

TỜ TRÌNH

Về việc chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng Khu tái định cư Đồng Hóc (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: 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 tái định cư Đồng Hóc (mở rộng) do Công ty TNHH Tư vấn Tổng hợp và Xây dựng Hoàng Phúc 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 tái định cư Đồng Hóc (mở rộng), 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 tái định cư Đồng Hóc (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.

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 và Xây dựng Hoàng Phúc.

II. Nội dung chấp thuận:

1. Tên đồ án: Quy hoạch tổng mặt bằng Khu tái định cư Đồng Hóc (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.

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

Khu vực lập Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 khu tái định cư Đồng Hóc mở rộng vị trí thuộc phường Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi, giới cận cụ thể như sau:

- + Phía Đông: Giáp khu tái định cư Đồng Hóc hiện trạng
- + Phía Tây: Giáp Đất nông nghiệp trồng lúa và hoa màu;
- + Phía Bắc: Giáp Đất nông nghiệp trồng lúa;
- + Phía Nam: Giáp Đường bê tông nông thôn hiện trạng.

3. Mục tiêu quy hoạch

- Phục vụ nhu cầu tái định cư đường sắt cao tốc, tạo chỗ ở ổn định, đảm bảo người dân chuyển tới nơi ở mới, tạo điều kiện thuận lợi cho người dân an tâm định cư tại nơi ở mới, tạo động lực thúc đẩy sự phát triển kinh tế xã hội của địa phương.

- Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư đồng bộ, mỹ quan và an toàn về vệ sinh môi trường.

- Xây dựng và chỉnh trang các tuyến đường khu vực đồng bộ với các công trình kiến trúc xây dựng mới, nâng cao đời sống, môi trường cảnh quan tại khu vực, đồng bộ với các công trình xã hội và hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Làm cơ sở cho việc lập dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng và quản lý quá trình đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

- Khai thác hiệu quả quỹ đất, góp phần thiết lập không gian kiến trúc cảnh quan tại khu vực, phục vụ sinh hoạt cộng đồng, tạo động lực phát triển đô thị

- Cụ thể hoá đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Đức Phổ.

4. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

STT	Loại đất	Kí Hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Số lô	Tầng cao tối đa (tầng)	Dân số (người)
1	Đất ở Phân Lô	LK	12,492.20	52.25%	48		192
		LK01	7,856.2		27	5.0	108
		LK02	1,024.0		4	5.0	16
		LK03	1,800.0		7	5.0	28
		LK04	1,812.0		10	5.0	40
2	Đất cây xanh		1,272.72	5.32%			-
2.1	Đất cây xanh 1	CX01	377.7		1	1.0	
2.2	Đất cây xanh 2	CX02	895.0		1	1.0	-
3	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác		4,718.39	19.73%			-
3.1	Đất trạm xử lý nước thải	HT01	90.0		1	2.0	
3.2	Đất hạ tầng kỹ thuật sau nhà		4,628.4				
4	Đất giao thông + Bãi đậu xe		5,426.55	22.70%			-
Tổng			23,909.86	100.00%			

- Diện tích đất ở là 12.492,2 m², chiếm tỷ lệ 52,42% tổng diện tích toàn khu đất, với thông số kỹ thuật như sau:

+ Tổng số lô: 48 lô đất ở, bố trí thành 4 khu nhà ở với mặt tiền hướng chính quay ra đường, diện tích lô từ 150 m² đến 367 m².

+ Mật độ xây dựng tối đa 90%.

- + Tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng.
- + Hệ số sử dụng đất tối đa 4 lần.
- Diện tích đất cây xanh có là 1.272,72 m² chiếm tỷ lệ 5,32% tổng diện tích toàn khu đất.
- Diện tích đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác là 4.718,39m² chiếm tỷ lệ 19,73% tổng diện tích toàn khu đất, là phần đất bố trí trạm xử lý nước thải, đất hạ tầng kỹ thuật và mái taluy.
- Diện tích đất đường giao thông và bãi đỗ xe là 5.426,55 m² chiếm tỷ lệ 22,7% tổng diện tích toàn khu đất. Đất giao thông đảm bảo an toàn giao thông và kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

5.1. Giao Thông

* Giao thông đối ngoại:

- Tuyến đường Đặng Thùy Trâm ở phía nam
- Các Trục đường quy hoạch của khu TĐC Đồng Hóc cũ

* Giao thông đối nội: Các trục giao thông nội bộ để kết nối giao thông và tạo mặt tiền phân lô đất tái định cư; (lòng đường 7m, vỉa hè mỗi bên 3m). Bố trí dạng ô bàn cờ tạo nên mạng lưới giao thông kết nối thuận tiện di chuyển và thông suốt.

5.2. Tính toán lựa chọn cao độ san nền:

- Tính toán lựa chọn cao độ san nền nhằm đảm bảo thực hiện đúng các quy chuẩn, quy phạm ngành; đảm bảo kết nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật các dự án quy hoạch và khu vực xung quanh. Nhằm giảm thiểu các nguy cơ thiên tai, thoát nước thuận tiện, tránh gây ngập úng cục bộ cho các khu vực lân cận;
- Kết hợp giữa mặt bằng tổ chức không gian và tận dụng địa hình tự nhiên để san lấp nền với mức ít nhất;
- Nền sau khi san lấp thuận tiện cho việc thoát nước mặt tự chảy vào hệ thống thoát nước mưa, độ dốc đường thuận tiện cho giao thông;

