HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH NHIỆM VỤ QUY HOẠCH, QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN THUỘC THẨM QUYỀN PHÊ DUYỆT CỦA UBND TỈNH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 9021 /KL-HĐTĐ	*Quảng Ngãi, ngày 06 tháng 11 năm 2026*

KẾT LUẬN CỦA HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH
Nhiệm vụ Quy hoạch chung đô thị mới Tư Nghĩa

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ngãi

Thực hiện chức năng, nhiệm vụ được giao, Hội đồng thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND tỉnh Quảng Ngãi (sau đây gọi tắt là Hội đồng thẩm định) được UBND tỉnh thành lập tại Quyết định số 194/QĐ-UBND ngày 13/11/2025 đã tổ chức thẩm định Nhiệm vụ Quy hoạch chung đô thị mới Tư Nghĩa (sau đây gọi tắt là Nhiệm vụ quy hoạch).

Trên cơ sở kết quả lấy ý kiến các thành viên thuộc Hội đồng thẩm định nhiệm vụ quy hoạch *(tại Công văn số 7968/SXD-QHKT ngày 06/10/2026)*, Hội đồng thẩm định tổng hợp, kết luận nội dung thẩm định Nhiệm vụ Quy hoạch chung đô thị mới Tư Nghĩa như sau:

I. CĂN CỨ THẨM ĐỊNH

1. Các căn cứ pháp lý

- Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15; 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;

- 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 trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng;

- Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ trưởng Bộ Xây

dựng ban hành QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật; Thông tư số 42/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Sửa đổi 1:2025 QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

- 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; 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 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Quyết định số 788/QĐ-UBND ngày 27/02/2026 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 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 về việc điều chỉnh, bổ sung 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.

2. Hồ sơ trình thẩm định

- Các Tờ trình số: 166/TTr-UBND ngày 17/07/2026, 245/TTr-UBND ngày 23/10/2026 của UBND xã Tư Nghĩa về việc thẩm định Nhiệm vụ và Dự toán Quy hoạch chung đô thị mới Tư Nghĩa;

- Các công văn tham gia ý kiến và phiếu đánh giá, nhận xét của thành viên Hội đồng thẩm định; Báo cáo tổng hợp ý kiến góp ý, tiếp thu, giải trình chỉnh sửa, bổ sung hoàn thiện;

- Dự thảo Quyết định phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch của UBND tỉnh và các văn bản có liên quan;

- Hồ sơ Nhiệm vụ Quy hoạch chung đô thị mới Tư Nghĩa (*bản giấy*) đã được bổ sung hoàn chỉnh theo góp ý của thành viên Hội đồng thẩm định;

- Hồ sơ điện tử (*theo quy định tại khoản 2 Điều 2 Thông tư số 16/2025/TT-BXD được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 1 Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng*).

II. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

1. Về quá trình thẩm định

Sau khi nhận được Tờ trình số 166/TTr-UBND ngày 17/07/2026 của UBND xã Tư Nghĩa về việc thẩm định Nhiệm vụ và dự toán Quy hoạch chung đô thị mới Tư Nghĩa đến năm 2050, Sở Xây dựng đã có Văn bản số 6095/SXD-QHKT ngày 07/8/2026 gửi hồ sơ Nhiệm vụ và Dự toán lập quy hoạch để lấy ý

kiến các sở, ngành, cơ quan, đơn vị có liên quan và đã nhận được văn bản ý kiến góp ý đối với nội dung Nhiệm vụ quy hoạch, bao gồm: Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh *(tại Công văn số 4092/BCH-TM ngày 24/8/2026);* Công an tỉnh *(tại Công văn số 6008/CAT-ANKT ngày 17/8/2026),* các Sở: Tài chính (*tại* Công văn số 7170/STC-QLN ngày 14/8/2026), Nông nghiệp và Môi trường *(tại Công văn số 10388/SNNMT-QLĐĐ ngày 28/8/2026),* Giáo dục và Đào tạo *(tại Công văn số 3953/SGDĐT-TC ngày 17/8/2026)*, Dân tộc và Tôn giáo (*Công văn số 1721/SDTTG-DT ngày 11/8/2026),* Công Thương *(tại Công văn số 5301/SCT-VP ngày 20/8/2026)*, Văn hóa, Thể thao và Du lịch *(tại Công văn số 3586/SVHTTDL-VP ngày 19/8/2026)*, Khoa học và Công nghệ (*tại Công văn số 4165/SKHCN-BCVT&CĐS ngày 17/8/2026*), Liên hiệp các Hội Khoa học và Kỹ thuật tỉnh *(tại Công văn số 332/LHH-KH ngày 11/8/2026)*.

