

**BÁO CÁO 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 ĐỨC PHỒ**

(Theo Quyết định số 3785/QĐ-UBND ngày 04/5/2018 của UBND thị xã Đức Phổ cũ)

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
ỦY BAN NHÂN PHƯỜNG ĐỨC PHỐ
(Quyết định số / ngày tháng năm)

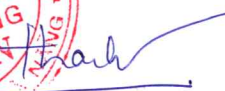
CƠ QUAN THẨM ĐỊNH
PHÒNG KINH TẾ HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ PHƯỜNG ĐỨC PHỐ
(Báo cáo số / ngày tháng năm)

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
CÔNG TY TNHH BÁCH BẰNG
(Tờ trình số / ngày tháng năm)



GIÁM ĐỐC
Nguyễn Xuân Thắng

ĐƠN VỊ TƯ VẤN
CÔNG TY TNHH QUY HOẠCH VÀ THIẾT KẾ XÂY DỰNG LA AN
GIÁM ĐỐC

Trần Ngọc Thạch

1. Lý do và sự cần thiết thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch

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 thị xã Đức Phổ phê duyệt tại Quyết định số 3785/QĐ-UBND ngày 04/5/2018 và điều chỉnh tại Quyết định số 2202/QĐ-UBND ngày 05/6/2019, là cơ sở để Công ty TNHH Bách Bằng triển khai đầu tư xây dựng, chỉnh trang, phát triển đô thị...

Việc đề xuất điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết 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 (*việc đầu tư xây dựng Trạm xử lý nước thải trên vị trí quy hoạch đất cây xanh công cộng*) và nhằm phù hợp với quy định hiện hành.

2. Căn cứ pháp lý

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 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 Hưng 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 và 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.

3. Đánh giá hiện trạng khu vực điều chỉnh

Khu dân cư Khu dân cư Nam đường Trần Hưng Đạo và chỉnh trang đô thị đã được đầu tư cơ bản hoàn thành.



Hiện trạng khu vực lập điều chỉnh cục bộ

4. Nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết

Bố trí quỹ đất hạ tầng kỹ thuật cho trạm xử lý nước thải tại khu vực công viên cây xanh với diện tích 325,4m² và điều chỉnh các tuyến ống thu gom để đảm bảo việc thu gom nước thải cho khu vực.

5. Phân tích, làm rõ tính liên tục, đồng bộ của toàn bộ quy hoạch đô thị và nông thôn và hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch

Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết Khu dân cư Nam đường Trần Hưng Đạo và chỉnh trang đô thị được nghiên cứu trên cơ sở tuân thủ Quy định hiện hành và phù hợp với thực trạng khu vực, bảo đảm tính kế thừa, liên tục và đồng bộ trong hệ thống quy hoạch đô thị của khu vực. Nội dung điều chỉnh không làm thay đổi cấu trúc không gian tổng thể, các trục phát triển chính, chỉ tiêu sử dụng đất cơ bản cũng như

định hướng tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đã được xác định trong Quy hoạch chi tiết được duyệt, phù hợp với định hướng Quy hoạch chung, Quy hoạch phân khu tại khu vực. Qua đó, bảo đảm sự thống nhất giữa các đồ án quy hoạch ở các cấp, tránh chồng chéo, mâu thuẫn và phá vỡ định hướng phát triển chung.

Các nội dung điều chỉnh tập trung vào việc cập nhật, hoàn thiện phương án sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật phù hợp với điều kiện thực tế triển khai và yêu cầu quản lý đô thị.

Về hiệu quả kinh tế – xã hội, việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết khu dân cư tạo nhằm hoàn chỉnh tính pháp lý của dự án, góp phần phát triển khu vực theo hướng minh bạch, ổn định.

6. Xác định các chỉ tiêu quy hoạch đạt được sau khi điều chỉnh quy hoạch

TT	Loại đất	Quy hoạch được duyệt tại QĐ số 2202/QĐ-UBND ngày 05/6/2019		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	37.124,1	44,40	
1.1	Đất ở liên kế	28.346,7	33,90	27.939,1	33,41	
1.2	Đất ở biệt thự	9.185,0	10,98	9.185,0	10,98	
2	Đất ở tái định cư	561,5		969,0	1,16	
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	4.730,4	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	
4.3	Đất trạm xử lý nước thải			325,4	0,39	
5	Đất cây xanh - bãi đỗ xe	7.195,8	8,61	6.870,3	8,22	
5.1	Đất cây xanh - công viên	6.040,8	7,22	5.715,4	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	28.730,5	34,36	
	Tổng	83.614,5	100,0	83.614,5	100,0	

Sau điều chỉnh Quy hoạch chi tiết, tỉ lệ đất công viên cây xanh của dự án đạt 4,68 m²/người, đảm bảo phù hợp theo quy định hiện hành.

7. 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;

8. Các biện pháp khắc phục các vấn đề mới nảy sinh do điều chỉnh cục bộ

a) Rà soát các quy hoạch, dự án có liên quan

Sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận, cần thiết phải công bố, để các cơ quan, đơn vị tổ chức được biết cập nhật vào đồ án liên quan, có kế hoạch triển khai liên quan đến phạm vi điều chỉnh quy hoạch nhằm đảm bảo sự đồng bộ, thống nhất trong công tác quản lý và triển khai thực hiện.

b) Các biện pháp ổn định xã hội

- Công khai việc điều chỉnh cục bộ cho các cơ quan, tổ chức, cá nhân đang nghiên cứu, đầu tư các dự án trên địa bàn thị xã Đức Phổ được biết để có kế hoạch, phương án đầu tư xây dựng phù hợp.

- Căn cứ khu vực điều chỉnh nghiên cứu bổ sung các thiết chế hạ tầng xã hội cho phù hợp, tránh chồng chéo, từng bước nâng cao chất lượng đời sống người dân.

c) Lộ trình, tiến độ thực hiện theo điều chỉnh quy hoạch cục bộ sau khi được cấp có thẩm quyền quyết định

- Thực hiện ngay sau khi được cấp thẩm quyền quyết định

9. Kết luận và kiến nghị

Các nội dung đề nghị điều chỉnh đã được UBND thị xã Đức Phổ (cũ) tổ chức lấy ý kiến cơ quan, tổ chức và cộng đồng dân cư và được sự đồng thuận cao (*Có biên bản kèm theo*) và phù hợp với các Quy định hiện hành.