



BÁO CÁO PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH CHUNG

XÃ SƠN HỒNG

TỈNH HÀ TĨNH ĐẾN NĂM 2050



MỤC LỤC

1. GIỚI THIỆU CHUNG

2. ẢNH HƯỞNG CỦA QUY HOẠCH CẤP TRÊN

3. ĐỊNH HƯỚNG QUY HOẠCH TỔNG THỂ

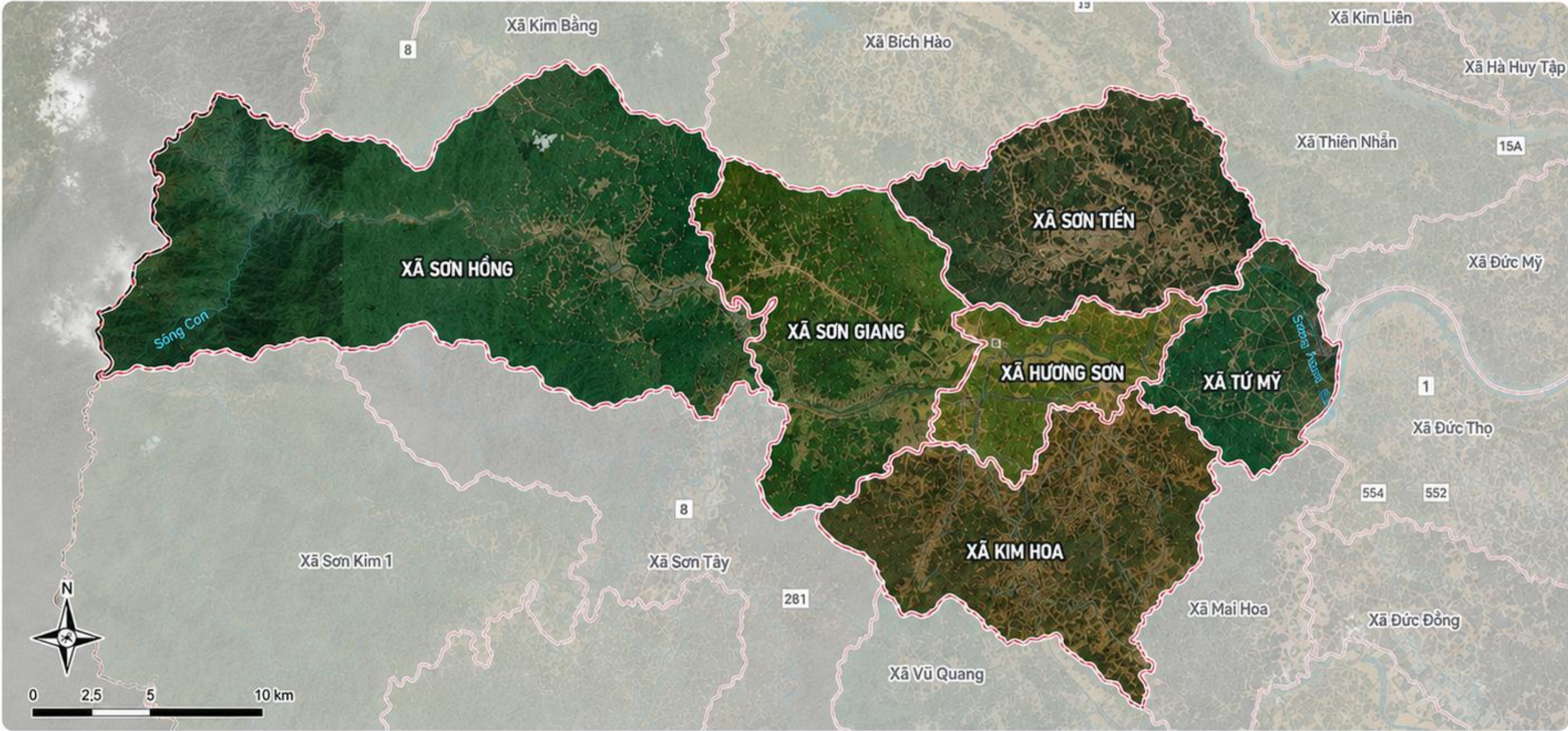
4. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH CHUNG XÃ



1. GIỚI THIỆU CHUNG

1| GIỚI THIỆU CHUNG

Sơ đồ vị trí 6 xã thuộc khu vực huyện Hương Sơn cũ, tỉnh Hà Tĩnh



XÃ SƠN HỒNG Sáp nhập từ: Xã Sơn Linh, Xã Sơn Hồng Trung tâm hành chính: UBND xã Sơn Linh Diện tích: 209,04 km² Dân số: 8.409 người Mã số ĐVHC: 18160 (Theo Quyết định 19/2025/QĐ-TTg)	XÃ SƠN GIANG Sáp nhập từ: Xã Sơn Lâm, Xã Quang Diệm, Xã Sơn Giang Trung tâm hành chính: UBND xã Quang Diệm Diện tích: 86,32 km² Dân số: 18.862 người Mã số ĐVHC: 18184 (Theo Quyết định 19/2025/QĐ-TTg)	XÃ SƠN TIẾN Sáp nhập từ: Xã Sơn Lễ, Xã An Hòa Thịnh, Xã Sơn Tiến Trung tâm hành chính: UBND xã An Hòa Thịnh Diện tích: 80,97 km² Dân số: 20.935 người Mã số ĐVHC: 18163 (Theo Quyết định 19/2025/QĐ-TTg)	XÃ HƯƠNG SƠN Sáp nhập từ: Thị trấn Phố Châu, Xã Sơn Phú, Xã Sơn Bằng, Xã Sơn Ninh, Xã Sơn Trung Trung tâm hành chính: UBND xã Hương Sơn Diện tích: 232,62 km² Dân số: 31.486 người Mã số ĐVHC: 18133 (Theo Quyết định 19/2025/QĐ-TTg)	XÃ TỨ MỸ Sáp nhập từ: Xã Châu Bình, Xã Tân Mỹ Hà, Xã Mỹ Long Trung tâm hành chính: UBND xã Mỹ Long Diện tích: 38,68 km² Dân số: 20.069 người Mã số ĐVHC: 18202 (Theo Quyết định 19/2025/QĐ-TTg)	XÃ KIM HOA Sáp nhập từ: Xã Hàm Trường, Xã Kim Hoa Trung tâm hành chính: UBND xã Hàm Trường Diện tích: 88,28 km² Dân số: 19.114 người Mã số ĐVHC: 18223 (Theo Quyết định 19/2025/QĐ-TTg)
--	--	---	--	--	--

1| GIỚI THIỆU CHUNG

Phương pháp tiếp cận

01 ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG

Hiểu rõ điều kiện tự nhiên, kinh tế – xã hội và hiện trạng phát triển



- Phân tích điều kiện tự nhiên, tài nguyên và hiện trạng sử dụng đất.
- Đánh giá kinh tế – xã hội, dân số, lao động và đời sống nhân dân.
- Đánh giá hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và mạng lưới dân cư.
- Nhận diện các lợi thế, hạn chế và dư địa phát triển của khu vực.

02 XÁC ĐỊNH ĐỘNG LỰC PHÁT TRIỂN

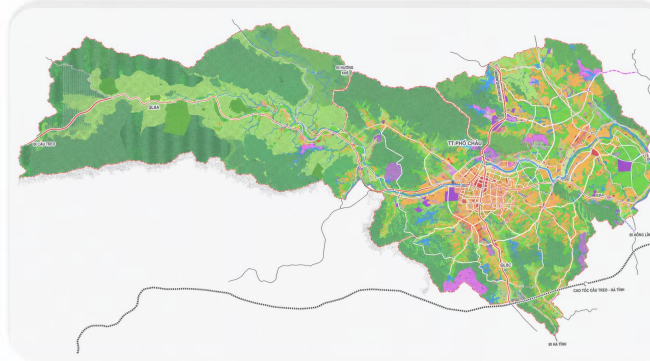
Thống nhất mục tiêu, xác định động lực và tầm nhìn phát triển bền vững



- Tham vấn chính quyền địa phương, cộng đồng dân cư và các sở, ngành.
- Xác định các động lực phát triển:
 - Kinh tế cửa khẩu và logistics
 - Thương mại – dịch vụ
 - Nông nghiệp sinh thái, công nghệ cao
 - Du lịch sinh thái, văn hóa – tâm linh
 - Công nghiệp – TTCN phù hợp
- Xây dựng tầm nhìn và mục tiêu phát triển đến năm 2050.

03 TỔ CHỨC KHÔNG GIAN VÀ PHÂN VÙNG PHÁT TRIỂN

Đề xuất cấu trúc không gian và phân vùng phát triển hài hòa, bền vững



- Hình thành cấu trúc không gian đa trung tâm, kết nối các xã.
- Tổ chức hệ thống hành lang phát triển:
 - Đường cao tốc Cầu Treo – Hà Tĩnh
 - QL8A (trục Đông – Tây)
 - QL8C
 - Đường Hồ Chí Minh (trục Bắc – Nam)
 - Đường tỉnh và các trục liên xã
- Phân vùng phát triển chức năng: đô thị – dịch vụ, nông nghiệp, du lịch, công nghiệp, bảo tồn.
- Phân bố đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.
- Bảo vệ hệ sinh thái, lưu vực sông Ngàn Phố, rừng đầu nguồn và cảnh quan tự nhiên.

04 ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Đưa ra giải pháp khả thi và lộ trình thực hiện hiệu quả



- Hoàn thiện mô hình phát triển không gian và phương án sử dụng đất.
- Định hướng phát triển hạ tầng giao thông, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.
- Bảo tồn cảnh quan, di sản văn hóa, bảo vệ môi trường và thích ứng BĐKH.
- Đề xuất danh mục chương trình, dự án ưu tiên đầu tư.
- Xây dựng lộ trình và cơ chế thực hiện quy hoạch đến năm 2050.



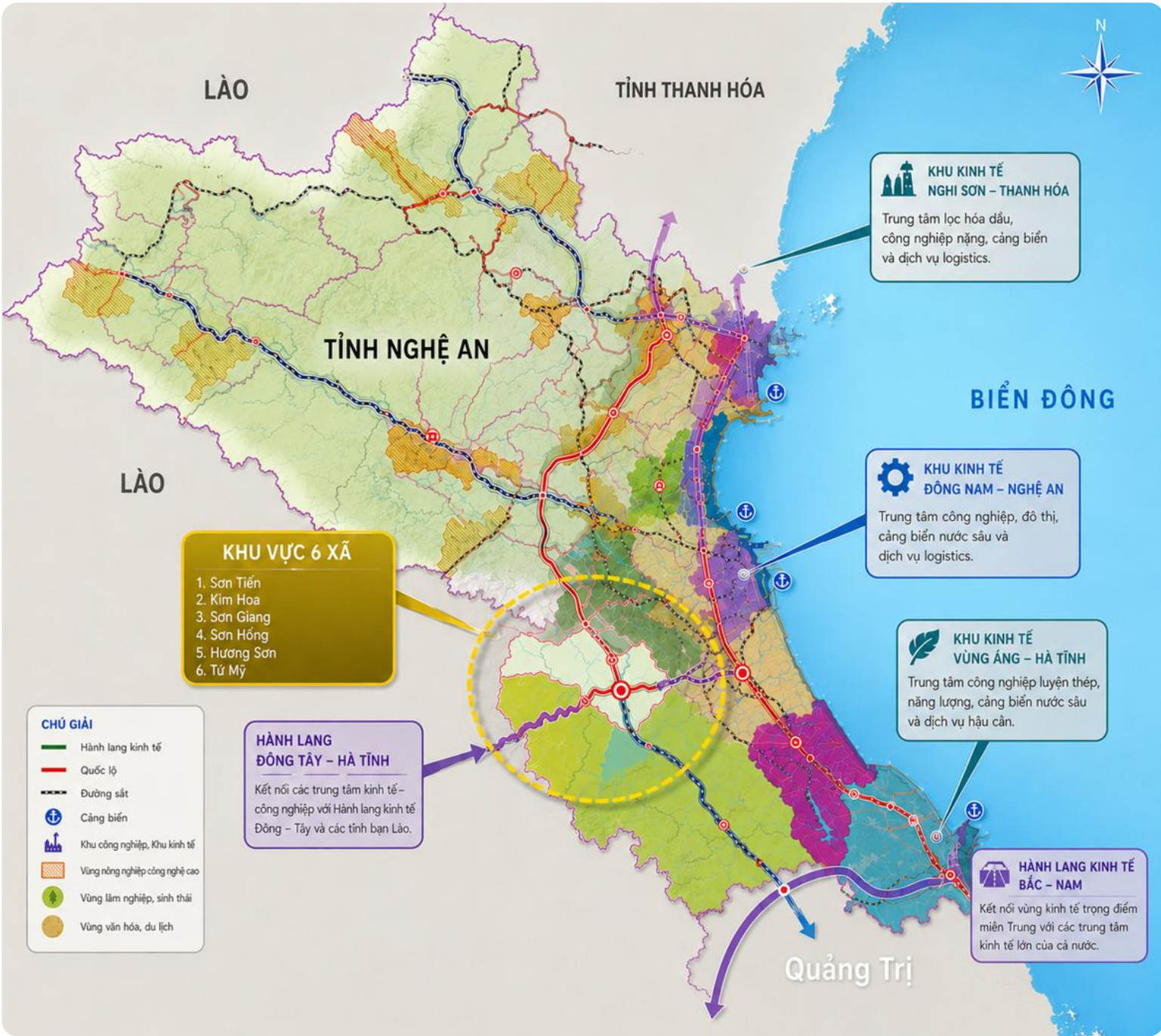
An aerial photograph of a city, likely Hanoi, Vietnam, showing a river winding through the urban landscape. In the foreground, there are several large, rectangular buildings, possibly government or institutional structures. A large, irregularly shaped pond or lake is visible in the middle ground. The background features rolling hills and mountains under a cloudy sky. The text "2. ẢNH HƯỞNG CỦA QUY HOẠCH CẤP TRÊN" is overlaid on the image in a bold, black, sans-serif font.

