

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

NHIỆM VỤ QUY HOẠCH CHUNG XÃ SƠN MAI ĐẾN NĂM 2050

Quảng Ngãi, ngày 12 tháng 8 năm 2026

ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ
PHÒNG KINH TẾ
XÃ SƠN MAI

TRƯỞNG PHÒNG


Trần Văn Lịch

ĐƠN VỊ LẬP NHIỆM VỤ
CÔNG TY TNHH TƯ VẤN ĐẦU TƯ
XÂY DỰNG AN PHONG

GIÁM ĐỐC


Trần Mạnh Hùng

I. LÝ DO, SỰ CẦN THIẾT VÀ CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH CHUNG; XÁC ĐỊNH VỊ TRÍ, PHẠM VI QUY HOẠCH, QUY MÔ DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH

1.1. Lý do, sự cần thiết lập quy hoạch

Định hướng phát triển xây dựng quy hoạch chung cấp xã là mục tiêu quốc gia có ý nghĩa quan trọng trong tiến hành đẩy mạnh công nghiệp hóa hiện đại hóa, tạo nền móng cho phát triển kinh tế xã hội, văn hóa, đảm bảo an ninh quốc phòng, bảo vệ môi trường sinh thái, tạo môi trường sống bền vững.

Việc triển khai lập quy hoạch chung xã Sơn Mai đến năm 2050 nhằm cụ thể hóa Quy hoạch tỉnh, đáp ứng yêu cầu quản lý phát triển không gian sau khi sắp xếp đơn vị hành chính, là cơ sở pháp lý để triển khai lập quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư xây dựng và quản lý phát triển theo quy hoạch, bảo đảm tuân thủ quy định tại điểm b khoản 2 Điều 1 và điểm b khoản 4 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 144/2025/QH15.

Xã Sơn Mai là xã miền núi nằm về phía Đông tỉnh Quảng Ngãi được thành lập trên cơ sở sáp nhập nguyên trạng 02 xã Long Sơn và Long Mai trên cơ sở thực hiện Nghị quyết số 1677/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Quảng Ngãi năm 2025. Xã chính thức đi vào hoạt động từ ngày 01/7/2025 theo mô hình chính quyền địa phương 02 cấp (tỉnh-xã) với tổng diện tích khoảng 11.256,51 ha, quy mô dân số 9.879 người. Việc sáp nhập đã làm thay đổi địa giới hành chính, trung tâm hành chính, quy mô dân số, cơ cấu tổ chức và không gian phát triển.

Trước khi sáp nhập, xã Long Sơn (cũ) đã được UBND tỉnh Quảng Ngãi công nhận đạt chuẩn nông thôn mới năm 2019 tại Quyết định số 91/QĐ-UBND ngày 17/01/2020, hệ thống hạ tầng kỹ thuật – xã hội được đầu tư tương đối đồng bộ. Trong khi đó, xã Long Mai (cũ) vẫn là xã miền núi khó khăn với dân cư phân tán và hạ tầng kỹ thuật chưa được đầu tư đồng bộ, giai đoạn 2021-2030 xã Long Mai đã được UBND huyện Minh Long phê duyệt đề án Quy hoạch chung xây dựng tại Quyết định 299/QĐ-UBND ngày 29/12/2023. Các quy hoạch, tiêu chí về xã nông thôn mới này được lập theo ranh giới hành chính và điều kiện kinh tế - xã hội cũ, nay không còn phù hợp với thực tiễn quản lý mới, dẫn đến sự chồng chéo trong quản lý đất đai, thiếu kết nối hạ tầng kỹ thuật – xã hội, không gian kiến trúc cảnh quan phát triển rời rạc. Hệ thống hạ tầng giữa các khu vực không đồng đều, thiếu liên kết, gây khó khăn trong quản lý và vận hành.

Hiện trạng phát triển trên địa bàn xã còn nhiều bất cập: không gian dân cư phân tán, chưa hình thành trục phát triển rõ ràng; hạ tầng kỹ thuật – xã hội thiếu đồng bộ; khoảng cách phát triển kinh tế – xã hội giữa các khu vực còn lớn. Việc

sử dụng đất chưa hiệu quả, phân bố các khu chức năng (ở, sản xuất, dịch vụ, công nghiệp, thương mại, cây xanh, hạ tầng) chưa hợp lý, chưa khai thác tốt tiềm năng của địa phương.

Trong bối cảnh đó, việc lập mới Quy hoạch chung xã Sơn Mai là cơ sở pháp lý quan trọng để:

- Định hướng phân bố dân cư, sản xuất, dịch vụ;
- Sắp xếp, tổ chức không gian các khu chức năng (trung tâm hành chính, khu dân cư, nông nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, thương mại – dịch vụ, cây xanh – cảnh quan, công trình công cộng, hạ tầng kỹ thuật) một cách khoa học, hợp lý, phù hợp với điều kiện tự nhiên và đặc điểm văn hóa – xã hội của địa phương;
- Xây dựng mạng lưới hạ tầng đồng bộ, hiện đại;
- Thu hút, định hướng các nguồn lực đầu tư, đặc biệt trong lĩnh vực nông nghiệp công nghệ cao, chế biến nông sản, thương mại – dịch vụ, du lịch sinh thái, du lịch cộng đồng.

Quy hoạch mới đảm bảo kế thừa các đồ án cũ và khắc phục chồng chéo, tạo sự thống nhất quản lý sau sáp nhập, đồng thời góp phần cụ thể hóa Điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Quảng Ngãi thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050 và các chương trình mục tiêu quốc gia về xây dựng nông thôn mới, phát triển vùng đồng bào dân tộc thiểu số, tạo sự thống nhất và đồng bộ trong quản lý, đầu tư phát triển.

Bên cạnh đó, ngày 30/6/2025, Bộ Xây dựng ban hành Thông tư số 16/2025/TT-BXD quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn. Thông tư này thay thế hoàn toàn Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn. Thông tư đã điều chỉnh, hoàn thiện toàn bộ hệ thống quy định liên quan đến nội dung hồ sơ, phương pháp lập, yêu cầu kỹ thuật và cơ chế quản lý quy hoạch; bổ sung yêu cầu mới về chuyển đổi số trong công tác quy hoạch, xây dựng cơ sở dữ liệu quy hoạch điện tử, chuẩn hóa dữ liệu theo mô hình GIS và tích hợp vào cơ sở dữ liệu quy hoạch quốc gia, đồng thời phù hợp với bối cảnh mới về sắp xếp, tổ chức lại đơn vị hành chính; yêu cầu chuyển đổi số; nhu cầu phát triển kinh tế nông thôn hiện đại; bảo tồn văn hóa bản địa và các tác động của biến đổi khí hậu đối với phát triển không gian nông thôn.

Vì vậy, việc lập Quy hoạch chung xã Sơn Mai là tất yếu và cấp thiết, nhằm tổ chức lại không gian phát triển sau sáp nhập, thống nhất định hướng phát triển lâu dài, tránh tình trạng phát triển tự phát, manh mún, thiếu đồng bộ. Đây là bước đi quan trọng để cụ thể hóa định hướng phát triển vùng và tỉnh, đồng thời làm cơ sở pháp lý quản lý hiệu quả không gian, tài nguyên và tổ chức phát triển bền vững

xã trong giai đoạn tới.

1.2. Căn cứ lập quy hoạch chung

1.2.1. Căn cứ pháp lý:

- a. Luật, Nghị định, Thông tư hướng dẫn thực hiện
 - Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 ngày 10/12/2025;
 - Luật Lâm nghiệp số 16/2017/QH14 ngày 15/11/2017;
 - Luật Thủy sản số 18/2017/QH14 ngày 21/11/2017;
 - Luật trồng trọt số 31/2018/QH14 ngày 19/11/2018;
 - Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13/6/2019;
 - Luật Bảo vệ Môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Bảo vệ Môi trường số 146/2025/QH15 ngày 11/12/2025;
 - Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
 - Luật Di sản số 32/2009/QH12 ngày 18/06/2009;
 - Luật Di sản văn hóa số 45/2024/QH15 ngày 23/11/2024;
 - Luật Nhà ở số 27/2023/QH15;
 - Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025;
 - Luật Quy hoạch số 112/2025/QH15 ngày 10/12/2025;
 - Kết luận số 54-KL/TW ngày 07/08/2019 của Bộ Chính trị về tiếp tục thực hiện Nghị quyết Trung ương 7 khóa X về nông nghiệp, nông dân, nông thôn;
 - Nghị quyết 60/NQ/TW ngày 12/4/2025 của Hội nghị lần thứ 11 Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII, theo đó hợp nhất tỉnh Kon Tum và tỉnh Quảng Ngãi, lấy tên là tỉnh Quảng Ngãi;
 - Nghị quyết số 61/2022/UBTVQH15 ngày 16/6/2022 của Quốc hội về tiếp tục tăng cường hiệu lực, hiệu quả thực hiện chính sách, pháp luật về quy hoạch và một số giải pháp tháo gỡ khó khăn vướng mắc, đẩy nhanh tiến độ lập và nâng cao chất lượng lập quy hoạch thời kỳ 2021-2030;
 - Nghị quyết số 257/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc Hội về phê duyệt chủ trương đầu tư Chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng nông thôn mới, giảm nghèo bền vững và phát triển kinh tế - xã hội vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi giai đoạn 2026-2035;
 - Nghị quyết số 1677/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Quảng Ngãi

năm 2025;

- Nghị định 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định một số điều của Luật Bảo vệ Môi trường;

- Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 và Nghị định số 48/2026/NĐ-CP ngày 29/01/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định một số điều của Luật Bảo vệ Môi trường.

- Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý Nhà nước của Bộ Xây dựng;

- Nghị định số 111/2024/NĐ-CP ngày 06 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ quy định về hệ thống thông tin, Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng;

- Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

- Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD);

- Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật;

- Thông tư số 28/2024/TT-BTNMT ngày 31/7/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất;

- Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng ban hành

định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí của hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Thông tư số 24/2025/TT-BXD ngày 29/8/2025 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn một số thông tin chi tiết trong hệ thống thông tin, Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng.

- Thông tư số 14/2026/TT_BTNMT ngày 27/02/2026 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thực hiện một số nội dung tiêu chí, điều kiện thuộc Bộ tiêu chí quốc gia về nông thôn mới giai đoạn 2026-2030 thuộc phạm vi quản lý nhà nước của Bộ Nông nghiệp và Môi trường.

b. Quyết định của Thủ tướng Chính phủ, Bộ ngành, địa phương

- Quyết định số 1454/QĐ-TTg ngày 01/09/2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch mạng lưới giao thông đường bộ thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 1456/QĐ-TTg ngày 22/11/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Quảng Ngãi thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 895/QĐ-TTg ngày 24/8/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch lâm nghiệp quốc gia thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định 12/QĐ-TTg ngày 03/01/2025 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch mạng lưới đường bộ thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 51/2025/QĐ-TTg ngày 29/12/2025 của Thủ tướng Chính phủ Ban hành Bộ tiêu chí quốc gia về nông thôn mới giai đoạn 2026-2030;

- Quyết định số 1216/QĐ-BXD ngày 05/8/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc đính chính Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn, Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn và Quyết định số 18/2025/QĐ-TTg ngày 28/6/2025 của Thủ tướng Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch đô thị và nông thôn được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt do UBND cấp tỉnh tổ chức lập;

- Nghị quyết 27/NQ-HĐND ngày 28/4/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Quảng Ngãi về việc tán thành chủ trương sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Quảng Ngãi năm 2025;

- Quyết định số 19/QĐ-UBND ngày 13/01/2020 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch xây dựng vùng huyện Minh Long, tỉnh Quảng Ngãi;

- Quyết định số 813/QĐ-UBND ngày 10/09/2021 của UBND tỉnh Quảng

Ngãi về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm đầu của Quy hoạch sử dụng đất huyện Minh Long; Quyết định số 251/QĐ-UBND ngày 23/4/2025 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và Kế hoạch sử dụng đất năm đầu của điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất huyện Minh Long;

- Quyết định số 1851/QĐ-UBND ngày 24/11/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt Kết quả thực hiện dự án “Điều tra, đánh giá chất lượng đất, tiềm năng đất đai lần đầu; Điều tra, phân hạng đất nông nghiệp lần đầu; Điều tra, đánh giá ô nhiễm đất lần đầu tỉnh Quảng Ngãi”;

- Quyết định số 1929/QĐ-UBND ngày 13/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc Phê duyệt Danh mục nguồn nước phải lập hành lang bảo vệ trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

- Quyết định số 473/QĐ-UBND ngày 04/07/2026 của tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt Danh mục hồ, ao, đầm, phá không được san lấp trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

- Quyết định số 12/QĐ-UBND ngày 13/01/2026 của tỉnh Quảng Ngãi về việc Ban hành danh mục nguồn nước nội tỉnh (nguồn nước mặt) và phê duyệt kết quả thực hiện Kiểm kê tài nguyên nước trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi (phía Đông tỉnh Quảng Ngãi);

- Quyết định số 147/QĐ-UBND ngày 18/02/2022 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt Kế hoạch cơ cấu lại ngành nông nghiệp tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2025;

- Quyết định số 268/QĐ-UBND ngày 28/03/2022 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt Chương trình phát triển thủy sản tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

- Quyết định số 1647/QĐ-UBND ngày 30/11/2022 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch thủy lợi tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2020, định hướng đến năm 2030;

- Quyết định số 1918/QĐ-UBND ngày 31/12/2022 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt kết quả khảo sát lập các dự án bố trí sắp xếp dân cư vùng có nguy cơ cao xảy ra sạt lở đất, lũ ống, lũ quét giai đoạn 2021-2025;

- Quyết định số 540/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt phương án sắp xếp, bố trí, xử lý tài sản công khi thực hiện sắp xếp, tổ chức lại đơn vị hành chính trên địa bàn huyện Minh Long;

- Quyết định số 194/QĐ-UBND ngày 13/11/2025 của UBND tỉnh Quảng Ngãi thành lập Hội đồng thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị nông thôn thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND tỉnh;

- Quyết định số 57/QĐ-UBND ngày 03/02/2026 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc ban hành Danh mục các dự án quy hoạch đô thị và nông thôn dự kiến triển khai trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2026 – 2028; Quyết định số 374/QĐ-UBND

ngày 02/6/2026 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 57/QĐ-UBND ngày 03/2/2026 của UBND tỉnh về việc ban hành Danh mục các dự án quy hoạch đô thị và nông thôn dự kiến triển khai trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2026 – 2028;

- Quyết định số 788/QĐ-UBND ngày 27/2/2026 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Quảng Ngãi thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 251/QĐ-UBND ngày 14/4/2026 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về phê duyệt danh sách xã nhóm 1, xã nhóm 2, xã nhóm 3 thực hiện Bộ tiêu chí xã nông thôn mới trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi giai đoạn 2026-2030;

- Quyết định số 422/QĐ-UBND ngày 19/6/2026 của UBND tỉnh về việc hỗ trợ kinh phí lập Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2026 do UBND cấp xã lập;

- Công văn số 53/SXD-QHKT ngày 08/7/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ngãi về việc triển khai các quy định về lĩnh vực Quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Công văn số 669/SXD-QHKT ngày 08/8/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ngãi về việc rà soát, đề xuất nhu cầu lập, điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Công văn số 2559/SXD-QHKT ngày 24/10/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ngãi về việc triển khai lập, phê duyệt và quản lý các quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc địa bàn quản lý;

- Công văn số 1269/SXD-QHKT ngày 03/03/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ngãi về việc hướng dẫn tên gọi quy hoạch chung xã trên địa bàn tỉnh;

- Công văn số 2741/SXD-QHKT ngày 20/4/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ngãi về việc góp ý Nhiệm vụ Quy hoạch chung xã Sơn Mai đến năm 2050;

- Công văn số 5731/STC-QLN ngày 06/7/2026 của Sở Tài chính tỉnh Quảng Ngãi về việc góp ý Nhiệm vụ Quy hoạch chung xã Sơn Mai đến năm 2050;

- Công văn số 7903/SNNMT-QLDD ngày 10/7/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi về việc phúc đáp Công văn 585/UBND-KT ngày 30/6/2026 của UBND xã Sơn Mai về việc lấy ý kiến góp ý Nhiệm vụ Quy hoạch chung xã Sơn Mai năm 2050;

- Công văn số 5751/SXD-QHKT ngày 28/7/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ngãi về việc tham gia thẩm định đối với Nhiệm vụ Quy hoạch chung xã Sơn Mai đến năm 2050;

- Công văn số 3929/SKH-CN-BCVT&CĐS ngày 04/8/2026 của Sở Khoa học và Công nghệ tỉnh Quảng Ngãi về việc gửi Phiếu nhận xét, đánh giá các nội dung liên quan đến Nhiệm vụ Quy hoạch chung xã Sơn Mai đến năm 2050;

- Công văn số 9032/SNNMT-QLDD ngày 04/8/2026 của Sở Nông nghiệp

và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi về việc có ý kiến về Nhiệm vụ Quy hoạch chung xã Sơn Mai đến năm 2050;

- Quyết định số 91/QĐ_UBND ngày 17/01/2020 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc công nhận “xã đạt chuẩn nông thôn mới” năm 2019 đối với xã Long Sơn, huyện Minh Long, tỉnh Quảng Ngãi.

