

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Nhiệm vụ khảo sát, nhiệm vụ quy hoạch và dự toán chi phí lập Quy hoạch phân khu H2+PE1, thuộc Phân khu 5, 6 - Khu du lịch Măng Đen đến năm 2045**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;*

*Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024;*

*Căn cứ 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;*

*Căn cứ 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;*

*Căn cứ Nghị quyết số 66.1/2025/NQ-CP ngày 18/7/2025 của Chính phủ quy định xử lý khó khăn, vướng mắc về việc lập mới, điều chỉnh và phê duyệt quy hoạch phân khu đối với khu vực hình thành đô thị khi thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính các cấp và tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp;*

*Căn cứ 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;*

*Căn cứ Quyết định số 1128/QĐ-TTg ngày 08/10/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch Măng Đen, huyện Kon Plông, tỉnh Kon Tum đến năm 2045;*

*Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đề án quy hoạch xây dựng đô thị và quy hoạch 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;*

*Căn cứ Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;*

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 24/TTr-TQLNVQH ngày 12/12/2025 về việc trình phê duyệt Nhiệm vụ khảo sát, nhiệm vụ quy hoạch và dự toán chi phí lập Quy hoạch phân khu H2+PE1, thuộc Phân khu 5, 6 - Khu du lịch Măng Đen đến năm 2045 và Báo cáo kết quả thẩm định số 266/BC-SXD ngày 18/12/2025; ý kiến thống nhất của thành viên UBND tỉnh.

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Nhiệm vụ khảo sát, nhiệm vụ quy hoạch và dự toán chi phí lập Quy hoạch phân khu H2+PE1, thuộc Phân khu 5, 6 - Khu du lịch Măng Đen đến năm 2045 với những nội dung chủ yếu như sau:

### **1. Nhiệm vụ quy hoạch**

1.1. Tên dự án: Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu H2+PE1, thuộc Phân khu 5, 6 - Khu du lịch Măng Đen đến năm 2045.

1.2. Phạm vi, quy mô và thời hạn lập quy hoạch

a) Quy mô, phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch:

- Phạm vi ranh nghiên cứu bao gồm toàn bộ tiểu khu H2+PE1 diện tích 1.104 ha.

- Phạm vi ranh giới lập quy hoạch: khoảng 814 ha (*diện tích lập quy hoạch xây dựng các khu chức năng*). Giới cận như sau:

+ Phía Đông giáp: Phân khu H3, PE3;

+ Phía Tây giáp: Phân khu H3, PE3;

+ Phía Nam giáp: Phân khu H3;

+ Phía Bắc giáp: Phân khu PE3.

- Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/2.000.

b) Thời hạn lập quy hoạch: Đến năm 2045.

1.3. Mục tiêu quy hoạch

- Cụ thể hóa đề án Quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch Măng Đen đến năm 2045 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt;

- Xây dựng phân khu H2+PE1 trở thành khu vực phát triển du lịch gắn với thể dục thể thao và khu vực phát triển đô thị mới, được quy hoạch phát triển với chất lượng cao và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ để đáp ứng nhu cầu của lượng lớn du khách và cư dân.

- Quy hoạch, phát triển các khu dân cư mới kết hợp chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu, mở rộng quỹ đất đô thị cho xã Kon Plông trong giai đoạn phát triển mới. Đồng thời, thực hiện chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu, đảm bảo hạ tầng

đồng bộ, cải thiện điều kiện sống, nhưng vẫn giữ gìn cấu trúc làng bản truyền thống và giá trị văn hóa bản địa.

- Tạo vùng đệm đô thị - sinh thái kết nối với khu du lịch Măng Đen, giữ vai trò khu vực cửa ngõ khu du lịch sinh thái Măng Đen.

- Làm cơ sở pháp lý để lập quy hoạch chi tiết các khu vực và lập dự án đầu tư, sử dụng hợp lý các nguồn lực đảm bảo phát triển bền vững lâu dài.

#### 1.4. Tính chất, chức năng khu vực lập quy hoạch

- Là trung tâm hành chính - dịch vụ mới của xã Kon Plông hiện đại, tập trung, kết hợp với các chức năng dịch vụ công cộng, thương mại - dịch vụ, giáo dục và văn hóa - thể thao, phục vụ dân cư toàn địa bàn.

