

UBND XÃ MĂNG ĐEN
VĂN PHÒNG HĐND-UBND

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

PHIẾU TRÌNH
Về việc trình xin ý kiến về phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500
Khu đô thị số 1

Kính trình:

- Đ/c Chủ tịch UBND xã;
- Các đ/c Phó Chủ tịch UBND xã.

I. TÓM TẮT HỒ SƠ TRÌNH CỦA CƠ QUAN CHỦ TRÌ

1. Cơ quan chủ trì trình: Phòng Kinh tế tại Tờ trình số 115/TTr-KT ngày 05/8/2026.

2. Tóm tắt nội dung trình:

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch Đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 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 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư 10/2025/TT-BXD ngày 14 tháng 6 năm 2025 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và Ủy ban nhân dân xã, phường, đặc khu thuộc tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương về lĩnh vực xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 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 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về Ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 01:2021/BXD về quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư 15/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc Ban hành QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Quyết định số 377/QĐ-TTg ngày 04 tháng 5 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch vùng Tây Nguyên thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1756/QĐ-TTg ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Kon Tum thời kỳ 2021-20230, tầm nhìn đến năm 2050;

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

Căn cứ Quyết định số 231/QĐ-UBND ngày 16 tháng 4 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum phê duyệt Quy hoạch phân khu MĐ1, thuộc phân khu 1 - Quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch Măng Đen, huyện Kon Plong, tỉnh Kon Tum đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 409/QĐ-UBND ngày 19 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị số 1;

Căn cứ Quyết định số 22/QĐ-UBND ngày 08 tháng 01 năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư dự án Khu đô thị số 1;

Căn cứ Quyết định số 168/QĐ-UBND ngày 12 tháng 3 năm 2026 của UBND xã Măng Đen về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị số 1.

Căn cứ Thông báo số 853/UBND-KT ngày 20 tháng 5 năm 2026 của UBND xã Măng Đen về việc thông báo kết thúc thời gian lấy ý kiến cộng đồng dân cư về Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Khu đô thị số 1, xã Măng Đen, tỉnh Quảng Ngãi.

Căn cứ Báo cáo số 20/BCTĐ-PKT ngày 28 tháng 7 năm 2026 của Phòng Kinh tế xã Măng Đen về việc báo cáo kết quả thẩm định Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Khu đô thị số 1, xã Măng Đen, tỉnh Quảng Ngãi.

Căn cứ Tờ trình số 129/2026/TTr-SWH ngày 31 tháng 7 năm 2026 của Công ty TNHH Tập đoàn Sun World về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án khu đô thị số 1, tại xã Măng Đen, tỉnh Quảng Ngãi;

I. QUÁ TRÌNH LẬP QUY HOẠCH:

- Căn cứ Quyết định số 22/QĐ-UBND ngày 08/01/2026 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư dự án Khu đô thị số 1, Công ty TNHH Tập đoàn Sun World được lựa chọn là nhà đầu tư thực hiện dự án.

- Công ty TNHH Tập đoàn Sun World tổ chức lập hồ sơ Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết và hồ sơ quy hoạch chi tiết dự án Khu đô thị số 1 theo quy định của Luật Quy hoạch Đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26 tháng 11 năm 2024.

- Ngày 12/3/2026, UBND xã Măng Đen ban hành Quyết định số 168/QĐ-UBND về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị số 1 làm cơ sở triển khai lập quy hoạch chi tiết theo quy định.

- Trên cơ sở Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết được phê duyệt, đơn vị tổ chức lập quy hoạch đã triển khai khảo sát hiện trạng, thu thập số liệu, nghiên cứu các điều kiện tự nhiên, hiện trạng sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật và các quy hoạch có liên quan; đồng thời lập hồ sơ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu đô thị số 1 trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt theo quy định.

