

BÁO CÁO PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH CHUNG

ĐÔ THỊ HƯƠNG SƠN

TỈNH HÀ TĨNH ĐẾN NĂM 2050



2026

An aerial photograph of a town, likely in Vietnam, showing a mix of residential buildings, a large pond, and surrounding mountains. The image is faded to serve as a background for the text.

MỤC LỤC

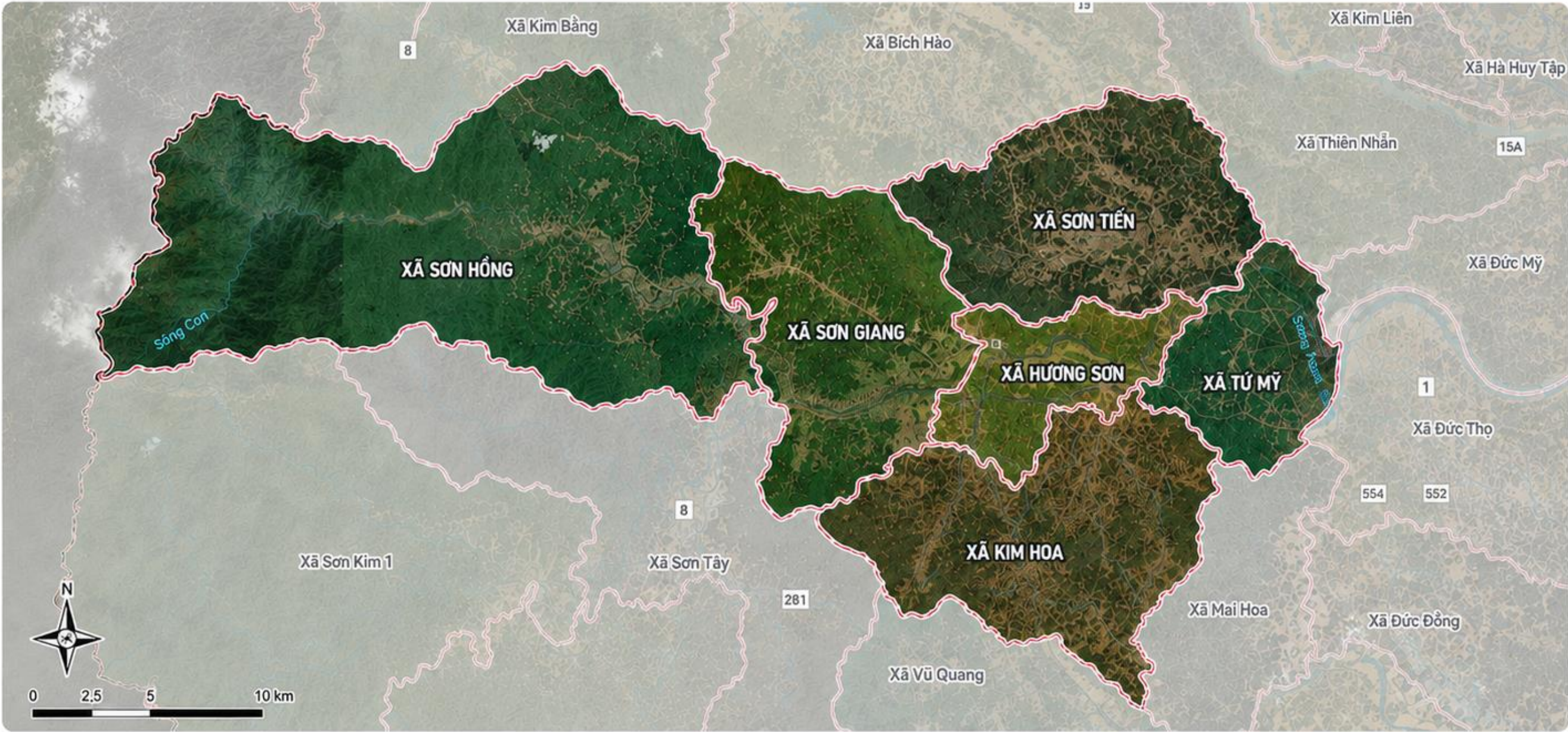
1. GIỚI THIỆU CHUNG
2. ẢNH HƯỞNG CỦA QUY HOẠCH CẤP TRÊN
3. ĐỊNH HƯỚNG QUY HOẠCH TỔNG THỂ
4. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH CHUNG XÃ

An aerial photograph of a town, likely in Vietnam, showing a river winding through the landscape, a large lake in the foreground, and mountains in the background. The town is densely built with traditional houses and some larger buildings. The text "1. GIỚI THIỆU CHUNG" is overlaid on the right side of the image.

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

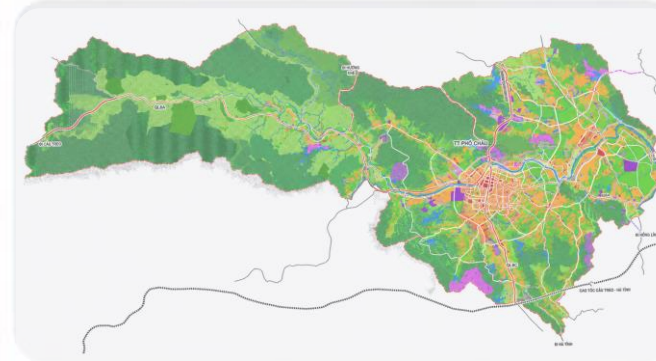


Xây dựng tầm nhìn và mục tiêu phát triển đến năm 2050.

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.



ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG



XÁC ĐỊNH ĐỘNG LỰC



TỔ CHỨC KHÔNG GIAN VÀ PHÂN VÙNG PHÁT TRIỂN



GIẢI PHÁP & DỰ ÁN ƯU TIÊN



PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

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 overall tone is sepia or aged black and white.

2. ẢNH HƯỞNG CỦA QUY HOẠCH CẤP TRÊN

2| ẢNH HƯỞNG CỦA QUY HOẠCH CẤP TRÊN

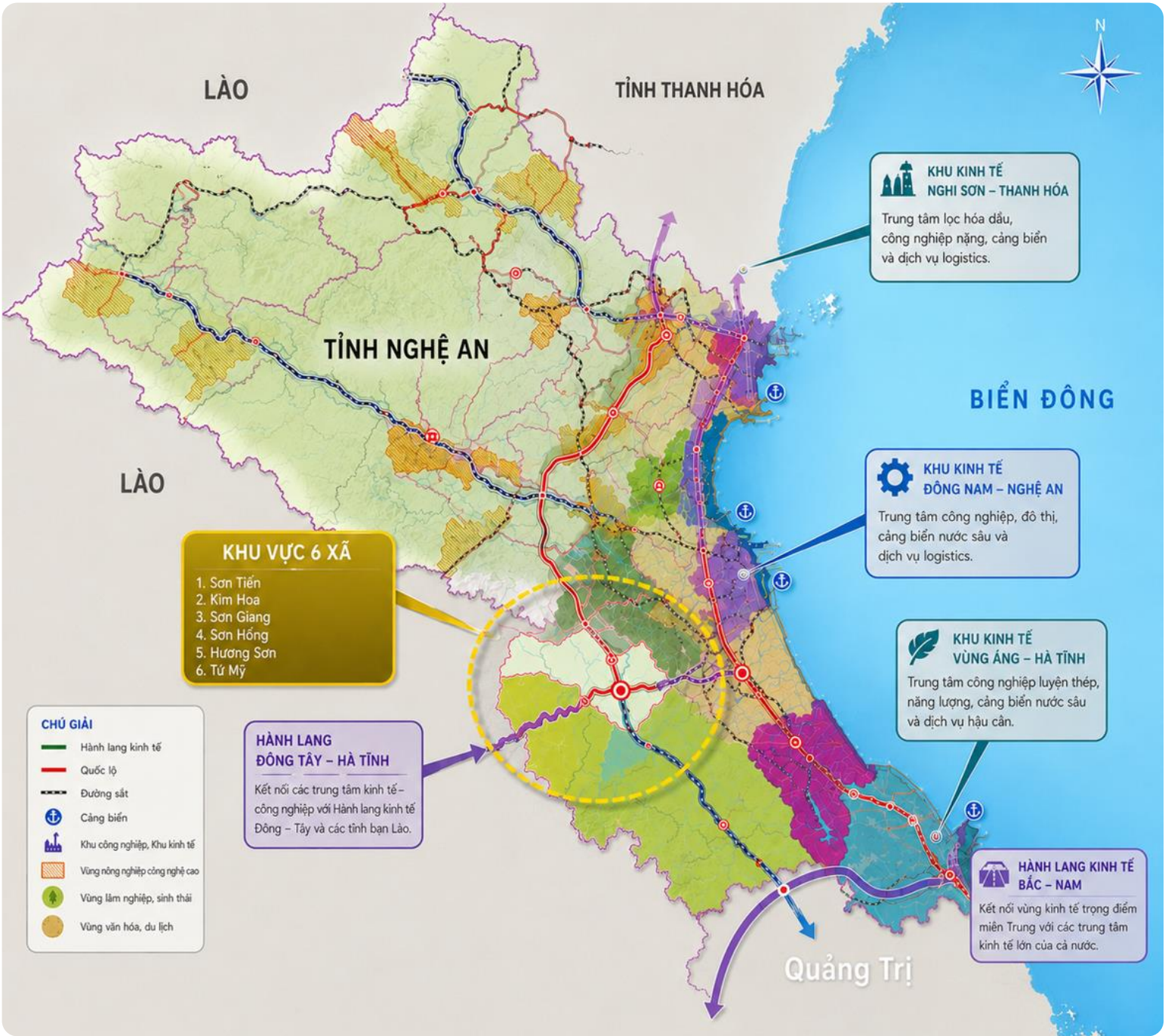
Ảnh hưởng của quy hoạch cấp trên đối với 6 xã

TT	Căn cứ quy hoạch cấp trên	Nội dung tác động đến 06 xã
1	Các quy hoạch ngành, quốc gia	Định hướng phát triển không gian quốc gia, vùng Bắc Trung Bộ, tăng trưởng xanh và phát triển bền vững.
2	Đề án phát triển du lịch y tế 2026 - 2030	Tiền đề phát huy tiềm năng về truyền thống PHCN & YDHCT – là 1 trong 4 dịch vụ trọng tâm của Quốc gia.
3	Định hướng chương trình phát triển đô thị tỉnh Hà Tĩnh	Xác định tính chất văn hoá là đặc trưng của đô thị
4	Quy hoạch tỉnh Hà Tĩnh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 (Quyết định 1366/QĐ-UBND)	Là căn cứ trực tiếp để xác định định hướng phát triển không gian, kinh tế, đô thị, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, bảo vệ môi trường và các dự án ưu tiên của khu vực 06 xã, bao gồm: vùng kinh tế sinh thái; hành lang sinh thái; đô thị Hương Sơn loại III; cụm công nghiệp; mạng lưới giao thông; thương mại; du lịch; y tế; giáo dục; điện; cấp nước; viễn thông; khoáng sản; chất thải rắn; nghĩa trang; PCCC và các công trình ưu tiên khác.
5	Đề án phát triển nông nghiệp hữu cơ tỉnh Hà Tĩnh giai đoạn 2024-2030 Đề án phát triển công nghiệp văn hoá tỉnh Hà Tĩnh	Định hướng phát triển nông nghiệp sinh thái, vùng nguyên liệu tập trung, nông nghiệp hữu cơ, kinh tế tuần hoàn, ứng dụng công nghệ cao và liên kết chuỗi giá trị. Phát triển kinh tế xã hội gắn với nền tảng văn hoá, hình thành sản phẩm văn hoá, thương hiệu

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

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.

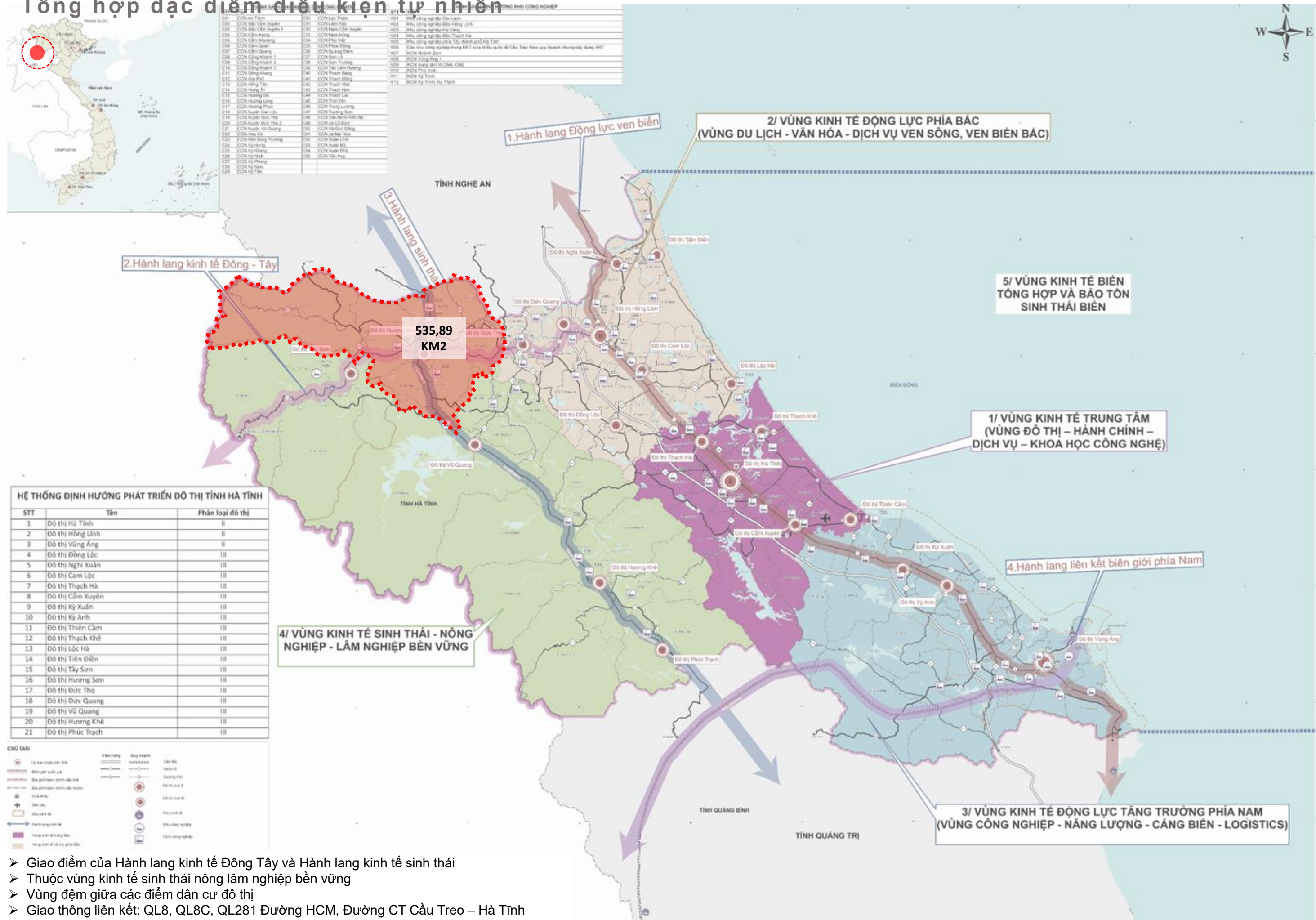


An aerial photograph of a town, likely Vinh, Vietnam, showing a river winding through the landscape, a large lake in the foreground, and mountains in the background. The town is densely built with various structures, including a large rectangular building in the lower left.