- Là khu đô thị, du lịch nghỉ dưỡng sinh thái gắn với vùng trồng, chế biến cây công nghiệp xứ lạnh: Chè, cà phê.... Khu đô thị sinh thái đặc trưng vùng cao Kon Plông, giữ gìn cấu trúc làng bản truyền thống và giá trị văn hóa bản địa; Phát triển theo mô hình đô thị thung lũng - đồi núi, khai thác tối đa giá trị tự nhiên đặc hữu của khu vực. Hướng đến hình ảnh đô thị sinh thái - xanh - mật độ thấp, hòa nhập với cảnh quan rừng thông, rừng hỗn giao và khí hậu lạnh đặc trưng.

#### 1.5. Sơ bộ dự báo phát triển và các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
<b>A</b>	<b>Tổng diện tích quy hoạch</b>	<b>ha</b>	<b>814</b>
<b>B</b>	<b>Dân số dự báo</b>	<b>người</b>	<b>khoảng 15.700</b>
<b>C</b>	<b>Chỉ tiêu quy hoạch chính</b>		
<b>I</b>	<b>Đất dân dụng</b>	<i>m<sup>2</sup>/người</i>	70-100
	<i>Đất đơn vị ở</i>	<i>m<sup>2</sup>/người</i>	45-55
	<i>Đất công trình dịch vụ - công cộng</i>	<i>m<sup>2</sup>/người</i>	≥3,5
	<i>Đất cây xanh đô thị</i>	<i>m<sup>2</sup>/người</i>	≥4
<b>II</b>	<b>Hạ tầng xã hội thiết yếu trong đơn vị ở</b>		
1	Giáo dục		
	<i>Nhà trẻ, mẫu giáo (cấp đơn vị ở)</i>	<i>Chỗ/1.000 dân</i>	≥50
		<i>m<sup>2</sup>/cháu</i>	≥12
	<i>Trường tiểu học (cấp đơn vị ở)</i>	<i>hs/1.000 dân</i>	≥65
		<i>m<sup>2</sup>/hs</i>	≥10
	<i>Trường trung học cơ sở (cấp đơn vị ở)</i>	<i>hs/1.000 dân</i>	≥55
		<i>m<sup>2</sup>/hs</i>	≥10
2	Y tế		

	<i>Trạm y tế (cấp đơn vị ở)</i>	<i>m<sup>2</sup>/trạm</i>	500
3	Văn hóa - Thể dục thể thao		
	<i>Sân chơi(cấp đơn vị ở)</i>	<i>m<sup>2</sup>/người</i>	0,5
	<i>Sân luyện tập (cấp đơn vị ở)</i>	<i>m<sup>2</sup>/người</i>	0,5
	<i>Trung tâm văn hóa thể thao (cấp đơn vị ở)</i>	<i>ha/công trình</i>	0,5
4	Thương mại		
	<i>Chợ</i>	<i>m<sup>2</sup>/công trình</i>	2.000
5	Đất cây xanh	<i>m<sup>2</sup>/người</i>	≥2
6	Bãi đỗ xe	<i>m<sup>2</sup>/người</i>	≥2,5
<b>III</b>	<b>Hạ tầng kỹ thuật</b>		
1	Giao thông		
	<i>Tỷ lệ đất giao thông (tính đến cấp đường phân khu vực)</i>	<i>%</i>	≥18
2	Cấp nước		
	<i>Sinh hoạt</i>	<i>lít/người-ngày.đêm</i>	120-150
	<i>Công trình công cộng và dịch vụ</i>	<i>lít/m<sup>2</sup> sàn-ngày.đêm</i>	2
3	Chỉ tiêu cấp điện		
	<i>Sinh hoạt</i>	<i>W/người</i>	≥500
	<i>Công trình công cộng, dịch vụ</i>	<i>W/m<sup>2</sup> sàn</i>	≥30
4	Chỉ tiêu nước thải và vệ sinh môi trường		
	<i>Nước thải sinh hoạt</i>	<i>% chỉ tiêu cấp nước</i>	≥80
	<i>Rác thải rắn sinh hoạt</i>	<i>kg/người/ngày.đêm</i>	≥0,9
5	Thông tin liên lạc		
	<i>Công trình sinh hoạt</i>	<i>Thuê bao/hộ</i>	≥1
	<i>Công trình công cộng, dịch vụ</i>	<i>Thuê bao/150 m<sup>2</sup> sàn</i>	≥1

(Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cụ thể được xác định chính xác trong quá trình lập quy hoạch phân khu, tuân thủ quy định tại Quy hoạch chung khu du lịch Măng Đen đến năm 2045, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, tiêu chuẩn thiết kế và các quy định hiện hành, phù hợp với hiện trạng sử dụng đất và dân cư trong khu vực)

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

- Luận cứ, xác định phạm vi quy hoạch, quy mô diện tích lập quy hoạch; phân tích, đánh giá điều kiện hiện trạng về tự nhiên, dân số, sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và môi trường; đánh giá hiện trạng các chương trình, dự án đầu tư phát triển đang được triển khai thực hiện trong phạm vi quy hoạch. Xác định các vấn đề cơ bản cần giải quyết;

- Xác định mục tiêu lập quy hoạch phân khu; nêu các yêu cầu, định hướng chính tại quy hoạch chung đã được phê duyệt và quy định quản lý theo quy hoạch chung đã được ban hành đối với phạm vi quy hoạch;

- Lựa chọn chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật áp dụng cho toàn khu vực được lập quy hoạch phân khu; xác định quy mô dân số, đất đai, các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đối với khu vực được lập quy hoạch phân khu;

- Nêu các nguyên tắc, yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan; quy định về sử dụng đất đối với từng khu vực chức năng, trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn, khu trung tâm, khu bảo tồn (*nếu có*); xác định vị trí, quy mô, cấu trúc các đơn vị ở; vị trí, quy mô các công trình hạ tầng xã hội cấp đô thị trở lên (*nếu có*); quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng khu chức năng đô thị theo ô phố hình thành bởi các đường phân khu vực trong khu vực lập quy hoạch; vị trí, quy mô công trình ngầm; xác định chỉ giới xây dựng công trình trên các trục đường từ phân khu vực;

- Thiết kế đô thị: Xác định chỉ tiêu khống chế về khoảng lùi, cảnh quan đô thị dọc các trục đường chính, khu trung tâm; các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn và từng ô phố cho khu vực thiết kế;

- Nghiên cứu lồng ghép các nội dung có liên quan đến thích ứng với biến đổi khí hậu, tiêu chí về đô thị thông minh để phân tích và đề xuất giải pháp thiết kế quy hoạch hợp lý;

- Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật: Xác định cốt xây dựng đối với từng ô phố; xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hóa quy hoạch chung về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (*trên cao, trên mặt đất và ngầm*); hào và tuynel kỹ thuật; xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết; xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế và hệ thống chiếu sáng đô thị; xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc; xác định tổng lượng nước thải và rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải;

- Đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường;

- Luận cứ, xác định danh mục các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư tại khu vực lập quy hoạch; đề xuất, kiến nghị các cơ chế huy động và tạo nguồn lực thực hiện. Xác định cụ thể các dự án quan trọng, dự kiến ưu tiên đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước.

### 1.7. Các yêu cầu về hồ sơ, sản phẩm quy hoạch

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 và 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.

### 1.8. Các yêu cầu, nguyên tắc về lấy ý kiến

Đảm bảo đúng đối tượng, nội dung, hình thức, thời gian lấy ý kiến theo quy định tại Điều 37 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

## 2. Nhiệm vụ khảo sát

### 2.1. Mục đích khảo sát

Công tác đo vẽ bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000, đường đồng mức 1m nhằm cung cấp tài liệu phục vụ cho việc lập Quy hoạch phân khu H2+PE1, thuộc Phân khu 5, 6 - Khu du lịch Măng Đen đến năm 2045.

### 2.2. Phạm vi khảo sát

Phạm vi khảo sát đo đạc để lập bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000 bao gồm toàn bộ diện tích khoảng 814ha.