II. VIỆC LẤY Ý KIẾN, TIẾP THU, GIẢI TRÌNH:

1. Trong quá trình lập quy hoạch

- Lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức cá nhân và cộng đồng dân cư:

+ Phối hợp với UBND xã Măng Đen tổ chức lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư theo Thông báo số 46/TB-UBND ngày 20 tháng 3 năm 2026;

+ Ngày 20/5/2026, UBND xã Măng Đen có Văn bản số 853/UBND-KT về việc kết thúc thời gian lấy ý kiến cộng đồng dân cư về Quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án Khu đô thị số 1, xã Măng Đen, tỉnh Quảng Ngãi. Trong thời hạn công khai lấy ý kiến, UBND xã Măng Đen không nhận được ý kiến góp ý, phản hồi của cộng đồng dân cư trên địa bàn xã.

- Lấy ý kiến cơ quan nhà nước:

Công ty TNHH Tập đoàn Sun World có Văn bản số 77/2026/CV/SWH ngày 12/6/2026 về việc lấy ý kiến góp ý đối với Đề án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu đô thị số 1, xã Măng Đen, tỉnh Quảng Ngãi.

Có 12 cơ quan phản hồi:

+ Văn bản số 2746/SVHTTDL-VP ngày 01/7/2026 của Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch;

+ Văn bản số 3739/SCT-QLNL ngày 19/06/2026 của Sở Công Thương;

+ Văn bản số 4907/SXD-QHKT ngày 01/7/2026 của Sở Xây Dựng;

+ Văn bản số 1337/SDTTG-DT ngày 30/6/2026 của Sở Dân tộc và Tôn giáo;

+ Văn bản số 5436/STC-QLĐTNNNS ngày 26/6/2026 của Sở Tài chính;

+ Văn bản số 1206/UBND-KT ngày 06/7/2026 của UBND xã Măng Đen;

+ Văn bản số 579/SKHCHN-VP ngày 11/2/2026 của Sở Khoa học và Công nghệ;

+ Văn bản số 242/QNW ngày 23/6/2026 của Công ty CP cấp thoát nước và xây dựng Quảng Ngãi;

+ Văn bản số 7189/SNNMT-QLĐĐ ngày 25/6/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường;

+ Văn bản số 4757/CAT-ANKT ngày 07/7/2026 của Công an tỉnh Quảng Ngãi;

+ Văn bản số 3796/SYT-KHTC ngày 08/7/2026 của Sở Y tế tỉnh Quảng Ngãi;

+ Văn bản số 7019/QNPC-KT ngày 10/7/2026 Công ty Điện lực Quảng Ngãi.

Công ty TNHH Tập đoàn SunWord có Văn bản số 113/2026/CV/SWH ngày 13/7/2026 về việc Tiếp thu và giải trình ý kiến cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức và chuyên gia.

2. Trong quá trình thẩm định quy hoạch

- Tờ trình số 114/2026/TTr-SWH ngày 13/07/2026 của Công ty TNHH Tập đoàn Sun World về việc thẩm định quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án khu đô thị số 1, tại xã Măng Đen, tỉnh Quảng Ngãi;

- Dự thảo Quyết định phê duyệt của UBND xã và các văn bản có liên quan;

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

- Ngày 22 tháng 7 năm 2026 Phòng Kinh tế xã đã ban hành văn bản gửi các cơ quan, đơn vị về việc tham gia ý kiến hồ sơ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu đô thị số 1, xã Măng Đen, tỉnh Quảng Ngãi. Đến nay có 01 đơn vị tham gia ý kiến góp ý tại Công văn số 121/CV-BQL ngày 22 tháng 7 năm 2026 của Ban quản lý dự án và Dịch vụ công ích.

- Ngày 24 tháng 7 năm 2026, các thành viên Hội đồng thẩm định theo Quyết định số 275/QĐ-UBND ngày 08/4/2026 tiến hành họp thẩm định cho ý kiến gia ý kiến hồ sơ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu đô thị số 1, xã Măng Đen, tỉnh Quảng Ngãi của UBND xã Măng Đen. Ý kiến của các thành viên Hội đồng thẩm định “*Thông nhất nội dung hồ sơ quy hoạch chi tiết dự án khu đô thị số 1*”. Ý kiến kết luận của hội đồng thẩm định “*cơ bản thống nhất thông qua hồ sơ quy hoạch chi tiết dự án khu đô thị số 1*”.