2. ẢNH HƯỞNG CỦA QUY HOẠCH CẤP TRÊN

2| ẢNH HƯỞNG CỦA QUY HOẠCH CẤP TRÊN

Một số định hướng của quy hoạch tỉnh Hà Tĩnh đến các xã

- Thuộc vùng kinh tế sinh thái - nông nghiệp - lâm nghiệp bền vững
 - Phát triển nông nghiệp hàng hóa, nông nghiệp đặc sản và nông nghiệp công nghệ cao
 - Phát triển kinh tế rừng, chế biến nông - lâm sản.
 - Bảo vệ rừng đầu nguồn, nguồn nước và đa dạng sinh học
 - Phát triển du lịch sinh thái, du lịch công đồng và du lịch nông nghiệp
 - Hạn chế các công trình xây dựng quy mô lớn tại khu vực có nguy cơ lũ quét, sạt lở đất
-
- Phát triển vùng kinh tế sinh thái - nông nghiệp - lâm nghiệp bền vững gắn với hành lang kinh tế Quốc lộ 8A và Cửa khẩu quốc tế Cầu Treo; phát huy lợi thế về nông nghiệp đặc sản, kinh tế rừng, du lịch sinh thái và bảo tồn đa dạng sinh học.
 - Phát triển hệ thống 05 cụm công nghiệp, gồm CCN Tứ Mỹ, CCN Sơn Lễ, CCN Khe Cò, CCN Quang Diệm và CCN Sơn Trường; ưu tiên phát triển công nghiệp chế biến nông - lâm sản, công nghiệp sạch, tiểu thủ công nghiệp và các ngành nghề nông thôn.
 - Phát triển hệ thống thương mại - dịch vụ, nâng cao vai trò trung tâm khu vực Hương Sơn; phát triển các trung tâm thương mại, dịch vụ, logistics, dịch vụ hỗ trợ sản xuất và du lịch.
 - Phát triển hệ thống giao thông theo Quy hoạch tỉnh, gồm Quốc lộ 8A, Quốc lộ 8C, đường Hồ Chí Minh, các tuyến đường tỉnh ĐT.281, ĐT.554B và cao tốc Cửa khẩu quốc tế Cầu Treo - Hà Tĩnh, tăng cường kết nối liên vùng và nội vùng.
 - Phát triển đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, gồm cấp nước, cấp điện, thông tin liên lạc, thoát nước, thu gom và xử lý chất thải rắn, nghĩa trang và các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối theo Quy hoạch tỉnh.
 - Bảo vệ và phát triển rừng, lưu vực sông Ngàn Phố và đa dạng sinh học; chủ động thích ứng với biến đổi khí hậu, phòng chống thiên tai và bảo vệ môi trường.
 - Phát triển hệ thống đô thị và điểm dân cư nông thôn theo định hướng Quy hoạch tỉnh; từng bước hoàn thiện hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, đáp ứng yêu cầu phát triển bền vững khu vực phía Tây tỉnh Hà Tĩnh.



2| ẢNH HƯỞNG CỦA QUY HOẠCH CẤP TRÊN

Một số định hướng của quy hoạch tỉnh Hà Tĩnh đến các xã

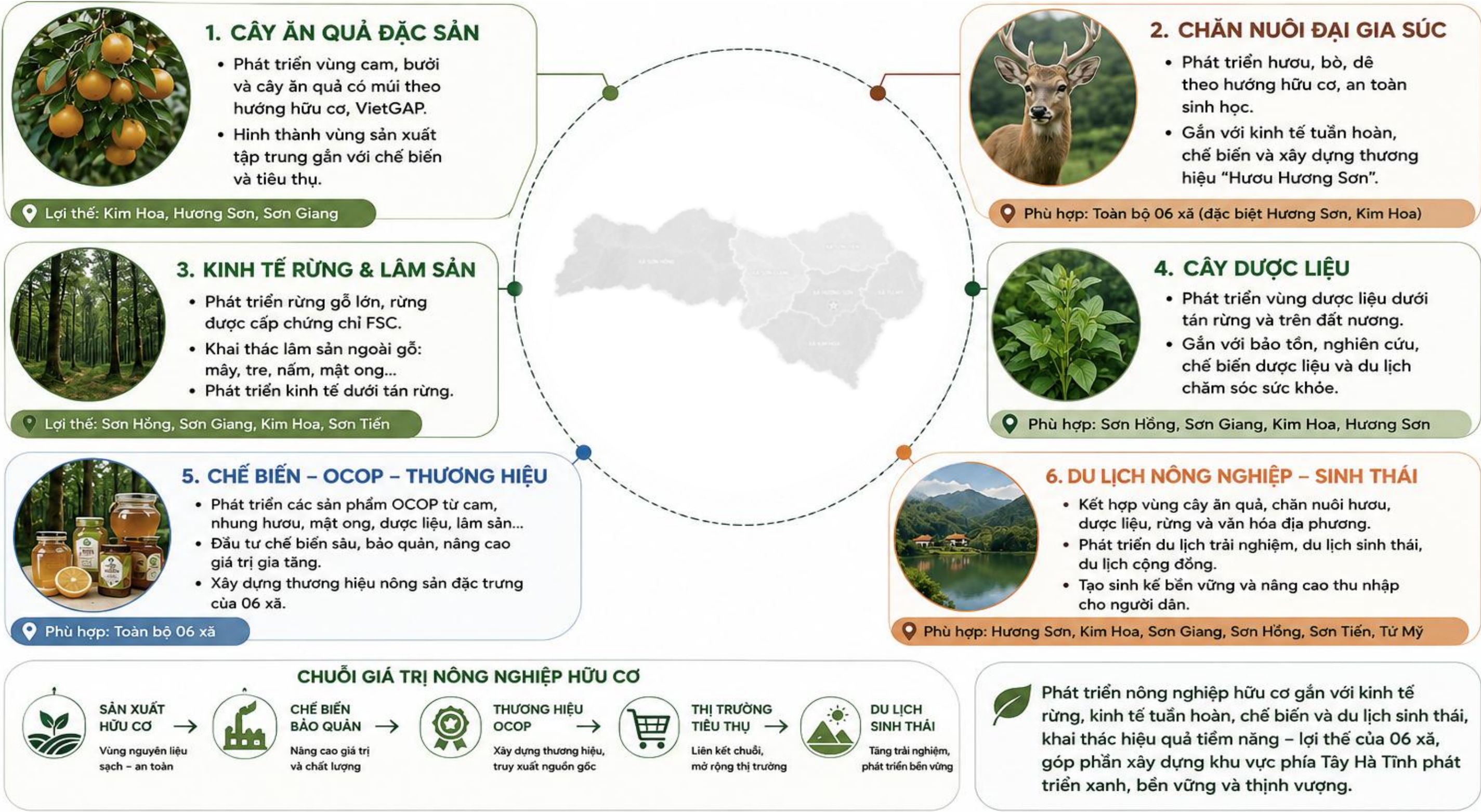
TỔNG HỢP CÁC ĐỊNH HƯỚNG, CÔNG TRÌNH VÀ DỰ ÁN THEO QUY HOẠCH TỈNH HÀ TĨNH TÁC ĐỘNG ĐẾN 06 XÃ

Nhóm	Nội dung	Công trình/Dự án theo Quy hoạch tỉnh	Hương Sơn	Tứ Mỹ	Sơn Tiến	Kim Hoa	Sơn Giang	Sơn Hồng
 1. Không gian phát triển	Vùng kinh tế sinh thái - nông nghiệp - lâm nghiệp bền vững; Hành lang sinh thái; Đô thị Hương Sơn loại III	- Hành lang sinh thái dọc đường Hồ Chí Minh - Đô thị Hương Sơn loại III	★★★★	★★★	★★★	★★★	★★★	★★★
 2. Phát triển kinh tế	Công nghiệp, thương mại, du lịch	- CCN Đồng Hà, Khe Cò, Sơn Lễ, Sơn Trường, Quang Diệm - KDL văn hóa sinh thái Hải Thượng - Chợ TT Phố Châu; Chợ Gôi; hệ thống siêu thị, trung tâm thương mại	★★★★	★★★	★★★★	★★★	★★★★	★★★
 3. Hạ tầng kỹ thuật	Giao thông, thủy lợi, cấp nước, điện, viễn thông	- QL8, QL8C, QL281, đường Hồ Chí Minh, cao tốc Hà Tĩnh - Cửa khẩu quốc tế Cầu Treo - Nhà máy điện mặt trời Sơn Quang - TBA 110 kV Hương Sơn - Phát triển hạ tầng số, 5G/6G, IOC	★★★★	★★★	★★★★	★★★★	★★★★	★★★
 4. Hạ tầng xã hội	Y tế, giáo dục, an sinh xã hội	- TTYT Hương Sơn (CS1) - Trung tâm GDNN-GDTX Hương Sơn - Lò đốt CTRSH Hương Sơn - Nghĩa trang tập trung	★★★★	★★★	★★★	★★★	★★★	★★★
 5. Tài nguyên và môi trường	Khoáng sản, bảo vệ rừng, môi trường	- Mỏ đá VLXD, cát lòng sông Ngàn Phố, đất san lấp - Bảo vệ và phát triển rừng; PCCCR - Phân vùng môi trường	★★★	★★★	★★★	★★★★	★★★★	★★★★

CHÚ GIẢI: ★★★★ Tác động trực tiếp, rất mạnh (vai trò trung tâm, đối tượng chính) ★★★ Tác động mạnh (hưởng lợi trực tiếp) ★★★ Tác động gián tiếp (hưởng lợi qua liên kết vùng) ★★★ Tác động hạn chế (hưởng lợi ở mức thấp)

2| ẢNH HƯỞNG CỦA QUY HOẠCH CẤP TRÊN

Một số định hướng của Đề án phát triển nông nghiệp hữu cơ tỉnh Hà Tĩnh giai đoạn 2024-2030