Trên cơ sở ý kiến của các Sở, ngành và các đơn vị có liên quan, Sở Xây dựng đã có Văn bản số 6714/SXD-QHKT ngày 26/8/2026 đề nghị UBND xã Tư Nghĩa nghiên cứu, tiếp thu, giải trình Nhiệm vụ quy hoạch.

Ngày 23/9/2026, UBND xã Tư Nghĩa có Văn bản số 2577/UBND-KT về việc tiếp thu, giải trình các ý kiến góp ý đối với Nhiệm vụ Quy hoạch chung đô thị mới Tư Nghĩa (kèm theo Phụ lục giải trình và hồ sơ Nhiệm vụ quy hoạch sau khi tiếp thu).

Trên cơ sở hồ sơ nêu trên, ngày 30/9/2026, Sở Xây dựng có Văn bản số 7811/SXD-QHKT gửi Sở Nội vụ lấy ý kiến về hồ sơ Nhiệm vụ quy hoạch, trong đó có nội dung liên quan đến ranh giới, phạm vi lập quy hoạch. Sở Nội vụ đã có Công văn số 5003/SNV-XDCQ ngày 01/10/2026 tham gia ý kiến.

Ngày 05/10/2026, UBND xã Tư Nghĩa có Công văn số 2710/UBND-KT về việc trình thẩm định Nhiệm vụ và dự toán Quy hoạch chung đô thị mới Tư Nghĩa.

2. Quá trình lấy ý kiến thành viên Hội đồng thẩm định và tiếp thu, giải trình của UBND xã Tư Nghĩa trong quá trình thẩm định Nhiệm vụ quy hoạch

Sau khi nhận được Công văn số 2710/UBND-KT ngày 05/10/2026 của UBND xã Tư Nghĩa về việc trình thẩm định Nhiệm vụ và dự toán Quy hoạch chung đô thị mới Tư Nghĩa, ngày 06/10/2026, Sở Xây dựng có Văn bản số 7968/SXD-QHKT gửi hồ sơ Nhiệm vụ quy hoạch lấy ý kiến các thành viên Hội đồng thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND tỉnh; đồng thời, mời Sở Nội vụ tham gia thẩm định (*với tư cách thành viên không thường trực Hội đồng thẩm định theo Quyết định số 194/QĐ-UBND ngày 13/11/2025 của UBND tỉnh)* đối với Nhiệm vụ Quy hoạch chung đô thị mới Tư Nghĩa.

Qua rà soát các Phiếu nhận xét, đánh giá của thành viên Hội đồng thẩm định (riêng Sở Nội vụ không tham gia thẩm định mà chỉ có ý kiến tại Công văn số 5186/SNV-XDCQ ngày 09/10/2026), hồ sơ Nhiệm vụ quy hoạch đã được cơ quan tổ chức lập quy hoạch tiếp thu, chỉnh sửa một số nội dung theo các ý kiến

góp ý bằng văn bản. Tuy nhiên, vẫn cần tiếp tục rà soát, tiếp thu, hoàn thiện hồ sơ theo đầy đủ các ý kiến góp ý và nội dung nêu tại Phiếu nhận xét, đánh giá của thành viên Hội đồng thẩm định. Kết quả nhận xét, đánh giá:

+ Có 09/14 phiếu đồng ý, đủ điều kiện trình UBND tỉnh.

+ Có 05/14 phiếu đồng ý trình UBND tỉnh sau khi chỉnh sửa, hoàn thiện theo các ý kiến tham gia.

- Ngày 21/10/2026, Sở Xây dựng có Công văn số 8513/SXD-QHKT gửi UBND xã Tư Nghĩa tiếp thu, giải trình và hoàn thiện hồ sơ Nhiệm vụ Quy hoạch chung đô thị mới Tư Nghĩa theo ý kiến của thành viên Hội đồng thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn.

- Ngày 23/10/2026, UBND xã Tư Nghĩa có Tờ trình số 245/TTr-UBND ngày về việc thẩm định Nhiệm vụ và Dự toán Quy hoạch chung đô thị mới Tư Nghĩa(*kèm theo Công văn số 2958/UBND-XDNNMT ngày* 23/10/2026 về việc *tiếp thu, giải trình ý kiến của thành viên Hội đồng thẩm định đối với Nhiệm vụ Quy hoạch chung đô thị mới Tư Nghĩa).*

3. Đánh giá của Hội đồng thẩm định về Nhiệm vụ quy hoạch

3.1. Đánh giá về trình tự, thủ tục và thành phần hồ sơ

- Trình tự lập, thẩm định Nhiệm vụ quy hoạch được thực hiện tuân thủ đúng quy định tại Điều 11, Điều 12 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; được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 của Chính phủ.

- Hồ sơ trình phê duyệt của Nhiệm vụ quy hoạch có thành phần phù hợp với quy định tại 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 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 30/6/2025.

