

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

NHIỆM VỤ
QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ MỚI TRUNG TÂM
HUYỆN TU MƠ RÔNG, TỈNH KON TUM



CÔNG TY TNHH ĐÔNG SÁNG KON TUM (ISO 9001: 2008)

188 - Sư Vạn Hạnh - TP Kon Tum. Tel: 02603 864 431. Fax: 02603 868 733

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

NHIỆM VỤ
QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ MỚI TRUNG TÂM
HUYỆN TU MƠ RÔNG, TỈNH KON TUM

Cơ quan chủ đầu tư : Ủy ban nhân dân huyện Tu Mơ Rông.
Đơn vị lập nhiệm vụ : Công ty TNHH Đông Sáng Kon Tum.
Cơ quan thẩm định : Sở Xây dựng Kon Tum.
Cơ quan phê duyệt : Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum.

CHỦ ĐẦU TƯ

Kon Tum, ngày 11 tháng 8 năm 2023

CÔNG TY TNHH
ĐÔNG SÁNG KON TUM



GIÁM ĐỐC
Nguyễn Phong Vũ

MUC LUC

PHẦN MỞ ĐẦU	1
I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT	1
II. CÁC CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH.....	3
1. Các cơ sở pháp lý	3
2. Các nguồn tài liệu, số liệu liên quan	5
3. Các cơ sở bản đồ	5
III. VỊ TRÍ, QUY MÔ, PHẠM VI VÀ RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH. .5	5
1. Vị trí, phạm vi, ranh giới:	6
2. Quy mô diện tích lập quy hoạch:	6
3. Thời hạn quy hoạch:	6
PHẦN II - KHÁI QUÁT CHUNG ĐÔ THỊ TRUNG TÂM HUYỆN LÝ HUYỆN TU MƠ RÔNG	7
I. KHÁI QUÁT CHUNG ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG	7
1. Khái quát chung đặc điểm tự nhiên:.....	7
2. Hiện trạng hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật.....	8
II. NHỮNG VẤN ĐỀ TỒN TẠI CHÍNH TRONG QUÁ TRÌNH THỰC HIỆN QUẢN LÝ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ.....	12
1. Tóm lược nội dung các đồ án quy hoạch chung đã được phê duyệt:	12
2. Đánh giá việc triển khai thực hiện đồ án quy hoạch sau khi đã được UBND tỉnh phê duyệt.	16
3. Những vấn đề tồn tại chính trong quá trình thực hiện quản lý và phát triển đô thị.	18
III. CÁC PHƯƠNG HƯỚNG PHÁT TRIỂN TẠI QUY HOẠCH CẤP CAO HƠN VÀ KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH TẠI QUY HOẠCH TỈNH VÀ CÁC DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI CÓ TÁC ĐỘNG ĐẾN PHẠM VI LẬP QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ. ..	19
1. Các phương hướng phát triển đô thị Tu Mơ Rông tại quy hoạch cấp cao hơn và kế hoạch phát triển đô thị.	19
2. Phương án quy hoạch tại quy hoạch cấp tỉnh và tác động của các dự án đang được triển khai liên quan đến phạm vi quy hoạch chung đô thị.	19
PHẦN III - CÁC YÊU CẦU NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ MỚI.....	21
I. TÍNH CHẤT, ĐỘNG LỰC PHÁT TRIỂN, VAI TRÒ ĐÔ THỊ TU MƠ RÔNG.....	21
1. Tính chất	21
2. Động lực phát triển và vai trò của đô thị Tu Mơ Rông đối với vùng huyện, vùng tỉnh.....	21
II. QUAN ĐIỂM VÀ MỤC TIÊU QUY HOẠCH.	22
1. Quan điểm.....	22

2. Mục tiêu:	22
III. NHỮNG VẤN ĐỀ CHÍNH CẦN GIẢI QUYẾT TRONG QUY HOẠCH.	23
IV. CÁC DỰ BÁO SƠ BỘ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ.....	24
1. Cơ sở dự báo	24
2. Dự báo về phát triển kinh tế - xã hội.....	24
3. Dự báo về dân số, lao động và nghề nghiệp.....	24
4. Dự báo về đất đai phát triển đô thị, khu dân cư nông thôn.	26
5. Dự báo về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật.....	26
V. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CHỦ YẾU.	26
1. Căn cứ pháp lý lựa chọn các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật.....	26
2. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật	27
VI. YÊU CẦU ĐỐI VỚI VIỆC ĐIỀU TRA KHẢO SÁT, THU THẬP TÀI LIỆU SỐ LIỆU, ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG ĐÔ THỊ; ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ	28
1. Yêu cầu đối với việc điều tra khảo sát, thu thập tài liệu số liệu, đánh giá hiện trạng đô thị.....	28
2. Yêu cầu định hướng phát triển đô thị.....	29
3. Đánh giá tác động môi trường chiến lược	32
4. Quy hoạch xây dựng đợt đầu và dự án ưu tiên đầu tư	32
5. Thiết kế đô thị:	33
PHẦN IV - HỒ SƠ SẢN PHẨM VÀ DỰ TOÁN KINH PHÍ; KẾ HOẠCH, TIẾN ĐỘ VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN	35
I. HỒ SƠ SẢN PHẨM:	35
II. DỰ TOÁN KINH PHÍ.....	36
III. KẾ HOẠCH, TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN.	36
1. Lập nhiệm vụ quy hoạch.....	36
2. Lập quy hoạch	36
3. Thời gian và nguồn vốn thực hiện:	36
IV. TỔ CHỨC THỰC HIỆN.....	37
V. YÊU CẦU VỀ NỘI DUNG, HÌNH THỨC VÀ ĐỐI TƯỢNG LẤY Ý KIẾN ĐỒ ÁN QUY HOẠCH.	37
PHẦN V - KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	38

❖ **PHỤ LỤC: DỰ TOÁN KINH PHÍ LẬP QUY HOẠCH**

❖ **BẢN VẼ : SƠ ĐỒ VỊ TRÍ VÀ MỐI LIÊN HỆ VÙNG - A3.**

PHẦN MỞ ĐẦU

I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT

Huyện Tu Mơ Rông được thành lập theo Nghị định số 76/2005/NQ-ND, ngày 09/06/2005 của Chính phủ trên cơ sở chia tách địa giới hành chính từ huyện Đăk Tô, tỉnh Kon Tum. Là huyện miền núi, vùng cao, nằm ở phía Bắc tỉnh Kon Tum, bao gồm 11 xã (*Đăk Hà, Tu Mơ Rông, Văn Xuôi, Ngọc Lây, Ngọc Yêu, Tê Xăng, Măng Ri, Đăk Tờ Kan, Đăk Rơ Ông, Đăk Sao và Đăk Na*) Huyện có ranh giới hành chính như sau: Phía Đông giáp huyện Kon Plông - tỉnh Kon Tum; Phía Tây giáp huyện Ngọc Hồi - tỉnh Kon Tum; Phía Nam giáp huyện Đăk Tô và huyện Đăk Hà - tỉnh Kon Tum; Phía Bắc giáp huyện Đăk Glei - tỉnh Kon Tum và huyện Nam Trà My - tỉnh Quảng Nam, với diện tích tự nhiên 85.744,25 ha (*Khoảng 857,44 km²*), dân số đến cuối năm 2022 là 29.657 người.

Trung tâm thị trấn huyện lỵ huyện Tu Mơ Rông là trung tâm hành chính, chính trị, kinh tế, văn hoá, xã hội của huyện Tu Mơ Rông. Có vị trí tại xã Đăk Hà và nằm về phía Nam huyện Tu Mơ Rông. Với diện tích hiện nay là khoảng 665 ha đã được lập, điều chỉnh và mở rộng quy hoạch chung¹ trong giai đoạn từ năm 2005-2010. Trải qua quá trình hình thành và phát triển, đến nay kinh tế - xã hội trung tâm huyện lỵ huyện Tu Mơ Rông có sự phát triển tương đối toàn diện, kết cấu hạ tầng đô thị khu trung tâm huyện từng bước đầu tư xây dựng hoàn thiện, bộ mặt đô thị trung tâm ngày càng khang trang, hiện đại. Quy mô dân số toàn xã Đăk Hà (*bao gồm trung tâm huyện lỵ*) đến cuối năm 2022 là 4.622 người.

Hiện nay, việc quản lý xây dựng và phát triển đô thị trung tâm huyện được thực hiện theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng trung tâm thị trấn huyện lỵ huyện Tu Mơ Rông được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định 140/QĐ-UBND ngày 25/01/2006 và đồ án Mở rộng quy hoạch chung xây dựng thị trấn huyện lỵ huyện Tu Mơ Rông về phía Nam, huyện Tu Mơ Rông được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 884/QĐ-UBND, ngày 27/8/2010. Tuy nhiên, sau gần 15 năm triển khai thực hiện đồ án quy hoạch chung, đến nay có nhiều bất cập và không còn phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương. Một số nội dung xác định ưu tiên đầu tư trong Đồ án quy hoạch chung, nhưng qua gần 15 năm địa phương vẫn chưa cân đối được nguồn lực để thực hiện, nhất là hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung, dự án hạ tầng xã hội, cụ thể:

¹ Theo Quyết định số 1125/QĐ-UBND, ngày 29/9/2005 của UBND tỉnh Kon Tum về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung xây dựng trung tâm thị trấn Huyện lỵ Tu Mơ Rông, tỉnh Kon Tum; Quyết định số 140/QĐ-UBND, ngày 25/01/2006 của UBND tỉnh Kon Tum về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng trung tâm thị trấn huyện lỵ huyện Tu Mơ Rông, tỉnh Kon Tum; Quyết định số 884/QĐ-UBND, ngày 27/8/2010 của UBND tỉnh Kon Tum về việc phê duyệt đồ án Mở rộng quy hoạch chung xây dựng thị trấn huyện lỵ huyện Tu Mơ Rông về phía Nam, huyện Tu Mơ Rông, tỉnh Kon Tum.

- Hệ thống giao thông hiện nay đã được đầu tư xây dựng gồm Quốc lộ 40B và một số tuyến chính trong khu trung tâm Hành chính - Chính trị, còn lại vẫn là đường đất chưa được đầu tư xây dựng. Tuy nhiên, các tuyến giao thông đã được đầu tư có sự điều chỉnh hướng tuyến tại nhiều vị trí và việc chuẩn bị mặt bằng xây dựng hệ thống giao thông cần bố trí hệ thống kè, taluy chiếm quỹ đất với diện tích lớn chông lán các công trình chức năng, gây khó khăn trong công tác thực hiện và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

- Các công trình chức năng phục vụ đô thị trung tâm thị trấn không thể thực hiện đầu tư xây dựng theo quy hoạch (*trung tâm văn hóa thể dục thể thao và câu lạc bộ, nhà văn hóa thanh thiếu nhi...*), một số công trình chức năng đã thay đổi vị trí theo định hướng quy hoạch chung (*Trung tâm giáo dục, bệnh viện huyện, quảng trường, các khu dân cư, ...*) làm ảnh hưởng đến phát triển đô thị và đời sống dân sinh trên địa bàn.

- Tỷ lệ lập quy hoạch chi tiết theo định hướng của quy hoạch chung trên địa bàn trung tâm huyện tương đối cao chiếm khoảng 48,1% (320 ha/665 ha). Tuy nhiên, việc thực hiện đầu tư xây dựng theo quy hoạch có nhiều khó khăn bất cập bởi điều kiện địa hình, chi phí đầu tư lớn và có sự trùng lặp các khu chức năng đô thị do chưa điều chỉnh kịp thời giữa Đồ án QHCT Khu trung tâm hành chính - chính trị thị trấn huyện lỵ huyện Tu Mơ Rông được lập và phê duyệt năm 2006 và đồ án QHCT Khu Công cộng - Dịch vụ phía Nam Trung tâm Chính trị - Hành chính huyện Tu Mơ Rông được lập và phê duyệt năm 2015. Nên khó khăn trong việc quản lý và lập các dự án đầu tư xây dựng phục vụ xây dựng và phát triển đô thị.

- Một số khu vực được quy hoạch phân khu chức năng, hiện nay không còn phù hợp với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội và không đồng bộ thống nhất với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được duyệt ảnh hưởng đến việc thu hút đầu tư, khai thác quỹ đất để phát triển kết cấu hạ tầng đô thị.

Ngoài ra, theo Nghị quyết số 16-NQ/TU ngày 23/8/2022 của Ban chấp hành Đảng bộ tỉnh khóa XVI về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị trên địa bàn tỉnh Kon Tum đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045, với mục tiêu đến năm 2030 thành lập thị trấn Tu Mơ Rông. Tuy nhiên, với quy mô diện tích 665ha được xác định là trung tâm thị trấn huyện lỵ đã được lập quy hoạch chung, hiện nay có nhiều bất cập trong việc thực hiện quy hoạch phát triển đô thị đã được nêu trên, thì quy mô diện tích không đảm bảo theo quy định để thành lập thị trấn trong tương lai ².

Nhằm tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc trên đáp ứng yêu cầu thực tế, phù hợp với xu thế phát triển kinh tế - xã hội của huyện và định hướng phát triển của đô thị trong tương lai, nâng cao chất lượng môi trường sống, cơ sở hạ tầng và cảnh quan đô thị bảo đảm tính kế thừa, phát huy hết các tiềm năng thế mạnh

² Nghị quyết số 1211/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về tiêu chuẩn của đơn vị hành chính và phân loại đơn vị hành chính (*sửa đổi, bổ sung tại Nghị quyết số 27/2022/UBTVQH15*), một trong các điều kiện để thành lập thị trấn “*có diện tích tự nhiên từ 14km² trở lên*”

của trung tâm huyện lỵ huyện Tu Mơ Rông. Vì vậy, việc nghiên cứu lập Quy hoạch chung đô thị mới trung tâm huyện Tu Mơ Rông, tỉnh Kon Tum, bao gồm quy hoạch mở rộng và điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung trung tâm thị trấn huyện lỵ huyện Tu Mơ Rông để đảm bảo mục tiêu thành lập thị trấn vào năm 2030 là thực sự cần thiết và cấp bách.

