

BÁO CÁO

Về cung cấp thông tin phục vụ công tác điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2030, tầm nhìn 2050

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh.

Thực hiện Công văn số 1577/SXD-QLN ngày 18/9/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ngãi về việc phối hợp cung cấp thông tin, dữ liệu phục vụ xây dựng, điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

UBND xã Kon Braih báo cáo thực trạng nhà ở trên địa bàn xã như sau:

I. Những yếu tố ảnh hưởng đến việc phát triển nhà ở

1. Đặc điểm tự nhiên

1.1. Vị trí địa lý

Xã Kon Braih là một xã miền núi nằm ở phía Tây tỉnh Quảng Ngãi, được thành lập tại Nghị quyết số 1677/NQ-UBTVQH15 về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Quảng Ngãi năm 2025 được Ủy ban thường vụ Quốc hội thông qua ngày 16/6/2025, trên cơ sở sắp xếp toàn bộ diện tích tự nhiên và quy mô dân số của 03 xã: Đắk Tờ Re, Đắk Ruồng và xã Tân Lập.

Trung tâm xã nằm trên Quốc lộ 24 nối từ Phường Kon Tum đi Quảng Ngãi, mạch giao thông khá quan trọng nối các xã, phường phía Tây với các xã, phường phía đông và cảng biển Dung Quất 185 km về phía Đông nam. Toàn xã có 21 thôn, trong đó có 11 thôn đặc biệt khó khăn; tổng diện tích tự nhiên của xã là 25.088,59 ha; với dân số 18.373 người trong đó người dân tộc thiểu số là 11.605 người (chiếm tỷ lệ 64,78%).

1.2. Đặc điểm địa hình, đất đai

- Xã Kon Braih có địa hình nhìn chung là bậc núi thấp với dạng địa hình núi trung bình. Toàn xã chia làm 3 dạng địa hình chính:

- Địa hình núi cao dốc: Chiếm 82,76% tổng diện tích tự nhiên của xã. Độ cao trung bình 900 - 1.200 m, độ dốc trên 200. Đây là dạng địa hình hiểm trở với những đỉnh núi cao gần 2.000 m. Dạng địa hình này chủ yếu thích hợp phát triển nguồn tài nguyên rừng.

- Địa hình đồi gò: Chiếm 11,72% tổng diện tích tự nhiên của huyện. Đây là dạng địa hình tiếp giáp giữa dạng địa hình núi cao và địa hình thung lũng đồng bằng.

- Địa hình thung lũng đồng bằng: Chiếm 5,52% tổng diện tích tự nhiên, phân bố rải dọc theo hệ thống các sông Đăk Blà, Đăk SNghe, Đăk PNe. Dạng địa hình này chủ yếu ở độ cao 580 - 620 m, độ dốc $< 8^{\circ}$, diện tích không lớn nhưng có điều kiện thuận lợi cho việc phát triển sản xuất nông nghiệp, nhất là lúa nước và bố trí dân cư.

Nhìn chung, địa hình của xã khá phức tạp, chia cắt mạnh, ảnh hưởng rất lớn đến chi phí, suất đầu tư cơ sở hạ tầng.

1.3. Đặc điểm khí hậu

Theo số liệu quan trắc khí tượng thủy văn, đặc điểm khí hậu khu vực xã như sau:

- Nhiệt độ không khí: Chế độ nhiệt tại xã Kon Braih là chế độ nhiệt đới gió mùa. Nền nhiệt trung bình trong năm ($8.000 - 8.500^{\circ}\text{C}$), nhưng có sự phân hóa rõ rệt giữa các vùng theo độ cao, thông thường khi lên cao 100m, nhiệt độ không khí giảm từ $0,5-0,6^{\circ}\text{C}$. Nhiệt độ không khí tại xã Kon Braih thấp nhất vào tháng 12, tháng 1 (trung bình 19°C); đạt cao nhất vào tháng 3, 4, 5.

- Chế độ mưa: Mùa mưa bắt đầu từ tháng 05 đến tháng 10 là do tác động của gió mùa Tây Nam mang lại. Từ tháng 11 đến tháng 4 năm sau do tác động trực tiếp của gió mùa Đông Bắc là mùa khô. Lượng mưa tại các khu vực có địa hình khác nhau cũng khác nhau. Tại khu vực Đông Bắc xã, do có địa hình núi cao đón gió Tây Nam, do vậy lượng mưa lớn hơn phổ biến đạt trên 2.000 mm. Khu vực còn lại của xã phổ biến là địa hình núi thấp, thung lũng, có độ cao 600-800m, có lượng mưa phổ biến là 1.900-2.000mm.