- Quyết định số 299/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của UBND huyện Minh Long về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Long Mai giai đoạn 2021-2025, định hướng đến năm 2030;

- Nghị quyết số 27/NQ-HĐND ngày 26/12/2025 của Hội đồng nhân dân xã Sơn Mai về kế hoạch đầu tư công năm 2026 từ nguồn vốn đầu tư phân cấp ngân sách xã;

- Quyết định số 44/QĐ-KT ngày 04/4/2026 của Phòng Kinh tế xã Sơn Mai về việc phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu (giai đoạn chuẩn bị đầu tư) Quy hoạch chung xã Sơn Mai đến năm 2050;

- Quyết định số 45/QĐ-KT ngày 05/4/2026 của Phòng Kinh tế xã Sơn Mai về việc chỉ định đơn vị tư vấn lập nhiệm vụ và dự toán quy hoạch chung xã Sơn Mai đến năm 2050.

1.2.2. Các nguồn tài liệu, số liệu:

- Điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Quảng Ngãi thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050;

- Các quy hoạch chuyên ngành của tỉnh Quảng Ngãi và huyện Minh Long cũ: quy hoạch phát triển công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp, thương mại, du lịch, thủy sản, nông lâm ngư nghiệp, giáo dục - đào tạo, giao thông, điện lực, cấp nước, thủy lợi, ... đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030;

- Quy hoạch lâm nghiệp quốc gia thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 895/QĐ-TTg ngày 24/8/2024;

- Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm đầu của điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất huyện Minh Long được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 251/QĐ-UBND ngày 23/4/2025;

- Niên giám thống kê năm 2024 của huyện Minh Long;

- Kiểm kê đất đai năm 2024 xã Sơn Mai, bản đồ hiện trạng sử dụng đất năm 2024 xã Sơn Mai; Thống kê đất đai năm 2025 xã Sơn Mai;

- Các quy hoạch, dự án khác có liên quan;

- Các dữ liệu bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất của xã Sơn Mai;

- Các số liệu điều tra cơ bản, các dự án đầu tư, các văn bản pháp lý có liên quan.

- Báo cáo tình hình thực hiện Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội , quốc phòng, an ninh năm 2025; nhiệm vụ và giải pháp năm 2026.

- Đề án sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã năm 2025...

1.3. Vị trí, phạm vi quy hoạch, quy mô diện tích lập quy hoạch

1.3.1. Vị trí: Xã Sơn Mai nằm ở phía Đông của tỉnh Quảng Ngãi, cách trung tâm hành chính tỉnh Quảng Ngãi khoảng 20 km. Xã Sơn Mai là đơn vị hành chính cấp xã mới được thành lập trên cơ sở sắp xếp, sáp nhập toàn bộ diện tích tự nhiên, quy mô dân số của xã Long Mai và xã Long Sơn (thuộc huyện Minh Long cũ).

1.3.2. Phạm vi quy hoạch: Phạm vi lập quy hoạch chung xã Sơn Mai là toàn bộ ranh giới hành chính của xã, với diện tích khoảng 11.256,51 ha (theo số liệu thống kê đất đai năm 2025 xã Sơn Mai). Giới cận như sau:

- Phía Đông giáp xã Thiện Tín (mới).
- Phía Tây giáp xã Sơn Linh (mới).
- Phía Nam giáp xã Minh Long (mới).
- Phía Bắc giáp xã Sơn Hạ (mới), xã Trà Giang (mới) và xã Phước Giang (mới).

1.3.3. Quy mô diện tích lập quy hoạch

- Diện tích lập quy hoạch chung: khoảng 11.256,51 ha.
- Quy mô dân số hiện trạng: khoảng 9.879 người.
- Thời hạn quy hoạch: Đến năm 2050.

Phước Giang và các suối nhỏ, ngắn, độ dốc lớn bắt nguồn từ các đỉnh núi cao 500-800 mét cung cấp nguồn nước sinh hoạt và sản xuất; tuy nhiên lưu lượng thay đổi theo mùa, chịu tác động của nguồn nước từ thượng nguồn.

d. Khí hậu: thuộc vùng khí hậu nhiệt đới, chia thành hai mùa rõ rệt.

- Nhiệt độ trung bình trong năm là 26,7⁰C. Biên độ nhiệt dao động khá mạnh giữa ngày – đêm và các tháng.

- Tổng lượng bức xạ trong năm trung bình đạt 143,3 Kcalo/cm².

- Chế độ mưa: Lượng mưa trung bình năm lớn nhưng phân bố không đều, mùa mưa bắt đầu từ tháng 09 đến tháng 01 năm sau. Mưa lớn thường gây sạt lở núi ảnh hưởng đến các công trình giao thông và khu dân cư, gây lũ quét ở miền núi và ngập lụt ở thung lũng.

- Gió: Hướng gió chủ yếu là gió Đông Bắc – Tây Nam, tốc độ trung bình từ 2,5-3 m/s. Chế độ gió thuận lợi cho việc phát triển các trạm điện nhỏ.

- Ánh sáng: số giờ nắng bình quân trong năm là 2.000-2.300 giờ, số giờ nắng trung bình trong ngày là 6,3 giờ.

- Sương mù: Thường xuất hiện từ tháng 01 đến tháng 04 hàng năm, kéo dài khoảng 25-30 ngày.

Mang đặc điểm chung của khí hậu nhiệt đới ẩm gió mùa, các chỉ số khí hậu thời tiết rất phù hợp cho sinh trưởng và phát triển các loại cây trồng, con vật nuôi; tuy nhiên lượng mưa, lượng nhiệt phân bố không đồng đều theo mùa gây ảnh hưởng rất lớn đến việc bố trí mùa vụ và sinh hoạt đời sống nhân dân.

e. Tài nguyên đất: tổng diện tích tự nhiên 11.256,51 ha, trong đó đất lâm nghiệp chiếm tỷ lệ chủ đạo. Quỹ đất bằng phẳng phục vụ phát triển dân cư và công trình công cộng còn hạn chế.

f. Sinh thái – môi trường: rừng tự nhiên và rừng trồng phong phú, hệ sinh thái đa dạng, đặc biệt là hệ sinh thái rừng trên núi cao có giá trị bảo tồn và du lịch cao.

2.1.2. Hiện trạng sử dụng đất:

Tổng diện tích tự nhiên trên địa bàn xã là 11.256,51 ha. Trong đó:

- Diện tích đất nông nghiệp: 10.748,54 ha, chiếm 95,49% tổng diện tích tự nhiên của xã (đất lâm nghiệp chiếm diện tích lớn trong diện tích đất nông nghiệp).

- Diện tích đất xây dựng: 492,75 ha, chiếm 4,38% tổng diện tích tự nhiên của xã (chiếm tỷ lệ thấp, tập trung tại trung tâm xã và các cụm dân cư).

- Diện tích đất khác: 15,22 ha, chiếm 0,14% tổng diện tích tự nhiên của xã.

* Tỷ lệ đất xây dựng thấp phản ánh mô hình dân cư miền núi phân tán, mật độ thấp, chưa tập trung.

2.2. Khái quát những vấn đề tồn tại chính trong quá trình thực hiện quản lý, phát triển

2.2.1. Vấn đề tồn tại về tổ chức không gian và sử dụng đất:

- Không gian dân cư phát triển chưa đồng bộ, các điểm dân cư phân tán trên địa hình đồi núi, gây khó khăn cho tổ chức hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

- Vẫn còn một số ít trường hợp sử dụng đất chưa hợp lý, làm ảnh hưởng đến hiệu quả sử dụng đất.

- Công tác quản lý, cấp phép xây dựng, cấp, thu hồi và chuyển mục đích sử dụng đất vẫn còn những hạn chế nhất định.

2.2.2. Vấn đề về phát triển kinh tế - sinh kế; hạ tầng kỹ thuật:

- Kinh tế nông – lâm nghiệp chiếm tỷ lệ cao nhưng sản xuất manh mún, giá trị thấp; ứng dụng khoa học kỹ thuật còn hạn chế; Lực lượng lao động dồi dào nhưng trình độ còn thấp. Khả năng tính toán và đầu tư vốn trong sản xuất còn chưa khai thác được hết tiềm năng của địa phương .

- Tiềm năng (rừng, văn hóa, cảnh quan) chưa được chuyển hóa thành động lực phát triển.

- Công tác chuyển đổi cơ cấu giống cây trồng, vật nuôi chậm, chưa được thường xuyên; các mô hình sản xuất, chăn nuôi cho thu nhập cao còn ở quy mô nhỏ; giá cả các mặt hàng nông sản thấp, đầu ra không ổn định.

- Là một xã miền núi trình độ dân trí không đồng đều, quy mô kinh tế nhỏ, tỷ lệ hộ nghèo, cận nghèo còn cao, kết cấu hạ tầng nông thôn chưa được cải thiện nhiều, đường làng, ngõ xóm vẫn còn nhỏ hẹp so với quy định, bề rộng không đáp ứng được yêu cầu cơ giới hoá. Triển khai thực hiện xây dựng nông thôn mới các chỉ tiêu tuy đạt nhưng chưa thật sự bền vững... ảnh hưởng đến quá trình phát triển chung của xã. Bên cạnh đó biến đổi khí hậu, thiên tai, dịch bệnh diễn biến khó lường ảnh hưởng đến quá trình phát triển chung của xã.

* Tổng hợp đánh giá: Các tồn tại cho thấy xã Sơn Mai đang gặp phải những vấn đề đặc trưng của một xã miền núi.

III. CÁC PHƯƠNG HƯỚNG PHÁT TRIỂN TẠI QUY HOẠCH CẤP QUỐC GIA, QUY HOẠCH VÙNG VÀ PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH TẠI QUY HOẠCH TỈNH VÀ CÁC DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI CÓ TÁC ĐỘNG ĐẾN PHẠM VI LẬP QUY HOẠCH

3.1. Định hướng tại các quy hoạch cấp quốc gia

Các quy hoạch cấp quốc gia liên quan trực tiếp đến không gian phát triển của địa phương đã xác định mục tiêu phát triển bền vững, tăng trưởng xanh, bảo tồn tài nguyên rừng, nâng cao chất lượng hạ tầng và đảm bảo an sinh xã hội. Các định hướng chủ yếu gồm:

- Phát triển kinh tế nông nghiệp theo hướng sinh thái, tuần hoàn; tăng hiệu quả sử dụng đất và tài nguyên.

- Bảo vệ và phát triển rừng bền vững; gắn phát triển sinh kế với bảo tồn môi trường, đa dạng sinh học.

- Đẩy mạnh chuyển đổi số, ứng dụng GIS, xây dựng cơ sở dữ liệu không gian để phục vụ quản lý đất đai và quản trị đô thị – nông thôn.

- Ưu tiên đầu tư kết cấu hạ tầng thiết yếu, nâng cao khả năng kết nối liên vùng và khả năng ứng phó thiên tai.

3.2. Định hướng tại quy hoạch liên vùng

Định hướng quy hoạch liên vùng cho xã đặt trọng tâm vào việc kết nối giữa khu vực miền núi phía Tây với đồng bằng và trung tâm hành chính của tỉnh Quảng Ngãi, địa bàn xã thuộc khu vực giữ vai trò quan trọng về lâm nghiệp, bảo tồn cảnh quan và phát triển du lịch sinh thái, với định hướng chính:

- Tập trung phát triển các vùng chuyên canh cây ăn quả và chăn nuôi tập trung, ưu tiên phát triển nông nghiệp công nghệ cao và kinh tế trang trại theo chuỗi giá trị.

- Đóng vai trò là cửa ngõ chuyển tiếp từ vùng núi phía Tây về trung tâm hành chính tỉnh. Định hướng quy hoạch tập trung vào tuyến giao thông kết nối trực tiếp với trung tâm hành chính tỉnh Quảng Ngãi nhằm rút ngắn thời gian vận chuyển hàng hóa nông lâm sản từ miền núi về các khu công nghiệp và cảng biển.

- Phối hợp với các CCN (Cụm công nghiệp) tại huyện Sơn Hà và Ba Tơ (cũ) để hình thành mạng lưới sản xuất, sơ chế biến lâm sản và vật liệu xây dựng. Tỉnh đã kêu gọi đầu tư hạ tầng các CCN tại đây để giải quyết việc làm tại chỗ cho lao động địa phương.

- Tập trung đầu tư đồng bộ hạ tầng điện, đường, và các cơ sở y tế để phục vụ dân cư liên xã, đẩy mạnh mô hình các Hợp tác xã (HTX) liên kết vùng, hỗ trợ nông dân tiếp cận chương trình xúc tiến thương mại và tìm kiếm thị trường cho các sản phẩm đặc trưng của vùng núi Quảng Ngãi.

- Hình thành các tuyến du lịch liên vùng dựa trên lợi thế cảnh quan đồi núi, văn hóa địa phương và tài nguyên rừng.

- Bảo vệ môi trường, phòng chống thiên tai và thích ứng biến đổi khí hậu.

