

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

Số: /UBND-XD

V/v có ý kiến đối với đề án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị phía Đông Bắc thành phố Quảng Ngãi và nội dung rà soát, đánh giá liên quan 03 đề án Quy hoạch phân khu UBND tỉnh phê duyệt trong khu vực lập quy hoạch

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

TP. Quảng Ngãi, ngày tháng 3 năm 2024

Kính gửi: Sở Xây dựng Quảng Ngãi.

Thực hiện chủ trương của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc lập đề án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị phía Đông Bắc thành phố Quảng Ngãi tại Công văn số 493/UBND-KTN ngày 14/02/2023, UBND thành phố đã giao Phòng Quản lý đô thị làm Chủ đầu tư đề án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị phía Đông Bắc thành phố Quảng Ngãi tại Công văn số 484/UBND-XD ngày 23/02/2023.

Trên cơ sở nội dung góp ý của các Sở: Khoa học và Công nghệ tại Công văn số 2516/SKHCHN-HCTH ngày 26/12/2023, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tại Công văn số 03/SNNPTNT-KHTC ngày 02/01/2024, Sở Thông tin và Truyền Thông tại Công văn số 25/12/2023, Sở Công Thương tại Công văn số 3187/SCT-KHTCTH ngày 28/12/2023, Sở Tài chính tại Công văn số 5299/STC-TCĐT ngày 28/12/2023, Sở Giao thông vận tải tại Công văn số 4204/SGTVT-QLCL ngày 22/12/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 42/STNMT-QLĐĐ ngày 04/01/2024, Ban Quản lý Khu Kinh tế Dung Quất và các KCN Quảng Ngãi tại Công văn số 3741/BQL-QHXD ngày 25/12/2023, Công ty Cổ phần cấp thoát nước Quảng Ngãi tại Công văn số 411/QNW ngày 27/12/2023, Sở Xây dựng tại Công văn số 71/SXD-QHKT ngày 10/01/2024; UBND thành phố đã chỉ đạo Phòng Quản lý đô thị, đơn vị tư vấn thiết kế nghiên cứu các nội dung góp ý, tiếp thu và đã hoàn thiện đề án Quy hoạch phân khu.

Qua buổi làm việc, báo cáo các nội dung dự kiến điều chỉnh Quy hoạch chung 2040 và kết quả làm việc với Phòng Quy hoạch Kiến trúc thuộc Sở Xây dựng để rà soát, đánh giá 03 đề án Quy hoạch phân khu do UBND tỉnh phê duyệt tại khu vực Đông Bắc thành phố Quảng Ngãi theo Công văn số 722/UBND-XD ngày 29/02/2024 của UBND thành phố. Trên cơ sở nội dung đề xuất của Phòng Quản lý đô thị, UBND thành phố tổng hợp các nội dung liên quan để Sở Xây dựng có ý kiến thống nhất bằng văn bản đối với đề án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị phía Đông Bắc thành phố Quảng Ngãi trước khi thẩm định, phê duyệt theo quy định tại Khoản 7 Điều 29 Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch 2018 (*sửa đổi Điều 44 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009*), cụ thể:

I. Các nội dung chính dự kiến sẽ thực hiện Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Quảng Ngãi đến năm 2040 để phù hợp với đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Dung Quất đến năm 2045 (theo Quyết định số 168/QĐ-TTg):

1. Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất:

TT	Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Quảng Ngãi đến năm 2040		Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Dung Quất đến năm 2045	
	Hạng mục	Diện tích (ha)	Hạng mục	Diện tích (ha)
1	Vị trí 1			
	Đất dự trữ phát triển (Vị trí 1a)	622,20		622,20
			Đất dự trữ phát triển	90,94
			Đất nhóm ở hiện trạng	77,81
			Đất nhóm ở mới	56,86
			Đất hỗn hợp	72,84
			Đất thương mại dịch vụ	7,40
			Đất Công viên cây xanh	100,10
			Đất rừng sản xuất	180,30
	Đất rừng sản xuất (Vị trí 1b)	53,76		
			Đất rừng sản xuất	34,59
			Đất công viên cây xanh	7,90
			Đất dự trữ phát triển	11,27
	Đất cây xanh, mặt nước, đất đơn vị ở, đất giao thông (Vị trí 1c)	50,89	Đất cây xanh, mặt nước, đất đơn vị ở	50,89
2	Vị trí 2			
	Đất dự trữ phát triển	51,56		51,56
			Đất hỗn hợp	9,24
			Đất công viên	26,96
			Đất mặt nước	6,20
			Đất ở hiện trạng	9,16

2. Điều chỉnh quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

2.1. Điều chỉnh quy hoạch giao thông:

TT	Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Quảng Ngãi đến năm 2040		Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Dung Quất đến năm 2045	
	Hạng mục	Mặt cắt đường (m)	Hạng mục	Mặt cắt đường (m)
1	Trục đường D1	47,5m	Điều chỉnh tim tuyến và mặt cắt (Đường kinh tế phía Đông - D4)	60,5m
2	Trục đường N1	40,5m	Nối dài kết nối với trục đường ven biển (Đường Nam Tịnh Phong-Bình Châu - N7)	40m
3	Chưa định hướng đường khu vực dự trữ phát triển		Bổ sung thêm đường khu vực phát triển	≥20,5m

2.2. Điều chỉnh quy hoạch cao độ san nền và thoát nước mưa:

Vị trí và cao độ khống chế một số nút giao thông cần điều chỉnh phù hợp với đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Dung Quất đến năm 2045.

Một số hướng tuyến thoát nước và đường kính ống cần điều chỉnh phù hợp với đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Dung Quất đến năm 2045.

Khu vực phía bắc sông Châu Me Đông chưa nghiên cứu quy hoạch thoát nước; Bổ sung quy hoạch thoát nước cho khu vực này phù hợp với đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Dung Quất đến năm 2045.

2.3. Điều chỉnh quy hoạch cấp nước, cấp điện:

TT	Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Quảng Ngãi đến năm 2040	Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Dung Quất đến năm 2045
1	Cấp nước	
-	Nguồn nước: Nguồn từ nhà máy nước thành phố	Bổ sung thêm nguồn nước: Nguồn từ nhà máy nước thành phố, nhà máy nước Dung Quất 2.
-	Đường kính một số tuyến ống chính: Tuyến số 1: D300 ; Tuyến số 2: D100; Tuyến số 3 từ D100	Điều chỉnh đường kính một số tuyến ống: Tuyến số 1 từ D300 xuống D200; Tuyến số 2 từ D100 lên D150; Tuyến số 3 từ D100 lên D200
-	Công trình đầu môi: Bổ sung Quy hoạch NMN Bình Tân công suất khoảng 10.000 m ³ /ngđ (Diện tích quy hoạch nhà máy nước khoảng 4,8 ha gồm nhà	

	<p>máy nước và hồ dự trữ, diện tích phạm vi bảo vệ công trình cấp nước xung quanh nhà máy khoảng 2,56 ha) (theo đề xuất NĐT tại VB 06/2023/CV-MK ngày 04/12/2023).</p> <p>Nhà máy nước Bình Tân chưa có trong QHC KKT Dung Quất, vị trí đất xây dựng dự kiến bố trí vào đất dự trữ phát triển theo QHC KKT Dung Quất. Nội dung này cần xin ý kiến thỏa thuận với Bộ xây dựng theo quy định trong đồ án QHC KKT Dung Quất</p>	
2	Cấp điện	
-	Không có tuyến điện 110kV	Xây dựng tuyến 110kV từ trạm 220kV Dung Quất - đi trạm 110kV Bình Châu.

2.4. Điều chỉnh quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

TT	Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Quảng Ngãi đến năm 2040	Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Dung Quất đến năm 2045
1	Khu vực Tịnh Hòa Quy hoạch 2 trạm xử lý nước thải Tịnh Hòa 1 – 3.600m ³ /ngđ và Tịnh Hòa 2 – 3.000m ³ /ngđ.	Thay đổi vị trí trạm xử lý nước thải Tịnh Hòa, giảm từ 2 trạm xử lý còn 1 trạm. Thay đổi công suất quy hoạch lên 7.000m ³ /ngđ.
2	Khu vực Tịnh Kỳ quy hoạch 01 trạm XLNT – 5.000m ³ /ngđ.	- Vi chỉnh vị trí trạm xử lý nước thải Tịnh Kỳ phù hợp qhc KKT. - Điều chỉnh hướng thoát và đường kính ống một số tuyến phù hợp với vị trí trạm xử lý nước thải mới.

II. Các nội dung rà soát, đánh giá 03 đồ án Quy hoạch phân khu đã được UBND tỉnh phê duyệt trong khu vực lập Quy hoạch phân khu Đông Bắc thành phố:

1. Đồ án Quy hoạch phân khu lệ 1/2000 Khu vực Tịnh Kỳ và Tịnh Hòa theo Quyết định số 856/QĐ-UBND ngày 08/10/2018 của UBND tỉnh Quảng Ngãi. Quy mô: 270 ha.