2| ẢNH HƯỞNG CỦA QUY HOẠCH CẤP TRÊN

Khái quát tính chất, chức năng, động lực phát triển các xã

XÃ	HƯƠNG SƠN	TỨ MỸ	SƠN TIẾN	KIM HOA	SƠN GIANG	SƠN HỒNG
VAI TRÒ CHỦ ĐẠO	 Đô thị trung tâm của toàn vùng	 Không gian phát triển đô thị mở rộng và công nghiệp	 Cực phát triển sản xuất và chế biến	 Vùng nông nghiệp đặc sản và kinh tế sinh thái	 Vùng nông nghiệp sinh thái và du lịch	 Vùng sinh thái, lâm nghiệp và quốc phòng – an ninh
CHỨC NĂNG CHÍNH	• Trung tâm hành chính • Thương mại – dịch vụ • Giáo dục – y tế • Văn hóa – thể thao • Đầu mối giao thương	• Dân cư mới, khu đô thị • Cụm công nghiệp – TTCN • Dịch vụ hỗ trợ • Nông nghiệp công nghệ cao	• Nông nghiệp CNC, chăn nuôi • Chế biến nông – lâm sản • Logistics nông nghiệp • Dịch vụ hỗ trợ sản xuất	• Cây ăn quả đặc sản (cam bù...) • Chế biến nông sản • Kinh tế dưới tán rừng • Du lịch sinh thái, trải nghiệm	• Nông – lâm nghiệp • Du lịch sinh thái • Du lịch cộng đồng • Bảo tồn văn hóa – lịch sử	• Bảo vệ rừng • Kinh tế lâm nghiệp • Du lịch sinh thái • Quốc phòng – an ninh
ĐỘNG LỰC PHÁT TRIỂN	• Quốc lộ 8 • Trung tâm đô thị hiện hữu • Hạ tầng đồng bộ • Kết nối vùng	• Quỹ đất bằng, rộng • Gần đô thị Hương Sơn • Thuận lợi phát triển CCN • Hạ tầng giao thông thuận lợi	• Trang trại Vinamilk • Vùng nguyên liệu lớn • CCN Khe Cò, CCN Sơn Lễ • Kết nối Nghệ An và các vùng	• Thương hiệu cam bù Hương Sơn • Vùng cây ăn quả lớn • Cảnh quan sinh thái đẹp • Tiềm năng du lịch nghỉ dưỡng	• Cảnh quan tự nhiên • Di tích lịch sử, văn hóa • Vùng rừng, đất nông nghiệp • Bản sắc văn hóa địa phương	• Rừng đầu nguồn, độ che phủ cao • Biên giới Việt – Lào • Tài nguyên rừng phong phú • Vị trí chiến lược về QP – AN
ĐỊNH HƯỚNG KHÔNG GIAN	Phát triển đô thị trung tâm, mở rộng không gian đô thị, trung tâm thương mại – dịch vụ, công trình công cộng cấp vùng; nâng cao chất lượng đô thị.	Phát triển khu dân cư mới, cụm công nghiệp, dịch vụ hỗ trợ và nông nghiệp công nghệ cao; kết nối chặt chẽ với đô thị trung tâm.	Phát triển vùng sản xuất tập trung, công nghiệp chế biến, trung tâm logistics nông nghiệp và dịch vụ hỗ trợ; nâng cao giá trị chuỗi nông sản.	Phát triển vùng cây ăn quả đặc sản, chế biến sâu, kinh tế dưới tán rừng và du lịch sinh thái; kết hợp bảo tồn cảnh quan và phát triển bền vững.	Phát triển nông – lâm nghiệp bền vững gắn với du lịch sinh thái, du lịch cộng đồng; bảo tồn cảnh quan, di tích và bản sắc văn hóa.	Bảo vệ rừng, phát triển kinh tế lâm nghiệp, dịch vụ môi trường rừng và du lịch sinh thái; giữ vai trò “lá phổi xanh” của toàn vùng.

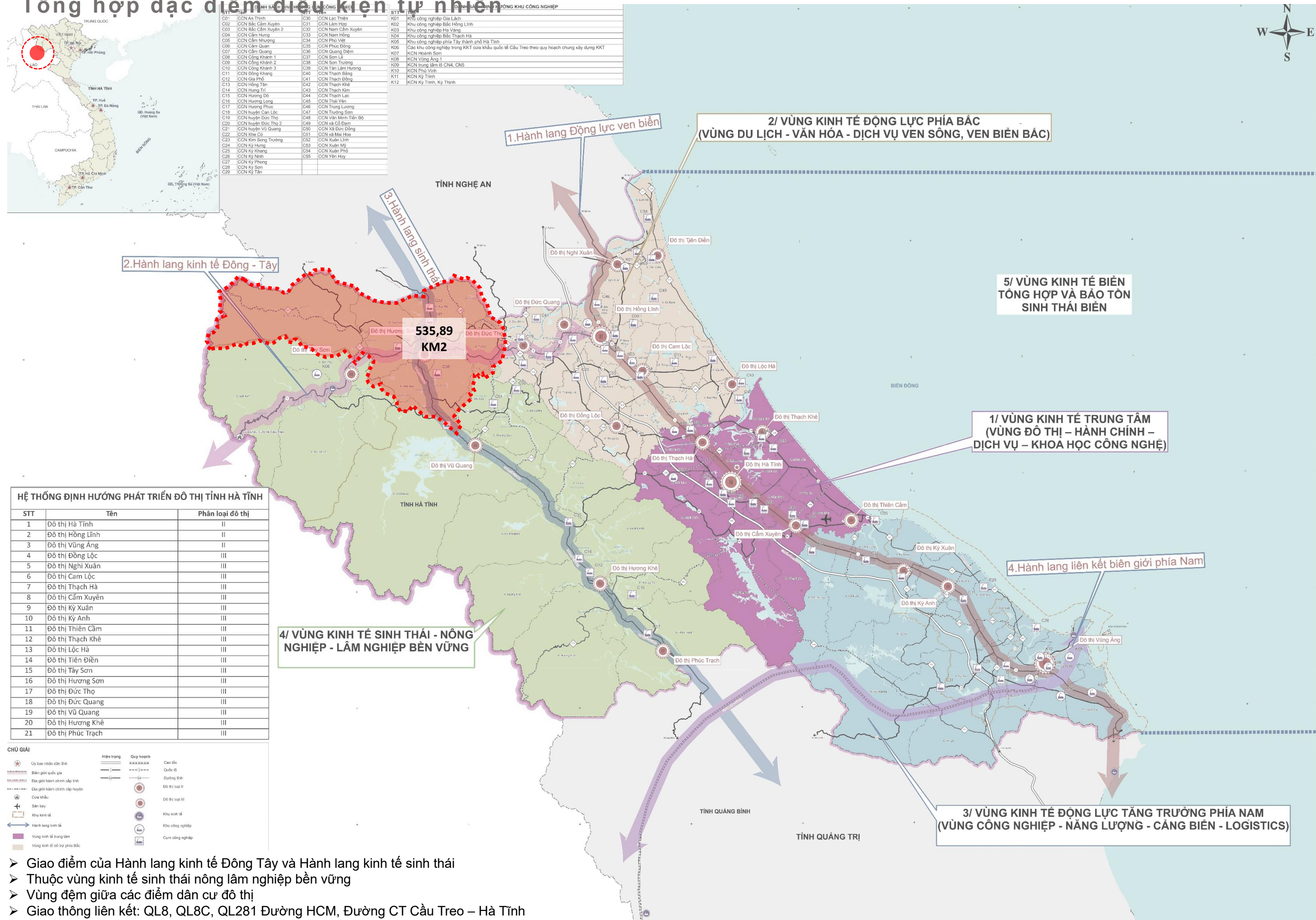


An aerial photograph of a city, likely Hanoi, Vietnam, showing a winding river, a large lake, and dense urban development. The background features rolling hills and mountains under a cloudy sky. The text '3. ĐỊNH HƯỚNG QUY HOẠCH TỔNG THỂ' is overlaid in the center-right of the image.

3. ĐỊNH HƯỚNG QUY HOẠCH TỔNG THỂ

3| ĐỊNH HƯỚNG QUY HOẠCH TỔNG THỂ

Tổng hợp đặc điểm điều kiện tự nhiên

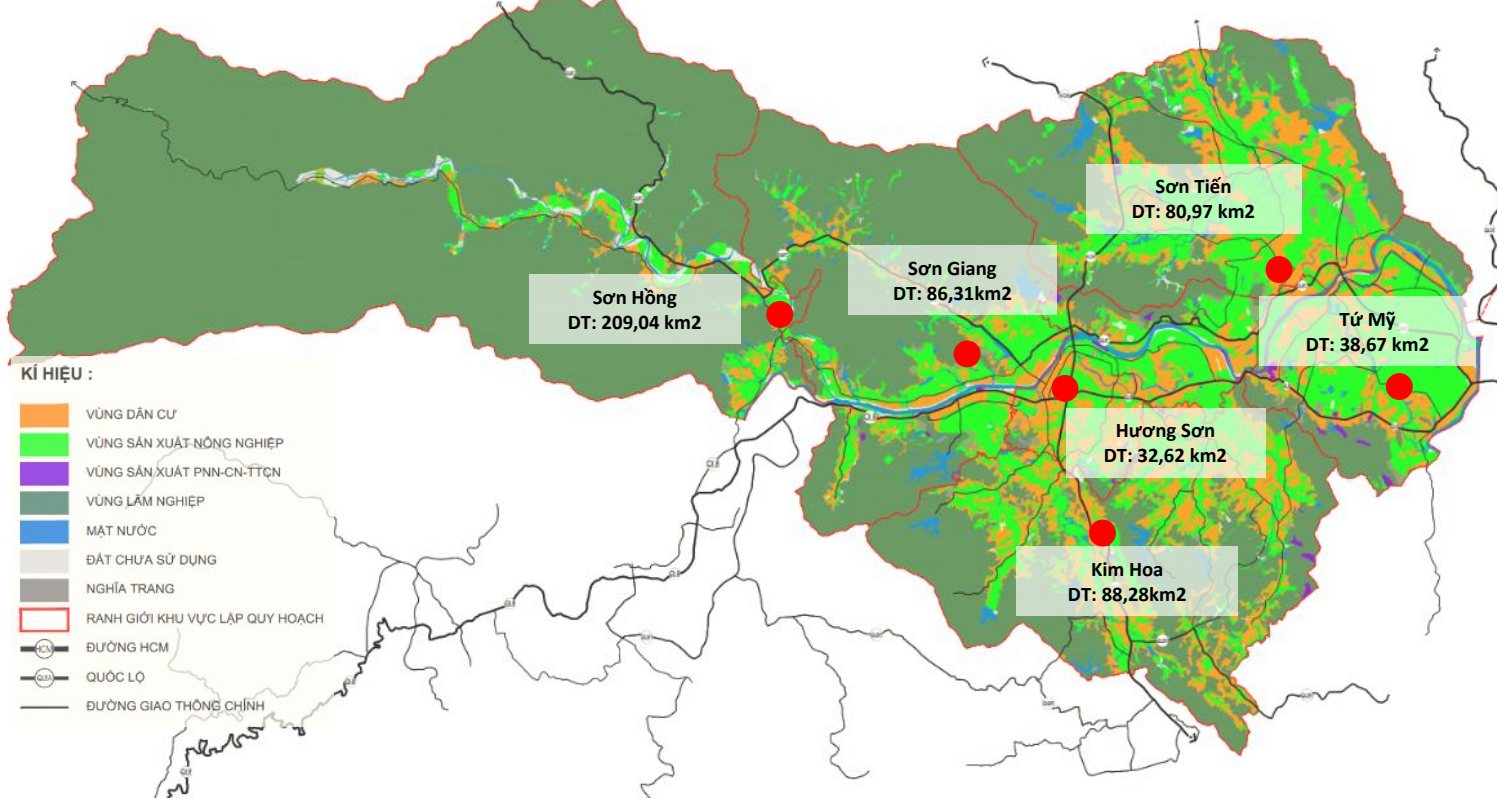


- Giao điểm của Hành lang kinh tế Đông Tây và Hành lang kinh tế sinh thái
- Thuộc vùng kinh tế sinh thái nông lâm nghiệp bền vững
- Vùng đệm giữa các điểm dân cư đô thị
- Giao thông liên kết: QL8, QL8C, QL281 Đường HCM, Đường CT Cầu Treo – Hà Tĩnh