3.3. Phương án quy hoạch trong Quy hoạch tỉnh

Quy hoạch tỉnh Quảng Ngãi giai đoạn mới định hướng địa bàn xã theo vai trò khu vực nông thôn miền núi, có nhiệm vụ:

- Giữ ổn định quỹ đất rừng, tăng cường quản lý, bảo vệ và phát triển rừng bền vững.

- Hình thành các vùng sản xuất nông – lâm nghiệp tập trung, ưu tiên cây

được liệu, cây bản địa và chăn nuôi phù hợp đặc thù địa hình.

- Phát triển các điểm du lịch cộng đồng, du lịch trải nghiệm tại các khu vực có cảnh quan tự nhiên đặc sắc.

- Hoàn thiện hệ thống giao thông liên xã; ưu tiên đầu tư giao thông kết nối với các trung tâm kinh tế của tỉnh.

- Tập trung phát triển hạ tầng xã hội: giáo dục, y tế, văn hóa, dịch vụ phục vụ dân cư nông thôn và phát triển kinh tế bản địa.

- Đẩy mạnh hiện đại hóa quản lý đất đai, xây dựng cơ sở dữ liệu GIS phục vụ quản lý quy hoạch.

3.4. Các dự án đang triển khai hoặc đã được phê duyệt có tác động đến địa bàn lập quy hoạch

Trên địa bàn và vùng giáp ranh có một số dự án, chương trình quan trọng đang triển khai hoặc đã được định hướng đầu tư, có ảnh hưởng trực tiếp đến không gian quy hoạch xã, bao gồm:

- Các dự án đầu tư, nâng cấp tuyến giao thông liên xã, cải thiện khả năng kết nối vùng.

- Dự án phát triển kinh tế lâm nghiệp, trồng rừng, khoanh nuôi và bảo vệ rừng.

- Các chương trình mục tiêu quốc gia về xây dựng nông thôn mới, giảm nghèo bền vững và phát triển vùng dân tộc thiểu số.

- Các dự án hạ tầng cấp điện, cấp nước, công trình phòng chống thiên tai, hồ chứa và hệ thống thủy lợi.

- Các dự án tiềm năng về du lịch cộng đồng, du lịch sinh thái gắn với tài nguyên rừng và văn hóa bản địa.

- Các dự án đã được cấp có thẩm quyền quyết định chủ trương hoặc xác định trong quy hoạch cấp trên...

- Các chương trình chuyển đổi số và xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính – GIS của tỉnh.

IV. XÁC ĐỊNH TÍNH CHẤT, ĐỘNG LỰC PHÁT TRIỂN, VAI TRÒ, CHỨC NĂNG CỦA KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH ĐỐI VỚI QUỐC GIA, VÙNG VÀ TỈNH; QUAN ĐIỂM VÀ MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN; XÁC ĐỊNH NHỮNG VẤN ĐỀ CHÍNH CẦN GIẢI QUYẾT TRONG QUY HOẠCH

4.1. Tính chất khu vực lập quy hoạch

Xã Sơn Mai là đơn vị hành chính nông thôn miền núi có diện tích tự nhiên lớn, dân số trung bình so với mặt bằng chung các xã trong tỉnh Quảng Ngãi.

Khu vực lập quy hoạch có hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật tương

đôi đồng bộ, tập trung tại trung tâm xã gắn kết với tuyến đường ĐT.628. Khai thác tối đa quỹ đất thuận lợi để phát triển kinh tế, tạo nguồn lực đầu tư cho cơ sở hạ tầng, khu công viên cây xanh, thể dục thể thao và các công trình dịch vụ công cộng khác.

Về kinh tế: Xác định nông lâm nghiệp là ngành kinh tế mũi nhọn. Định hướng hình thành các vùng chăn nuôi tập trung xa khu dân cư; đẩy mạnh xây dựng thương hiệu sản phẩm OCOP và các sản phẩm nông nghiệp chủ lực của địa phương như chè...

Về du lịch: Là khu vực có tiềm năng phát triển nhiều khu du lịch sinh thái và khung cảnh thiên nhiên hùng vĩ mang lại giá trị kinh tế cao cho địa phương.

Về văn hóa: Không gian làng bản, các hoạt động sinh hoạt cộng đồng, lễ hội và phong tục tập quán của đồng bào Hrê là những yếu tố quan trọng cần được bảo tồn và phát huy trong quá trình quy hoạch và phát triển không gian nông thôn của xã.

4.2. Động lực phát triển:

- **Động lực từ vị trí địa lý:** nằm ở phía Đông tỉnh Quảng Ngãi, là vùng chuyển tiếp giữa khu vực trung du – miền núi và đồng bằng, có vai trò kết nối phát triển kinh tế - xã hội giữa khu vực miền núi Minh Long cũ và các khu vực lân cận.

- **Động lực từ nguồn lực đầu tư công và phát triển hạ tầng:** Được ưu tiên bố trí vốn từ các Chương trình mục tiêu quốc gia (phát triển vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi, nông thôn mới). Có tuyến ĐT.628 (Quốc lộ 1 – Sơn Kỳ) đóng vai trò là mạch máu chính, thúc đẩy lưu thông hàng hóa và thu hút các dự án đầu tư dịch vụ. Việc ưu tiên đầu tư các công trình hạ tầng giao thông, thủy lợi, cấp điện, cấp nước, hạ tầng số, giáo dục, y tế và các thiết chế văn hóa - thể thao từ nguồn vốn đầu tư công sẽ tạo nền tảng để nâng cao năng lực kết nối, cải thiện môi trường đầu tư và thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

- **Động lực từ nguồn nhân lực:** Nguồn lao động của địa phương dồi dào, có khả năng chuyển dịch từ khu vực nông nghiệp sang tiểu thủ công nghiệp, thương mại và dịch vụ. Cùng với việc đẩy mạnh đào tạo nghề, nâng cao chất lượng nguồn nhân lực trong vùng sẽ tạo động lực quan trọng cho tăng trưởng kinh tế và nâng cao thu nhập của người dân.

- **Động lực từ chuyển đổi số và ứng dụng khoa học, công nghệ:** Việc triển khai chuyển đổi số trong quản lý nhà nước, phát triển kinh tế số, xã hội số và ứng dụng khoa học, công nghệ vào sản xuất nông nghiệp, thương mại, dịch vụ sẽ góp phần nâng cao năng suất, chất lượng sản phẩm, hiệu quả quản lý và năng lực cạnh tranh của địa phương.

- **Động lực từ tài nguyên đất đai:** Quỹ đất lâm nghiệp lớn, thuận lợi để phát triển vùng nguyên liệu gỗ phục vụ cho công nghiệp chế biến lâm sản, đây là

nội lực giúp xã phát triển mạnh về kinh tế nông nghiệp, đặc biệt là kinh tế rừng trong giai đoạn đến, tạo sinh kế bền vững cho người dân.

- **Động lực từ cải cách hành chính và cải thiện môi trường đầu tư:** Tiếp tục đẩy mạnh cải cách hành chính, đơn giản hóa thủ tục, nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước, tăng cường ứng dụng công nghệ thông tin trong giải quyết thủ tục hành chính và nâng cao chất lượng phục vụ người dân, doanh nghiệp sẽ góp phần cải thiện môi trường đầu tư, tạo điều kiện thu hút các nguồn lực phát triển.

- **Động lực từ địa hình và khí hậu:** khí hậu mát mẻ trong lành, cảnh quan thiên nhiên đẹp, đây là một lợi thế để đầu tư phát triển du lịch sinh thái, dã ngoại tạo nên sự phong phú cho các sản phẩm du lịch kết hợp bảo vệ, phát triển bền vững hệ sinh thái cây bản địa đặc trưng (sim, mây...).

4.3. Vai trò và chức năng đối với quốc gia, vùng và tỉnh

- Đối với quốc gia: Nằm ở khu vực miền núi, đây là địa bàn chiến lược góp phần bảo vệ an ninh vùng lõi và giáp ranh giữa khu vực duyên hải và Tây Nguyên. Góp phần giữ gìn bản sắc văn hóa của dân tộc Hrê, đóng góp vào sự đa dạng trong kho tàng văn hóa phi vật thể của cộng đồng các dân tộc Việt Nam.

- Đối với vùng: xã Sơn Mai có vai trò là cầu nối liên vùng giữa khu vực đồng bằng và miền núi. Đây là vùng dự trữ sinh thái – lâm nghiệp vùng Bắc Trung Bộ và duyên hải miền Trung và vùng Tây Nguyên, có chức năng bảo vệ môi trường sinh thái vùng đầu nguồn, phát triển lâm nghiệp bền vững và khai thác tiềm năng du lịch với các thắng cảnh tự nhiên.

- Đối với tỉnh Quảng Ngãi: xã Sơn Mai nằm trong khu vực miền núi phía Đông của tỉnh Quảng Ngãi, giữ vai trò là khu vực phát triển nông – lâm nghiệp và bảo vệ hệ sinh thái rừng của địa phương. Đồng thời, với hệ thống cảnh quan tự nhiên và bản sắc văn hóa truyền thống, xã có tiềm năng phát triển các loại hình du lịch sinh thái, du lịch cộng đồng quy mô phù hợp với điều kiện miền núi.

4.4. Quan điểm và mục tiêu lập quy hoạch của xã Sơn Mai

4.4.1. Quan điểm:

- Tuân thủ định hướng phát triển của quốc gia, Quy hoạch tỉnh Quảng Ngãi thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050 và các quy hoạch cấp trên, quy hoạch ngành có liên quan; bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ và liên kết trong hệ thống quy hoạch.

- Quy hoạch chung xã Sơn Mai phải khai thác tối đa tiềm năng và lợi thế, nhất là nguồn lực đất đai dọc các trục hạ tầng chiến lược (trục ĐT.628, ĐT.624);

- Phát triển xã Sơn Mai theo hướng nông thôn mới sinh thái – hiện đại, gắn với tái cơ cấu nông nghiệp công nghệ cao, thương mại và du lịch cộng đồng;

- Quy hoạch phải gắn với bảo tồn văn hóa - môi trường, bảo vệ rừng, nguồn nước và sinh thái tự nhiên; đồng thời nâng cao đời sống, đảm bảo sinh kế

cho người dân, đặc biệt vùng đồng bào dân tộc thiểu số;

- Bảo đảm phù hợp với định hướng Điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Quảng Ngãi thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, đồng thời là cơ sở pháp lý quan trọng cho công tác quản lý đất đai, đầu tư xây dựng và phát triển hạ tầng;

- Đảm bảo thực hiện Bộ tiêu chí quốc gia về nông thôn mới theo các quy định, quy chuẩn hiện hành, phát triển nhanh và bền vững, tạo nền tảng cho giai đoạn phát triển đột phá tiếp theo;

- Quy hoạch phải đảm bảo tính công khai, minh bạch, hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người dân và doanh nghiệp; phù hợp với mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, bảo đảm quốc phòng – an ninh, thích ứng với biến đổi khí hậu.

4.4.2. Mục tiêu

- **Mục tiêu tổng quát:** Xây dựng xã Sơn Mai phát triển nhanh và bền vững trên cơ sở khai thác hiệu quả tiềm năng, lợi thế về vị trí địa lý, tài nguyên đất đai, nguồn nhân lực và liên kết vùng; phát triển kinh tế theo hướng tăng tỷ trọng thương mại - dịch vụ gắn với nông nghiệp hiện đại, nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân, bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu và từng bước xây dựng xã đạt chuẩn nông thôn mới.

- **Mục tiêu cụ thể:**

Khai thác hiệu quả các nguồn lực về đất đai, hạ tầng, nguồn nhân lực và lợi thế liên kết vùng để tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội.

Phát triển kinh tế theo hướng chuyển dịch cơ cấu hợp lý, nâng cao năng suất, chất lượng và sức cạnh tranh; phát triển nông nghiệp hiện đại gắn với công nghiệp chế biến, thương mại và dịch vụ.

Nâng cao chất lượng sống của người dân; tạo việc làm, tăng thu nhập, giảm khoảng cách phát triển giữa các khu vực, bảo đảm an sinh xã hội.

Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, từng bước hiện đại, đáp ứng yêu cầu phát triển trong giai đoạn mới.

Bảo vệ tài nguyên, môi trường, giữ gìn cảnh quan sinh thái và tăng cường khả năng thích ứng với biến đổi khí hậu.

Nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước thông qua cải cách hành chính, chuyển đổi số và ứng dụng khoa học, công nghệ trong quản lý phát triển.

Làm cơ sở pháp lý cho công tác quản lý quy hoạch, quản lý đất đai và triển khai các chương trình, dự án đầu tư phát triển trên địa bàn xã.

4.4.3. Yêu cầu và nhiệm vụ quy hoạch

- Tổ chức không gian phát triển của xã theo hướng hợp lý, đồng bộ; xác định các khu chức năng, trung tâm hành chính, khu dân cư, khu sản xuất, thương mại -

dịch vụ và các khu vực phát triển mới phù hợp với điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và định hướng phát triển của tỉnh.

- Định hướng sử dụng đất đến năm 2050 theo hướng tiết kiệm, hiệu quả; bố trí quỹ đất đáp ứng nhu cầu phát triển hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, sản xuất, thương mại, dịch vụ, nhà ở và các công trình công cộng.

- Quy hoạch phát triển hệ thống giao thông, thủy lợi, cấp điện, cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc, hạ tầng số và các công trình đầu mối bảo đảm kết nối đồng bộ trong nội bộ xã và với khu vực lân cận. Phát triển hạ tầng bưu chính, viễn thông, hạ tầng số và chuyển đổi số theo định hướng phát triển kinh tế số, xã hội số và chính quyền số.

- Rà soát, sắp xếp và khai thác hiệu quả hệ thống công trình công cộng hiện có; tổ chức mạng lưới giáo dục, y tế, văn hóa, thể dục thể thao, chợ và các thiết chế xã hội đáp ứng nhu cầu phát triển của địa phương sau sắp xếp đơn vị hành chính.

- Định hướng phát triển các vùng sản xuất nông nghiệp tập trung, nông nghiệp công nghệ cao, nông nghiệp hữu cơ; hình thành và phát triển các hợp tác xã, tổ hợp tác, chuỗi liên kết sản xuất, chế biến và tiêu thụ sản phẩm.

- Định hướng phát triển các khu thương mại, dịch vụ, tiêu thủ công nghiệp và các khu vực sản xuất phù hợp với điều kiện thực tế, bảo đảm khoảng cách an toàn môi trường và sử dụng hiệu quả quỹ đất.

- Đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường, bảo tồn cảnh quan, phòng chống thiên tai, thích ứng với biến đổi khí hậu; bảo vệ nguồn nước, hành lang sông suối và các khu vực sinh thái quan trọng.

- Xây dựng cơ sở dữ liệu quy hoạch, ứng dụng hệ thống thông tin địa lý (GIS), chuyển đổi số trong quản lý quy hoạch, quản lý đất đai và phát triển hạ tầng; đề xuất danh mục các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư và các giải pháp huy động nguồn lực thực hiện quy hoạch.