3. ĐỊNH HƯỚNG QUY HOẠCH TỔNG THỂ

3| ĐỊNH HƯỚNG QUY HOẠCH TỔNG THỂ

Tổng hợp đặc điểm điều kiện tự nhiên

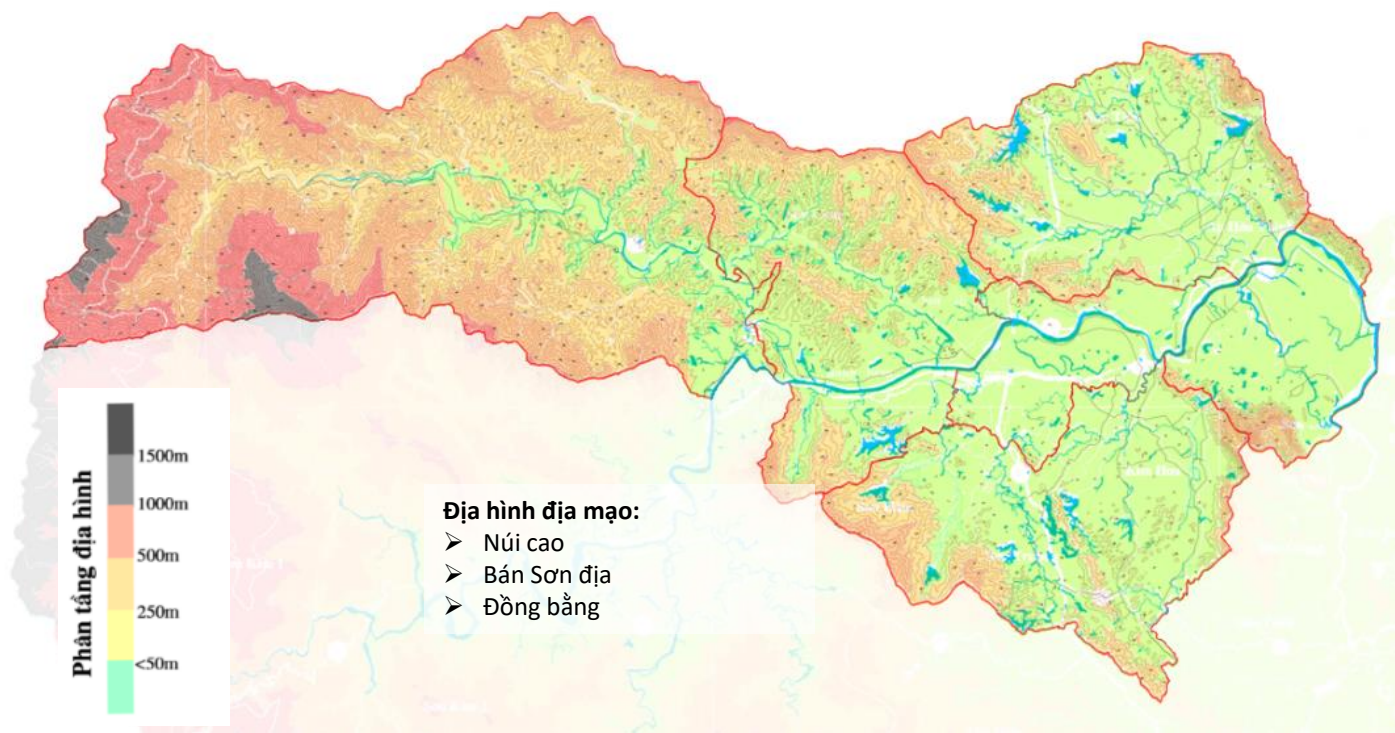


- Giao điểm của Hành lang kinh tế Đông Tây và Hành lang kinh tế sinh thái
- Thuộc vùng kinh tế sinh thái nông lâm nghiệp bền vững
- Vùng đệm giữa các điểm dân cư đô thị
- Giao thông liên kết: QL8, QL8C, QL281 Đường HCM, Đường CT Cầu Treo – Hà Tĩnh

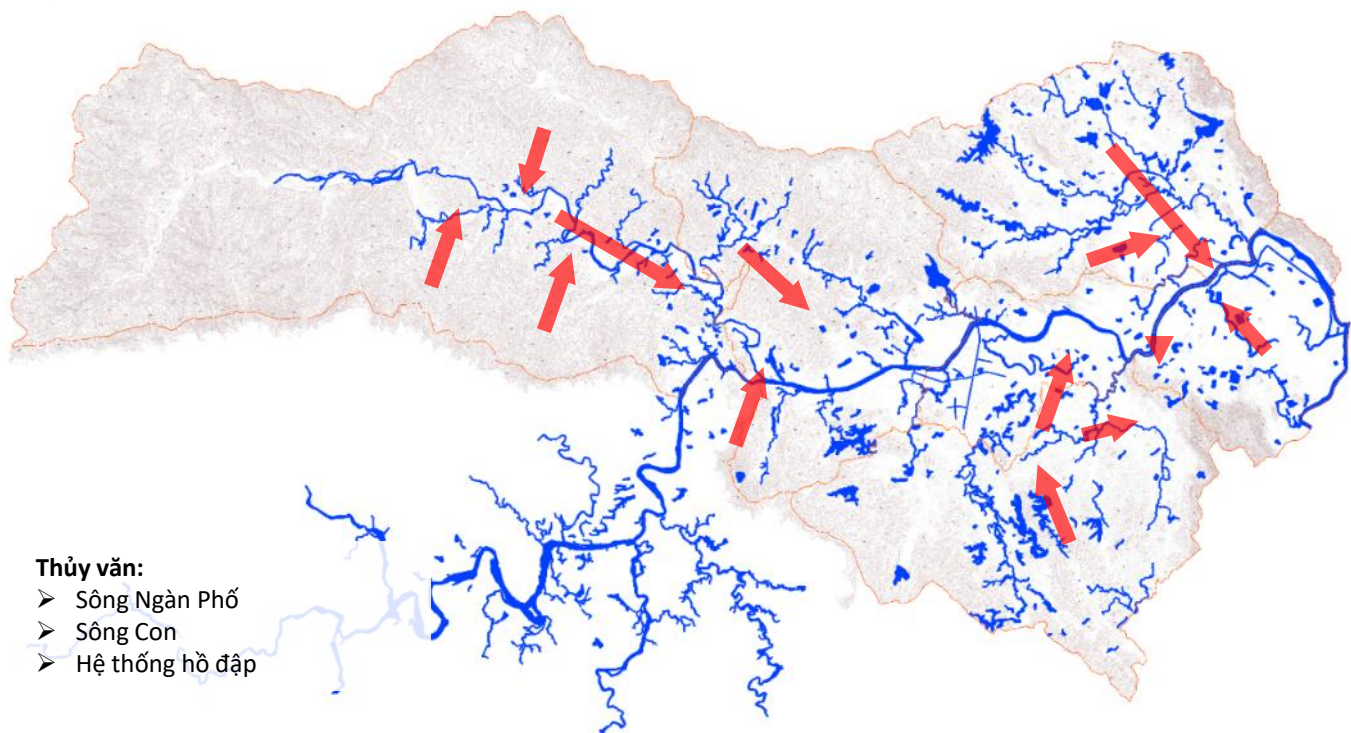
3| ĐỊNH HƯỚNG QUY HOẠCH TỔNG THỂ

Tổng hợp đặc điểm điều kiện tự nhiên

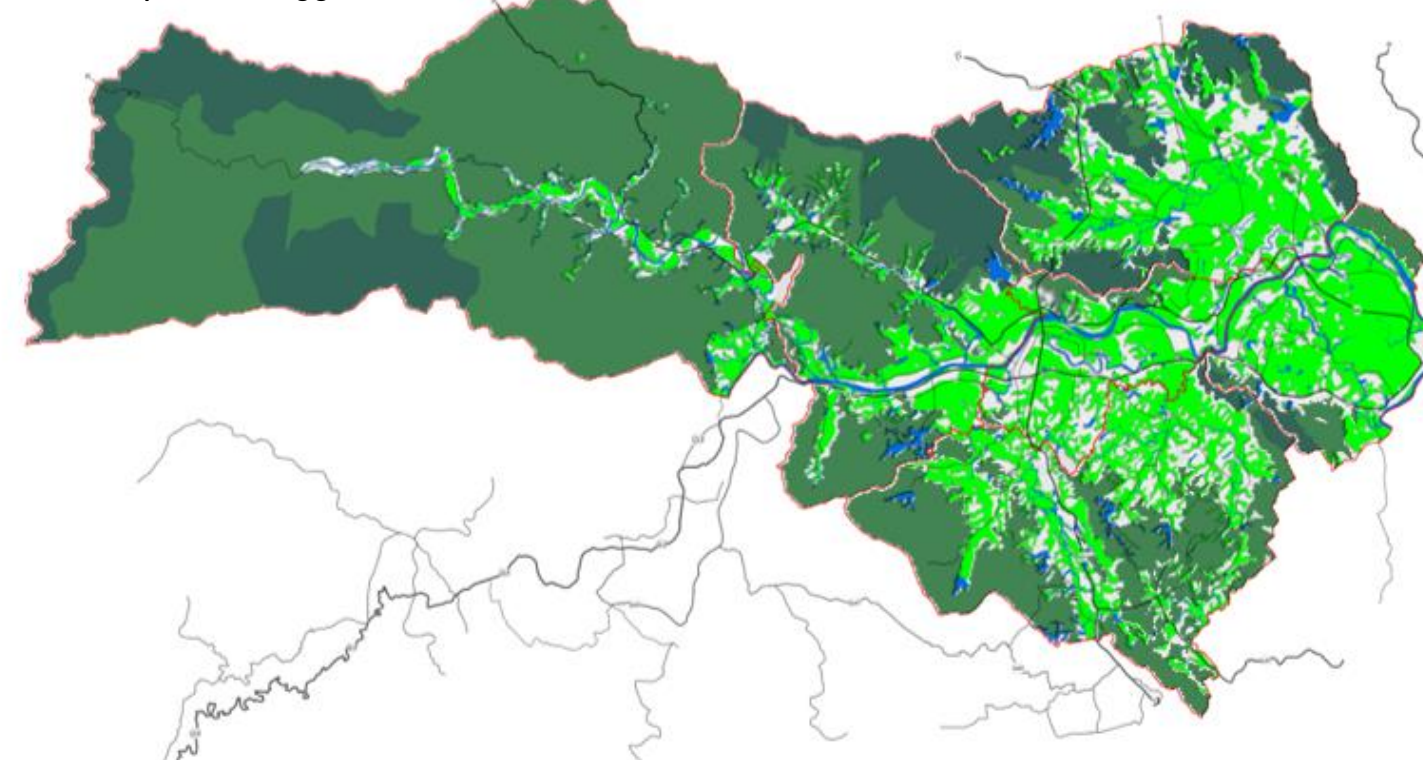
Địa hình địa mạo:



Thủy văn



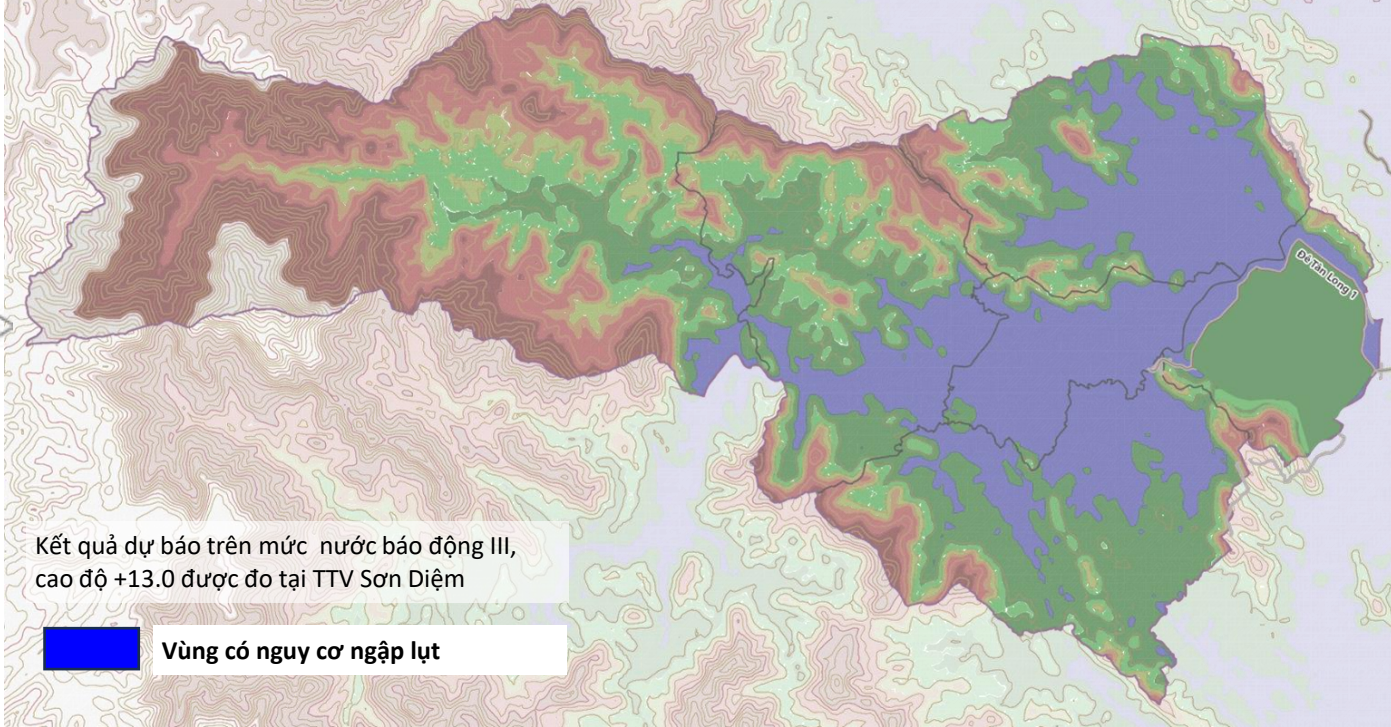
Sơ đồ phân bố không gian canh tác



Tài nguyên

- Thổ nhưỡng: Phù sa, feralit, mùn núi cao,...
- Hệ động thực vật
- Khoáng sản: VLXD

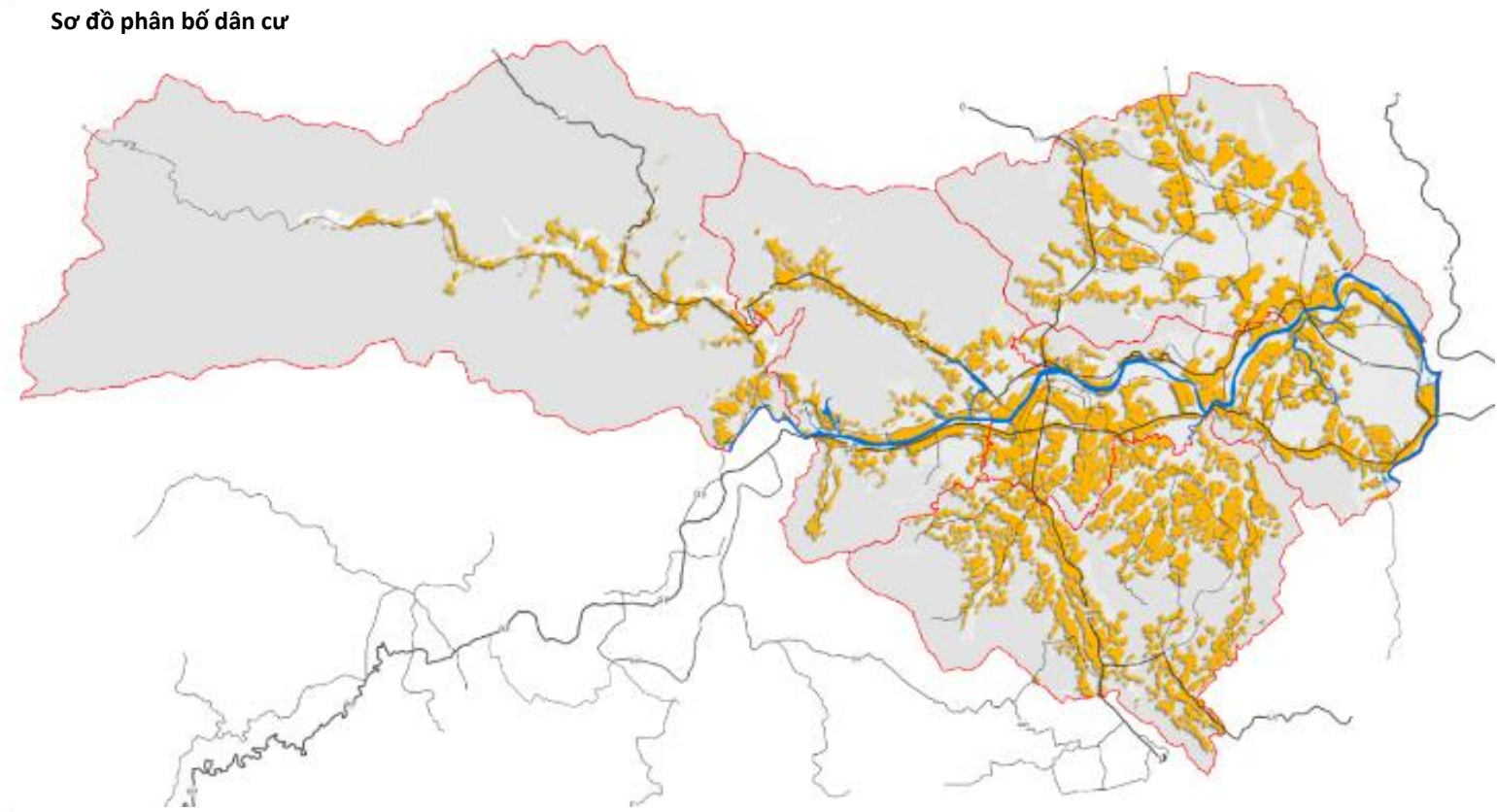
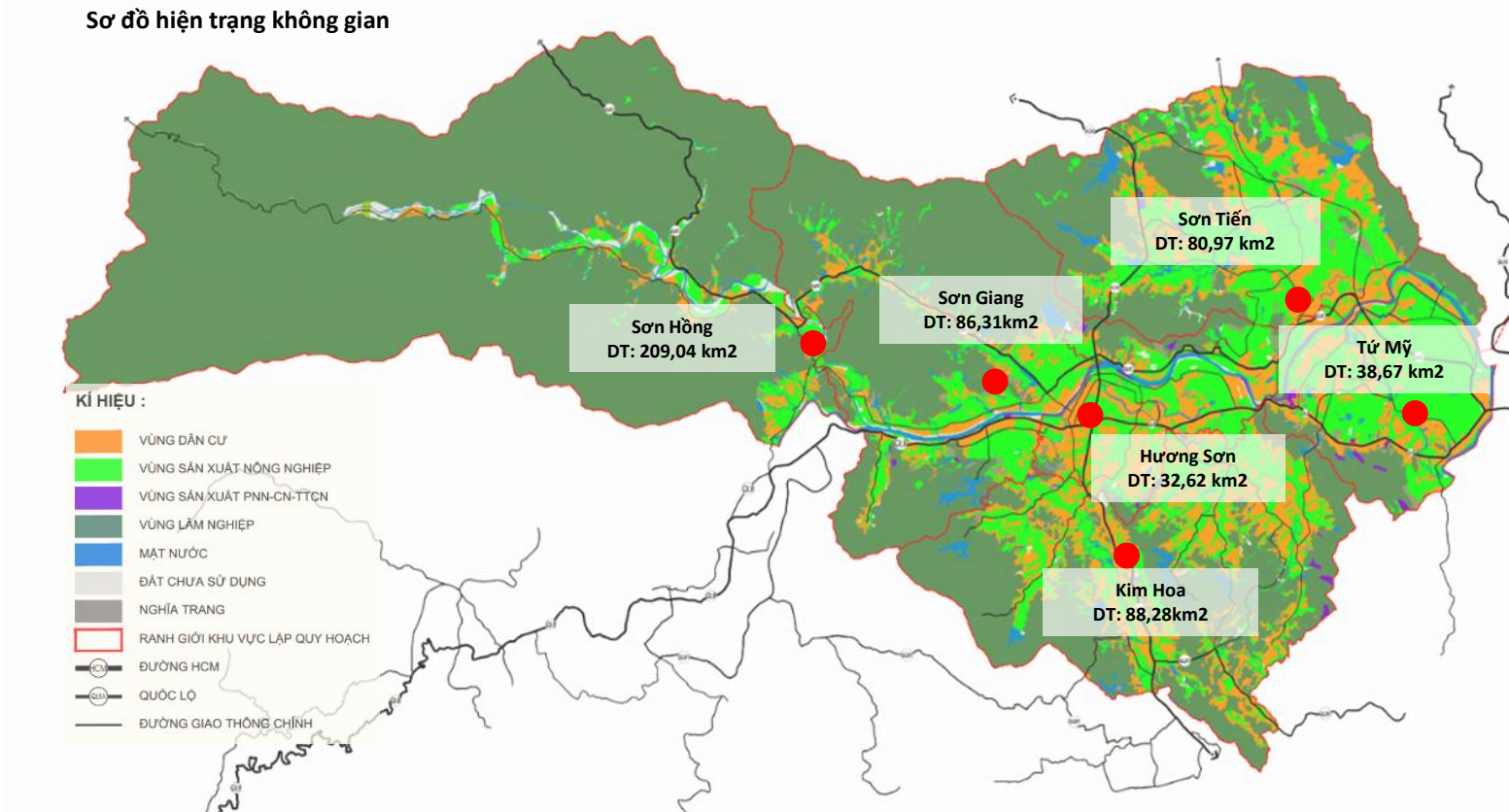
Sơ đồ đánh giá cao độ Ngập lụt



- Khu vực nghiên cứu có địa hình chủ yếu là đồi núi cao, bán sơn địa phân bố ở phía Bắc và phía Nam, quỹ đất đồng bằng ven sông ở trung tâm
- Địa hình bị chia cắt mạnh, tạo nên đặc điểm quần cư và canh tác đặc trưng
- Gặp khó khăn trong đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng và kinh tế xã hội
- Theo phân tích địa hình và ngập lụt các xã Hương Sơn, Tứ Mỹ, Sơn Tiến có nguy cơ ngập cao. Đặc biệt với các khu vực cao độ <10m, khu vực ven sông Ngàn Phố.

