

**CÔNG TY TNHH
BÁCH BẰNG**

Số: 46 /TTr-Cty

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

Đức Phổ, ngày 07 tháng 12 năm 2025

TỜ TRÌNH

**Về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dân cư Nam đường Trần Hưng Đạo và chỉnh trang đô thị**

Kính gửi: UBND phường Đức Phổ

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

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng về QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật; Thông tư số 42/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 Ban hành Sửa đổi 1:2025 QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Thông tư số 43/2025/TT-BXD sửa đổi Thông tư 16/2025/TT-BXD hướng dẫn Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 386/QĐ-UBND ngày 04/5/2018 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc Quyết định chủ trương đầu tư dự án đầu tư Khu dân cư Nam đường Trần Hưng Đạo và chỉnh trang đô thị, thị xã Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi và các Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 3785/QĐ-UBND ngày 27/9/2018 của UBND huyện Đức Phổ về phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Nam đường Trần Hưng Đạo và chỉnh trang đô thị;

Căn cứ Quyết định số 2202/QĐ-UBND ngày 05/6/2019 của UBND huyện Đức Phổ về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Nam đường Trần Hưng Đạo và chỉnh trang đô thị;

Thực hiện Kết luận thanh tra số 139/KL-TTT ngày 29/10/2024 của Thanh tra tỉnh Quảng Ngãi.

Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Nam đường Trần Hưng Đạo và chỉnh trang đô thị đã được UBND huyện Đức Phổ phê duyệt là cơ sở để Công ty TNHH Bách Bằng triển khai đầu tư xây dựng, chỉnh trang, phát triển đô thị. Tại Phụ lục 1 kèm theo Kết luận thanh tra số 139/KL-TTT

ngày 29/10/2024, Thanh tra tỉnh Quảng Ngãi đã chỉ ra thiếu sót trong quá trình triển khai thực hiện dự án; cụ thể: "Xây dựng Trạm xử lý nước thải trên vị trí quy hoạch đất Cây xanh (CX-01/3.337,8 m²)".

Nhằm triển khai thực hiện nghiêm túc kết luận của Thanh tra tỉnh, phù hợp với điều kiện thực tế của dự án đang triển khai và tuân thủ các quy định hiện hành, việc đề xuất điều chỉnh cục bộ đồ án là hết sức cần thiết và cấp bách. Công ty TNHH Bách Bằng kính đề nghị UBND phường Đức Phổ xem xét, điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Nam đường Trần Hưng Đạo và chỉnh trang đô thị, với các nội dung sau:

I. Thông tin chung

- Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Nam đường Trần Hưng Đạo và chỉnh trang đô thị.
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Bách Bằng.
- Cơ quan thẩm định đồ án: Phòng Kinh tế, Hạ tầng huyện Đức Phổ.
- Cấp thẩm quyền phê duyệt đồ án: UBND huyện Đức Phổ.

II. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch

1. Nội dung điều chỉnh

- Bổ sung, bố trí quỹ đất hạ tầng kỹ thuật (trạm xử lý nước thải) tại khu đất Cây xanh (ký hiệu CX-01) với diện tích **325,4 m²** (khu đất cây xanh giảm diện tích từ 3.337,8 m² xuống còn 3.012,4 m²) và điều chỉnh các tuyến ống thu gom để đảm bảo việc thu gom nước thải cho khu vực.
- Nội dung điều chỉnh cục bộ nhằm khắc phục thiếu sót đã được Chánh Thanh tra tỉnh chỉ ra trong Kết luận thanh tra số 139/KL-TTT ngày 29/10/2024, đảm bảo phù hợp với quy định hiện hành. Các nội dung đề xuất điều chỉnh không làm thay đổi tính chất, định hướng phát triển chung của đô thị, không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại khu vực.

2. Các chỉ tiêu quy hoạch đạt được sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

TT	Loại đất	QH được duyệt (số 2202/QĐ-UBND ngày 05/06/2019)		Quy hoạch điều chỉnh		
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
1	Đất ở	37.531,7	44,89	37.531,7	44,89	
1.1	Đất ở liên kế	28.346,7	33,90	28.346,7	33,90	
1.2	Đất ở biệt thự	9.185,0	10,98	9.185,0	10,98	
2	Đất ở tái định cư	561,5	0,67	561,5	0,67	
3	Đất công trình công cộng - dịch vụ	5.190,1	6,21	5.190,1	6,21	4,25
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	4.405,1	5,27	4.730,5	5,66	
4.1	Đất hạ tầng kỹ thuật sau nhà	2.892,1	3,46	2.892,1	3,46	
4.2	Đất taluy	1.513,0	1,81	1.513,0	1,81	

TT	Loại đất	QH được duyệt (số 2202/QĐ-UBND ngày 05/06/2019)		Quy hoạch điều chỉnh		
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
4.3	Đất trạm xử lý nước thải			325,4	0,39	
5	Đất cây xanh - bãi đỗ xe	7.195,8	8,61	6.870,4	8,22	
5.1	Đất cây xanh - công viên	6.040,9	7,22	5.715,5	6,84	4,68
5.2	Đất bãi đỗ xe - cây xanh	1.154,9	1,38	1.154,9	1,38	
6	Đất giao thông	28.730,3	34,36	28.730,3	34,36	
	Tổng	83.614,5	100,0	83.614,5	100,0	

Sau điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ đất cây xanh - công viên của đồ án đạt chỉ tiêu $\geq 4,68$ m²/người, đảm bảo phù hợp theo quy định hiện hành và nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết được duyệt.

3. Tác động của việc điều chỉnh cục bộ đến việc triển khai thực hiện quy hoạch đã được phê duyệt

- Việc điều chỉnh chỉ tập trung vào nội dung cần điều chỉnh, nội dung không điều chỉnh của đồ án đã phê duyệt vẫn giữ nguyên giá trị pháp lý.

- Việc điều chỉnh được xác định trên cơ sở phân tích, đánh giá hiện trạng, các quy định hiện hành để đề xuất điều chỉnh chỉ tiêu về sử dụng đất, giải pháp về cải tạo mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Nội dung điều chỉnh không làm thay đổi tính chất, ranh giới, định hướng phát triển chung của đô thị; bảo đảm chỉ tiêu cây xanh trong khu vực quy hoạch. Các nội dung khác trong Quyết định 2202/QĐ-UBND ngày 05/6/2019 của UBND huyện Đức Phổ về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Nam đường Trần Hưng Đạo và chỉnh trang đô thị vẫn giữ nguyên.

(có hồ sơ và các văn bản liên quan kèm theo)

Công ty TNHH Bách Bằng kính đề nghị UBND phường Đức Phổ xem xét điều chỉnh cục bộ Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Nam đường Trần Hưng Đạo và chỉnh trang đô thị để có cơ sở triển khai thực hiện các bước tiếp theo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường;
- Lưu: VT Công ty.

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Xuân Thắng