2. Đặc điểm xã hội: Toàn xã có 21 thôn, trong đó có 11 thôn đặc biệt khó khăn; tổng diện tích tự nhiên của xã là 25.088,59 ha; với dân số 18.373 người trong đó người dân tộc thiểu số là 11.605 người (chiếm tỷ lệ 64,78%), chủ yếu là dân tộc Ba Nàh, Xơ Đăng, K'dong, Sơ đrá, H're, mật độ dân số trung bình 71 người/km².

II. Hệ thống quy hoạch – kế hoạch quản lý điều hành

1. Quy hoạch sử dụng đất

- Công tác quản lý đất đai theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên địa bàn xã Kon Braih ngày càng chặt chẽ, góp phần tích cực cho việc sử dụng đất hợp lý, tiết kiệm, hiệu quả.

- Công tác lập Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 -2030⁽¹⁾: Nhìn chung, công tác Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cơ bản đáp ứng được nhu cầu sử dụng đất đai cho các mục đích, đối tượng sử dụng; làm cơ sở pháp lý quan trọng cho công tác quản lý, sử dụng đất đai trên địa bàn xã.

2. Quy hoạch xây dựng

2.1. Quy hoạch nông thôn mới.

⁽¹⁾ Tại Quyết định số 156/QĐ-UBND ngày 24/3/2025 của UBND tỉnh Kon Tum Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 - 2030 và Kế hoạch sử dụng đất năm đầu của điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất huyện Kon Rẫy

Xã Kon Bria được thành lập trên cơ sở toàn bộ diện tích tự nhiên của 03 xã (cũ): Tân Lập, Đăk Ruồng, Đăk Tờ Re, do đó trên địa bàn xã có 03 đồ án quy hoạch chung xây dựng xã nông thôn mới, 03 đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng trung tâm chính trị hành chính xã (*các đồ án quy hoạch nêu trên đã hết thời hạn hiệu lực theo quy định tại khoản 1, Điều 59 luật quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024*);

2.2. Quy hoạch chung

Đồ án Quy hoạch chung xây dựng thị trấn huyện lỵ Kon Rẫy, tỉnh Kon Tum; tỷ lệ 1/2000 đến cuối năm 2025 sẽ hết thời hạn hiệu lực (*theo quy định tại khoản 1, Điều 59 luật quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024*). Theo các văn bản của trung ương và các ngành liên quan hiện nay không có đơn vị hành chính là thị trấn (đô thị loại V). Do đó, đồ án quy hoạch này không còn phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương.

Công tác lập quy hoạch chung cho toàn bộ diện tích tự nhiên của xã theo quy hoạch của luật quy hoạch đô thị và nông thôn chưa được triển khai thực hiện. Do hiện nay chưa có hướng dẫn của ngành cấp trên.

2.3. Quy hoạch chi tiết 1/500 (lập dự án).

Hiện nay, xã Kon Bria được kế thừa 03 đồ án quy hoạch chi tiết đô thị. Sau khi mô hình chính quyền địa phương 02 cấp đi vào hoạt động, UBND xã đã chỉ đạo cơ quan tham mưu thường xuyên tăng cường công tác quản lý Nhà nước về quy hoạch xây dựng và quản lý trật tự xây dựng như: Giới thiệu địa điểm xây dựng; cung cấp thông tin quy hoạch, cấp phép xây dựng theo quy hoạch...đảm bảo đúng theo quy hoạch xây dựng được duyệt.

3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật (*giao thông, thoát nước, cây xanh, chiếu sáng, ...*); **Quy hoạch hệ thống hạ tầng xã hội** (*giáo dục, y tế, ...*).

Đối với quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội được triển khai lồng ghép với các đồ án quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng (quy hoạch nông thôn) đã được các cấp có thẩm quyền phê duyệt, đáp ứng được tình hình phát triển kinh tế xã hội của địa phương.

4. Các quy hoạch kinh tế: Sau khi mô hình địa phương 02 cấp đi vào hoạt động, xã được kế thừa 01 đồ án quy hoạch chi tiết cụm công nghiệp – tiểu thủ công nghiệp Đăk Ruồng huyện Kon Rẫy, tại thôn 10 với quy mô lập quy hoạch 20 ha.

Về cơ bản các quy hoạch trên địa bàn xã được đồng bộ, thống nhất với Quy hoạch tỉnh đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt⁽²⁾.