3| ĐỊNH HƯỚNG QUY HOẠCH TỔNG THỂ

Hiện trạng sử dụng đất và 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 cộng	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 song 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

Ý tưởng tổ chức hệ thống không gian

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.

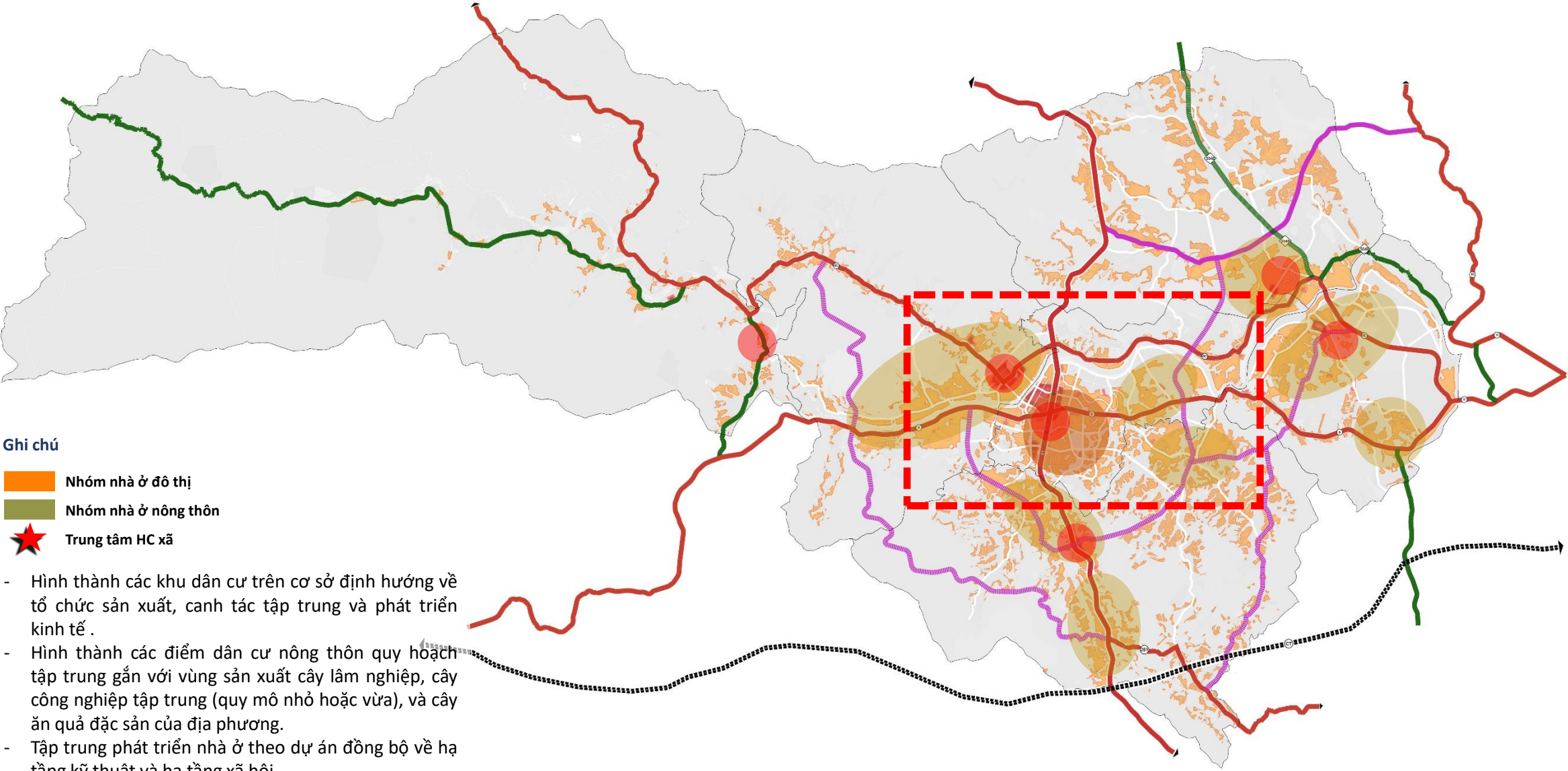
A map of a region in Vietnam, likely Hanoi, showing various roads and landmarks. A large pink circle highlights a central area, with four smaller pink circles at its cardinal points. A dashed pink line connects these four outer circles. Labels include "ĐI NGHỆ AN" (top), "ĐI NGHỆ AN" (top right), "ĐI ĐỨC THỊ" (right), "ĐI VŨ QUANG" (bottom right), "ĐI KKT CỬA KHẨU GẦU TỎA" (bottom left), and "ĐI LAO" (left). The map also shows a river network and a road labeled "QL 6".

[illegible]

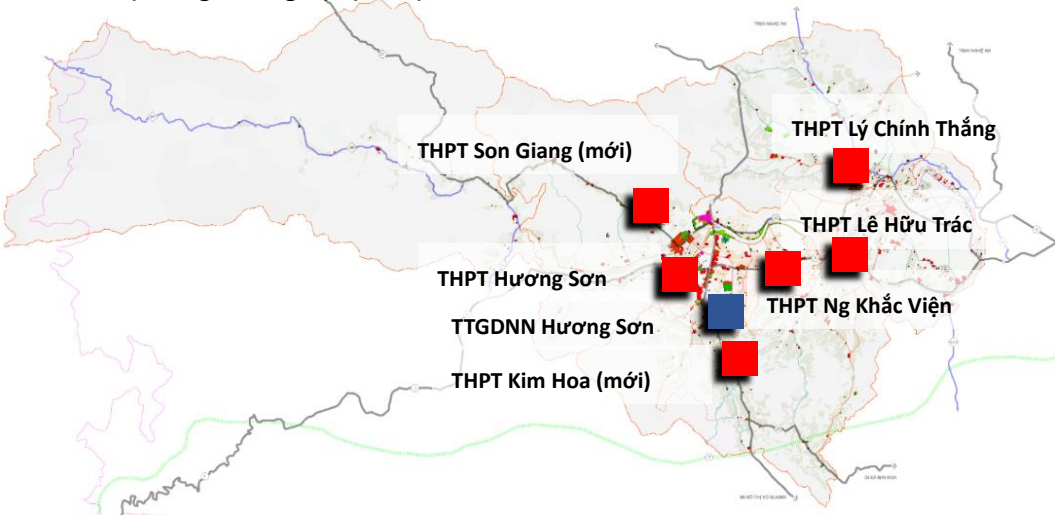
Bố trí hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật tuân thủ Quy hoạch tỉnh. Nhu cầu sử dụng, Công suất tiêu thụ được tính toán đúng đủ cho từng giai đoạn nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển của địa phương.

3| ĐỊNH HƯỚNG QUY HOẠCH TỔNG THỂ

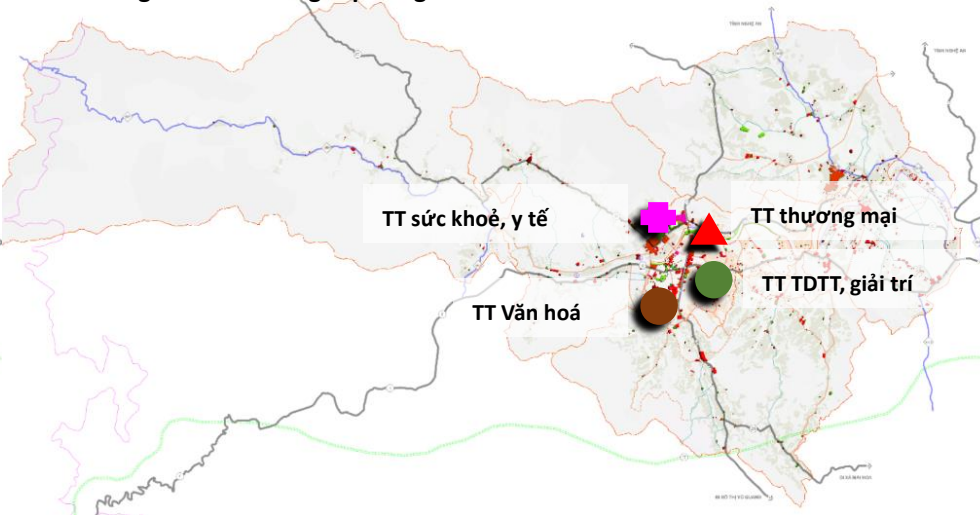
Tổ chức không gian khu dân cư và hạ tầng xã hội



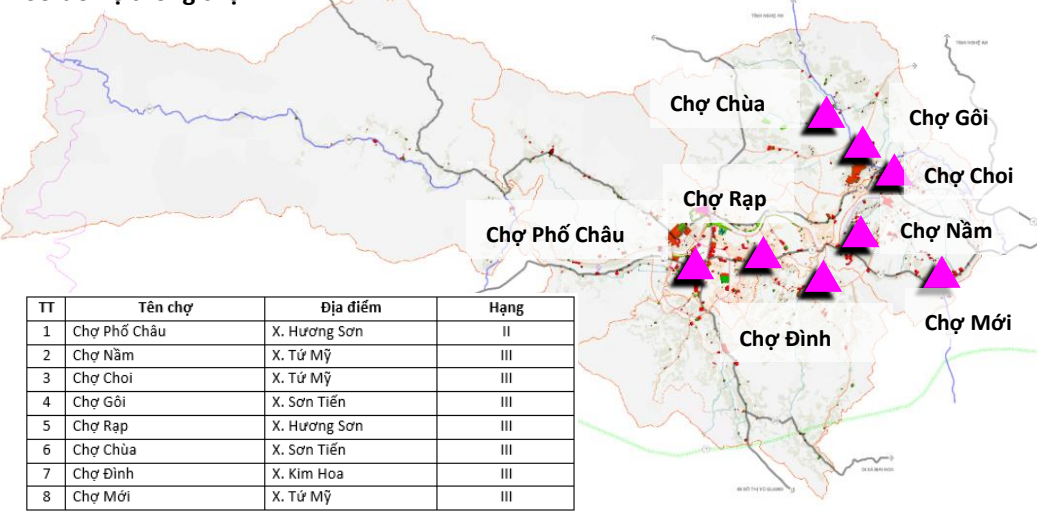
Sơ đồ hệ thống trường học (THPT)



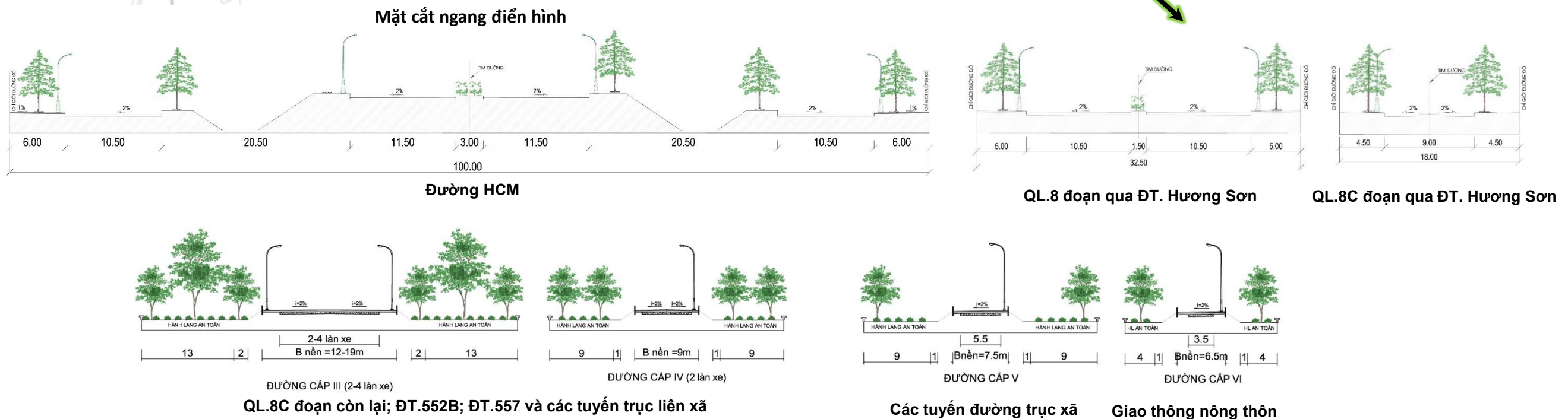
Sơ đồ Trung tâm chức năng cấp vùng



Sơ đồ hệ thống chợ



Định hướng hệ thống giao thông



An aerial photograph of a city, likely Hanoi, Vietnam, showing a river winding through the urban landscape. The city is densely packed with buildings, and a large lake is visible in the lower-left quadrant. In the background, there are rolling hills and mountains under a cloudy sky. The text '4. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ' is overlaid in the center-right of the image.

4. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ

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

Phương án quy hoạch chung đô thị Hương Sơn

Dự báo phát triển dân số

Giai đoạn 2026 - 2035			
Tổng lượng tăng dân số		3370	
Tăng tự nhiên	người	1930	
Tỷ lệ tăng tự nhiên	%/ năm	0,60	
Dân số tăng tự nhiên	người	1930	
Tăng cơ học do lao động tạm trú quy đổi	người	454	
Tổng lượng lao động tạm trú	người	690	
Lao động KDL	người	80	40% thu hút, 60% tại chỗ
Lao động các khu chức năng khác	người	610	10 người/ ha
Ngày lưu trú trung bình lao động	ngày	120	4 tháng
Tăng cơ học do khách du lịch, vắng lại	người	986	
Số lượng	khách	120000	
Ngày lưu trú trung bình	ngày	1,5	
Quy đổi thường trú	người	986	
Tổng dân số đến năm 2035	người	34679	
Tốc độ gia tăng TB giai đoạn	%/ năm	1,076	
Giai đoạn 2036 - 2050			
Tổng lượng tăng dân số		5387	
Tăng tự nhiên	người	3628	
Tỷ lệ tăng tự nhiên	%/ năm	1,00	
Dân số tăng tự nhiên	người	3628	
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 lại	người	1644	
Số lượng	khách	150000	
Ngày lưu trú trung bình	ngày	2	
Quy đổi thường trú	người	1644	
Tổng dân số đến năm 2050	người	40066	
Tốc độ gia tăng TB giai đoạn	%/ năm	1,04	

