

TỜ TRÌNH

Về việc cho ý kiến đối với Nhiệm vụ và dự toán lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Đồng Mốc (mở rộng), phường Đức Phổ thuộc dự án Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, di dời công trình hạ tầng kỹ thuật Dự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc – Nam đoạn qua địa phận tỉnh Quảng Ngãi

Kính gửi: Ban Thường vụ Đảng ủy phường Đức Phổ.

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 144/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đường sắt ngày 27 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Nghị quyết số 172/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 của Quốc hội về chủ trương đầu tư Dự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc - Nam;

Căn cứ Nghị quyết số 98/NQ-CP ngày 06 tháng 4 năm 2026 của Chính phủ về việc triển khai Nghị quyết số 265/2025/QH15 của Quốc hội về cho phép tách nội dung bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của Dự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc - Nam thành các dự án độc lập; điều chỉnh một số nội dung Phụ lục I và Phụ lục II Nghị quyết số 106/NQ-CP ngày 23 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ;

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 34/2026/NĐ-CP ngày 22 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 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 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09 tháng 12 năm 2025;

Căn cứ Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ Xây dựng ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 2482/QĐ-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc phân bổ chi tiết kế hoạch đầu tư công vốn ngân sách nhà nước năm 2026 và Công văn số 4353/BXD-KHTC ngày 23 tháng 3 năm 2026 của Bộ Xây dựng về việc phân khai chi tiết kế hoạch đầu tư công vốn

ngân sách nhà nước năm 2026 đối với Dự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc - Nam;

Căn cứ Công văn số 2697/UBND-CNXD ngày 02 tháng 4 năm 2026 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc khẩn trương triển khai thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng Dự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc - Nam đoạn qua địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ ý kiến tham gia của các sở, ngành đối với Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Đồng Mốc (mở rộng), phường Đức Phổ thuộc Dự án Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, di dời công trình hạ tầng kỹ thuật Dự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc - Nam đoạn qua địa phận tỉnh Quảng Ngãi, gồm: Sở Công Thương (Công văn số 3237/SCT-QLNL ngày 01 tháng 6 năm 2026), Sở Xây dựng (Công văn số 4116/SXD-QHKT ngày 06 tháng 6 năm 2026), Sở Khoa học và Công nghệ (Công văn số 3484/SKHCN-BCVT&CĐS ngày 13 tháng 7 năm 2026), Phòng Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ Công an tỉnh (Công văn số 1304/PCCC&CNCH ngày 09 tháng 6 năm 2026), Sở Nông nghiệp và Môi trường (Công văn số 7889/SNNMT-QLĐĐ ngày 10 tháng 7 năm 2026) và Sở Tài chính (Công văn số 6034/STC-QLN ngày 14 tháng 7 năm 2026); đơn vị tư vấn đã nghiên cứu, tiếp thu, chỉnh sửa, hoàn thiện hồ sơ Nhiệm vụ Quy hoạch theo các nội dung góp ý.

Theo đề nghị của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình Giao thông tỉnh Quảng Ngãi tại Tờ trình số 348/TTr-BQL ngày 28 tháng 7 năm 2026 về việc thẩm định Nhiệm vụ và dự toán lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Đồng Mốc (mở rộng), phường Đức Phổ thuộc Dự án Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, di dời công trình hạ tầng kỹ thuật Dự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc - Nam đoạn qua địa phận tỉnh Quảng Ngãi và Công văn số 374/PKTHĐT ngày 05 tháng 8 năm 2026 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị về việc tham gia ý kiến đối với Nhiệm vụ và dự toán lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Đồng Mốc (mở rộng);

Thực hiện Quy chế làm việc số 02-QC/ĐU ngày 19 tháng 8 năm 2025 của Đảng ủy phường Đức Phổ; trên cơ sở ý kiến thống nhất của các thành viên UBND phường, UBND phường Đức Phổ kính trình Ban Thường vụ Đảng ủy phường xem xét, cho ý kiến đối với Nhiệm vụ và dự toán lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Đồng Mốc (mở rộng), phường Đức Phổ thuộc Dự án Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, di dời công trình hạ tầng kỹ thuật Dự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc - Nam đoạn qua địa phận tỉnh Quảng Ngãi, với các nội dung chính sau:

1. Phạm vi, quy mô, thời hạn lập quy hoạch:

1.1. Thông tin chung

- Tên dự án: Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, di dời công trình hạ tầng kỹ thuật Dự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc – Nam đoạn qua địa phận tỉnh Quảng Ngãi.

