

**BÁO CÁO ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ
QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000
TRUNG TÂM ĐÔ THỊ ĐỨC PHỒ (ĐIỀU CHỈNH)**

(Theo Quyết định số 935/QĐ-UBND ngày 07/10/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi)

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG ĐỨC PHỐ
(Quyết định số /..... ngàytháng..... năm)

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

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG ĐỨC PHỐ
(Tờ trình số /..... ngàytháng... năm)

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

Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 trung tâm đô thị Đức Phổ (Điều chỉnh) đã được UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt tại Quyết định số 935/QĐ-UBND ngày 07/10/2021. Quy hoạch phân khu đã cập nhật quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Nam đường Trần Hưng Đạo và chỉnh trang đô thị phê duyệt tại Quyết định số 3785/QĐ-UBND ngày 27/9/2018 của UBND huyện Đức Phổ, và được điều chỉnh tại Quyết định số 2202/QĐ-UBND ngày 05/6/2019.

Hiện nay, công ty TNHH Bách Bằng đang triển khai lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Nam đường Trần Hưng Đạo và chỉnh trang đô thị 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 (*phần diện tích 567,6m²/5.190,1m² chưa phù hợp với quy hoạch phân khu Trung tâm đô thị Đức Phổ điều chỉnh tại Quyết định số 935/QĐ-UBND ngày 07/10/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi*) và nhằm phù hợp với quy định 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 cần thiết, làm cơ sở phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Nam đường Trần Hưng Đạo và chỉnh trang đô thị.

Việc điều chỉnh cục bộ không làm thay đổi tính chất, cấu trúc tổng thể của Quy hoạch phân khu mà chỉ tập trung cập nhật, hoàn thiện định hướng phát triển tại khu vực nghiên cứu, góp phần nâng cao chất lượng không gian cảnh quan phường và đáp ứng nhu cầu phát triển thực tiễn, việc điều chỉnh đảm bảo phù hợp với khoản 8 Điều 45 và khoản 2 Điều 46 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

2. Căn cứ pháp lý

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024 của Quốc Hội khóa XV; Luật số 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025 về sửa đổi, bổ sung một số điều của luật quy hoạch đô thị và nông thôn;

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 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.

Căn cứ Báo cáo số ../BC-UBND ngày ../.../2026 của UBND phường Đức Phổ về việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư về Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 trung tâm đô thị Đức Phổ (Điều chỉnh).

3. Đánh giá hiện trạng khu vực điều chỉnh

Hiện trạng khu vực quy hoạch đã có các công trình nhà ở, công cộng – dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật, cây xanh, bãi đậu xe và giao thông được hình thành theo dự án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Nam đường Trần Hưng Đạo và chỉnh trang đô thị.



Hiện trạng khu vực lập điều chỉnh cục bộ

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

- 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 566,6m² theo QHCT tỷ lệ 1/500 KDC Nam đường Trần Hưng Đạo và chỉnh trang đô thị Đức Phổ (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).

- Điều chỉnh tim tuyến đường Phạm Hữu Nhật tại vị trí nút giao với đường quy hoạch theo QHCT tỷ lệ 1/500 KDC Nam đường Trần Hưng Đạo và chỉnh trang đô thị Đức Phổ được duyệt và đã triển khai thực tế.

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 chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 trung tâm đô thị Đức Phổ (Điều chỉnh) 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 và nông thôn của khu vực. Nội dung điều chỉnh không làm thay đổi định hướng của điều chỉnh Quy hoạch phân khu được duyệt. 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.

Về hiệu quả kinh tế – xã hội, việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 trung tâm đô thị Đức Phổ (Điều chỉnh) nhằm hoàn chỉnh tính pháp lý của Quy

hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Nam đường Trần Hưng Đạo và chỉnh trang đô thị, 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

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.

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 cập nhật, bổ sung điều chỉnh quy hoạch chi tiết theo đúng quy định để làm cơ sở triển khai thực hiện các bước tiếp theo.
- Nội dung điều chỉnh không làm thay đổi tính chất, ranh giới, định hướng phát triển chung của phường.

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 phường 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 cần được UBND phường Đức Phổ 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.