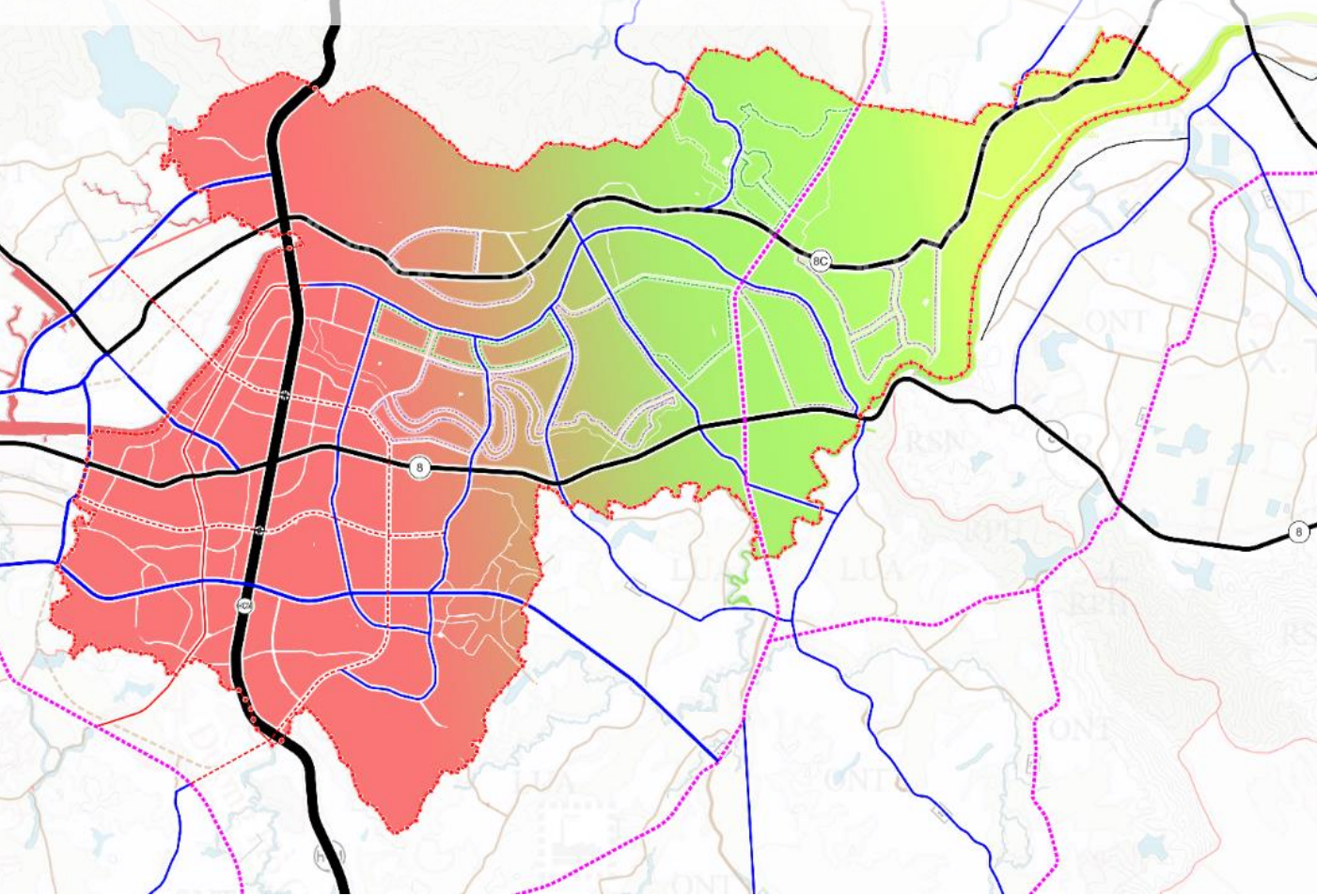
Dự báo phát triển về quỹ đất

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 hiện trạng (m2/ng)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m2/ng)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m2/ng)
	Tổng diện tích lập QH	3262,40								
I	Khu đất dân dụng	588,79	18,05	188,06	1087,5	33,34	313,60	1365,3	41,85	340,77
1. 1	Đất Nhóm nhà ở	247,90	7,60	79,18	520,2	15,94	150,00	801,32	24,56	200,00
1. 2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ				20	0,61	5,77	30	0,92	7,49
1. 3	Giáo dục (Trường THPT, THCS, Tiểu học, Mầm non)	17,78	0,55	5,68	19,5	0,60	5,62	19,5	0,60	4,87
1. 4	Dịch vụ - công cộng khác (y tế, văn hóa, thể dục thể thao, thương mại,...)	44,46		14,20	62	1,90	17,88	70	2,15	17,47
1. 5	Cơ quan, trụ sở cấp đô thị	5,73	0,18		6,5	0,20	1,87	6,5	0,20	1,62
1. 6	Cây xanh sử dụng công cộng	3,96	0,12	1,27	27,74	0,85				
	Cấp Đô thị				20,81	0,64	6,00	24,04	0,74	6,00
	Cấp Đơn vị ở				6,94	0,21	2,00	8,01	0,25	2,00
1. 7	Giao thông đô thị	263,50	8,08	84,16	424,112	13,00	122,30	430,5	13,20	107,45
1. 8	Hạ tầng kỹ thuật khác	5,46	0,17	1,74	7,5	0,23	2,16	7,5	0,23	1,87
II	Khu đất ngoài dân dụng	162,27	4,97	51,83	172,96	5,30	49,87	194,06	5,95	48,43
2. 1	Sản xuất công nghiệp, kho tàng	16,36	0,50	5,22	19,4	0,59	5,59	20,5	0,63	5,12
2. 2	Trung tâm giáo dục, đào tạo, nghiên cứu									
2. 3	Cơ quan, trụ sở ngoài đô thị									
2. 4	Dịch vụ, du lịch	5,87	0,18	1,87	25	0,77	7,21	35	1,07	8,74
2. 5	Trung tâm y tế									
2. 6	Trung tâm văn hóa, thể dục thể thao				2,5	0,08	0,72	2,5	0,08	0,62
2. 7	Cây xanh sử dụng hạn chế				4,5	0,14	1,30	4,5	0,14	1,12
2. 8	Cây xanh chuyên dụng (nếu có)									
2. 9	Di tích, tôn giáo	14,08	0,43	4,50	16,5	0,51	4,76	16,5	0,51	4,12
2. 10	An ninh	2,56	0,08	0,82	2,56	0,08	0,74	2,56	0,08	0,64
2. 11	Quốc phòng	0,53	0,02	0,17	2,5	0,08	0,72	2,5	0,08	0,62
2. 12	Giao thông đối ngoại	28,14	0,86	8,99						
2. 13	Đất nghĩa trang	94,74	2,90	30,26	100	3,07	28,84	110	3,37	27,45
III	Khu nông nghiệp và chức năng khác	2.511,34	76,98	802,11	2001,90	61,36	577,26	1703,02	52,20	425,05

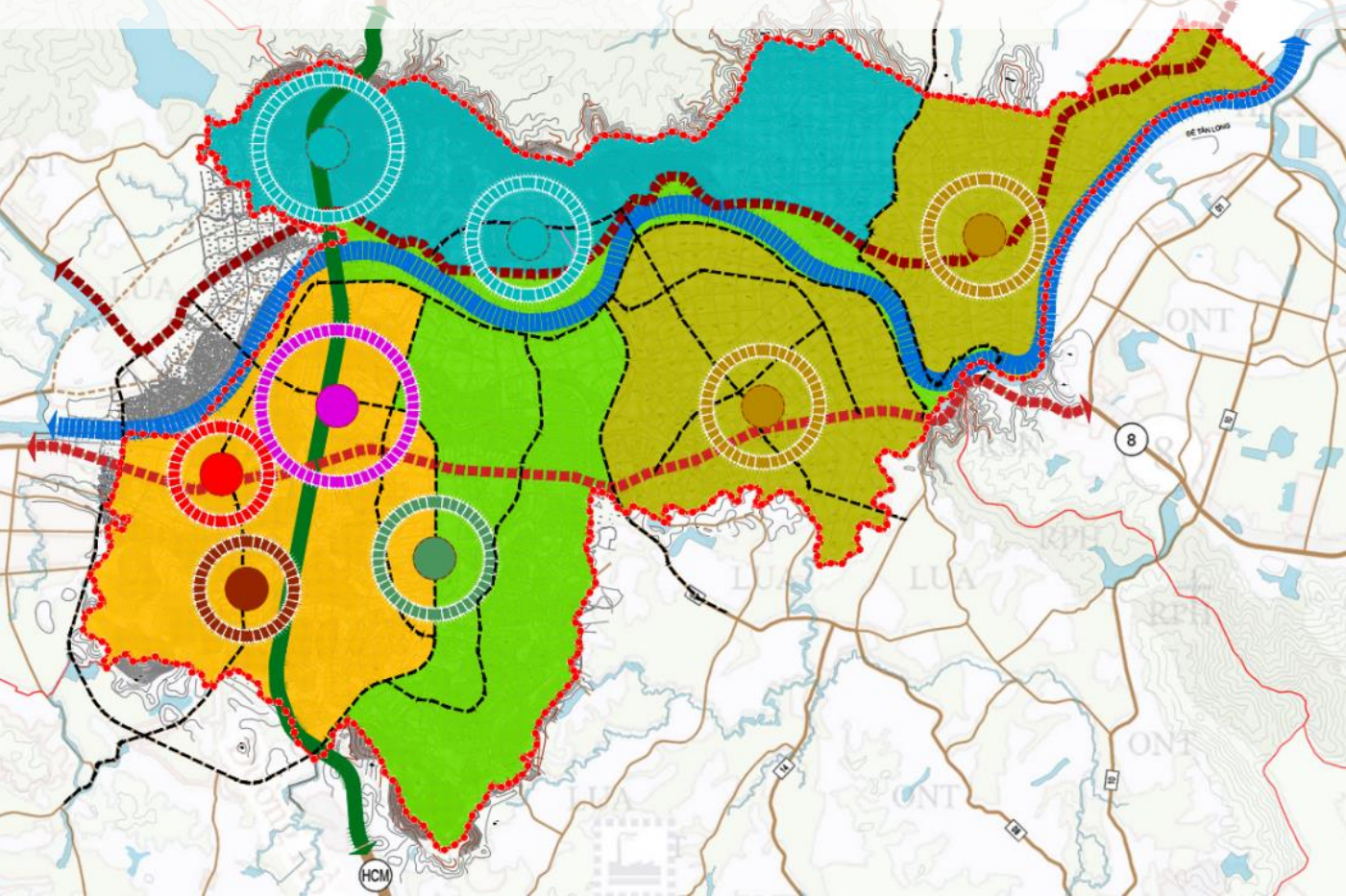
4| PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH CHUNG CÁC XÃ / ĐÔ THỊ

Phương án quy hoạch chung đô thị Hương Sơn

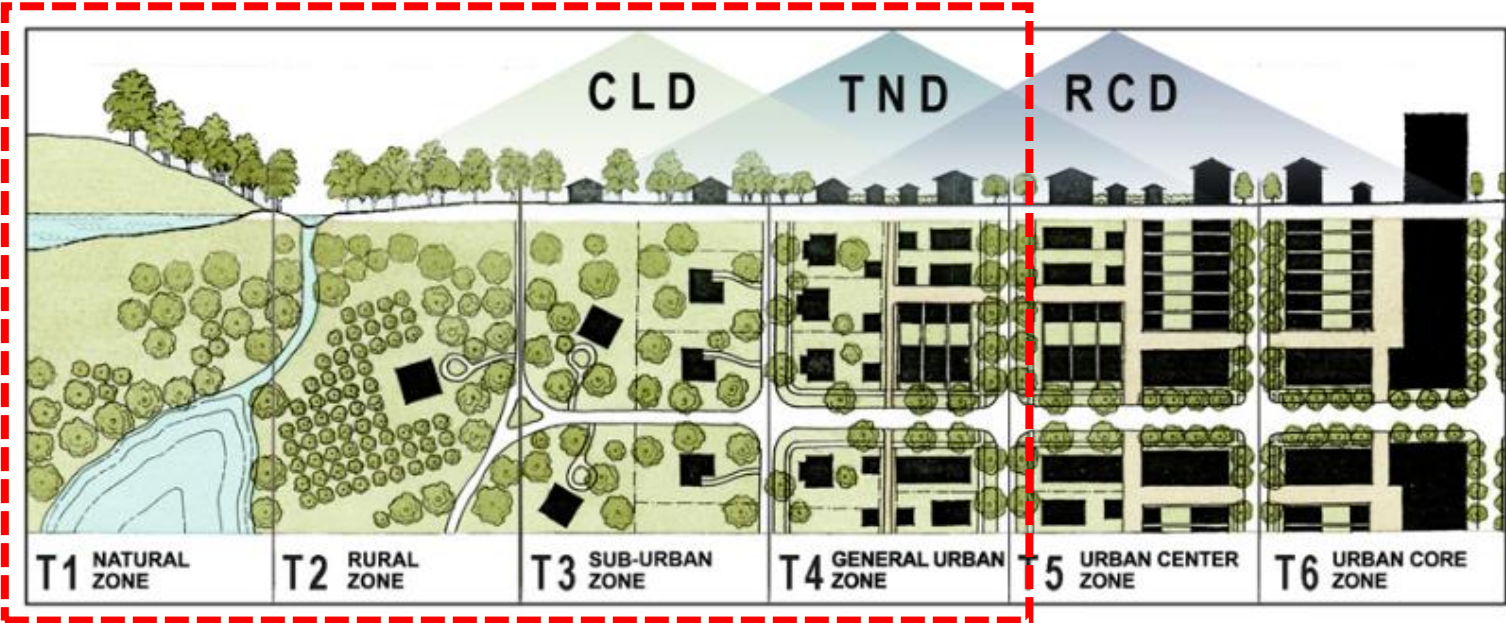
Sơ đồ diễn biến mức độ đô thị hóa



Sơ đồ Cơ cấu phát triển đô thị



Hình thái phát triển đô thị và các dạng thức tương ứng



KÝ HIỆU

HỆ THỐNG TUYẾN, TRỤC PHÁT TRIỂN

- TRỤC ĐỘNG LỰC ĐÔNG TÂY - QL8
- HÀNH LANG KINH TẾ SINH THÁI BẮC NAM - ĐƯỜNG HCM
- HÀNH LANG VĂN HOÁ HƯƠNG SƠN
- HÀNH LANG XANH - SÔNG NGÀN PHỐ
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG LIÊN KẾT CHÍNH

PHÂN VÙNG PHÁT TRIỂN

- VÙNG LÕI ĐÔ THỊ HOÁ
- VÙNG VÀNH ĐAI XANH
- VÙNG DU LỊCH VĂN HOÁ LỊCH SỬ
- VÙNG LÀNG XÓM ĐÔ THỊ HOÁ

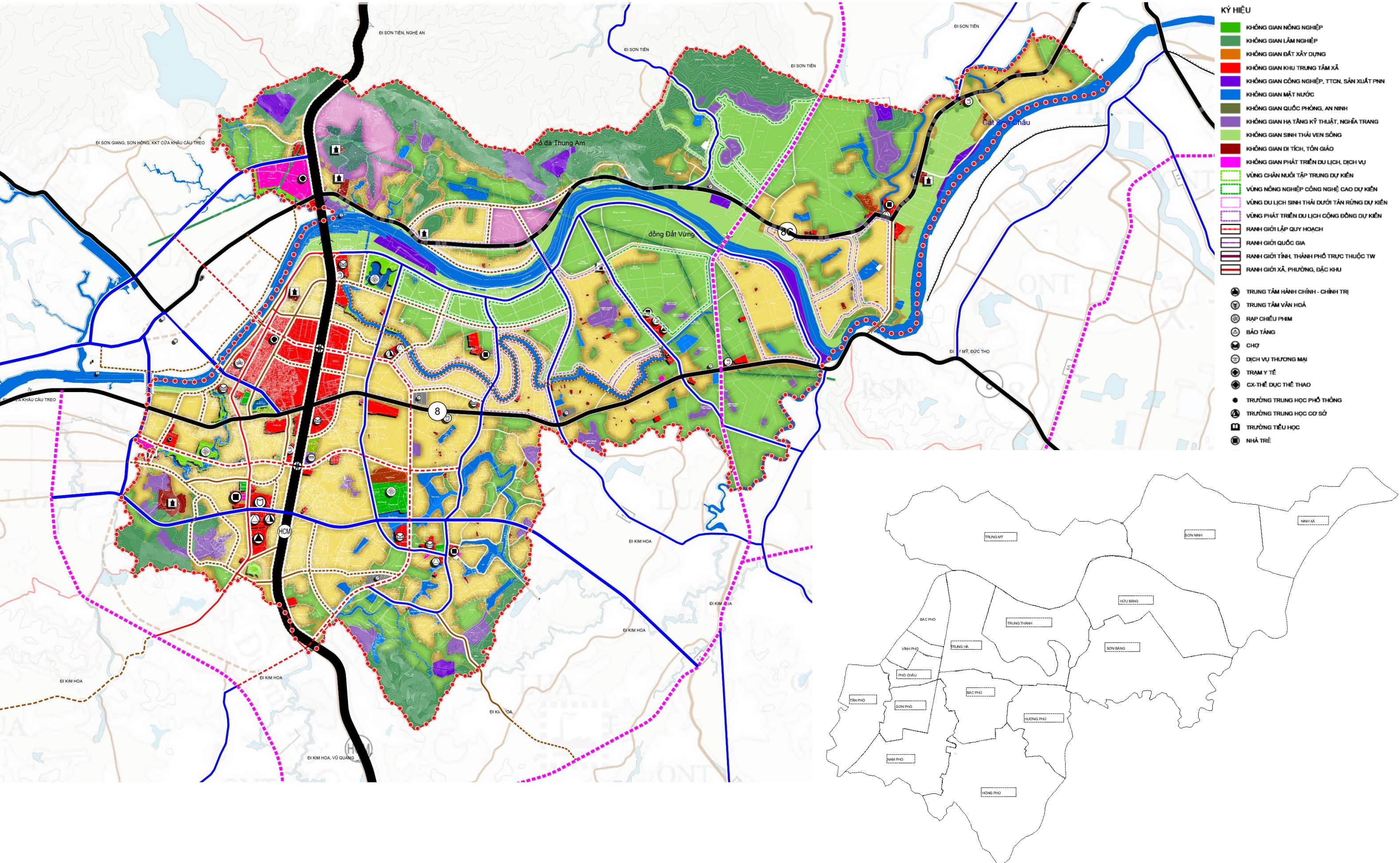
HỆ THỐNG TRUNG TÂM CHUYÊN NGÀNH CẤP ĐÔ THỊ

- TRUNG TÂM HÀNH CHÍNH CHÍNH TRỊ
- TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ HỖN HỢP
- TRUNG TÂM VĂN HOÁ CÔNG CỘNG
- TRUNG TÂM TDTT, VUI CHƠI GIẢI TRÍ
- TRUNG TÂM DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG, CHĂM SÓC SỨC KHOẺ
- TRUNG TÂM ĐA NĂNG