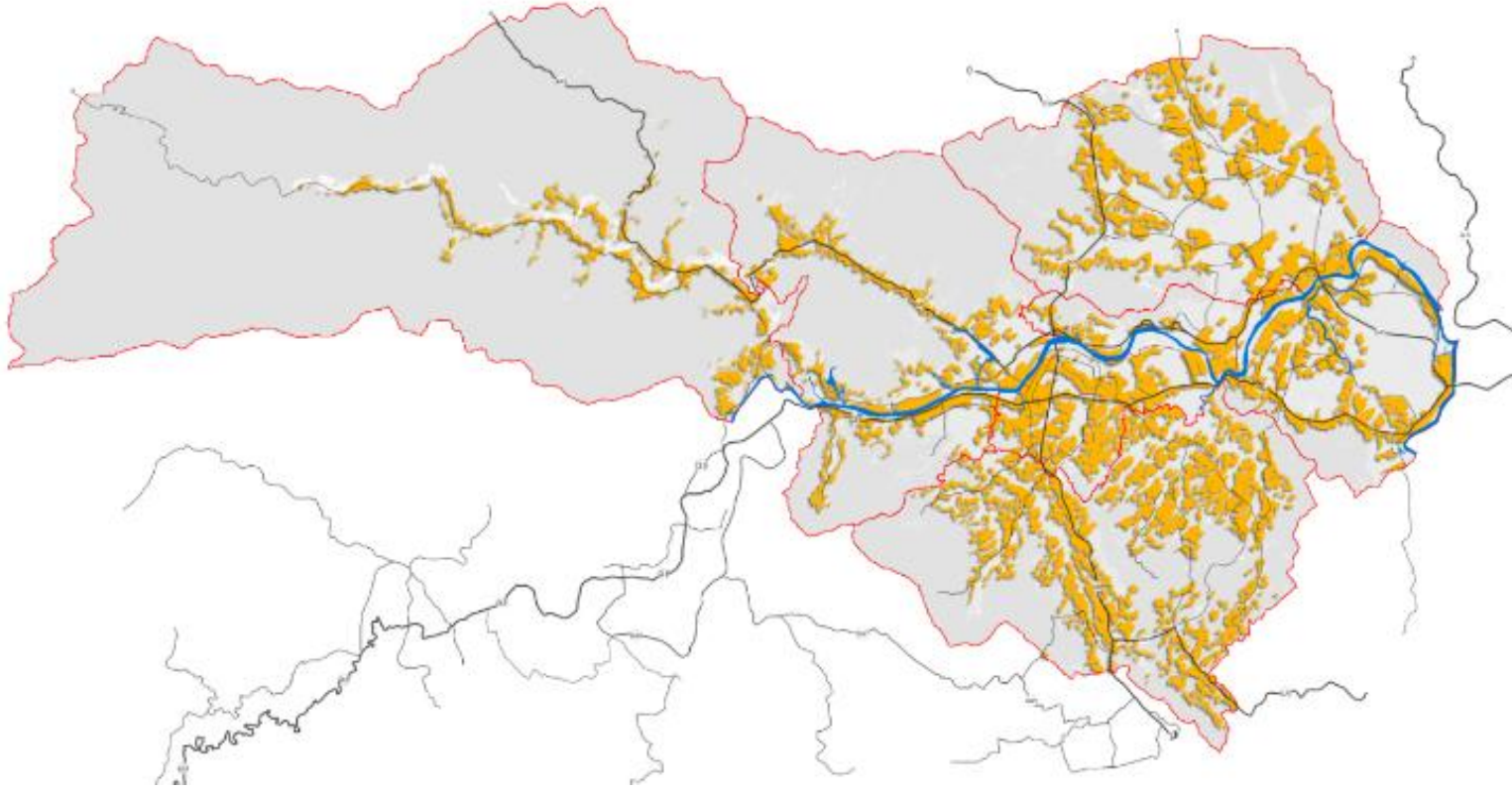
3| ĐỊNH HƯỚNG QUY HOẠCH TỔNG THỂ

Hiện trạng sử dụng đất và phân bố dân cư

Sơ đồ hiện trạng không gian



Sơ đồ phân bố dân cư



STT	Nhóm chức năng/ Loại chức năng sử dụng đất	Tổng diện tích 6 xã (ha)	Tỷ lệ (%)	Phân bố 6 xã					
				Xã Kim Hoa	Xã Tứ Mỹ	Xã Sơn Giang	Xã Sơn Tiến	Xã Sơn Hồng	Xã Hương Sơn
	Tổng diện tích lập quy hoạch	53.589,38	100,00	8.828,15	3.866,92	8.631,45	8.096,77	20.903,71	3.262,38
1	Đất nông nghiệp	47.375,76	88,41	7.775,94	2.849,23	7.517,01	6.923,33	20.092,81	2.217,44
1. 1	Đất trồng lúa	5.256,73	9,81	1.229,55	1.185,10	596,42	1.429,57	213,67	602,42
1. 2	Đất trồng trọt khác	8.023,07	14,97	2.142,79	877,26	1.091,37	1.970,96	738,14	1.202,55
1. 3	Đất rừng sản xuất	24.736,78	46,16	4.136,53	559,61	4.021,53	1.086,35	14.643,23	289,53
1. 4	Đất rừng phòng hộ	8.961,33	16,72	176,32	139,49	1.765,20	2.321,99	4.469,89	88,44
1. 5	Đất rừng đặc dụng								
1. 6	Đất nuôi trồng thủy sản	255,31	0,48	84,49	54,54	22,33	48,01	23,95	21,99
1. 7	Đất nông nghiệp khác	142,54	0,27	6,26	33,23	20,16	66,45	3,93	12,51
2	Đất xây dựng	4.517,65	8,43	879,34	761,42	779,46	1.005,34	313,00	779,09
2. 1	Đất nhóm nhà ở/ khu dân cư	969,87	1,81	143,61	185,38	173,27	149,09	74,56	243,96
2. 2	Đất công công	133,76	0,25	19,53	27,60	16,65	25,28	8,83	35,87
2. 3	Đất cây xanh, thể dục, thể thao	69,20	0,13	14,69	13,14	8,78	12,35	4,98	15,26
2. 4	Đất tôn giáo, danh lam thắng cảnh, di tích, đình đền	53,54	0,10	2,56	15,82	7,11	13,98	0,00	14,07
2. 5	Đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và làng nghề	12,03	0,02	0,28	0,00	2,06	3,87	0,36	5,46
2. 6	Đất khoáng sản và sản xuất vật liệu xây dựng	81,21	0,15	22,39	39,61	8,96	0,00	0,00	10,25
2. 7	Đất xây dựng các chức năng khác	29,55	0,06	1,03	0,55	0,20	1,01	0,18	26,58
2. 8	Đất hạ tầng kỹ thuật	2.329,39	4,35	438,44	408,63	364,21	547,55	178,99	391,57
	Đất giao thông	1.800,46	3,36	353,99	333,08	254,31	413,39	154,31	291,38
	Đất xử lý chất thải rắn	6,30	0,01	0,24	0,30	1,49	0,00	0,01	4,26
	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	510,13	0,95	83,84	72,47	100,93	133,89	24,26	94,74
	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	12,50	0,02	0,37	2,78	7,48	0,27	0,41	1,19
2. 9	Đất hạ tầng phục vụ sản xuất	807,82	1,51	236,81	70,69	183,28	252,21	31,85	32,98
2.10	Đất quốc phòng, an ninh	31,28	0,06	0,00	0,00	14,94	0,00	13,25	3,09
3	Đất khác	1.695,97	3,16	172,87	256,27	334,98	168,10	497,90	265,85
3. 1	Đất sông ngòi, kênh rạch, suối & mặt nước chuyên dùng	876,41	1,64	75,74	191,47	190,96	91,62	146,26	180,36
3. 2	Đất chưa sử dụng	819,56	1,53	97,13	64,80	144,02	76,48	351,64	85,49

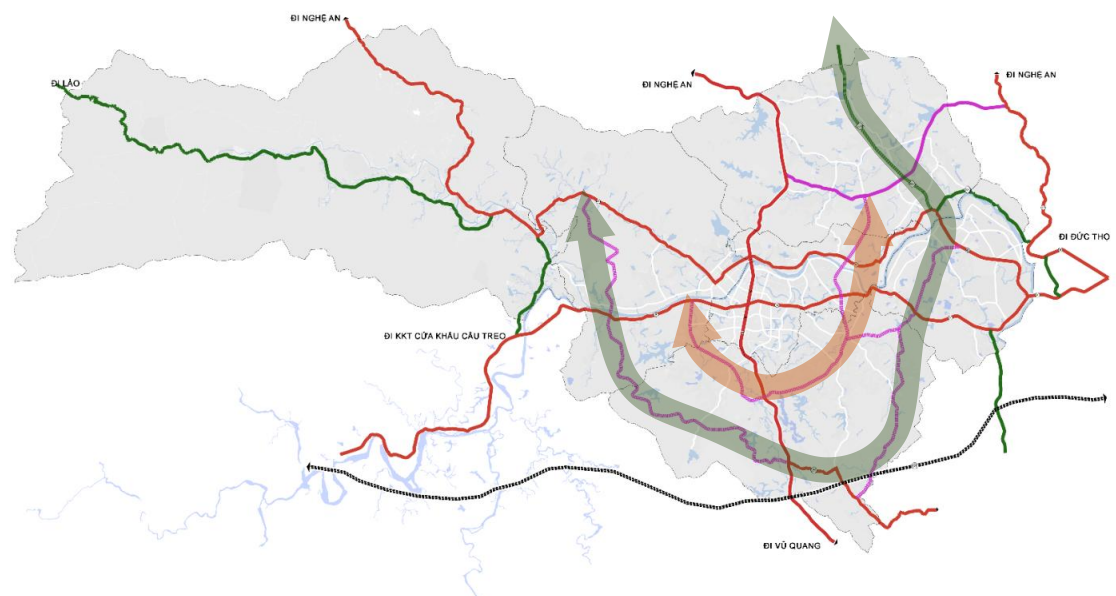
STT	Xã	Dân số hiện trạng (2025)	Diện tích (km2)	Mật độ hiện trạng (ng/ km2)
1	Hương Sơn	31309	32,62	960
2	Tứ Mỹ	19954	38,67	516
3	Kim Hoa	19114	88,28	217
4	Sơn Tiến	20881	80,97	258
5	Sơn Giang	18984	86,31	220
6	Sơn Hồng	8447	209,04	40
	Tổng	118689	535,89	221

- Dân cư tập trung ở vùng đồng bằng với mật độ lớn, bám theo sông Ngàn Phố và các trục đường chính, kinh tế phát triển về thương mại dịch vụ và trồng lúa
- Khu vực bán sơn địa dân cư tập trung theo cụm, phát triển về cây ăn quả, chăn nuôi chuồng trại
- Khu vực núi cao dân cư thưa thớt, phát triển lâm nghiệp và ổn định AN-QP
- Hệ thống nhà ở và HTXH hiện trạng cơ bản đáp ứng nhu cầu cho cộng đồng