### 2.3. Khối lượng khảo sát

TT	Công việc	ĐVT	Mức độ khó khăn	Khối lượng
<b>I</b>	<b>Thành lập bản đồ ảnh</b>			
1	Thu nhận dữ liệu ảnh			
1.1	Đo nội trạm cố định			
a	Tiếp điểm	Điểm	3	3
b	Chọn điểm	Điểm	3	3
c	Đo ngắm và tính toán tọa độ, độ cao bằng công nghệ GNSS	Điểm	3	3
d	Đo ngắm và tính toán tọa độ, độ cao bằng phương pháp toàn đạc điện tử	Km	3	10
1.2	Đo nội điểm khống chế ảnh và điểm kiểm tra			
a	Chọn điểm	Điểm	3	24
b	Đo ngắm và tính toán tọa độ, độ cao bằng công nghệ GNSS	Điểm	3	24
c	Đo ngắm và tính toán tọa độ, độ cao bằng phương pháp toàn đạc điện tử	Km	3	2
1.3	Tổ chức bay chụp	Km <sup>2</sup>	3	8,14
2	Xử lý dữ liệu ảnh	Mảnh	3	6,512
3	Điều vẽ ngoại nghiệp	Mảnh	2	6,512
4	Đo vẽ bù chi tiết	Km <sup>2</sup>	2	0,9306
<b>II</b>	<b>Biên tập bản đồ số 1/2.000</b>			
1	Biên tập bản đồ trong khu vực thành lập bản đồ ảnh	Mảnh	2	6,512

## 2.4. Thành phần hồ sơ khảo sát

- Sản phẩm hoàn thiện giao nộp phải qua kiểm tra nghiệm thu đã đạt tiêu chuẩn chất lượng, có dấu và chữ ký của đơn vị thi công theo quy định.

- Sản phẩm giao nộp bản đồ địa hình gồm dạng số và dạng giấy, tuân thủ đúng quy định về nội dung và ký hiệu bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.

- Sản phẩm giao nộp tuân thủ theo quy định hiện hành về giao nộp sản phẩm đo đạc bản đồ. Mỗi loại tài liệu giao nộp đều phải ghi rõ tên khu đo, tỷ lệ đo vẽ, loại thành quả, số lượng, tên đơn vị thi công và thời gian đo vẽ.

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

- Số lượng và danh mục sản phẩm hồ sơ giao nộp: bao gồm 07 bộ theo danh mục tại Phụ lục 2 (*Ban hành kèm theo Thông tư số 24/2018/TT-BTNMT ngày 15/11/2018 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường*), cụ thể:

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

## 3. Dự toán chi phí lập quy hoạch

Tổng kinh phí: **4.355.311.000 đồng** (*Bằng chữ: Bốn tỷ, ba trăm năm mươi lăm triệu, ba trăm mười một ngàn đồng*). Trong đó:

- Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch và quy hoạch: 2.757.806.000 đồng;
- Chi phí khác liên quan: 1.579.505.000 đồng.

## Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Tổ chức thực hiện:

- a) Cơ quan phê duyệt quy hoạch: UBND tỉnh.
- b) Cơ quan tổ chức thẩm định quy hoạch: Sở Xây dựng.
- c) Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Sở Xây dựng.

d) Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Lựa chọn tư vấn thực hiện theo quy định.

đ) Thời gian lập quy hoạch (*tính từ ngày lựa chọn được tổ chức tư vấn lập quy hoạch đến khi trình cơ quan thẩm định quy hoạch*) không quá 09 tháng.

## 2. Sở Xây dựng:

a) Chịu trách nhiệm trước pháp luật và UBND tỉnh về nội dung thẩm định, trình phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch;

b) Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành, đơn vị, địa phương liên quan tổ chức thực hiện việc lập, thẩm định và trình phê duyệt quy hoạch theo quy định của pháp luật.

3. Các Sở: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Công an tỉnh, Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh, UBND xã Kon Plông và các đơn vị liên quan:

a) Phối hợp chặt chẽ với Sở Xây dựng trong quá trình tổ chức lập Quy hoạch phân khu H2+PE1, thuộc Phân khu 5, 6 - Khu du lịch Măng Đen đến năm 2045;

b) Chịu trách nhiệm trước UBND tỉnh trong trường hợp chậm trễ khi tham gia góp ý kiến, cung cấp hồ sơ tài liệu có liên quan làm ảnh hưởng đến tiến độ chung của việc lập quy hoạch.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

**Điều 4.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Giám đốc Công an tỉnh; Chỉ huy trưởng Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh; Giám đốc Kho bạc Nhà nước Khu vực XV; Chủ tịch UBND xã Kon Plông; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

### **Nơi nhận:**

- Như Điều 4;
- Thường trực Tỉnh ủy (b/c);
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, PCT UBND tỉnh;
- VPUB: PCVP, KTTH;
- Lưu VT, CNXD.DHL.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Công Hoàng**