4.5. Những vấn đề chính cần giải quyết trong quy hoạch

4.5.1. Kế thừa và cập nhật quy hoạch

- Đảm bảo tính kế thừa nội dung Quy hoạch chung xây dựng 02 xã Long Sơn và Long Mai, Quy hoạch vùng huyện Minh Long, Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất huyện Minh Long đã được phê duyệt; Tuy nhiên chỉ kế thừa cập nhật những nội dung còn phù hợp với hiện trạng phát triển và tình hình thực tiễn trong thời kỳ mới; Đối với Quy hoạch tỉnh và Điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Quảng Ngãi đã được phê duyệt khi thực hiện lập quy hoạch phải cập nhật đầy đủ đảm bảo nguyên tắc quy hoạch cấp dưới phải phù hợp quy hoạch cấp trên.

- Nghiên cứu quy hoạch mạng lưới điểm dân cư nông thôn Khang Trang, hiện đại, bảo tồn và phát huy các giá trị truyền thống, tạo bộ mặt kiến trúc cảnh

quan các điểm dân cư trên địa bàn xã. Sắp xếp các khu dân cư hiện hữu, hợp pháp, đã ổn định, tránh xung đột không gian phát triển.

- Bổ sung các định hướng phát triển mới (trung tâm hành chính, công trình dịch vụ – công cộng...) phù hợp với nguồn lực và tình hình phát triển kinh tế – xã hội hiện nay. Xây dựng phương án quy hoạch mang tính tổng thể, gắn với chiến lược phát triển địa phương và tiêu chí nông thôn mới.

4.5.2. Tổ chức không gian và kiểm soát phát triển

a) Tổ chức không gian:

- Trung tâm xã: Tổ chức trung tâm hành chính - chính trị, văn hóa, giáo dục, y tế, thể dục thể thao, thương mại - dịch vụ theo hướng tập trung, đồng bộ; phát huy hiệu quả hệ thống công trình hiện có và từng bước bổ sung các công trình còn thiếu, đáp ứng nhu cầu phát triển của xã sau sắp xếp đơn vị hành chính.

- Các điểm dân cư nông thôn: Sắp xếp, chỉnh trang và phát triển các điểm dân cư hiện hữu theo hướng ổn định; ưu tiên mở rộng tại các khu vực có điều kiện thuận lợi về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, bảo đảm kết nối với hệ thống giao thông, cấp điện, cấp nước và thoát nước.

- Vùng sản xuất nông nghiệp: Bảo vệ quỹ đất nông nghiệp, tổ chức các vùng sản xuất tập trung gắn với lợi thế của địa phương; phát triển nông nghiệp hàng hóa, ứng dụng công nghệ cao, nông nghiệp hữu cơ và nông nghiệp tuần hoàn; gắn sản xuất với chế biến, tiêu thụ sản phẩm và phát triển kinh tế hợp tác.

- Không gian tiểu thủ công nghiệp, thương mại và dịch vụ: Bố trí các khu vực phát triển tiểu thủ công nghiệp, kho bãi, thương mại và dịch vụ tại các vị trí có lợi thế về giao thông, phù hợp với định hướng phát triển của tỉnh; bảo đảm khoảng cách an toàn môi trường và hạn chế ảnh hưởng đến khu dân cư.

- Vùng sinh thái và cảnh quan: Bảo vệ hệ thống sông Phước Giang, kênh mương, cây xanh, mặt nước và các không gian sinh thái; phát huy vai trò điều hòa môi trường, phòng chống thiên tai và tạo cảnh quan nông thôn.

- Vùng bảo tồn: Bảo tồn các công trình tín ngưỡng, di tích lịch sử - văn hóa; các khu vực có giá trị cảnh quan và không gian văn hóa truyền thống; giữ gìn bản sắc địa phương trong quá trình phát triển.

- Hành lang kỹ thuật và hành lang bảo vệ: Quản lý chặt chẽ hành lang an toàn giao thông, hành lang bảo vệ sông, kênh, mương, lưới điện và các công trình hạ tầng kỹ thuật; bảo đảm quỹ đất phục vụ đầu tư, nâng cấp hạ tầng và phòng ngừa các hoạt động xây dựng không phù hợp.

b) Kiểm soát phát triển

- Kiểm soát chặt chẽ việc phát triển không gian theo quy hoạch được duyệt; hạn chế tình trạng xây dựng tự phát, phân lô nhỏ lẻ và sử dụng đất không đúng mục đích.

- Kiểm soát phát triển dọc các tuyến giao thông chính theo hướng hình thành các không gian xây dựng tập trung, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, bảo đảm mỹ quan và an toàn giao thông.

- Kiểm soát việc chuyển mục đích sử dụng đất, bảo vệ quỹ đất nông nghiệp, đất cây xanh, mặt nước và các khu vực có giá trị sinh thái; hạn chế phát triển vào các khu vực có nguy cơ sạt lở, ngập lụt hoặc chịu ảnh hưởng của thiên tai.

- Kiểm soát các hoạt động sản xuất, tiểu thủ công nghiệp và chăn nuôi theo quy định về bảo vệ môi trường; bảo đảm khoảng cách an toàn với khu dân cư và các công trình công cộng.

- Thực hiện quản lý phát triển theo quy hoạch, gắn với lộ trình đầu tư hạ tầng và danh mục các dự án ưu tiên, bảo đảm sử dụng hiệu quả tài nguyên đất đai và phát triển bền vững.

4.5.3. Hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và hạ tầng phục vụ sản xuất

- Hạ tầng kỹ thuật: Quy hoạch hệ thống giao thông, thủy lợi, điện, cấp nước sạch, viễn thông theo hướng đồng bộ, hiện đại, kế thừa và phát triển có chọn lọc từ hiện trạng.

V. ĐÁNH GIÁ TỔNG QUÁT VỀ THỰC TRẠNG VÀ TIỀM NĂNG PHÁT TRIỂN KINH TẾ - XÃ HỘI LÀM CƠ SỞ ĐỂ DỰ BÁO DÂN SỐ, LAO ĐỘNG, ĐẤT ĐAI PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ, NÔNG THÔN VÀ HẠ TẦNG KỸ THUẬT.

5.1. Đánh giá tổng quát về thực trạng phát triển kinh tế - xã hội

5.1.1. Hiện trạng dân cư

Xã Sơn Mai có quy mô dân số năm 2026 là 9.879 người, không đồng đều, chủ yếu tập trung ở khu vực trung tâm xã, các trục giao thông chính trong thôn, xóm và những nơi có địa hình cao, dễ thoát nước, thuận lợi cho việc đi lại, giao thương, xây dựng cơ sở hạ tầng. Cơ cấu dân số trẻ, nguồn lao động dồi dào nhưng chủ yếu làm nông – lâm nghiệp, trình độ chuyên môn còn hạn chế. Mô hình cư trú phân tán dọc theo các tuyến đường và ven suối.

Trong giai đoạn tới, dân số dự báo tiếp tục tăng nhẹ, chủ yếu do tăng tự nhiên, tăng giảm cơ học gắn với phát triển du lịch sinh thái, thương mại - dịch vụ và quá trình mở rộng không gian đô thị của khu vực lân cận. Sự gia tăng dân số sẽ làm tăng nhu cầu về đất ở, nhà ở, hạ tầng kỹ thuật, trường học, cơ sở y tế, các thiết chế văn hóa - thể thao và các dịch vụ công khác, đặc biệt tại khu vực trung tâm xã và các điểm dân cư phát triển mới.

Việc sáp nhập đơn vị hành chính và hình thành trung tâm xã mới cũng tạo áp lực đối với hệ thống hạ tầng hiện hữu, nhất là trụ sở hành chính, giao thông, bãi đỗ xe, không gian công cộng và các công trình dịch vụ. Đồng thời, quá trình phát triển kinh tế sẽ làm gia tăng nhu cầu chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất, phát

triển các khu dân cư mới và mở rộng không gian sản xuất, đòi hỏi quy hoạch phải có giải pháp bố trí quỹ đất hợp lý, bảo đảm phát triển đồng bộ giữa dân cư, hạ tầng và các khu chức năng.

Nhìn chung, quy mô và xu hướng phát triển dân số của xã vừa tạo nguồn lực cho phát triển kinh tế - xã hội, vừa đặt ra yêu cầu quy hoạch phải chủ động dự báo nhu cầu sử dụng đất, phát triển hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và tổ chức không gian dân cư theo hướng tập trung, tiết kiệm đất, đáp ứng yêu cầu phát triển bền vững. Sau khi sắp xếp đơn vị hành chính, nhu cầu tập trung các công trình hành chính, dịch vụ công và hạ tầng xã hội tại trung tâm xã mới sẽ làm thay đổi xu hướng phân bố dân cư, làm gia tăng nhu cầu sử dụng đất ở, đất công cộng và hạ tầng kỹ thuật tại khu vực trung tâm xã mới.

5.1.2. Hiện trạng hạ tầng xã hội

Hệ thống công trình dịch vụ – xã hội đã được đầu tư nhưng quy mô nhỏ và tương đối đồng bộ. Trường học, trạm y tế, nhà văn hóa thôn cơ bản đáp ứng nhu cầu tối thiểu nhưng chưa đạt chuẩn theo giai đoạn mới của Chương trình Mục tiêu quốc gia về xây dựng nông thôn mới. Chợ xã hoạt động không thường xuyên; thiết chế văn hóa, thể thao còn thiếu và chưa đáp ứng nhu cầu sinh hoạt cộng đồng của người dân.

Giáo dục: Hệ thống trường mầm non, tiểu học và trung học cơ sở được phân bố trên địa bàn, cơ bản đáp ứng nhu cầu học tập của người dân. Tuy nhiên, một số cơ sở còn hạn chế về quy mô, cơ sở vật chất và quỹ đất phát triển. Cần rà soát mức độ đáp ứng về quy mô trường lớp, bán kính phục vụ, tiêu chuẩn diện tích đất theo quy mô dân số dự báo đến năm 2050; đồng thời đánh giá khả năng mở rộng quỹ đất để đáp ứng nhu cầu phát triển lâu dài.

Y tế: Trạm y tế xã cơ bản đáp ứng nhu cầu khám, chữa bệnh ban đầu cho người dân. Tuy nhiên, cần tiếp tục đánh giá khả năng đáp ứng về quy mô phục vụ, cơ sở vật chất, trang thiết bị, bán kính phục vụ và quỹ đất mở rộng nhằm đáp ứng nhu cầu chăm sóc sức khỏe khi quy mô dân số tăng trong tương lai.

Văn hóa, thể dục thể thao: Hệ thống nhà văn hóa xã, nhà văn hóa thôn và các sân thể thao đã được đầu tư, đáp ứng cơ bản nhu cầu tối thiểu sinh hoạt cộng đồng. Tuy nhiên, một số công trình còn thiếu không gian hoạt động, chưa đáp ứng đầy đủ tiêu chuẩn về diện tích và quy mô phục vụ. Cần rà soát khả năng đáp ứng tiêu chuẩn phục vụ theo quy mô dân số và nhu cầu sử dụng trong giai đoạn đến năm 2050, đồng thời xem xét khả năng mở rộng quỹ đất.

Thương mại, dịch vụ: Chợ xã hoạt động không thường xuyên, cùng với sự phát triển của các cửa hàng tiện ích và dịch vụ tại khu vực trung tâm còn hạn chế chưa đáp ứng được nhu cầu mua sắm của người dân. Cần đánh giá phạm vi phục vụ, quy mô hoạt động, khả năng mở rộng và quỹ đất để đáp ứng nhu cầu phát triển thương mại, dịch vụ trong tương lai.

Hành chính và các công trình công cộng: Hệ thống trụ sở cơ quan hành chính và các công trình công cộng cơ bản đáp ứng yêu cầu quản lý và phục vụ nhân dân. Sau khi sắp xếp đơn vị hành chính, cần rà soát hiện trạng sử dụng, đánh giá quy mô, tiêu chuẩn phục vụ, khả năng khai thác hiệu quả và quỹ đất dự phòng để bố trí, mở rộng hoặc đầu tư bổ sung khi cần thiết.

5.1.3. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

- **Giao thông:** Tuyến ĐT.628 là trục giao thông chính, tạo kết nối thuận lợi giữa xã với các khu vực trong tỉnh. Tuy nhiên, nhiều tuyến đường liên xã, liên thôn và nội thôn xuống cấp, mặt đường hẹp, một số vị trí thường xảy ra sạt lở trong mùa mưa.

Trong thời gian tới, cần ưu tiên đánh giá và hoàn thiện khả năng kết nối giữa các khu dân cư hiện hữu với trung tâm xã mới; xác định các tuyến giao thông trọng điểm cần ưu tiên đầu tư nâng cấp, mở rộng nhằm nâng cao năng lực kết nối liên vùng và nội vùng. Đồng thời, cần rà soát, xác định và quản lý chặt chẽ các hành lang giao thông theo quy hoạch, bảo đảm quỹ đất phục vụ mở rộng mạng lưới giao thông, tạo điều kiện thuận lợi cho phát triển kinh tế - xã hội và xây dựng nông thôn mới bền vững.

- **Điện:** Hầu hết các hộ dân được sử dụng điện lưới quốc gia, song hệ thống đường dây hạ áp ở một số khu vực đã xuống cấp, cần cải tạo để đảm bảo an toàn. Cần nâng cấp và mở rộng lưới điện trung áp, hạ áp để đáp ứng nhu cầu phát triển đến năm 2050, đặc biệt tại các khu vực phát triển mới.

- **Cấp nước:** Người dân chủ yếu sử dụng nước tự chảy, giếng đào và nguồn nước suối. Khu vực trung tâm xã và các thôn lân cận có các công trình cấp nước tập trung nhưng nhiều công trình cấp nước được đầu tư từ nhiều năm trước; hiện nay một số công trình đã xuống cấp, hoạt động chưa ổn định hoặc hiệu quả khai thác chưa cao; phạm vi phục vụ còn hạn chế, chưa đáp ứng đầy đủ nhu cầu sử dụng nước sạch của người dân. Một bộ phận người dân vẫn sử dụng nguồn nước từ giếng đào, giếng khoan hoặc nguồn nước tự chảy từ sông, suối phục vụ sinh hoạt, tiềm ẩn nguy cơ không bảo đảm chất lượng nước. Một số khu vực thiếu nước vào mùa khô.

Trong quá trình lập quy hoạch, cần đánh giá hiện trạng hệ thống cấp nước, khả năng đáp ứng nhu cầu sử dụng nước của các khu dân cư hiện hữu và các khu vực dự kiến phát triển; xác định nhu cầu nâng cấp, mở rộng mạng lưới cấp nước, phạm vi phục vụ của các công trình hiện có và định hướng bố trí hạ tầng cấp nước phù hợp với quy mô phát triển dân cư, bảo đảm cấp nước an toàn, ổn định và bền vững.

- **Thoát nước – vệ sinh môi trường:** Chưa có hệ thống thoát nước mưa và nước thải tập trung; nước thải sinh hoạt chủ yếu thải trực tiếp ra môi trường, tiềm ẩn nguy cơ ô nhiễm.

Trong quá trình lập quy hoạch, cần đề xuất xây dựng hệ thống thoát nước, đánh giá hiện trạng khả năng tiêu thoát của các lưu vực, xác định hướng thoát nước, mạng lưới thoát nước mưa và nước thải theo hướng đồng bộ, tách riêng hệ thống thoát nước mưa và nước thải; đồng thời đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả thu gom, trung chuyển và xử lý chất thải rắn, đáp ứng yêu cầu bảo vệ môi trường và phát triển bền vững.