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

Phương án quy hoạch chung đô thị Hương Sơn

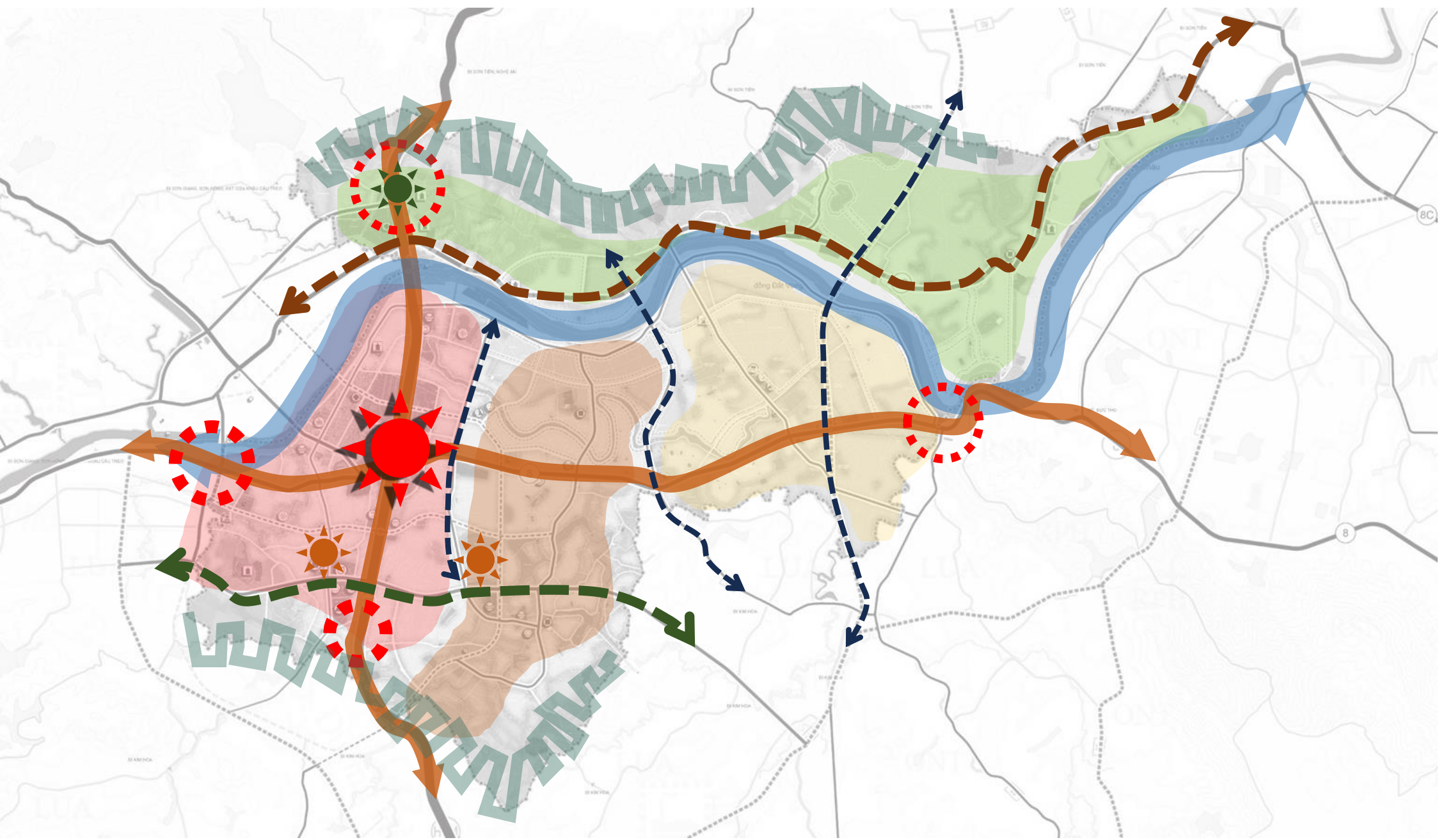
Bản đồ tổ chức không gian toàn đô thị đến năm 2050



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

Phương án quy hoạch chung đô thị Hương Sơn

Khung thiết kế đô thị tổng thể

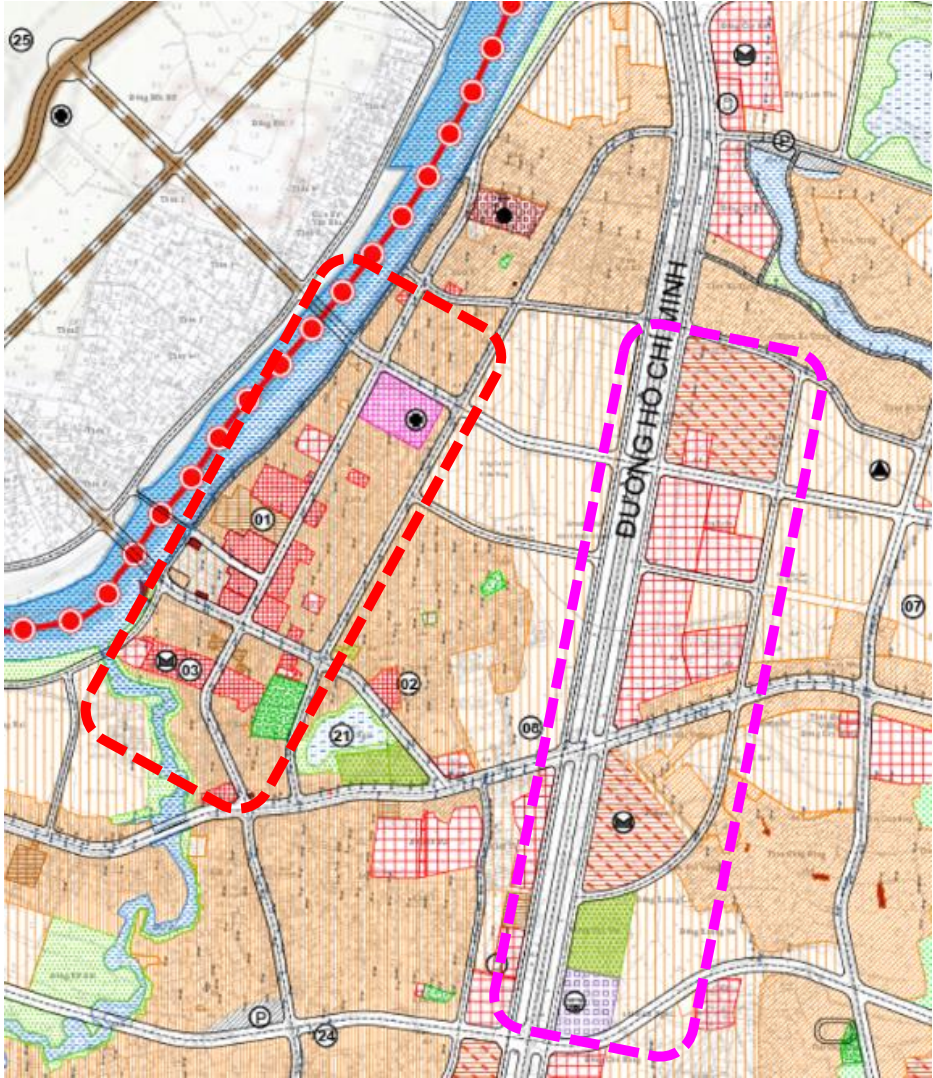
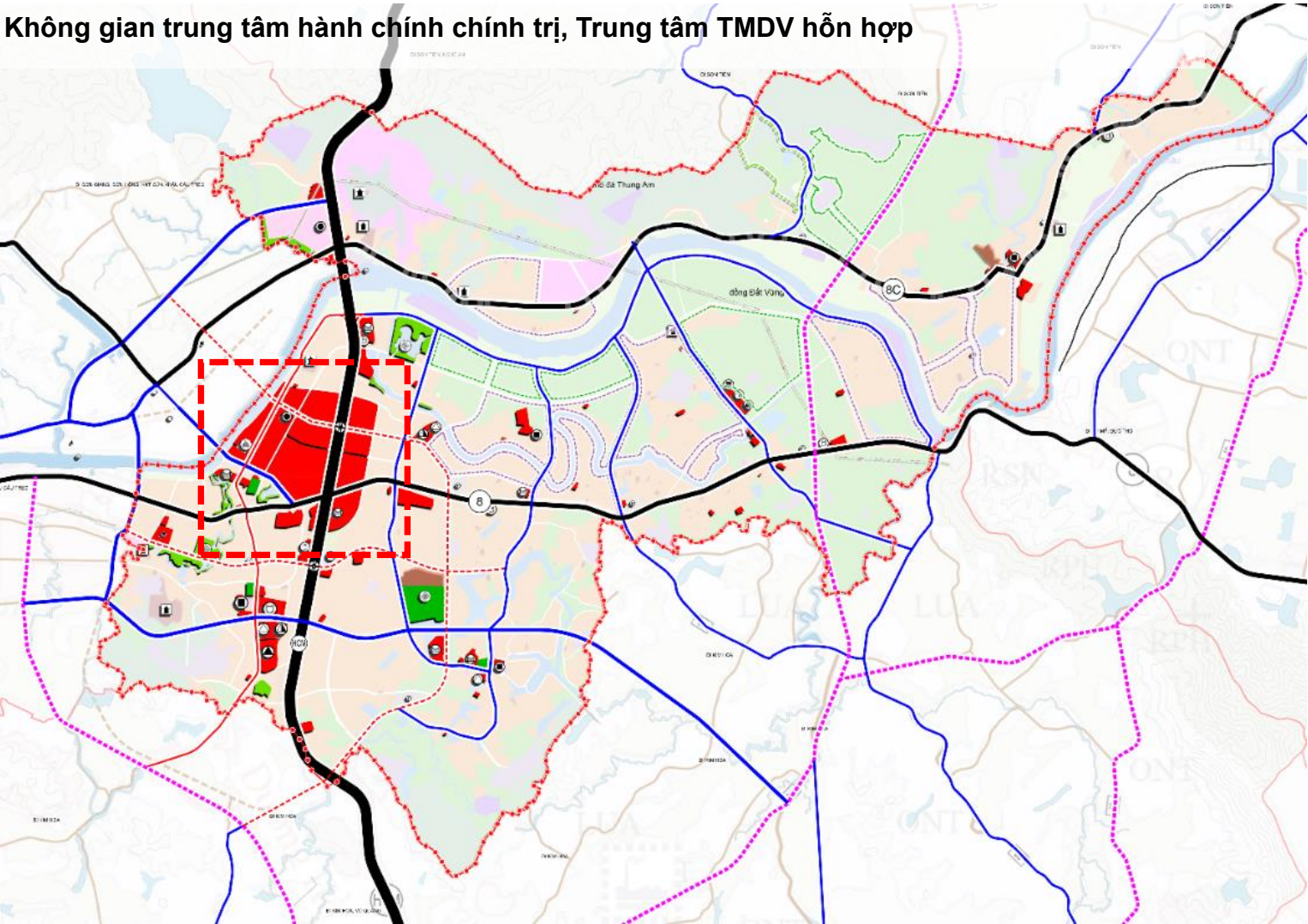


- Trục cảnh quan chính đô thị
- Trục di sản
- Trục văn hóa mới
- Tuyến liên kết vùng
- Cửa ngõ – Nút giao
- Điểm nhấn toàn đô thị
- Điểm nhấn thứ cấp
- Vùng đô thị lõi mật độ cao
- Vùng đệm chuyển tiếp
- Vùng sinh thái nông nghiệp mật độ thấp
- Vùng sinh thái nông lâm mật độ thấp
- Cạnh biên – vành đai xanh
- Hành lang sông Ngân Phố

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

Phương án quy hoạch chung đô thị Hương Sơn

Không gian trung tâm hành chính chính trị, Trung tâm TMDV hỗn hợp



Trung tâm hành chính chính trị



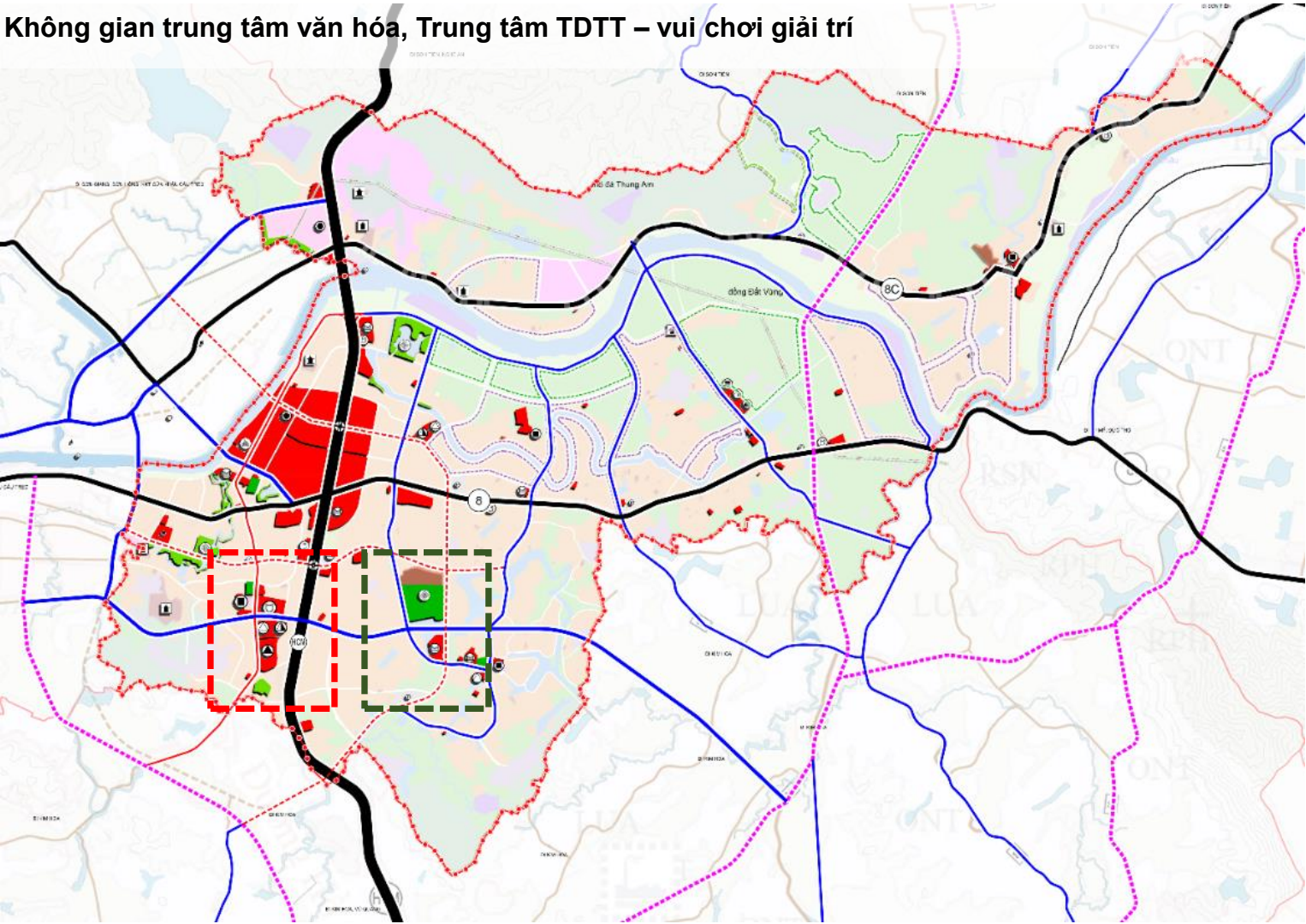
Trung tâm thương mại dịch vụ hỗn hợp



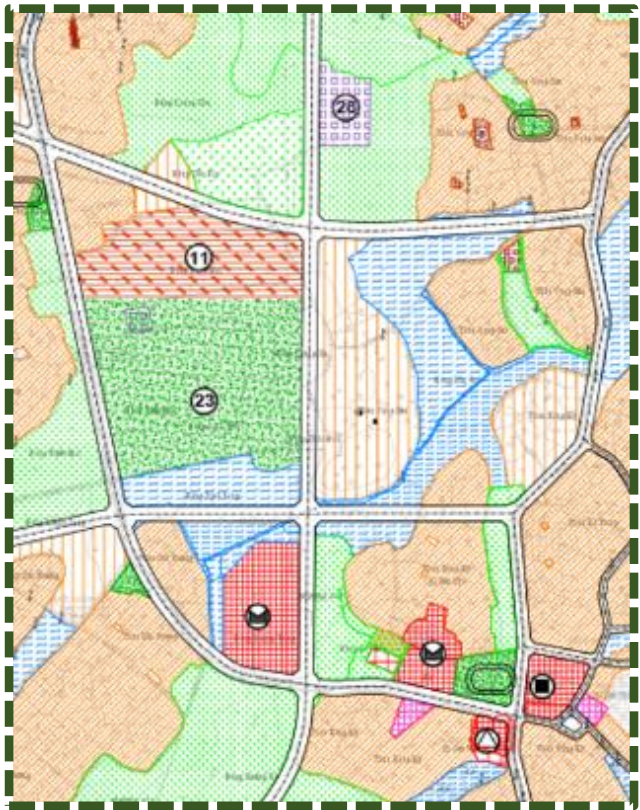
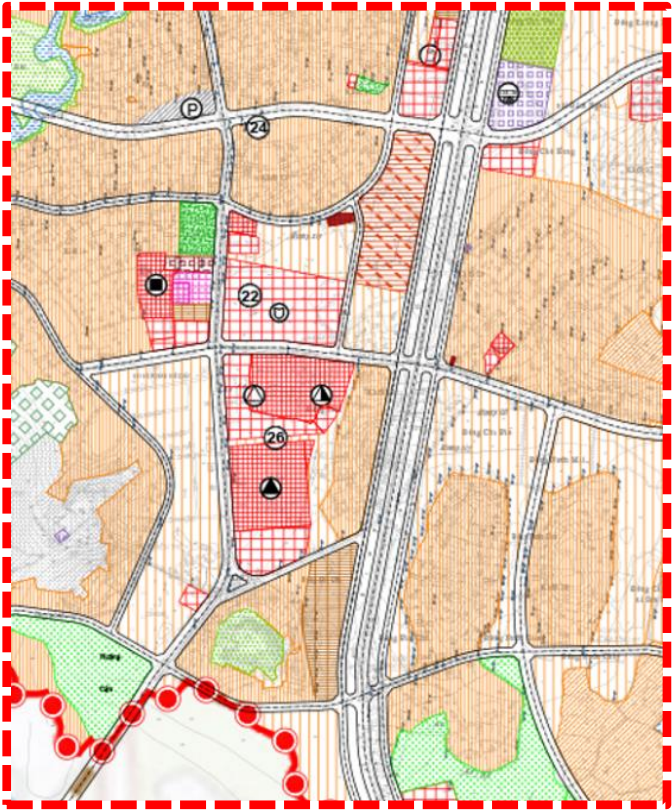
4| PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH CHUNG CÁC XÃ / ĐÔ THỊ

