

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

\*\*\*\*\*

**BÁO CÁO TỔNG HỢP  
ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHUNG  
(TỶ LỆ 1/5000) THỊ TRẤN KHÂM ĐỨC VÀ VÙNG  
PHỤ CẬN GIAI ĐOẠN ĐẾN NĂM 2025 VÀ 2030**



**Đà Nẵng, năm 2026**

**BÁO CÁO TỔNG HỢP ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHUNG  
(TỶ LỆ 1/5000) THỊ TRẤN KHÂM ĐỨC VÀ VÙNG PHỤ CẬN GIAI ĐOẠN  
ĐẾN NĂM 2025 VÀ 2030**

---

**1. ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ KHÂM ĐỨC**

**2. PHÒNG KINH TẾ XÃ KHÂM ĐỨC**

**3. PHÂN VIỆN QUY HOẠCH ĐT & NT MIỀN TRUNG**

## MỤC LỤC

<b>PHẦN 1: MỞ ĐẦU</b> .....	<b>4</b>
I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH.....	4
1.1. Lý do và sự cần thiết:.....	4
1.2. Quan điểm.....	4
1.3. Mục tiêu chính.....	5
II. CÁC CĂN CỨ ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH.....	5
2.1. Cơ sở pháp lý.....	5
2.2. Tài liệu, số liệu, bản đồ liên quan:.....	6
<b>PHẦN 2: NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ</b> .....	<b>7</b>
I. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ: .....	7
1. NỘI DUNG 1: ĐIỀU CHỈNH CHUYỂN MỘT PHẦN ĐẤT NHÓM NHÀ Ở VÀ ĐẤT TRỤ SỞ CƠ QUAN SANG ĐẤT CÔNG CỘNG ĐƠN VỊ Ở (VĂN HÓA THÔN 2) .....	7
2. NỘI DUNG 2: ĐIỀU CHỈNH CHUYỂN MỘT PHẦN ĐẤT NHÓM NHÀ Ở SANG ĐẤT VĂN HÓA THÔN 4 10	
3. NỘI DUNG 3: ĐIỀU CHỈNH TUYẾN ĐƯỜNG PHÍA BẮC ĐƯỜNG PHẠM VĂN ĐỒNG VỀ NÚT GIAO NGUYỄN TRÃI- VÕ NGUYỄN GIÁP - TUYẾN ĐƯỜNG VÕ NGUYỄN GIÁP QUA KHU LIÊN HIỆP THỂ THAO (GIÁP KHU DÂN CƯ THÔN 4) XÃ KHÂM ĐỨC HIỆN TRẠNG .....	12
4. NỘI DUNG 4: ĐIỀU CHỈNH CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT KHU VỰC PHÍA NAM SÂN BAY VỚI CÁC NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH SÂN VẬN ĐỘNG VÀ KHU DÂN CƯ THEO HIỆN TRẠNG.....	14
III. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG CỦA VIỆC ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH ĐẾN QUY HOẠCH CHUNG THỊ TRẤN KHÂM ĐỨC .....	18
IV. CÁC BIỆN PHÁP XỬ LÝ CÁC VẤN ĐỀ PHÁT SINH DO ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ: .....	19
V. KẾ HOẠCH TRIỂN KHAI CÁC NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH: .....	19
VI. TỔ CHỨC THỰC HIỆN: .....	19
<b>PHẦN 3: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ</b> .....	<b>20</b>
I. KẾT LUẬN:.....	20
II. KIẾN NGHỊ:.....	20

## PHẦN 1: MỞ ĐẦU

### I. Lý do và sự cần thiết điều chỉnh cục bộ quy hoạch

#### 1.1. Lý do và sự cần thiết:

Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Khâm Đức và vùng phụ cận giai đoạn đến năm 2025 và năm 2030 đã được UBND tỉnh Quảng Nam phê duyệt tại Quyết định số 2040/QĐ-UBND ngày 29/7/2020. Trong thời gian qua, quy hoạch chung đã đóng vai trò quan trọng làm cơ sở pháp lý cho công tác quản lý phát triển đô thị, lập các quy hoạch chi tiết và triển khai một số dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn thị trấn. Tuy nhiên, sau hơn 5 năm triển khai thực hiện, trong bối cảnh có nhiều thay đổi về chiến lược phát triển kinh tế – xã hội, hệ thống quy hoạch cấp trên, địa giới hành chính và mô hình chính quyền địa phương hai cấp, một số nội dung của đồ án quy hoạch chung đã bộc lộ những hạn chế, bất cập và không còn phù hợp với yêu cầu phát triển thực tiễn của địa phương. Nhiều khu vực chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất và định hướng không gian theo quy hoạch chung được duyệt chưa phù hợp với điều kiện hiện trạng, nhu cầu sử dụng đất và khả năng đầu tư trong giai đoạn hiện nay, làm phát sinh vướng mắc trong quá trình tổ chức thực hiện.

Mặt khác, theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024. Các điều kiện điều chỉnh quy hoạch quy định tại Điều 45 của Luật đã cơ bản được đáp ứng, trong khi nội dung dự kiến điều chỉnh không làm thay đổi tính chất, chức năng, ranh giới và các định hướng phát triển chính của đô thị, bảo đảm không gây quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội hiện hữu.

Vì vậy, việc thực hiện **điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thị trấn Khâm Đức** là hết sức cần thiết và cấp bách nhằm kịp thời cập nhật các định hướng phát triển mới, khắc phục những bất cập của quy hoạch đã được phê duyệt, tạo cơ sở pháp lý cho công tác quản lý xây dựng, thu hút đầu tư, triển khai các dự án đầu tư công giai đoạn 2026 - 2030 và làm tiền đề cho việc tích hợp, lập Quy hoạch chung xã Khâm Đức trong giai đoạn tiếp theo, phù hợp với yêu cầu phát triển bền vững của địa phương.

#### 1.2. Quan điểm

- Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch đảm bảo phù hợp với hiện trạng, định hướng phát triển kinh tế xã hội của địa phương.

- Nội dung dự kiến điều chỉnh không làm thay đổi tính chất, chức năng, ranh giới và các định hướng phát triển chính của đô thị, bảo đảm không gây quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội hiện hữu.

### **1.3. Mục tiêu chính**

- Phát huy những ưu điểm, khắc phục những điểm không phù hợp của các đồ án quy hoạch chung đã lập trước đây, hình thành một đồ án quy hoạch mới phù hợp, tối ưu; đồng thời làm tiền đề để tích hợp khi xây dựng lập đồ án Quy hoạch chung xã Khâm Đức mới.

- Đề ra phương hướng và giải pháp cụ thể, làm cơ sở để quản lý xây dựng và phát triển kinh tế- xã hội theo quy hoạch được duyệt về các mặt tính chất, quy mô dân số, sử dụng đất đai, không gian quy hoạch kiến trúc, cơ sở hạ tầng, tạo lập môi trường sống thích hợp, kết hợp hài hoà giữa các chức năng sản xuất, dịch vụ, du lịch, bảo tồn cảnh quan thiên nhiên, bảo vệ môi trường và phát huy được thế mạnh của xã Khâm Đức;

- Làm cơ sở cho việc lập quy hoạch chi tiết các khu chức năng, quản lý và triển khai các dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch chung xã được duyệt.