- **Thông tin – viễn thông:** Sóng viễn thông phủ rộng, nhưng chất lượng truy cập internet tại một số khu vực vùng cao còn hạn chế. Cần tiếp tục nâng cấp, mở rộng mạng lưới và tăng cường vùng phủ để bảo đảm kết nối đồng bộ, ổn định.

5.1.4. Hiện trạng môi trường

Chất lượng nước mặt tại các khe suối chịu ảnh hưởng từ hoạt động sinh hoạt và chăn nuôi. Rác thải sinh hoạt chưa được thu gom tập trung mà xử lý bằng hình thức tự phát hoặc chôn lấp tại hộ gia đình, chưa có khu xử lý rác thải tập trung. Địa hình dốc và thời tiết cực đoan làm gia tăng nguy cơ sạt lở đất, lũ quét tại một số khu vực trong mùa mưa lũ.

Trong quá trình lập quy hoạch, cần điều tra, đánh giá toàn diện hiện trạng môi trường; xác định các khu vực có nguy cơ ô nhiễm, các vùng nhạy cảm về môi trường và các khu vực cần bảo vệ, phục hồi hoặc kiểm soát phát triển. Trên cơ sở đó, đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường, quản lý nghĩa trang, bảo vệ hành lang sinh thái, phòng chống ngập úng, sạt lở và thích ứng với biến đổi khí hậu, bảo đảm phát triển bền vững theo định hướng quy hoạch.

5.1.5. Hiện trạng sử dụng đất và biến động đất đai

Tổng diện tích tự nhiên của xã là 11.256,51 ha. Trong đó đất nông nghiệp chiếm tỷ lệ lớn (95,49%), chủ yếu là đất lâm nghiệp với diện tích 8.944,25 ha, đất trồng cây lâu năm diện tích 1.132,65 ha, đất trồng cây hàng năm diện tích 663,86 ha (*trong đó đất trồng lúa có diện tích 433,03 ha*), còn số ít là đất nuôi trồng thủy sản diện tích 2,74 ha, đất chăn nuôi tập trung diện tích 5,04 ha. Đất ở và đất xây dựng công trình công cộng chiếm tỷ lệ nhỏ, phân bố phân tán theo các cụm dân cư hiện trạng. Quỹ đất bằng phẳng phù hợp cho việc mở rộng khu dân cư và công trình hạ tầng còn hạn chế. Cơ cấu sử dụng đất hiện tại chưa đáp ứng yêu cầu phát triển trong giai đoạn mới.

5.1.6. Hiện trạng kinh tế – xã hội

Cơ cấu kinh tế của xã: ngành nông, lâm nghiệp và thủy sản chiếm 35,82%; ngành công nghiệp – xây dựng chiếm 26,37%; ngành thương mại - dịch vụ chiếm 37,81%. Bình quân thu nhập đầu người 47,25 triệu đồng/người/năm

Cơ cấu kinh tế của xã chủ yếu dựa vào nông – lâm nghiệp, đã tăng cường triển khai thực hiện các ứng dụng tiến bộ khoa học kỹ thuật vào chăn nuôi, khuyến khích các tổ chức, doanh nghiệp, cá nhân, hộ gia đình phát triển chăn nuôi gia súc, gia cầm theo hướng chăn nuôi tập trung, an toàn, có năng suất, chất lượng, thực

hiện chăn nuôi theo mùa vụ, giảm thiểu rủi ro và rút ngắn thời gian trong chu kỳ nuôi; công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và thương mại – dịch vụ tương đối phát triển. Thu nhập bình quân đầu người còn thấp, tỷ lệ hộ nghèo và cận nghèo còn cao. Hoạt động du lịch sinh thái bước đầu được khai thác nhưng chưa đồng bộ, chưa trở thành ngành kinh tế mũi nhọn.

Trong thời gian tới, cùng với việc đầu tư hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, mở rộng kết nối giao thông, phát triển các trung tâm dịch vụ và tổ chức lại không gian sản xuất, cơ cấu kinh tế của xã được dự báo sẽ tiếp tục chuyển dịch theo hướng giảm dần tỷ trọng nông, lâm nghiệp, tăng tỷ trọng công nghiệp – xây dựng, thương mại và dịch vụ. Tuy nhiên, nông nghiệp vẫn sẽ giữ vai trò là ngành kinh tế quan trọng, phát triển theo hướng nâng cao giá trị gia tăng, ứng dụng công nghệ, gắn với chế biến, dịch vụ và xây dựng nông thôn hiện đại.

5.2. Định hướng phát triển không gian

Phát triển xã Sơn Mai theo hướng nông thôn sinh thái, du lịch cộng đồng và lâm nghiệp bền vững. Tăng cường liên kết vùng trong phát triển du lịch, thương mại và giao thông, mở rộng các tuyến kết nối với các khu vực lân cận.

Nghiên cứu xác định mô hình phát triển không gian của xã phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch cấp trên và điều kiện tự nhiên; bảo đảm phát huy lợi thế của địa phương, sử dụng đất hiệu quả và thích ứng với biến đổi khí hậu.

Nghiên cứu xác định vị trí, quy mô và phạm vi phát triển khu trung tâm xã mới, bao gồm trung tâm hành chính, các công trình công cộng cấp xã, trung tâm dịch vụ và khu dân cư; bảo đảm kết nối đồng bộ với các khu dân cư hiện hữu và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

Nghiên cứu đề xuất tổ chức không gian phát triển dân cư; xác định các khu vực ưu tiên mở rộng, chỉnh trang hoặc phát triển mới phù hợp với điều kiện địa hình, khả năng đầu tư hạ tầng, hạn chế bố trí phát triển tại các khu vực có nguy cơ ngập lụt, sạt lở hoặc các khu vực cần bảo vệ theo quy định.

Nghiên cứu xác định các khu vực phát triển sản xuất, công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, thương mại và dịch vụ phù hợp với nhu cầu phát triển của địa phương; bảo đảm sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả và hạn chế tác động đến môi trường.

Nghiên cứu đề xuất phương án khai thác tiềm năng cảnh quan tự nhiên, hệ thống sông, hồ chứa nước và các giá trị văn hóa, lịch sử nhằm phát triển du lịch sinh thái, du lịch cộng đồng và các hoạt động dịch vụ gắn với bảo vệ tài nguyên, môi trường.

Nghiên cứu xác định vị trí, quy mô khu thương mại - dịch vụ, các điểm dịch vụ công cộng và không gian phát triển du lịch phù hợp với nhu cầu phát triển của xã và khả năng kết nối với các khu vực lân cận.

Nghiên cứu đề xuất hệ thống công viên, cây xanh, không gian công cộng và hành lang sinh thái nhằm nâng cao chất lượng môi trường sống, tạo cảnh quan và đáp ứng nhu cầu sinh hoạt cộng đồng.

Nghiên cứu xác định vị trí, quy mô các khu chăn nuôi tập trung, cơ sở giết mổ, khu thu gom và xử lý chất thải, nước thải, nghĩa trang và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác, bảo đảm khoảng cách an toàn, yêu cầu bảo vệ môi trường và phù hợp với quy hoạch cấp trên.

Nghiên cứu đề xuất phương án kết nối hạ tầng kỹ thuật với các xã lân cận; xem xét khả năng sử dụng chung các công trình hạ tầng như giao thông, thoát nước, xử lý chất thải rắn, nước thải, nghĩa trang và các công trình đầu mối khác nhằm nâng cao hiệu quả đầu tư và tăng cường liên kết vùng.

Nghiên cứu đề xuất các giải pháp ứng dụng công nghệ số, cơ sở dữ liệu không gian (GIS) và chuyển đổi số trong công tác quản lý quy hoạch, đất đai, hạ tầng kỹ thuật, tài nguyên, môi trường và phát triển du lịch cộng đồng.

* Xác định khu du lịch sinh thái thác SaVan, hồ Biều Qua, hồ chứa nước Hồ Cả là động lực tăng trưởng chiến lược, định hình thành trung tâm du lịch sinh thái – đặc sắc của khu vực. Phát triển dựa trên nguyên tắc tôn trọng tối đa hệ sinh thái rừng và cảnh quan tự nhiên; kết hợp hài hòa giữa khai thác tiềm năng du lịch với bảo tồn bản sắc văn hóa bản địa của đồng bào dân tộc thiểu số. Qua đó, tạo dựng thương hiệu du lịch xanh bền vững, góp phần thúc đẩy chuyển dịch cơ cấu kinh tế và nâng cao chất lượng đời sống cho nhân dân xã Sơn Mai.

5.3. Phân tích thuận lợi, khó khăn, cơ hội, thách thức

5.3.1. Điểm mạnh:

- Tài nguyên rừng phong phú, diện tích đất lâm nghiệp lớn, cảnh quan tự nhiên đẹp.
- Có thác SaVan, các hồ nước lớn - tiềm năng cho phát triển du lịch sinh thái, du lịch cộng đồng.
- Vị trí kết nối thuận lợi qua tuyến ĐT.628 và ĐT.624.
- Bản sắc văn hóa dân tộc Hrê đặc trưng, có giá trị khai thác du lịch.

5.3.2. Điểm yếu:

- Địa hình chia cắt mạnh, ít diện tích đất bằng để phát triển các khu chức năng.
- Hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội chưa đồng bộ, giao thông nông thôn xuống cấp.

- Dân cư phân tán, mật độ thấp, kinh tế nhân dân phát triển không đồng đều, chi phí đầu tư hạ tầng cao.
- Năng lực sản xuất nông nghiệp thấp, kinh tế chưa đa dạng; tỷ lệ hộ nghèo còn cao.
- Chưa có hệ thống xử lý rác thải, nước thải tập trung.

5.3.3. Cơ hội:

- Hưởng lợi từ các chương trình đầu tư công và Chương trình mục tiêu quốc gia phát triển vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi.
- Tiềm năng phát triển du lịch sinh thái, du lịch trải nghiệm và các không gian văn hóa bản địa.
- Ứng dụng khoa học công nghệ vào sản xuất nông – lâm nghiệp.

5.3.4. Thách thức:

- Biến đổi khí hậu gây sạt lở, lũ quét, và các hiện tượng thời tiết cực đoan ảnh hưởng đến sản xuất nông nghiệp, an toàn dân cư và hạ tầng.
- Nguồn lực đầu tư cho phát triển hạ tầng và kinh tế - xã hội còn hạn chế, phụ thuộc chủ yếu vào ngân sách nhà nước.
- Quy mô dân số thấp, tăng trưởng chậm, khó tạo động lực phát triển dịch vụ – thương mại.
- Cạnh tranh du lịch với các khu vực có hạ tầng hoàn thiện hơn.

5.4. Đánh giá quá trình thực hiện các quy hoạch trước đây và những tồn tại, bất cập cần điều chỉnh, bổ sung

- Trên cơ sở thực hiện Nghị quyết số 1677/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Quảng Ngãi năm 2025. Xã Sơn Mai là xã được thành lập trên cơ sở sáp nhập nguyên trạng 02 xã Long Mai và xã Long Sơn (cũ).
- Trước khi sáp nhập thì xã Long Sơn cũ đã được UBND tỉnh Quảng Ngãi công nhận đạt chuẩn nông thôn mới năm 2019 tại Quyết định số 91/QĐ-UBND ngày 17/01/2020 và trong giai đoạn 2021 -2025 xã Long Sơn cũ chưa lập Quy hoạch chung xây dựng xã. Xã Long Mai cũ đã lập quy hoạch chung xây dựng xã giai đoạn 2021- 2025, định hướng đến năm 2030 và đã được UBND huyện Minh Long (cũ) phê duyệt tại Quyết định 299/QĐ-UBND ngày 29/12/2023.
- Sau khi tiến hành rà soát và kế thừa các quy hoạch đã được phê duyệt của 02 xã cũ (Long Mai và Long Sơn cũ) và Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất huyện Minh Long, có thể nhận định rằng: Hệ thống quy hoạch trước đây đã góp phần định hướng phát triển dân cư, hạ tầng kỹ thuật – xã hội và sử dụng đất trên từng địa bàn. Tuy nhiên, sau khi sáp nhập xã, nhiều chỉ tiêu, định hướng đã không còn phù hợp với hiện trạng và nhu cầu phát triển của xã Sơn Mai trong thời kỳ mới

như vị trí cơ quan quốc phòng, an ninh, trung tâm hành chính xã, trường học, y tế...

- Đồng thời Điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Quảng Ngãi thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 788/QĐ-UBND ngày 27/2/2026 nên để đảm bảo phù hợp, tuân thủ định hướng quy hoạch cấp dưới phù hợp với quy hoạch cấp cao hơn theo quy định.

- Dân cư hiện nay phân bố chủ yếu dọc các tuyến đường giao thông chính và trung tâm thôn, song vẫn còn tình trạng phân tán trong khu sản xuất nông nghiệp; cơ sở hạ tầng được đầu tư nhưng chưa đồng bộ, một số khu vực còn hạn chế trong tiếp cận giao thông, điện, nước, trường học, trạm y tế và các thiết chế văn hóa – xã hội. Các khu dân cư truyền thống còn giữ bản sắc văn hóa, nhưng chưa có giải pháp khai thác hiệu quả gắn với phát triển du lịch cộng đồng và sinh thái.

- Từ thực tiễn trên, việc lập Quy hoạch chung mới là cần thiết, nhằm tích hợp và điều chỉnh quy hoạch cũ thành một tổng thể thống nhất, đồng bộ, phù hợp với mô hình chính quyền 2 cấp; đảm bảo phát triển kinh tế - xã hội, nâng cao đời sống nhân dân, bảo tồn giá trị văn hóa truyền thống, đồng thời đáp ứng yêu cầu phát triển bền vững, thích ứng biến đổi khí hậu và đảm bảo quốc phòng – an ninh trên địa bàn.

5.5. Nhiệm vụ chiến lược và lộ trình thực hiện

Trên cơ sở thực tế sau sắp xếp đơn vị hành chính, kế thừa các định hướng về tổ chức, phân vùng không gian, chức năng sử dụng đất, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của các quy hoạch đã được phê duyệt trước đây, cần tập trung nghiên cứu các nội dung:

*** Nhiệm vụ chiến lược:**

- Xác định vai trò của địa phương trong mối liên kết vùng, đặc biệt trong việc cung cấp nông sản, lao động và dịch vụ.

- Phát triển nông nghiệp công nghệ cao và du lịch sinh thái làm mũi nhọn, kết hợp mở rộng thương mại - dịch vụ, phát triển cụm công nghiệp làng nghề (như chế biến nông lâm sản...), từng bước hình thành các vùng sản xuất tập trung.

- Tổ chức lại không gian dân cư và sản xuất theo hướng tập trung, hiệu quả, phù hợp với điều kiện tự nhiên và thích ứng với biến đổi khí hậu.

- Rà soát, tối ưu hóa sử dụng đất tại các khu vực giáp ranh giữa các đơn vị hành chính cũ, định hướng chuyển đổi phù hợp sang đất ở, đất dịch vụ hoặc các chức năng hỗn hợp, bảo đảm sử dụng hiệu quả quỹ đất.

