

TỜ TRÌNH

**Về việc cho ý kiến đối với Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết 1/500
Khu đô thị phía Đông đường Nguyễn Tất Thành, phường Đức Phổ**

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 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 788/QĐ-UBND ngày 27/02/2026 của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Quảng Ngãi thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn 2050; Quyết định số 346/QĐ-UBND ngày 27/5/2026 của UBND tỉnh Quảng Ngãi ban hành Kế hoạch thực hiện Quy hoạch tỉnh Quảng Ngãi thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 (điều chỉnh);

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 331/QĐ-UBND ngày 30/12/2025 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 318/QĐ-UBND ngày 14/5/2025 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ngãi giai đoạn 2026-2030;

Căn cứ Quyết định số 12457/QĐ-UBND ngày 29/9/2021 của UBND thị xã Đức Phổ về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu và Quy định quản lý theo Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Trung tâm đô thị Phố Vinh, thị xã Đức Phổ;

Căn cứ Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 1399/QĐ-UBND ngày

19/12/2023 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị phía Đông đường Nguyễn Tất Thành, thị xã Đức Phổ;

Căn cứ Quyết định chấp thuận nhà đầu tư số 746/QĐ-UBND ngày 15/11/2024 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về chấp thuận Công ty TNHH Bất động sản Đại Việt.VN là nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị phía Đông đường Nguyễn Tất Thành, thị xã Đức Phổ;

Căn cứ ý kiến tham gia của các sở, ngành đối với Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết 1/500 Khu đô thị phía Đông đường Nguyễn Tất Thành, phường Đức Phổ, gồm: Sở Công Thương (Công văn số 4705/SCT-VP ngày 28/7/2026), Sở Xây dựng (Công văn số 5681/SXD-QHKT ngày 24/7/2026), Sở Khoa học và Công nghệ (Công văn số 3828/SKH-CN-BCVT&CĐS ngày 28/7/2026), Sở Nông nghiệp và Môi trường (Công văn số 9927/SNNMT-QLĐĐ ngày 21/8/2026) và Sở Tài chính (Công văn số 6524/STC-QLĐTNNS ngày 28/7/2026); đơn vị tư vấn và chủ đầu tư 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 Công ty TNHH Bất động sản Đại Việt.VN tại Tờ trình số 78/TTr-Cty ngày 25/8/2026 về việc thẩm định Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết 1/500 Khu đô thị phía Đông đường Nguyễn Tất Thành, phường Đức Phổ và Công văn số 415/PKTHTĐT ngày 27/8/2026 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị về việc tham gia ý kiến đối với Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết 1/500 Khu đô thị phía Đông đường Nguyễn Tất Thành, phường Đức Phổ.

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 quy hoạch chi tiết 1/500 Khu đô thị phía Đông đường Nguyễn Tất Thành, phường Đức Phổ, với các nội dung chính sau:

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

a) Phạm vi ranh giới khu vực lập quy hoạch thuộc phường Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi có giới cận như sau:

- Phía Đông: Giáp đất sản xuất nông nghiệp và sông Trường;
- Phía Tây: Giáp đường Nguyễn Tất Thành (tuyến tránh QL1);
- Phía Nam: Giáp dân cư hiện hữu và đường ĐH.40;
- Phía Bắc: Giáp đất sản xuất nông nghiệp.

(Có tọa độ ranh giới các khu đất trong bản vẽ kèm theo)

b) Quy mô nghiên cứu lập quy hoạch: Quy mô diện tích lập quy hoạch khoảng 18,10 ha.

c) Tỷ lệ bản đồ: 1/500.

d) Thời hạn lập quy hoạch: Đến năm 2045 (theo thời hạn của Quy hoạch chung đô thị Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2045).

2. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch

a) Quan điểm

- Quy hoạch Khu đô thị phía Đông đường Nguyễn Tất Thành phải phù hợp với định hướng Quy hoạch chung đô thị Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2045 (điều chỉnh) và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Trung tâm đô thị Phổ Vinh đã được duyệt; bảo đảm tính kế thừa, đồng bộ và thống nhất trong hệ thống quy hoạch đô thị.

- Kết hợp hài hòa giữa phát triển kinh tế - xã hội, bảo vệ môi trường, thích ứng biến đổi khí hậu và sử dụng hiệu quả tài nguyên đất đai.

- Đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; đảm bảo kết nối hệ thống giao thông, cấp điện, cấp thoát nước, thông tin liên lạc; đáp ứng nhu cầu trường học, y tế, cây xanh, công trình công cộng.

b) Mục tiêu

- Cụ thể hóa đồ án quy hoạch chung và quy hoạch phân khu được duyệt.

- Xây dựng một khu dân cư văn minh, hiện đại, đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, gắn kết chặt chẽ với cảnh quan xung quanh, đảm bảo phát triển ổn định, bền vững;

- Làm cơ sở pháp lý cho việc lập dự án đầu tư xây dựng và quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch, đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, phát huy hiệu quả sử dụng đất; góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương;

- Khai thác hiệu quả quỹ đất, tạo nguồn thu cho ngân sách; góp phần đẩy nhanh tốc độ đô thị hóa nông thôn, tạo động lực phát triển đô thị nông thôn.

