

UBND TỈNH QUẢNG NGÃI
SỞ XÂY DỰNG

Số: 5894/SXD-QHKT

V/v ý kiến đối với hồ sơ điều chỉnh
cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ
1/2000 Trung tâm đô thị Đức Phổ

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

Quảng Ngãi, ngày 31 tháng 7 năm 2026

Kính gửi: Ủy ban nhân dân phường Đức Phổ

Sở Xây dựng nhận được Công văn số 1330/UBND-KTHTĐT ngày 22/7/2026 của UBND phường Đức Phổ về việc lấy ý kiến về hồ sơ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Trung tâm đô thị Đức Phổ (Điều chỉnh). Sau khi nghiên cứu, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Theo Công văn số 1330/UBND-KTHTĐT, UBND phường Đức Phổ đề xuất điều chỉnh cục bộ 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), cụ thể như sau:

- Điều chỉnh phần diện tích khoảng 566 m², điều chỉnh từ đất nhóm nhà ở (ký hiệu I.N-6) và một phần đất giao thông thành đất công cộng đơn vị ở (ký hiệu I.CC-5).

- Điều chỉnh tim tuyến đường Phạm Nhật Duật.

2. Đề nghị UBND phường Đức Phổ, trong quá trình triển khai công tác lập điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu Trung tâm đô thị Đức Phổ (Điều chỉnh) - khu vực phường Đức Phổ cần rà soát và bảo đảm thực hiện đầy đủ các nội dung sau:

2.1. Về thẩm quyền điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn:

Hiện nay, theo quy định tại khoản 31 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2025, việc tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt, công bố điều chỉnh cục bộ nêu trên thuộc thẩm quyền của UBND cấp xã. Đề nghị UBND phường Đức Phổ thực hiện thủ tục điều chỉnh cục bộ đúng quy định và thẩm quyền.

2.2. Về căn cứ, điều kiện điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn:

Đề nghị UBND phường Đức Phổ rà soát, làm rõ và chịu trách nhiệm về các căn cứ, nguyên tắc và điều kiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch theo quy định tại Điều 45 và Điều 46 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; đồng thời căn cứ kết quả rà soát quy hoạch, Kết luận số 139/KL-TTT ngày 29/10/2024 của Thanh tra tỉnh, yêu cầu quản lý phát triển đô thị và các quy định pháp luật có liên quan để xem xét, quyết định việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch theo đúng quy định.

2.3. Về nội dung điều chỉnh cục bộ:

Đề nghị UBND phường Đức Phổ rà soát tổng thể các nội dung cần điều chỉnh, tổng hợp đầy đủ và hoàn thiện báo cáo kết quả rà soát; hạn chế việc đề xuất điều chỉnh cục bộ mang tính nhỏ lẻ, thiếu tính đồng bộ, ảnh hưởng đến tính đồng bộ, thống nhất của quy hoạch đã được phê duyệt. Đồng thời, rà soát, xác định chính xác vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô khu vực điều chỉnh cục bộ; bổ sung việc xác định các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đạt được sau điều chỉnh quy hoạch, có đối chiếu, so sánh với các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đã được phê duyệt.

- Đối với vị trí đề nghị điều chỉnh nêu trên: Theo định hướng tại Điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2045 đã được UBND tỉnh phê duyệt (tại Quyết định số 551/QĐ-UBND ngày 30/6/2025), vị trí này thuộc khu vực đất đơn vị ở. Việc chuyển đổi từ đất nhóm nhà ở sang đất công cộng - dịch vụ (cấp đơn vị ở) về cơ bản vẫn thuộc cơ cấu sử dụng đất của đơn vị ở, không làm thay đổi tính chất, chức năng sử dụng đất theo định hướng Quy hoạch chung đã được phê duyệt. Do đó, đề nghị UBND phường Đức Phổ rà soát, đánh giá sự cần thiết của việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu và xác định cấp độ điều chỉnh quy hoạch phù hợp theo quy định.

- Việc điều chỉnh tìm tuyến đường Phạm Nhật Duật, đề nghị rà soát, đánh giá cụ thể sự cần thiết, phạm vi và mức độ điều chỉnh; không làm thay đổi định hướng tổ chức không gian, mạng lưới giao thông, quỹ đất xây dựng và các nội dung định hướng của Quy hoạch chung đô thị Đức Phổ đã được phê duyệt.

- Rà soát vị trí thuộc khu vực đất nhóm nhà ở tại ô có ký hiệu IN-6 trong QHPK: Theo Điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Đức Phổ đến năm 2045, khu vực ô đất IN-6 được định hướng là đất hỗn hợp (gồm đất đơn vị ở và dịch vụ công cộng); Quy hoạch phân khu hiện đang xác định là đất nhóm nhà ở. Đề nghị UBND phường Đức Phổ kiểm tra, rà soát, đảm bảo nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu phù hợp với định hướng Quy hoạch chung đã được phê duyệt.

- Rà soát, bổ sung đầy đủ các chỉ tiêu quy hoạch sau điều chỉnh đảm bảo phù hợp với quy định theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD; không làm quá tải hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực.

2.4. Các nội dung khác có liên quan:

- Về báo cáo kết quả rà soát quy hoạch đô thị và nông thôn: Đề nghị UBND phường Đức Phổ rà soát, bổ sung đầy đủ các nội dung chủ yếu của báo cáo theo quy định tại khoản 2 Điều 44 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

- Về việc tổ chức lấy ý kiến đối với nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn: Đề nghị UBND phường Đức Phổ tổ chức lấy ý kiến bảo đảm đúng đối tượng, nội dung, hình thức và thời gian lấy ý kiến theo quy định tại Điều 37 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

Sở Xây dựng phúc đáp UBND phường Đức Phổ nghiên cứu, thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- GD, PGD Sở (P.V.Hà);
- Lưu: VT, QHKT_(Tiên).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Phạm Việt Hà