II. CÁC CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH

1. Các cơ sở pháp lý

- Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;
- Luật Xây dựng số 50 ngày 18/6/2014; Luật số 62/2020 sửa đổi bổ sung một số điều của luật Xây dựng ngày 17/6/2020;
- Luật Quy hoạch năm 2017;
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018;
- Nghị quyết số 751/2019/UBTVQH14 ngày 16/8/2019 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về giải thích một số điều của Luật Quy hoạch;
- Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội: Về phân loại đô thị; Nghị Quyết số 26/2022/UBTVQH15 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25 tháng 5 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về phân loại đô thị;
- Nghị quyết số 1211/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về tiêu chuẩn của đơn vị hành chính và phân loại đơn vị hành chính; Nghị quyết số 27/2022/UBTVQH15 ngày 21/9/2022 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết số 1211/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về tiêu chuẩn của đơn vị hành chính và phân loại đơn vị hành chính;
- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
- Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;
- Quyết định số 241/QĐ-TTg, ngày 24/02/2021 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt kế hoạch phân loại toàn quốc giai đoạn 2021-2030.

- Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/2/2016 của Bộ Xây dựng Ban hành “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật”, Mã số QCVN 07:2016/BXD;

- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

- Thông tư số 04/2022/TT-BXD, ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng ban hành Thông tư quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

- Nghị quyết số 16-NQ/TU ngày 23/8/2022 của Ban chấp hành Đảng bộ tỉnh khóa XVI về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị trên địa bàn tỉnh Kon Tum đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045

- Quyết định số 16/2019/QĐ-UBND ngày 04/11/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ban hành Quy định công tác lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh và quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Kon Tum;

- Quyết định số 03/2023/QĐ-UBND ngày 03/3/2023 của UBND tỉnh về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định công tác lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh và quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Kon Tum ban hành kèm theo Quyết định số 16/2019/QĐ-UBND ngày 04 tháng 11 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh;

- Quyết định số 1125/QĐ-UBND, ngày 29/9/2005 của UBND tỉnh Kon Tum về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung xây dựng trung tâm thị trấn Huyện lỵ Tu Mơ Rông, tỉnh Kon Tum;

- Quyết định số 140/QĐ-UBND, ngày 25/1/2006 của UBND tỉnh Kon Tum về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng trung tâm thị trấn huyện lỵ huyện Tu Mơ Rông, tỉnh Kon Tum;

- Quyết định số 884/QĐ-UBND, ngày 27/8/2010 của UBND tỉnh Kon Tum về việc phê duyệt đồ án Mở rộng quy hoạch chung xây dựng thị trấn huyện lỵ huyện Tu Mơ Rông về phía Nam, huyện Tu Mơ Rông, tỉnh Kon Tum;

- Quyết định số 612/QĐ-UBND, ngày 14/12/2018 của UBND tỉnh Kon Tum về việc phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội huyện Tu Mơ Rông, tỉnh Kon Tum đến năm 2025, định hướng đến năm 2030.

- Quyết định 100/QĐ-UBND ngày 01 tháng 3 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021- 2030 của huyện Tu Mơ Rông, tỉnh Kon Tum;

- Công văn số 93/UBND-HTKT ngày 12/01/2023 của UBND tỉnh Kon Tum thống nhất chủ trương về việc điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung thị trấn huyện lỵ huyện Tu Mơ Rông;

- Các Công văn góp ý Nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thị trấn huyện lỵ huyện Tu Mơ Rông của các Sở ngành tỉnh³ và của các cơ quan, tổ chức, cộng đồng dân cư có liên quan tại địa phương;

- Các Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành.

2. Các nguồn tài liệu, số liệu liên quan

- Các đồ án quy hoạch chung xây dựng trung tâm thị trấn huyện lỵ huyện Tu Mơ Rông được lập điều chỉnh và điều chỉnh mở rộng đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt vào các năm 2006 và năm 2010; Quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Đăk Hà, huyện Tu Mơ Rông, tỉnh Kon Tum.

- Quy hoạch tỉnh Kon Tum thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Các số liệu hiện trạng kinh tế, văn hoá, xã hội liên quan đến khu vực quy hoạch do chủ đầu tư và các ban ngành cung cấp.

- Các số liệu, tài liệu về khí tượng, thủy văn, địa chất, và các số liệu khác có liên quan.

3. Các cơ sở bản đồ

- Bản đồ địa hình tỷ lệ 1/10.000 liên quan đến khu vực lập quy hoạch.

- Bản đồ địa chính (*bản đồ giải thửa*) khu vực lập quy hoạch.

III. VỊ TRÍ, QUY MÔ, PHẠM VI VÀ RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH.

Hiện nay, trung tâm huyện lỵ huyện Tu Mơ Rông đang triển khai thực hiện hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị, theo quyết định 241/QĐ-TTg, ngày 24/02/2021 của Thủ tướng chính phủ về việc phê duyệt kế hoạch phân loại đô thị toàn quốc giai đoạn 2021-2030, theo đó đô thị mới trung tâm huyện Tu Mơ Rông sẽ là đô thị loại V giai đoạn 2021-2025. Tuy nhiên, với quy mô diện tích 665ha xác định là trung tâm thị trấn huyện lỵ đã được lập quy hoạch chung không đảm bảo phát triển đô thị trong giai đoạn tới theo các quy định của pháp luật về sắp xếp đơn vị hành chính; về tiêu chuẩn của đơn vị hành chính và phân loại đơn vị hành chính và về phân loại đô thị, cụ thể:

Căn cứ Nghị quyết số 16-NQ/TU ngày 23/8/2022 của Ban chấp hành Đảng bộ tỉnh khóa XVI về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị trên địa bàn tỉnh Kon Tum đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045, xác định mục tiêu đến năm 2030 thành lập thị trấn Tu Mơ Rông.

Căn cứ Nghị quyết số 1211/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về tiêu chuẩn của đơn vị hành chính và phân loại đơn vị hành chính (*sửa đổi, bổ sung tại Nghị quyết số 27/2022/UBTVQH15*), một trong

³ Sở Nội vụ (*Văn bản số: 1764/SNV-XDCQ&TCBM, ngày 10/7/2023*); Sở Công thương (*Văn bản số: 1296/SCT-HCTH, ngày 11/7/2023*); Sở Tài chính (*Văn bản số: 2576/STC-QLNS, ngày 17/7/2023*); Sở Giao thông vận tải (*Văn bản số: 1367/SGTVT-KHTC, ngày 17/7/2023*); Sở Kế hoạch và Đầu tư (*Văn bản số: 2019/SKHĐT-KT, ngày 18/7/2023*); Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn (*Văn bản số: 2352/SNN-KH, ngày 25/7/2023*); Sở Xây dựng (*Văn bản số: 1205/SXD-QHKT, ngày 04/8/2023*).

các điều kiện để thành lập thị trấn có diện tích tự nhiên từ 14km² trở lên; đã được công nhận là đô thị (mức tối thiểu) là loại V.

Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 1 Nghị quyết số 26/2022/UBTVQH15 ngày 21/9/2022 Ủy ban thường vụ Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 về phân loại đô thị: “Phạm vi phân loại đô thị, đánh giá trình độ phát triển cơ sở hạ tầng đô thị đã được công nhận phải trùng với phạm vi dự kiến thành lập, điều chỉnh đơn vị hành chính đô thị”.

Ngoài ra, Căn cứ Quyết định số 612/QĐ-UBND, ngày 14/12/2018 của UBND tỉnh Kon Tum về việc phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội huyện Tu Mơ Rông, tỉnh Kon Tum đến năm 2025, định hướng đến năm 2030. Định hướng địa giới hành chính thành lập thị trấn Tu Mơ Rông trên cơ sở xã Đăk Hà và các khu vực lân cận. Huyện Tu Mơ Rông có 11 xã, thị trấn như hiện nay.

Từ các quy định nêu trên, để đảm bảo thống nhất về quy mô, phạm vi ranh giới của đô thị trung tâm huyện Tu Mơ Rông trong việc lập quy hoạch đô thị, đánh giá phân loại đô thị và thành lập đơn vị hành chính đô thị và phù hợp với định hướng phát triển kinh tế xã hội của huyện thì phạm vi ranh giới và quy mô lập quy hoạch chung đô thị được xác định như sau:

1. Vị trí, phạm vi, ranh giới:

a) Vị trí đô thị mới Tu Mơ Rông được xác định tại xã Đăk Hà, huyện Tu Mơ Rông, tỉnh Kon Tum.

b) Phạm vi, ranh giới: Nghiên cứu lập quy hoạch trên toàn bộ diện tích xã Đăk Hà, với ranh giới tứ cận cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp xã Đăk Tô Kan và xã Tu Mơ Rông.
- Phía Nam giáp xã Đăk Psi, huyện Đăk Hà.
- Phía Đông giáp xã Tu Mơ Rông.
- Phía Tây giáp xã Văn Lem và xã Đăk Trăm, huyện Đăk Tô.

2. Quy mô diện tích lập quy hoạch:

Quy mô lập quy hoạch chung là khoảng 9.574 ha, trong đó:

- Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung 665 ha (được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 140/QĐ-UBND ngày 25/01/2006 với quy mô 465 ha; Quyết định số 884/QĐ-UBND ngày 27/8/2010 với quy mô 200 ha).

- Lập mới quy hoạch chung phần diện tích còn lại của toàn bộ xã Đăk Hà là khoảng 8.909 ha.

3. Thời hạn quy hoạch:

- Giai đoạn ngắn hạn đến năm 2030;
- Giai đoạn dài hạn đến năm 2040.

PHẦN II

KHÁI QUÁT CHUNG ĐÔ THỊ TRUNG TÂM HUYỆN LÝ HUYỆN TU MƠ RÔNG

I. KHÁI QUÁT CHUNG ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG

1. Khái quát chung đặc điểm tự nhiên:

1.1. Vị trí địa lý.

Trung tâm huyện lý huyện Tu Mơ Rông thuộc xã Đăk Hà, nằm về phía Nam huyện Tu Mơ Rông, tỉnh Kon Tum.

+ Phía Bắc giáp xã Đăk Tơ Kan và xã Tu Mơ Rông.

+ Phía Nam giáp xã Đăk Psi, huyện Đăk Hà.

+ Phía Đông giáp xã Tu Mơ Rông.

+ Phía Tây giáp xã Văn Lem và xã Đăk Trăm, huyện Đăk Tô.

1.2. Địa hình, địa mạo

Có nhiều bậc thềm địa hình, tạo nên nhiều kiểu địa hình đa dạng: gò đồi, vùng trũng và núi cao xen kẽ nhau khá phức tạp. Trong đó mỗi bậc là địa hình đồi núi bao quanh tạo thành những thung lũng hẹp, Địa hình thấp dần từ Bắc xuống Nam và từ Đông sang Tây.

Xã Đăk Hà nhìn chung trong toàn xã chủ yếu là địa hình tương đối dốc, nằm về phía Đông và phía Tây của xã bị chia cắt bởi các con khe suối, dạng địa hình yên ngựa và đồi bát úp với nhiều thung lũng. Nơi cao nhất khoảng 1680m và nơi thấp nhất khoảng 1000 m so với mặt nước biển. Đất có độ dốc >150m.

1.3. Khí hậu thời tiết

a) Nhiệt độ

Khu vực xã Đăk Hà là khí hậu Tây Trường Sơn có khí hậu nhiệt đới gió mùa Tây nguyên, có độ cao phổ biến từ 800-1400m so với mặt nước biển.

Tổng nhiệt độ năm từ 7.000- 7.5000C; nhiệt độ trung bình tháng lạnh nhất (tháng 12, 01) đạt dưới 18⁰C; nhiệt độ trung bình tháng cao nhất (tháng 4) khoảng 23⁰C.

b) Chế độ mưa

Lượng mưa năm tương đối cao phổ biến từ 2400-2500mm và có xu hướng tăng về hướng Bắc, mùa mưa bắt đầu từ tháng 5 và kết thúc vào đầu tháng 11.

c) Độ ẩm

Độ ẩm trung bình năm cao phổ biến 84-85%. Tổng số giờ nắng tương đối thấp từ 1400-1500h/năm.

1.4. Thủy văn



Trên địa bàn huyện không có sông lớn mà chỉ có suối nhỏ và hệ thống suối đầu nguồn của các sông sau:

Lưu vực sông Đăk PSi: nằm trong địa bàn huyện có diện tích lớn nhất tập trung ở phía Đông-Nam gồm các hệ thống suối như: Suối nước Chim, suối Đăk PSi, suối Đăk Lây, suối Đăk Ter, suối Đăk Xe,... Nguồn nước ngầm trên địa bàn huyện tuy khá phong phú nhưng việc khai thác gặp nhiều khó khăn do địa hình chia cắt, không bằng phẳng nên mặt nước ngầm ở mỗi vùng có khác nhau. Nước ngầm có chất lượng tốt, hiện nay khai thác chủ yếu cho sinh hoạt (*khoan giếng, đào giếng*).

Nhìn chung các suối đều có nước quanh năm, nhưng so từ mặt nước với mặt đất sản xuất cao, nên việc khai thác phục vụ sản xuất rất khó khăn.

2. Hiện trạng hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật

2.1. Hiện trạng hệ thống hạ tầng xã hội.

Sau khi thành lập huyện Tu Mơ Rông đến nay, được sự quan tâm Chính phủ, của tỉnh, UBND huyện Tu Mơ Rông đã tập trung đầu tư kết cấu hạ tầng kỹ thuật và xã hội cho trung tâm huyện theo quy hoạch chung với quy mô 665ha. Với dân số dự kiến theo các quy hoạch chung được phê duyệt⁴ đến năm 2025 khoảng 13.250 người. Phát triển dọc Quốc lộ 40B, thuộc địa phận xã Đăk Hà. Đến nay hệ thống hạ tầng xã hội của đô thị trung tâm thị trấn Tu Mơ Rông tương đối đầy đủ đáp ứng được các yêu cầu phát triển đô thị, cụ thể:

a) Về nhà ở:

Hiện nay trên địa bàn trung tâm huyện, nhà ở chủ yếu do dân tự xây dựng, có chiều cao trung bình từ 1-2 tầng (*đa số nhà 01 tầng*), dọc các trục đường chính đã hình thành một số nhà ở có dáng kiến trúc đẹp, khang trang làm cho bộ mặt kiến trúc đô thị ngày càng đổi mới. Số lượng nhà kiên cố chiếm tỷ lệ tương đối > 57,2%.