III. Hiện trạng về nhà ở

1. Khái quát về hiện trạng nhà ở

⁽²⁾ Tại Quyết định số 1756/QĐ-TTg ngày 31/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ Phê duyệt Quy hoạch tỉnh Kon Tum thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050

Qua rà soát trên địa bàn xã, tính đến thời điểm 31/12/2024, diện tích bình quân nhà ở trên địa bàn xã là 12,83m²/người.

2. Đặc thù về quy hoạch nhà ở

- Trong thời gian qua, trên địa bàn xã Kon Braih chưa triển khai thực hiện các dự án phát triển nhà ở; việc quản lý về xây dựng nhà ở được thực hiện theo các quy hoạch xây dựng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Theo các đồ án quy hoạch xây dựng được duyệt, đã bố trí cụ thể từng khu chức năng để người dân xây dựng nhà ở; việc người dân xây dựng nhà ở đã thực hiện đúng theo các chỉ tiêu quy hoạch được duyệt (*như mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, số tầng, khoảng lùi...*).

3. Hiện trạng phát triển nhà ở theo các hình thức (hiện đang tổng hợp)

- *Nhà ở dân tự xây*: Nhìn chung trong 05 năm trở lại đây, việc xây dựng phát triển nhà ở riêng lẻ trên địa bàn xã có xu hướng ngày càng tăng.

- *Nhà ở thương mại*: Trong thời gian qua, trên địa bàn xã chưa triển khai các dự án nhà ở thương mại và nhà ở xã hội.

- *Nhà ở tái định cư*: Trên địa bàn xã không có.

- Các dự án đấu giá đất để xây dựng nhà ở: Trên địa bàn xã đến 31/12/2024 chưa triển khai dự án đấu giá đất để xây dựng nhà ở.

4. Hiện trạng quỹ đất ở tại địa phương

Trên cơ sở các đồ án quy hoạch xây dựng cũng như quy hoạch sử dụng đất trên địa bàn xã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, quỹ đất ở cơ bản đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở.

IV. Các khó khăn vướng mắc, kiến nghị đề xuất

- Sau khi mô hình chính quyền địa phương 02 cấp đi vào hoạt động UBND xã Kon Braih được kế thừa 06 Đồ án Quy hoạch xây dựng nông thôn mới (đã hết thời hạn hiệu lực); Đồ án Quy hoạch chung xây dựng thị trấn huyện lỵ Kon Rẫy, tỉnh Kon Tum; tỷ lệ 1/2000 đến cuối năm 2025 sẽ hết thời hạn hiệu lực (*theo quy định tại khoản 1, Điều 59 luật quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024*). Các quy hoạch riêng lẻ đã hết thời hạn hiệu lực và sắp hết hiệu lực, gây ra nhiều khó khăn, vướng mắc trong công tác quản lý nhà nước về đất đai, xây dựng, thu hút đầu tư và triển khai các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương. Kính đề nghị Sở Xây dựng sớm đề xuất cấp có thẩm quyền cho chủ trương lập quy hoạch chung xã để có cơ sở triển khai các bước tiếp theo nhằm đảm bảo phát triển bền vững, đồng bộ và hài hòa giữa các lĩnh vực kinh tế, xã hội, môi trường và không gian; xác định rõ ranh giới khu dân cư, đất sản xuất, khu chức năng, khu công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật...; đảm bảo phát triển không gian theo hướng hợp lý, có tổ chức, tránh lộn xộn, manh mún, làm cơ sở quản lý, sử dụng hiệu quả tài nguyên đất đai.

- Việc cung cấp thông tin về hiện trạng nhà ở trên địa bàn xã phục vụ cho công tác điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2030,

tầm nhìn đến năm 2050 như theo đề nghị của Sở Xây dựng là nội dung lớn, đòi hỏi phải mất nhiều thời gian. Ngoài ra, để có số liệu định hướng lâu dài (*đến năm 2030 và 2050*) là rất khó xác định. Do đó, các số liệu dự báo cho các năm 2030 và 2050 các cơ quan chuyên môn của UBND xã dự báo chỉ mang tính chất tương đối để tham khảo. UBND xã sẽ tiếp tục chỉ đạo cơ quan chuyên môn phối hợp với Sở Xây dựng để rà soát, hoàn thiện số liệu.

Trên đây là báo cáo về thực trạng nhà ở trên địa bàn phục vụ công tác Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050. UBND xã báo để Sở Xây dựng được biết, tổng hợp./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch, các PCT UBND xã;
- Lưu: VT.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Xuân Trung