- Trên cơ sở Báo cáo số 20/BCTĐ-PKT ngày 28 tháng 7 năm 2026 của Phòng Kinh tế xã Măng Đen về việc báo cáo kết quả thẩm định Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Khu đô thị số 1, xã Măng Đen, tỉnh Quảng Ngãi. Công ty TNHH Tập đoàn Sun World đã ban hành văn bản số 129-1/2026/CV/SWH ngày 31 tháng 7 năm 2026 về việc tiếp thu và giải trình ý kiến Hội đồng thẩm định và cơ quan thẩm định đối với nội dung đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án khu đô thị số 1 tại xã Măng Đen, tỉnh Quảng Ngãi.

3. Các nội dung thay đổi giữa hồ sơ trình phê duyệt so với hồ sơ trình thẩm định

- Bổ sung tuyến đường vào khu đất cây xanh sử dụng hạn chế (ký hiệu I-CXHC04.4) nằm cạnh khu dịch vụ ký hiệu (I-DV10.8);

- Điều chỉnh tăng diện tích đất cây xanh sử dụng hạn chế, giảm đất khu dịch vụ so với hồ sơ trình thẩm định.

- Rà soát, đặt lại số lô đất cây xanh sử dụng công cộng sau khi bổ sung tuyến đường kết nối với thủy điện Đắk pô nê. Điều chỉnh giảm 1 lô đất cây xanh sử dụng công cộng.

- Rà soát, điều chỉnh các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của các lô đất nhà ở liền kề theo QCVN 01:2021/BXD và đảm bảo phù hợp với Quy hoạch phân khu MĐ1 đã được phê duyệt.

III. Đề xuất

Qua quá trình thẩm định hồ sơ và trên cơ sở ý kiến các cơ quan đơn vị có liên quan, Phòng Kinh tế nhận thấy hồ sơ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị số 1 tại xã Măng Đen đã được chủ đầu tư và đơn vị tư vấn tiếp thu, hoàn thiện theo các ý

kiến thẩm định, bảo đảm cơ bản đáp ứng các quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và các quy định có liên quan.

Phòng Kinh tế xã chịu trách nhiệm trước pháp luật và trước Ủy ban nhân dân xã về nội dung thẩm định thuộc phạm vi chức năng, nhiệm vụ được giao; Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính pháp lý của hồ sơ, số liệu và các nội dung liên quan đến việc lập đồ án quy hoạch theo quy định của pháp luật.

Phòng Kinh tế kính trình Ủy ban nhân dân xã xem xét, phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị số 1 tại xã Măng Đen theo hồ sơ đã được thẩm định.

Kính trình Ủy ban nhân dân xã Măng Đen xem xét, ban hành

II. Ý KIẾN CỦA VĂN PHÒNG HĐND-UBND XÃ:

1. Về hồ sơ trình:

Hồ sơ trình của Phòng Kinh tế đảm bảo Quy chế làm việc của UBND xã. Thống nhất hồ sơ do Phòng Kinh tế tham mưu.

Phòng Kinh tế xã chịu trách nhiệm trước pháp luật và trước Ủy ban nhân dân xã về nội dung thẩm định thuộc phạm vi chức năng, nhiệm vụ được giao; Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính pháp lý của hồ sơ, số liệu và các nội dung liên quan đến việc lập đồ án quy hoạch theo quy định của pháp luật.

(có dự thảo Quyết định và hồ sơ kèm theo)

Kính trình đồng chí Chủ tịch UBND xã và các đồng chí Phó Chủ tịch xem xét/.

CHUYÊN VIÊN Ngày 06/8/2026  Trần Duy Lâm	
Ý KIẾN CỦA LÃNH ĐẠO VĂN PHÒNG: Thống nhất nội dung đề xuất của Phòng Kinh tế, Văn phòng kính trình xin ý kiến tập thể lãnh đạo UBND xã cho ý kiến trước khi trình đồng chí PCT UBND xã ký quyết định.	Ngày 07/8/2026 Nguyễn Như Kỳ
Ý KIẾN CỦA LÃNH ĐẠO UBND XÃ	