## **II. Các căn cứ điều chỉnh cục bộ quy hoạch**

### **2.1. Cơ sở pháp lý**

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

- Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 30/12/2024;

- Nghị quyết số 1659/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của thành phố Đà Nẵng năm 2025

- Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ về Quy định một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ Quy định về thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng về Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc Ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

- Quyết định số 553/QĐ-TTg ngày 15/5/2018 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Quảng Nam đến năm 2020 tầm nhìn đến năm 2030;

- Quyết định số 2040/QĐ-UBND ngày 29/7/2020 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt Quy hoạch và ban hành quy định quản lý kèm theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch Chung thị trấn Khâm Đức và vùng phụ cận giai đoạn đến năm 2025 và năm 2030;

- Quyết định số 1530/QĐ-UBND ngày 03/6/2022 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt quy hoạch và ban hành Quy định quản lý kèm theo đồ án Quy hoạch xây dựng vùng huyện Phước Sơn giai đoạn đến năm 2030;

- Nghị quyết 22/NQ-HĐND ngày 26/12/2025 của UBND xã Khâm Đức về kế hoạch đầu tư công trung hạn giai đoạn năm 2026-2030.

- Các văn bản hướng dẫn của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng: Công văn số 599/SXD-QHKT&PTĐT ngày 14/7/2025 về việc quy hoạch đô thị và nông thôn sau khi sắp xếp đơn vị hành chính; Công văn số 3212/SXD-QHKT&PTĐT ngày 25/8/2025 về việc hướng dẫn quy hoạch chung, quy hoạch phân khu tại đô thị, quy hoạch chung xã, quy hoạch chi tiết tại đô thị, nông thôn trên địa bàn TP Đà Nẵng; Công văn số 4632/SXD-QHKT&PTĐT ngày 17/9/2025 về Kế hoạch triển khai công tác lập quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn TP Đà Nẵng sau sắp xếp đơn vị hành chính; Công văn số 4796/SXD-QHKT&PTĐT ngày 18/9/2025 về việc hướng dẫn hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

- Thông báo số 26-TB/ĐU ngày 13/10/2025 của Đảng ủy xã Khâm Đức về Kết luận của Ban Thường vụ Đảng ủy về nội dung Tờ trình số 47/TTr-UBND, ngày 30/9/2025 của Ủy ban nhân dân xã về đề nghị cho chủ trương mức thu tiền thuê mặt bằng tại chợ Khâm Đức; Tờ trình số 50/TTr-UBND, ngày 09/10/2025 của Ủy ban nhân dân xã về việc đề nghị cho chủ trương đề xuất điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung (1/5000) thị trấn Khâm Đức và vùng phụ cận giai đoạn đến năm 2025 - 2030

## **2.2. Tài liệu, số liệu, bản đồ liên quan:**

- Hồ sơ điều chỉnh đồ án điều chỉnh Quy hoạch Chung thị trấn Khâm Đức và vùng phụ cận giai đoạn đến năm 2025 và năm 2030;

- Các kết quả điều tra, khảo sát, tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư;

- Các bản đồ, tài liệu, hiện trạng, các quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư do các cơ quan liên quan cung cấp.

## PHẦN 2: NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ

### I. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ:

\* Lý do điều chỉnh cục bộ tuân thủ Luật quy hoạch đô thị và nông thôn tại Điều 45 Điều kiện điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn:

1. Có sự điều chỉnh về chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, quy hoạch thuộc hệ thống quy hoạch quốc gia hoặc có sự điều chỉnh của quy hoạch đô thị và nông thôn cấp độ cao hơn làm thay đổi nội dung quy hoạch đã được phê duyệt.

2. Có sự điều chỉnh về địa giới đơn vị hành chính hoặc có sự mâu thuẫn giữa các quy hoạch đô thị và nông thôn làm ảnh hưởng đến tính chất, chức năng, quy mô của đô thị, huyện, xã, khu chức năng hoặc khu vực lập quy hoạch, trừ trường hợp quy định tại điểm a khoản 2 0 của Luật này.

3. Dự án đã được Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư, quyết định chấp thuận nhà đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công, đầu tư theo phương thức đối tác công tư và đầu tư mà làm ảnh hưởng đến sử dụng đất, không gian kiến trúc của khu vực đã được lập và phê duyệt quy hoạch.

4. Có sự biến động về điều kiện khí hậu, địa chất, thủy văn hoặc tác động của thiên tai, chiến tranh hoặc yêu cầu bảo đảm quốc phòng, an ninh làm ảnh hưởng đến sử dụng đất, không gian kiến trúc của khu vực đã được lập và phê duyệt quy hoạch.

5. Phục vụ lợi ích quốc gia và lợi ích cộng đồng khi thay đổi nhu cầu sử dụng đất dành cho hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo chính sách phát triển từng thời kỳ hoặc thay đổi chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, chỉ tiêu diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người theo kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương trên cơ sở bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực đã được lập và phê duyệt quy hoạch.

6. Quy hoạch đô thị và nông thôn không thực hiện được hoặc việc triển khai thực hiện gây ảnh hưởng tiêu cực đến phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, an sinh xã hội và môi trường sinh thái, di tích lịch sử, văn hóa.

7. Dự án đầu tư xây dựng đã được cấp có thẩm quyền chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật ảnh hưởng đến sử dụng đất, tổ chức không gian khu đất dự án.

8. Cần thiết điều chỉnh về ranh giới hoặc một số chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch hoặc điều chỉnh các yêu cầu kỹ thuật chuyên ngành đối với lô đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình tập trung hoặc công trình riêng lẻ trong khu vực đã được lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết.

**1. Nội dung 1: Điều chỉnh chuyển một phần đất nhóm nhà ở và đất trụ sở cơ quan sang đất công cộng đơn vị ở (văn hóa thôn 2)**

#### 1.2. Vị trí, ranh giới:


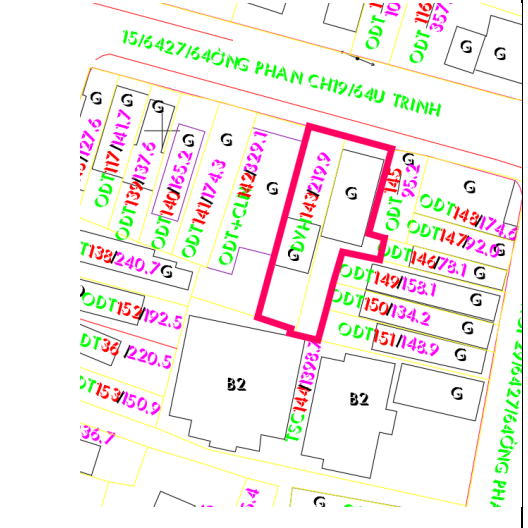
Vị trí Nhà văn hóa thôn 2 dự kiến điều chỉnh có ranh giới như sau:

- Phía Đông giáp đất trụ sở cơ quan
- Phía Tây giáp đất ở

- Phía Nam giáp đất ở
- Phía Bắc giáp đường Phan Châu Trinh

### 1.2.Đánh giá hiện trạng:

- Trên bản đồ hiện trạng sử dụng đất Nhà văn hóa hiện trạng có diện tích khoảng 219 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng đạt 100% là chưa đủ chuẩn nhà văn hóa theo đánh giá Nông thôn mới - quy định diện tích xây dựng là 250m<sup>2</sup> đáp ứng 200-300 chỗ ngồi, mật độ xây dựng 60% đối với khu vực hiện hữu.

	
<p>Hiện trạng trên gmap</p>	<p>Hiện trạng lô đất trên bản đồ giải thửa</p>

Khu vực dự kiến mở rộng là đất trụ sở cơ quan sau ngày 1/7/2025 đã dừng hoạt động.

	
<p>Hiện trạng trụ sở cơ quan bên cạnh dự kiến lấy làm nhà văn hóa</p>	<p>Hiện trạng mà văn hóa</p>

### 1.3.Lý do điều chỉnh:

Trong Quy hoạch chung thị trấn Khâm Đức chưa thể hiện đất công cộng đơn vị ở đối với nhà văn hóa thôn 2, vì vậy hiện nay xã chưa thể thực hiện dự án đầu tư xây dựng và mở rộng nhà văn hóa hiện hữu.

