

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI**

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

Số: /UBND-XD
V/v tham gia ý kiến thẩm định
dự án Khu dân cư Nam Nguyễn
Trãi do Công ty Cổ phần Đầu tư
Xây dựng Vạn Tường đề xuất

TP. Quảng Ngãi, ngày tháng 12 năm 2023

Kính gửi: Sở Kế hoạch và Đầu tư Quảng Ngãi

UBND thành phố Quảng Ngãi nhận Công văn số 2177/SKHĐT-KTĐN ngày 06/11/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc tham gia thẩm định dự án Khu dân cư Nam Nguyễn Trãi do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vạn Tường (gọi tắt là Công ty) đề xuất. Trên cơ sở nội dung đề xuất của Phòng Quản lý đô thị tại Báo cáo số 297/BC-QLĐT ngày 24/11/2023, ý kiến của Thành viên UBND thành phố tại Thông báo kết luận số 4367/TB-UBND ngày 12/12/2023; UBND thành phố có ý kiến như sau:

I. Nội dung chính về dự án theo hồ sơ đề xuất của Công ty:

1. Tên dự án: Khu dân cư Nam Nguyễn Trãi.

2. Địa điểm, phạm vi, ranh giới, diện tích khu vực đề xuất dự án:

Phạm vi, ranh giới khu vực đề xuất Dự án có diện tích khoảng 4,95 ha thuộc phường Nghĩa Lộ và Quảng Phú, thành phố Quảng Ngãi. Giới cận cụ thể như sau:

- Phía Đông giáp: Đường Nguyễn Đình Chiểu.
- Phía Tây giáp: Khu dân cư hiện trạng, đất nông nghiệp.
- Phía Nam giáp: Khu dân cư hiện trạng, đất nông nghiệp.
- Phía Bắc giáp: Khu dân cư hiện trạng, Trung tâm mắt tỉnh và đất nông nghiệp.

3. Mục tiêu đầu tư: Xây dựng 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; tạo ra môi trường sống văn minh, cải thiện tốt hơn điều kiện về hạ tầng kỹ thuật, nâng cao chất lượng cuộc sống cư dân khu dân cư.

4. Hình thức lựa chọn đầu tư: Đấu thầu lựa chọn Nhà đầu tư.

5. Quy mô thiết kế:

Cơ cấu sử dụng đất dự kiến (được chuẩn xác trong quá trình lập, thẩm định, phê duyệt Quy hoạch chi tiết TL 1/500)

TT	Hạng mục sử dụng đất	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà ở	19.799,12	39,99
1.1	Đất nhà ở liền kề	1.942,18	3,92
1.2	Đất nhà ở liền kề	17.856,94	36,06
2	Đất công trình hạ tầng xã hội	6.052,53	12,22
2.1	Đất công trình giáo dục	1.275,72	2,58
2.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	4.776,81	9,65
2.2.1	<i>Đất cây xanh công viên</i>	<i>3.874,16</i>	<i>7,82</i>
2.2.2	<i>Đất cây xanh cách ly</i>	<i>902,65</i>	<i>1,82</i>
3	Đất bãi đỗ xe	2.503,17	5,06
4	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	4.821,17	9,74
5	Hệ thống XLNT	200,00	0,40
6	Đất đường giao thông	16.139,01	32,59
Tổng cộng		49.515,00	100,00

Dự án khi đi vào hoạt động sẽ cung cấp khoảng 166 lô đất ở. Trong đó Đất ở liền kề bán nền 149 lô, đất ở xây dựng nhà ở 17 lô.

6. Tổng mức đầu tư dự kiến: 88.750.226.000 đồng.

Trong đó: + *Vốn vay và vốn huy động khác:* 71.000.181.000 đồng

+ *Vốn của doanh nghiệp:* 17.750.045.000 đồng (20% tổng mức đầu tư dự kiến).

7. Thời gian, tiến độ thực hiện: Năm 2023 – 2026.

II. Ý kiến tham gia góp ý thẩm định:

1. Về sự phù hợp quy hoạch đô thị:

- Đối chiếu với đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Quảng Ngãi đến năm 2040 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 949/QĐ-UBND ngày 11/10/2021 thì khu vực đề xuất dự án được định hướng quy hoạch là đất đơn vị ở.