5.3. Thoát nước mưa:

- Mặt bằng hệ thống thoát nước mưa bám theo bình đồ tuyến đường.
- Xây dựng tuyến mương BTCT B2000 hoàn trả dọc theo tuyến đường phía Nam và phía Tây để trả lại mương thoát nước hiện trạng.
- Xây dựng tuyến mương B2000 ở phía bắc khu dân cư để trả lại mương hiện trạng và kết nối với cống Hộp hiện trạng BxH2000x2000 để thoát nước mưa trong lưu vực khu dân cư quy hoạch cũ.
- Thoát nước bên trong khu dân cư: Bên trong khu dân cư qui hoạch xây dựng tuyến cống Ø600 đặt trong lòng đường dẫn xả vào mương tiêu nội đồng tại góc Tây Bắc khu qui hoạch. Độ dốc ống hướng về điểm đầu nối.
- Xây dựng hệ thống thoát nước với đầy đủ các thành phần và chức năng của hệ thống thoát nước đô thị.
- Nước mưa dọc các trục đường giao thông, được tổ chức thu nước tại các cửa thu nước ngay trên bó vỉa của đường giao thông qua lưới chắn rác chảy vào

tuyến cống.

- Hệ thống hồ ga, hồ thu nước được bố trí dọc theo các tuyến cống, khoảng cách giữa các giếng thăm, giếng thu, giếng chuyển bậc tùy thuộc độ dốc của các tuyến đường để bố trí khoảng cách bình quân từ 30-40 m.

- Độ dốc của mương, cống: chủ yếu lấy theo độ dốc tối thiểu để đảm bảo thoát nước và đảm bảo đầu nối vào hệ thống chung tránh chôn ống quá sâu.

5.3. Thoát nước thải

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải bao gồm hệ thống hồ ga - cống thu gom để thu gom nước thải, đầu nối đưa về hệ thống xử lý nước thải. Sau khi xử lý cục bộ nước thải đạt tiêu chuẩn sẽ được thoát ra mương hiện trạng.

- Nước thải từ các khu vệ sinh trong nhà ở phải được xử lý bằng bể tự hoại xây đúng quy cách trước khi xả vào cống thoát nước thải chung.

- Xây dựng hệ thống xử lý nước thải công suất 25m³/ngày riêng cho khu quy hoạch đảm bảo theo tiêu chuẩn.

- Sử dụng hệ thống cống B400 và D300, cống ngầm đặt dưới vỉa hè và sau nhà để thoát nước thải.

- Nối cống theo nguyên tắc ngang đỉnh. Độ sâu chôn cống tối thiểu là 0.5m dưới vỉa hè và 0.7m dưới đường.

5.4. Cấp điện và chiếu sáng:

- * Phần đường dây 22kV:

- Nguồn cấp điện cho khu dân cư được đầu nối vào đường dây trung thế hiện có thuộc XT 471DUPH.

- Lưới điện trung thế sử dụng điện áp 22kV. Kết cấu lưới điện 3 pha 3 dây, được thiết kế đi trên không; Cấp trung thế sử dụng cáp bọc, cách điện XLPE, tiết diện 95mm².

- * Phần đường dây 0.4kV: Lưới điện hạ áp trong khu dân cư sử dụng điện áp 380/220V. Kết cấu lưới điện 3 pha 4 dây, được thiết kế đi trên không dọc bên vỉa hè của các tuyến đường giao thông;

- * Phần chiếu sáng:

- Lưới chiếu sáng sử dụng điện áp 380/220V. Kết cấu lưới điện 3 pha 4 dây, được thiết kế đi trên không.

- Cáp chiếu sáng sử dụng LV-ABC(4x25)mm²-600V. Chiều dài tuyến khoảng 380 mét

- Đèn sử dụng đèn led 80W, cột BTLT cao 9m.

- * Trạm biến áp: Sử dụng 01 trạm biến áp công suất 250kVA - 22/0.4kV, máy biến áp được treo trên cột bê tông ly tâm.

5.5. Cấp nước sinh hoạt:

- Hiện trạng gần khu qui hoạch chưa có hệ thống cấp nước. Qui hoạch dự kiến đường ống để khi có dự án cấp nước sẽ đầu nối.

- Trước mắt hỗ trợ nhân dân đóng giếng nước sinh hoạt.

5.6. Cấp nước phòng cháy, chữa cháy:

Hiện khu TĐC Đồng Hóc cũ đã được Xây dựng bể PCCC có dung tích $W=120m^3$. Đủ điều kiện cấp nước chữa cháy cho khu hiện trạng và khu mở rộng

5.7. Hiện trạng thu gom chất thải và vệ sinh môi trường:

- Chất thải rắn phải được thu gom định kỳ, đúng thời điểm theo quy định.
- Tiến hành phân loại chất thải rắn ngay từ nguồn thải. Chất thải rắn thông thường từ các nguồn thải khác nhau được phân loại theo hai nhóm chính: nhóm có thể thu hồi tái sử dụng, tái chế và nhóm các chất thải phải xử lý chôn lấp hoặc tiêu hủy theo quy định.
- Bố trí hệ thống thùng rác dọc theo các tuyến đường với khoảng cách khoảng 70m/thùng, thuận tiện cho việc thu gom và phân loại tại nguồn.
- Chất thải rắn sau khi thu gom được xe chuyên dụng thu gom định kỳ theo quy định.

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; Hiện trạng sử dụng đất; Cơ cấu sử dụng đất; Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan; Quy hoạch hệ thống giao thông; Quy hoạch cấp nước; Quy hoạch thoát nước mưa; Quy hoạch thoát nước thải; Quy hoạch cấp điện; Tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật*)
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, PGĐ Ban (A Tới);
- Phòng KT HT&ĐT phường Đức Phổ;
- TT Phục vụ HCC phường Đức Phổ;
- Cty TNHH TVTH &XD Hoàng Phúc;
- Phòng Kế hoạch- Đầu Tư;
- Lưu: VT, QLDA1.th.dat

GIÁM ĐỐC

Trần Hoàng Vĩnh