Điều chỉnh bổ sung đất nhà văn hóa thôn 2 thể hiện là đất công cộng đơn vị ở để có ranh giới, vị trí đầu tư nhà văn hóa. Lý do nằm trong Nghị quyết 22/NQ-HĐND ngày 26/12/2025 của UBND xã Khâm Đức về kế hoạch đầu tư công trung hạn giai đoạn năm 2026-2030.

Nhằm nâng cao đời sống tinh thần của người dân, tạo không gian sinh hoạt văn hóa, văn nghệ, thể dục, thể thao và vui chơi giải trí chung cho cộng đồng. Đầu tư xây dựng nhà văn hóa còn nhằm phát huy các giá trị văn hóa truyền thống, tuyên truyền các chủ trương, chính sách của Đảng và Nhà nước, và là nơi giao lưu, học tập, góp phần phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

#### 1.4. Nguyên tắc điều chỉnh :

- Nguyên tắc điều chỉnh : Điều chỉnh không làm thay đổi tính chất chức năng của khu vực, không làm tăng dân số của khu vực.

#### 1.5. Điều kiện điều chỉnh:

Đáp ứng khoản 5,8 Điều 45 Điều kiện điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn:

*5. Phục vụ lợi ích quốc gia và lợi ích cộng đồng khi thay đổi nhu cầu sử dụng đất dành cho hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo chính sách phát triển từng thời kỳ hoặc thay đổi chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, chỉ tiêu diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người theo kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương trên cơ sở bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực đã được lập và phê duyệt quy hoạch.*

*8. Cần thiết điều chỉnh về ranh giới hoặc một số chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch hoặc điều chỉnh các yêu cầu kỹ thuật chuyên ngành đối với lô đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình tập trung hoặc công trình riêng lẻ trong khu vực đã được lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết.”*

#### 1.6. Nội dung điều chỉnh:

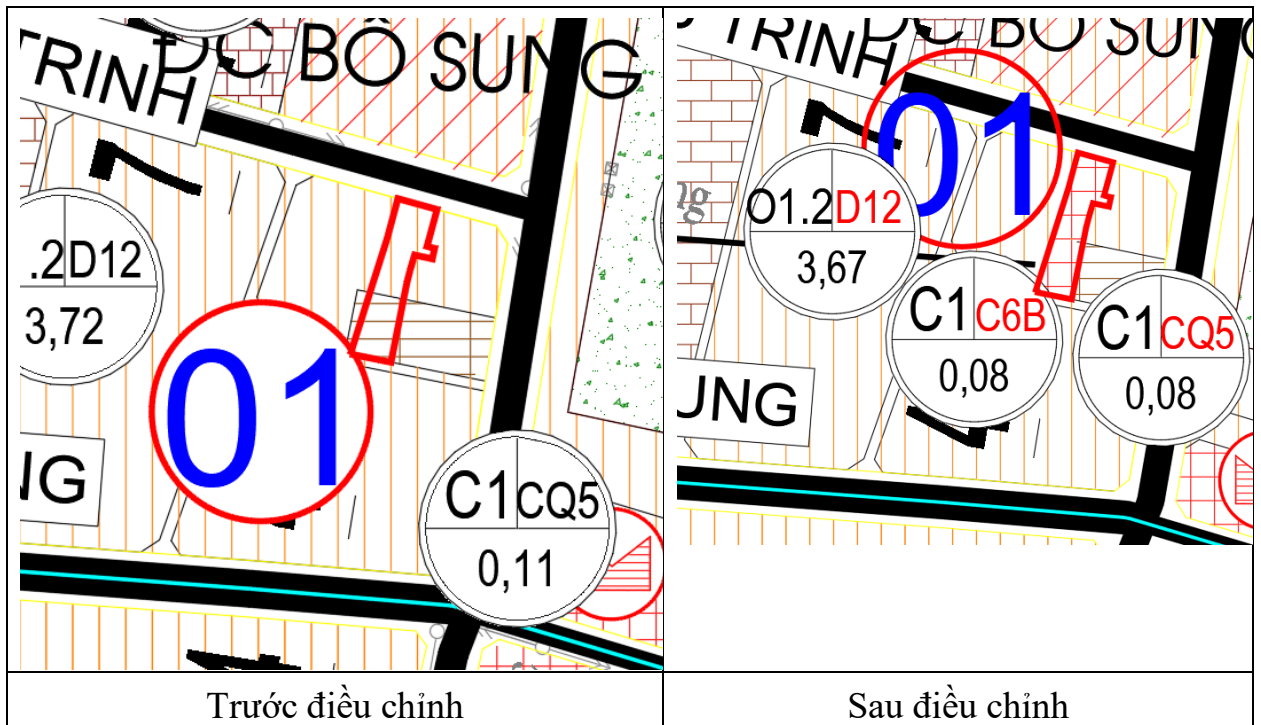
Điều chỉnh giảm 0,05ha đất nhóm nhà ở O1.2-D12 sang đất công cộng đơn vị ở.

Điều chỉnh giảm 0,03ha đất cơ quan trụ sở C1-CQ5 sang đất công cộng đơn vị ở.

Điều chỉnh Đất công cộng đơn vị ở với ô SDD C1-C6B là đất công cộng đơn vị ở với diện tích 0,08ha.

Bảng điều chỉnh sử dụng đất vị trí 1

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Diện tích sau khi điều chỉnh (ha)	Tăng/giảm (ha)
1	Đất nhóm nhà ở	O1.2-D12	3,72	3,67	-0,05
2	Đất công cộng đơn vị ở	C1-C6B	0	0,08	0,08
3	Đất cơ quan	C1 - CQ5	0,11	0,08	-0,03
	Tổng		3,83	3,83	0



**2. Nội dung 2: Điều chỉnh chuyển một phần đất nhóm nhà ở sang đất văn hóa thôn 4**

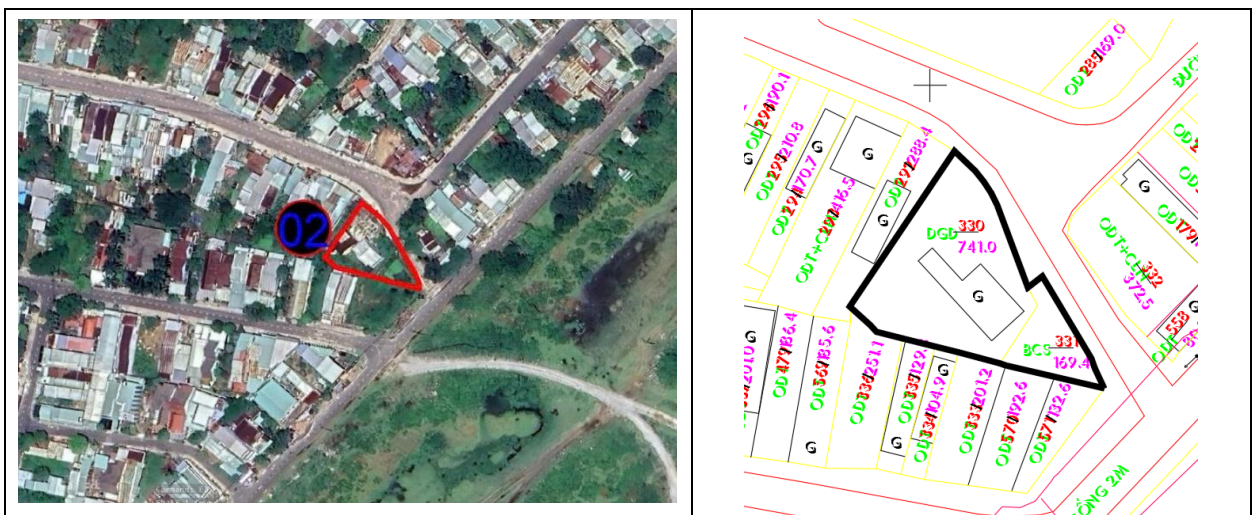
**2.1. Vị trí, ranh giới:**

Vị trí Nhà văn hóa thôn 4 dự kiến điều chỉnh có ranh giới như sau:

