

**ỦY BAN NHÂN DÂN
PHƯỜNG ĐỨC PHỔ**

Số: /TTr-UBND

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

Đức Phổ, ngày tháng 8 năm 2026

TỜ TRÌNH

**Về việc cho ý kiến đối với điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ
1/2000 Trung tâm đô thị Đức Phổ (điều chỉnh)**

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024; Luật Sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 11/12/2025;

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; Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 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, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 551/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2045 và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung;

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

Căn cứ Quyết định số 136/2026/QĐ-UBND ngày 28/7/2026 của UBND tỉnh Quảng Ngãi ban hành Quy định về trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt, công bố điều chỉnh cục bộ đối với quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi;

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 Khu dân cư Nam đường Trần Hưng Đạo và chỉnh trang đô thị, huyện Đức Phổ (nay là phường 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 việc 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; 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 Kết luận số 139/KL-TTT ngày 29/10/2024 của Thanh tra tỉnh Quảng Ngãi về chuyên đề quy hoạch và thực hiện quy hoạch xây dựng tại UBND thị xã Đức Phổ giai đoạn 2015–2022;

Căn cứ Tờ trình số 45/TT-Cty ngày 07/12/2025 của Công ty TNHH Bách Bằng về việc đề nghị điều chỉnh cục bộ Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Trung tâm đô thị Đức Phổ (điều chỉnh);

Căn cứ Công văn số 5894/SXD-QHKT ngày 31/7/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ngãi về việc cho ý kiến đối với hồ sơ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Trung tâm đô thị Đức Phổ (điều chỉnh);

Căn cứ kết quả lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan đối với hồ sơ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Trung tâm đô thị Đức Phổ (điều chỉnh);

Theo đề nghị của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại Công văn số 369/PKHTĐT ngày 05/8/2026 về việc cho ý kiến đối với điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Trung tâm đô thị Đức Phổ (điều chỉnh);

Thực hiện Quy chế làm việc số 02-QC/ĐU ngày 19/8/2025 của Đảng ủy phường Đức Phổ về Quy chế làm việc của Ban Chấp hành Đảng bộ phường Đức Phổ khóa I, nhiệm kỳ 2025–2030. Trên cơ sở ý kiến thống nhất của Thành viên UBND phường, UBND phường Đức Phổ kính trình Ban Thường vụ Đảng ủy phường xem xét, cho ý kiến đối với việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Trung tâm đô thị Đức Phổ (điều chỉnh), với các nội dung cụ thể như sau:

1. Thông tin chung

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

- Địa điểm điều chỉnh: Khu vực thuộc Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Trung tâm đô thị Đức Phổ (điều chỉnh), liên quan đến phạm vi thực hiện Dự án Khu dân cư Nam đường Trần Hưng Đạo và chỉnh trang đô thị.

- Cơ quan thẩm định điều chỉnh cục bộ quy hoạch: Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Đức Phổ.

- Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch: UBND phường Đức Phổ.

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

- Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Trung tâm đô thị Đức Phổ (điều chỉnh) được UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt tại Quyết định số 935/QĐ-UBND ngày 07/10/2021. Trong quá trình lập 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 cập nhật theo Quyết định số 3785/QĐ-UBND ngày 27/9/2018 và Quyết định số 2202/QĐ-UBND ngày 05/6/2019 của UBND huyện Đức Phổ.

- Qua thanh tra việc lập và thực hiện quy hoạch xây dựng trên địa bàn thị xã Đức Phổ giai đoạn 2015–2022, Thanh tra tỉnh Quảng Ngãi đã ban hành Kết luận số 139/KL-TTT ngày 29/10/2024, trong đó xác định còn tồn tại phần diện tích khoảng 567,6 m² thuộc Dự án Khu dân cư Nam đường Trần Hưng Đạo và chỉnh trang đô thị chưa thống nhất với Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Trung tâm đô thị Đức Phổ (điều chỉnh). Việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu là cần thiết nhằm khắc phục tồn tại theo Kết luận của Thanh tra tỉnh, bảo đảm sự thống nhất giữa các cấp độ quy hoạch, tạo cơ sở pháp lý để hồ sơ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Nam đường Trần Hưng Đạo và chỉnh trang đô thị đồng bộ quy hoạch theo quy định của pháp luật.

- Phạm vi điều chỉnh chỉ giới hạn trong khu vực có sự chưa thống nhất về chức năng sử dụng đất và hướng tuyến hạ tầng kỹ thuật; không làm thay đổi tính chất, mục tiêu, quy mô, ranh giới, định hướng phát triển không gian, cơ cấu sử dụng đất và các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu của Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Trung tâm đô thị Đức Phổ (điều chỉnh) đã được phê duyệt. Nội dung điều chỉnh bảo đảm sự đồng bộ giữa quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đã được phê duyệt và hiện trạng đầu tư xây dựng, góp phần nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về quy hoạch và sử dụng đất trên địa bàn.

- Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 8 Điều 45 và khoản 2 Điều 46 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; nhằm bảo đảm tính pháp lý và sự thống nhất của hồ sơ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Nam đường Trần Hưng Đạo và chỉnh trang đô thị, đồng bộ giữa các cấp độ quy hoạch theo quy định.

4. Các chỉ tiêu quy hoạch sau điều chỉnh

TT	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

- Sau khi điều chỉnh, các chỉ tiêu sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của khu vực vẫn bảo đảm tuân thủ các quy định của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Trung tâm đô thị Đức Phổ (điều chỉnh) đã được phê duyệt.

- Việc điều chỉnh cục bộ không làm thay đổi tính chất, mục tiêu, quy mô,

định hướng phát triển của đồ án; không ảnh hưởng đến cơ cấu không gian đô thị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của khu vực.

- Các nội dung khác của Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Trung tâm đô thị Đức Phổ (điều chỉnh) được UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt tại Quyết định số 935/QĐ-UBND ngày 07/10/2021 không đề nghị điều chỉnh, vẫn giữ nguyên hiệu lực thi hành.

(có hồ sơ chi tiết 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;
- Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị;
- VP HĐND và UBND phường;
- Lưu: VT, PKTHTĐT_{PTT}ùng.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Trần Ngọc Sang