

HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Số: /NQ-HĐND
(DỰ THẢO)

Đồng Nai, ngày tháng 10 năm 2025

NGHỊ QUYẾT

**Thông qua Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000
Khu chức năng khu vực trên đỉnh núi Chứa Chan, xã Xuân Lộc**

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
KHÓA X KỲ HỌP THỨ 5**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

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

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 03 tháng 7 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Xét Tờ trình số 72/TTr-UBND ngày 16 tháng 9 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về dự thảo Nghị quyết thông qua đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu chức năng khu vực trên đỉnh núi Chứa Chan, huyện Xuân Lộc; Báo cáo thẩm tra số 267/BC-BKTNS ngày 22 tháng 9 năm 2025 của Ban Kinh tế - Ngân sách Hội đồng nhân dân tỉnh; ý kiến thảo luận của các đại

biểu Hội đồng nhân dân tỉnh tại kỳ họp.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Nhất trí thông qua đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu chức năng khu vực trên đỉnh núi Chứa Chan, xã Xuân Lộc, cụ thể như sau:

1. Phạm vi, ranh giới, quy mô lập quy hoạch

a) Phạm vi lập quy hoạch: đồng bộ với phạm vi điều chỉnh Quy hoạch tổng thể bảo quản, tu bổ, phục hồi và tôn tạo di tích danh lam thắng cảnh núi Chứa Chan đến năm 2030 (*sau đây gọi là Quy hoạch di tích*) được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 699/QĐ-UBND ngày 03 tháng 3 năm 2025; Vị trí nằm trên 05 đơn vị hành chính, bao gồm 04 xã: Xuân Thọ, Suối Cát, Xuân Trường, Xuân Hiệp và thị trấn Gia Ray huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai cũ.

Căn cứ Nghị quyết số 1662/NQ-UBTVQH15 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Đồng Nai năm 2025, sau ngày 01 tháng 7 năm 2025 phạm vi lập quy hoạch nằm toàn bộ trên địa giới hành chính xã Xuân Lộc (*mới*), tỉnh Đồng Nai (*được sáp nhập từ thị trấn Gia Ray, xã Xuân Thọ, xã Suối Cát, xã Xuân Trường, xã Xuân Hiệp*).

b) Ranh giới lập quy hoạch: được xác định theo Trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính số 900/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh huyện Xuân Lộc (được UBND huyện Xuân Lộc xác nhận đồng bộ với ranh giới Quy hoạch di tích tại Văn bản số 1952/UBND-KT ngày 20 tháng 3 năm 2025).

c) Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch:

- Quy mô lập quy hoạch: 250 ha.

- Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/2.000

2. Mục tiêu, tính chất lập quy hoạch

a) Mục tiêu

- Cụ thể hóa, định hướng phát triển kinh tế du lịch theo đồ án Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 03 tháng 7 năm 2024;

- Cụ thể hóa các định hướng phát triển kinh tế, du lịch theo đồ án Quy hoạch vùng huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt tại Quyết định số 1700/QĐ-UBND ngày 05 tháng 6 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh; Đồng bộ với điều chỉnh Quy hoạch tổng thể bảo quản, tu bổ, phục hồi và tôn tạo di tích danh lam thắng cảnh núi Chứa Chan đến

năm 2030 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 699/QĐ-UBND ngày 03 tháng 3 năm 2025; Định hướng tổ chức không gian, quy hoạch sử dụng đất, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường, hạ tầng xã hội và dịch vụ đồng bộ cho khu vực núi Chứa Chan, làm cơ sở pháp lý để quản lý đầu tư xây dựng và kiểm soát phát triển Khu chức năng trên đỉnh núi Chứa Chan theo quy hoạch.

b) Tính chất: Là khu du lịch sinh thái, văn hóa, tâm linh, đồng thời là khu vực bảo tồn và phát huy giá trị tài nguyên thiên nhiên, di tích lịch sử - văn hóa, khu vực phát triển kinh tế du lịch nghỉ dưỡng và các dịch vụ du lịch hỗ trợ gắn với cộng đồng.

3. Dự báo quy mô và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

a) Quy mô lượng khách

- Ngày thường giai đoạn đến năm 2030: Khoảng 800 - 1.000 người/ngày;
- Ngày cao điểm giai đoạn đến năm 2030: Khoảng 9.000 - 10.000 người/ngày (*Trung bình: 3.000 người/ngày*).

b) Quy hoạch sử dụng đất toàn khu vực lập quy hoạch: đảm bảo theo Quyết định số 699/QĐ-UBND ngày 03 tháng 3 năm 2025.

