

TỜ TRÌNH

Về việc chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng khu cải táng Tổ dân phố Nho Lâm, 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: Ủy ban nhân dân phường Đức Phổ

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025;

Căn cứ Luật Đường sắt ngày 27/6/2025;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 10/12/2025;

Căn cứ Nghị quyết số 172/2024/QH15 ngày 30/11/2024 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 06/4/2026 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 II Nghị quyết số 106/NQ-CP ngày 23/4/2025 của Chính phủ;

Căn cứ Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 207/2026/NĐ-CP ngày 15/6/2026 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;

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 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/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 của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng 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 2482/QĐ-BXD ngày 30/12/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc phân bổ chi tiết kế hoạch đầu tư công vốn ngân sách nhà nước (NSNN) năm 2026 và Công văn số 4353/BXD-KHTC ngày 23/03/2026 của Bộ Xây dựng về việc phân khai chi tiết kế hoạch đầu tư công vốn ngân sách nhà nước năm 2026, Dự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc - Nam;

Căn cứ Quyết định số 32/2025/QĐ-UBND ngày 15/10/2025 của UBND tỉnh Quảng Ngãi ban hành Quy định về một số nội dung quản lý hoạt động xây dựng trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

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

Trên cơ sở hồ sơ quy hoạch tổng mặt bằng khu cải táng Tổ dân phố Nho Lâm, phường Đức Phổ do Công ty TNHH Tư vấn tổng hợp Bình Minh lập và hoàn thiện theo ý kiến của các đơn vị và cộng đồng dân cư, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình Giao thông tỉnh (*viết tắt là Ban Quản lý dự án*) đề nghị UBND phường Đức Phổ xem xét, chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng khu cải táng Tổ dân phố Nho Lâm, phường Đức Phổ, với nội dung như sau:

I. Thông tin chung:

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

2. Tên dự án: 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.

3. Tên công trình: Khu cải táng Tổ dân phố Nho Lâm, 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.

4. Địa điểm xây dựng: phường Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi.

5. Đơn vị khảo sát, cắm mốc ranh giới quy hoạch, lập quy hoạch tổng mặt bằng: Công ty TNHH Tư vấn tổng hợp Bình Minh.

II. Nội dung chấp thuận:

1. Tên đồ án: Quy hoạch tổng mặt bằng khu cải táng Tổ dân phố Nho Lâm, 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.

2. Phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch

Khu vực lập đồ án quy hoạch tổng mặt bằng có diện tích khoảng 0,5031ha, thuộc Tổ dân phố Nho Lâm, phường Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi, có giới cận cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp đường bê tông;
- Phía Đông giáp đất nghĩa trang hiện hữu;
- Phía Tây giáp đất rừng sản xuất và đất nghĩa trang hiện hữu;
- Phía Nam giáp đất rừng sản xuất và đất nghĩa trang hiện hữu.

3. Mục tiêu quy hoạch

- Xây dựng khu cải táng nhằm phục vụ công tác di dời mồ mả hiện trạng, bàn giao mặt bằng thực hiện dự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc Nam, đoạn qua địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

- Cụ thể hóa Đồ án Quy hoạch chung xây dựng thị xã Đức Phổ giai đoạn 2021 - 2025, định hướng đến năm 2030 và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch;

- Xác định tính chất, chức năng và chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của khu đất quy hoạch xây dựng;

- Làm cơ sở quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch tổng thể, phát triển các dự án đầu tư xây dựng, giao đất, thiết kế công trình, cấp giấy phép xây dựng;

- Đề xuất các giải pháp quy hoạch cơ cấu sử dụng đất, cơ cấu chia lô, hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp với các tiêu chuẩn, quy chuẩn quy hoạch xây dựng Việt Nam, phù hợp với nhu cầu cải táng trên địa bàn phường Đức Phổ;

- Đảm bảo khu cải táng theo quy hoạch, có tổ chức và đảm bảo môi trường bền vững, đảm bảo sử dụng đất có hiệu quả.

