lưới giao thông đường sắt:

+ Tuân thủ theo quy hoạch giao thông vận tải tỉnh Đồng Nai.

+ Tuyến đường sắt Bắc Nam hiện hữu từng bước được nâng cấp, hiện đại hóa, tăng tốc độ chạy tàu 80-90 km/h đối với tàu khách và 50-60 km/h đối với tàu hàng.

+ Tuyến đường sắt cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Nha Trang bắt đầu từ ga Thủ Thiêm, phường An Phú, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh và kết thúc tại ga Nha Trang, Khánh Hòa. Theo quy hoạch chiều dài tuyến chạy qua địa bàn huyện Xuân Lộc khoảng 25km.

#### d) Cấp điện

- Dự báo nhu cầu điện của huyện Xuân Lộc đến năm 2030 khoảng 365 triệu kWh/năm. Nguồn điện cấp điện chính cho vùng huyện Xuân Lộc là nguồn điện lưới quốc gia qua các tuyến và trạm biến thế 500kV, 220kV, 110kV.

- Lưới điện: Nâng cấp mở rộng, đầu tư xây dựng mới các trạm biến thế và các tuyến 500kV, 220kV, 110kV đảm bảo công suất cung cấp, vị trí xây dựng mới phù hợp theo quy hoạch ngành và có tính toán dự phòng cho phát triển ở giai đoạn sau.

#### đ) Cấp nước

- Nhu cầu cấp nước sạch toàn huyện Xuân Lộc được tính toán đến năm 2030 khoảng 41.500m<sup>3</sup>/ngày.đêm.

- Nguồn nước: Hạn chế phát triển khai thác nguồn nước ngầm, ưu tiên phát triển khai thác nguồn nước mặt. Các công trình hồ, đập nhằm khai thác sử dụng nguồn nước từ sông, suối, bao gồm: Hồ Gia Ui, hồ Núi Le, hồ Gia Măng,... Có biện pháp quản lý khai thác và sử dụng hợp lý nguồn nước ngầm, đáp ứng nhu cầu cho sinh hoạt và một phần cho sản xuất.

- Mạng lưới cấp nước được xây dựng phù hợp theo quy hoạch ngành và có tính toán dự phòng cho phát triển ở giai đoạn sau.

#### e) Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang

- Thoát nước thải:

+ Hoàn thiện hệ thống thu gom, xử lý nước thải đồng bộ, đảm bảo xử lý tổng lượng nước thải đáp ứng lưu lượng nước thải toàn huyện.

+ Các đô thị, khu công nghiệp, khu du lịch xây dựng hệ thống nước thải riêng, có các trạm xử lý nước thải đạt tiêu chuẩn và được kiểm soát chặt chẽ.

+ Các trung tâm xã, điểm dân cư nông thôn xây dựng hệ thống thoát nước chung, nước thải được xử lý cục bộ trước khi thoát vào hệ thống thoát nước chung.

+ Nước thải trong các cơ sở chăn nuôi phải có phương án xử lý nước thải, chất thải đảm bảo tiêu chuẩn môi trường. Thường xuyên nạo vét các trục tiêu chính, suối chảy qua các khu dân cư để thoát nước được dễ dàng.

+ Dự kiến xây dựng 02 khu xử lý nước thải sinh hoạt phía Đông và phía Tây Nam đô thị Gia Ray; 01 khu xử lý nước thải tập trung tại Khu Công nghiệp Xuân Lộc.

+ Mạng lưới thoát nước thải được xây dựng phù hợp theo quy hoạch ngành và có tính toán dự phòng cho phát triển ở giai đoạn sau.

- Quản lý chất thải rắn:

+ Chất thải rắn trong vùng gồm: Chất thải rắn đô thị, nông thôn; chất thải rắn công nghiệp; chất thải rắn y tế;... được phân loại triệt để tại nguồn theo đúng tính chất, thu gom vận chuyển tới khu xử lý chất thải rắn đã có và các khu quy hoạch mới để xử lý.

+ Đẩy mạnh xã hội hóa công tác thu gom và xử lý chất thải rắn, bố trí các trạm trung chuyển và tăng cường trang thiết bị phục vụ vận chuyển.

- Nghĩa trang:

+ Đối với các nghĩa trang hiện có đảm bảo khoảng cách an toàn vệ sinh môi trường từng bước cải tạo, hoàn thiện hạ tầng theo các quy định hiện hành về chỉ tiêu đất nghĩa trang, vệ sinh môi trường.

+ Từng bước giải tỏa di dời nghĩa địa hiện hữu nằm rải rác vào các nghĩa trang theo quy hoạch hệ thống nghĩa trang của tỉnh. Đồng thời xây dựng các nghĩa trang thuộc khu vực các xã theo quy hoạch xây dựng nông thôn mới.

g) Thông tin liên lạc

- Thực hiện ngầm hóa hệ thống thông tin liên lạc đến các khu vực dân cư, cụm dân cư, khu công nghiệp. Lắp thêm các trạm BTS đồng thời nâng cấp cấu hình các trạm, mặt khác chuyển đổi công nghệ theo định hướng 4G, hướng đến cung cấp các dịch vụ đa phương tiện trên mạng di động.

- Mạng lưới thông tin liên lạc được xây dựng phù hợp theo quy hoạch ngành và có tính toán dự phòng cho phát triển ở giai đoạn sau.

12. Các dự án ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện

a) Các dự án ưu tiên đầu tư

- Tập trung huy động các nguồn vốn đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ gắn kết hạ tầng kỹ thuật cấp vùng và cấp tỉnh, đẩy nhanh quá trình hình thành đô thị.