- Hồ sơ đã thực hiện việc lấy ý kiến các cơ quan, đơn vị có liên quan đối với Nhiệm vụ quy hoạch theo quy định tại Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

3.2. Đánh giá về việc nội dung tiếp thu, giải trình của cơ quan tổ chức lập nhiệm vụ quy hoạch trong quá trình thẩm định Nhiệm vụ quy hoạch

Nội dung tiếp thu, giải trình của UBND xã Tư Nghĩa (tại báo cáo tổng hợp ý kiến, tiếp thu, giải trình) đã được tiếp thu, giải trình cụ thể, đầy đủ và bổ sung, hoàn thiện tại Nhiệm vụ quy hoạch.

3.3. Đánh giá về các yêu cầu nghiên cứu đối với các nội dung quy hoạch

3.3.1 Phạm vi, quy mô và thời hạn lập quy hoạch

a) Phạm vi ranh giới khu vực lập quy hoạch: Bao gồm toàn bộ ranh giới hành chính xã Tư Nghĩa, có diện tích khoảng 4.194 ha. Giới cận cụ thể như sau:

- Phía Bắc: Giáp phường Nghĩa Lộ, phường Cẩm Thành và xã An Phú;

- Phía Nam: Giáp xã Vệ Giang, xã Nghĩa Hành;

- Phía Đông: Giáp xã An Phú;

- Phía Tây: Giáp xã Nghĩa Hành và xã Nghĩa Giang.

b) Thời hạn quy hoạch: Đến năm 2050.

3.3.2. Mục tiêu quy hoạch

- Cụ thể hóa Điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Quảng Ngãi thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050; trong đó, xác định định hướng phát triển xã Tư Nghĩa thành đô thị mới độc lập trong giai đoạn đến năm 2030, đồng thời là khu vực thuộc định hướng mở rộng không gian đô thị Quảng Ngãi sau năm 2030; bảo đảm phù hợp với định hướng tổ chức hệ thống đô thị và không gian phát triển của tỉnh.

- Phát triển đô thị mới Tư Nghĩa theo mô hình đô thị sinh thái – thương mại, dịch vụ, phát huy lợi thế về vị trí, cảnh quan tự nhiên và các giá trị văn hóa – lịch sử địa phương. Tập trung phát triển thương mại, dịch vụ, du lịch làng nghề, du lịch tìm hiểu văn hóa – lịch sử và du lịch sinh thái gắn với cảnh quan sông Bàu Giang, sông La Hà, rừng dừa nước và hệ thống di tích lịch sử trên địa bàn.

- Tổ chức không gian đô thị theo hướng đồng bộ, hiện đại, khai thác hợp lý các không gian đô thị sinh thái ven sông; kết hợp hài hòa giữa phát triển đô thị với bảo tồn, cải tạo cảnh quan nông thôn, phát huy giá trị cảnh quan tự nhiên và bảo vệ môi trường. Định hướng sử dụng đất tiết kiệm, hợp lý, hiệu quả, phù hợp với điều kiện và tiềm năng phát triển của khu vực.

- Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, đáp ứng yêu cầu phát triển đô thị; tăng cường kết nối giao thông, hạ tầng kỹ thuật và liên kết không gian với đô thị trung tâm tỉnh Quảng Ngãi, bảo đảm sự kết nối thống nhất trong tổng thể hệ thống đô thị của tỉnh.

- Phát triển đô thị đáp ứng các tiêu chuẩn, tiêu chí phân loại đô thị theo quy định, tạo cơ sở và điều kiện để đô thị mới Tư Nghĩa từng bước hoàn thiện các tiêu chí, hướng đến mục tiêu trở thành phường trong giai đoạn tiếp theo; gắn quá trình đô thị hóa với bảo vệ môi trường, chủ động thích ứng với biến đổi khí hậu và phát triển bền vững.

- Làm cơ sở pháp lý cho công tác quản lý phát triển đô thị theo quy hoạch; lập các quy hoạch chi tiết đô thị, khu chức năng và triển khai các chương trình, dự án đầu tư xây dựng, bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất và hiệu quả.

3.3.3. Tính chất, vai trò, chức năng khu vực lập quy hoạch

- Là đô thị mới độc lập trong giai đoạn đến năm 2030 theo định hướng Quy hoạch tỉnh Quảng Ngãi (sau năm 2030 thuộc định hướng mở rộng không gian đô thị Quảng Ngãi). Có vai trò là đầu mối giao thông, kết nối các khu vực trong đô thị và giữa đô thị Tư Nghĩa với đô thị trung tâm tỉnh Quảng Ngãi và các khu vực lân cận.

- Là đô thị định hướng phát triển thương mại, dịch vụ, du lịch làng nghề, du lịch tìm hiểu văn hóa – lịch sử và du lịch sinh thái; khai thác lợi thế cảnh quan sông Bàu Giang, sông La Hà, rừng dừa nước và các di tích lịch sử trên địa bàn.