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

- Là khu dân cư mới kết hợp thương mại - dịch vụ, phát triển đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội. Góp phần hoàn thiện cấu trúc không gian đô thị, bổ sung quỹ đất ở và tạo động lực phát triển khu vực phía Đông. Bố trí đất ở, đất công trình công cộng, đất thương mại - dịch vụ, đất cây xanh, đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật đảm bảo phù hợp theo quy hoạch phân khu được duyệt.

4. Sơ bộ dự báo phát triển

Căn cứ QCVN 01:2021/BXD, định hướng Quy hoạch chung đô thị Đức Phổ và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Trung tâm đô thị Phổ Vinh và các quy chuẩn hiện hành, các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật của quy hoạch như sau:

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Ghi chú
I	Dân số	người	1.300-1.500	
II	Tổng diện tích quy hoạch	ha	18,10	
III	Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch			
1	Đất đơn vị ở bình quân	m ² /người	28-45	Mục 2.2. Bảng 2.2 trang 14 QCVN-01:2021/BXD

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Ghi chú
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở	m ² /người	≥ 2	Mục 2.2 trang 14 QCVN – 01:2021/BXD
3	Đất công trình công cộng (thương mại, dịch vụ cấp đô thị và cấp đơn vị ở).	Tuỳ điều kiện, tuân thủ theo quy hoạch cấp trên		
4	Đất giáo dục (Trường mầm non)	cháu/1000 người m ² /1 cháu	50 12	Mục 2.3.3 trang 16 QCVN – 01:2021/BXD
5	Thẻ dục thể thao			
	- Sân chơi	m ² /người	0,5	
	- Sân luyện tập	m ² /người ha/công trình	0,5 0,3	
6	Đất giao thông			
	- Tỷ lệ đất giao thông (tính đến đường phân khu vực)	% đất XD đô thị	≥ 18	Mục 2.9.3.1. Trang 28 – 29 QCVN 01:2021/BXD
	- Đất bãi đỗ xe (giao thông tĩnh)	m ² /người	≥ 2,5	Bảng 2.18 trang 30 QCVN - 01:2021/BXD
IV	Hạ tầng kỹ thuật			
1	Chỉ tiêu cấp nước			
	- Cấp nước sinh hoạt	lít/người-ng.đêm	≥ 80	Mục 2.10.2 Trang 32 - QCVN 01:2021/BXD
	- Cấp nước công trình công cộng	lít/người-ng.đêm	≥ 2	
	- Cấp nước trường mẫu giáo	lít/cháu-ng.đêm	≥ 75	
	- Nước tưới vườn hoa, công viên	lít/ m ² -ng.đêm	≥ 3 (nước mưa, nước thải đã qua xử lý)	
	- Nước rửa đường	lít/ m ² -ng.đêm	≥ 0,4 (nước mưa, nước thải đã qua xử lý)	
2	Chỉ tiêu cấp điện			
	- Điện sinh hoạt: + Điện năng + Phụ tải	KWh/người.năm W/người	1.000 330	Bảng 2.26 trang 39 QCVN- 01:2021/BXD
	- Điện công trình công cộng, dịch vụ	% phụ tải điện sinh hoạt	30	Bảng 2.27 trang 39 QCVN- 01:2021/BXD

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Ghi chú
	- Tỷ lệ đường chính được chiếu sáng	%	100	Mục 2.16.14.3 trang 48 - QCVN 01:2021/BXD
3	Thoát nước thải			
	- Chỉ tiêu thu gom nước thải sinh hoạt	% nước cấp SH	≥ 80	Mục 2.11.1 trang 34 - QCVN 01:2021/BXD
	- Trạm xử lý nước thải	ha/m ³ /ngày	$\leq 0,2/1000/1$	Mục 2.11.3 trang 34 - QCVN 01:2021/BXD
	- Tỷ lệ đường có hệ thống thoát nước mưa	%	100	
4	Thu gom chất thải rắn	Kg/người/ng.đêm	0,8-1,0	Vận dụng Bảng 2.23 Mục 2.12 trang 36 - QCVN 01:2021/BXD
		Tỉ lệ thu gom	$\geq 85\%$	
V	Tầng cao tối đa			
1	Nhà ở	Tầng	5	Tuân thủ theo quy hoạch cấp trên
2	Công trình công cộng cấp đô thị	Tầng	7	
3	Công trình công cộng cấp đơn vị ở	Tầng	5	
4	Công trình giáo dục	Tầng	3	
5	Công trình văn hoá	Tầng	2	
VI	Mật độ xây dựng tối đa			
1	Nhà ở các loại	Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ từ 40-100% tùy thuộc vào diện tích lô đất		Bảng 2.8 trang 19 QCVN-01:2021/BXD
2	Công trình giáo dục, văn hoá, TDTT, chợ	%	40	Mục 2.6.3 trang 19 - QCVN 01:2021/BXD
3	Công trình công cộng, dịch vụ đô thị	Mật độ xây dựng thuần tối đa từ 40-80% tùy thuộc vào diện tích lô đất		Bảng 2.10 trang 20 QCVN-01:2021/BXD