- Đẩy mạnh chuyển đổi số, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý, điều hành của chính quyền địa phương.

*** Lộ trình thực hiện:**

- Giai đoạn ngắn hạn (2026-2030): Rà soát, điều chỉnh các nội dung quy hoạch không phù hợp, khắc phục tình trạng chùng chေó, cản trở sự phát triển; ổn định tổ chức bộ máy hành chính sau sắp xếp. Đầu tư nâng cấp hệ thống giao thông nông thôn, hạ tầng thủy lợi và các công trình hạ tầng xã hội; xây dựng xã Sơn Mai đạt chuẩn Nông thôn mới theo Bộ tiêu chí quốc gia giai đoạn 2026-2030. Đầu tư các công trình hạ tầng phục vụ sản xuất thích ứng với biến đổi khí hậu, giảm nhẹ rủi ro thiên tai. Triển khai kế hoạch chuyển đổi số giai đoạn 2026-2030. Thực hiện các chính sách an sinh xã hội, giảm nghèo bền vững và hoàn thiện bãi chôn lấp chất thải rắn sinh hoạt để bảo vệ môi trường.

- Giai đoạn dài hạn (2031-2050): Từng bước nâng cấp hạ tầng để tiệm cận các tiêu chí đô thị. Chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất theo hướng nâng cao hiệu quả kinh tế; từng bước hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, hướng tới phát triển không gian dân cư bền vững, gắn kết với các trục phát triển chính trong khu vực. Hoàn thiện không gian nông thôn sinh thái, kết hợp bảo tồn văn hóa địa phương với phát triển kinh tế xanh và du lịch sinh thái, thích ứng hiệu quả với biến đổi khí hậu.

5.6. Dự báo sơ bộ

5.6.1. Dân số:

Căn cứ vào hiện trạng phát triển dân số của khu vực quy hoạch giai đoạn 2021-2025, các dự báo của các quy hoạch cấp trên, các tiềm năng, động lực phát triển xã Sơn Mai. Dự báo dân số xã Sơn Mai được tính toán trên cơ sở dân số tăng tự nhiên và tăng, giảm cơ học do nhu cầu lao động của khu vực.

- Dự báo quy mô dân số quy hoạch theo phương pháp toán học; Mô hình tổng quát dự báo dân số như sau:

$$P_n = P_o (1 + \alpha)^n$$

Trong đó:

+ P_n : Dân số năm dự báo.

+ P_o : Dân số hiện trạng.

+ α : Tỷ lệ tăng dân số trung bình (gồm tăng tự nhiên + tăng cơ học).

+ n : Số năm dự báo.

Theo hiện trạng dân số xã Sơn Mai là 9.879 người. Để dự báo dân số cũng như các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật phù hợp với thực tế phát triển của xã, tư vấn lấy dân số hiện trạng theo nguồn xã cung cấp là: 9.879 người làm cơ sở tính toán.

Mặt khác, Sơn Mai là xã thuần nông, trong tương lai với định hướng ứng dụng công nghệ vào sản xuất nông, lâm nghiệp, lao động nông nghiệp sẽ có chiều hướng giảm nhẹ và lao động công nghiệp – xây dựng, dịch vụ tăng nhẹ (tiềm năng phát triển du lịch sinh thái, cùng văn hóa truyền thống của đồng bào dân tộc Hrê),

nên lực lượng lao động trong xã cơ bản đáp ứng đủ nhu cầu. Do đó, dân số xã Sơn Mai chủ yếu là tăng tự nhiên. Tăng trưởng dân số giai đoạn sau 2035 chủ yếu do thu hút lao động từ các dự án du lịch cộng đồng và dịch vụ.

+ Dự báo tỷ lệ tăng dân số trung bình giai đoạn năm 2026 đến năm 2030: Tỷ lệ tăng dân số trung bình là 1,05% (tỷ lệ tăng tự nhiên: 0,90%; tỷ lệ tăng cơ học: 0,15%). Dân số năm 2030 khoảng 10.301 người; trong đó dân số trong độ tuổi lao động khoảng 5.872 người, chiếm 57% dân số toàn xã.

+ Dự báo tỷ lệ tăng dân số trung bình giai đoạn năm 2030 đến năm 2040: Tỷ lệ tăng dân số trung bình là 1,15% (tỷ lệ tăng tự nhiên: 0,85%; tỷ lệ tăng cơ học: 0,30%). Dân số năm 2040 khoảng 11.549 người; trong đó dân số trong độ tuổi lao động khoảng 6.929 người, chiếm 60% dân số toàn xã.

+ Dự báo tỷ lệ tăng dân số trung bình giai đoạn năm 2040 đến năm 2050: Tỷ lệ tăng dân số trung bình là 1,20% (tỷ lệ tăng tự nhiên: 0,80%; tỷ lệ tăng cơ học: 0,40%). Dân số năm 2050 khoảng 13.012 người; trong đó dân số trong độ tuổi lao động khoảng 7.807 người, chiếm 60% dân số toàn xã.

Bảng dự báo dân số xã Sơn Mai đến năm 2030, 2040, 2050

Stt	Hạng mục	Đơn vị tính	Hiện trạng năm 2026	Năm 2030	Năm 2040	Năm 2050
1	Dân số	Người	9.879	10.301	11.549	13.012
2	Tỷ lệ tăng dân số	%/năm		1,05%	1,15%	1,20%
	<i>Trong đó:</i>					
	+ Tỷ lệ tăng tự nhiên	%/năm		0,90%	0,85%	0,80%
	+ Tỷ lệ tăng cơ học	%/năm		0,15%	0,30%	0,40%

5.6.2. Đất đai

Dự báo nhu cầu đất xây dựng công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật của xã Sơn Mai đến năm 2030, năm 2050 được thể hiện trong bảng sau:

Stt	Mục đích sử dụng đất	Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu (m ² /người)	Dự báo đất xây dựng				Ghi chú
			Đến năm 2030		Đến năm 2050		
			Dân số năm 2030	Quy mô đất xây dựng tối thiểu toàn xã (ha)	Dân số năm 2050	Quy mô đất xây dựng tối thiểu toàn xã (ha)	
1	Đất ở	25	10.301	25,75	13.012	32,53	
2	Đất công cộng	5		5,15		6,51	

Stt	Mục đích sử dụng đất	Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu (m ² /người)	Dự báo đất xây dựng				Ghi chú
			Đến năm 2030		Đến năm 2050		
			Dân số năm 2030	Quy mô đất xây dựng tối thiểu toàn xã (ha)	Dân số năm 2050	Quy mô đất xây dựng tối thiểu toàn xã (ha)	
3	Đất cây xanh, thể dục, thể thao	2		2,06		2,60	Phụ thuộc vào hiện trạng và nhu cầu phát triển của xã
4	Đất tôn giáo, danh lam thắng cảnh, di tích, đình, đền						
5	Đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và làng nghề						
6	Đất khoáng sản và sản xuất vật liệu xây dựng						
7	Đất xây dựng các chức năng khác						
8	Đất hạ tầng kỹ thuật	5		5,15		6,51	
9	Đất quốc phòng, an ninh						

5.7. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật

Căn cứ QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng; QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật; TCVN 4454:2012 Quy hoạch xây dựng nông thôn - tiêu chuẩn thiết kế, đề xuất chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính như sau:

Bảng tổng hợp các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính:

Stt	Hạng mục	Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu	Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu	Bán kính phục vụ tối đa
I	Chỉ tiêu về sử dụng đất (tối thiểu)			
1.1	Đất ở		25 m ² /người	
1.2	Đất xây dựng công trình công cộng - dịch vụ		5 m ² /người	
1.3	Cây xanh công cộng		2 m ² /người	
1.4	Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật		5 m ² /người	
CHÚ THÍCH: Không bao gồm đất để bố trí các công trình hạ tầng thuộc cấp quốc gia, tỉnh				
II	Các chỉ tiêu công trình công cộng, dịch vụ			
2.1	Trụ sở UBND xã		≥1.000 m ² /công trình	
2.2	Giáo dục			
a	Trường, điểm trường mầm non	50 chỗ/1000 dân	12 m ² / chỗ	2km
b	Trường, điểm trường tiểu học	65 chỗ/1000 dân	10 m ² / chỗ	2km
c	Trường trung học cơ sở	55 chỗ/1000 dân	10 m ² / chỗ	
2.3	Y tế			
	Trạm y tế xã - Không có vườn thuốc - Có vườn thuốc	1 trạm/xã	500 m ² /trạm 1.000 m ² /trạm	
2.4	Văn hóa, thể thao công cộng xã			
a	Nhà văn hóa		1.000 m ² /công trình	
b	Phòng truyền thống		200 m ² /công trình	
c	Thư viện		200 m ² /công trình	
d	Hội trường		100 chỗ/công trình	
e	Cụm công trình, sân bãi thể thao		5.000 m ² /cụm	
2.5	Chợ, cửa hàng dịch vụ			
a	Chợ		≥1.500 m ² (Đối với xã có quy hoạch chợ)	

Stt	Hạng mục	Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu	Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu	Bán kính phục vụ tối đa
b	Cửa hàng dịch vụ trung tâm	1 công trình/khu trung tâm	300 m ²	
2.6	Điểm phục vụ bưu chính, viễn thông	1 điểm/xã	150 m ² /điểm	
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; CHÚ THÍCH 2: Tùy theo đặc điểm địa phương có thể bố trí cho xã hoặc liên xã.				
III	Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật			
3.1	Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt	- Tiêu chuẩn cấp nước (tập trung) sinh hoạt ≥ 80 lít/người/ngày đêm; công cộng $\geq 10\%$ của nước sinh hoạt, TTCN $\geq 8\%$ nước sinh hoạt, cấp nước sản xuất (cụm công nghiệp) 20m ³ /ha.		
3.2	Chỉ tiêu cấp điện	- Điện sinh hoạt: điện năng ≥ 200 KWh/người; phụ tải ≥ 150 Wh/người. - Chỉ tiêu cấp điện cho công trình công cộng $\geq 15\%$ nhu cầu điện sinh hoạt của xã. - Sản xuất: theo các yêu cầu cụ thể của từng cơ sở sản xuất.		
3.3	Tỉ lệ thu gom, xử lý nước thải	$\geq 80\%$ nước cấp sinh hoạt		
3.4	Chỉ tiêu rác thải, chất thải rắn	Lượng chất thải rắn phát sinh: 0,8 kg/người/ng.đ		
3.5	Nghĩa trang	Quy mô diện tích các nghĩa trang tập trung tối thiểu: 0,04 ha/1000 dân		

(Các chỉ tiêu cụ thể có thể thay đổi, điều chỉnh trong quá trình lập đồ án quy hoạch, đảm bảo phù hợp với quy mô, tính chất, chức năng khu vực lập QH).

VI. YÊU CẦU MỨC ĐỘ ĐIỀU TRA KHẢO SÁT, THU THẬP TÀI LIỆU, SỐ LIỆU, ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG; YÊU CẦU VỀ CƠ SỞ DỮ LIỆU HIỆN TRẠNG (BAO GỒM CẢ DỮ LIỆU ĐỊA LÝ).

6.1. Yêu cầu về mức độ điều tra, khảo sát và thu thập tài liệu, số liệu, đánh giá hiện trạng

- Tổ chức điều tra, khảo sát hiện trạng địa hình, địa chất, thủy văn, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, sử dụng đất, dân cư, kinh tế – xã hội, môi trường và cảnh quan của toàn bộ phạm vi lập quy hoạch.

- Thu thập, tổng hợp và kiểm chứng số liệu từ các quy hoạch cấp trên, quy hoạch ngành, lĩnh vực, quy hoạch sử dụng đất, số liệu thống kê của xã và tỉnh Quảng Ngãi.

- Cập nhật các dự án đầu tư đã, đang và sẽ triển khai trên địa bàn; các khu vực có tiềm năng phát triển du lịch cộng đồng, sản xuất nông – lâm nghiệp.

- Mức độ khảo sát phải đáp ứng yêu cầu của quy hoạch chung xã, đảm bảo tính chính xác, đầy đủ, kịp thời làm cơ sở phân tích, đánh giá hiện trạng và đề xuất định hướng quy hoạch.

6.2. Nội dung đánh giá hiện trạng cần thực hiện:

- Phân tích đánh giá hiện trạng tổng hợp: Điều kiện tự nhiên như đặc điểm địa lý, địa hình, địa mạo, khí hậu, thủy văn, thổ nhưỡng, tài nguyên nước, rừng. Các ảnh hưởng của thiên tai, biến đổi khí hậu, môi trường và các hệ sinh thái;

- Dân số (số hộ dân, cơ cấu dân số, cơ cấu lao động, đặc điểm phát triển), đặc điểm về văn hóa, dân tộc và phân bố dân cư;

- Phát triển kinh tế trong các lĩnh vực nông nghiệp và phi nông nghiệp; đánh giá thế mạnh, tiềm năng và các hạn chế trong phát triển kinh tế;

- Hiện trạng sử dụng đất và biến động từng loại đất (lưu ý các vấn đề về sử dụng và khai thác đất nông nghiệp; những vấn đề tồn tại trong việc sử dụng đất đai);

- Hiện trạng về nhà ở, công trình công cộng, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng phục vụ sản xuất, môi trường, các công trình di tích, danh lam, thắng cảnh du lịch;

- Đánh giá tổng hợp: xác định thuận lợi, khó khăn, cơ hội và thách thức phát triển không gian xã, làm cơ sở định hướng quy hoạch chung.

6.3. Yêu cầu về cơ sở dữ liệu hiện trạng (bao gồm dữ liệu địa lý):

- Cơ sở dữ liệu quy hoạch được quy định tại phụ lục II Quy định chi tiết về cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn (Ban hành kèm theo Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng).

+ Cơ sở dữ liệu hiện trạng phải được xây dựng trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/5.000 hoặc 1/10.000, do đơn vị có chức năng đo đạc cung cấp, được cơ quan có thẩm quyền thẩm định và xác nhận.

+ Tất cả bản đồ, bản vẽ hiện trạng và quy hoạch được lập bằng phần mềm GIS, đảm bảo chuẩn hóa dữ liệu địa lý theo hệ tọa độ quốc gia VN-2000.

+ Cơ sở dữ liệu bao gồm lớp thông tin không gian và thuộc tính: địa hình, ranh giới hành chính, sử dụng đất, dân cư, công trình hạ tầng, môi trường, khu bảo tồn, du lịch cộng đồng, v.v.v

+ Các bản đồ, cơ sở dữ liệu hiện trạng và quy hoạch cần được số hóa theo định dạng chuẩn (GIS*.shp, *.gdb hoặc CAD). Hồ sơ quy hoạch phải bảo đảm kết nối, tích hợp được với hệ thống thông tin quy hoạch của tỉnh và hệ thống dữ liệu đất đai.

+ Lập đầy đủ hồ sơ thuyết minh, bản vẽ và phụ lục theo yêu cầu tại Thông tư số 16/2025/TT-BXD và Thông tư số 43/2025/TT-BXD.