- Đối chiếu với đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu đô thị trung tâm thành phố Quảng Ngãi - tỷ lệ 1/2000 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 712/QĐ-UBND ngày 26/7/2023 thì khu vực đề xuất dự án được quy hoạch là đất nhóm nhà ở, đất cây xanh và đường giao thông.

- Phương án đề xuất quy hoạch khu dân cư dự kiến cơ bản phù hợp với Quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đã được phê duyệt. Tuy nhiên, ranh giới đề xuất thực hiện dự án còn nhiều góc cạnh; khu vực đề xuất chưa đảm bảo tính kết nối hạ tầng giao thông khung phân khu cũng như của khu vực, chưa đầy đủ, đồng bộ các khu chức năng đối với đất nhóm ở, đất cây xanh, không đúng với quy hoạch thoát nước theo đồ án phân khu đã được phê duyệt. Đề nghị cần nghiên cứu đề xuất cho phù hợp.

- Cơ cấu sử dụng đất dự kiến đã đề xuất các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cơ bản phù hợp với QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; sẽ được chuẩn xác sau khi thống nhất phạm vi, ranh giới và trong quá trình lập Quy hoạch chi tiết TL 1/500 trình thẩm định, phê duyệt theo quy định.

- Khu vực lân cận ranh giới đề xuất dự án còn một phần diện tích chưa đầu tư xây dựng, đề nghị Công ty nghiên cứu đưa vào ranh giới đề xuất dự án (*nên nghiên cứu đề xuất dự án theo ranh giới đề xuất kèm theo*). Nhà đầu tư cần có giải pháp hợp lý đối với sự chênh lệch về cao độ giữa quy hoạch và hiện trạng tại khu vực đề xuất thực hiện đầu tư dự án; đảm bảo tính kết nối hạ tầng khu vực với các dự án lân cận, khu dân cư hiện hữu sẽ được tiếp tục tham gia góp ý cụ thể trong quá trình lập đồ án Quy hoạch chi tiết TL 1/500.

** Vì có những nội dung cần nghiên cứu thay đổi lớn về ranh giới đề xuất dự án. Do đó đối với nội dung này, UBND thành phố sẽ tham gia ý kiến chính thức sau khi Công ty hồ sơ đề xuất dự án được tiếp thu chỉnh sửa, hoàn thiện sau ý kiến tham gia góp ý lần này của UBND thành phố.*

2. Về sự phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

- *Về quy hoạch sử dụng đất:* Đối chiếu với Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và Kế hoạch sử dụng đất năm đầu của quy hoạch sử dụng đất thành phố Quảng Ngãi được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 834/QĐ-UBND ngày 15/9/2021, thì vị trí dự án được quy hoạch sử dụng đất là đất ở (ODT), đường giao thông và đất công viên giải trí công cộng (DKV).

- *Về kế hoạch sử dụng đất:* Vị trí dự án do Công ty đề xuất thuộc ranh giới 02 dự án:

+ Dự án Công viên cây xanh kết hợp Khu dân cư Nam Nguyễn Trãi (*quy mô 4,84ha*) nằm trong danh mục công trình, dự án thu hồi đất năm 2022 của thành phố Quảng Ngãi đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1387/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2022 của thành phố Quảng Ngãi (*Phụ biểu 01, thứ tự số 44*).

+ Dự án Khu dân cư Nam Nguyễn Trãi kết hợp chỉnh trang đô thị (*quy mô 4,53ha*) nằm trong danh mục công trình, dự án thu hồi đất năm 2022 của

thành phố Quảng Ngãi đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1387/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2022 của thành phố Quảng Ngãi (*Phụ biểu 01, thứ tự số 39*).

- Ranh giới và diện tích đề xuất đầu tư dự án Khu dân cư Nam Nguyễn Trãi theo hồ sơ có sự thay đổi so với kế hoạch sử dụng đất đã được UBND tỉnh phê duyệt. Trường hợp dự án đầu tư được thực hiện như hồ sơ đề xuất, cần thực hiện điều chỉnh ranh giới, diện tích của Dự án trong Kế hoạch sử dụng đất của thành phố đã được phê duyệt, để phù hợp.