Nhà ở khu vực ngoài khu trung tâm có tầng cao trung bình khoảng 1,2 tầng, chủ yếu là nhà cấp 4, phần lớn có cấu trúc phù hợp với các hoạt động sản xuất và sinh hoạt nông nghiệp - nông thôn.

b) Các công trình công cộng:

Khu trung tâm huyện lỵ với vai trò là trung tâm hành chính, chính trị, kinh tế, văn hóa, giáo dục, y tế của huyện Tu Mơ Rông. Do đó, hệ thống công trình công cộng, trụ sở cơ quan trong thời gian qua được chú trọng đầu tư xây dựng và nâng cấp ngày càng khang trang, chất lượng đáp ứng nhu cầu làm việc của cán bộ và phục vụ nhân dân. Với hình thức kiến trúc và khuôn viên đẹp, hài hòa với cảnh quan tự nhiên của khu vực, các công trình công cộng chủ yếu nằm trên các trục đường chính góp phần tạo nên bộ mặt đô thị thị trấn. Tuy nhiên vẫn còn

⁴ Các Đồ án Quy hoạch chung được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 140/QĐ-UBND ngày 25/01/2006 và Quyết định số 884/QĐ-UBND ngày 27/8/2010.

thiếu và chưa được đầu tư xây dựng một số công trình phục vụ đô thị như: Công trình văn hóa, TDTT, thương mại dịch vụ,...

Bảng thống kê các công trình công cộng trên địa bàn trung tâm huyện lỵ

TT	Tên công trình	Diện tích (m ²)	Địa điểm
I	Công trình công cộng cấp đơn vị ở	51.357	
1	Công trình giáo dục	48.418	Xã Đăk Hà, huyện Tu Mơ Rông
-	<i>Trường Mầm non</i>	5.100	
-	<i>Trường tiểu học</i>	20.448	
-	<i>Trường PTDTBT-DT nội trú huyện (THCS)</i>	22.870	
2	Công trình văn hóa, TDTT	531	
-	<i>Buru điện xã Đăk Hà</i>	69	
-	<i>Nhà văn hóa thôn</i>	462	
3	Công trình y tế	2.408	
-	<i>Trạm Y tế xã Đăk Hà</i>	2.408	
II	Công trình công cộng cấp đô thị	96.509	
1	Công trình giáo dục	33.116	Xã Đăk Hà, huyện Tu Mơ Rông
-	<i>Trường phổ thông dân tộc nội trú (THPT)</i>	28.150	
-	<i>Trung tâm giáo dục nghề nghiệp - giáo dục thường xuyên huyện</i>	4.966	
2	Công trình văn hóa, TDTT	10.097	
-	<i>Quảng trường trung tâm</i>	4.903	
-	<i>Hội trường chung</i>	4.969	
-	<i>Nhà rông văn hóa Trung tâm huyện</i>	225	
3	Công trình y tế	40.555	
-	<i>Trung tâm y tế huyện</i>	40.555	
4	Công trình Thương mại - dịch vụ	12.741	
-	<i>Bến xe Trung tâm huyện Tu Mơ Rông</i>	859	
-	<i>Buru điện huyện Tu Mơ Rông</i>	1.149	
-	<i>Trạm xăng dầu Petrolimex</i>	2.166	
-	<i>Trung tâm viễn thông huyện Tu Mơ Rông</i>	1.589	
-	<i>Điện lực huyện</i>	6.978	
III	Trụ sở cơ quan	89.978	
1	Huyện ủy Tu Mơ Rông	5.401	Xã Đăk Hà, huyện Tu Mơ Rông
2	HĐND - UBND huyện Tu Mơ Rông	7.046	
3	UBTTMTTQ & Đoàn thể huyện Tu Mơ Rông	3.480	
4	Phòng Văn hóa và Thông tin huyện Tu Mơ Rông	4.538	
5	Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện Tu Mơ Rông	1.772	
6	Phòng Dân tộc huyện Tu Mơ Rông	2.089	
7	Phòng Nông nghiệp và PTNT huyện Tu Mơ Rông	2.374	
8	Nhà lưu trú huyện Tu Mơ Rông	3.247	
9	Khu nhà tập thể huyện Tu Mơ Rông	6.516	
10	Trạm bảo vệ thực vật huyện Tu Mơ Rông	1.182	

TT	Tên công trình	Diện tích (m²)	Địa điểm
11	Trung tâm môi trường và DV đô thị huyện Tu Mơ Rông	1.186	
12	BQLXDCB huyện Tu Mơ Rông	925	
13	Trung tâm dịch vụ nông nghiệp huyện Tu Mơ Rông	2.142	
14	Chi cục thuế huyện Tu Mơ Rông	1.722	
15	Kho bạc nhà nước huyện Tu Mơ Rông	1.732	
16	Công an huyện Tu Mơ Rông	7.386	
17	Toà án huyện Tu Mơ Rông	2.333	
18	Viện kiểm sát huyện Tu Mơ Rông	1.377	
19	Chi cục thi hành án dân sự huyện Tu Mơ Rông	1.291	
20	Chi nhánh NH chính sách XH huyện Tu Mơ Rông	1.659	
21	Chi nhánh NH NNPTNT huyện Tu Mơ Rông	1.691	
22	Bảo hiểm xã hội	3.865	
23	BCH QS huyện	15.996	
24	Phòng giáo dục	2.090	
25	Chi cục Thống kê	955	
26	Hạt kiểm lâm	2.098	
27	Ban quản lý rừng phòng hộ	3.055	
28	Trụ sở UBND xã Đăk Hà	830	

c) Hệ thống công viên, vườn hoa, sân chơi.

Hiện nay, hệ thống công viên, vườn hoa, sân chơi tại trung tâm huyện chưa được đầu tư xây dựng.

d) Đánh giá chung

Với điều kiện hiện trạng tại địa phương là khu vực có địa hình đồi núi cao, chia cắt lớn việc thực hiện quy hoạch theo đồ án được phê duyệt gặp rất nhiều khó khăn, bất cập, quá trình thực hiện theo quy hoạch có nhiều phát sinh điều chỉnh để phù hợp với thực tế, nhưng vẫn không đảm bảo để thực hiện theo quy hoạch.

Mặt khác, do nguồn vốn đầu tư công khó khăn nên việc đầu tư thiếu đồng bộ, quá trình thực hiện theo định hướng quy hoạch chung gặp rất nhiều khó khăn, vướng mắc làm ảnh hưởng lớn đến quá trình phát triển đô thị trung tâm huyện, cụ thể:

Một số công trình chức năng phục vụ đô thị trung tâm thị trấn không thể thực hiện đầu tư xây dựng theo quy hoạch (*nhà văn hóa trung tâm huyện, trung tâm văn hóa thể dục thể thao và câu lạc bộ, nhà văn hóa thanh thiếu nhi...*), một số công trình chức năng đã thay đổi vị trí theo định hướng quy hoạch chung (*Trung tâm giáo dục, bệnh viện huyện, quảng trường, các khu dân cư, công trình thương mại dịch vụ, ...*) gây ảnh hưởng đến quá trình phát triển đô thị.

2.2. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật



a) Hệ thống giao thông:

Bên cạnh các công trình trọng điểm, được trung ương, tỉnh quan tâm đầu tư như QL 40B, các đường khu vực trung tâm huyện, đường tránh đèo Văn Rơi ..., hệ thống đường đô thị đã được triển khai đầu tư, đã dần tạo bộ mặt khang trang cho khu vực trung tâm huyện lỵ.

Tổng chiều dài các tuyến giao thông khu vực trung tâm huyện đạt 24,16km, trong đó các tuyến đường có mặt cắt ngang lòng đường $\geq 7,5\text{m}$ là 9,65km, tập trung chủ yếu ở khu vực trung tâm (*khu vực trung tâm hành chính, bao gồm tuyến Quốc lộ 40B đoạn qua trung tâm huyện, các tuyến đường chính khu vực và đường khu vực*) và chiếm tỷ lệ thấp; các tuyến đường còn lại (*khoảng 14,5km, là đường phân khu vực, đường kết nối các thôn làng*) có quy mô mặt cắt nhỏ hẹp, chưa đáp ứng được yêu cầu phát triển đô thị.

b) Hệ thống cấp nước:

Hiện trạng công trình cấp nước tập trung tại trung tâm huyện đã được đầu tư và đang chuẩn bị đưa vào khai thác sử dụng, đảm bảo cung cấp cho cư dân khu trung tâm huyện và các khu vực lân cận.

c) Hệ thống thoát nước:

Các tuyến giao thông chính, khu trung tâm hành chính, khu dân cư mới được xây dựng hệ thống thoát nước tương đối đồng bộ, còn lại hầu hết chưa có hệ thống thoát nước mà chủ yếu thoát theo địa hình tự nhiên. Các cơ sở công nghiệp nhỏ trên địa bàn huyện chưa được đầu tư; hệ thống nước thải và nước mưa chưa được đầu tư hoàn chỉnh, hầu hết nước thải xả ra sông, suối không đảm bảo tiêu chuẩn vệ sinh.

Nước thải sinh hoạt ở các hộ gia đình và công trình công cộng phần lớn đã được xử lý cục bộ bằng các bể tự hoại trước khi cho xả vào hệ thống thoát nước chung.

d) Cấp điện, chiếu sáng:

- Lưới điện: Điện lưới quốc gia đã kéo đến 100% xã, thôn, làng trên toàn huyện. Khu vực trung tâm thị trấn có điện áp đảm bảo phục vụ nhu cầu sinh hoạt của nhân dân, các công trình công cộng, dịch vụ thương mại và sản xuất.

- Hệ thống điện chiếu sáng bước đầu được đầu tư, tập trung chủ yếu ở các trục đường giao thông đối ngoại, đường đô thị ở khu vực trung tâm hành chính huyện chiếm tỷ lệ 54,55%, hệ thống chiếu sáng các trục đường còn lại một số ít đã được đầu tư chủ yếu từ nguồn vốn xã hội hóa chiếm 33,3%.

e) Vệ sinh môi trường và nghĩa trang:

Công tác thu gom, vận chuyển rác thải sinh hoạt trên địa bàn đô thị bước đầu được triển khai thực hiện khá tốt dọc theo các tuyến chính; các khu dân cư nhỏ lẻ hầu như tự thu gom và đốt hoặc chôn lấp đảm bảo vệ sinh môi trường. Trên địa bàn đô thị chưa có nhà tang lễ mà hầu hết đều mai táng theo hình thức địa táng tại các nghĩa trang Nhân dân trên địa bàn huyện.

g) Đánh giá chung

** Về giao thông:*

Hệ thống giao thông hiện nay đã được đầu tư xây dựng gồm Quốc lộ 40B và một số tuyến chính trong khu trung tâm Hành chính - Chính trị, còn lại vẫn là đường đất chưa được đầu tư xây dựng. Tuy nhiên, các tuyến giao thông đã được đầu tư có sự điều chỉnh hướng tuyến tại nhiều vị trí và việc chuẩn bị mặt bằng xây dựng hệ thống giao thông cần bố trí hệ thống kè, taluy chiếm diện tích lớn chong lán các công trình chức năng, gây khó khăn trong công tác thực hiện và quản lý xây dựng theo quy hoạch làm ảnh hưởng đến quá trình phát triển đô thị.

** Hệ thống cấp điện, chiếu sáng:*

Giai đoạn hiện nay mạng lưới cấp điện có phụ tải đáp ứng được nhu cầu sử dụng điện của trung tâm thị trấn huyện lỵ. Tuy nhiên để đảm bảo yêu cầu phát triển đô thị trong giai đoạn tới cần nâng cấp mạng lưới cấp điện và phụ tải đáp ứng nhu cầu sử dụng điện của nhân dân và các hoạt động kinh doanh, sản xuất. Hệ thống chiếu sáng cần được đầu tư nâng cấp đáp ứng yêu cầu phát triển đô thị và đảm bảo đạt tiêu chí trong phân loại đô thị của thị trấn.

** Hệ thống cấp, thoát nước:*

- Cấp nước: Hệ thống cấp nước đảm bảo cung cấp cho cư dân khu trung tâm huyện và các khu vực lân cận.

- Thoát nước: Hiện nay chỉ một số các tuyến giao thông chính trong khu vực trung tâm có hệ thống thoát nước đồng bộ, còn lại chưa được đầu tư xây dựng. Để đảm bảo yêu cầu vệ sinh môi trường, cần nghiên cứu đầu tư hệ thống thu gom nước trong thời gian đến.

** Vệ sinh môi trường và nghĩa trang:*

- Vệ sinh môi trường: khu trung tâm thị trấn chỉ thu gom và xử lý rác sinh hoạt dọc theo các tuyến giao thông chính bằng hình thức chôn lấp, các khu dân cư chưa được thu gom. Trong thời gian đến cần nghiên cứu đầu tư hệ thống thu gom và xử lý rác đảm bảo yêu cầu vệ sinh môi trường đô thị.

- Nghĩa trang và bãi xử lý chất thải rắn: Được bố trí xây dựng tại khu vực phía Tây đô thị trên đường đi Đăk Sao - Đăk Na. Khu nghĩa địa và bãi xử lý chất thải rắn của huyện nằm cách trung tâm khoảng hơn 2km.

II. NHỮNG VẤN ĐỀ TỒN TẠI CHÍNH TRONG QUÁ TRÌNH THỰC HIỆN QUẢN LÝ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

1. Tóm lược nội dung các đề án quy hoạch chung đã được phê duyệt:

Các đề án quy hoạch chung xây dựng trung tâm thị trấn huyện lỵ huyện Tu Mơ Rông được lập điều chỉnh và điều chỉnh mở rộng đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt vào các năm 2006 và năm 2010, gồm:

- Quyết định số 140/QĐ-UBND ngày 25/01/2006 với quy mô 465 ha.
- Quyết định số 884/QĐ-UBND ngày 27/8/2010 với quy mô 200 ha.