- Phía Đông giáp đường 12/5
- Phía Tây giáp đất ở
- Phía Nam giáp đường Võ Nguyên Giáp
- Phía Bắc giáp đất ở hiện trạng

**2.2. Đánh giá hiện trạng:**

- Trên bản đồ hiện trạng sử dụng đất đây là đất giáo dục và đất chưa sử dụng. Tuy nhiên vị trí trường học hiện nay ko sử dụng và xuống cấp.
- Thôn 4 chưa có nhà văn hóa để ứng nhu cầu củ dân cư hiện trạng.



Hình ảnh vị trí hiện trạng trên ggmap	Vị trí hiện trạng trên bản đồ giải thửa
---------------------------------------	---



Hình công trình hiện trạng

### 2.3. Lý do điều chỉnh:

Điều chỉnh bổ sung đất nhà văn hóa thôn 4 thể hiện là đất công cộng đơn vị ở để có ranh giới, vị trí đầu tư nhà văn hóa. Lý do nằm trong Nghị quyết 22/NQ-HĐND ngày 26/12/2025 của UBND xã Khâm Đức về kế hoạch đầu tư công trung hạn giai đoạn năm 2026-2030, và đáp ứng nhu cầu cộng đồng trong thời gian đến.

Nhằm nâng cao đời sống tinh thần của người dân, tạo không gian sinh hoạt văn hóa, văn nghệ, thể dục, thể thao và vui chơi giải trí chung cho cộng đồng. Đầu tư xây dựng nhà văn hóa còn nhằm phát huy các giá trị văn hóa truyền thống, tuyên truyền các chủ trương, chính sách của Đảng và Nhà nước, và là nơi giao lưu, học tập, góp phần phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

### 2.4. Nguyên tắt điều chỉnh :

- Nguyên tắt điều chỉnh : Điều chỉnh không làm thay đổi tính chất chức năng của khu vực, không làm tăng dân số của khu vực.

### 2.5. Điều kiện điều chỉnh:

*Đáp ứng khoản 5,8 Điều 45 Điều kiện điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn:*

*5. Phục vụ lợi ích quốc gia và lợi ích cộng đồng khi thay đổi nhu cầu sử dụng đất dành cho hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo chính sách phát triển từng thời kỳ hoặc thay đổi chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, chỉ tiêu diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người theo kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương trên cơ sở bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực đã được lập và phê duyệt quy hoạch.*

*8. Cần thiết điều chỉnh về ranh giới hoặc một số chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch hoặc điều chỉnh các yêu cầu kỹ thuật chuyên ngành đối với lô đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình tập trung hoặc công trình riêng lẻ trong khu vực đã được lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết.”*

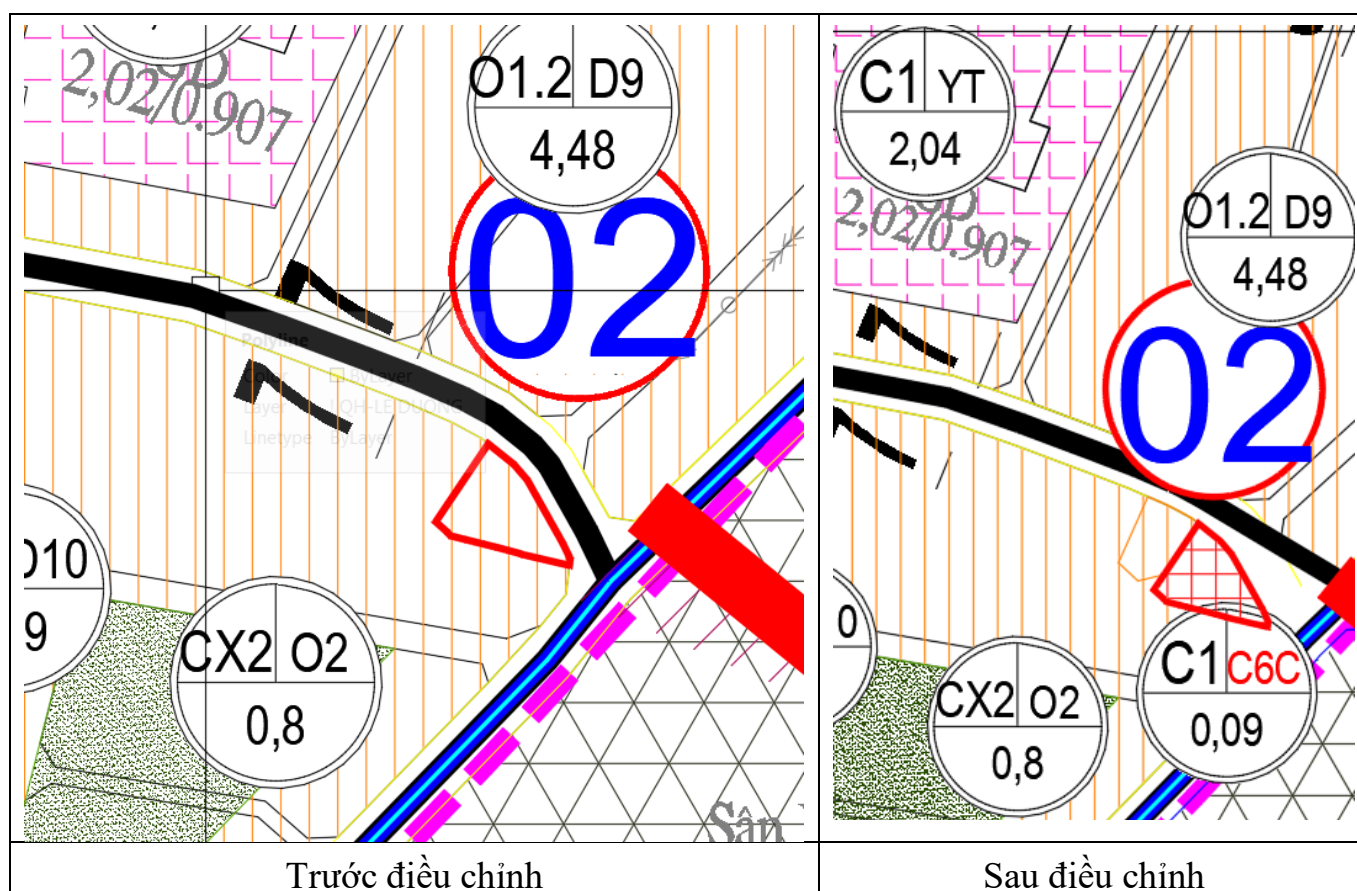
### 2.6. Nội dung điều chỉnh:

Điều chỉnh giảm 0,08ha đất nhóm nhà ở O1.2-D10 sang đất công cộng đơn vị ở.

Điều chỉnh tăng Đất công cộng đơn vị ở với ô SDD C1-C6C là đất công cộng đơn vị ở với diện tích 0,08ha.