- Về hiện trạng khu đất và một số nội dung liên quan:

+ Dự án Khu dân cư Nam Nguyễn Trãi kết hợp chỉnh trang đô thị (trước đây đã UBND tỉnh Quảng Ngãi được phê duyệt chủ trương đầu tư tại Quyết định số 434/QĐ-UBND ngày 21/5/2018 và Quyết định số 317/QĐ-UBND ngày 14/5/2020 về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án; đã chấm dứt chủ trương đầu tư tại Quyết định số 926/QĐ-UBND ngày 04/10/2021), có quy mô thực hiện: 4,17ha, trong đó: diện tích đã thu hồi và phê duyệt phương án bồi thường giải phóng mặt bằng: 2,90ha; diện tích chưa giải phóng mặt bằng: 1,27ha.

+ Đánh giá sơ bộ hiện trạng sử dụng đất thuộc địa bàn phường Nghĩa Lộ:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Ghi chú
I	ĐẤT NÔNG NGHIỆP		45.395,9	
1	Đất lúa	LUK	2.571,9	
2	Đất trồng cây hàng năm khác	BHK	42.824,0	
II	ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP		4.119,1	
1	Đất an ninh	CAN	1.512,4	
2	Đất nghĩa địa, nghĩa trang	NTD	1.409,9	
3	Đất mặt nước	MNC	23,5	
4	Đất giao thông	DGT	1.173,3	
Tổng (I+II)			49.515,0	
Tổng số thửa			115	

Nguồn gốc đất, diện tích đất từng loại đất do UBND phường Nghĩa Lộ quản lý, gồm:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Ghi chú
I	Đất nông nghiệp		0	
II	Đất Phi nông nghiệp		3.935,0	
1	Đất an ninh	CAN	1.512,4	Trại tạm giữ CA Quảng Ngãi

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Ghi chú
2	Đất nghĩa địa, nghĩa trang	NTD	1.409,9	
3	Đất mặt nước	MNC	23,5	
4	Đất giao thông	DGT	989,2	
TỔNG (I+II)			3.935,0	
Tổng số thửa			12	

Tổng diện tích do UBND phường quản lý là: 3.935,0m²/12 thửa.

+ Đánh giá sơ bộ hiện trạng sử dụng đất thuộc địa bàn phường Nghĩa Lộ:

Tổng diện tích đất thuộc UBND phường Quảng Phú: 5.340,7m²/04 thửa, gồm:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Ghi chú
I	Đất nông nghiệp		5.156,6	
	Đất lúa	LUK	2.571,9	Đất công ích
	Đất trồng cây hàng năm khác	BHK	2.584,7	UBND phường
II	Đất Phi nông nghiệp		184,1	
	Đất giao thông	DGT	184,1	UBND phường
TỔNG (I+II)			5.340,7	
Tổng số thửa			04	

- Các nội dung liên quan về đất Nhà nước quản lý, đất công, tài sản công để nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư nghiên cứu, tổng hợp nội dung thông báo thẩm định của Sở Tài nguyên và Môi trường trong quá trình thẩm định nhu cầu sử dụng đất dự án.

4. Về sự phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội của địa phương; hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án:

Dự báo dự án sau khi hoàn thành sẽ trực tiếp và gián tiếp mang lại các lợi ích đáng kể về mặt xã hội và đóng góp tích cực đến vấn đề nâng cao đời sống của người dân trong vùng dự án này cũng như các vùng lân cận. Đồng thời, sẽ góp phần phát triển từng bước và dần hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật của khu vực theo quy hoạch được duyệt; làm tăng tốc độ đô thị hoá; phát triển kinh tế - xã hội, du lịch cũng như đảm bảo mỹ quan đô thị. Mặt khác, việc đầu tư dự án hoàn thành cũng sẽ góp phần hoàn thiện hệ thống hạ tầng trên địa bàn các phường Nghĩa Lộ, Quảng Phú theo định hướng chung của thành phố.

Đối chiếu quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội thành phố Quảng Ngãi đến năm 2020, định hướng đến năm 2025 tại Quyết định số 423/QĐ-UBND ngày 16/5/2018; vị trí đề xuất đầu tư dự án cơ bản phù hợp với định hướng phát triển các tuyến phố thương mại, dịch vụ theo hướng văn minh. Tôn

tạo cảnh quan đô thị cân bằng các không gian công cộng (khu vui chơi giải trí, thể dục thể thao, văn hóa và các công viên cây xanh, bãi đỗ xe...) với các không gian nhà ở và thương mại dịch vụ.