Tổng cộng quy mô diện tích sau điều chỉnh quy hoạch chung năm 2010 là 665 ha.

3.1. Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng trung tâm thị trấn huyện lỵ huyện Tu Mơ Rông.

Đồ án được UBND tỉnh Kon Tum phê duyệt tại Quyết định số 140/QĐ-UBND ngày 25/01/2006 có các nội dung chính như sau:

1.1.1 Phạm vi ranh giới; tính chất, chức năng đô thị.

a) Phạm vi ranh giới: Trung tâm thị trấn huyện lỵ xác định tại làng Kon Tun và các làng Ngọc Leang, Đăk Siêng, Mô Pả và làng Tu Mơ Rông xã Đăk Hà, dự kiến phát triển đô thị theo hướng dọc theo Tỉnh lộ 672 và mở rộng về hướng Tây. Ranh giới cụ thể:

- + Phía Bắc giáp sườn núi phía Bắc đèo Van Pro;
- + Phía Nam giáp khu vực phía Nam UBND xã Đăk Hà;
- + Phía Đông trải dài theo sườn núi.
- + Phía Tây trải dài theo sườn núi dọc suối Đăk Ter.

b) Tính chất, chức năng đô thị:

- Là trung tâm hành chính, chính trị, kinh tế, văn hoá, xã hội và khoa học kỹ thuật của huyện Tu Mơ Rông.

- Là đầu mối giao thông quan trọng liên vùng, tỉnh.

- Có vị trí an ninh quốc phòng quan trọng của vùng phía Bắc tỉnh Kon Tum và vùng Tây Nguyên.

- Là một trong những trung tâm tiêu thụ công nghiệp, dịch vụ, du lịch, thương mại của huyện Tu Mơ Rông, tỉnh Kon Tum và vùng Tây Nguyên.

- Là đô thị có tính dân tộc, văn hoá lịch sử và đặc điểm tự nhiên đặc trưng của vùng Tây Nguyên.

1.1.2. Các dự báo về quy mô dân số, đất đai, hướng phát triển đô thị.

a) Dự báo quy mô dân số: Dự báo đến năm 2010 là 4.300 người, đến năm 2025 là 12.500 người.

b) Dự báo quy mô đất đai: Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch xây dựng là 465 ha. Trong đó đất xây dựng đô thị đến ngắn hạn năm 2010 là 200 ha, dài hạn đến năm 2025 là 465 ha.

c) Hướng phát triển đô thị: Dọc Tỉnh lộ 672 theo 2 hướng Bắc - Nam và suối Đăk Ter và mở rộng về phía Tây.

1.1.3. Định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và các khu chức năng chính của đô thị.

a) Định hướng tổ chức không gian:

Trục không gian chính đô thị được xác định là trục Tỉnh lộ 672 chạy xuyên

suốt chiều dài thị trấn và trục Đông Tây từ trung tâm hành chính đi Đăk Sao, Đăk Na. Ranh giới hành chính khu vực thị trấn dự kiến xác định như sau: Phía Bắc đến hết khu vực thôn Ngok Leang; Phía Nam đến hết khu vực phía Nam UBND xã Đăk Hà; Phía Đông đến giáp sườn núi; Phía Tây trải dài theo sườn núi dọc suối Đăk Ter.

b) Không gian kiến trúc cảnh quan đô thị:

Điều chỉnh khu trung tâm Hành chính từ thôn Ngok Leang đến thôn Kon Tun, phương án nghiên cứu thiết kế điều chỉnh lại các khu chức năng này với các nội dung sau:

- Nghiên cứu chuyển đổi vị trí và quy hoạch lại khu trung tâm Hành chính tại khu vực thôn Kon Tun. Bố trí lại các trung tâm chức năng khác gắn liền với trung tâm Hành chính.

- Giữ nguyên các khu vực chức năng không cần phải điều chỉnh của đồ án quy hoạch chung xây dựng đã được phê duyệt theo Quyết định số 1125/QĐ-UBND, ngày 29/9/2005 của UBND tỉnh Kon Tum.

* *Giai đoạn 2010*: Quy mô khai thác trong giai đoạn này khoảng 200 ha.

* *Giai đoạn 2015*: Quy mô khai thác trong giai đoạn này khoảng 300 ha.

* *Định hướng quy hoạch sử dụng đất (đến năm 2025)*: Quy mô khai thác ít nhất 465 ha.

c) Các khu chức năng chính: Khu trung tâm hành chính; Khu Thương mại dịch vụ; Khu trung tâm Văn hoá - Thể thao; Khu Trung tâm giáo dục; Các công trình y tế; Khu sản xuất tiểu thủ công nghiệp và kho tàng, trạm trại; Khu công viên, cây xanh, thảm cỏ; Các khu dân cư tập trung; Nghĩa địa và bãi xử lý chất thải rắn.

1.1.4. Định hướng quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị.

Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật, giao thông, cấp nước, cấp điện, thoát nước thải và vệ sinh môi trường theo các giai đoạn đảm bảo phục vụ phát triển đô thị trung tâm thị trấn đến năm 2025.

3.2. Đồ án Điều chỉnh mở rộng quy hoạch chung xây dựng trung tâm thị trấn huyện lỵ huyện Tu Mơ Rông về phía Nam.

Đồ án được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 884/QĐ-UBND ngày 27/8/2010, gồm những nội dung chính sau:

1.2.1. Phạm vi ranh giới; tính chất, chức năng đô thị.

a) Phạm vi ranh giới:

- Khu vực nghiên cứu mở rộng quy hoạch chung xây dựng nằm về phía Nam thị trấn huyện lỵ Tu Mơ Rông thuộc thôn Mô Pả, xã Đăk Hà, huyện Tu Mơ Rông; ranh giới cụ thể:

+ Phía Bắc giáp: Khu dân cư và Ủy ban nhân dân xã Đăk Hà (*ranh giới phía Nam Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng trung tâm thị trấn huyện lỵ Tu Mơ Rông, tỉnh Kon Tum đã được phê duyệt*).

+ Phía Nam giáp: Rừng thông và đồi cao.

+ Phía Đông giáp: Rẫy sản xuất.

+ Phía Tây giáp: Rẫy sản xuất.

- Diện tích: Diện tích khảo sát 230 ha; Diện tích lập quy hoạch 200 ha.

b) Tính chất, chức năng đô thị:

- Giữ nguyên theo Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng trung tâm thị trấn huyện lỵ huyện Tu Mơ Rông được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 140/QĐ-UBND ngày 25/01/2006.

1.2.2. Các dự báo về quy mô dân số, đất đai, hướng phát triển đô thị:

a) Dự báo về quy mô dân số và đất đai:

- Dự báo quy mô dân số: Giai đoạn đến năm 2015: 570 người; Giai đoạn đến năm 2025: 750 người.

- Dự báo quy mô đất đai: Đất dân dụng: Giai đoạn đến năm 2015: 60,38ha; Giai đoạn đến năm 2025: 100,54ha; Đất ngoài dân dụng: Giai đoạn đến năm 2015: 59,62ha; Giai đoạn đến năm 2025: 99,46ha.

b) Hướng phát triển đô thị:

- Không gian đô thị được phân bố trải dài theo trục đường Tỉnh lộ 672, hình thành các khu chức năng tập trung nhằm khai thác triệt để đất thuận lợi cho xây dựng đô thị.

- Hướng phát triển mở rộng đô thị theo hướng chủ đạo: Dọc theo Tỉnh lộ 672, về phía Nam và Tây Nam thuộc thôn Mô Pả, xã Đăk Hà.

1.2.3. Định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và các khu chức năng chính của đô thị.

a) Định hướng tổ chức không gian.

Điều chỉnh, chuyển đổi vị trí từ khu trung tâm Hành chính hiện nay tại khu vực thôn Kon Tum đến khu vực mới được mở rộng, phương án nghiên cứu thiết kế điều chỉnh lại các khu chức năng sau:

- Các công trình chức năng trong khu trung tâm Hành chính - Chính trị.

- Các trung tâm dịch vụ thương mại.

- Khu trung tâm giáo dục.

- Trung tâm y tế.

- Các công trình công viên văn hoá, vui chơi giải trí.

- Trung tâm thể dục - thể thao.

- Các trung tâm sinh hoạt văn hoá và câu lạc bộ, các nhà sinh hoạt khu phố.
- Các khu dịch vụ cho khách dừng chân nghỉ ngơi, tham quan.
- Cụm CN-TTCN và các làng nghề truyền thống.

b) Không gian kiến trúc cảnh quan:

Định hướng điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2025: Quy mô khai thác khoảng 200ha.

c) Các khu chức năng chính:

Khu trung tâm giáo dục; Khu trung tâm hành chính; Khu thương mại dịch vụ và bến xe; Khu trung tâm Văn hoá - Thể thao; Trung tâm y tế; Khu sản xuất Công - Tiểu thủ công nghiệp và kho tàng, trạm trại; Các khu dân cư tập trung.

1.2.4. Định hướng quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị.

Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật, giao thông, cấp nước, cấp điện, thoát nước bản và vệ sinh môi trường theo các giai đoạn đảm bảo phục vụ phát triển mở rộng đô thị trung tâm thị trấn về phía Nam đến năm 2025.

2. Đánh giá việc triển khai thực hiện đồ án quy hoạch sau khi đã được UBND tỉnh phê duyệt.

2.1. Việc tổ chức lập (lập mới, điều chỉnh) quy hoạch chi tiết nhằm cụ thể hóa quy hoạch chung.

Sau khi các đồ án Quy hoạch chung, điều chỉnh mở rộng Quy hoạch chung thị trấn huyện lỵ huyện Tu Mơ Rông về phía Nam, huyện Tu Mơ Rông, tỉnh Kon Tum được phê duyệt. Tổng diện tích lập quy hoạch chung xây dựng trung tâm thị trấn huyện lỵ khoảng 665ha. Ủy ban nhân huyện đã triển khai lập quy hoạch chi tiết các khu chức năng theo định hướng của quy hoạch chung, bao gồm:

Đồ án Quy hoạch chi tiết khu trung tâm Hành chính - Chính trị thị trấn huyện lỵ Tu Mơ Rông, tỉnh Kon Tum được lập năm 2006 với diện tích quy hoạch 140 ha (*chiếm khoảng 21,1% tổng diện tích quy hoạch chung*). Năm 2015 các đồ án được lập: Đồ án Quy hoạch chi tiết Khu Công cộng - Dịch vụ phía Nam Trung tâm Chính trị - Hành chính huyện Tu Mơ Rông có diện tích quy hoạch khoảng 120ha (*chiếm khoảng 18,0% tổng diện tích quy hoạch chung*) và đồ án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư phía Nam Trung tâm Hành chính - Chính trị huyện Tu Mơ Rông có diện tích quy hoạch khoảng 60ha (*chiếm khoảng 9,0% tổng diện tích quy hoạch chung*). Tổng diện tích các đồ án quy hoạch chi tiết được lập để cụ thể hóa đồ án quy hoạch chung là 320ha (*chiếm khoảng 48,1% tổng diện tích quy hoạch chung*).

Tuy nhiên, quá trình điều chỉnh Quy hoạch chung mở rộng về phía Nam không được nghiên cứu trên tổng thể, do đó tồn tại những bất cập. Một số khu chức năng (*trung tâm giáo dục, y tế, VH-TDTT..vv*) được chuyển về phía Nam nhưng tại khu vực phía Bắc các khu chức năng này không được điều chỉnh kịp thời. Vì vậy, việc thực hiện các đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết gặp không ít

khó khăn do vướng mắc các nội dung trong đồ án điều chỉnh quy hoạch chung tổng thể. Mặt khác, do các điều kiện về địa hình và nguồn vốn đầu tư nên hầu hết các quy hoạch chi tiết có sự điều chỉnh và một số công trình chức năng phục vụ đô thị thị trấn chưa được đầu tư xây dựng gây ảnh hưởng đến quá trình phát triển đô thị.

Bảng tổng hợp các Quy hoạch trung tâm thị trấn huyện lỵ Tu Mơ Rông

TT	Tên quy hoạch	Số QĐ	Năm QH	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
I	Quy hoạch chung			665	100,0
1	Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng trung tâm thị trấn huyện lỵ huyện Tu Mơ Rông.	140/QĐ-UBND	2006	465	69,9
2	Đồ án Mở rộng quy hoạch chung xây dựng thị trấn huyện lỵ huyện Tu Mơ Rông về phía Nam, huyện Tu Mơ Rông.	884/QĐ-UBND	2010	200	30,1
II	Quy hoạch chi tiết			320	48,1
1	Đồ án QHCT Khu trung tâm hành chính - chính trị thị trấn huyện lỵ huyện Tu Mơ Rông.	757/QĐ-UBND	2006	140	21,1
2	Đồ án QHCT Khu Công cộng - Dịch vụ phía Nam Trung tâm Chính trị - Hành chính huyện Tu Mơ Rông.	15/QĐ-UBND	2015	120	18,0
3	Đồ án QHCT Khu dân cư phía Nam Trung tâm Hành chính - Chính trị huyện Tu Mơ Rông.	16/QĐ-UBND	2015	60	9,0

2.2. Việc thực hiện đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng xã hội - kỹ thuật theo định hướng quy hoạch chung.