Bảng thống kê diện tích đất theo phân khu chức năng

STT	Chức năng đất	Tiểu khu I		Tiểu khu II		Tổng tiểu khu I, II	
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
I	Khu vực xây dựng các chức năng	21,79	15,24	107,00	100,00	128,79	51,52
1	Đất dự án Du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí núi Chứa Chan	-	-	107,00	100,00	107,00	42,80
2	Đất cơ quan, trụ sở	0,67	0,47	-	-	0,67	0,27
3	Đất Khu dịch vụ du lịch (nằm ngoài dự án Du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí núi Chứa Chan)	0,55	0,38	-	-	0,55	0,22
4	Đất di tích, tôn giáo (Khu vực bảo vệ I di tích)	18,50	12,94	-	-	18,50	7,40
5	Đất giao thông (nằm ngoài dự án Du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí núi Chứa Chan)	1,54	1,08	-	-	1,54	0,62
6	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	0,53	0,37	-	-	0,53	0,21
II	Khu vực đất lâm nghiệp	121,21	84,76	-	-	121,21	48,48
1	Đất rừng phòng hộ	121,21	84,76	-	-	121,21	48,48

STT	Chức năng đất	Tiểu khu I		Tiểu khu II		Tổng tiểu khu I, II	
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
TỔNG		143,00	100,00	107,00	100,00	250,00	100,00

b) Chỉ tiêu đất đai:

Mật độ xây dựng tuân thủ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng:

- Mật độ xây dựng gộp khu du lịch : $\leq 25\%$;
- Tầng cao tối đa : ≤ 09 tầng;
- Số tầng hầm : 03- 05 tầng.

c) Chỉ tiêu kỹ thuật:

- Tiêu chuẩn cấp điện:
 - + Đất cơ quan, trụ sở : 30 W/m² sàn;
 - + Đất dịch vụ du lịch, di tích tôn giáo : 30 W/m² sàn;
 - + Chiếu sáng giao thông : 1,0 W/m².
- Tiêu chuẩn cấp nước:
 - + Nước cấp cho du khách : 200 lít/người/ngày;
 - + Nước cấp cho công trình thương mại dịch vụ, cơ quan: 2,0 lít/m² sàn;
- Tiêu chuẩn thoát nước : 100% nước cấp.
- Tiêu chuẩn rác thải : 01 kg/người/ngày.
- Tiêu chuẩn thông tin liên lạc:
 - + Đất thương mại dịch vụ : 01 thuê bao/200 m² sàn;
 - + Đất cơ quan, trụ sở : 01 thuê bao/200 m² sàn;
 - + Đất hạ tầng kỹ thuật : 01 thuê bao/200 m² sàn.
- + Sóng di động đảm bảo phủ sóng cho toàn khu quy hoạch.

d) Cấu trúc không gian khu vực: Phân khu chức năng tuân thủ theo Quy hoạch di tích, Nhiệm vụ quy hoạch được duyệt, khai thác các yếu tố về địa hình, cảnh quan, tiềm năng quỹ đất xây dựng. Khu vực lập quy hoạch được phân thành 02 tiểu khu để thuận lợi cho việc lập các Quy hoạch chi tiết và thu hút các dự án đầu tư trong quá trình quản lý, phát triển.

- Tiểu khu I: Khu vực bảo tồn rừng phòng hộ, các công trình di tích, tôn

giáo. Cần bảo tồn, giữ gìn cảnh quan tự nhiên rừng phòng hộ, không làm ảnh hưởng đến hệ sinh thái rừng khu vực xung quanh.

- Tiểu khu II: Khu dịch vụ du lịch (*đồng bộ với dự án Du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí núi Chúa Chan đã được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư*). Khu vực khai thác tổ hợp vui chơi giải trí và thương mại dịch vụ, khu vực dốc, sườn đồi có tầm nhìn đẹp bố trí các công trình dịch vụ, ngắm cảnh,...

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Ủy ban nhân dân tỉnh có trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết theo đúng quy định của pháp luật.

2. Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh, các Ban Hội đồng nhân dân tỉnh, các Tổ Đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh và các đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh giám sát việc thực hiện Nghị quyết theo quy định.

3. Đề nghị Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh, các tổ chức thành viên giám sát và vận động Nhân dân cùng tham gia giám sát việc thực hiện Nghị quyết này; phản ánh kịp thời tâm tư, nguyện vọng và kiến nghị của Nhân dân đến các cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai Khóa X Kỳ họp thứ 5 thông qua ngày 03 tháng 10 năm 2025 và có hiệu lực từ ngày 03 tháng 10 năm 2025./.

Nơi nhận:

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Chính phủ;
- Văn phòng Quốc hội (A+B);
- Văn phòng Chính phủ (A+B);
- Cục Kiểm tra văn bản và Quản lý xử lý vi phạm hành chính - Bộ Tư pháp;
- Vụ Pháp chế các Bộ: Xây dựng, Văn hóa, thể thao và Du lịch;
- Bí thư Tỉnh ủy;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Ủy ban MTTQVN tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Đại biểu HĐND tỉnh;
- Các Sở, ban, ngành tỉnh;
- Văn phòng: Tỉnh ủy, Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh, UBND tỉnh;
- Đảng ủy, Thường trực HĐND, UBND cấp xã;
- Báo và Phát Thanh, Truyền hình Đồng Nai (đưa tin và đăng tải trên cổng thông tin điện tử);
- Lưu: VT, PCTHĐND.

CHỦ TỊCH

Tôn Ngọc Hạnh