- Phát triển các không gian đô thị sinh thái mật độ thấp ven sông; tổ chức hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại; phát triển đô thị xanh, bền vững, thích ứng với biến đổi khí hậu, gắn với bảo vệ môi trường, bảo tồn cảnh quan và gìn giữ bản sắc văn hóa địa phương, bảo đảm quốc phòng, an ninh.

(Tính chất của đô thị sẽ được xác định cụ thể, bổ sung, điều chỉnh trong quá trình nghiên cứu lập quy hoạch).

3.3.4. Sơ bộ dự báo phát triển

a) Dự báo quy mô dân số, lao động

- Dự báo dân số đến năm 2030 khoảng 72.000 người, tổng số lao động trong độ tuổi năm 2030 khoảng 42.000 người (chiếm 60% tổng dân số).
- Dự báo dân số đến năm 2035 khoảng 85.000 người, tổng số lao động trong độ tuổi năm 2035 khoảng 51.000 người (chiếm 60% tổng dân số).

- Dự báo dân số đến năm 2050 khoảng 120.000 người, tổng số lao động trong độ tuổi năm 2050 khoảng 69.600 người (chiếm 58% tổng dân số).

b) Dự báo các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu

Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật được áp dụng trên cơ sở Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch đô thị và nông thôn, các quy chuẩn chuyên ngành, các quy định pháp luật có liên quan và đặc thù của khu vực lập quy hoạch:

STT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
I	**Đất dân dụng đô thị**	**m²/người**	**60–100**
1	Đất đơn vị ở	m²/người	35-55
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp khu vực	m²/người	≥ 5
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	m²/người	≥ 2
4	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp khu vực	m²/người	≥ 3
5	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở	m²/người	≥ 2
II	**Chỉ tiêu hạ tầng xã hội**		
	Công trình dịch vụ - công cộng cấp khu vực		
1	Giáo dục (trường trung học phổ thông)	m²/người	≥ 0,6

STT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
2	Y tế (bệnh viện, phòng khám đa khoa)	m²/người	≥ 0,4
3	Văn hóa - thể thao cấp khu vực (sân vận động, nhà thi đấu, trung tâm văn hóa, triển lãm, nhà hát, thư viện, bảo tàng, trung tâm văn hóa - thể thao)	m²/người	≥ 1,6
4	Dịch vụ công cộng khác cấp khu vực (cơ sở hành chính cấp xã, chợ đầu mối, bưu điện, trung tâm du lịch)	m²/người	≥ 0,4
	Công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở		
5	Giáo dục – trường trung học cơ sở	m²/người	≥ 0,55
6	Giáo dục – trường tiểu học	m²/người	≥ 0,65
7	Giáo dục – trường mầm non	m²/người	≥ 0,60
8	Dịch vụ công cộng khác cấp đơn vị ở (điểm dịch vụ công, trạm y tế, nhà văn hóa, nhà sinh hoạt cộng đồng, chợ)	m²/người	≥ 0,20
III	**Chỉ tiêu Hạ tầng kỹ thuật**		
1	Đất giao thông (tính đến đường khu vực, không bao gồm giao thông tĩnh)	% diện tích đất xây dựng đô thị	≥ 13
2	Bãi đỗ xe	m²/người	≥ 2,5
3	Cấp nước	lít/người-ngày đêm	≥ 120 (≥ 150 dài hạn)
4	Cấp điện		
4.1	Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt	W/người	≥ 300 (≥ 500 dài hạn)
4.2	Công trình công cộng (tính bằng % phụ tải điện sinh hoạt)	%	35
5	Tỷ lệ thu gom, xử lý nước thải	% nước cấp sinh hoạt	≥ 80
6	Chỉ tiêu rác thải, chất thải rắn	kg/người-ngày đêm	0,9
7	Đất nghĩa trang	ha/1.000 người	≥ 0,04
8	Hạ tầng viễn thông và hạ tầng số		

STT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
8.1	Tỷ lệ hộ gia đình sử dụng Internet cáp quang	%	100
8.2	Tỷ lệ ngầm hóa viễn thông	%	100% khu vực trung tâm
8.3	Mật độ trạm BTS (địa hình đồi núi)	trạm/km²	1 trạm/1–2km²
8.4	Mật độ trạm BTS 5G		1 trạm/500–700 m khu vực trung tâm
8.5	Tỷ lệ phủ sóng 5G	% dân cư	100
8.6	Tỷ lệ cột ăng-ten dùng chung	%	≥ 70 (≥ 80 dài hạn)

(Ghi chú: Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật của quy hoạch có thể được xem xét điều chỉnh trong quá trình lập quy hoạch cho phù hợp với tính đặc thù của khu vực quy hoạch hoặc trong trường hợp Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch đô thị và nông thôn có sự điều chỉnh).