Ngoài ra, cơ quan tổng hợp tham mưu cần rà soát quy hoạch đô thị; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất,... tại khu vực dự kiến đầu tư dự án để làm cơ sở để đánh giá sự phù hợp của dự án với tình hình phát triển kinh tế xã hội chung của toàn thành phố.

5. Về sự phù hợp Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; Chương trình phát triển đô thị:

a. Về sự phù hợp với Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ngãi kỳ 05 năm và năm đầu kỳ (giai đoạn 2021-2025) đã được UBND tỉnh ban hành tại Quyết định số 1392/QĐ-UBND ngày 07/12/2022 và Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt tại Quyết định số 882/QĐ-UBND ngày 10/8/2022: Đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp ý kiến của Sở Xây dựng.

b. Việc đề xuất dự án là phù hợp với Chương trình phát triển đô thị thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi giai đoạn 2016-2020, định hướng đến năm 2025 đã được UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt tại Quyết định số 412/QĐ-UBND ngày 11/5/2018.

6. Một số nội dung khác:

- Về đánh giá sơ bộ tác động môi trường và một số nội dung liên quan: Đề nghị chủ đầu tư thực hiện đúng theo quy định Luật Bảo vệ môi trường năm 2020.

- Cần phải nghiên cứu đề xuất ranh giới thực hiện dự án hợp lý, nghiên cứu chỉnh trang đô thị khu vực lân cận; có các giải pháp kết nối đồng bộ về giao thông, thoát nước mưa với các dự án lân cận, lưu ý vấn đề giải quyết thoát nước để tránh gây ngập úng cục bộ. Nội dung chi tiết phải được tổ chức nghiên cứu kỹ lưỡng, cụ thể trong quá trình lập đồ án Quy hoạch chi tiết TL 1/500 để thực hiện dự án.

- Đề nghị Nhà đầu tư phải triển khai thực hiện hoàn thành đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của toàn bộ dự án theo đúng dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư trước khi cấp thẩm quyền cho phép bán, chuyển nhượng theo quy định.

- Về xây dựng nhà ở để bán; đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư lấy ý kiến của Sở xây dựng.

- Khu vực đề xuất thực hiện dự án có phần diện tích đã thu hồi và phê duyệt phương án bồi thường giải phóng mặt bằng: 2,90ha. Do đó, đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp nội dung thẩm định nhu cầu sử dụng đất, tiếp cận đất đai để thực hiện dự án và lựa chọn phương án thực hiện dự án theo đúng quy định.

- Khu vực đề xuất dự án hiện nay đã được UBND thành phố phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu TL 1/2000, về ranh giới thực hiện dự án cần phải nghiên cứu để có giải pháp kết nối đồng bộ về hạ tầng giao thông, hạ tầng thoát nước đảm bảo phù hợp với quy hoạch phân khu được duyệt và các khu vực hiện trạng lân cận và phương án kết nối cụ thể với các khu dân cư hiện hữu, đảm bảo giải quyết vấn đề thoát nước tại khu vực thực hiện dự án nhằm tránh gây ngập úng cục trong khu vực.

Từ các nội dung trên, đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư làm việc với Công ty chủ động làm với địa phương (*thông qua Phòng Quản lý đô thị thành phố*) để đề xuất ranh giới dự án cho phù hợp, đảm bảo mục tiêu phát triển đô thị đồng bộ và tính khả thi thực hiện dự án tại khu vực. Sau khi thống nhất được quy mô, ranh giới thực hiện dự án với địa phương sẽ tiến hành đề xuất lại hồ sơ dự án thông qua Sở Kế hoạch và Đầu tư để chính thức tham gia ý kiến đối với dự án.

UBND thành phố phúc đáp nội dung như trên để Sở Kế hoạch và Đầu tư nghiên cứu, tổng hợp./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT, các PCT UBND TP;
- Các phòng: TC-KH, TN&MT, QLĐT TP;
- UBND các phường: Nghĩa Lộ, Quảng Phú;
- Cty CP ĐTXD Vạn Tường;
- VPUB: C, P.CVP, CV(XD);
- Lưu: VT, QLĐT(long).

CHỦ TỊCH

Trà Thanh Danh