Trung tâm thị trấn huyện lỵ từ khi được thành lập đến nay với sự hỗ trợ đầu tư của các cấp, các ngành, Ủy ban nhân huyện đã đầu tư xây dựng mới và nâng cấp cải tạo một số công trình hạ tầng kỹ thuật - xã hội theo định hướng quy hoạch chung như sau:

a) Về giao thông:

- Ngoài các công trình trọng điểm, được trung ương, tỉnh quan tâm đầu tư như QL 40B, các đường khu vực trung tâm huyện, đường tránh đèo Văn Roi ..., hệ thống đường đô thị đã được triển khai đầu tư, đã dần tạo bộ mặt khung trang cho khu vực trung tâm huyện lỵ. Tổng chiều dài các tuyến giao thông khu vực trung tâm huyện đạt 24,16km, trong đó các tuyến đường có mặt cắt ngang lòng đường $\geq 7,5$ là 9,65km, tập trung chủ yếu ở khu vực trung tâm (*khu vực trung*

tâm hành chính, bao gồm tuyến Quốc lộ 40B đoạn qua trung tâm huyện, các tuyến đường chính khu vực và đường khu vực) và chiếm tỷ lệ thấp; các tuyến đường còn lại (khoảng 14,5km, là đường phân khu vực, đường kết nối các thôn làng) có quy mô mặt cắt nhỏ hẹp, chưa đáp ứng được yêu cầu phát triển đô thị.

b) *Về cấp nước*: Hiện nay đang đầu tư hệ thống cấp nước tập trung cấp cho dân cư khu vực trung tâm huyện và các khu vực lân cận.

c) *Thoát nước*: Các tuyến giao thông chính, khu trung tâm hành chính, khu dân cư mới được xây dựng hệ thống thoát nước đồng bộ, còn lại hầu hết chưa có hệ thống thoát nước mà chủ yếu thoát theo địa hình tự nhiên. Để đảm bảo yêu cầu vệ sinh môi trường, cần nghiên cứu đầu tư hệ thống thu gom nước trong thời gian đến.

d) *Chiếu sáng*: Hệ thống điện chiếu sáng bước đầu được đầu tư, tập trung chủ yếu ở các trục đường giao thông đối ngoại, đường đô thị ở khu vực trung tâm hành chính huyện chiếm tỷ lệ 54,55%, hệ thống chiếu sáng ngõ hẻm được đầu tư chủ yếu từ nguồn vốn xã hội hóa chiếm 33,3%.

e) *Vệ sinh môi trường và nghĩa trang*: Công tác thu gom, vận chuyển rác thải sinh hoạt trên địa bàn đô thị bước đầu được triển khai thực hiện khá tốt dọc theo các tuyến chính; các khu dân cư nhỏ lẻ hầu như tự thu gom và đốt hoặc chôn lấp đảm bảo vệ sinh môi trường. Trên địa bàn đô thị chưa có nhà tang lễ mà hầu hết đều mai táng theo hình thức địa táng tại các nghĩa trang Nhân dân.

3. Những vấn đề tồn tại chính trong quá trình thực hiện quản lý và phát triển đô thị.

- Quy hoạch chung đô thị trung tâm thị trấn huyện lỵ được lập điều chỉnh, mở rộng theo các giai đoạn phát triển từ năm 2006-2010, việc cụ thể hóa quy hoạch chung bởi các quy hoạch chi tiết cũng được lập và phê duyệt vào các năm 2006 và năm 2015, phục vụ đầu tư xây dựng và phát triển đô thị. Tuy nhiên, các khu chức năng công cộng dịch vụ phục vụ phát triển đô thị ở các đồ án quy hoạch giai đoạn năm 2006 khi được điều chỉnh vị trí về phía Nam vào năm 2015, vẫn chưa được điều chỉnh chức năng, trong khi quỹ đất khu vực dành cho phát triển đô thị rất hạn hẹp bởi điều kiện về địa hình có dốc lớn, gây khó khăn trong việc quản lý và đầu tư xây dựng, cũng như phát triển quỹ đất thu hút dân cư cho khu vực trung tâm huyện lỵ.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị được nâng cấp đầu tư xây dựng theo nhiều giai đoạn và có sự điều chỉnh để phù hợp với điều kiện thực tế để tiết kiệm kinh phí đầu tư, dẫn đến hệ thống hạ tầng kỹ thuật nhất là giao thông chống lún các khu chức năng theo quy hoạch làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất theo quy hoạch gây khó khăn trong việc quản lý và phát triển đô thị.

- Hiện nay trung tâm huyện lỵ huyện Tu Mơ Rông đang triển khai hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị nên chưa được phân loại đô thị, vẫn thuộc trong địa giới hành chính của xã Đăk Hà. Nên việc quản lý và phát triển đô thị gặp rất nhiều khó khăn.

III. CÁC PHƯƠNG HƯỚNG PHÁT TRIỂN TẠI QUY HOẠCH CẤP CAO HƠN VÀ KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH TẠI QUY HOẠCH TỈNH VÀ CÁC DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI CÓ TÁC ĐỘNG ĐẾN PHẠM VI LẬP QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ.

1. Các phương hướng phát triển đô thị Tu Mơ Rông tại quy hoạch cấp cao hơn và kế hoạch phát triển đô thị.

- Nghị quyết số 16-NQ/TU ngày 23/8/2022 của Ban chấp hành Đảng bộ tỉnh khóa XVI về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị trên địa bàn tỉnh Kon Tum đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045. Mục tiêu đến năm 2025 thành lập mới đô thị trung tâm huyện Tu Mơ Rông, mục tiêu đến năm 2030 thành lập thị trấn Tu Mơ Rông.

- Quyết định số 241/QĐ-TTg, ngày 24/02/2021 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt kế hoạch phân loại toàn quốc giai đoạn 2021-2030. Dự kiến phân loại giai đoạn 2021-2025, Đô thị mới trung tâm huyện Tu Mơ Rông là đô thị loại V.

- Quyết định số 612/QĐ-UBND, ngày 14/12/2018 của UBND tỉnh Kon Tum về việc phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội huyện Tu Mơ Rông, tỉnh Kon Tum đến năm 2025, định hướng đến năm 2030. Định hướng địa giới hành chính thành lập thị trấn Tu Mơ Rông trên cơ sở xã Đăk Hà và các khu vực lân cận.

2. Phương án quy hoạch tại quy hoạch cấp tỉnh và tác động của các dự án đang được triển khai liên quan đến phạm vi quy hoạch chung đô thị.

Theo Quy hoạch tỉnh Kon Tum thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được lập và đang trong quá trình thẩm định và trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt. Trung tâm huyện lỵ huyện Tu Mơ Rông, đến năm 2025 trung tâm huyện lỵ Tu Mơ Rông là đô thị loại V được xác định như sau:

a) Tính chất, chức năng:

- Là huyện lỵ; trung tâm hành chính, chính trị, kinh tế, văn hóa, xã hội của huyện Tu Mơ Rông; là đô thị có sắc thái văn hóa lịch sử dân tộc và đặc điểm tự nhiên đặc thù của Tây Nguyên.

- Là trung tâm du lịch dịch vụ sinh thái, nghỉ dưỡng, cộng đồng và chuyên đề của Tỉnh Kon Tum.

- Là cực tăng trưởng vệ tinh của Tỉnh; có vai trò liên kết phát triển với các trung tâm kinh tế - kỹ thuật - đô thị trong vùng theo hành lang kinh tế QL.40B, hành Lang Kinh tế ĐT.672- ĐT.676 thúc đẩy phát triển kinh tế của huyện, vùng Tỉnh; có vị trí quan trọng về an ninh quốc phòng của Tỉnh và vùng Tây Nguyên.

b) Hướng phát triển đô thị:

Phát triển theo các hướng Bắc; Đông Bắc và Đông tiếp cận với hồ chứa nước quy hoạch và liên kết phát triển với khu bảo tồn thiên nhiên Ngọc Linh về phía Tây Bắc.

c) Chương trình phát triển và nâng cấp đô thị:

- Giai đoạn 2021-2025: Củng cố và phát triển hạ tầng, phát triển dịch vụ, công nghiệp, tăng chất lượng và sức hấp dẫn đô thị, thu hút đầu tư và lao động ngoài địa phương; Phấn đấu đến năm 2025 được công nhận đô thị loại V, trở thành đô thị - trung tâm huyện lỵ Tu Mơ Rông, quy mô dân số 6.000 người.

- Giai đoạn 2026-2030: tiếp tục hoàn thiện hệ thống hạ tầng, khắc phục những mặt còn yếu, còn thiếu, đảm bảo các tiêu chuẩn đô thị loại V. Quy mô dân số 7.000 người.

PHẦN III

CÁC YÊU CẦU NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ MỚI

I. TÍNH CHẤT, ĐỘNG LỰC PHÁT TRIỂN, VAI TRÒ ĐÔ THỊ TU MƠ RÔNG.

1. Tính chất

- Là trung tâm huyện lỵ, trung tâm hành chính, chính trị, kinh tế, văn hóa, xã hội của huyện Tu Mơ Rông; là đô thị có sắc thái văn hóa lịch sử dân tộc và đặc điểm tự nhiên đặc thù của Tây Nguyên.

- Là trung tâm du lịch dịch vụ sinh thái, nghỉ dưỡng, cộng đồng và chuyên đề của Tỉnh Kon Tum.

- Là cực tăng trưởng vệ tinh của Tỉnh; có vai trò liên kết phát triển với các trung tâm kinh tế - kỹ thuật - đô thị trong vùng theo hành lang kinh tế QL.40B, hành Lang Kinh tế ĐT.672- ĐT.676⁵ thúc đẩy phát triển kinh tế của huyện, vùng Tỉnh; có vị trí quan trọng về an ninh quốc phòng của Tỉnh và vùng Tây Nguyên.

2. Động lực phát triển và vai trò của đô thị Tu Mơ Rông đối với vùng huyện, vùng tỉnh.

- Với điều kiện khí hậu nhiệt đới gió mùa cao nguyên, là nơi có khí hậu quanh năm mát mẻ (20⁰C, được ví như Đà Lạt của Kon Tum). Tài nguyên thiên nhiên phong phú, đa dạng, cảnh quan đẹp thuận lợi cho phát triển du lịch với đa dạng hệ thống thác nước; giáp khu bảo tồn thiên nhiên Ngọc Linh với nhiều loại sâm quý được ghi vào sách đỏ Việt Nam.

- Là vùng kinh tế nông nghiệp chủ yếu là cây hàng năm và dược liệu, huyện có tiềm năng về du lịch, thủy điện, khai thác vật liệu xây dựng và khai thác chế biến khoáng sản. Huyện Tu Mơ Rông có QL 40B, đường Tỉnh 672 và đường Tỉnh ĐT 678 là mạch máu giao lưu kinh tế của huyện với các vùng lân cận, có ý nghĩa về kinh tế, chính trị, thúc đẩy việc giao thương hàng hóa.

- Khai thác lợi thế của các tuyến giao thông kết nối liên tỉnh, liên huyện: Tuyến Quốc lộ 40B đi qua huyện kết nối tỉnh Kon Tum và tỉnh Quảng Nam theo quy hoạch phát triển giao thông của tỉnh là trục dọc theo Quốc lộ 40B (từ ranh giới tỉnh Quảng Nam đi qua các huyện: Tu Mơ Rông, Đăk Tô) - Đường Hồ chí Minh (qua thị trấn Đăk Hà và thành phố Kon Tum) - đi tỉnh Gia Lai, các tuyến tỉnh lộ ĐT672, 678, 677A kết nối với các huyện Đăk Glei, huyện Đăk Hà.

⁵ Hành lang dọc theo ĐT672- 676: Đây là hành lang Bắc Nam dọc theo ĐT672 & ĐT676; đi qua Kon Plông, Tu Mơ Rông - Đăk Glei – Huyện K'Bang Tỉnh Gia Lai (Xác định theo Quy hoạch tỉnh Kon Tum thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050)

- Là đầu mối phát triển du lịch gắn với nông nghiệp công nghệ cao, phát triển du lịch theo chuỗi bảo tồn, phát huy bản sắc văn hóa dân tộc gắn với Di tích lịch sử cách mạng tại xã Măng Ri và du lịch sinh thái, trải nghiệm vườn dược liệu, bao gồm: Điểm du lịch cộng đồng thôn Pu Tá, xã Măng Ri; điểm du lịch Khu Di tích lịch sử cách mạng Căn cứ Tỉnh ủy tại xã Măng Ri, điểm du lịch thác Đa Tầng tại xã Tê Xăng; 3 điểm du lịch cộng đồng gắn với FarmStay tại xã Ngọc Lậy; điểm du lịch thác Siu Puông xã Đăk Na.

II. QUAN ĐIỂM VÀ MỤC TIÊU QUY HOẠCH.

1. Quan điểm

- Việc điều chỉnh phải trên cơ sở phân tích, đánh giá hiện trạng, xác định rõ các yêu cầu cải tạo, chỉnh trang đô thị để đề xuất điều chỉnh chỉ tiêu về sử dụng đất, giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng khu vực; giải pháp về cải tạo mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình hạ tầng xã hội phù hợp với yêu cầu phát triển.

- Điều chỉnh tổng thể quy hoạch đô thị phải bảo đảm đáp ứng được yêu cầu thực tế, phù hợp với xu thế phát triển kinh tế - xã hội và định hướng phát triển của đô thị trong tương lai, nâng cao chất lượng môi trường sống, cơ sở hạ tầng và cảnh quan đô thị; bảo đảm tính kế thừa, không ảnh hưởng lớn đến các dự án đầu tư đang triển khai.

- Khai thác các tiềm năng lợi thế của khu vực nghiên cứu để phát triển đô thị và phát triển kinh tế - xã hội phù hợp với định hướng phát triển chung của cả nước, vùng Tây Nguyên và tỉnh Kon Tum. Xây dựng và củng cố khu vực phòng thủ, đảm bảo quốc phòng, an ninh, ổn định chính trị và giữ gìn trật tự an toàn xã hội.

- Khai thác các giá trị cảnh quan thiên nhiên, trong tổ chức không gian đô thị tạo nét đặc trưng riêng đô thị miền núi vùng cao, phát triển kinh tế - xã hội gắn với bảo vệ môi trường sinh thái, sử dụng tài nguyên tiết kiệm, hiệu quả, đảm bảo tiến bộ, công bằng xã hội; chuyên dịch cơ cấu kinh tế theo hướng tích cực, tập trung phát triển đô thị, xây dựng nông thôn mới, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế và cải thiện đời sống nhân dân.

2. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa theo định hướng của Quy hoạch tỉnh Kon Tum, thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2025 và Quy hoạch xây dựng vùng huyện Tu Mơ Rông đến năm 2040.

- Là cơ sở để đánh giá phân loại đô thị và thành lập đơn vị hành chính đô thị, hướng đến năm 2030 thành lập thị trấn Tu Mơ Rông .