3.3.5. Các yêu cầu cần nghiên cứu đối với nội dung quy hoạch

a) Yêu cầu rà soát, đánh giá hiện trạng và các quy hoạch có liên quan

- Rà soát, cập nhật các định hướng của Quy hoạch tổng thể quốc gia, Quy hoạch vùng Bắc Trung Bộ và Duyên hải miền Trung, 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; bảo đảm thống nhất giữa các cấp quy hoạch, phù hợp với mô hình chính quyền địa phương 02 cấp và điều kiện thực tế sau sắp xếp đơn vị hành chính. Trong đó, làm rõ định hướng phát triển Tư Nghĩa thành đô thị mới độc lập đến năm 2030 và mở rộng không gian đô thị Quảng Ngãi sau năm 2030.

- Rà soát, đánh giá việc thực hiện Điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn La Hà và vùng phụ cận, Quy hoạch chung xây dựng các xã Nghĩa Trung, Nghĩa Thương, Nghĩa Hòa; đánh giá khả năng đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị, thương mại – dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và sản xuất nông nghiệp; xác định cụ thể các nội dung về tổ chức không gian, sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và khu chức năng cần kế thừa, điều chỉnh hoặc bổ sung, bảo đảm tính đồng bộ và kết nối giữa các khu vực.

- Rà soát các quy hoạch chi tiết và các dự án đầu tư đã, đang triển khai hoặc được chấp thuận chủ trương đầu tư; đánh giá mức độ phù hợp, khả năng thực hiện và yêu cầu kết nối hạ tầng; xác định các nội dung cần kế thừa, cập nhật, điều chỉnh và những vấn đề cần giải quyết, bảo đảm đáp ứng định hướng, mục tiêu phát triển đô thị.

b) Yêu cầu điều tra, đánh giá hiện trạng và dự báo phát triển

- Điều tra, khảo sát, thu thập và tổng hợp các số liệu về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, dân số, lao động, sử dụng đất, tài nguyên, môi trường, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; cập nhật các biến động mới nhất sau sắp xếp đơn vị hành chính.

- Đánh giá đặc điểm địa hình, địa chất, khí hậu, thủy văn, tài nguyên đất, tài nguyên nước, hệ sinh thái, môi trường; xác định các khu vực có nguy cơ ngập lụt, sạt lở, xói mòn, hành lang thoát lũ, hành lang bảo vệ nguồn nước, công trình thủy lợi và các khu vực nhạy cảm về môi trường.

- Đánh giá hiện trạng phát triển kinh tế - xã hội, cơ cấu ngành kinh tế, lao động, việc làm, mức độ đô thị hóa; hiện trạng hệ thống hành chính, giáo dục, y tế, văn hóa, thể thao, thương mại - dịch vụ; các di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh và thiết chế văn hóa, thể thao.

- Đánh giá hệ thống giao thông, san nền, thoát nước, cấp nước, cấp điện, chiếu sáng, viễn thông, hạ tầng số, chất thải rắn, nghĩa trang và các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật; đánh giá mức độ đáp ứng yêu cầu phát triển đô thị loại III.

- Trên cơ sở hiện trạng, dự báo dân số, lao động, nhu cầu sử dụng đất, nhu cầu phát triển đô thị, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và các ngành kinh tế chủ yếu theo từng giai đoạn.

c) Xác định mục tiêu, tính chất và động lực phát triển; luận cứ xác định các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật

- Xác định mục tiêu phát triển tổng quát và cụ thể, phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, Điều chỉnh Quy hoạch tỉnh và yêu cầu phát triển đô thị mới Tư Nghĩa; bảo đảm phù hợp với định hướng phát triển đô thị mới độc lập đến năm 2030 và mở rộng không gian đô thị Quảng Ngãi sau năm 2030.

- Xác định tính chất, vai trò và các động lực phát triển chủ yếu của đô thị mới Tư Nghĩa; làm rõ định hướng phát triển thương mại – dịch vụ, du lịch sinh thái, văn hóa – lịch sử trên cơ sở lợi thế về vị trí, điều kiện tự nhiên, cảnh quan và các giá trị văn hóa địa phương.

- Luận cứ xác định các chỉ tiêu kinh tế – kỹ thuật chủ yếu về dân số, lao động, sử dụng đất, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và các chỉ tiêu chuyên ngành khác, bảo đảm phù hợp với mục tiêu, tính chất, quy mô và định hướng phát triển đô thị, đồng thời đáp ứng quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

d) Yêu cầu về phát triển không gian đô thị

- Đề xuất mô hình, cấu trúc phát triển không gian đô thị trên cơ sở định hướng Quy hoạch tỉnh, vị trí, điều kiện tự nhiên, giao thông đối ngoại và quỹ đất; bảo đảm phát triển đồng bộ, hài hòa giữa khu vực đô thị hiện hữu, khu vực phát triển mới, khu vực nông thôn, không gian sinh thái và vùng sản xuất nông nghiệp; thích ứng với biến đổi khí hậu và phát triển bền vững.