3| ĐỊNH HƯỚNG QUY HOẠCH TỔNG THỂ

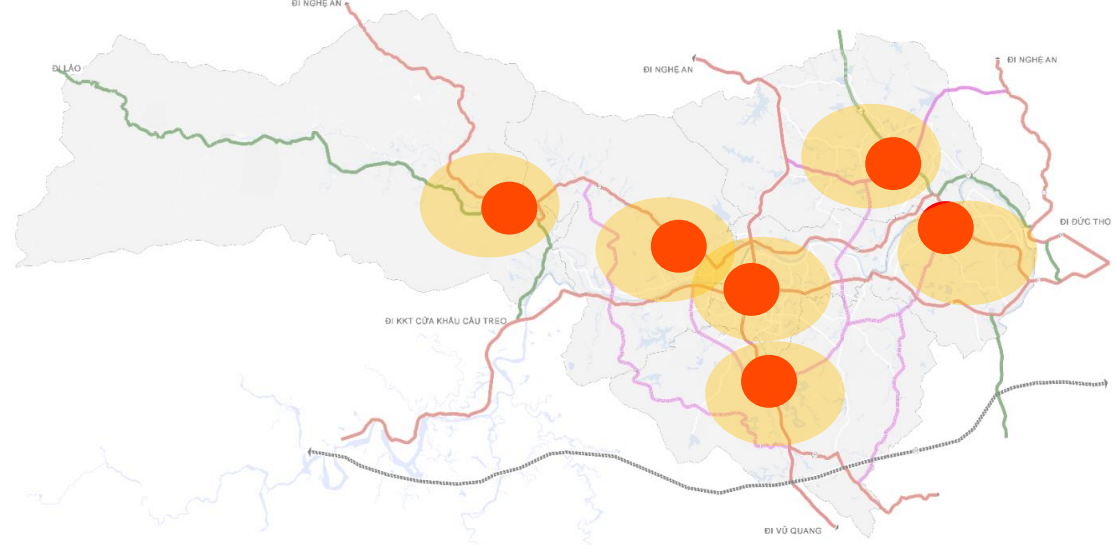
Ý tưởng tổ chức hệ thống không gian

KẾT NỐI GIAO THÔNG LIÊN VÙNG



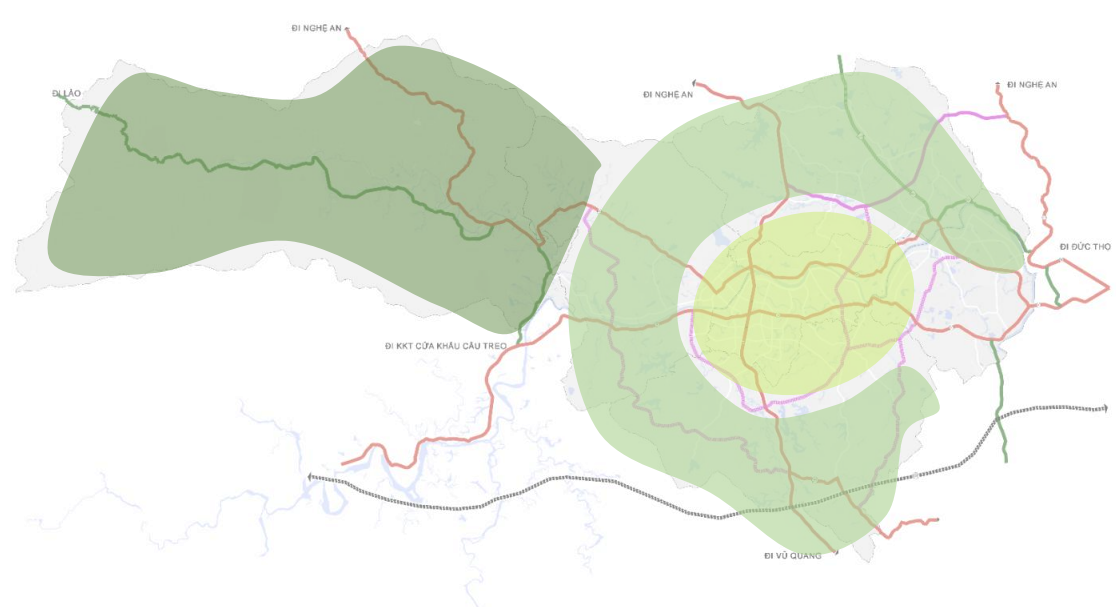
Tăng cường giao thông kết nối, bổ sung 2 tuyến đường liên kết vùng để tối ưu không gian phát triển đô thị và kinh tế sinh thái rừng

TỔ CHỨC KHÔNG GIAN TRUNG TÂM ĐIỂM DÂN CƯ



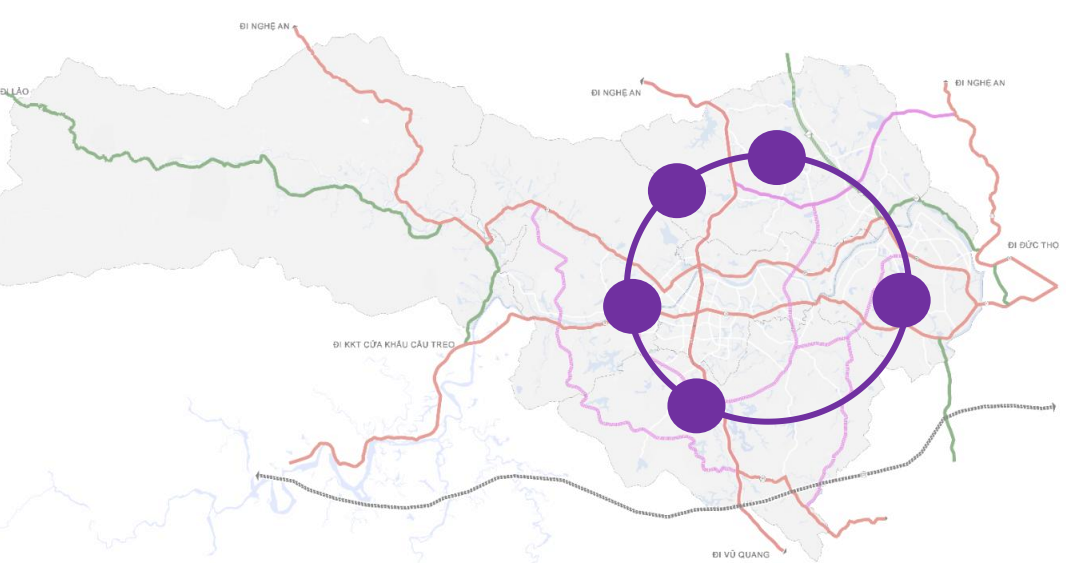
Dựa trên nền tảng sẵn có, phát triển thành 2 hình thức quần cư theo cụm (đồng bằng, sơn cước) và theo tuyến (miền núi). Các điểm trung tâm hành chính xã được bố trí phù hợp, kèm theo các trung tâm chuyên ngành hỗ trợ đời sống, thu hút dân cư.

TỔ CHỨC HỆ THỐNG KHÔNG GIAN CANH TÁC



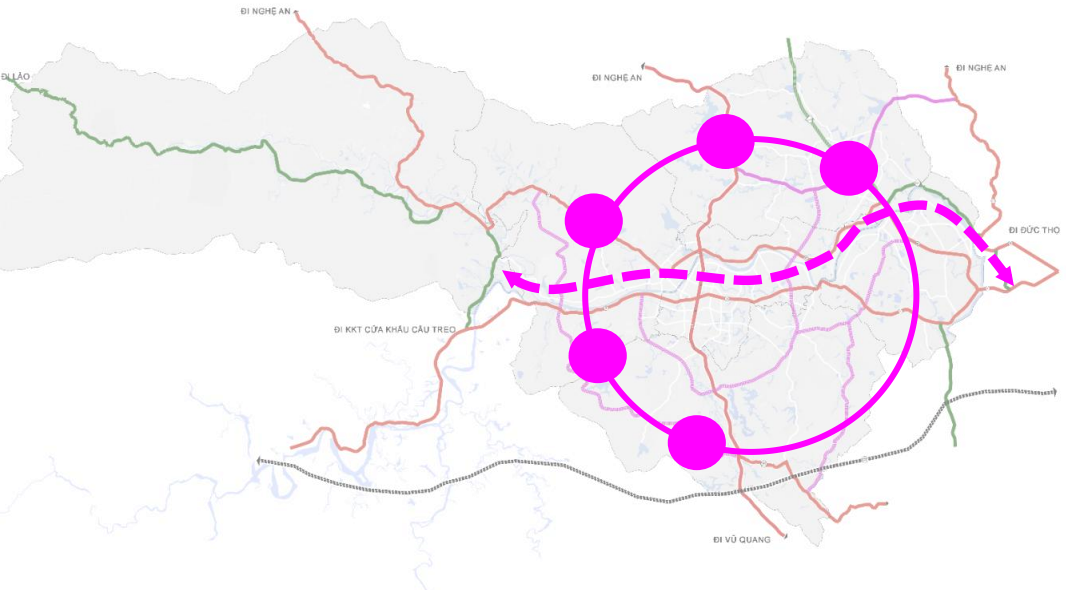
Tối ưu hoá lợi thế quỹ đất canh tác nông nghiệp bằng công nghệ cao, hữu cơ – vi sinh, đối tượng sản phẩm mang tính đặc hữu, không chỉ đóng góp cho hoạt động sản xuất sản phẩm, mà còn tham gia vào hoạt động du lịch trải nghiệm.

TỔ CHỨC KHÔNG GIAN SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP



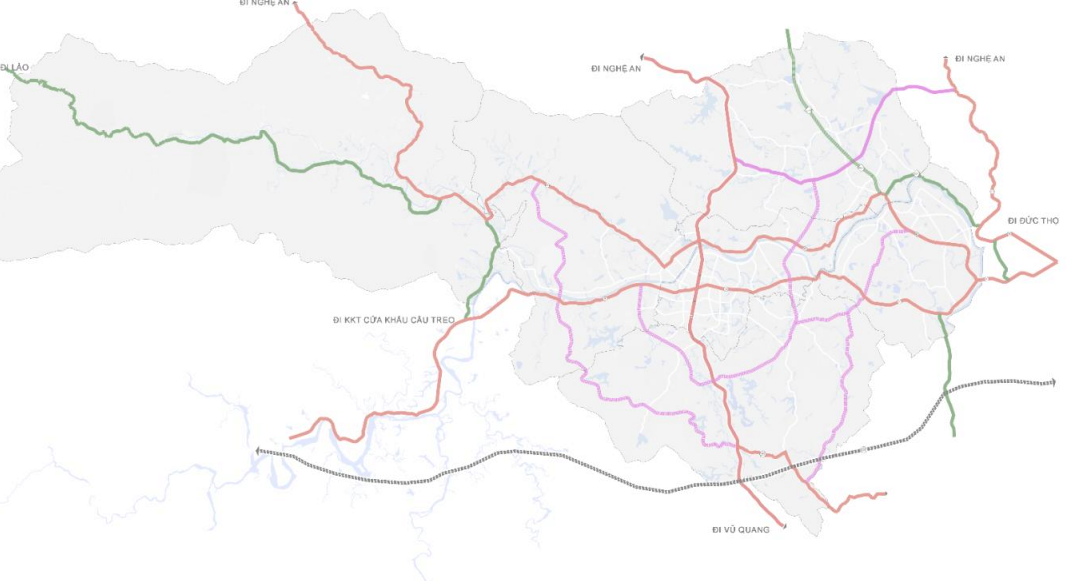
Bố trí các trung tâm sản xuất CN phù hợp với định hướng Quy hoạch tỉnh, nằm phân bố đều tại các xã, liên hệ tốt với đường liên kết vùng

TỔ CHỨC KHÔNG GIAN TUYẾN ĐIỂM DU LỊCH



Dựa trên nền tảng về Di tích Hải Thượng Lãn Ông, hệ thống di tích tôn giáo đa dạng và cảnh quan tự nhiên núi – sông – rừng . Hình thành hệ thống tuyến điểm du lịch liên hoàn

TỔ CHỨC KHÔNG GIAN HẠ TẦNG CƠ SỞ



Bố trí hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật tuân thủ Quy hoạch tỉnh. Nhu cầu sử dụng, Công suất tiêu thụ được tính toán đúng đủ cho từng giai đoạn nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển của địa phương .

An aerial photograph of a town, likely in Vietnam, showing a river winding through it. In the foreground, there's a large, dark, irregularly shaped pond or lake. The town is densely packed with buildings, mostly with tiled roofs. In the background, there are rolling hills and mountains under a cloudy sky. The text '4. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH CHUNG XÃ' is overlaid in the center-right of the image.

4. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH CHUNG XÃ

4| PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH CHUNG CÁC XÃ / ĐÔ THỊ

Phương án quy hoạch chung xã Sơn Hồng

Dự báo dân số

Dân số hiện trạng (2025)		8447	
	Đơn vị tính	Số lượng	Ghi chú
Giai đoạn 2026 - 2035			
Tổng lượng tăng dân số		642	
Tăng tự nhiên	người	300	
Tỷ lệ tăng tự nhiên	%/ năm	0.35	
Dân số tăng tự nhiên	người	300	
Tăng cơ học do lao động tạm trú quy đổi	người	178	
Tổng lượng lao động tạm trú	người	360	
Lao động KDL	người	60	60% thu hút, 40% tại chỗ
Lao động các khu chức năng khác	người	300	10 người/ ha
Ngày lưu trú trung bình lao động	ngày	90	3 tháng
Tăng cơ học do khách du lịch, vắng lai	người	164	
Số lượng	khách	60000	
Ngày lưu trú trung bình	ngày	0.5	
Quy đổi thường trú	người	164	
Tổng dân số đến năm 2035	người	9089	
Tốc độ gia tăng TB giai đoạn	%/ năm	0.76	

Giai đoạn 2036 - 2050			
Tổng lượng tăng dân số		931	
Tăng tự nhiên	người	323	
Tỷ lệ tăng tự nhiên	%/ năm	0.35	
Dân số tăng tự nhiên	người	323	
Tăng cơ học do lao động tạm trú quy đổi	người	115	
Tổng lượng lao động tạm trú	người	140	
Lao động KDL	người	40	20% thu hút, 80% tại chỗ
Lao động các khu chức năng khác	người	100	10 người/ ha
Ngày lưu trú trung bình lao động	ngày	150	5 tháng
Tăng cơ học do khách du lịch, vắng lai	người	493	
Số lượng	khách	90000	
Ngày lưu trú trung bình	ngày	1	
Quy đổi thường trú	người	493	
Tổng dân số đến năm 2050	người	10021	
Tốc độ gia tăng TB giai đoạn	%/ năm	0.68	