- Tên công trình: Khu tái định cư Đồng Mốc (mở rộng), phường Đức Phổ thuộc dự án Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, di dời công trình hạ tầng kỹ thuật Dự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc – Nam đoạn qua địa phận tỉnh Quảng Ngãi.

- Chủ đầu tư: Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình Giao thông tỉnh Quảng Ngãi.

- Đơn vị tư vấn lập nhiệm vụ: Công ty Cổ phần Xây dựng thương mại và Đầu tư Phú Bình.

1.2. Phạm vi, quy mô và nhiệm vụ khảo sát

1.2.1. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch: Khu vực lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Đồng Mốc (mở rộng) thuộc Tổ dân phố Phổ Ninh, phường Đức Phổ, với diện tích khoảng 6,06 ha, có giới cận cụ thể như sau:

- Phía Bắc: Giáp khu tái định cư hiện hữu và đường giao thông;
- Phía Nam: Giáp đất nông nghiệp và kênh mương nước;
- Phía Đông: Giáp đất nông nghiệp và kênh mương nước;
- Phía Tây: Giáp đường giao thông.

1.2.2. Nhiệm vụ khảo sát:

- Khảo sát, điều tra, thu thập số liệu địa hình phục vụ lập đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo quy định hiện hành.

- Phạm vi khảo sát khoảng 6,06 ha.

- Khối lượng khảo sát thực hiện theo hồ sơ nhiệm vụ khảo sát địa hình kèm theo.

1.3. Thời hạn lập quy hoạch: 06 tháng

2. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch

Cụ thể hóa Quy hoạch tỉnh Quảng Ngãi thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quy hoạch chung đô thị Đức Phổ và các quy hoạch có liên quan. Xây dựng khu tái định cư có hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, đáp ứng nhu cầu bố trí tái định cư phục vụ Dự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc - Nam. Làm cơ sở pháp lý để lập dự án đầu tư xây dựng, quản lý đầu tư xây dựng và quản lý phát triển đô thị theo quy hoạch.

3. Tính chất, vai trò, chức năng của khu vực lập quy hoạch

Là khu tái định cư phục vụ bố trí tái định cư cho các hộ dân bị ảnh hưởng bởi Dự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc - Nam; được đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, đáp ứng yêu cầu ổn định đời sống người dân và phát triển bền vững.

4. Dự báo sơ bộ các chỉ tiêu phát triển

TT	Hạng mục	Đơn vị trính	Chỉ tiêu
I	Dân số	người	Khoảng 550-600
II	Sử dụng đất		
1	Tổng diện tích quy hoạch	Ha	6,06
2	Chỉ tiêu sử dụng đất		
-	Đất xây dựng công trình nhà ở	m ² /người	≥25
-	Đất xây dựng công trình công cộng dịch vụ	m ² /người	≥ 5
	Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật	m ² /người	≥ 5
	Đất cây xanh công cộng	m ² /người	≥ 2
-	Đất nhà trẻ, mẫu giáo (nhóm ở)	Chỗ/1000 dân	≥ 50
		m ² /1 chỗ	≥ 12
-	Đất cây xanh nhóm ở	m ² /người	≥ 2
3	Mật độ xây dựng		
3.1	Mật độ xây dựng gộp	%	≤60
3.2	Mật độ xây dựng thuần		
-	Nhà ở liền kề, biệt thự	%	Bảng 2.8 QCVN 01/2021
	Các công trình dịch vụ công cộng	%	≤40
-	Công trình thương mại – dịch vụ	%	Bảng 2.9 QCVN 01/2021
-	Công viên cây xanh	%	≤5
4	Tầng cao xây dựng		
-	Nhà ở		
	+ Nhà ở liền kề	Tầng	≤5
	+ Nhà ở biệt thự	Tầng	≤5
-	Công trình giáo dục	Tầng	≤3
-	Công trình hỗn hợp, thương mại – dịch vụ (công trình điểm nhấn)	Tầng	≤25
-	Công viên cây xanh	Tầng	1
III	Hạ tầng kỹ thuật		
1	Tỷ lệ đất giao thông	%	≥22
	- Tính đến đường liên khu vực	%	≥6
	- Tính đến đường khu vực	%	≥13
	- Tính đến đường phân khu vực	%	≥18
	- Bãi đỗ xe	m ² /người	≥2,5
2	Cấp điện		
	- Sinh hoạt	Bảng 2.26; 2.27; 2.28 QCVN 01/2021	