- Xác định các khu chức năng chủ yếu gồm khu trung tâm hành chính, thương mại – dịch vụ, khu ở, công trình công cộng, khu sản xuất, cây xanh, mặt nước, không gian du lịch và khu vực dự trữ phát triển; tổ chức các trục, hành lang và khu vực động lực gắn với Quốc lộ 1, CT.01, các tuyến kết nối với Dung Quất – Sa Huỳnh và mạng lưới giao thông liên khu vực; định hướng hệ thống trung tâm, cửa ngõ, không gian mở, quảng trường, công viên và các không gian công cộng bảo đảm kết nối đồng bộ.

- Rà soát, đánh giá các giá trị lịch sử, văn hóa, tín ngưỡng và cảnh quan; nghiên cứu bảo tồn, phát huy và khai thác hợp lý tiềm năng du lịch tại Bãi Dừa Nghĩa Hòa, Phố cổ Thu Xà, La Hà Thạch Trận, Chùa Ông, Khu lưu niệm nhà thơ Bích Khê và không gian trải nghiệm nông nghiệp gắn với làng hoa ven sông; xác định các khu vực cần bảo tồn, cải tạo cảnh quan và dự trữ phát triển dài hạn.

đ) Yêu cầu về sử dụng đất và phân khu chức năng

- Xác định cơ cấu sử dụng đất hợp lý cho toàn bộ phạm vi quy hoạch, phù hợp với Điều chỉnh Quy hoạch tỉnh, quy hoạch sử dụng đất và các chỉ tiêu sử dụng đất được phân bổ; bảo đảm sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả, đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị.

- Rà soát hiện trạng sử dụng đất, xác định các khu vực tiếp tục khai thác, chỉnh trang, cải tạo; khu vực phát triển mới, chuyển đổi chức năng, dự trữ phát triển và các khu vực cần bảo vệ.

- Phân bổ quỹ đất cho các chức năng: đất ở, công trình công cộng, thương mại – dịch vụ, sản xuất, nông nghiệp, cây xanh – thể dục thể thao, giao thông, hạ tầng kỹ thuật, quốc phòng – an ninh, tôn giáo – tín ngưỡng, nghĩa trang, mặt nước và các chức năng khác phù hợp với định hướng phát triển.

- Đối với đất nông nghiệp, ưu tiên bảo vệ đất chuyên trồng lúa, các vùng sản xuất có hiệu quả; nghiên cứu tổ chức sản xuất tập trung gắn với bảo quản, chế biến và tiêu thụ sản phẩm; xác định nhu cầu chuyển đổi và sử dụng đất theo từng giai đoạn đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050.

e) Yêu cầu về thiết kế đô thị

- Xác định nguyên tắc tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan và thiết kế đô thị theo hướng văn minh, hiện đại, có bản sắc; phù hợp với điều kiện tự nhiên, văn hóa, lịch sử và định hướng phát triển của đô thị.

- Đề xuất yêu cầu quản lý kiến trúc, cảnh quan đối với các khu vực trọng tâm và có yêu cầu quản lý đặc thù, gồm: khu trung tâm đô thị, trung tâm hành chính, khu thương mại – dịch vụ, khu ở, khu công nghiệp – tiểu thủ công nghiệp, các cửa ngõ, trục không gian chính, quảng trường, công viên và các khu vực khác theo định hướng quy hoạch.

- Nghiên cứu tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan dọc Quốc lộ 1, CT.01, các trục ngang kết nối với tuyến Dung Quất – Sa Huỳnh và các tuyến giao thông chính; đề xuất giải pháp kiểm soát hình thái đô thị, mật độ xây dựng,

tầng cao, khoảng lùi, chỉ giới xây dựng; tổ chức hệ thống cây xanh, mặt nước và không gian công cộng liên hoàn, bảo đảm kết nối và hài hòa với cảnh quan tự nhiên.

f) Yêu cầu phát triển hệ thống hạ tầng xã hội

- Rà soát hiện trạng, đánh giá khả năng đáp ứng và xác định nhu cầu phát triển hệ thống công trình hạ tầng xã hội gồm: hành chính, giáo dục, y tế, văn hóa, thể dục thể thao, thương mại – dịch vụ, chợ và các công trình công cộng khác, phù hợp với quy mô dân số dự báo và tiêu chuẩn, tiêu chí đô thị loại III.