- Khai thác có hiệu quả tiềm năng đất đai, điều kiện tự nhiên, vị trí địa lý, chú trọng phát triển các ngành, lĩnh vực có lợi thế so sánh, tập trung nguồn lực phát triển công nghiệp chế biến, nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao gắn với chuỗi liên kết sản xuất và tiêu thụ sản phẩm giá trị cao để xây dựng huyện Tu Mơ Rông trở thành huyện phát triển bền vững, hiện đại và sôi động.

- Phát huy tiềm năng và lợi thế của địa phương để thúc đẩy kinh tế tăng trưởng nhanh và bền vững; thúc đẩy văn hóa - xã hội phát triển; đời sống vật chất và tinh thần của nhân dân được nâng cao; quốc phòng an ninh vững chắc; xây dựng huyện Tu Mơ Rông giàu mạnh, văn minh.

- Tạo lập cơ sở pháp lý để triển khai và quản lý các quy hoạch, đất đai; làm tiền đề thu hút đầu tư, định hướng phát triển hợp lý các nguồn lực nhằm tạo động lực thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội trên địa bàn huyện.

III. NHỮNG VẤN ĐỀ CHÍNH CẦN GIẢI QUYẾT TRONG QUY HOẠCH.

Những vấn đề chính cần giải quyết trong đồ án quy hoạch: Phân tích và làm rõ cơ sở hình thành phát triển của đô thị; nghiên cứu về mô hình, cấu trúc phát triển không gian; định hướng kiến trúc, cảnh quan môi trường phù hợp với tính chất, chức năng của đô thị; xác định các giai đoạn phát triển, kế hoạch thực hiện, các dự án có tính chất tạo động lực hình thành phát triển đô thị mới và mô hình quản lý phát triển đô thị. Cụ thể:

- Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên và hiện trạng về kinh tế - xã hội; dân số, lao động; sử dụng đất đai; hiện trạng về xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, cơ sở hạ tầng xã hội, môi trường của đô thị.

- Xác định tính chất, mục tiêu, động lực phát triển, quy mô dân số, lao động, quy mô đất xây dựng đô thị, các chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật cho đô thị phù hợp với các yêu cầu phát triển của từng giai đoạn 10 năm, 20 - 25 năm.

- Dự kiến sử dụng đất của đô thị theo yêu cầu phát triển của từng giai đoạn.

- Định hướng phát triển không gian đô thị, bao gồm:

+ Mô hình và hướng phát triển đô thị;

+ Xác định phạm vi, quy mô các khu chức năng của đô thị: khu hiện có hạn chế phát triển, khu chỉnh trang, cải tạo, khu cần bảo tồn, tôn tạo; các khu chuyển đổi chức năng; khu phát triển mới; khu cấm xây dựng, các khu dự trữ phát triển; các khu vực dự kiến xây dựng công trình ngầm từ đô thị loại III trở lên;

+ Xác định chỉ tiêu về mật độ dân cư, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, định hướng và nguyên tắc phát triển đối với từng khu chức năng;

+ Hệ thống trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, dịch vụ, trung tâm công cộng, thể dục thể thao, công viên, cây xanh và không gian mở; trung tâm chuyên ngành cấp đô thị;

+ Định hướng phát triển các khu vực dân cư nông thôn;

+ Xác định các vùng kiến trúc, cảnh quan, các trục không gian chính, quảng trường, cửa ngõ đô thị, điểm nhấn đô thị; đề xuất tổ chức không gian, kiến trúc cho các khu vực trên.

- Định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật đô thị, bao gồm:

+ Đánh giá tổng hợp và lựa chọn đất phát triển đô thị: đánh giá về địa hình, các tai biến địa chất, xác định khu vực cấm xây dựng, hạn chế xây dựng; xác định lưu vực và phân lưu vực tiêu thoát nước chính; hướng thoát nước, vị trí, quy mô các công trình tiêu thoát nước; xác định cốt xây dựng cho đô thị và từng khu vực;

+ Xác định mạng lưới giao thông đối ngoại, giao thông đô thị, vị trí và quy mô các công trình đầu mối giao thông như: cảng hàng không, cảng biển, cảng sông, ga đường sắt, bến xe đối ngoại; tổ chức hệ thống giao thông công cộng và hệ thống bến, bãi đỗ xe; xác định chỉ giới đường đỏ các trục chính đô thị và hệ thống hào, tuy nèn kỹ thuật;

+ Xác định nhu cầu và nguồn cung cấp nước, năng lượng; tổng lượng nước thải, rác thải; vị trí, quy mô công trình đầu mối và mạng lưới truyền tải, phân phối chính của hệ thống cấp nước, năng lượng và chiếu sáng đô thị, thông tin liên lạc, thoát nước và công trình xử lý nước thải; vị trí, quy mô khu xử lý chất thải rắn, nghĩa trang và các công trình khác.

- Đánh giá môi trường chiến lược:

- Đề xuất các hạng mục ưu tiên đầu tư phát triển và nguồn lực thực hiện.

- Đề xuất quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch chung, là cơ sở lập quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư theo quy định và để các cấp chính quyền địa phương và cơ quan quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

IV. CÁC DỰ BÁO SƠ BỘ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

1. Cơ sở dự báo

- Quy hoạch tỉnh Kon Tum thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội huyện Tu Mơ Rông, tỉnh Kon Tum đến năm 2025, định hướng đến năm 2030.

- Hiện trạng quỹ đất, khả năng dung nạp và nhu cầu sử dụng đất;

- Tiềm năng, lợi thế của đô thị, khả năng huy động các nguồn lực lớn để tăng trưởng các ngành kinh tế;

- Tình hình triển khai các dự án khu dân cư, khu đô thị trong khu vực;

2. Dự báo về phát triển kinh tế - xã hội

- Tốc độ tăng trưởng kinh tế hằng năm đạt trên 11%/năm.

- Tỷ lệ hộ sử dụng điện, sử dụng nước sinh hoạt hợp vệ sinh đến năm 2030 đạt trên 99%, đến năm 2040 là 100%.

- Đến năm 2030 có 65% số trường học đạt chuẩn Quốc gia và 100% vào năm 2040.

3. Dự báo về dân số, lao động và nghề nghiệp

3.1. Dự báo dân số:

a. Phương pháp dự báo:



- Quy mô dân số phát triển trong tương lai của đô thị Tu Mơ Rông tăng từ hai nguồn cơ bản: Nguồn tăng tự nhiên và tăng cơ học.

* *Tăng tự nhiên*: Nguồn tăng từ tỷ lệ tăng dân số tự nhiên theo con số thống kê hằng năm của huyện Tu Mơ Rông.

- Được tính toán theo công thức: $N = N_0 \cdot (1+r)^n$

Trong đó:

+ N : Là dân số dự báo tại thời điểm dự báo t

+ N_0 : Là dân số hiện tại

+ r: Là tỉ lệ tăng dân số hàng năm (*giai đoạn đến năm 2030 khoảng 1,8% ; giai đoạn đến năm 2040 khoảng 1,2%*)

+ n: Là thời điểm dự báo (*số năm*)

* *Tăng cơ học*: Nguồn tăng cơ học đột biến do sự sắp xếp, dịch chuyển dân cư nông thôn vào đô thị, do luồng dân cư mới sẽ đến định cư sinh sống do sức hút từ vị thế mới của đô thị. Nhu cầu tăng trưởng kinh tế, phát triển công nghiệp đồng thời mở rộng phát triển du lịch, thương mại dịch vụ trên địa bàn.

- Tỷ lệ tăng cơ học :

+ Giai đoạn đến năm 2030 khoảng 3,5%/năm

+ Giai đoạn 2030-2040 khoảng 0,8%/năm

- Dân số hiện trạng năm 2022 của xã Đăk Hà là 4.622 người

(*Đô thị mới là toàn bộ phạm vi ranh giới xã Đăk Hà*)

b. Kết quả dự báo

- Dân số toàn đô thị đến năm 2030 khoảng 7.000 người;

- Dân số toàn đô thị đến năm 2040 khoảng 8.530 người;

3.2. Dự báo lao động:

Theo cơ cấu các khu vực kinh tế được dự báo đến năm 2030, dự kiến lao động khu vực quy hoạch có sự thay đổi theo hướng tăng dần tỷ lệ lao động phi nông nghiệp ở các lĩnh vực dịch vụ - thương mại - du lịch, công nghiệp - xây dựng do việc phát triển hệ thống hạ tầng đô thị và các cơ sở TTCN chế biến các sản phẩm thế mạnh về nông lâm nghiệp và dược liệu trên địa bàn huyện. Theo đó sẽ thu hút lực lượng lao động trong các lĩnh vực từ nơi khác đến và thúc đẩy việc chuyển đổi nghề nghiệp sang các lĩnh vực dịch vụ - thương mại - du lịch và sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp.

- Quy mô lao động dự kiến đến năm 2030: 4.000 người, trong đó tỷ lệ lao động phi nông nghiệp (*Thương mại, dịch vụ và TTCN, xây dựng*) $\geq 55\%$, tỷ lệ lao động nông nghiệp chiếm khoảng 45%.

- Quy mô lao động dự kiến đến năm 2040: 4.900 người, trong đó tỷ lệ lao động phi nông nghiệp $\geq 65\%$ (Thương mại, dịch vụ và TTCN, xây dựng), tỷ lệ lao động nông nghiệp chiếm khoảng 35%.

4. Dự báo về đất đai phát triển đô thị, khu dân cư nông thôn.

Với quy mô diện tích lập Quy hoạch chung đô thị mới trung tâm huyện Tu Mơ Rông là toàn bộ diện tích tự nhiên của xã Đăk Hà là 9.574ha. Tuy nhiên, với điều kiện địa hình phức tạp, đồi núi cao và diện tích đất nông nghiệp lớn, quỹ đất đảm bảo điều kiện để phát triển đô thị và khu dân cư nông thôn chỉ chiếm khoảng 20% - 23% (khoảng 1.918 ha -2.202 ha) trên diện tích tự nhiên. Đồng thời theo dự thảo Quy hoạch tỉnh Kon Tum thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050: Dự báo đến năm 2030 diện tích đất xây dựng đô thị trung tâm huyện Tu Mơ Rông là 665ha.

- Dự báo đến năm 2030, đất xây dựng đô thị đạt khoảng 665ha.
- Dự báo đến năm 2040, đất xây dựng đô thị đạt khoảng 1.000ha.

5. Dự báo về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật.

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Dự báo phát triển	
			Đến năm 2030	Đến năm 2040
I	Hạ tầng xã hội			
1	Trường học đạt chuẩn quốc gia	%	65	100
2	Chuẩn quốc gia về y tế	%	100	100
3	Tỷ lệ TDP có nhà văn hóa, sân TDTT đạt chuẩn	%	100	100
II	Hạ tầng kỹ thuật			
1	Tỷ lệ đất giao thông so với đất xây dựng đô thị	%	≥ 11	≥ 16
2	Mật độ đường giao thông giao thông đô thị	km/km ²	≥ 5	≥ 6
3	Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt	Kwh/ng.năm	≥ 400	≥ 800
4	Tỷ lệ đường phố được chiếu sáng	%	≥ 80	≥ 90
5	Tỷ lệ hộ dân sử dụng nước hợp vệ sinh	%	> 99	100
6	Tỷ lệ thu gom chất thải rắn	%	≥ 80	100
7	Tỷ lệ nước thải đô thị được xử lý đạt quy chuẩn kỹ thuật	%	≥ 30	≥ 50

V. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CHỦ YẾU.

1. Căn cứ pháp lý lựa chọn các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật

- Căn cứ Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về phân loại đô thị; Nghị quyết số 26/2022/UBTVQH15 ngày 21/ 9/2022 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội sửa đổi, bổ sung

một số điều của Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về phân loại đô thị;

- Căn cứ Quyết định số 241/QĐ-TTg ngày 24/02/2021 của Thủ tướng phê duyệt Kế hoạch phân loại đô thị toàn quốc giai đoạn 2021-2030;

- Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

- Căn cứ Quy hoạch tỉnh Kon Tum thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Căn cứ vào các điều kiện tự nhiên, hiện trạng khu vực nghiên cứu phát triển đô thị; điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

2. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật

Các chỉ tiêu kinh tế- kỹ thuật được áp dụng theo phân loại đô thị loại V. Với các chỉ tiêu chủ yếu sau:

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu quy hoạch	
			Giai đoạn đến năm 2030	Giai đoạn đến năm 2040
I	Dân số	Người	7.000	8.530
II	Chỉ tiêu về đất đai	ha	665	1.000
III	Hạ tầng xã hội			
1	Diện tích nhà ở bình quân đầu người	m ² sàn/người	≥26	≥28
2	Đất dân dụng bình quân đầu người	m ² /người	≥ 70	≥ 100
3	Đất xây dựng các công trình dịch vụ - công cộng đô thị	m ² /người	≥3	≥3,5
4	Cơ sở y tế cấp đô thị	Giường/ 10.000 dân	≥25	≥30
5	Cơ sở giáo dục, đào tạo cấp đô thị	Cơ sở	1	≥2
6	Công trình văn hóa cấp đô thị	Công trình	1	≥2
7	Công trình thể dục, thể thao cấp đô thị	Công trình	1	≥2
8	Công trình thương mại- dịch vụ cấp đô thị	Công trình	1	≥2
III	Hạ tầng kỹ thuật			
1	Giao thông			
-	Tỷ lệ đất giao thông so với đất xây dựng đô thị	%	≥11	≥16
-	Mật độ đường giao thông đô thị	km/km ²	≥5	≥6
-	Diện tích đất giao thông bình quân đầu người	m ² /người	≥5	≥7

2	Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt	Kwh/ ng.năm	≥ 400	≥ 800
-	Tỷ lệ đường phố được chiếu sáng	%	≥ 80	≥ 90
3	Cấp nước sinh hoạt	l/người/ ngày.đ	≥80	≥100
4	Mật độ thoát nước mưa chính	km/km ²	≥2,5	≥3
5	Thoát nước thải sinh hoạt	% nước SH	≥80	≥80
6	Rác thải sinh hoạt	kg/người/ ngày	≥ 0,8	≥ 0,8

** Các dự báo và các chỉ tiêu trên sẽ được cụ thể hóa trong quá trình lập đồ án quy hoạch. Trường hợp các dự báo và các chỉ tiêu có sự thay đổi so với nhiệm vụ cần phải luận chứng cụ thể và thông qua các cấp có thẩm quyền xem xét chấp thuận, đảm bảo phù hợp với định hướng phát triển đô thị theo tiêu chuẩn đô thị loại V và tuân thủ theo quy định của các quy chuẩn, tiêu chuẩn quy hoạch hiện hành.*

VI. YÊU CẦU ĐỐI VỚI VIỆC ĐIỀU TRA KHẢO SÁT, THU THẬP TÀI LIỆU SỐ LIỆU, ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG ĐÔ THỊ; ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

1. Yêu cầu đối với việc điều tra khảo sát, thu thập tài liệu số liệu, đánh giá hiện trạng đô thị.

1.1. Về điều kiện tự nhiên

- Điều tra, khảo sát và phân tích, đánh giá hiện trạng tự nhiên và tiềm năng thiên nhiên của khu vực quy hoạch, bao gồm: vị trí địa lý, địa hình, địa chất, thủy văn; trong đó lưu ý các vấn đề về biến đổi khí hậu, sạt lở bờ sông, suối...