TT	Hạng mục	Đơn vị trính	Chỉ tiêu
	- Công trình công cộng, dịch vụ		
3	Cấp nước		
	- Sinh hoạt	Lít/người.ngđ	≥ 80
	- Công trình công cộng, dịch vụ	Nước sinh hoạt	$\geq 10\%$
	- Nước tưới cây, rửa đường	Nước sinh hoạt	$\geq 8\%$
	- Trường mầm non	Lít/chỗ.ngđ	≥ 75
	- Cấp nước chữa cháy	Quy định tại QCVN 09:2023/BXD	
4	Tỷ lệ thu gom, xử lý nước thải	% (nước cấp)	≥ 100
5	Tỷ lệ đường có hệ thống thoát nước mưa	%	100
6	Chất thải rắn	Kg/người.ngđ	0,8
		Tỷ lệ thu gom (%)	≥ 85

5. Các yêu cầu cần nghiên cứu đối với các nội dung quy hoạch

Nội dung nghiên cứu của đề án quy hoạch tập trung vào việc phân tích, đánh giá hiện trạng khu vực lập quy hoạch về điều kiện tự nhiên, dân số, sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và môi trường; rà soát sự phù hợp với quy hoạch cấp trên và các quy hoạch có liên quan. Trên cơ sở đó, nghiên cứu xác định quy mô dân số, các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu; phương án tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan; quy hoạch sử dụng đất; bố trí các khu chức năng; xác định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các công trình ngầm và thiết kế đô thị theo quy định. Đồng thời, đề xuất các giải pháp về bảo vệ môi trường, phòng ngừa và giảm thiểu tác động môi trường; bảo đảm kết nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, đáp ứng yêu cầu phát triển bền vững và phù hợp với các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

6. Hồ sơ sản phẩm: Hồ sơ quy hoạch được lập theo Thông tư 16/2025/TT-BXD và Thông tư 43/2025/TT-BXD.

7. Kinh phí và nguồn vốn:

- Tổng kinh phí: 677.790.000 đồng (Bằng chữ: Sáu trăm bảy mươi bảy triệu, bảy trăm chín mươi nghìn đồng chẵn) *(sẽ được chuẩn xác trong kinh dự toán được duyệt)*.

- Nguồn vốn thực hiện: Ngân sách nhà nước theo Nghị quyết số 172/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội.

8. Tổ chức thực hiện:

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông tỉnh Quảng Ngãi.

- Cơ quan tổ chức thẩm định quy hoạch: Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Đức Phổ.

- Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch: Ủy ban nhân dân phường Đức Phổ.

- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Được lựa chọn theo quy định của pháp luật về đấu thầu và các quy định pháp luật có liên quan.

- Thời gian dự kiến hoàn thành lập quy hoạch: Theo tiến độ được cấp có thẩm quyền phê duyệt và hợp đồng với đơn vị tư vấn lập quy hoạch.

(Có hồ sơ Nhiệm vụ quy hoạch và các văn bản kèm theo)

UBND phường Đức Phổ kính đề nghị Ban Thường vụ Đảng ủy phường xem xét, cho ý kiến./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT, các PCT UBND phường;
- Các Ủy viên UBND phường;
- VP HĐND và UBND phường;
- Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị;
- Lưu: VT, PKTHTĐT_{PTT}ùng.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Trần Ngọc Sang