Phương án quy hoạch chung đô thị Hương Sơn

Không gian trung tâm văn hóa, Trung tâm TDTT – vui chơi giải trí



Trung tâm văn hoá

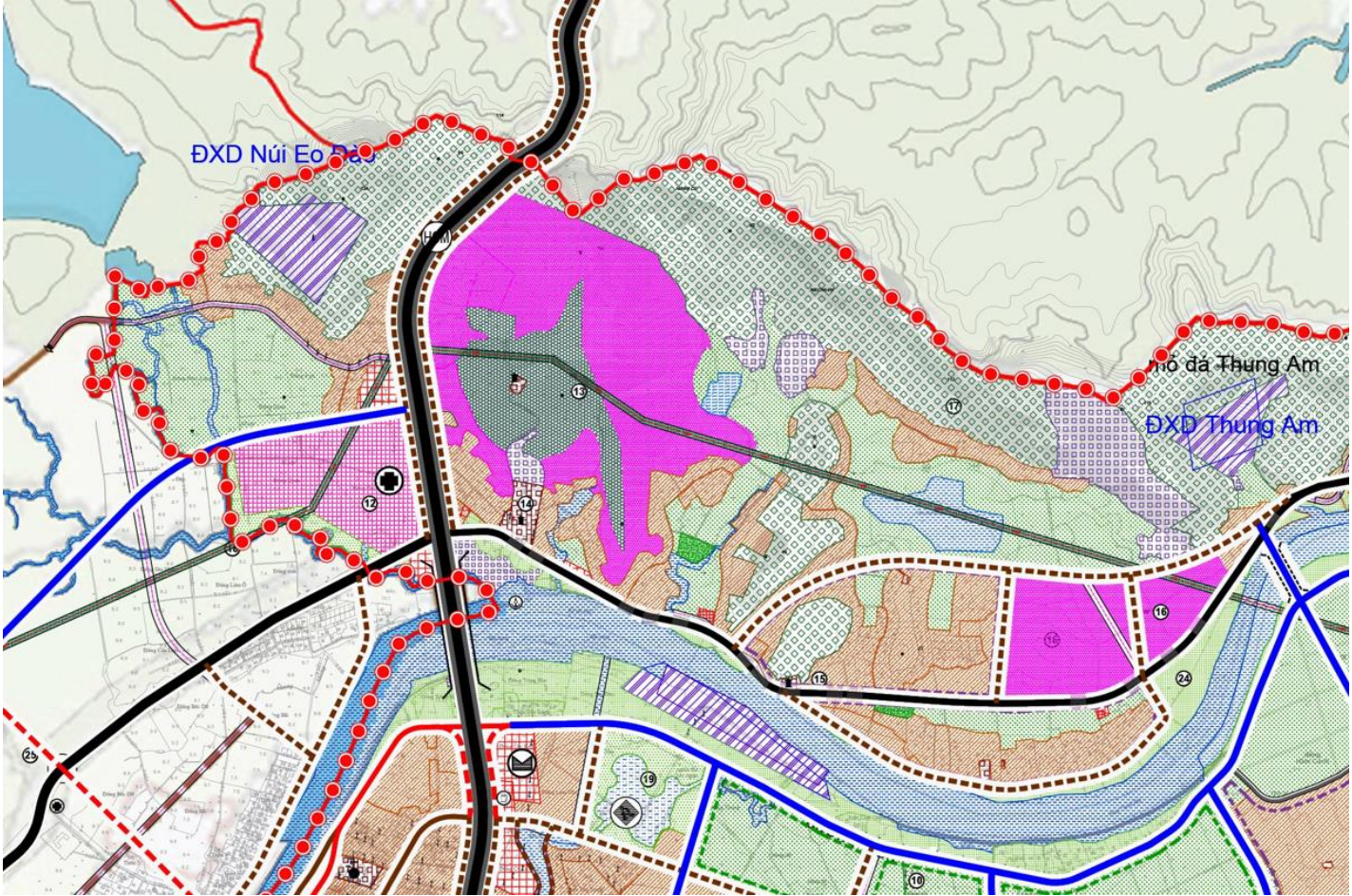
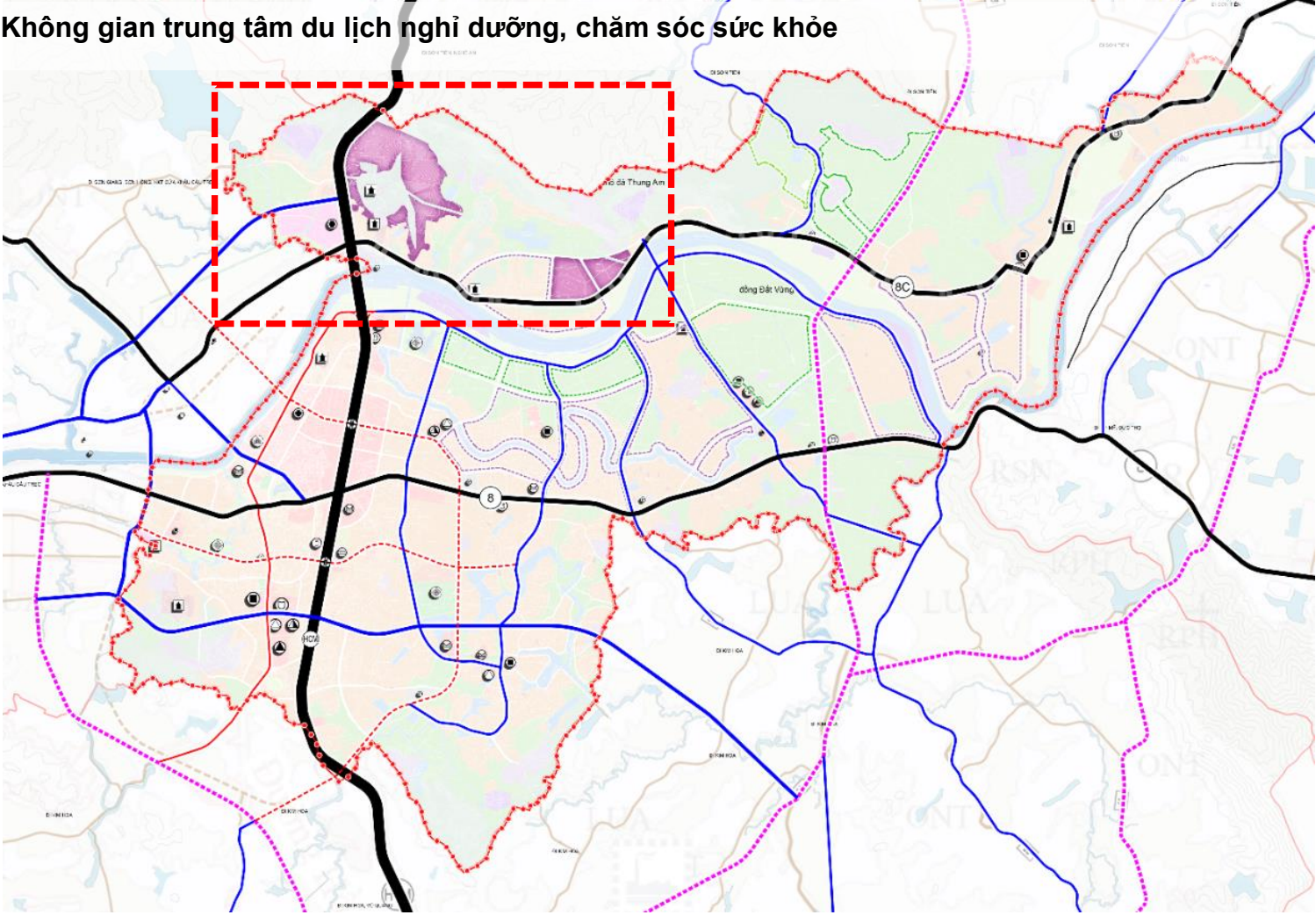


Trung tâm vui chơi giải trí



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

Phương án quy hoạch chung đô thị Hương Sơn



Trung tâm du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe

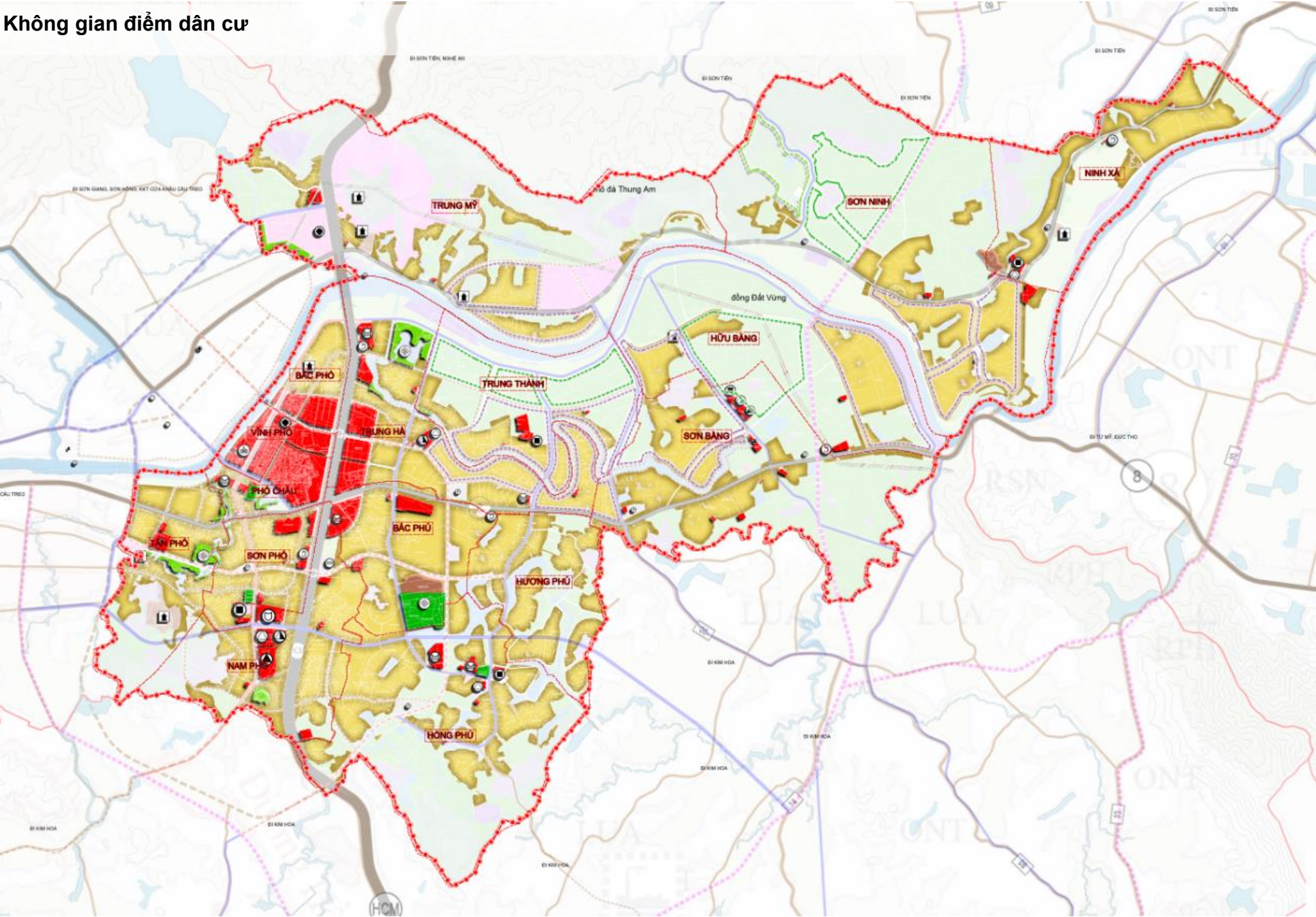


Vùng du lịch cộng đồng, du lịch trải nghiệm gắn với bản sắc địa phương



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

Phương án quy hoạch chung đô thị Hương Sơn



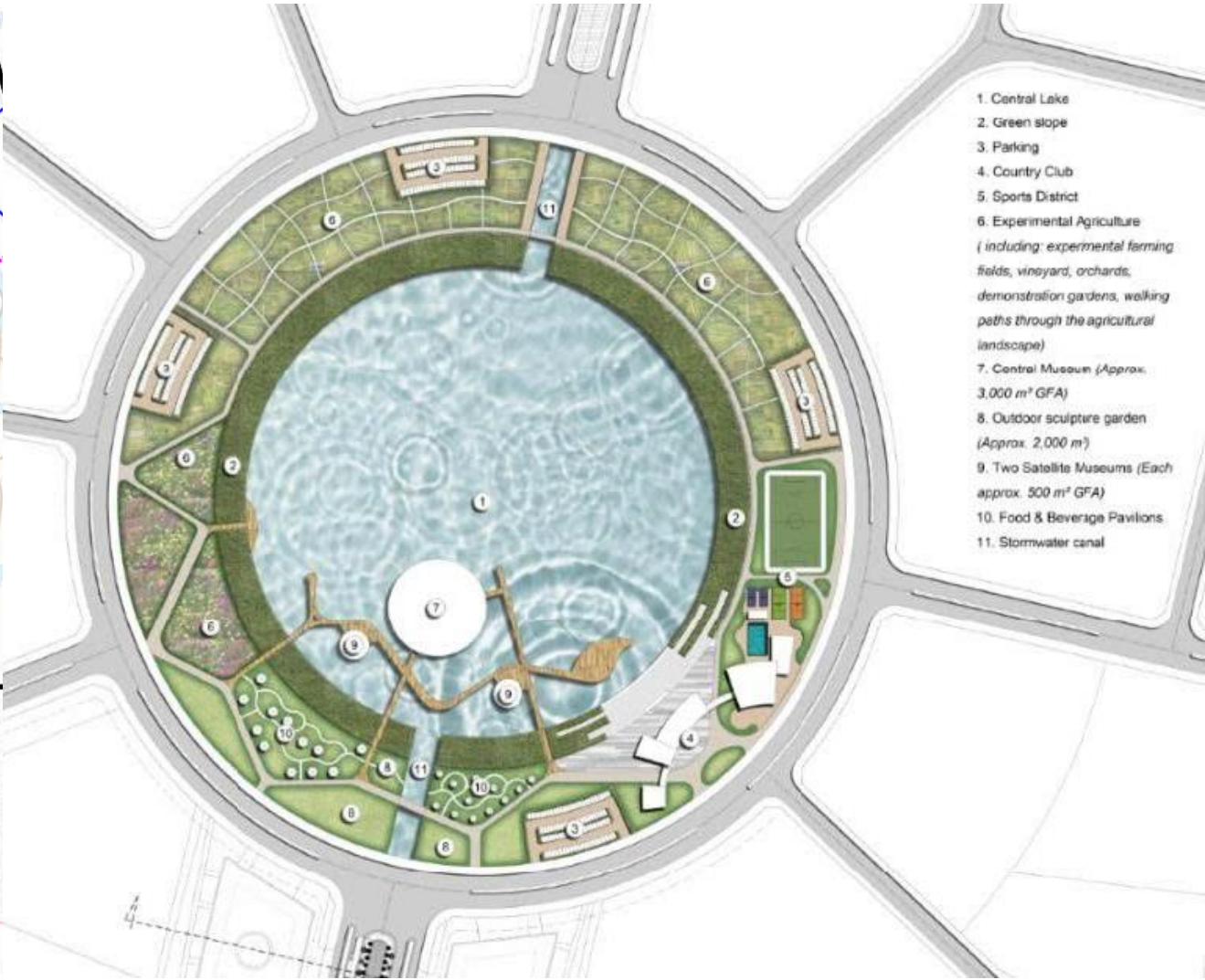
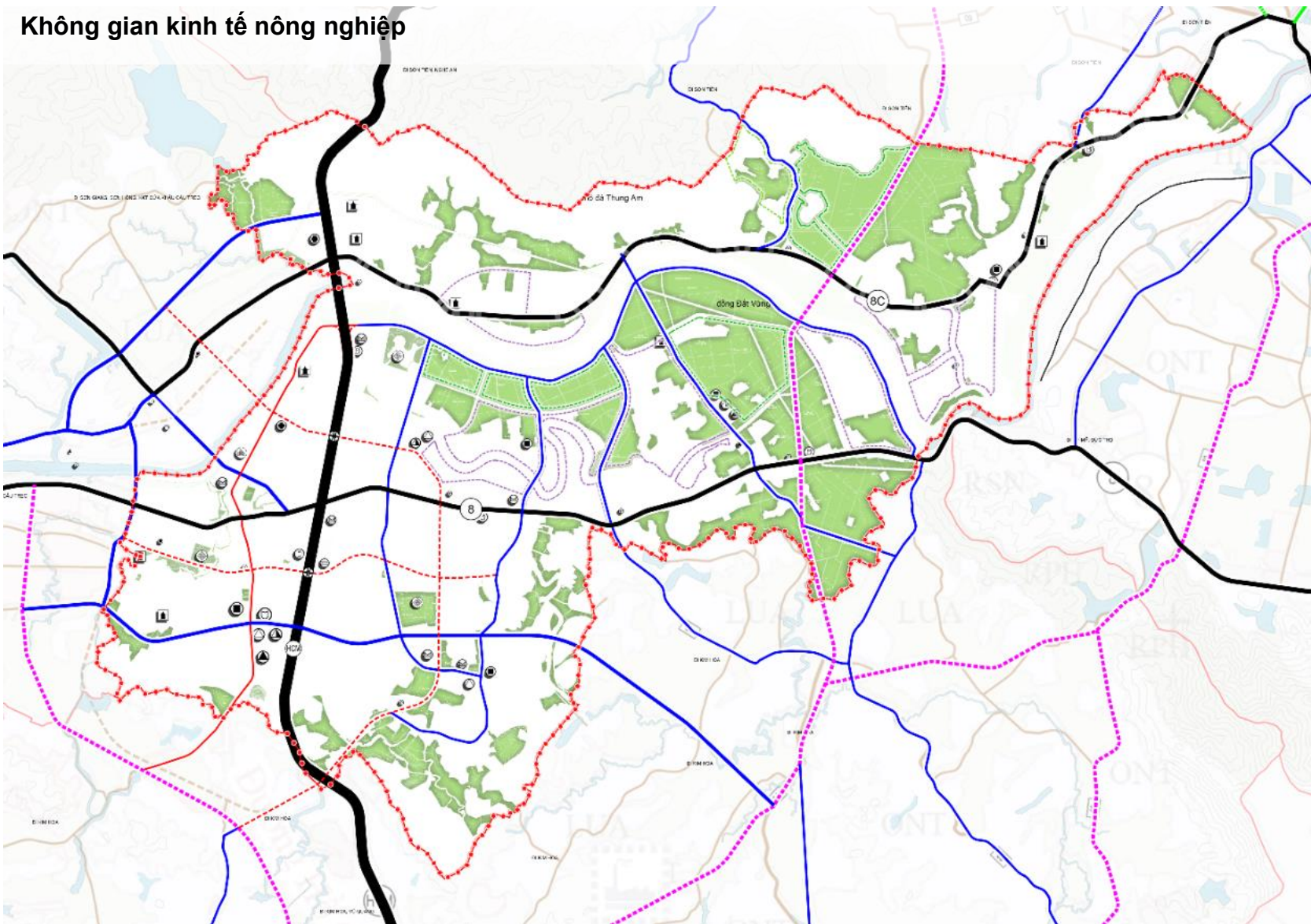
Trung tâm dân cư mới