1.2. Về kinh tế - xã hội, hạ tầng kỹ thuật:

- Về hạ tầng kinh tế: Các cơ sở kinh tế chủ yếu phát triển vùng (công nghiệp, nông nghiệp, xây dựng cơ bản, giao thông, dịch vụ, du lịch, thương mại, khoa học công nghệ, đào tạo...).

- Về dân số, lao động: cơ cấu dân số, tỉ lệ tăng dân số. Số lao động, trình độ lao động, cơ cấu lao động theo ngành nghề,...

- Về hạ tầng xã hội Phân tích đặc điểm phân bố, số lượng, quy mô và các kế hoạch phát triển.

- Về hạ tầng kỹ thuật: Phân tích đánh giá hiện trạng hệ thống giao thông, chuẩn bị kỹ thuật (CBKT), thoát nước thải, quản lý chất thải rắn (CTR), nghĩa trang, cấp điện, hiện trạng môi trường của khu vực quy hoạch.

- Về rà soát các chương trình, quy hoạch và dự án đầu tư trọng điểm trong khu vực quy hoạch: khớp nối đồng bộ, đánh giá thực trạng và đề xuất giải pháp

khớp nối, điều chỉnh phù hợp với định hướng quy hoạch đô thị, quy hoạch ngành.

- Đánh giá hiện trạng nghiên cứu, ứng dụng khoa học và công nghệ vào phát triển kinh tế- xã hội của thị trấn.

1.3. Về hiện trạng sử dụng đất:

Đánh giá, đưa ra các số liệu về diện tích và tỷ lệ % các loại đất ở, công trình công cộng, cơ quan, khu vui chơi giải trí, cây xanh, khu thể dục thể thao và các loại đất chuyên dùng khác.

1.4. Về kiến trúc cảnh quan:

- Phân tích, đánh giá các công trình kiến trúc có giá trị theo quy định của pháp luật về kiến trúc (nếu có): Diện tích xây dựng, tầng cao, các phần ngầm (tầng hầm) của các công trình, tính chất sử dụng và chất lượng công trình.

1.5. Xác định các vấn đề thực trạng phát triển cần phải giải quyết trong đồ án quy hoạch:

- Trên cơ sở tài liệu thu thập và nội dung phân tích đánh giá tổng quan thực trạng phát triển, tổ chức nghiên cứu đánh giá chung về các vấn đề hiện trạng cần giải quyết, các ưu điểm cần phát huy, các nhược điểm cần khắc phục và lựa chọn các vấn đề phải tập trung giải quyết trong đồ án.

- Phân tích, rà soát, cập nhật, có nghiên cứu đối với các đồ án quy hoạch có liên quan để đề xuất các giải pháp để khớp nối đồng bộ, thống nhất.

2. Yêu cầu định hướng phát triển đô thị

2.1. Định hướng phát triển không gian

- Nghiên cứu tối thiểu 2 phương án, để có cơ sở so sánh và lựa chọn ra một phương án tối ưu nhất. Xác lập rõ các cơ sở và giải quyết các mối quan hệ với các khu vực lân cận đối với các hướng phát triển chính của đô thị;

- Đề xuất điều chỉnh lại chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật cho phù hợp với thực tế phát triển hiện tại cũng như đảm bảo phát triển dài hạn.

- Điều chỉnh lại cơ cấu phân khu chức năng và quy mô sử dụng đất tại một số khu vực cho phù hợp với thực trạng và xu thế phát triển chung của khu vực. Đồng thời phải nghiên cứu sự phù hợp và đảm bảo khớp nối theo định hướng trong các giai đoạn phát triển tiếp theo toàn bộ xã Đăk Hà và một số khu vực phụ cận là đô thị loại V.

- Chỉ rõ các yêu cầu, chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật kiểm soát đối với các khu chức năng, khu vực không gian mở, không gian công cộng, khu vực điểm nhấn và các khu ở cải tạo - xây mới trong khu quy hoạch.

- Khuyến khích bảo tồn không gian kiến trúc truyền thống, các kiến trúc phát triển gắn với cây xanh, kiến trúc có hình thức hài hòa cảnh quan thiên nhiên; khai thác hợp lý cảnh quan thiên nhiên nhằm tạo ra giá trị thẩm mỹ, gắn

với tiện nghi, nâng cao hiệu quả sử dụng không gian và bảo vệ môi trường đô thị.

2.2. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan

- Nêu ý tưởng chung về cấu trúc tổng thể không gian của đô thị.
- Đề xuất và mô tả hình ảnh không gian các khu chức năng đô thị; không gian trọng tâm của đô thị theo các điểm-tuyến-diện. Xác định các khu vực có giá trị, tiềm năng về cảnh quan cần có giải pháp quản lý, bảo vệ.
- Các giải pháp kiểm soát, quản lý và phát triển cho từng khu chức năng trong đô thị. Các quan điểm, thông số, quy định về kiến trúc, không chế khoảng lùi, cảnh quan đối với các khu chức năng, với hệ thống các trục không gian chính của đô thị.

- Giải pháp quy hoạch cảnh quan đối với khu vực trung tâm, trục không gian chính, không gian mở, không gian cây xanh - mặt nước, công trình trọng điểm, điểm nhấn, các quần thể kiến trúc hoặc tổ hợp kiến trúc - cảnh quan khác.

2.3. Yêu cầu về bảo tồn cảnh quan thiên nhiên, di sản, di tích

- Phân tích, đánh giá hiện trạng không gian kiến trúc cảnh quan để trên cơ sở đó đề xuất phương án bảo tồn, cải tạo những nét đặc trưng riêng của đô thị hay phá bỏ xây dựng mới để tạo nên sự đồng bộ, nâng cao tính thẩm mỹ cho cảnh quan đô thị.

- Đề xuất giải pháp về quy hoạch khai thác và bảo tồn cảnh quan, di sản, di tích

2.4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

Căn cứ theo tình hình hiện trạng và xu hướng phát triển của khu vực quy hoạch để đưa ra các giải pháp quy hoạch bao gồm:

a. Chuẩn bị kỹ thuật:

- + Nêu sơ bộ định hướng của quy hoạch chung được duyệt.
- + Đánh giá các vấn đề tồn tại của các quy hoạch hiện hành và từ đó đề xuất các vấn đề cần điều chỉnh.
- + Đánh giá tổng hợp và lựa chọn đất xây dựng đô thị
- + Xác định khu vực cấm xây dựng, hạn chế xây dựng
- + Xác định lưu vực và phân lưu vực tiêu thoát nước chính, hướng thoát nước.
- + Xác định vị trí, quy mô các công trình tiêu thoát nước.
- + Xác định cao độ không chế xây dựng cho đô thị và từng khu vực.
- + Thể hiện hệ thống thoát nước mưa chính (mạng lưới, khẩu độ công, vị trí miệng xả,..).
- + Các công tác chuẩn bị kỹ thuật khác.

b. Giao thông:

+ Đánh giá các vấn đề tồn tại của các quy hoạch hiện hành và từ đó đề xuất các vấn đề cần điều chỉnh.

+ Tổ chức mạng lưới giao thông, phân loại, phân cấp các tuyến giao thông đô thị và đề xuất các giải pháp thiết kế cho giao thông đối ngoại và giao chính trong đô thị...

+ Xác định vị trí, quy mô các công trình đầu mối giao thông: bến xe, bãi đỗ xe, các nút giao thông, cầu cống,...

c. Cấp nước:

+ Nêu sơ bộ định hướng của quy hoạch chung được duyệt.

+ Đánh giá các vấn đề tồn tại của các quy hoạch hiện hành và từ đó đề xuất các vấn đề cần điều chỉnh.

+ Xác định tiêu chuẩn và nhu cầu dùng nước.

+ Xác định nguồn cấp nước, vị trí điểm cấp nước cho đô thị.

+ Đề xuất các giải pháp cấp nước.

+ Mạng lưới các đường ống chính, ống nhánh đến các khu chức năng.

+ Phòng chống cháy, cứu hỏa.

d. Cấp điện và chiếu sáng công cộng đô thị:

+ Nêu sơ bộ định hướng của quy hoạch chung được duyệt.

+ Đánh giá các vấn đề tồn tại của các quy hoạch hiện hành và từ đó đề xuất các vấn đề cần điều chỉnh.

+ Xác định tiêu chuẩn, nhu cầu sử dụng điện.

+ Lựa chọn cân đối nguồn điện.

+ Đề xuất giải pháp thiết kế mạng lưới cấp điện từ trung áp trở lên.

+ Tính toán nhu cầu và đề xuất giải pháp cho chiếu sáng đô thị

e. Thông tin liên lạc:

+ Xác định chỉ tiêu thông tin liên lạc của đô thị.

Dự báo nhu cầu thuê bao, từ đó từ đó đưa ra các giải pháp về nguồn tín hiệu, mạng lưới thông tin liên lạc phù hợp với sự phát triển của khu vực.

+ Đề xuất các giải pháp, dự kiến các công trình đầu mối nguồn tín hiệu, tổ chức mạng lưới cấp thông tin cho từng giai đoạn quy hoạch.

+ Sơ bộ xác định khối lượng xây dựng, khái toán đầu tư hệ thống thông tin liên lạc.

+ Đề xuất các giải pháp khoa học và công nghệ, đổi mới sáng tạo nhằm bảo đảm triển khai thực hiện quy hoạch hiệu quả sau khi được phê duyệt

f. Thoát nước thải, quản lý CTR và nghĩa trang:

- + Nêu sơ bộ định hướng của quy hoạch chung được duyệt
- + Đánh giá các vấn đề tồn tại của các quy hoạch hiện hành và từ đó đề xuất các vấn đề cần điều chỉnh.
- + Xác định chỉ tiêu, dự báo tổng lượng nước thải, chất thải rắn.
- + Vị trí, điểm tiếp nhận nước thải của khu vực;
- + Thiết kế mạng lưới công thoát nước thải chính;
- + Vị trí, công suất các trạm bơm, trạm xử lý nước thải, điểm thu gom, điểm trung chuyển và trạm xử lý chất thải rắn.
- + Các giải pháp về cải tạo nghĩa trang cũ, mai táng. Vị trí, quy mô, của nghĩa trang tập trung của đô thị.

3. Đánh giá tác động môi trường chiến lược

- + Nêu các tiêu chí bảo vệ môi trường cần đạt được của đồ án quy hoạch: Môi trường nước, môi trường không khí, chất thải rắn, môi trường đất, bảo tồn đa dạng sinh học, khả năng thích ứng với biến đổi khí hậu.
- + Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình; điều kiện tự nhiên; chất thải rắn, nước thải, tiếng ồn (nếu có); các vấn đề xã hội, văn hoá, cảnh quan thiên nhiên;
- + Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch;
- + Đề ra các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên; không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch.
- + Lập kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường.

a) Đánh giá hiện trạng môi trường đô thị về điều kiện khí tượng thủy văn, chất lượng nước, không khí, hệ sinh thái, địa chất, xói mòn đất; chất thải rắn, nước thải, tiếng ồn; khai thác và sử dụng tài nguyên, thay đổi khí hậu; các vấn đề xã hội, cảnh quan, văn hoá và di sản để làm cơ sở đưa ra các giải pháp quy hoạch đô thị;

b) Dự báo diễn biến môi trường trong quá trình thực hiện quy hoạch đô thị;

c) Đề ra các giải pháp tổng thể phòng ngừa, giảm thiểu, khắc phục tác động và lập kế hoạch giám sát môi trường.

4. Quy hoạch xây dựng đợt đầu và dự án ưu tiên đầu tư

- Đề xuất kế hoạch sử dụng đất theo từng giai đoạn phát triển để khai thác hiệu quả quỹ đất xây dựng, tập trung nguồn vốn và đầu tư trọng tâm, trọng điểm cho giai đoạn đầu của đô thị. Hạn chế và giảm thiểu các tác động tiêu cực đến cộng đồng dân cư hiện trạng khi chưa thực sự cần thiết.

- Xác định các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư và kế hoạch thực hiện theo từng giai đoạn quy hoạch, đề xuất, kiến nghị nguồn lực thực hiện;
- Dự kiến sơ bộ nhu cầu vốn và các nguồn lực thực hiện.

5. Thiết kế đô thị:

Đánh giá hiện trạng đô thị khu vực quy hoạch:

- Thu thập các thông tin về cộng đồng: Các số liệu xã hội học, các yếu tố văn hoá, lịch sử, tình hình sử dụng đất; các quan điểm, chính sách của địa phương...
- Xác định đặc điểm của khu vực: Yếu tố cảnh quan tự nhiên, hình thái khu vực và không gian kiến trúc; mối liên kết giữa các khu vực; các đặc điểm về thị giác và hình ảnh đô thị.
- Đánh giá tài nguyên thiên nhiên: Xác định tiềm năng và hạn chế của khu vực; khai thác tài nguyên sẵn có.
- Đánh giá liên kết: Xác định mối liên hệ với các khu vực xung quanh bởi hệ thống giao thông, sông ngòi.
- Phân tích đánh giá tổng hợp: Tính khả thi, nhu cầu và khả năng của dân cư khu quy hoạch, nhu cầu và khả năng thị trường, khả năng giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng, các vấn đề kỹ thuật, ảnh hưởng bởi quan điểm chỉ đạo, chính sách...
- Đề xuất đưa ra viễn cảnh về một tương lai mong muốn cho khu vực quy hoạch.