4. Quy hoạch sử dụng đất

a. Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

STT	KÝ HIỆU	LOẠI ĐẤT SỬ DỤNG	DIỆN TÍCH (M2)	TỶ LỆ (%)
1		Đất mộ xây dựng mới	2.551,07	50,70%
2		Đất mộ hiện trạng	0,00	0,00%
3		Đất hạ tầng	2.843,40	49,35%
a	GT	- Đất giao thông	846,53	16,82%
b		- Cây xanh	1.636,87	32,53%
Tổng cộng			5031,92	100,00%

b. Giải pháp phân bổ quỹ đất theo chức năng:

- Tổng diện tích toàn khu là 5.031,92 m²
- + Đất cải táng: Tổng diện tích 2.551,07 m², chiếm 50,7% diện tích toàn khu;
- + Đất cây xanh sử dụng công cộng: Tổng diện tích 1.706,3 m², chiếm 33,91% diện tích đất toàn khu;
- + Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật khác: Tổng diện tích 3.255,4 m², chiếm 15,39% diện tích toàn khu.

c. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đối với đất cải táng:

- Diện tích: 5.031,92 m²;
- Tổng số lô: 195 lô, diện tích lô 2,94 m²;
- Lô có bề ngang 1,4m, chiều dài 2,1m;
- Khoảng cách lối đi giữa 2 hàng mộ liên tiếp rộng 1,2m;
- Khoảng cách giữa 2 mộ liên tiếp cùng hàng rộng 1,2m.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

5.1.1. Giải pháp thiết kế cao độ nền:

- Cao độ san nền quy hoạch căn cứ vào cao độ hiện trạng nền tự nhiên, cao độ các tuyến đường xung quanh khu vực nhiên cứu và các cao độ thiết kế trong các đồ án quy hoạch có liên quan.
- Toàn bộ khu quy hoạch phần lớn là đất xây dựng mới; vì vậy việc xác định độ cao nền xây dựng cần phải đảm bảo khớp nối với các tuyến đường có sẵn và định hướng tại khu vực và thoát nước nhanh chóng, đảm bảo không ngập úng cục bộ, đảm bảo thuận lợi việc đi lại.
- Cao độ thiết kế tim đường dựa vào cao độ cao độ khống chế tim đường có sẵn.
- Khi san nền phải đảm bảo độ dốc để xây dựng nền các công trình.

5.1.2. Giao Thông

*** Cao độ thiết kế và tọa độ thiết kế:**

- Cao độ thiết kế mặt đường phụ thuộc vào cao độ san nền tại từng khu vực sao cho đảm bảo thoát nước mặt tốt nhất cũng như thuận tiện trong xây dựng, yêu cầu giao thông;
- Hệ thống các mốc đường thiết kế cắm theo tim tuyến của các trục đường tại các ngã giao nhau trong bản đồ quy hoạch giao thông và cắm mốc tỷ lệ 1/500;
- Tọa độ Y và X của các mốc thiết kế được tính toán trên lưới tọa độ của bản đồ đo đạc tỷ lệ 1/500 theo hệ tọa độ quốc gia VN2000;
- Cao độ các mốc thiết kế xác định dựa vào cao độ nền của bản đồ đo đạc tỷ lệ 1/500 theo hệ cao độ Nhà nước.

a. Giao thông đối ngoại:

- Bố trí 01 điểm đầu nối với giao thông hiện hữu để vào khu quy hoạch. Quy mô mặt cắt ngang nền đường là 5,5m.

+ Mặt đường: Bm=3,5m;

+ Lề: Blè=1+1=2m.

b. Giao thông đối nội:

- Bố trí mạng lưới đường nội bộ phân chia và kết nối các khu vực theo từng chức năng sử dụng đất của khu vực.