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

a) Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân

cư, xã hội, kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; các quy định của quy hoạch chung, quy hoạch phân khu có liên quan đến khu vực quy hoạch.

b) Luận cứ, xác định phạm vi quy hoạch, quy mô diện tích lập quy hoạch; phân tích, đánh giá hiện trạng về điều kiện tự nhiên, dân số, sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và môi trường; đánh giá hiện trạng các dự án đầu tư phát triển đang được triển khai thực hiện; xác định các vấn đề cơ bản cần giải quyết.

c) Xác định mục tiêu lập quy hoạch; đánh giá sự phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển đô thị đã được ban hành; nêu các yêu cầu, định hướng chính tại quy hoạch chung và phương án, giải pháp chủ yếu tại quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.

d) Lựa chọn chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật áp dụng cho toàn khu vực lập quy hoạch; xác định quy mô dân số, đất đai, các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

e) Xác định chức năng sử dụng đất, quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng lô đất trong phạm vi quy hoạch; chỉ giới xây dựng công trình đối với từng lô đất và trên các trục đường từ cấp nội bộ trở lên; xác định khu vực xây dựng nhà ở xã hội (nếu có).

g) Thiết kế đô thị: Xác định các công trình điểm nhấn trong phạm vi quy hoạch theo các hướng tầm nhìn, tầng cao xây dựng công trình cho từng lô đất và cho toàn khu vực; khoảng lùi của công trình trên từng đường phố và ngõ phố; xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc; hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường.

h) Xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm (các công trình công cộng ngầm, các công trình nhà cao tầng dự kiến xây dựng tầng hầm có chức năng công cộng,...).

i) Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật:

- Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất; xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe; nhu cầu và nguồn cấp nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết; nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng đô thị; xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc; lượng nước thải, rác thải và vị trí, quy mô các công trình xử lý.

- Về hạ tầng viễn thông thụ động và hạ tầng số: Quy hoạch hệ thống cống, bể cáp và tuyến cáp viễn thông đi ngầm đồng bộ; ưu tiên ngầm hóa toàn bộ mạng cáp viễn thông; quy hoạch hạ tầng kỹ thuật dùng chung; dự kiến vị trí bố trí các trạm thu phát sóng thông tin di động (BTS) đáp ứng mạng 5G; dự phòng không gian kỹ thuật triển khai cáp quang tốc độ cao.

- Về hạ tầng bưu chính: Nghiên cứu bố trí không gian phù hợp phục vụ dịch vụ bưu chính, logistics đô thị, điểm giao nhận hàng hóa thông minh; áp dụng nền tảng địa chỉ số.

- Về hạ tầng chuyển đổi số và phát triển đô thị thông minh: Xây dựng hệ thống chiếu sáng thông minh điều khiển giám sát tập trung; hệ thống camera giám sát an ninh, giao thông; hạ tầng kết nối thiết bị IoT, cảm biến thông minh và hạ tầng dữ liệu số.

- Về yêu cầu quy hoạch hệ thống cấp điện: Xác định nguồn cấp điện, trạm biến áp phân phối; ưu tiên ngầm hóa lưới điện bảo đảm mỹ quan, an toàn và định hướng năng lượng xanh, bền vững.

j) Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường.

k) Đề xuất giải pháp về nguồn vốn và tổ chức thực hiện.

6. Các yêu cầu về hồ sơ, sản phẩm quy hoạch

a) Thành phần, nội dung, quy cách hồ sơ và sản phẩm quy hoạch thực hiện theo quy định tại Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 và Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09 tháng 12 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và các quy định hiện hành có liên quan.

b) Số lượng hồ sơ bàn giao: 07 bộ.

c) Hồ sơ phải bảo đảm tính chính xác, đồng bộ giữa bản vẽ, thuyết minh, quy định quản lý theo quy hoạch và các tài liệu có liên quan; dữ liệu, số liệu khảo sát và các thông số kỹ thuật phải có nguồn gốc, cơ sở xác định rõ ràng.

7. Các yêu cầu, nguyên tắc về lấy ý kiến

Việc lấy ý kiến đối với đồ án quy hoạch phải bảo đảm đúng đối tượng, nội dung, hình thức và thời gian theo quy định tại Điều 37 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn và các quy định pháp luật có liên quan.

8. Tổ chức thực hiện

- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân phường Đức Phổ;
- Cơ quan thẩm định: Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Đức Phổ;
- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Công ty TNHH Bất động sản Đại Việt.VN.
- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Tổ chức lựa chọn đơn vị tư vấn theo quy định.
- Thời gian dự kiến hoàn thành việc lập quy hoạch: Tối đa 06 tháng (kể từ khi lựa chọn được tổ chức lập quy hoạch đến khi trình cơ quan thẩm định).

(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