Tạo cấu trúc đô thị:

- Thiết lập mạng lưới đường và hệ thống giao thông.
- Phân chia phát triển theo khu vực.
- Chọn mật độ phát triển hợp lý: Về xã hội, về kinh tế, về môi trường, về giao thông.
- Giải quyết các vấn đề kỹ thuật: Năng lượng, chất thải...
- Thiết kế hệ thống cảnh quan: Mọi yếu tố vật thể đô thị đều là thành phần của một cấu trúc cảnh quan thống nhất. Chú ý bố trí các không gian trống, không gian mở.
- Tạo hiệu quả cảnh quan kiến trúc: Bố trí các công trình điểm nhấn, các tuyến cảnh quan, các nút, các điểm tiếp cận các khu đặc biệt như khu trung tâm, khu vui chơi giải trí...

Thiết kế chi tiết:

- Tổ chức giao thông công cộng.
- Thiết kế đường phố và tổ chức giao thông.
- Bãi đỗ và các dịch vụ giao thông.

- Hành lang kỹ thuật, hộp kỹ thuật.

- Tạo lập không gian: Tỷ lệ đặc - rộng; khoảng lùi, khoảng cách giữa các công trình, tỷ lệ chiều rộng - cao của công trình. Không chế chiều cao tầng nhà; tạo nhịp điệu kiến trúc hợp lý; tổ chức phân bố hợp lý màu sắc theo mảng.

- Thiết lập cảm giác an ninh và an toàn: Đảm bảo giám sát thường xuyên và có người; tăng độ an toàn giao thông; thiết lập trách nhiệm và sự tham gia của cộng đồng.

PHẦN IV

HỒ SƠ SẢN PHẨM VÀ DỰ TOÁN KINH PHÍ; KẾ HOẠCH, TIẾN ĐỘ VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN

I. HỒ SƠ SẢN PHẨM:

- Theo Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính Phủ về hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị.

- Thông tư số 04/2022/TT-BXD, ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng ban hành Thông tư quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

- Thông tư số 06/2013/TT-BXD, ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị.

Hồ sơ quy hoạch gồm 07 bộ (*không kể hồ sơ trình duyệt và thẩm định*).

a. Phần bản vẽ: (*nội dung thể hiện theo quy định hiện hành*)

TT	Tên bản vẽ	Tỉ lệ	Màu	Đen trắng	Thu nhỏ A3
1	Sơ đồ vị trí, mối liên hệ vùng; Ranh giới; phạm vi lập quy hoạch.	Thích hợp	x	x	x
2	Bản đồ hiện trạng các chức năng sử dụng đất; kiến trúc cảnh quan, hệ thống hạ tầng xã hội.	1/10.000	x	x	x
3	Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị.	1/10.000	x	x	x
4	Bản đồ đánh giá tổng hợp phát triển đô thị.	1/10.000	x	x	x
5	Sơ đồ cơ cấu phát triển đô thị	1/10.000	x	x	x
6	Bản đồ định hướng phát triển không gian đô thị.	1/10.000	x	x	x
7	Bản đồ quy hoạch sử dụng đất đô thị theo các giai đoạn quy hoạch.	1/10.000	x	x	x
8	Các bản đồ định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật.	1/10.000	x	x	x
9	Các bản vẽ thiết kế đô thị	Thích hợp	x	x	x
10	Các bản vẽ phối cảnh	Thích hợp	x	x	x

b. Phần văn bản:



- Thuyết minh tổng hợp đồ án quy hoạch, các bản vẽ thu nhỏ khổ A3 in màu, các phụ lục, bảng biểu tính toán và các văn bản pháp lý có liên quan.
- Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung đô thị có các bản vẽ khổ A3 in màu kèm theo.
- Dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch.
- Đĩa CD lưu trữ hồ sơ đồ án quy hoạch.

II. DỰ TOÁN KINH PHÍ

2.1. Cơ sở để tính toán:

- Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ trưởng BXD về việc hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.

2.2. Dự toán kinh phí:

Tổng cộng kinh phí quy hoạch: **3.115.067.142** đồng. (*Bằng chữ: Ba tỷ, một trăm mười lăm triệu, không trăm sáu mươi bảy nghìn, một trăm bốn mươi hai đồng*).

Trong đó:

- Lập quy hoạch: 2.429.171.088 đồng.
- Chi phí khác: 402.708.132 đồng.
- Chi phí dự phòng : 283.187.922 đồng.

Sau khi Nhiệm vụ quy hoạch được UBND tỉnh Kon Tum phê duyệt, chủ đầu tư có trách nhiệm lập dự toán chi tiết trình cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt theo quy định hiện hành.

III. KẾ HOẠCH, TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN.

1. Lập nhiệm vụ quy hoạch

Thời gian lập nhiệm vụ quy hoạch: Không quá 01 tháng kể từ ngày chính thức ký kết hợp đồng (*không kể thời gian lấy ý kiến các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan và thời gian trình thẩm định, phê duyệt*).

2. Lập quy hoạch

Thời gian lập quy hoạch chung đô thị không quá 09 tháng kể từ ngày phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch (*không kể thời gian lấy ý kiến các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan và thời gian trình thẩm định, phê duyệt*).

3. Thời gian và nguồn vốn thực hiện:

- Thời gian thực hiện lập quy hoạch: Từ năm 2023.
- Nguồn vốn lập quy hoạch: Nguồn ngân sách huyện theo phân cấp, nguồn ngân sách tỉnh hỗ trợ và các nguồn vốn hợp pháp khác theo quy định của pháp luật để triển khai thực hiện.

IV. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

- Cơ quan phê duyệt quy hoạch: UBND tỉnh Kon Tum.
- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng tỉnh Kon Tum.
- Chủ đầu tư: UBND huyện Tu Mơ Rông.
- Đại diện chủ đầu tư: Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Tu Mơ Rông.

V. YÊU CẦU VỀ NỘI DUNG, HÌNH THỨC VÀ ĐỐI TƯỢNG LẤY Ý KIẾN ĐỒ ÁN QUY HOẠCH.

- Nội dung về hồ sơ nhiệm vụ và đồ quy hoạch lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan phải tuân thủ theo các quy định hiện hành.

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch đô thị có trách nhiệm lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan về nhiệm vụ và đồ án quy hoạch đô thị. Ủy ban nhân dân có liên quan có trách nhiệm phối hợp với cơ quan tổ chức lập quy hoạch đô thị trong việc lấy ý kiến.

- Việc lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan được thực hiện bằng hình thức gửi hồ sơ, tài liệu hoặc tổ chức hội nghị, hội thảo. Cơ quan, tổ chức được lấy ý kiến có trách nhiệm trả lời bằng văn bản.

- Việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư về nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chung được thực hiện thông qua lấy ý kiến của đại diện cộng đồng dân cư bằng hình thức phát phiếu điều tra, phỏng vấn. Đại diện cộng đồng dân cư có trách nhiệm tổng hợp ý kiến của cộng đồng dân cư theo quy định của pháp luật về thực hiện dân chủ ở cơ sở.

- Các ý kiến đóng góp phải được tổng hợp đầy đủ, giải trình, tiếp thu và báo cáo cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, quyết định.

- Thời gian lấy ý kiến ít nhất là 20 ngày đối với cơ quan, 40 ngày đối với tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư.

PHẦN V

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Với các cơ sở và các luận chứng đã được xác định nêu trên, Đồ án Quy hoạch chung đô thị mới huyện Tu Mơ Rông, tỉnh Kon Tum là cơ sở để quản lý quy hoạch, lập quy hoạch điều chỉnh, cập nhật và lập mới quy hoạch chi tiết các khu chức năng, lập các dự án đầu tư xây dựng phát triển đô thị và khu vực nông thôn. Trong đó, khu vực đô thị trung tâm huyện Tu Mơ Rông đồng bộ về không gian kiến trúc cảnh quan và hạ tầng kỹ thuật đảm bảo theo tiêu chuẩn đô thị loại V, làm cơ sở đánh giá phân loại đô thị và thành lập đơn vị hành chính đô thị và phù hợp với định hướng phát triển kinh tế xã hội của huyện. Góp phần phát triển đô thị Tu Mơ Rông phù hợp với định hướng phát triển theo Nghị quyết số 16-NQ/TU ngày 23/8/2022 của Ban chấp hành Đảng bộ tỉnh khóa XVI về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị trên địa bàn tỉnh Kon Tum đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045.

Kính đề nghị Sở Xây dựng xem xét thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chung đô thị mới huyện Tu Mơ Rông, tỉnh Kon Tum để thực hiện các bước tiếp theo đúng theo quy định hiện hành./.

PHỤ LỤC
DỰ TOÁN KINH PHÍ QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ MỚI TRUNG TÂM HUYỆN TU MƠ RÔNG, TỈNH KON TUM

*** Căn cứ pháp lý lập dự toán:**

- Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.

STT	TÊN CÔNG VIỆC	KH	ĐVT	THÀNH TIỀN			CÁCH TÍNH
				TRƯỚC THUẾ	THUẾ VAT	SAU THUẾ	
A	Lập điều chỉnh đồ án quy hoạch chung	Gqh	Đồng	2.208.337.353	220.833.735	2.429.171.088	Bảng tính
1	Chi phí lập đồ án quy hoạch	Gqh1	Đồng	2.157.104.353	215.710.435	2.372.814.788	Bảng 1
2	Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch	Gqh2	Đồng	51.233.000	5.123.300	56.356.300	Bảng 1
B	Chi phí khác	Gk	Đồng	392.039.437	10.668.695	402.708.132	$Gk=G1+...+G11$
1	Chi phí thẩm tra và phê duyệt quyết toán	G1	Đồng	6.697.394		6.697.394	$TMĐTLT \times 0,473\% \times 0,5$
2	Chi phí kiểm toán	G2	Đồng	22.371.846	2.237.185	24.609.030	$TMĐTLT \times 0,79\% \times 1,1$
3	Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch	G3	Đồng	116.828.772		116.828.772	Bảng 1
4	Chi phí quản lý nghiệp vụ lập đồ án quy hoạch	G4	Đồng	108.437.636		108.437.636	Bảng 1
5	Chi phí công bố quy hoạch	G5	Đồng	64.713.131	6.471.313	71.184.444	$Gqh1 \times 3\%$
6	Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch	G6	Đồng	10.246.600		10.246.600	$Gqh2 \times 20\%$
7	Chi phí lấy ý kiến cơ quan và đại diện cộng đồng	G7	Đồng	43.142.087		43.142.087	$Gqh1 \times 2\%$
8	Chi phí lập hồ sơ MT, đánh giá hồ sơ DT tư vấn lập đồ án quy hoạch	G10	Đồng	17.601.972	1.760.197	19.362.169	$(Gqh1) \times 0,816\%$ $(TT12/2021)$



STT	TÊN CÔNG VIỆC	KH	ĐVT	THÀNH TIỀN			CÁCH TÍNH
				TRƯỚC THUẾ	THUẾ VAT	SAU THUẾ	
9	Chi phí thẩm định hồ sơ MT, kết quả lựa chọn nhà thầu tư vấn lập đồ án quy hoạch	G11	Đồng	2.000.000	200.000	2.200.000	$(G_{qh1}) * (0,05\% + 0,05\%) \geq 2.000.000$ (NĐ 63/2014)
C	Chi phí dự phòng	Gdp	Đồng			283.187.922	$(G_{qh} + G_k) * 10\%$
	Tổng cộng	Gdt	Đồng			3.115.067.141	$G_{qh} + G_k + G_{dp}$

BẢNG 1 - KINH PHÍ LẬP QUY HOẠCH

- Quy mô: 9.574ha trong đó: 665 ha lập điều chỉnh, 8.909 ha lập mới (đô thị loại V, mật độ dân số 318 người/km²)
- Công thức nội suy: $G_x = [(G_a - G_b) * (Q_a - Q_x) / (Q_b - Q_a) + G_a]$

ĐVT: đồng

STT	HẠNG MỤC	KH	Giá gốc quy mô 9.574ha	Giá tương ứng/ 1 ha	Quy mô	HS điều chỉnh QH	HS cấp loại đô thị	HS mật độ dân số	THÀNH TIỀN	GHI CHÚ
	1	2	3	4	5	6	7	8	$9 = 4 * 5 * 6 * 7 * 8$	10
1	Chi phí lập điều chỉnh đồ án quy hoạch chung theo Bảng 2, TT số 20/BXD	G_{qh}							2.157.104.353	$G_{qh} = G_1 + G_2$
-	Giá lập quy hoạch điều chỉnh trước thuế (bằng 80% lập quy hoạch mới): quy mô 665ha	G1	3.161.660.000	329.614	665	0,8	1	0,69	121.552.750	nội suy 9.574ha
-	Giá lập Quy hoạch mới trước thuế: 8.909 ha	G2	3.161.660.000	329.614	8.909	1	1	0,69	2.035.551.602	nội suy 9.574 ha
2	Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch theo Bảng 2, TT số 20/BXD	G_{lv}							51.233.000	$G_{lv} = G_2$



STT	HẠNG MỤC	KH	Giá gốc quy mô 9.574ha	Giá tương ứng/ 1 ha	Quy mô	HS điều chỉnh QH	HS cấp loại đô thị	HS mật độ dân số	THÀNH TIỀN	GHI CHÚ
-	- GNV trước thuế	G2	51.233.000				1	1	51.233.000	nội suy 965 ha
3	Chi phí thẩm định đề án quy hoạch theo Bảng 11, TT số 20/BXD	Gtd							116.828.772	Gtd=G3
-	GNV trước thuế	G3	5,416%						116.828.772	Ggh*5,416%
4	Chi phí quản lý nghiệp vụ lập đề án quy hoạch theo Bảng 11, TT số 20/BXD	Gql							108.437.636	Gql=G4
	GNV trước thuế	G4	5,027%						108.437.636	G4*5,027%