+ Xây dựng các tuyến đường nội bộ trong khu quy hoạch song song và vuông góc với tuyến đường đối ngoại quy mô Bn=5,5m (Bm=3,5m);

Bảng quy mô mạng lưới giao thông

BẢNG THỐNG KÊ KHỐI LƯỢNG GIAO THÔNG

Stt	Ký hiệu đường	Chiều dài (m)	B mặt (m)	B lề (m)	Tổng Diện tích (m ²)
1	ĐƯỜNG D1	74,86	3,5	2,0	
2	ĐƯỜNG D2	49,69	3,5	2,0	
3	ĐƯỜNG HOÀN TRẢ	32,85	3,0	1,0	
TỔNG CỘNG		157,40			
DIỆN TÍCH ĐẤT GIAO THÔNG					846,53

5.1.3. Quy hoạch thoát nước mưa, nước thải, VSMT, quản lý CTR**a. Thoát nước mưa:**

- Chọn hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn.
- Hướng thoát nước: Nước mưa từ diện tích san nền, mặt đường chảy dọc theo mép đường đổ về rãnh thoát nước mưa. Hệ thống thu gom nước dẫn về xả vào hệ thống mương tiêu của khu vực.
- Kết cấu tuyến thoát nước: Sử dụng rãnh hình thang BTXM và B500 để thoát nước.

b. Thoát nước thải:

- Khu vực quy hoạch khu cải táng hiện chưa có hệ thống thu gom và xử lý nước thải tập trung. Khu vực không có nguồn phát sinh nước thải thường xuyên; nước thải chỉ có thể phát sinh cục bộ từ hoạt động sinh hoạt của công nhân trong quá trình thi công xây dựng các hạng mục công trình.
- Do không phát sinh nước thải trong giai đoạn vận hành nên không đề xuất quy hoạch hệ thống thu gom và xử lý nước thải cho khu cải táng. Công tác vệ sinh môi trường được thực hiện theo quy định hiện hành, bảo đảm không gây ảnh hưởng đến môi trường và khu vực xung quanh.

c. Vệ sinh môi trường:

- Các loại hình chất thải rắn của khu vực bao gồm: CTR công cộng, dịch vụ. Các loại CTR được phân loại tại nguồn: CTR hữu cơ sẽ tận dụng để sản xuất phân vi sinh; CTR vô cơ như thủy tinh, nhựa, giấy, kim loại... sẽ thu hồi để tái chế. Còn các loại CTR không xử lý được bằng các biện pháp trên sẽ được thu gom để chôn lấp hợp vệ sinh;
- 100% CTR được thu gom, phân loại tại nguồn, trên phạm vi toàn khu vực. Chất thải rắn của khu vực quy hoạch được định hướng đưa về Khu liên hợp xử lý chất thải rắn trong đồ án quy hoạch chung để xử lý.
- Rác thải được thu gom theo các phương thức phù hợp: Đặt các thùng rác với dung tích và kiểu dáng phải phù hợp để đảm bảo mỹ quan chung.

III. Nguồn vốn đầu tư: Ngân sách Nhà nước theo Nghị quyết số 172/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội.

IV. Hồ sơ quy hoạch tổng mặt bằng đề nghị chấp thuận gồm

1. Tờ trình đề nghị chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng của chủ đầu tư.

2. Các bản vẽ quy hoạch tỷ lệ 1/500 (*Bản vẽ: Sơ đồ vị trí, phạm vi ranh giới; Quy hoạch sử dụng đất; Quy hoạch hệ thống giao thông; Quy hoạch thoát nước*).

3. Thuyết minh quy hoạch tổng mặt bằng.

4. Các tài liệu pháp lý, hồ sơ khảo sát liên quan.

Ban Quản lý dự án đề nghị UBND phường Đức Phổ xem xét, chấp thuận để có cơ sở thực hiện bước tiếp theo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- GD, PGD Ban (A Tới);
- Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô Thị phường Đức Phổ;
- TT Phục vụ HCC phường Đức Phổ;
- Cty TNHH Tư vấn tổng hợp Bình Minh;
- Phòng Kế hoạch- Đầu Tư;
- Lưu: VT, QLDA1, thanh

GIÁM ĐỐC

Trần Hoàng Vĩnh