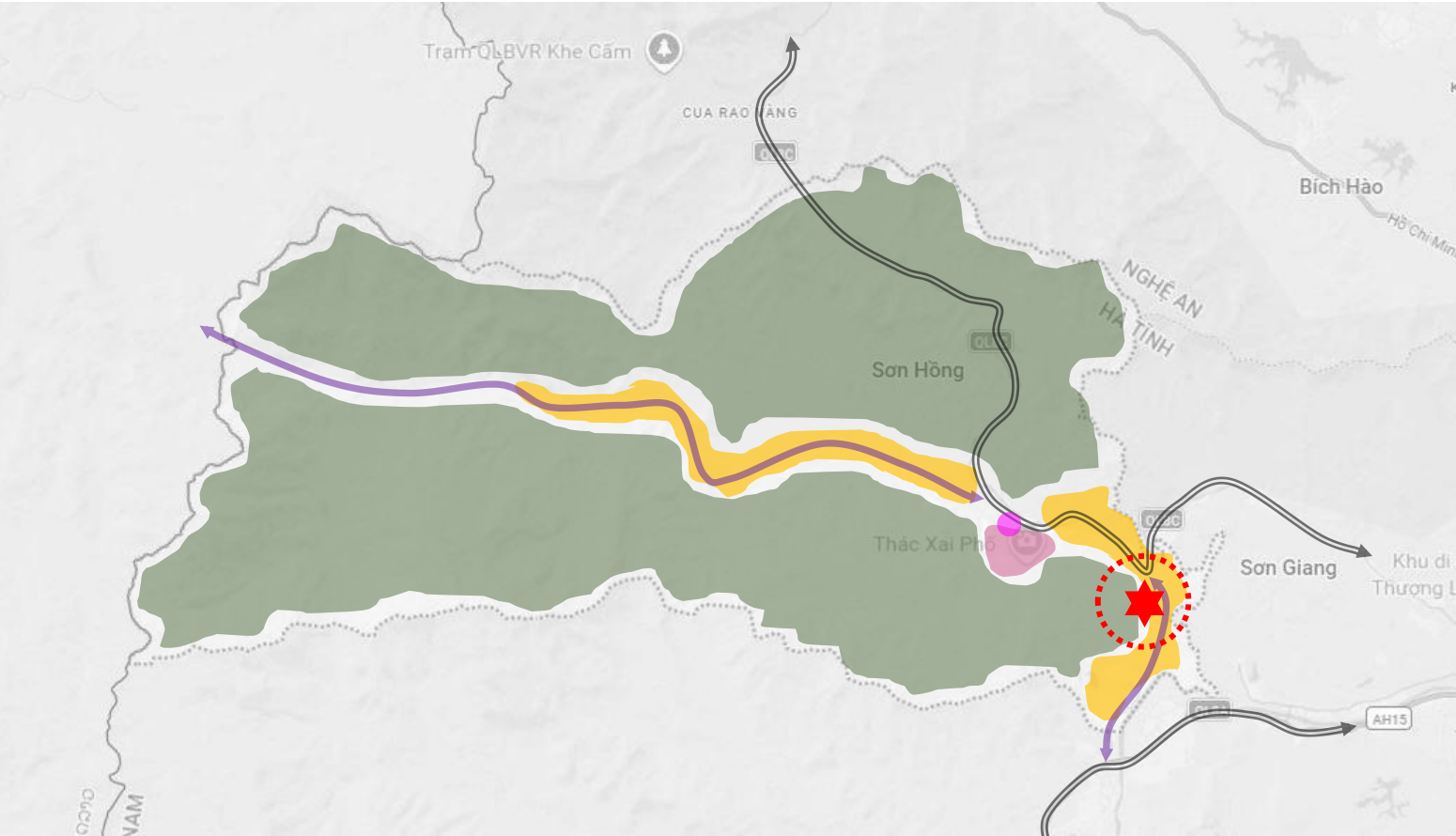
Dự báo nhu cầu sử dụng đất và Quy hoạch sử dụng đất

STT	Nhóm chức năng/ Loại chức năng sử dụng đất	Hiện trạng			Quy hoạch đợt đầu (2035)			Quy hoạch dài hạn (2050)		
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m2/ng)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m2/ng)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m2/ng)
	Tổng diện tích lập quy hoạch	20,903.71								
1	Đất nông nghiệp	20,092.81	96.12	23,786.92						
1. 1	Đất trồng lúa	213.67	1.02	252.95	199.75	0.96	219.76	185.23	0.89	184.85
1. 2	Đất trồng trọt khác	738.14	3.53	873.85	830.15	3.97	913.33	802.22	3.84	800.57
1. 3	Đất rừng sản xuất	14,643.23	70.05	17335.42	14523.1	69.48	15978.30	14421.3	68.99	14391.56
1. 4	Đất rừng phòng hộ	4,469.89	21.38	5291.69	5165.89	24.71	5683.51	5165.89	24.71	5155.24
1. 5	Đất rừng đặc dụng		0.00	0.00		0.00	0.00		0.00	0.00
1. 6	Đất nuôi trồng thủy sản	23.95	0.11	28.35	22.7	0.11	24.97	22.7	0.11	22.65
1. 7	Đất nông nghiệp khác	3.93	0.02	4.65	22.2	0.11	24.42	22.2	0.11	22.15
2	Đất xây dựng	313.00	1.50	370.55	823.48	3.94	905.99	1,166.85	5.58	1,164.44
2. 1	Đất nhóm nhà ở/ khu dân cư	74.56	0.36	88.27	107.56	0.51	118.34	117.1	0.56	116.86
2. 2	Đất công cộng	8.83	0.04	10.45	11.37	0.05	12.51	14.5	0.07	14.47
2. 3	Đất cây xanh, thể dục, thể thao	4.98	0.02	5.90	6.7	0.03	7.37	6.7	0.03	6.69
2. 4	Đất tôn giáo, danh lam thắng cảnh, di tích, đình đền	0.00	0.000	0.00						
2. 5	Đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và làng nghề	0.36	0.002	0.43	0.36	0.00	0.40	0.36	0.00	0.36
2. 6	Đất khoáng sản và sản xuất vật liệu xây dựng	0.00	0.000	0.00	44.21	0.21	48.64	44.21	0.21	44.12
2. 7	Đất xây dựng các chức năng khác	0.18	0.001	0.21	54.6	0.26	60.07	73.8	0.35	73.65
2. 8	Đất hạ tầng kỹ thuật	178.99	0.86	211.90	267.78	1.28	294.61	279.28	1.34	278.70
	Đất giao thông	154.31	0.74	182.68	194.4	0.93	213.88	205.9	0.98	205.48
	Đất xử lý chất thải rắn	0.01	0.00	0.01	2.42	0.01	2.66	2.42	0.01	2.42
	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	24.26	0.12	28.72	28.46	0.14	31.31	28.46	0.14	28.40
	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	0.41	0.00	0.49	42.5	0.20	46.76	42.5	0.20	42.41
2. 9	Đất hạ tầng phục vụ sản xuất	31.85	0.15	37.71	32.65	0.16	35.92	32.65	0.16	32.58
2.10	Đất quốc phòng, an ninh	13.25	0.06	15.69	298.25	1.43	328.13	598.25	2.86	597.02
3	Đất khác	497.90	2.38	589.44	436.94	2.09	480.72	426.18	2.04	425.30
3. 1	Đất sông ngòi, kênh rạch, suối & mặt nước chuyên dùng	146.26	0.70	173.15	135.4	0.65	148.97	134.9	0.65	134.62
3. 2	Đất chưa sử dụng	351.64	1.68	416.29	301.54	1.44	331.75	291.28	1.39	290.68

4| PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH CHUNG CÁC XÃ / ĐÔ THỊ

Phương án quy hoạch chung xã Sơn Hồng

Sơ đồ cơ cấu phát triển



Trục động lực và hành lang phát triển

- Đường Cao tốc
- Đường HCM
- Quốc lộ
- Tỉnh lộ
- Đường trục xã, liên xã
- Hành lang mặt nước
- Hàng lang ven sông

Vùng không gian phát triển

- Vùng phát triển dân cư
- Vùng canh tác trồng trọt
- Vùng chăn nuôi tập trung
- Vùng phát triển du lịch
- Vùng kinh tế sinh thái

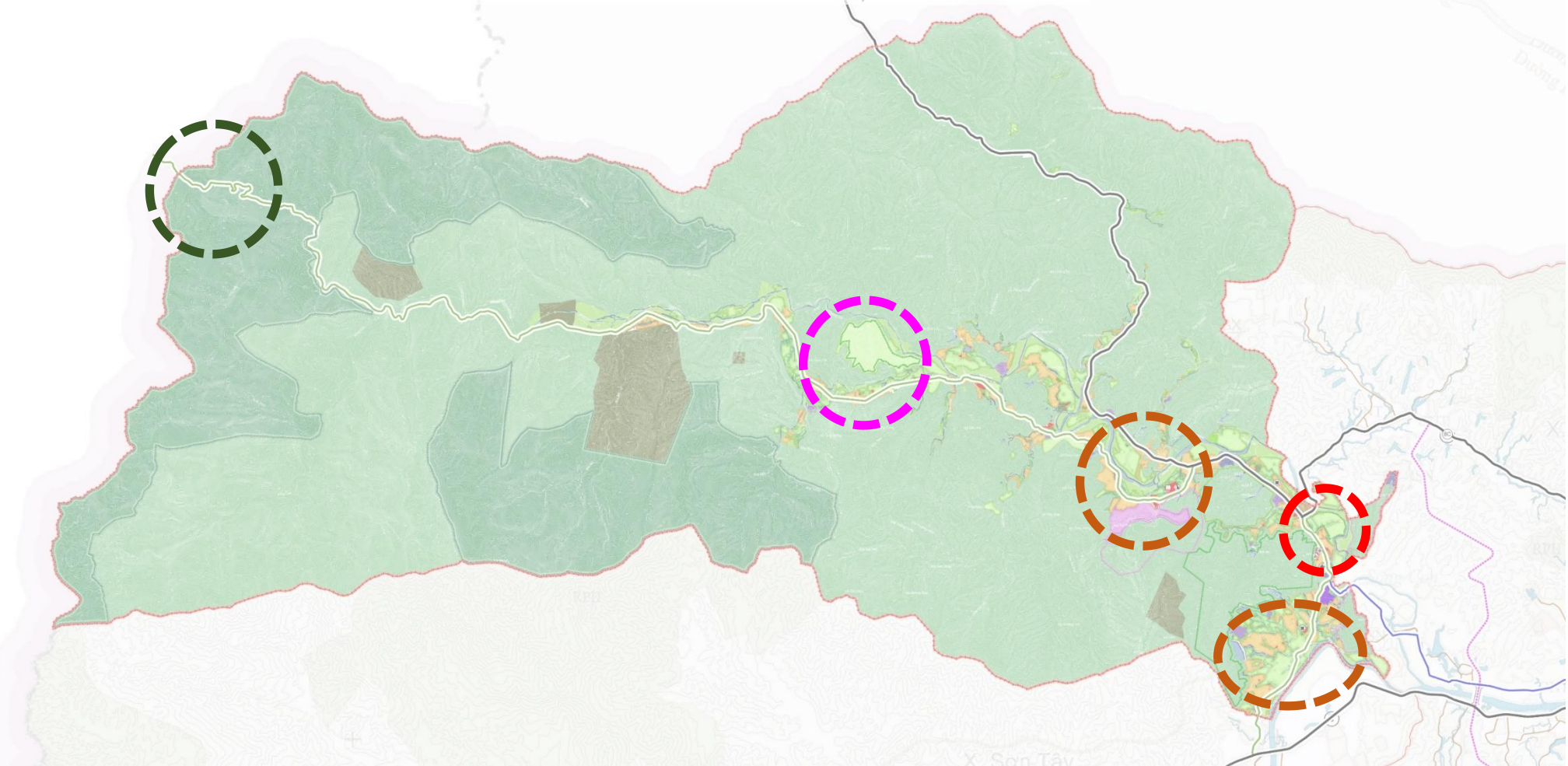
Hệ thống trung tâm

- Trung tâm hành chính xã
- Trung tâm thương mại dịch vụ
- Trung tâm du lịch
- Cụm CN

Các trọng tâm phát triển:

- Phát triển kinh tế vườn đồi rừng, tập trung vào các sản phẩm đặc hữu bao gồm nông lâm sản, du lịch môi trường, du lịch cộng đồng;
- Tăng cường ứng dụng công nghệ cao vào sản xuất;
- Tranh thủ lợi thế từ đầu tư công các công trình HTKT trọng điểm và cửa khẩu Đá Gân;
- Bổ sung các chức năng kinh tế phi nông nghiệp bổ trợ cho nền tảng nông lâm nghiệp ;
- Chuyển đổi mục đích sử dụng đất hợp lý, đạt hiệu quả kinh tế
- Cải tạo nâng cấp CSHT xã, CSHT khu dân cư theo tiêu chí NTM