VII. YÊU CẦU NGHIÊN CỨU VỀ NỘI DUNG CỦA QUY HOẠCH

Các nội dung quy hoạch chung xã phải đáp ứng các yêu cầu cụ thể sau:

7.1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch chung xã; căn cứ lập quy hoạch; vị trí, phạm vi quy hoạch, quy mô diện tích lập quy hoạch; quan điểm và mục tiêu phát triển của tỉnh tác động đến phát triển của xã;

7.2. Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, hiện trạng kinh tế - xã hội; hiện trạng phân bố khu dân cư nông thôn và các khu chức năng; sự biến động về dân số trong vùng lập quy hoạch; hiện trạng sử dụng và quản lý đất đai; hiện trạng hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật cấp quốc gia, cấp vùng, cấp tỉnh trong phạm vi quy hoạch và có liên quan; hiện trạng tài nguyên và môi trường; hiện trạng các chương trình, dự án đầu tư phát triển đối với vùng lập quy hoạch; đánh giá công tác quản lý thực hiện các quy hoạch, quản lý tài nguyên và bảo vệ môi trường;

7.3. Xác định động lực và tiềm năng phát triển của xã; tác động, yêu cầu của định hướng, phương hướng, quy hoạch phát triển nông nghiệp, hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật cấp quốc gia, cấp vùng, cấp tỉnh đối với việc lập quy hoạch chung xã;

7.4. Dự báo phát triển kinh tế, dân số, lao động, nhu cầu sử dụng đất, bảo vệ môi trường; các rủi ro về biến động, thảm họa thiên nhiên;

- Dự báo phát triển kinh tế: phân tích xu hướng chuyển dịch cơ cấu kinh tế: nông, lâm, thủy sản, công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, dịch vụ, du lịch.

- Dự báo quy mô dân số, lao động, số hộ đến các giai đoạn quy hoạch;

- Dự báo nhu cầu sử dụng đất: xác định nhu cầu đất ở, đất công cộng, đất sản xuất, đất hạ tầng phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội.

- Dự báo bảo vệ môi trường;

- Dự báo rủi ro biến động và thảm họa thiên nhiên: xác định loại hình thiên tai, biến đổi khí hậu và khu vực cấm xây dựng.

7.5. Xác định cấu trúc, định hướng phát triển không gian tổng thể các khu vực đô thị hóa, khu dân cư nông thôn, khu vực sản xuất nông nghiệp, công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, làng nghề, thương mại, dịch vụ (nếu có), khu chức năng dịch vụ hỗ trợ phát triển kinh tế nông thôn của xã, các khu vực cần bảo tồn và hệ thống trung tâm cấp xã.

- Xác định mô hình tổ chức không gian tổng thể toàn xã và trong từng khu vực: khu trung tâm, khu dân cư nông thôn, khu sản xuất, tiểu thủ công nghiệp, du lịch...

- Tổ chức không gian phù hợp với địa hình, kết nối giao thông, vùng sinh thái và đặc điểm văn hóa – xã hội;

- Phân khu chức năng theo đặc điểm sử dụng đất và hướng phát triển lâu dài.

7.6. Xác định yêu cầu quản lý theo các khu vực như: Khu trung tâm xã (bao gồm quản lý về tầng cao, khoảng lùi, quảng trường, công trình công cộng); Khu dân cư hiện hữu (bao gồm chỉnh trang, cải tạo, hạn chế chia tách); Khu dân cư phát triển mới (bao gồm kiểm soát mật độ, hạ tầng, đấu nối); Khu nông nghiệp (bao gồm bảo vệ đất, hạn chế chuyển mục đích); Khu sinh thái (bao gồm bảo vệ, cảnh quan); Hành lang kỹ thuật (bao gồm: giao thông, điện, sông, thủy lợi, quốc phòng). Xác định rõ quy hoạch sử dụng đất quy hoạch; định hướng kiến trúc cảnh quan; quy chế quản lý kiến trúc đối với trường hợp được tích hợp nội dung vào quy hoạch chung xã. Đối với xã sau sáp nhập. Cần nghiên cứu sắp xếp lại trụ sở; tài sản công; trung tâm hành chính; sử dụng đất đôi dư khi thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp.

7.7. Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật xã về chuẩn bị kỹ thuật, giao thông, hệ thống điện, cấp nước, cung cấp năng lượng, thoát nước và xử lý nước thải, quản lý chất thải, nghĩa trang và hạ tầng viễn thông thụ động và hạ tầng phục vụ sản xuất;

- *Định hướng quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:* Xác định vị trí, quy mô cho các công trình. Cụ thể:

a. Chuẩn bị kỹ thuật (San nền và thoát nước)

+ Nêu các giải pháp về chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng, trên cơ sở kịch bản ngập lụt, biến đổi khí hậu và tiêu chuẩn phòng chống thiên tai xác định cao độ khống chế cho từng khu vực (*tập trung vào các điểm dân cư cấp thôn*); xác định hướng, mạng lưới và lưu vực thoát nước chính.

b. Giao thông

+ Định hướng quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải khớp nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của các xã lân cận.

+ Nêu các yêu cầu phát triển mạng lưới đường trên địa bàn xã như đường tỉnh, đường xã, đường thôn, đường lâm sinh, đường trục nội đồng kết hợp hệ thống kênh mương; Yêu cầu loại mặt cắt các đường; Yêu cầu phát triển các công trình phục vụ giao thông...

+ Đề xuất giải pháp tổ chức giao thông liên vùng, liên xã nhằm tăng cường khả năng kết nối, phục vụ phát triển kinh tế - xã hội.

c. Hệ thống điện

+ Xác định chỉ tiêu và tiêu chuẩn thiết kế; dự báo nhu cầu sử dụng điện và

lựa chọn nguồn cấp điện;

- + Thiết kế mạng lưới cấp điện: Xác định số lượng, quy mô các trạm biến áp, lưới điện từ trung áp trở lên, hành lang bảo vệ các tuyến điện cao áp đi qua; Chú ý nêu yêu cầu về quy hoạch hệ thống điện sản xuất.

d. Cấp nước

- + Dự báo nhu cầu dùng nước và lựa chọn nguồn cấp nước sinh hoạt, sản xuất;
- + Lựa chọn công nghệ xử lý nước; thiết kế mạng lưới đường ống cấp nước chính và xác định quy mô các công trình cấp nước (*đối với cấp nước tập trung*); Biện pháp cơ bản về bảo vệ nguồn nước và công trình cấp nước.

e. Thoát nước và xử lý nước thải, quản lý chất thải và nghĩa trang

- + Các điểm dân cư nông thôn tập trung phải có hệ thống thoát nước mưa và nước thải sinh hoạt, đảm bảo không gây ô nhiễm môi trường, hợp vệ sinh.

- + Cần tận dụng các ao hồ, kênh, rạch, để thoát nước và làm sạch nước thải tự nhiên.

- + Nước thải từ các làng nghề sản xuất, các trại chăn nuôi, sản xuất chế biến nông sản bị nhiễm bẩn và gây độc hại phải được phân loại và thu gom ra hệ thống thoát nước riêng hợp vệ sinh và xử lý đạt yêu cầu về môi trường.

- + Phải xây dựng nhà xí hợp vệ sinh, không xả phân trực tiếp xuống ao, hồ, sông, suối,...

- + Chuồng trại chăn nuôi phải cách xa nhà ở, phân nước tiểu từ chuồng trại phải được thu gom và có giải pháp xử lý phù hợp.

g. Hạ tầng viễn thông thụ động

h. Hạ tầng phục vụ sản xuất

7.8. Luận cứ và xác định chương trình, dự án ưu tiên đầu tư theo các giai đoạn quy hoạch, bảo đảm tính khả thi trong tổ chức thực hiện;

- Xác định các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư trên địa bàn xã và kế hoạch thực hiện theo từng giai đoạn;

- Dự kiến sơ bộ nhu cầu vốn và các nguồn lực thực hiện.

7.9. Đề xuất giải pháp thực hiện quy hoạch chung xã sau khi được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

7.10. Đề xuất các giải pháp về bảo vệ môi trường: Thiết lập các khu vực bảo vệ, phục hồi môi trường do tác động của hoạt động đầu tư xây dựng công trình; yêu cầu về quản lý chất thải, kiểm soát ô nhiễm trong quá trình đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

7.11. Yêu cầu khác:

- Yêu cầu về bảo vệ môi trường, phòng chống thiên tai, thích ứng biến đổi khí hậu:

+ Xác định các khu vực có nguy cơ sạt lở, lũ ống, lũ quét, ngập úng; khoanh vùng cảnh báo và đề xuất biện pháp phòng ngừa.

+ Tổ chức không gian phát triển thân thiện môi trường, giữ gìn cảnh quan tự nhiên, hệ sinh thái địa phương.

+ Lồng ghép yêu cầu thích ứng biến đổi khí hậu và phát triển bền vững của toàn bộ đồ án.

- Yêu cầu bảo tồn di sản, phát huy bản sắc văn hóa:

+ Xác định các khu vực di tích lịch sử, văn hóa, không gian tín ngưỡng, làng nghề truyền thống (nếu có) để có giải pháp bảo tồn và phát huy.

+ Lồng ghép văn hóa bản địa vào kiến trúc, tổ chức không gian, cảnh quan làng, xã.

- Các yêu cầu khác:

+ Nghiên cứu khả năng liên kết vùng, kết nối hạ tầng và mô hình tổ chức hành chính mới.

+ Lồng ghép các chương trình mục tiêu quốc gia: xây dựng nông thôn mới, giảm nghèo bền vững, chuyển đổi số...

7.12. Tích hợp quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn vào quy hoạch chung xã đảm bảo phù hợp với Luật kiến trúc và nghị định 85/2020/NĐ-CP của Chính phủ.

VIII. NHIỆM VỤ KHẢO SÁT

1. Mục đích khảo sát:

- Công tác khảo sát đo đạc khu vực quy hoạch nhằm mục đích cung cấp những thông tin cần thiết về hiện trạng địa hình, địa mạo tại thực địa bằng phương pháp khảo sát, đo đạc lập bản đồ địa hình phục vụ lập Quy hoạch chung xã Sơn Mai đến năm 2050. Công tác khảo sát phải đáp ứng các yêu cầu sau:

+ Sử dụng hệ tọa độ và độ cao nhà nước VN 2000.

+ Khảo sát thực địa, thu thập các số liệu đo đạc đã có trước đây, phân tích xử lý các số liệu để lập phương án kỹ thuật khảo sát trình duyệt.

+ Xây dựng lưới khống chế mặt bằng, độ cao cơ sở phục vụ cho công tác đo vẽ lập bản đồ địa hình tỷ lệ 1/5000.

+ Đo vẽ bản đồ địa hình hiện trạng tỷ lệ 1/5000 trong khu vực thành lập bản đồ.

+ Yêu cầu Công tác khảo sát địa hình phải thực hiện theo đúng các quy trình, quy phạm, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn kỹ thuật về khảo sát chuyên ngành và các quy định hiện hành khác.

2. Phạm vi khảo sát:

- Phạm vi khảo sát có diện tích khoảng 140 ha; khu vực khảo sát là tại các khu vực trung tâm xã, khu vực quy hoạch các khu chức năng, khu ở, công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và một số khu vực dự kiến phát triển mới.

- Phạm vi còn lại khoảng 11.116,51 ha: Không khảo sát, tận dụng dữ liệu bản đồ 1/10.000 do cơ quan quản lý bản đồ thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường cung cấp.

3. Hồ sơ khảo sát:

- Sản phẩm giao nộp bản đồ địa hình gồm dạng số và dạng giấy, tuân thủ đúng quy định về nội dung và ký hiệu bản đồ địa hình tỷ lệ 1/5.000.

- Bản đồ địa hình dạng số giao nộp phải đảm bảo quy định về định dạng sản phẩm tại Điều 6, Thông tư số 19/2019/TT-BTNMT ngày 08 tháng 11 năm 2019 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định kỹ thuật về nội dung và ký hiệu bản đồ địa hình quốc gia tỉ lệ 1:2.000, 1:5.000.

- Số lượng và danh mục sản phẩm hồ sơ giao nộp: theo danh mục tại Phụ lục 2 (Ban hành kèm theo Thông tư số 24/2018/TT-BTNMT ngày 15 tháng 11 năm 2018 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường), cụ thể:

- + Tài liệu kiểm định, hiệu chuẩn phương tiện đo có liên quan;
 - + Sơ đồ phân mảnh, sơ đồ lưới đo vẽ (nếu có);
 - + Các loại sổ đo, dữ liệu đo gồm: đo nối tọa độ, độ cao, đo lưới không chế đo vẽ, đo vẽ chi tiết;
 - + Thành quả tính toán tọa độ điểm chi tiết mặt phẳng, độ cao;
 - + Bản đồ địa hình gốc dạng số;
 - + Bản đồ địa hình gốc in trên giấy (Có dấu, chữ ký xác nhận của đơn vị thi công), và các tài liệu liên quan;
 - + Tập lý lịch bản đồ.
- Hồ sơ khảo sát: Số lượng sản phẩm bàn giao là 07 bộ.

IX. DANH MỤC BẢN VẼ, THUYẾT MINH, PHỤ LỤC KÈM THEO; SỐ LƯỢNG, QUY CÁCH CỦA SẢN PHẨM HỒ SƠ QUY HOẠCH CHUNG; DỰ KIẾN VỀ KINH PHÍ; KẾ HOẠCH VÀ TIẾN ĐỘ LẬP QUY HOẠCH CHUNG; XÁC ĐỊNH YÊU CẦU VỀ NỘI DUNG, HÌNH THỨC, ĐỐI TƯỢNG VÀ KẾT QUẢ LẤY Ý KIẾN VỀ QUY HOẠCH CHUNG.

Hồ sơ quy hoạch chung xã bao gồm bản thuyết minh, bản vẽ và các phụ lục kèm theo được lập theo quy định tại Điều 12, Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn và khoản 2, Điều 1 Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết

một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

9.1. Danh mục bản vẽ, thuyết minh, phụ lục kèm theo

9.1.1. Danh mục bản vẽ đối với hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch chung xã

- a. Sơ đồ vị trí và mối liên hệ vùng. Thể hiện trên nền bản đồ phương án quy hoạch hệ thống đô thị, nông thôn trong quy hoạch tỉnh theo tỷ lệ thích hợp.
- b. Bản đồ ranh giới và phạm vi lập quy hoạch chung.