- Rà soát, sắp xếp mạng lưới trường học, cơ sở y tế, thiết chế văn hóa – thể thao, chợ, trung tâm thương mại, siêu thị và các công trình dịch vụ công cộng; đánh giá nhu cầu, sự cần thiết và khả năng bố trí các công trình dịch vụ, logistics (nếu có cơ sở).

- Xác định nhu cầu đầu tư xây dựng mới, cải tạo, nâng cấp, mở rộng các công trình theo từng giai đoạn; nghiên cứu khả năng dùng chung, kết hợp chức năng và tổ chức các công trình hạ tầng xã hội có quy mô, phạm vi phục vụ liên xã, bảo đảm thuận lợi tiếp cận và sử dụng hiệu quả.

g) Yêu cầu phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại, đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị, bảo đảm kết nối liên xã, liên vùng và phù hợp với các tiêu chuẩn, tiêu chí đô thị loại III.

- Giao thông: Xác định mạng lưới giao thông đối ngoại, giao thông đô thị và các công trình đầu mối; nghiên cứu phương án kết nối với tuyến đường nối cao tốc Đà Nẵng – Quảng Ngãi, Quốc lộ 1, tuyến Dung Quất – Sa Huỳnh và các tuyến giao thông chính; bảo đảm kết nối thuận lợi giữa các khu chức năng và khu vực lân cận.

- Chuẩn bị kỹ thuật, thủy lợi và thoát nước mưa: Xác định cao độ nền xây dựng, hướng thoát nước và hệ thống thoát nước mưa; rà soát hiện trạng, khả năng đáp ứng của các công trình thủy lợi, cấp nước, tiêu úng; đánh giá nguy cơ ngập úng, sạt lở bờ sông và đề xuất giải pháp phòng, chống thiên tai, thích ứng với biến đổi khí hậu, không làm gia tăng nguy cơ ngập úng tại khu vực hiện hữu và lân cận.

- Cấp nước: Rà soát các công trình cấp nước tập trung hiện có và các nguồn cấp nước khác; dự báo nhu cầu, xác định nguồn, công suất, phạm vi phục vụ, vị trí công trình đầu mối và mạng lưới đường ống theo từng giai đoạn; nghiên cứu phương án kết nối, mở rộng hệ thống cấp nước tập trung phù hợp.

- Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ: Định hướng mạng lưới giao thông, hệ thống cấp nước, thông tin liên lạc và các công trình, điều kiện hạ tầng phục vụ công tác phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ.

- Cấp điện: Dự báo nhu cầu phụ tải; xác định nguồn cấp, mạng lưới điện, vị trí công trình, quỹ đất và hành lang bảo vệ công trình điện lực; bảo đảm an

toàn, sử dụng năng lượng tiết kiệm, hiệu quả và nghiên cứu khả năng khai thác năng lượng tái tạo phù hợp với điều kiện địa phương.

- Thoát nước thải và chất thải rắn: Xác định nhu cầu, phương án thu gom, xử lý nước thải và thu gom, vận chuyển, xử lý chất thải rắn; nghiên cứu hệ thống xử lý tập trung, phương án dùng chung hoặc liên xã khi phù hợp với quy mô, điều kiện thực tế và khả năng kết nối.

- Nghĩa trang: Định hướng bố trí nghĩa trang tập trung phù hợp với nhu cầu và quy hoạch sử dụng đất; nghiên cứu phương án quản lý, cải tạo, đóng cửa hoặc di dời các nghĩa trang nhỏ lẻ trong khu dân cư theo điều kiện thực tế; bảo đảm khoảng cách an toàn môi trường và không bố trí mới, mở rộng nghĩa trang tại khu vực không phù hợp, đặc biệt là hành lang bảo vệ nguồn nước.

- Viễn thông, hạ tầng số: Định hướng phát triển đồng bộ hạ tầng bưu chính, viễn thông và hạ tầng số; khuyến khích sử dụng chung công trình hạ tầng kỹ thuật, từng bước ngầm hóa cáp tại khu vực đô thị và các trục giao thông chính; đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế số, xã hội số và chính quyền số.

h) Yêu cầu về bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu và bảo đảm quốc phòng, an ninh

- Đánh giá hiện trạng môi trường, các nguồn gây ô nhiễm và khu vực nhạy cảm về môi trường; xác định các khu vực có nguy cơ lũ quét, ngập úng, sạt lở đất, xói lở bờ sông, suối và các khu vực chịu tác động của biến đổi khí hậu, làm cơ sở đề xuất giải pháp tổ chức không gian và phát triển hạ tầng an toàn, bền vững.

- Đề xuất giải pháp bảo vệ tài nguyên đất, nước, hành lang bảo vệ nguồn nước, hành lang thoát lũ, công trình thủy lợi, ao hồ, sông suối và hệ sinh thái tự nhiên; bảo tồn, phát triển hệ thống cây xanh, mặt nước, không gian mở và hạ tầng xanh.