Bảng điều chỉnh sử dụng đất vị trí 2

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Diện tích sau khi điều chỉnh (ha)	Tăng/giảm (ha)
1	Đất nhóm nhà ở	O1.2-D10	3,79	3,71	-0,08
2	Đất công cộng đơn vị ở	C1-C6C	0	0,08	0,08
	Tổng		3,79	3,79	0



### 3. Nội dung 3: Điều chỉnh tuyến đường phía Bắc đường Phạm Văn Đồng về nút giao Nguyễn Trãi- Võ Nguyên Giáp - Tuyến đường Võ Nguyên Giáp qua khu liên hiệp thể thao (giáp khu dân cư thôn 4) xã Khâm Đức hiện trạng

#### 3.1.Vị trí, ranh giới:

Trên địa bàn thôn 4 khu vực kết nối giữa khu liên hiệp thể thao và thôn 4.

#### 3.2. Đánh giá hiện trạng:

Tuyến đường Võ Nguyên Giáp qua khu liên hiệp thể thao (giáp khu dân cư thôn 4) xã Khâm Đức hiện trạng hiện nay đã có, tuy nhiên trên bản đồ QHC thị trấn Khâm Đức thì chưa thể hiện đúng với hiện trạng



Vị trí tuyến đường hiện trạng

### 3.3. Lý do điều chỉnh:

Điều chỉnh tuyến đường phía Bắc đường Phạm Văn Đồng về nút giao Nguyễn Trãi- Võ Nguyên Giáp - Tuyến đường Võ Nguyên Giáp qua khu liên hiệp thể thao (giáp khu dân cư thôn 4) xã Khâm Đức hiện trạng. Lý do nằm trong Nghị quyết 22/NQ-HĐND ngày 26/12/2025 của UBND xã Khâm Đức về kế hoạch đầu tư công trung hạn giai đoạn năm 2026-2030. Đề hoàn thiện cơ sở hạ tầng giao thông; kết nối, mở rộng khu đông nam xã Khâm Đức; phát triển dịch vụ thương mại, du lịch lòng hồ

### 3.4. Nguyên tắt điều chỉnh :

- Nguyên tắt điều chỉnh : Điều chỉnh không làm thay đổi, gây áp lực lên mạng lưới hạ tầng kỹ thuật của khu vực. Phù hợp với hiện trạng và đảm bảo nhu cầu quy hoạch trong tương lai theo QHC thị trấn Khâm Đức.

### 3.5. Điều kiện điều chỉnh:

*Đáp ứng khoản 5,8 Điều 45 Điều kiện điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn:*

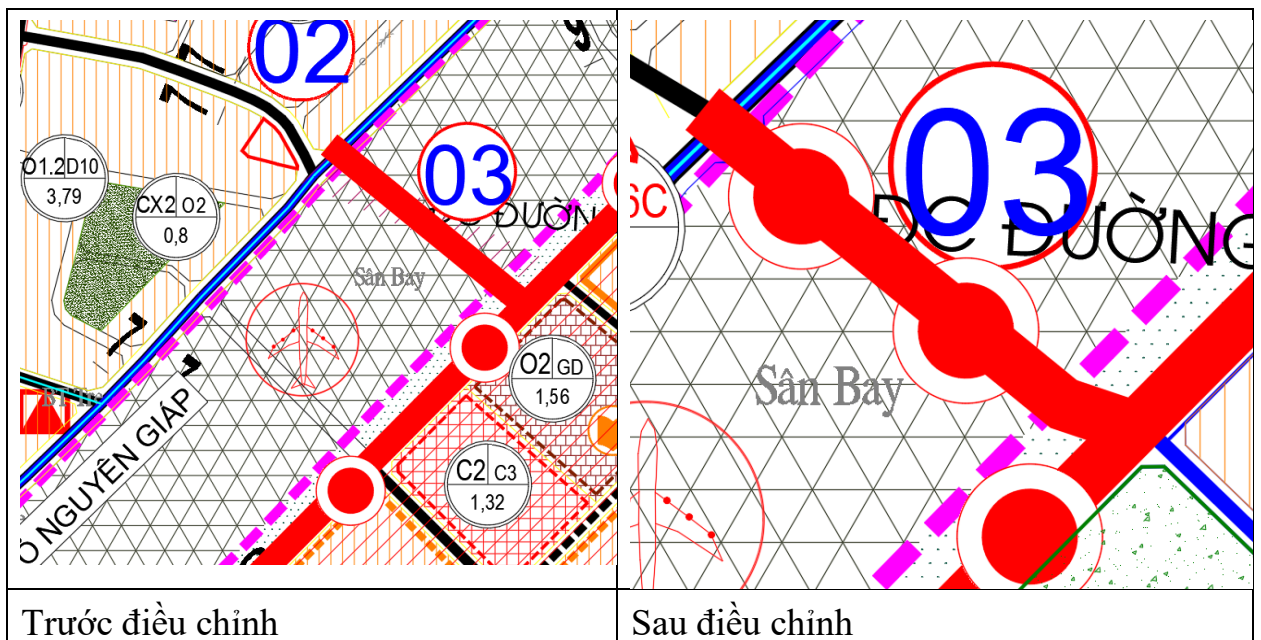
*5. Phục vụ lợi ích quốc gia và lợi ích cộng đồng khi thay đổi nhu cầu sử dụng đất dành cho hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo chính sách phát triển từng thời kỳ hoặc thay đổi chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, chỉ tiêu diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người theo kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương trên cơ sở bảo đảm*

không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực đã được lập và phê duyệt quy hoạch.

8. Cần thiết điều chỉnh về ranh giới hoặc một số chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch hoặc điều chỉnh các yêu cầu kỹ thuật chuyên ngành đối với lô đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình tập trung hoặc công trình riêng lẻ trong khu vực đã được lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết.”

### 3.6.Nội dung điều chỉnh:

Điều chỉnh tuyến đường phía Bắc đường Phạm Văn Đồng về nút giao Nguyễn Trãi- Võ Nguyên Giáp - Tuyến đường Võ Nguyên Giáp qua khu liên hiệp thể thao (giáp khu dân cư thôn 4) xã Khâm Đức hiện trạng



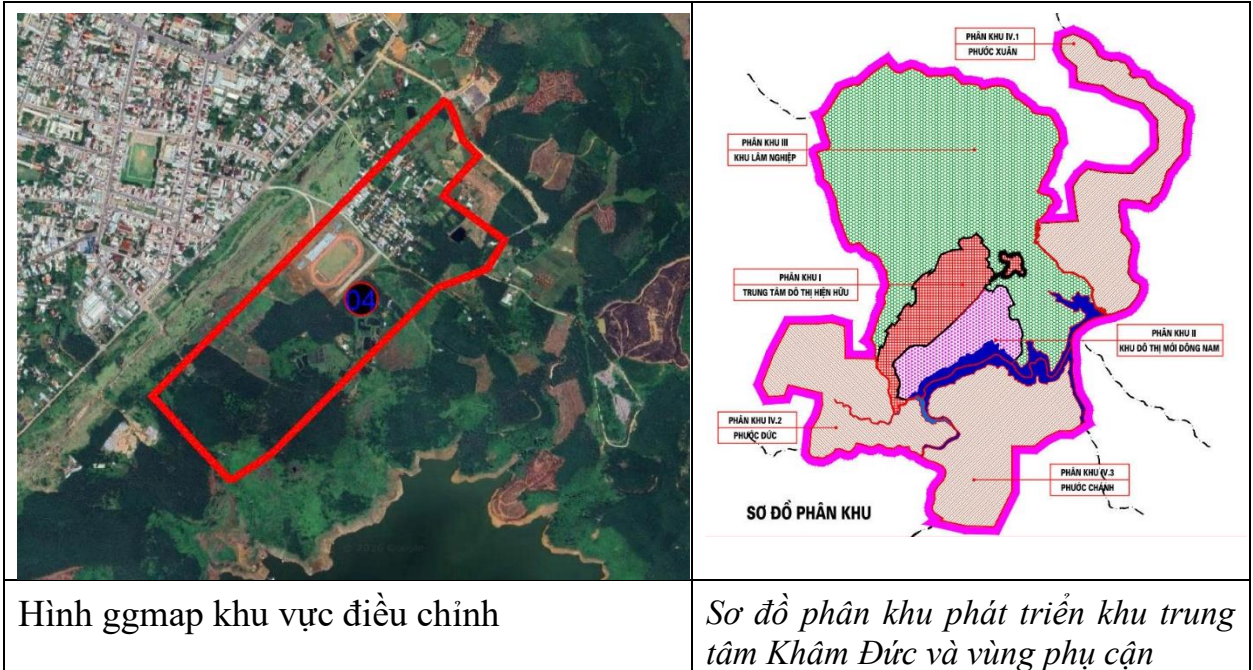
## 4. Nội dung 4: Điều chỉnh chức năng sử dụng đất khu vực phía Nam sân bay với các nội dung điều chỉnh sân vận động và khu dân cư theo hiện trạng