Sơ đồ hệ thống trung tâm hành chính – trung tâm chuyên ngành

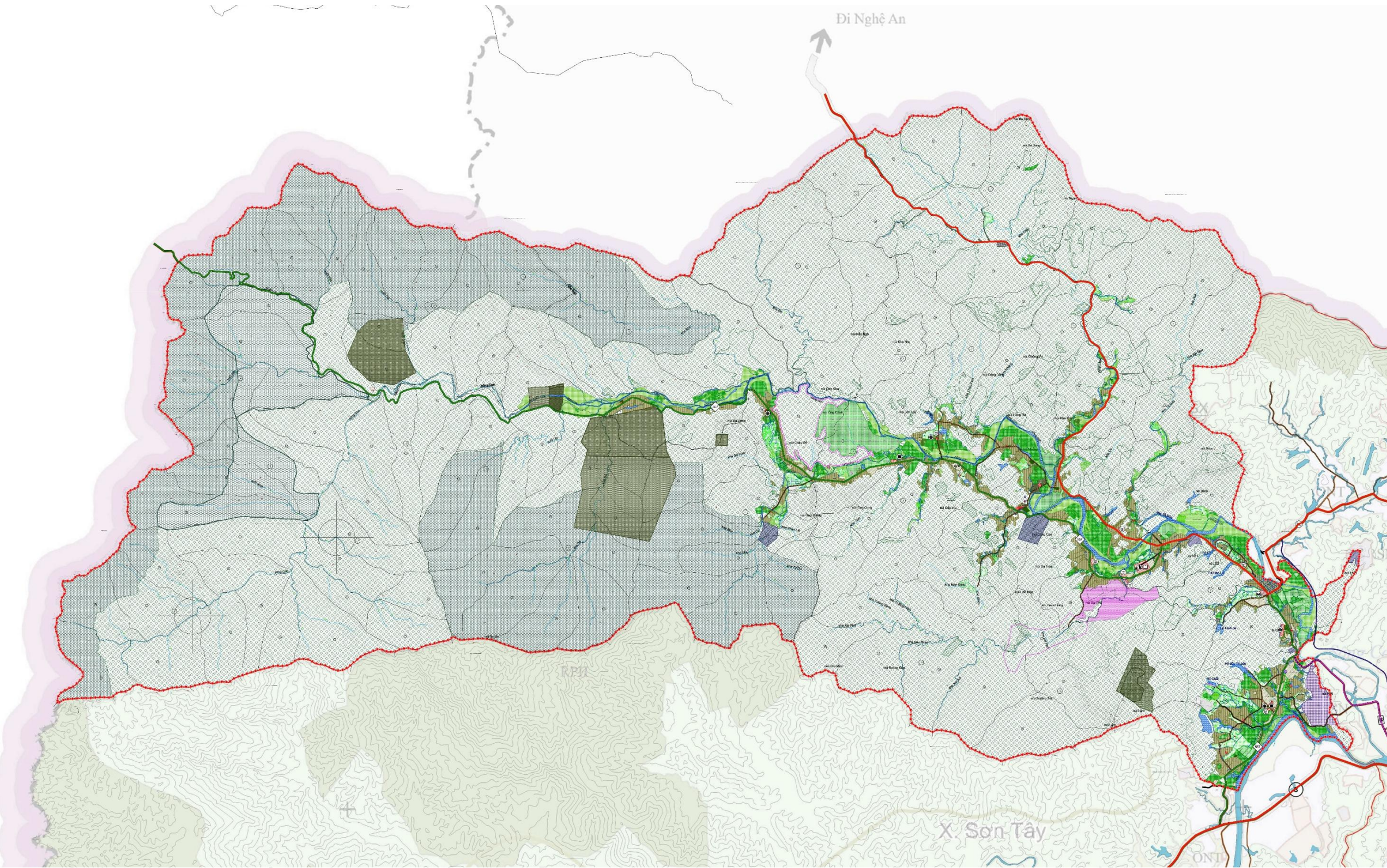


- Trung tâm hành chính xã
- Trung tâm dân cư – dịch vụ DL
- Trung tâm DLST
- Trung tâm kinh tế qua biên giới (CK Sơn Hồng – Nậm Xắc)

4| PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH CHUNG CÁC XÃ / ĐÔ THỊ

Phương án quy hoạch chung xã Sơn Hồng

Bản đồ sử dụng đất quy hoạch



KÝ HIỆU			
HIỆN TRẠNG	QUY HOẠCH NGẮN HẠN	QUY HOẠCH DÀI HẠN	
			ĐẤT TRỒNG LÚA
			ĐẤT TRỒNG TRỌT KHÁC
			ĐẤT RỪNG SẢN XUẤT
			ĐẤT RỪNG PHÒNG HỘ
			ĐẤT RỪNG ĐẶC DỤNG
			ĐẤT NUÔI TRỒNG THỦY SẢN
			ĐẤT NÔNG NGHIỆP KHÁC
			ĐẤT NHÓM NHÀ Ở/ KHU DÂN CƯ
			ĐẤT CÔNG CỘNG
			ĐẤT CÂY XANH, THỂ DỤC THỂ THAO
			ĐẤT TÔN GIÁO, DANH LAM DI TÍCH, ĐÌNH ĐỀN
			ĐẤT CÔNG NGHIỆP, TIỂU THỦ CÔNG NGHIỆP VÀ LÀNG NGHỀ
			ĐẤT KHOẢNG SÂN VÀ SẢN XUẤT VẬT LIỆU XÂY DỰNG
			ĐẤT XÂY DỰNG CÁC CHỨC NĂNG KHÁC
			CÂY XANH SỬ DỤNG HẠN CHẾ
			CÂY XANH CHUYÊN DỤNG
			ĐẤT DỊCH VỤ DU LỊCH
			ĐẤT QUỐC PHÒNG, AN NINH
			ĐẤT XỬ LÝ CHẤT THẢI RÁC
			ĐẤT NGHĨA TRANG, NGHĨA ĐỊA
			ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC
			ĐẤT HẠ TẦNG KỸ PHỤC VỤ SẢN XUẤT
			ĐẤT GIAO THÔNG
			ĐẤT SÔNG NGÒI, KÊNH RẠCH, MẶT NƯỚC CHUYÊN DỤNG
			ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG
			RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH
			RANH GIỚI QUỐC GIA
			RANH GIỚI TỈNH, THÀNH PHỐ TRỰC THUỘC TW
			RANH GIỚI XÃ, PHƯỜNG, ĐẶC KHU
			TRUNG TÂM HÀNH CHÍNH - CHÍNH TRỊ
			TRUNG TÂM VĂN HÓA
			RẠP CHIẾU PHIM
			BẢO TÀNG
			CHỢ
			DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI
			TRẠM Y TẾ
			CX-THỂ DỤC THỂ THAO
			TRƯỜNG TRUNG HỌC PHỔ THÔNG
			TRƯỜNG TRUNG HỌC CƠ SỞ
			TRƯỜNG TIỂU HỌC
			NHÀ TRẺ
			TRƯỜNG DẠY NGHỀ
			TÔN GIÁO, DI TÍCH
			VÙNG CHĂN NUÔI CÔNG NGHỆ CAO DỰ KIẾN
			VÙNG NÔNG NGHIỆP CÔNG NGHỆ CAO DỰ KIẾN
			VÙNG DU LỊCH SINH THÁI DƯỚI TÂN RỪNG DỰ KIẾN
			VÙNG PHÁT TRIỂN DU LỊCH CỘNG ĐỒNG DỰ KIẾN

Định hướng quy hoạch sử dụng đất:

- Đối với đất khu dân cư: Mở rộng có chọn lọc trên cơ sở lưu trú hiện hữu và các khu vực có lợi thế thu hút đầu tư;
- Đối với đất công cộng: Tiếp thu định hướng của xã về hệ thống công trình HTXK, mở rộng đất công cộng theo điều kiện cho phép, chỉ tiêu sử dụng đất phù hợp Quy chuẩn XDVN về quy hoạch đô thị nông thôn, khai thác các quỹ đất TMDV tận dụng lợi thế khi nâng cấp cửa khẩu;
- Đối với đất nông lâm nghiệp: về cơ bản bảo vệ rừng phòng hộ và rừng tự nhiên, chuyển mục đích phù hợp để phát triển kinh tế (đất rừng sang đất vườn, canh tác, ...)
- Hạ tầng kỹ thuật: Bố trí quỹ đất cho các đầu mối điện, đường, trường, trạm đảm bảo phục vụ nhu cầu trong tương lai.

4| PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH CHUNG CÁC XÃ / ĐÔ THỊ

Phương án quy hoạch chung xã Sơn Hồng

Sơ đồ hệ thống điểm dân cư

Dân số toàn xã đến 2050: khoảng 10000 người

Phân bố tại 6 thôn: Đại Lĩnh, Trung Lĩnh, Đông Hồng, Trung Hồng, Hồng Lĩnh, Tây Hồng

Đất nhóm nhà ở

- đến năm 2035: khoảng 107,56 ha

- đến năm 2050: khoảng 117,1 ha

Khu vực Sơn Hồng cũ: Phát triển các khu dân cư theo tuyến

Khu vực Sơn Lĩnh cũ: Phát triển các khu dân cư tập trung

Định hướng phát triển :

- Cải tạo chỉnh trang, tăng cường tiện ích đối với các khu cũ;
- Đầu tư đồng bộ khu ở mới tại các không gian phát triển mới, ven khu TT, cụm CN, ...
- Chú trọng phát triển mô hình nhà vườn sinh thái đa chức năng.
- Tổ chức tập trung theo tuyến hoặc cụm với đầy đủ chức năng phụ trợ, hình thành cộng đồng bền vững.



4| PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH CHUNG CÁC XÃ / ĐÔ THỊ

Phương án quy hoạch chung xã Sơn Hồng

Sơ đồ hệ thống công trình Hạ tầng xã hội

• Phương án xử lý tài sản công dân cư

Căn cứ quy định tại Quy chuẩn 01;2021 hiện hành và QC 01: 2026 mới ban hành

1.4.9 Nhóm nhà ở

Tổ hợp các công trình nhà ở có không gian công cộng sử dụng chung (vườn hoa, sân chơi, bãi đỗ xe phục vụ nhóm nhà ở và đường cấp nội bộ không bao gồm đường phân khu vực...).

1.4.10 Đất

1.4.10

Đất nhóm nhà ở

Loại đất dành cho xây dựng tổ hợp các công trình nhà ở trong phạm vi một đơn vị ở, có quy mô dân số xác định, có không gian sử dụng chung như nơi sinh hoạt cộng đồng, vườn hoa, sân chơi, bãi đỗ xe và đường nội bộ và cơ sở hạ tầng khác.