TT	Hạng mục	Diện tích (ha)	Hạng mục	Lý do thay đổi
	QHPK 856		Phương án QHPK Khu đô thị phía Đông Bắc	
1	Vị trí 1: Khu vực phía ngoài kè biển đổi khí hậu (ranh giới đề xuất Dự án Khu dân cư kết hợp dịch vụ hậu cần nghề cá Sa	9,5 ha	Đất thương mại dịch vụ	Phù hợp với Quy hoạch tỉnh Quảng Ngãi thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm

	Kỳ)			2050
2	Vị trí 2: Đất nghĩa trang nhân dân	2,69	Đất cây xanh	Theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Dung Quất đến năm 2045. Trong khu vực khu đô thị không định hướng xây dựng nghĩa trang
3	Vị trí 3: Đất thương mại dịch vụ	0,33	Đất nhóm ở hiện trạng	Khu vực có nhà ở hiện trạng giữ lại
4	Vị trí 4: Đất công viên cây xanh	8,43	Đất rừng phòng hộ ven sông	Theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Dung Quất đến năm 2045
5	Vị trí 5: Đất nhóm ở	0,6	Đất dịch vụ đơn vị ở và bãi xe	Phù hợp đất trong nhóm ở

2. Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phần còn lại của xã Tịnh Khê và xã Tịnh Kỳ, thành phố Quảng Ngãi theo Quyết định số 40/QĐ-UBND ngày 19/01/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi. Quy mô: 133 ha.

	QHPK 40	QHPK Khu đô thị phía Đông Bắc	
TT	Hạng mục	Hạng mục	Lý do thay đổi
1	Vị trí 1: Đất nghĩa trang nhân dân	Đất cây xanh chuyên đề	Theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Dung Quất đến năm 2045. Trong khu vực khu đô thị không định hướng xây dựng nghĩa trang
2	Vị trí 2: Đường giao thông không kết nối xuống trục đường ven biển Tịnh Kỳ	Đường giao thông kết nối xuống đường ven biển Tịnh Kỳ	Định hướng mới, kết nối với khu vực ven biển

3. Đồ án Quy hoạch phân khu đô thị Sa Kỳ tỷ lệ 1/2000 theo Quyết định phê duyệt số 165/QĐ-UBND ngày 09/7/2013 của UBND tỉnh Quảng Ngãi. Quy mô: 260 ha.

Đồ án Quy hoạch phân khu đô thị Sa Kỳ tỷ lệ 1/2000 theo Quyết định phê duyệt số 165/QĐ-UBND ngày 09/7/2013 của UBND tỉnh Quảng Ngãi, đến nay phần lớn đã không còn phù hợp với định hướng quy hoạch đô thị cấp trên là Quy hoạch chung thành phố Quảng Ngãi đến năm 2040 và đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Dung Quất đến năm 2045. Khu vực này được nghiên cứu đề xuất theo đúng định hướng đồ án Quy hoạch chung 168 đã được phê duyệt.

Theo Quyết định số 402/QĐ-UBND ngày 05/5/2022 của UBND tỉnh Quảng Ngãi thì về thẩm quyền phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị phía Đông Bắc thành phố Quảng Ngãi là UBND thành phố Quảng Ngãi. Tuy nhiên, trong khu vực lập đồ án Quy hoạch phân khu có 03 đồ án Quy hoạch phân khu đã được UBND tỉnh phê duyệt như đã nêu ở trên. Kính đề nghị Sở Xây dựng nghiên cứu các nội dung đánh giá, rà soát, các nội dung quy hoạch định hướng đã thay đổi do cấp trên phê duyệt, tổng hợp báo cáo UBND tỉnh cho ý kiến thống nhất về chủ trương UBND thành phố sẽ phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị phía Đông Bắc thành phố Quảng Ngãi, thay thế các nội dung của đồ án Quy hoạch phân khu không còn phù hợp; sau khi phê duyệt, UBND thành phố sẽ phối hợp với Sở Xây dựng báo cáo UBND tỉnh xử lý các đồ án Quy hoạch phân khu cũ theo hướng sẽ hủy bỏ và loại trừ ranh giới ra khỏi đồ án mà tỉnh đã duyệt trước đây.

III. Các nội dung chính đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị phía Đông Bắc thành phố Quảng Ngãi sau khi tiếp thu, hoàn thiện theo các ý kiến Sở, ngành: Có hồ sơ kèm theo.

UBND thành phố kính đề nghị Sở Xây dựng quan tâm, phối hợp thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- Thường trực Thành ủy;
- CT, các PCT UBND TP;
- Phòng QLĐT TP;
- UBND các xã: Tịnh Hòa, Tịnh Kỳ;
- CVP, PCVP, CV(XD);
- Lưu: VT, QLĐT (lông).

CHỦ TỊCH

Trà Thanh Danh