### 4.1. Vị trí, ranh giới:

Thuộc phân khu đô thị mới Đông Nam theo QHC thị trấn Khâm Đức, diện tích điều chỉnh 40,6ha

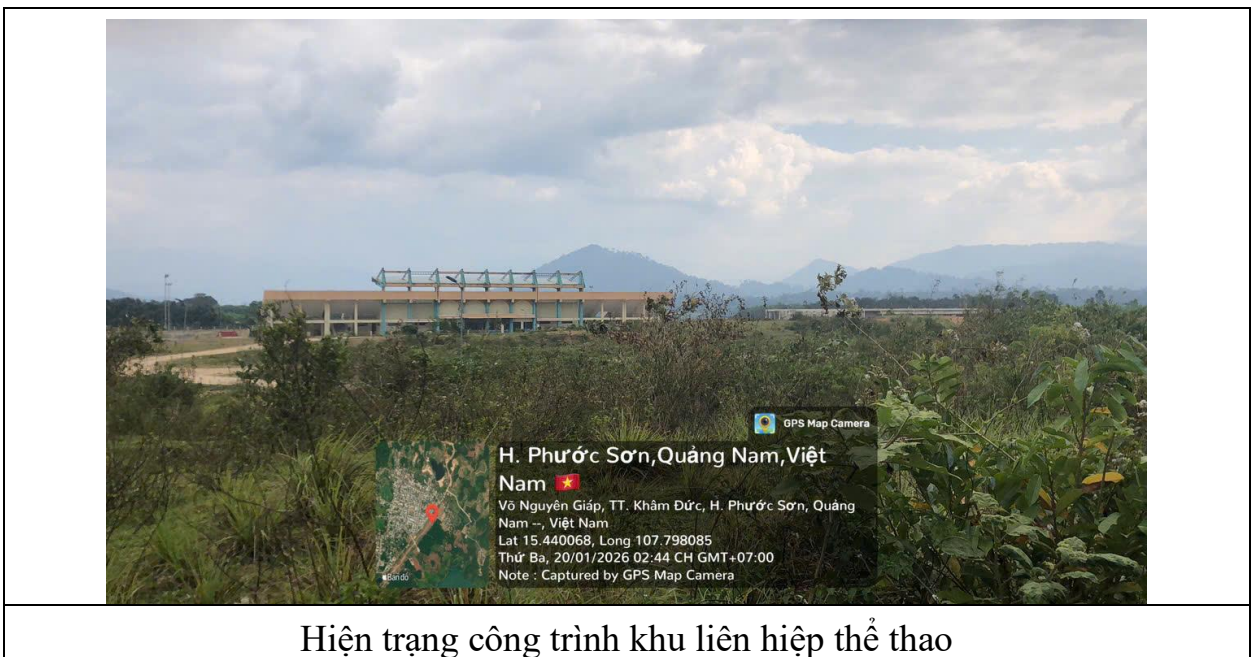
Vị trí dự kiến điều chỉnh có ranh giới như sau:

- Phía Đông giáp đất cây xanh quy hoạch
- Phía Tây giáp đất du lịch nghỉ dưỡng quy hoạch
- Phía Nam giáp đất lâm nghiệp
- Phía Bắc giáp đường quy hoạch mới

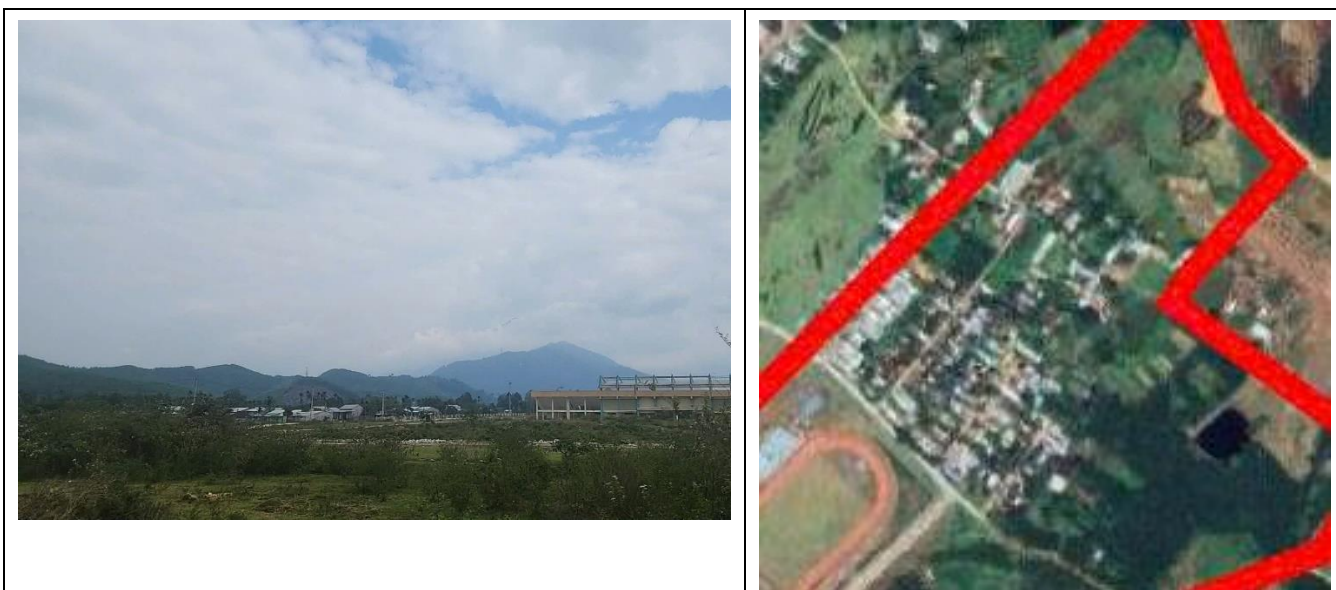


#### 4.2. Đánh giá hiện trạng:

- Khu vực điều chỉnh có khu dân cư phía Bắc khu liên hiệp thể thao hiện trạng, khu liên hiệp thể thao đã xây dựng, còn lại là đất sản xuất nông nghiệp
- Khu liên hiệp thể thao đã được đầu tư xây dựng các hạng mục sân vận động, khán đài



- Khu dân cư hiện trạng phía Đông khu liên hiệp thể thao đã hình thành lâu đời ổn định.