9.1.2. Danh mục bản vẽ đối với hồ sơ quy hoạch chung xã

- Sơ đồ vị trí và mối liên hệ vùng. Thể hiện trên nền bản đồ phương án quy hoạch hệ thống đô thị, nông thôn trong quy hoạch tỉnh theo tỷ lệ thích hợp.
 - Bản đồ hiện trạng. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/10.000 và tỷ lệ 1/5000 (khu vực xây dựng).
 - Bản đồ định hướng phát triển không gian. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/10.000 và tỷ lệ 1/5000 (khu vực xây dựng).
 - Bản đồ định hướng hạ tầng kỹ thuật. Bản vẽ thể hiện trên nền địa hình hiện trạng kết hợp bản đồ định hướng phát triển không gian tỷ lệ 1/10.000 và tỷ lệ 1/5000 (khu vực xây dựng).
 - Bản đồ sử dụng đất quy hoạch theo các giai đoạn. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/10.000 và tỷ lệ 1/5000 (khu vực xây dựng).
- * Riêng đối với các khu vực dự kiến bố trí chức năng sử dụng đất quy hoạch và khu vực xây dựng cần thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/5.000.*

9.1.3. Thuyết minh và các phụ lục kèm theo

- Hồ sơ thuyết minh nhiệm vụ quy hoạch chung xã bao gồm các nội dung được quy định tại Điều 4, Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng và các văn bản pháp lý có liên quan kèm theo.
- Hồ sơ thuyết minh quy hoạch chung xã bao gồm các nội dung được quy định tại Điều 12, Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng; khoản 2, Điều 1 Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn và các văn bản pháp lý có liên quan kèm theo.
- Văn bản lấy ý kiến và báo cáo của Chủ đầu tư về việc lấy ý kiến, tiếp thu và giải trình ý kiến cộng đồng dân cư, các cơ quan, đơn vị có liên quan.

9.2. Số lượng, quy cách của sản phẩm hồ sơ quy hoạch chung

Loại hồ sơ	Hình thức	Số lượng	Quy cách kỹ thuật
Thuyết minh tổng	Bản giấy có đóng dấu, ký xác nhận	07 bộ	Khổ A4, đóng gáy, in 2 mặt

Loại hồ sơ	Hình thức	Số lượng	Quy cách kỹ thuật
hợp			
Bản vẽ quy hoạch	In màu trên giấy có đóng dấu, ký xác nhận	07 bộ	Khổ A0, tỷ lệ theo quy định
Hồ sơ điện tử	File số (DWG, PDF, SHP/GDB; hệ tọa độ VN-2000)	01 bộ	Lưu trên USB hoặc ổ cứng, định dạng chuẩn kỹ thuật số

9.2.1. Quy định chung về quy cách thể hiện hồ sơ nhiệm vụ và quy hoạch chung

- Hồ sơ thuyết minh phải được trình bày rõ ràng, đầy đủ nội dung tuân thủ các quy định tại chương II, chương III và các phụ lục của Thông tư 16/2025/TT-BXD.

- Hệ thống ký hiệu bản vẽ của nhiệm vụ và quy hoạch phải tuân thủ theo quy định tại mục 07, phụ lục 1 của Thông tư 16/2025/TT-BXD.

- Tất cả các sơ đồ, bản vẽ trong thành phần bản vẽ của hồ sơ nhiệm vụ và quy hoạch phải thể hiện rõ phạm vi quy hoạch; ranh giới, tên các đơn vị hành chính trong, tiếp giáp phạm vi quy hoạch.

9.3. Dự kiến kinh phí; tiến độ và tổ chức lập quy hoạch chung

9.3.1. Kinh phí thực hiện:

Tổng kinh phí thực hiện: **989.458.790 đồng** (Bằng chữ: Chín trăm tám mươi chín triệu bốn trăm năm mươi tám nghìn bảy trăm chín mươi đồng chẵn). Trong đó:

- Chí lập nhiệm vụ quy hoạch	39.672.504	đồng
- Chi phí Khai thác bản đồ địa hình tỷ lệ 1/10.000 do cơ quan quản lý nhà nước về bản đồ cấp Phục vụ lập quy hoạch chung xã, đặc khu không thuộc hệ thống đô thị.	4.690.000	đồng
- Chi phí khảo sát bản đồ địa hình tỷ lệ 1/5000.	181.021.384	đồng
- Chi phí lập Quy hoạch chung xã Sơn Mai, tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2050	287.244.576	đồng
- Chi phí xây dựng cơ sở dữ liệu địa lý (GIS) về quy hoạch chung xã Sơn Mai, tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2050	28.724.458	đồng
- Phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch	7.346.760	đồng

- Chi phí tổ chức lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức và đại diện cộng đồng	48.800.000	đồng
- Chi phí công bố quy hoạch	40.000.000	đồng
- Phí thẩm định lập quy hoạch	31.197.953	đồng
- Chi phí quản lý nghiệp vụ lập quy hoạch	27.128.654	đồng
- Chi phí lập hồ sơ cắm mốc ứng dụng công nghệ thông tin	293.632.501	đồng

(Có phụ lục chi tiết kèm theo được lập theo Thông tư 17/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 Ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn và Thông tư số 70/2025/TT-BNNMT ngày 28/11/2025 ban hành Định mức kinh tế - kỹ thuật đo đạc và bản đồ)

9.3.2. Tiến độ và tổ chức thực hiện lập quy hoạch:

9.3.2.1. Tiến độ thực hiện

Tiến độ thực hiện theo khoản c Điều 4 Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ, cụ thể:

- Thời gian lập nhiệm vụ quy hoạch: Không quá 01 tháng.
- Thời gian lập quy hoạch: Không quá 09 tháng.

9.3.2.2. Tổ chức thực hiện

- Cơ quan phê duyệt: UBND tỉnh Quảng Ngãi.
- Cơ quan thẩm định: Sở Xây Dựng.
- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Ủy ban nhân dân xã Sơn Mai.

9.4. Xác định yêu cầu về nội dung, hình thức, đối tượng và kế hoạch lấy ý kiến về quy hoạch chung

9.4.1. Yêu cầu về nội dung lấy ý kiến

Việc lấy ý kiến về Quy hoạch chung xã Sơn Mai, tỉnh Quảng Ngãi nhằm đảm bảo tính công khai, minh bạch và đồng thuận của cộng đồng dân cư, các cơ quan, tổ chức có liên quan trong quá trình lập và phê duyệt quy hoạch. Nội dung lấy ý kiến tập trung vào:

- Phạm vi, ranh giới, quy mô và tính chất khu vực lập quy hoạch;
- Phương án tổ chức hệ thống điểm dân cư nông thôn, trung tâm xã và các khu vực đặc thù (khu du lịch, khu sản xuất...);
- Định hướng sử dụng đất; các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội;
- Các giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội;

- Giải pháp bảo tồn, phát huy giá trị văn hóa – lịch sử, cảnh quan tự nhiên, bản sắc dân tộc.

9.4.2. Hình thức lấy ý kiến

Việc lấy ý kiến được thực hiện theo hình thức phù hợp với Luật số 47/2024/QH15 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

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

- Lấy ý kiến cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức và chuyên gia có liên quan về quy hoạch: Gửi hồ sơ đề đối tượng lấy ý kiến nghiên cứu, có ý kiến bằng văn bản;

- Công khai thông tin trên cổng thông tin điện tử xã theo quy định tại Thông tư số 16/2025/TT-BXD và Thông tư số 43/2025/TT-BXD;

- Hồ sơ lấy ý kiến cộng đồng bao gồm báo cáo tóm tắt; các bản vẽ theo quy định, đáp ứng yêu cầu về việc lấy ý kiến;

- Hồ sơ lấy ý kiến cộng đồng cơ quan, tổ chức gồm hồ sơ bản giấy (thuyết minh, bản vẽ theo tỷ lệ thích hợp, các văn bản pháp lý liên quan) và hồ sơ điện tử.

9.4.3. Đối tượng lấy ý kiến

- Về nhiệm vụ quy hoạch: Lấy ý kiến cơ quan quản lý nhà nước có liên quan.

- Về Quy hoạch: Lấy ý kiến cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức và chuyên gia có liên quan về quy hoạch. Lấy ý kiến cộng đồng dân cư có liên quan về quy hoạch

9.4.4. Kế hoạch lấy ý kiến về quy hoạch

- Lấy ý kiến cơ quan quản lý nhà nước có liên quan về nhiệm vụ quy hoạch: 7 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ theo quy định.

- Lấy ý kiến cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức và chuyên gia có liên quan về lập quy hoạch: 15 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ theo quy định.

- Lấy ý kiến cộng đồng dân cư có liên quan về lập quy hoạch: Từ 20 ngày đến 30 ngày kể từ ngày công khai nội dung lấy ý kiến.

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

1. Kết luận: Quy hoạch chung xã Sơn Mai, tỉnh Quảng Ngãi là căn cứ quan trọng để cụ thể hóa các chủ trương, định hướng phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng – an ninh của tỉnh Quảng Ngãi; phù hợp với Điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Quảng Ngãi thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và các quy hoạch ngành, lĩnh vực có liên quan.

Quy hoạch là công cụ quản lý thống nhất không gian phát triển, sử dụng đất, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, bảo vệ môi trường và tổ chức đời sống dân cư nông thôn. Việc lập quy hoạch chung xã Sơn Mai góp phần khai thác hiệu quả tiềm năng đất đai, phát triển kinh tế lâm nghiệp, nông nghiệp sinh thái, du lịch cộng đồng và nâng cao chất lượng sống của người dân, hướng tới mục tiêu phát triển bền vững.

Nhiệm vụ Quy hoạch chung xã Sơn Mai được nghiên cứu, lập trên cơ sở tuân thủ các quy định của Luật số 47/2024/QH15 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, Thông tư số 16/2025/TT-BXD, Thông tư số 43/2025/TT-BXD và các văn bản pháp luật có liên quan; đồng thời phù hợp với đặc điểm tự nhiên, hiện trạng sử dụng đất, điều kiện kinh tế – xã hội và định hướng phát triển của địa phương.

2. Kiến nghị: Đề nghị Sở Xây dựng xem xét thẩm định, trình UBND tỉnh phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chung xã Sơn Mai đến năm 2050 làm cơ sở pháp lý để tổ chức lập quy hoạch chung xã theo quy định.

Sau khi được phê duyệt, Ủy ban nhân dân xã Sơn Mai chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức triển khai lập quy hoạch, bảo đảm tiến độ, chất lượng và tuân thủ đúng quy định của pháp luật về quy hoạch xây dựng.

-----*****-----

MỤC LỤC

I. LÝ DO, SỰ CẦN THIẾT VÀ CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH CHUNG; XÁC ĐỊNH VỊ TRÍ, PHẠM VI QUY HOẠCH, QUY MÔ DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH.....	1
1.1. Lý do, sự cần thiết lập quy hoạch.....	1
1.2. Căn cứ lập quy hoạch chung.....	3
1.3. Vị trí, phạm vi quy hoạch, quy mô diện tích lập quy hoạch.....	9
II. KHÁI QUÁT ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG CỦA KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH; KHÁI QUÁT NHỮNG VẤN ĐỀ TỒN TẠI CHÍNH TRONG QUÁ TRÌNH THỰC HIỆN QUẢN LÝ, PHÁT TRIỂN.	10
2.1. Khái quát đặc điểm tự nhiên và hiện trạng của khu vực lập quy hoạch.....	10
2.2. Khái quát những vấn đề tồn tại chính trong quá trình thực hiện quản lý, phát triển.....	11
III. CÁC PHƯƠNG HƯỚNG PHÁT TRIỂN TẠI QUY HOẠCH CẤP QUỐC GIA, QUY HOẠCH VÙNG VÀ PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH TẠI QUY HOẠCH TỈNH VÀ CÁC DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI CÓ TÁC ĐỘNG ĐẾN PHẠM VI LẬP QUY HOẠCH.....	12
3.1. Định hướng tại các quy hoạch cấp quốc gia.....	12
3.2. Định hướng tại quy hoạch liên vùng	13
3.3. Phương án quy hoạch trong Quy hoạch tỉnh	13
3.4. Các dự án đang triển khai hoặc đã được phê duyệt có tác động đến địa bàn lập quy hoạch.....	14
IV. XÁC ĐỊNH TÍNH CHẤT, ĐỘNG LỰC PHÁT TRIỂN, VAI TRÒ, CHỨC NĂNG CỦA KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH ĐỐI VỚI QUỐC GIA, VÙNG VÀ TỈNH; QUAN ĐIỂM VÀ MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN; XÁC ĐỊNH NHỮNG VẤN ĐỀ CHÍNH CẦN GIẢI QUYẾT TRONG QUY HOẠCH.....	14
4.1. Tính chất khu vực lập quy hoạch.....	14
4.2. Động lực phát triển:	15
4.3. Vai trò và chức năng đối với quốc gia, vùng và tỉnh	16
4.4. Quan điểm và mục tiêu lập quy hoạch của xã Sơn Mai	16
4.5. Những vấn đề chính cần giải quyết trong quy hoạch	18
V. ĐÁNH GIÁ TỔNG QUÁT VỀ THỰC TRẠNG VÀ TIỀM NĂNG PHÁT TRIỂN KINH TẾ - XÃ HỘI LÀM CƠ SỞ ĐỂ DỰ BÁO DÂN SỐ, LAO ĐỘNG, ĐẤT ĐAI PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ, NÔNG THÔN VÀ HẠ TẦNG KỸ THUẬT.....	20
5.1. Đánh giá tổng quát về thực trạng phát triển kinh tế - xã hội	20
5.2. Định hướng phát triển không gian.....	24
5.3. Phân tích thuận lợi, khó khăn, cơ hội, thách thức	25
5.4. Đánh giá quá trình thực hiện các quy hoạch trước đây và những tồn tại, bất cập cần điều chỉnh, bổ sung.....	26
5.5. Nhiệm vụ chiến lược và lộ trình thực hiện	27
5.6. Dự báo sơ bộ.....	28
5.7. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật.....	30
VI. YÊU CẦU MỨC ĐỘ ĐIỀU TRA KHẢO SÁT, THU THẬP TÀI LIỆU, SỐ LIỆU, ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG; YÊU CẦU VỀ CƠ SỞ DỮ LIỆU HIỆN TRẠNG (BAO GỒM CẢ DỮ LIỆU ĐỊA LÝ).	32
6.1. Yêu cầu về mức độ điều tra, khảo sát và thu thập tài liệu, số liệu, đánh giá hiện trạng	32

6.2. Nội dung đánh giá hiện trạng cần thực hiện:	33
6.3. Yêu cầu về cơ sở dữ liệu hiện trạng (bao gồm dữ liệu địa lý):.....	33
VII. YÊU CẦU NGHIÊN CỨU VỀ NỘI DUNG CỦA QUY HOẠCH.....	34
VIII. NHIỆM VỤ KHẢO SÁT	37
IX. DANH MỤC BẢN VẼ, THUYẾT MINH, PHỤ LỤC KÈM THEO; SỐ LƯỢNG, QUY CÁCH CỦA SẢN PHẨM HỒ SƠ QUY HOẠCH CHUNG; DỰ KIẾN VỀ KINH PHÍ; KẾ HOẠCH VÀ TIẾN ĐỘ LẬP QUY HOẠCH CHUNG; XÁC ĐỊNH YÊU CẦU VỀ NỘI DUNG, HÌNH THỨC, ĐỐI TƯỢNG VÀ KẾT QUẢ LẤY Ý KIẾN VỀ QUY HOẠCH CHUNG.	38
9.1. Danh mục bản vẽ, thuyết minh, phụ lục kèm theo	39
9.2. Số lượng, quy cách của sản phẩm hồ sơ quy hoạch chung	39
9.3. Dự kiến kinh phí; tiến độ và tổ chức lập quy hoạch chung	40
9.4. Xác định yêu cầu về nội dung, hình thức, đối tượng và kế hoạch lấy ý kiến về quy hoạch chung.....	41
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	43