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

Phương án quy hoạch chung đô thị Hương Sơn

Không gian kinh tế nông nghiệp



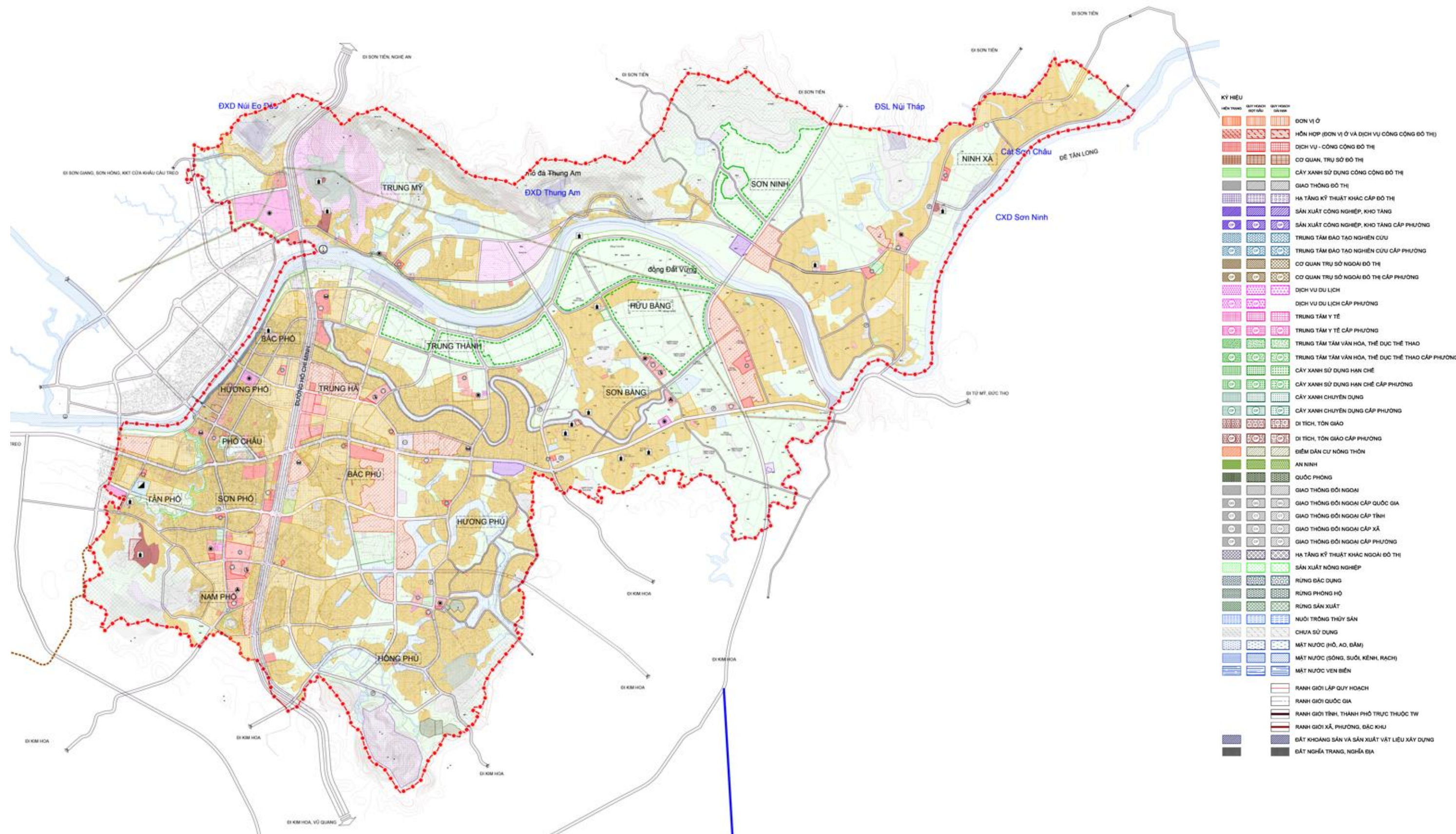
Phát triển kinh tế nông nghiệp – nông nghiệp đô thị - nông nghiệp trình diễn



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

Phương án quy hoạch chung đô thị Hương Sơn

Bản đồ định hướng sử dụng đất quy hoạch đến năm 2050



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

Phương án quy hoạch chung đô thị Hương Sơn

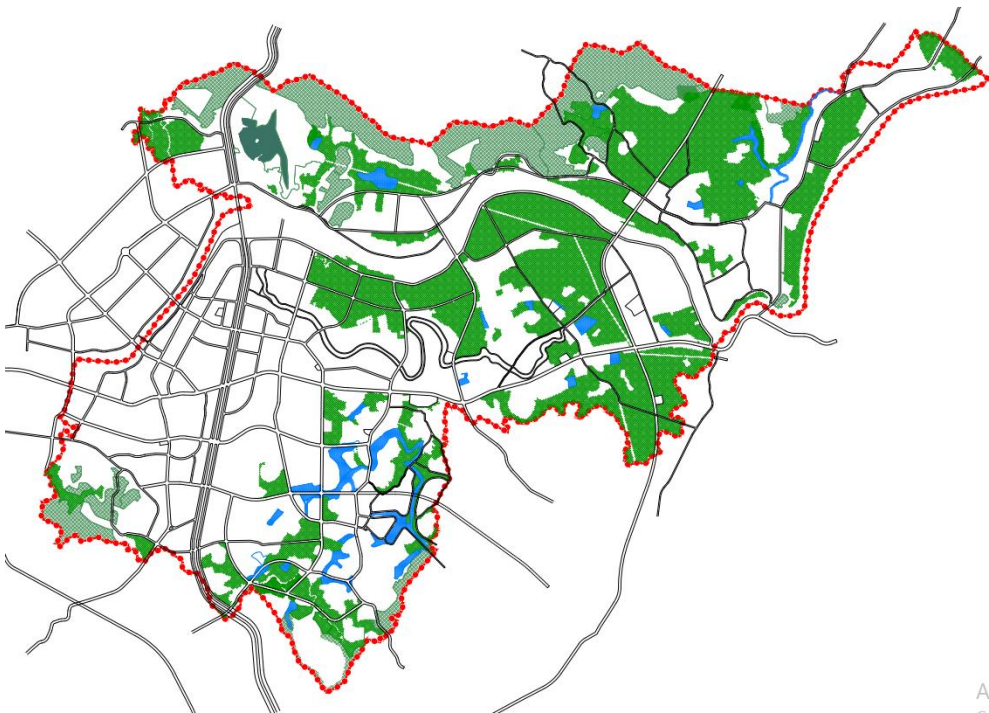
Định hướng sử dụng đất quy hoạch đến năm 2050 | Một số thành phần đất quan trọng



Đất HH nhóm ở và TMDV: 94,5 ha



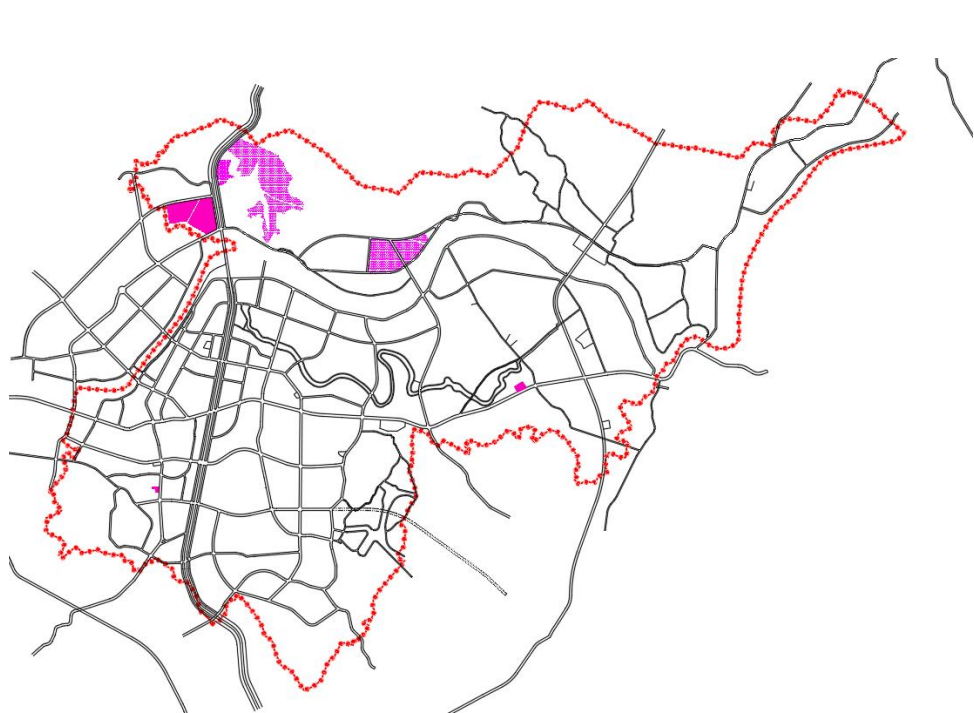
Đất nhóm ở mới : 174,3 ha
Tổng DT đất Nhóm ở: 421,3 ha



Đất Nông nghiệp: 821,2 ha
Đất Lâm nghiệp: 298,3 ha
Đất Ngư nghiệp: 65,9 ha



Đất CN-TTCN : 5,7 ha
Đất SXVLXD: 32,3 ha

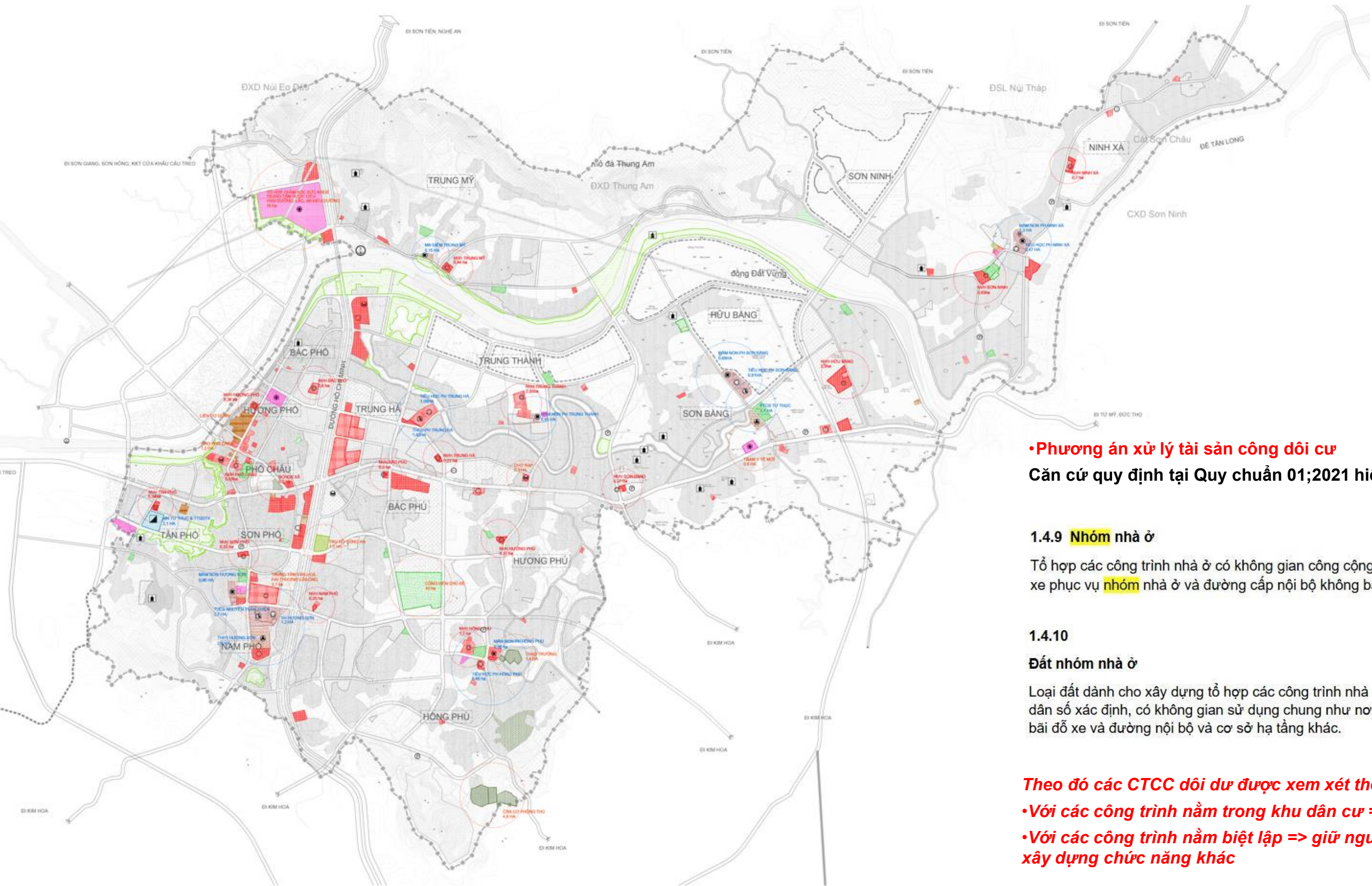


Đất Du lịch: 62 ha
Đất trung tâm CSSK, du lịch sức khoẻ: 16 ha

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

Phương án quy hoạch chung đô thị Hương Sơn

Tổng thể Hệ thống hạ tầng xã hội



•**Phương án xử lý tài sản công đôi 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...).

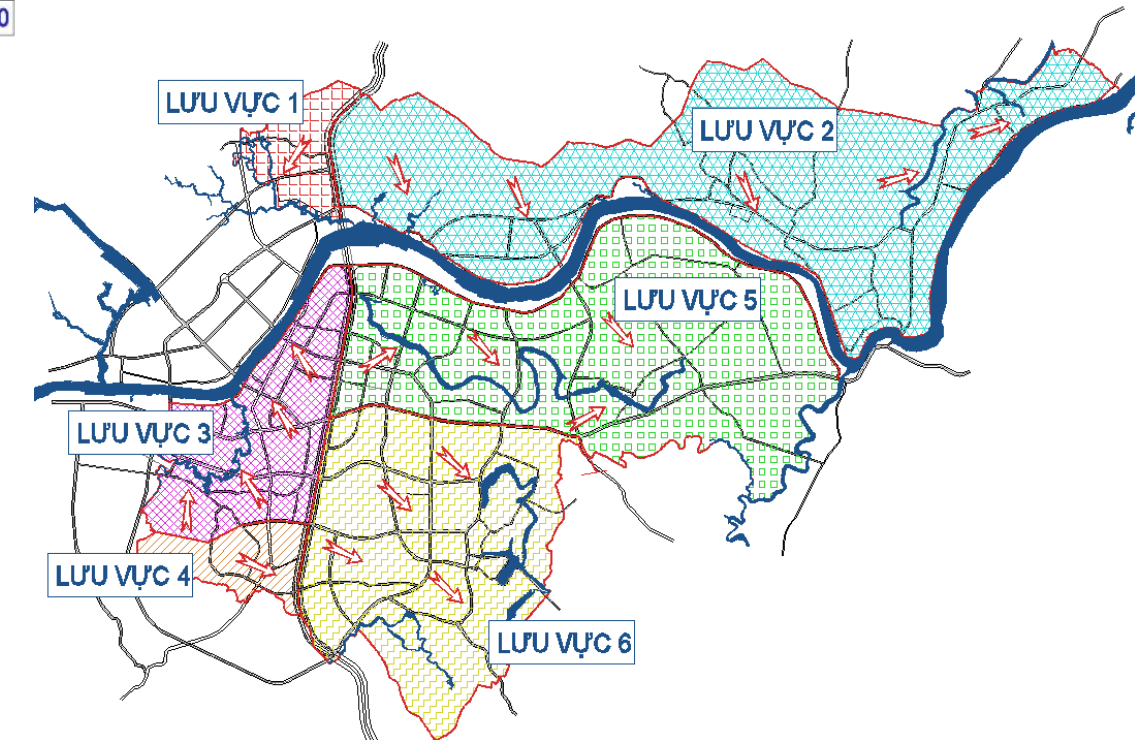
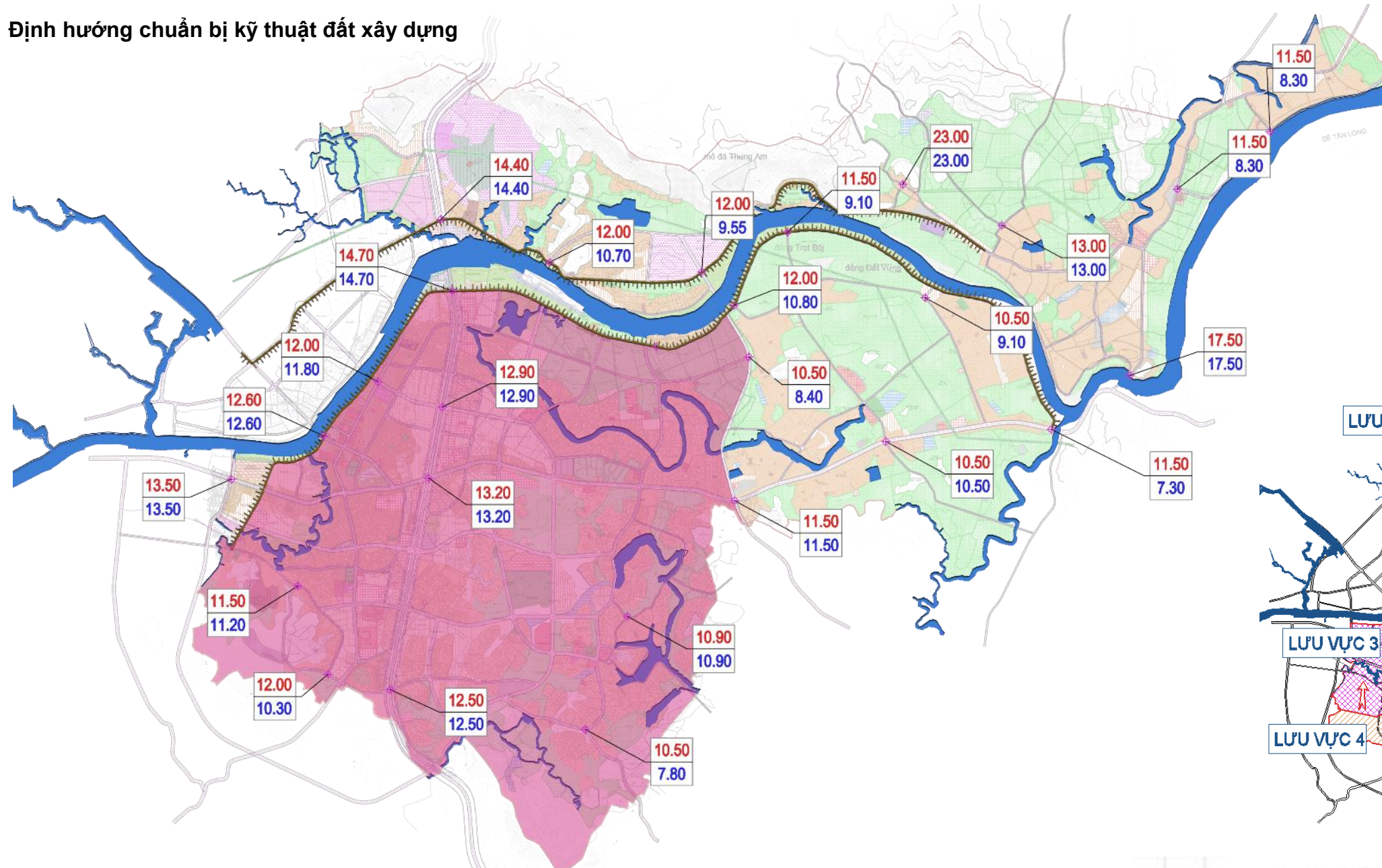
1.4.10
Đất nhóm nhà ở
Loại đất dành cho xây dựng tổ hợp các công trình nhà ở trong phạm vi một đơn vị ở, có quy mô dân số xác định, có không gian sử dụng chung như nơi sinh hoạt cộng đồng, vườn hoa, sân chơi, bãi đỗ xe và đường nội bộ và cơ sở hạ tầng khác.

