

**CÔNG TY TNHH
BÁCH BÀNG**

Số: 45 /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 Đồ án Quy hoạch phân khu
tỷ lệ 1/2000 Trung tâm đô thị Đức Phổ (Điều chỉnh)**

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 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 43/2025/TT-BXD sửa đổi Thông tư 16/2025/TT-BXD hướng dẫn Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị Quyết số 1677/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Quảng Ngãi năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 25/2025/QĐ-UBND ngày 30/9/2025 của UBND tỉnh Quảng Ngãi Quy định về trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt, công bố điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân tỉnh do Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức lập trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

Căn cứ Quyết định số Quyết định số 935/QĐ-UBND ngày 07/10/2021 của UBND thành phố Quảng Ngãi về phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 trung tâm đô thị Đức Phổ (điều chỉnh);

Căn cứ Quyết định số 386/QĐ-UBND ngày 04/5/2018 của UBND tỉnh về việc Quyết định chủ trương đầu tư dự án đầu tư Khu dân cư Nam đường Trần

Hung Đạo và chỉnh trang đô thị, huyện 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.

Nhằm khắc phục triệt để thiếu sót đã được Chánh thanh tra tỉnh chỉ ra tại Kết luận thanh tra số 139/KL-TTT ngày 29/10/2024 (đối với phần diện tích $567,6\text{m}^2/5.190,1\text{m}^2$ chưa phù hợp với Quy hoạch phân khu Trung tâm đô thị Đức Phổ điều chỉnh tại Quyết định số 935/QĐ-UBND) và để đảm bảo tính thống nhất, phù hợp với các quy định pháp luật hiện hành. Do đó, việc cập nhật, điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Trung tâm đô thị Đức Phổ (Điều chỉnh) là hết sức cần thiết.

Công ty TNHH Bách Bằng kính đề nghị UBND phường Đức Phổ xem xét, điều chỉnh cục bộ đồ án Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Trung tâm đô thị Đức Phổ (Điều chỉnh), với các nội dung chính sau:

I. Thông tin chung

1. Tên đồ án: Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Trung tâm đô thị Đức Phổ (Điều chỉnh).

2. Cơ quan thẩm định đồ án: Sở Xây dựng tỉnh.

3. Cấp thẩm quyền phê duyệt đồ án: UBND tỉnh Quảng Ngãi.

II. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch

1. Nội dung điều chỉnh cục bộ

a) Điều chỉnh chức năng sử dụng đất: Điều chỉnh đất nhóm nhà ở (I.N-6) và đất giao thông thành đất công cộng đơn vị ở (I.CC-5) có diện tích $566,6\text{m}^2$ theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Nam đường Trần Hưng Đạo và chỉnh trang đô thị (được duyệt tại Quyết định số 3785/QĐ-UBND ngày 27/9/2018 và điều chỉnh tại Quyết định số 2202/QĐ-UBND ngày 05/6/2019 của UBND huyện Đức Phổ).

b) Điều chỉnh hạ tầng kỹ thuật: Điều chỉnh tìm tuyến đường Phạm Hữu Nhật tại vị trí nút giao với đường quy hoạch theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Nam đường Trần Hưng Đạo và chỉnh trang đô thị được duyệt và đã triển khai thực tế.

2. Tính liên tục, đồng bộ và hiệu quả kinh tế - xã hội

a) Tính đồng bộ, liên tục: Việc điều chỉnh cục bộ được nghiên cứu trên cơ sở tuân thủ quy định hiện hành, kế thừa và cập nhật chính xác thực trạng khu vực. Nội dung điều chỉnh không làm thay đổi định hướng lớn, tính chất hay ranh

giới chung của quy hoạch phân khu đã phê duyệt; đảm bảo sự thống nhất giữa quy hoạch cấp trên và quy hoạch cấp dưới, tránh chồng chéo, mâu thuẫn.

b) Hiệu quả kinh tế - xã hội: Việc điều chỉnh giúp hoàn thiện hoàn toàn tính pháp lý cho dự án, giải quyết dứt điểm vướng mắc theo Kết luận thanh tra, tạo điều kiện minh bạch hóa môi trường đầu tư, thúc đẩy tiến độ hoàn thành hạ tầng đô thị tại địa phương.

3. Các chỉ tiêu quy hoạch đạt được sau khi điều chỉnh

Stt	Hạng mục	Ký hiệu	Quy hoạch phân khu đã phê duyệt	Quy hoạch phân khu điều chỉnh
			Diện tích (ha)	Diện tích (ha)
1	Đất công cộng đơn vị ở	I.CC-5	0	0,06
2	Đất nhóm nhà ở	I.N-5	1,42	1,43
		I.N-6	2,84	2,82
		I.O-22	2,19	2,16

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật tuân thủ theo quy định tại quy hoạch phân khu được duyệt cho công trình thương mại – dịch vụ.

4. Tác động của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch

- Việc điều chỉnh chỉ khu biệt tại khu vực nút giao và ranh giới ô đất dự án, các nội dung khác ngoài phạm vi điều chỉnh của Đồ án Quy hoạch phân khu số 935/QĐ-UBND vẫn giữ nguyên giá trị pháp lý.

- Nội dung điều chỉnh không làm quá tải hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội chung của khu vực và không làm ảnh hưởng đến định hướng phát triển tổng thể của phường Đức Phổ.

5. Biện pháp khắc phục các vấn đề nảy sinh

- Rà soát quy hoạch liên quan: Sau khi được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh cục bộ, phối hợp tổ chức công bố công khai nội dung điều chỉnh theo quy định để các tổ chức, cá nhân có liên quan cập nhật vào các đồ án, kế hoạch chuyên ngành đồng bộ.

- Biện pháp ổn định xã hội: Thực hiện công khai, minh bạch thông tin điều chỉnh quy hoạch để người dân và các nhà đầu tư trong khu vực nắm bắt; rà soát bố trí bổ sung các thiết chế hạ tầng xã hội nếu cần, từng bước nâng cao chất lượng đời sống cư dân.

- Lộ trình thực hiện: Triển khai cập nhật ngay vào quy hoạch và các thủ tục đầu tư liên quan ngay sau khi được cấp thẩm quyền quyết định điều chỉnh cục bộ.

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

Nơi nhận:

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



Nguyễn Xuân Thắng