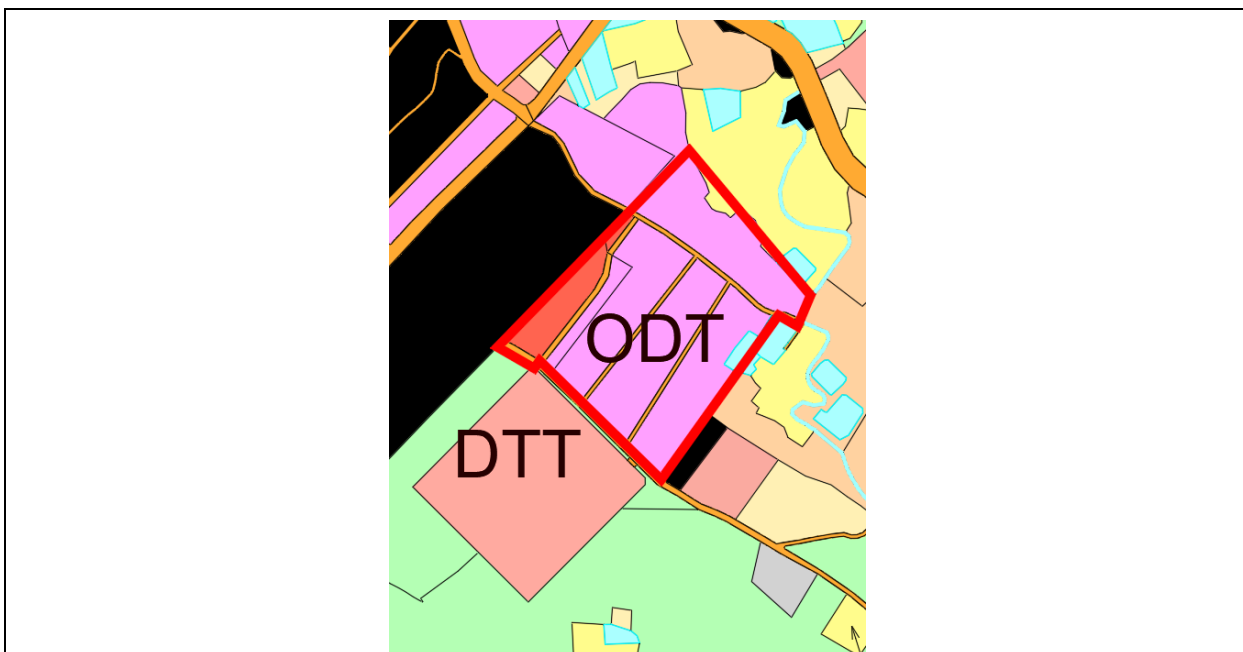


Hình khu dân cư hiện trạng

#### 4.3. Lý do điều chỉnh:

- Khu liên hiệp thể thao trong QHC thị trấn Khâm Đức chưa thể hiện đúng vị trí hiện hữu gây khó khăn trong việc đầu tư xây dựng công trình.

- Khu dân cư hiện trạng chưa được thể hiện chính xác trong bản đồ quy hoạch chung thị trấn Khâm Đức gây ảnh hưởng đến đời sống người dân và khó khăn trong việc đầu tư hạ tầng kỹ thuật cho khu dân cư, vì vậy điều chỉnh lại theo Hiện trạng sử dụng đất đã được phê duyệt năm 2025.



Khu dân cư và khu liên hiệp thể thao hiện hữu trên bản đồ hiện trạng sử dụng đất

#### 4.4. Nguyên tắt điều chỉnh :

- Nguyên tắt điều chỉnh : không làm tăng diện tích đất nhóm nhà ở, không làm thay đổi tính chất khu vực lập quy hoạch.

#### 4.5. Điều kiện điều chỉnh:

Đáp ứng khoản 5,8 Điều 45 Điều kiện điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn:

5. Phục vụ lợi ích quốc gia và lợi ích cộng đồng khi thay đổi nhu cầu sử dụng đất dành cho hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo chính sách phát triển từng thời kỳ hoặc thay đổi chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, chỉ tiêu diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người theo kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương trên cơ sở bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực đã được lập và phê duyệt quy hoạch.

8. Cần thiết điều chỉnh về ranh giới hoặc một số chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch hoặc điều chỉnh các yêu cầu kỹ thuật chuyên ngành đối với lô đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình tập trung hoặc công trình riêng lẻ trong khu vực đã được lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết.”

#### 4.6.Nội dung điều chỉnh:

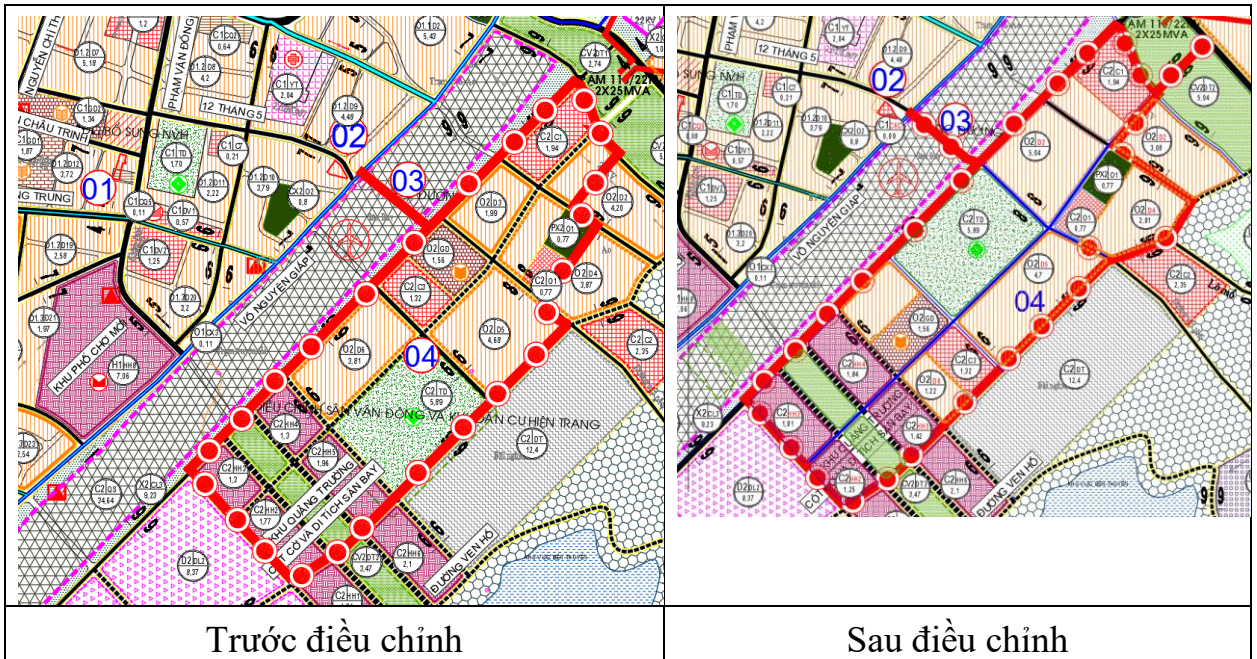
Điều chỉnh giảm đất nhóm nhà ở tại các ô sử dụng đất thuộc O2 : D2, D3, D4, D5, D6.

Điều chỉnh hoán đổi vị trí các đất công cộng đơn vị ở, đất trường học, cây xanh đô thị, cây xanh đơn vị ở và đất hỗn hợp, đất cây xanh thể dục thể thao cho đúng với vị trí thực tế và vị trí được quy hoạch không gây ảnh hưởng đến khu dân cư hiện hữu.