Theo đó các CTCC đôi 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 đô thị Hương Sơn

Định hướng chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng



1. Cao độ nền

- Cao độ nền khống chế đề xuất dựa trên mực báo động lũ song Ngàn Phố.
- Đề xuất quy hoạch tuyến đường ven sông với cao độ 11,5m – 12m tạo thành đường bo ven sông bảo vệ vùng lõi đô thị.
- Đối với khu vực xây dựng hiện hữu có cao độ nền $\geq 12\text{m}$, giữ nguyên hiện trạng.
- Đối với khu vực xây dựng hiện trạng, khu vực xây mới đề xuất cao độ nền $\geq 10,5\text{m}$ (trên mực nước lũ báo động I) để giảm ngập úng khi có mưa lũ.

2. Thoát nước mưa

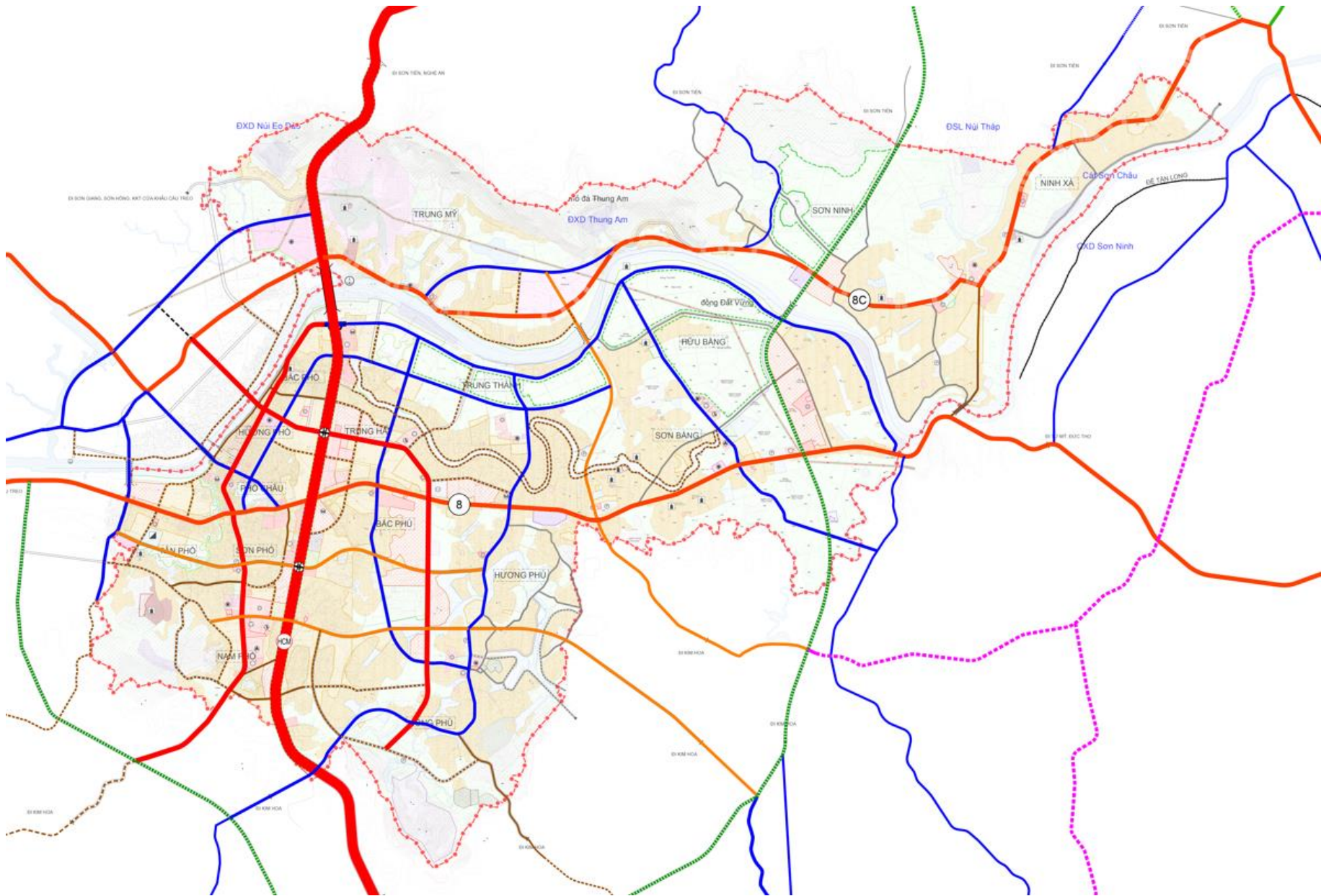
Hệ thống thoát nước tự chảy, đô thị được phân thành 6 lưu vực theo địa hình và các trục tiêu hiện hữu. Nước mưa được thu gom qua hệ thống cống thoát nước dẫn ra các kênh hồ trước khi thoát ra sông.



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

Phương án quy hoạch chung đô thị Hương Sơn

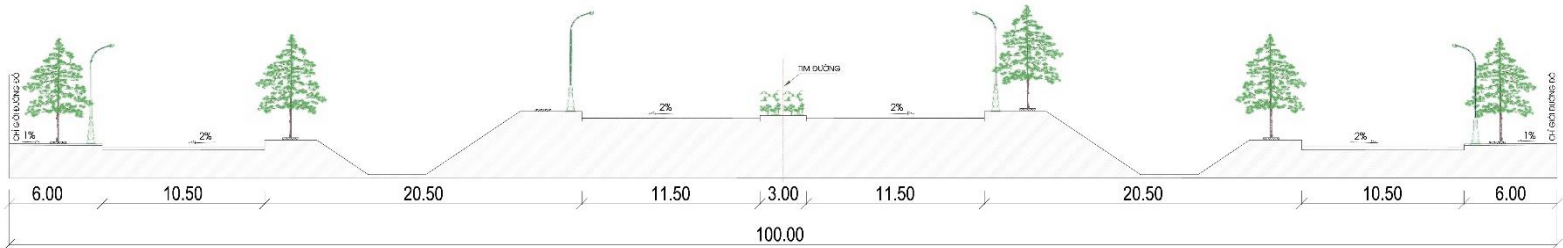
Định hướng phát triển hệ thống giao thông



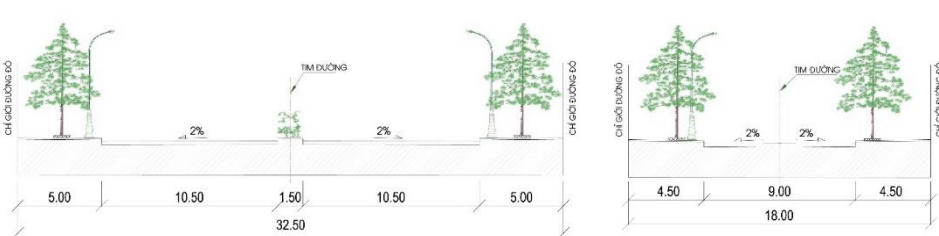
Giao thông

- Đường HCM, cấp III, 2-4 làn
- QL8, 8C, 281, cấp III, 2-4 làn
- Tỉnh lộ 557, 554B, 552B (nâng cấp từ HL, tối thiểu cấp III)
- Đường liên khu vực, khu vực (liên xã, trực xã)
- Đường chính khu vực (đường xã)
- Đường cao tốc
- Bến xe đối ngoại

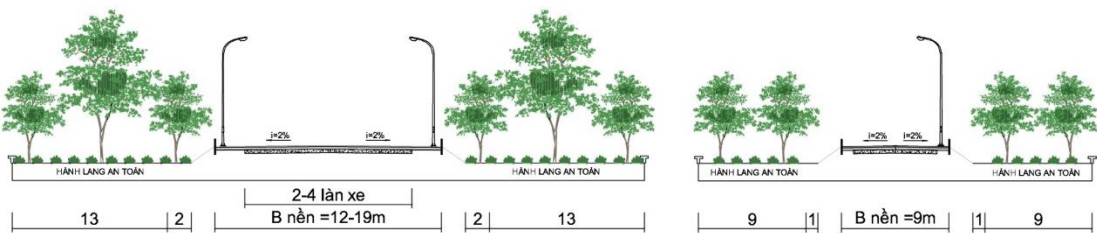
Mặt cắt ngang điển hình



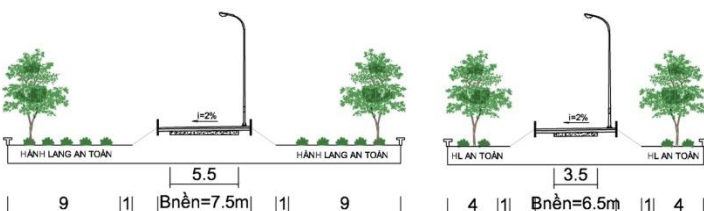
Đường HCM



QL.8 đoạn qua ĐT. Hương Sơn



ĐƯỜNG CẤP III (2-4 làn xe)
QL.8C đoạn còn lại; ĐT.552B; ĐT.557 và các tuyến trực liên xã



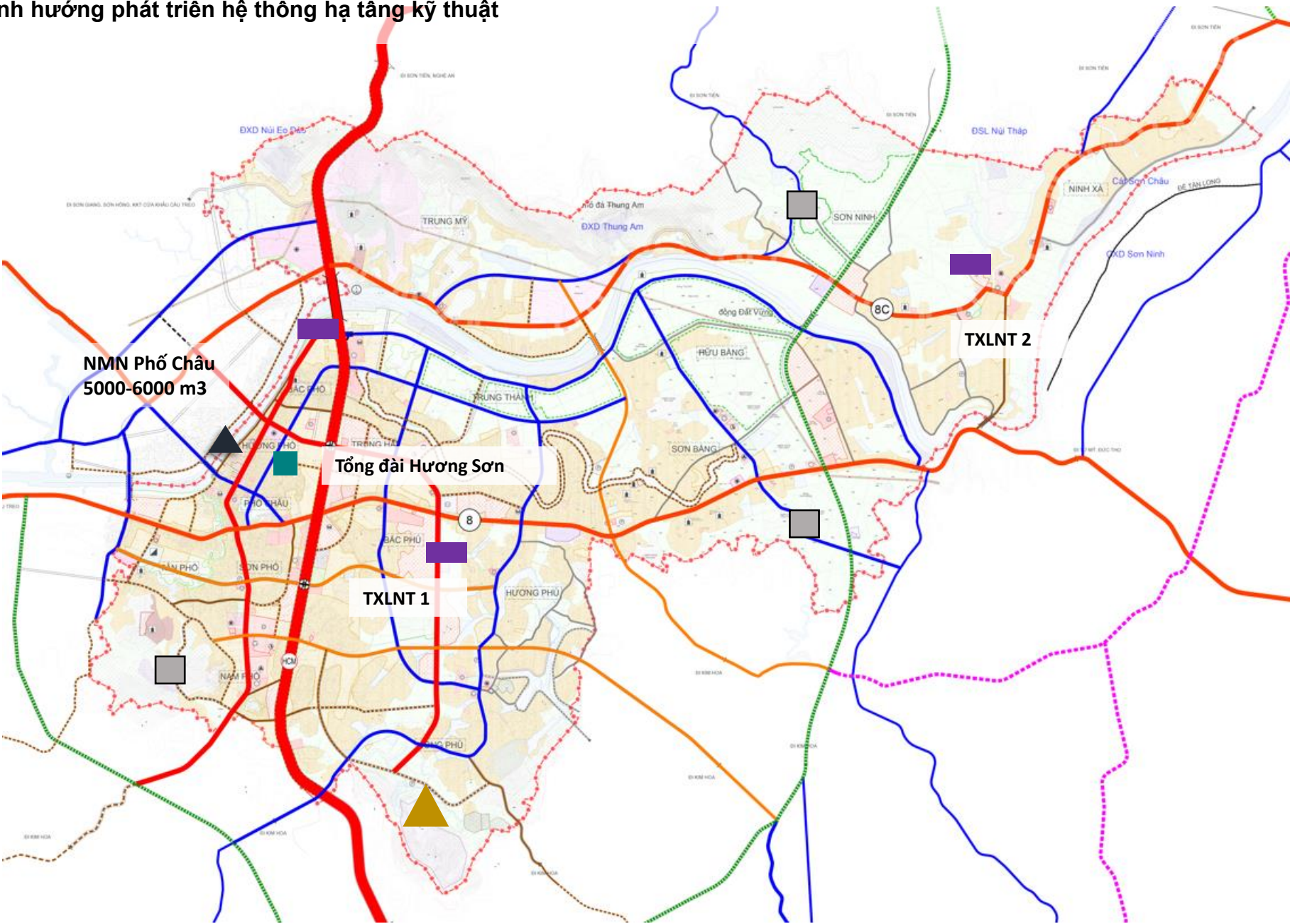
Các tuyến đường trực xã

Giao thông nội bộ

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

Phương án quy hoạch chung đô thị Hương Sơn

Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật



Công trình đầu mối HTKT

- Nhà máy nước
- TBA 110KV Hương Sơn
- Trạm vệ tinh, TTLL
- TXLNT
- Khu XLCTR
- Đường điện cao thế
- Đê
- Công viên nghĩa trang

Cấp nước

- Nhu cầu dung nước đến năm 2050: **8700 m3/ ng.đ**
- Về nguồn nước: Sử dụng kết hợp nguồn nước sông Ngàn Phố và hồ Cây Trường. Bình thường thì sử dụng nước hồ cây Trường, khi hồ cạn thì sử dụng nước nguồn sông Ngàn Phố. Tuy nhiên, phải điều tiết dung tích nước trong hồ đập để ưu tiên nước sinh hoạt cho khu vực.
- Về hệ thống: Xây dựng Nhà máy nước mới công suất 5.000 m3/ngđ hòa mạng với Nhà máy nước Phố Châu có công suất 3.000 m3/ngđ để cấp nước cho xã Hương Sơn và xã Sơn Giang. Đầu nối hòa mạng đường ống hiện trạng với mạng lưới đường ống của hệ thống cấp nước mới.

Thoát nước thải, XLCTR, nghĩa trang

- Tổng khối lượng nước thải trung bình toàn đô thị đến năm 2050 khoảng **5.700 m3/ng.đ**.
- Tổng lượng CTR phát sinh đến năm 2050 khoảng **48 tấn / Ng.đ**
- Dự kiến 2 lưu vực xử lý nước thải tập trung, chi tiết các lưu vực như sau:
 - + Lưu vực trung tâm: Bao gồm toàn bộ khu vực trung tâm xã Hương Sơn, nước thải được thu gom về nhà máy xử lý nước thải phía Đông: công suất dự kiến 5.200 m3/ngđ;
 - + Lưu vực phía Đông: Thuộc khu vực phía Bắc sông Ngàn Phố thuộc xã Sơn Ninh (cũ), nước thải được thu gom về nhà máy xử lý nước thải phía Đông Bắc: công suất dự kiến 1.600 m3/ngđ;
- Nước thải sau xử lý được các cơ quan quản lý về môi trường cho phép rồi thoát ra hệ thống hồ, bầu nước hiện trạng.

Cấp điện, TTLL

- Tổng nhu cầu dùng điện của đô thị Hương Sơn đến năm 2050 khoảng **14.661KVA**
- Tổng dung lượng đường truyền thuê bao của toàn đô thị là: **13.000 đường truyền thuê bao các loại**.
- Nguồn điện cấp cho đô thị Hương Sơn từ trạm 110kV Hương Sơn 2x40MVA - 110/35/22kV.
- Chiếu sáng: Hoàn chỉnh toàn bộ mạng lưới chiếu sáng của đô thị, tất cả các trục đường có mặt cắt $\geq 3,5m$ đều được chiếu sáng; Các trục đường trung tâm của đô thị xây dựng mới tuyến chiếu sáng bố trí đi ngầm dùng cáp có lớp cách điện XLPE; tuyến chiếu sáng trong khu dân cư hiện trạng bố trí đi ngầm đảm bảo mỹ quan khu vực dân cư đô thị.

An aerial photograph of a town, likely in Vietnam, showing a river winding through the landscape, a large pond, and various buildings and structures. The text "XIN CHÂN THÀNH CẢM ƠN !" is overlaid in the center.

XIN CHÂN THÀNH CẢM ƠN !