- Đề xuất giải pháp thu gom, xử lý nước thải, chất thải rắn; kiểm soát khí thải, tiếng ồn và các nguồn gây ô nhiễm khác; lồng ghép yêu cầu phòng, chống thiên tai, giảm thiểu rủi ro và thích ứng với biến đổi khí hậu trong tổ chức không gian, sử dụng đất và phát triển hạ tầng.

- Rà soát các yêu cầu về quốc phòng, an ninh; xác định các công trình quốc phòng, an ninh, hành lang bảo vệ công trình trọng yếu và các khu vực cần quản lý đặc thù có liên quan; đề xuất giải pháp tổ chức không gian, sử dụng đất bảo đảm không ảnh hưởng đến hoạt động và yêu cầu bảo vệ các công trình, khu vực này.

i) Yêu cầu xác định chương trình, dự án ưu tiên đầu tư và phân kỳ thực hiện quy hoạch

- Xây dựng định hướng chương trình phát triển đô thị; xác định các khu vực phát triển và danh mục chương trình, dự án ưu tiên đầu tư theo từng giai đoạn, tập trung vào khu vực trung tâm đô thị, dọc Quốc lộ 1, CT.01, các trục ngang kết nối với tuyến Dung Quất – Sa Huỳnh, các khu vực thương mại – dịch

vụ, công nghiệp – tiểu thủ công nghiệp, khu dân cư mới và các khu vực có khả năng tạo động lực phát triển.

- Xác định các dự án ưu tiên đầu tư về giao thông, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, chỉnh trang đô thị, không gian công cộng, cây xanh, cấp nước, thoát nước, xử lý chất thải, hạ tầng số và các công trình giáo dục, y tế, văn hóa, thể thao, thương mại – dịch vụ; bảo đảm tính đồng bộ, kết nối và phù hợp với nhu cầu phát triển đô thị.

- Đề xuất phân kỳ đầu tư theo giai đoạn ngắn hạn, trung hạn và dài hạn; xác định thứ tự ưu tiên trên cơ sở tính cấp thiết, khả năng huy động nguồn lực, hiệu quả đầu tư, khả năng kết nối hạ tầng và tác động lan tỏa. Nghiên cứu các phương thức huy động nguồn lực từ ngân sách nhà nước, vốn ngoài ngân sách, hợp tác công tư (PPP), xã hội hóa và các nguồn vốn hợp pháp khác.

3.3.6. Danh mục, số lượng hồ sơ và sản phẩm

Thành phần, nội dung và quy cách hồ sơ quy hoạch thực hiện theo Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng; Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Số lượng hồ sơ bàn giao: 07 bộ.

TT	Danh mục hồ sơ	Tỷ lệ bản vẽ
I	**Phần bản vẽ**	
1	Sơ đồ vị trí và liên hệ vùng	Thích hợp
2	Bản đồ hiện trạng	1/5.000
3	Bản đồ đánh giá tổng hợp	1/5.000
4	Sơ đồ cơ cấu phát triển đô thị	Thích hợp
5	Bản đồ định hướng phát triển không gian	1/5.000
6	Bản đồ sử dụng đất quy hoạch theo các giai đoạn	1/5.000
7	Các bản đồ định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật	1/5.000
8	Các bản vẽ thiết kế đô thị	Thích hợp
II	**Phần văn bản**	
	- Thuyết minh - Các văn bản, tài liệu liên quan - Dự thảo văn bản và Quy định quản lý	

III	**Hồ sơ điện tử**	

3.3.7. Các yêu cầu, nguyên tắc về lấy ý kiến

Việc lấy ý kiến trong quá trình lập Nhiệm vụ Quy hoạch chung đô thị mới Tư Nghĩa thực hiện theo quy định tại Điều 37 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

4. Kết luận và kiến nghị

Trên cơ sở kết quả thẩm định và ý kiến tham gia của các thành viên Hội đồng thẩm định, UBND xã Tư Nghĩa tiếp thu, hoàn thiện hồ sơ Nhiệm vụ Quy hoạch chung đô thị mới Tư Nghĩa đáp ứng ứng yêu cầu để trình UBND tỉnh xem xét, phê duyệt.

Kính đề nghị Sở Xây dựng tổng hợp, thẩm định./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- UBND xã Tư Nghĩa;
- Các thành viên HĐTĐ;
- Trang TTĐT Sở;
- Lưu: VT, QHKT, HĐTĐ(Tiên).

TM. HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ XÂY DỰNG
TỈNH QUẢNG NGÃI

PHÓ GIÁM ĐỐC SỞ XÂY DỰNG
Phạm Việt Hà