- Phát triển các vùng đô thị, nông thôn, vùng công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp vùng cảnh quan, du lịch và vùng nông nghiệp công nghệ cao.

- Các dự án chính trang đô thị:

+ Lập điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng thị trấn Gia Ray.

+ Lập quy chế quản lý kiến trúc, quy hoạch đô thị thị trấn Gia Ray.

+ Lập chương trình phát triển đô thị thị trấn Gia Ray.

+ Đề án công nhận đô thị Gia Ray đạt đô thị loại IV.

- Chương trình xây dựng nông thôn mới (nông nghiệp - nông dân - nông thôn):

+ Các dự án xây dựng thủy lợi.

+ Các dự án phát triển mạng lưới giao thông nội đồng để đẩy nhanh cơ giới hóa vào lĩnh vực sản xuất nông nghiệp.

+ Các dự án phát triển mạng lưới điện phục vụ các khu vực sản xuất nông nghiệp để đẩy nhanh tiến độ điện khí hóa nông nghiệp nông thôn,...

- Các dự án công nghiệp nông nghiệp công nghệ cao: Mở rộng khu công nghiệp Xuân Lộc, mở rộng cụm công nghiệp Xuân Hưng, đầu tư phát triển khu liên hợp công nông nghiệp, khu nông nghiệp công nghệ cao,...

- Từng bước tập trung đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hệ thống đô thị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đô thị và nông thôn gắn kết đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật cấp quốc gia và khu vực.

b) Nguồn vốn đầu tư

- Nguồn vốn đầu tư từ ngân sách.

- Nguồn vốn từ huy động các thành phần kinh tế, gồm:

+ Nguồn vốn FDI, ODA.

+ Nguồn vốn tín dụng nhà nước.

+ Nguồn vốn của doanh nghiệp và của nhân dân.

13. Giải pháp quản lý và bảo vệ môi trường

a) Thực hiện các giải pháp bảo vệ thiên nhiên, các di sản văn hóa - lịch sử phục vụ cho phát triển du lịch dịch vụ; xử lý hiện trạng ô nhiễm môi trường; đảm bảo an toàn cho nguồn cấp nước sinh hoạt, tưới tiêu, bảo vệ môi trường đất, môi trường không khí; bảo vệ quỹ rừng, các hệ sinh thái đặc trưng.

b) Giám sát, xử lý các vi phạm gây ô nhiễm; đánh giá tác động môi trường và cam kết bảo vệ môi trường đối với từng dự án; tuyên truyền vận động, nâng cao nhận thức về bảo vệ môi trường; áp dụng các tiến bộ khoa học kỹ thuật và công nghệ thích hợp trong các hoạt động bảo vệ môi trường.

c) Xây dựng quy chế quản lý bảo vệ môi trường và có biện pháp kiểm soát chặt chẽ ô nhiễm môi trường đối với các vùng bảo tồn, hạn chế phát triển; vùng dân cư đô thị và khu du lịch; vùng rừng phòng hộ, vành đai xanh, hành lang xanh và hệ thống cây xanh công cộng; vùng nông thôn ...

d) Việc quyết định địa điểm và triển khai các dự án nhạy cảm về môi trường (khu xử lý rác, nghĩa địa, khu xử lý nước thải, các khu chăn nuôi tập trung,...) sẽ được xem xét cụ thể trên cơ sở định hướng quy hoạch vùng và phải đảm bảo các yêu cầu về khoảng cách an toàn vệ sinh môi trường theo quy định.

14. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch vùng

Được ban hành kèm theo quy định cụ thể nguyên tắc phát triển; việc quản lý kiểm soát không gian, kiến trúc, cảnh quan khu vực đô thị và nông thôn, khu vực đặc thù,... trong phạm vi đồ án quy hoạch xây dựng vùng huyện Xuân Lộc đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện.**

### **1. Ủy ban nhân dân huyện Xuân Lộc**

a) Công bố, công khai quy hoạch được phê duyệt; quản lý giám sát việc thực hiện quy hoạch xây dựng theo quy định; hướng dẫn, chỉ đạo UBND thị trấn Gia Ray xây dựng và ban hành quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị Gia Ray theo quy định.

b) Thực hiện chức năng quản lý nhà nước theo quy định của pháp luật; tổ chức rà soát việc lập, điều chỉnh, phê duyệt các quy hoạch chung xây dựng, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, đề cụ thể hóa Quy hoạch xây dựng vùng huyện Xuân Lộc, làm cơ sở triển khai các dự án đầu tư.

c) 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 vốn đầu tư để thực hiện các công trình hạ tầng kỹ thuật, các công trình điểm nhấn và quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch được phê duyệt.

2. Sở Xây dựng thực hiện chức năng quản lý nhà nước về quy hoạch xây dựng; phối hợp, hướng dẫn Ủy ban nhân dân huyện Xuân Lộc quản lý quy hoạch xây dựng khu vực đô thị, nông thôn, các khu vực trọng điểm theo chức năng, nhiệm vụ và phạm vi quản lý.

3. Các sở, ban, ngành liên quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước theo quy định của pháp luật; thực hiện nhiệm vụ được phân công có trách nhiệm hướng dẫn, tạo điều kiện thuận lợi để Ủy ban nhân dân huyện Xuân Lộc triển khai thực hiện cụ thể hóa quy hoạch xây dựng vùng huyện được duyệt.

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

**Điều 4.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các sở, ban, ngành, Chủ tịch UBND huyện Xuân Lộc, Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

*Nơi nhận:*

- Như Điều 4;
- Thường trực Tỉnh ủy (báo cáo);
- Thường trực HĐND tỉnh (báo cáo);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng (CNN);
- Lưu: VT, CNN.

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