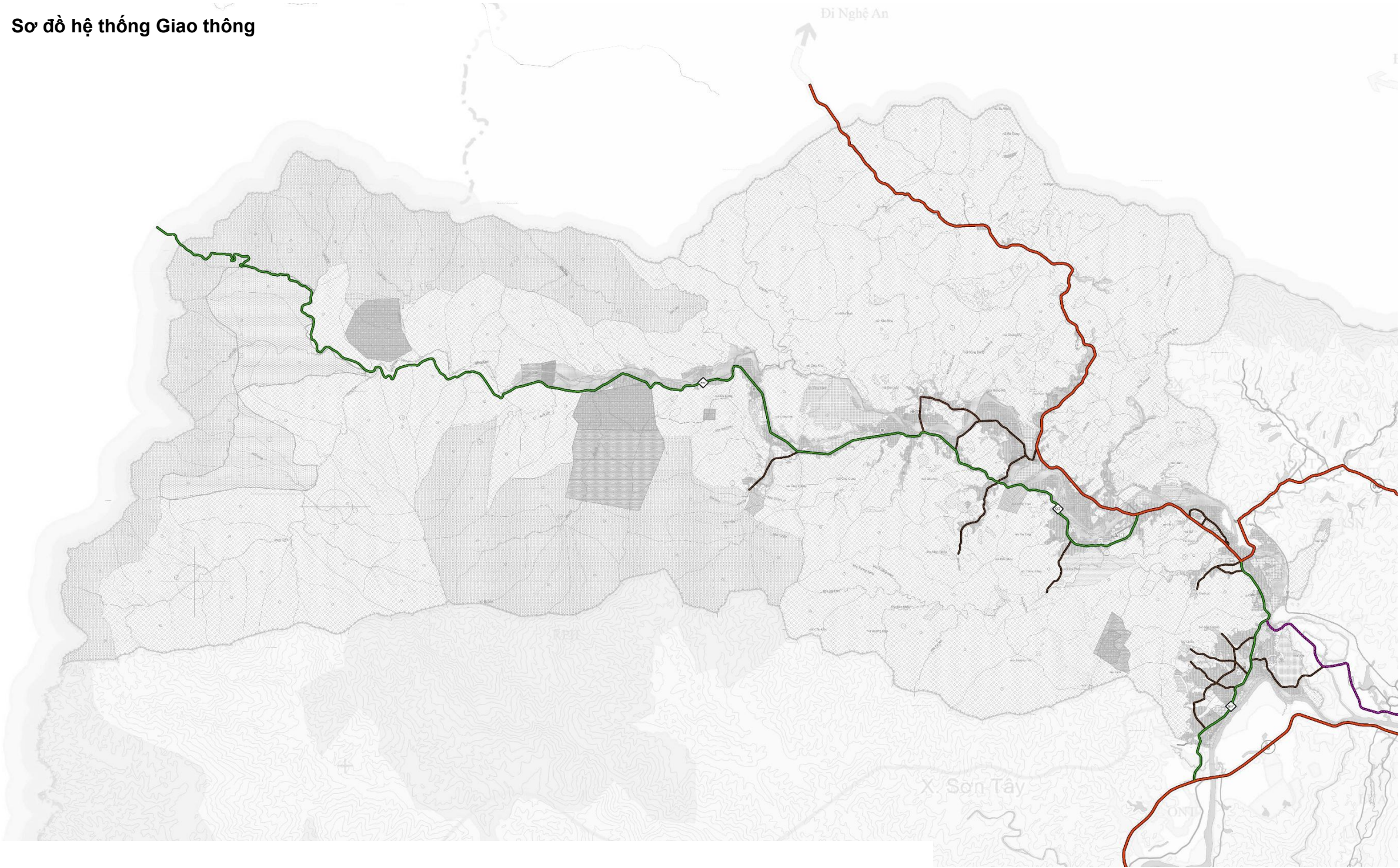
Theo đó các CTCC dân cư được xem xét theo 2 dạng chính:

- Với các công trình nằm trong khu dân cư => đất nhóm nhà ở
- Với các công trình nằm biệt lập => giữ nguyên chức năng / chuyển sang đất xây dựng chức năng khác

4| PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH CHUNG CÁC XÃ / ĐÔ THỊ

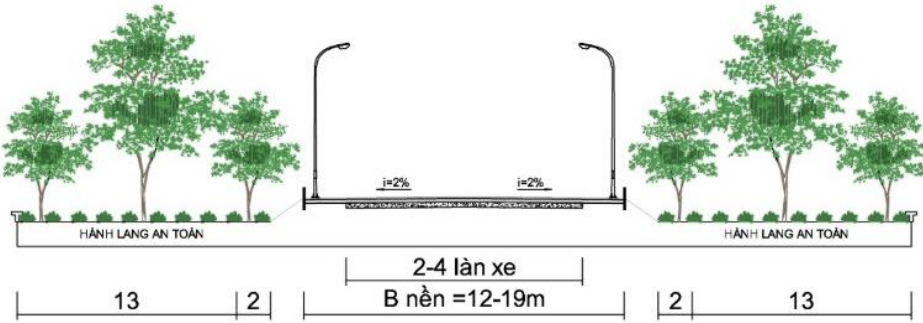
Phương án quy hoạch chung xã Sơn Hồng

Sơ đồ hệ thống Giao thông



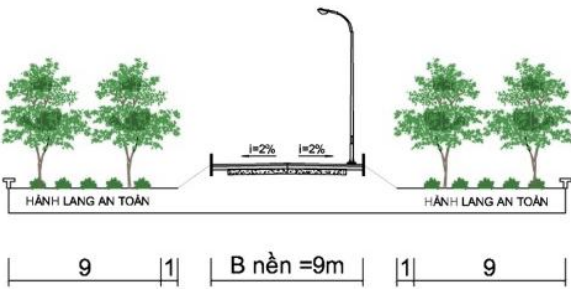
Định hướng phát triển :

- Cải tạo chỉnh trang, tăng cường tiện ích đối với các khu cũ;
- Đầu tư đồng bộ khu ở mới tại các không gian phát triển mới, ven khu TT, cụm CN, ...
- Chú trọng phát triển mô hình nhà vườn sinh thái đa chức năng.
- Tổ chức tập trung theo tuyến hoặc cụm với đầy đủ chức năng phụ trợ, hình thành cộng đồng bền vững.



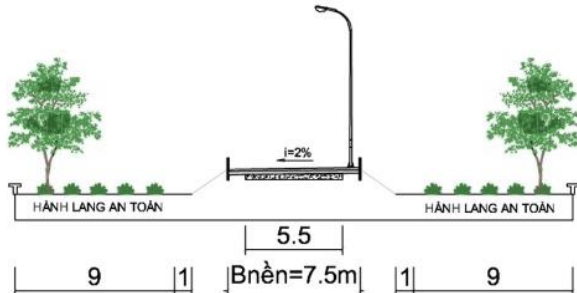
ĐƯỜNG CẤP III (2-4 làn xe)

QL.8C đoạn còn lại; ĐT.552B; ĐT.557 và các tuyến trục liên xã



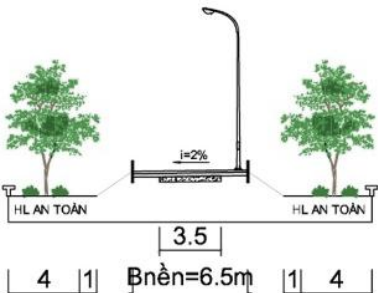
ĐƯỜNG CẤP IV (2 làn xe)

Các tuyến đường trục xã



ĐƯỜNG CẤP V

Giao thông nông thôn

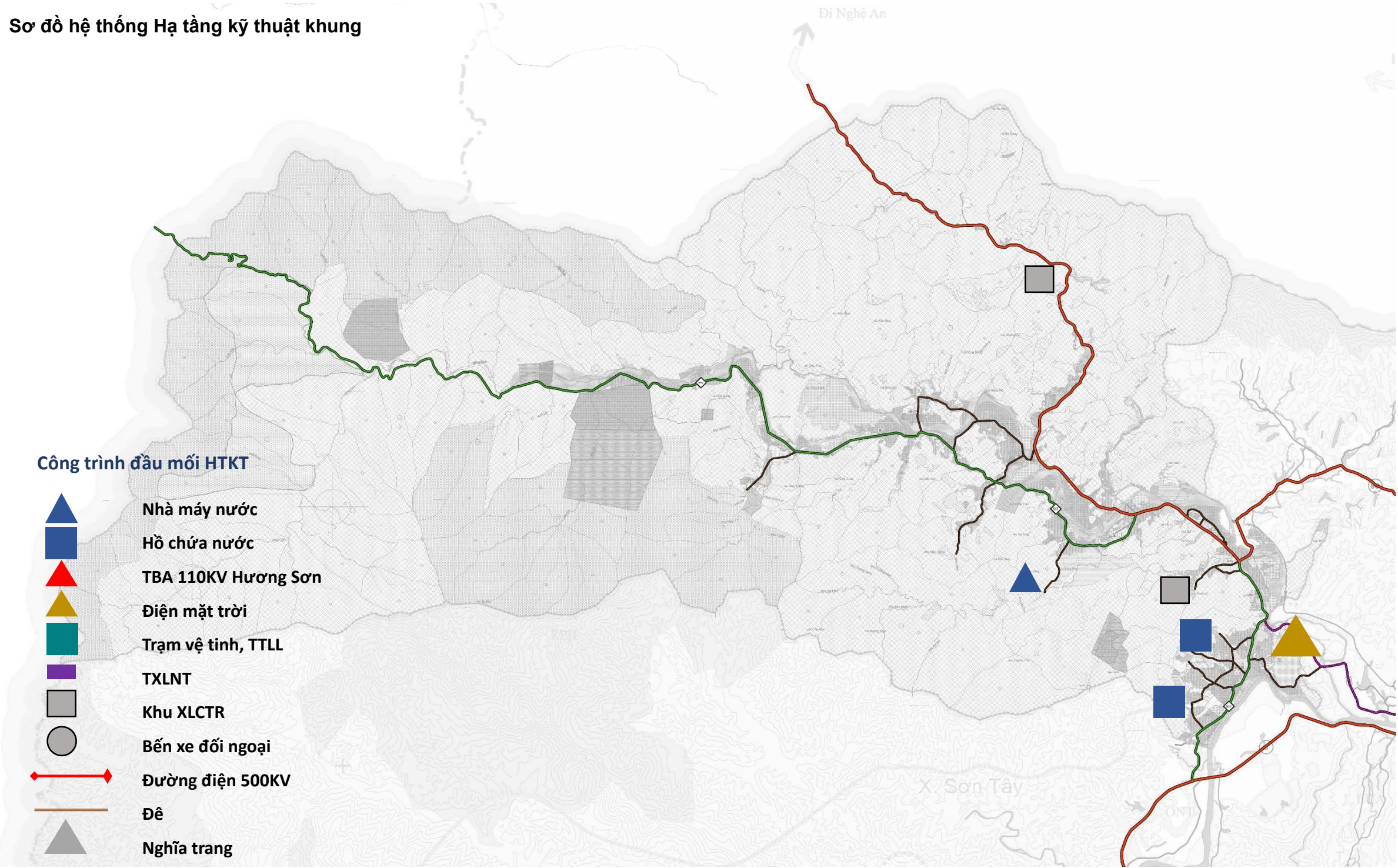


ĐƯỜNG CẤP VI

4| PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH CHUNG CÁC XÃ / ĐÔ THỊ

Phương án quy hoạch chung xã Sơn Hồng

Sơ đồ hệ thống Hạ tầng kỹ thuật khung



Giải pháp cao độ nền

- + Đối với khu vực dân cư hiện hữu giữ theo cao độ nền hiện trạng
- + Đối với khu vực xây dựng mới được tính toán dựa vào mực nước ngập lụt cao nhất hàng năm: $H_{xd} \geq H_{mn} + H_{at} + K$.

Trong đó: H_{mn} là cao độ theo vết lũ từng xã; H_{at} : chiều cao an toàn 0,3m đối với khu dân dụng và 0,5m đối với công nghiệp; K : hệ số tính đến biến đổi khí hậu.

- Đảm bảo hành lang sông, suối phòng chống sạt lở.

- Chú trọng vào việc xây dựng cơ sở hạ tầng, nâng cấp các tuyến đê sông hiện có, tiến hành gia cố đê, kè đảm bảo ứng biến tốt với kịch bản biến đổi khí hậu. Nâng cấp xây dựng hai tuyến đê hạ nguồn sông Ngàn Phố kết hợp điều tiết nước ở thượng nguồn qua hệ thống đập

Tổng nhu cầu nước sinh hoạt và sản xuất :

- + Đến 2035: 1.200 m³/ngđ
- + Đến 2050: 1.500 m³/ngđ

Giải pháp cấp nước

- Nguồn cấp: Sử dụng nguồn nước ngầm, nước mặt sông Con, các hồ chứa nước trên địa bàn
- Định hướng xây dựng Nhà máy nước công suất khoảng 1000 m³.

- Tổng nhu cầu cấp điện sinh hoạt và sản xuất đến:

- + 2035 :2101 KVA
- + 2050: khoảng 2300 KVA

- Giải pháp cấp điện

- Nguồn điện cấp cho đô thị Hương Sơn từ trạm 110KV Hương Sơn 2x40MVA - 110/35/22kV.
- Khu vực hiện hữu đi nổi, khu vực điểm dân cư mới đi ngầm

Tổng lượng nước thải phát sinh:

- + Đến 2035: 800 m³/ngđ
- + Đến 2050: 1000 m³/ngđ

Giải pháp thoát nước thải

Quy hoạch hệ thống xử lý nước thải khu vực trung tâm xã; Đối với khu vực còn lại: xử lý phân tán.

Chất thải rắn:

- Xử lý tại bãi chôn lấp tại chỗ

Nghĩa trang: Mở rộng theo quy hoạch đã có. Quản lý theo quy chế của xã

An aerial photograph of a town, likely in Southeast Asia, featuring a river, a large pond, and mountains in the background. The text "XIN CHÂN THÀNH CẢM ƠN !" is overlaid in the center.

XIN CHÂN THÀNH CẢM ƠN !