Bảng điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Diện tích sau khi điều chỉnh (ha)	Tăng/giảm (ha)
<b>A</b>	<b>Trong dân dụng</b>		<b>34,71</b>	<b>34,71</b>	<b>0</b>
1	Đất nhóm nhà ở	O-D	18,55	18,55	0
		O2-D2	4,2	3,08	-1,12
		O2-D3	1,99	5,04	3,05
		O2-D4	3,87	2,81	-1,06
		O2-D5	4,68	4,7	0,02
		O2-D6	3,81	2,92	-0,89
2	Đất công cộng đô thị	C-C	3,26	3,26	0
		C2-C1	1,94	1,94	0
		C2-C3	1,32	1,32	0
3	Đất công cộng đơn vị ở	C2-O1	0,77	0,77	0
4	Đất trường học	O2-GD	1,56	1,56	0
5	Đất cây xanh đô thị	CV2-DT3	3,47	3,47	0
5	Đất cây xanh đơn vị ở	CX2-O1	0,77	0,77	0
6	Đất hỗn hợp (ở, công cộng)	C-HH	6,33	6,33	0
		C2-HH2	1,77	1,25	-0,52
		C2-HH3	1,3	1,82	0,52
		C2-HH4	1,3	1,84	0,54
		C2-HH5	1,96	1,42	-0,54
<b>B</b>	<b>Ngoài dân dụng</b>		<b>5,89</b>	<b>5,89</b>	<b>0</b>

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Diện tích sau khi điều chỉnh (ha)	Tăng/giảm (ha)
1	Đất cây xanh thể dục thể thao	C2-TD	5,89	5,89	0
	Tổng		40,6	40,6	0



### III. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG CỦA VIỆC ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH ĐẾN QUY HOẠCH CHUNG THỊ TRẤN KHÂM ĐỨC

#### a) Tác động tích cực

- Phù hợp với định hướng phát triển kinh tế- xã hội của xã.
- Đảm bảo triển khai Nghị quyết 22/NQ-HĐND ngày 26/12/2025 của UBND xã Khâm Đức về kế hoạch đầu tư công trung hạn giai đoạn năm 2026-2030.
- Không làm tăng diện tích đất nhóm nhà ở. Làm tăng diện tích đất công cộng đơn vị ở, các loại đất khác không thay đổi

#### b) Tác động tiêu cực và giải pháp khắc phục

- Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung cần phải điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị trấn Khâm Đức
- Giải pháp khắc phục: tích cực triển khai hoàn thành sớm việc phê duyệt nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung để sớm triển khai các bước tiếp theo.

Đối chiếu với quy định tại điểm a khoản 2 Điều 46 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, nội dung điều chỉnh thuộc trường hợp “không làm thay đổi tính chất, chức năng, phạm vi ranh giới, các giải pháp quy hoạch chính của khu vực đã được lập, phê duyệt quy hoạch và đánh giá tác động của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tuân thủ quy chuẩn về quy hoạch đô thị và nông thôn.”.

#### **IV. Các biện pháp xử lý các vấn đề phát sinh do điều chỉnh cục bộ:**

Rà soát các quy hoạch, dự án có liên quan:

-Sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch, cần thiết phải chuyển giao bản đồ cho các cơ quan, đơn vị tổ chức lập quy hoạch chung để tiến hành điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu; và có kế hoạch triển khai các dự án, đề án liên quan đến phạm vi quy hoạch nhằm đảm bảo sự đồng bộ, thống nhất trong công tác quản lý và triển khai thực hiện.

-Sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch, cần thiết phải chuyển giao phương án đầu nối giao thông cho các cơ quan, đơn vị tổ chức lập có liên quan để có kế hoạch triển khai liên quan đến phạm vi quy hoạch nhằm đảm bảo sự đồng bộ, thống nhất trong công tác quản lý và triển khai thực hiện.

Các biện pháp ổn định xã hội:

Công khai việc điều chỉnh cục bộ cho các cơ quan, tổ chức, cá nhân đang nghiên cứu, đầu tư các dự án trên địa bàn xã được biết để có kế hoạch, phương án đầu tư xây dựng phù hợp.

Sớm đầu tư xây dựng các dự án, từng bước nâng cao phát triển kinh tế - xã hội của thành phố nói chung và đời sống người dân nói riêng.

#### **V. Kế hoạch triển khai các nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:**

<b>Nội dung công việc</b>	<b>Thời gian hoàn thành</b>	<b>Cơ quan chủ trì</b>
Tổ chức lập Điều chỉnh cục bộ đồ án điều chỉnh Quy hoạch Chung thị trấn Khâm Đức và vùng phụ cận giai đoạn đến năm 2025 và năm 2030	Quý 1 năm 2026	Phòng Kinh tế xã xã Khâm Đức
Tổ chức thẩm định, phê duyệt các đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung	Quý 1 năm 2026	UBND xã Khâm Đức

*(Bảng: Kế hoạch triển khai các nội dung điều chỉnh cục bộ)*

#### **VI. Tổ chức thực hiện:**

a) Tiến độ thực hiện:

Hoàn thành phê duyệt trong quý I năm 2026.

b) Tổ chức thực hiện:

- Cơ quan phê duyệt: UBND xã Khâm Đức.
- Cơ quan thẩm định: Phòng Kinh tế xã Khâm Đức.
- Cơ quan trình duyệt: Phòng Kinh tế xã Khâm Đức
- Cơ quan lập hồ sơ: Phân Viện Quy hoạch ĐT&NT miền Trung.

## **PHẦN 3: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ**

### **I. Kết luận:**

Điều chỉnh cục bộ đồ án điều chỉnh Quy hoạch Chung thị trấn Khâm Đức và vùng phụ cận giai đoạn đến năm 2025 và năm 2030 đã được thực hiện trên cơ sở các nghiên cứu một cách nghiêm túc, khoa học; các kết quả đánh giá kỹ hiện trạng; tiếp thu ý kiến cộng đồng dân cư và các cơ quan liên quan. Sau khi quy hoạch được phê duyệt sẽ làm cơ sở cho việc đề xuất danh mục đầu tư công giai đoạn 2026-2030, triển khai đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng trong các năm tiếp theo trong khi chờ tích hợp xây dựng đồ án quy hoạch chung xã Khâm Đức; đáp ứng nhu cầu sử dụng đất đai theo kế hoạch ngắn và dài hạn.

Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung cơ bản tuân thủ, bám sát các định hướng phát triển đã được phê duyệt tại Quyết định số 2040/QĐ-UBND ngày 29/7/2020 của UBND tỉnh Quảng Nam. Các nội dung đề xuất điều chỉnh cục bộ phù hợp với quy định pháp luật, phù hợp với hiện trạng, thực tế phát triển và kinh tế xã hội của địa phương, tạo điều kiện để chủ động nguồn lực thực hiện, thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội của địa phương.

### **II. Kiến nghị:**

Để có cơ sở triển khai các dự án phù hợp với đồ án điều chỉnh Quy hoạch Chung thị trấn Khâm Đức và vùng phụ cận giai đoạn đến năm 2025 và năm 2030, phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội trong giai đoạn hiện nay, đáp ứng nhu cầu đầu tư, góp phần phát triển kinh tế - xã hội và điều kiện thực tế của xã Khâm Đức, kính đề nghị UBND xã xem xét:

- Lấy ý kiến thống nhất bằng văn bản của Sở Xây dựng
- Xem xét, phê duyệt các nội dung điều chỉnh cục bộ đề xuất như trên
- Giao Phòng Kinh tế xã cập nhật các nội dung điều chỉnh cục bộ và hồ sơ QHC xã Khâm Đức, tổ chức công bố công khai theo quy định của pháp luật.