

BÁO CÁO

Về việc tham gia ý kiến thẩm định đối với đề xuất dự án Khu đô thị Bàu Giang, tỉnh Quảng Ngãi của Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn

Thực hiện nội dung chỉ đạo của UBND thành phố (*qua hệ thống quản lý văn bản và điều hành của thành phố*) về việc tham mưu tham gia thẩm định dự án Khu đô thị Bàu Giang, tỉnh Quảng Ngãi do Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn (*gọi tắt là Công ty*) đề xuất theo Công văn số 544/SKHĐT-KTĐN ngày 30/3/2022 của Sở Kế hoạch và Đầu tư.

Căn cứ nội dung điểm 1, phần I của Công văn số 5159/UBND-XD ngày 04/10/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ; trên cơ sở ý kiến của Phòng Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 118/TNMT ngày 06/4/2022; ý kiến của Phòng Tài chính-Kế hoạch tại Công văn số 34/TCKH-XD ngày 07/4/2022; ý kiến của UBND phường Nghĩa Lộ tại Công văn số 76/UBND ngày 08/4/2022; Phòng Quản lý đô thị tổng hợp, báo cáo, đề xuất UBND thành phố nội dung như sau:

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

1. Tên dự án: Khu đô thị Bàu Giang, tỉnh Quảng Ngãi.

2. Ranh giới, diện tích, địa điểm khu vực đề xuất dự án:

Phạm vi, ranh giới khu vực đề xuất Dự án có **tổng** diện tích khoảng 49,48 ha thuộc phường Chánh Lộ, phường Nghĩa Lộ thành phố Quảng Ngãi (khoảng 22,73ha) và xã Nghĩa Trung, huyện Tư Nghĩa (khoảng 26,75ha). Giới cận cụ thể như sau:

- Phía Đông: Khu dân cư hiện hữu.

- Phía Tây: Khu dân cư hiện hữu.

- Phía Nam: Khu dân cư hiện hữu và đất nông nghiệp thuộc xã Nghĩa Trung;

- Phía Bắc: Khu dân cư trực đường Bàu Giang- Cầu mới.

3. Mục tiêu, hình thức đầu tư:

a. Mục tiêu đầu tư:

Xây dựng một khu đô thị mới văn minh, hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, gắn kết chặt chẽ với cảnh quan xung quanh, đảm bảo

phát triển bền vững phù hợp với định hướng phát triển chung của thành phố
Quảng Ngãi nói riêng, tỉnh Quảng Ngãi nói chung.

b. Hình thức đầu tư:

Thực hiện đầu tư xây dựng mới, đồng bộ cơ sở hạ tầng và được phép kinh doanh sản phẩm trên phần diện tích đất còn lại; tổ chức bàn giao toàn bộ hạ tầng kỹ thuật, mặt bằng đất các khu đất công cộng cho địa phương quản lý và khai thác theo quy định của UBND tỉnh và các quy định của pháp luật hiện hành.

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

5. Quy mô dự án:

Cơ cấu sử dụng đất dự kiến:

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	185.872	37,56
1.1	Đất nhà ở liền kề	101.374	20,48
1.2	Đất biệt thự đơn lập	68.815	13,91
1.3	Đất nhà ở xã hội	15.683	3,17
2	Đất công cộng	5.804	1,17
2.1	Nhà văn hóa	384	0,08
2.2	Công cộng dịch vụ thương mại	500	0,10
2.3	Công cộng dịch vụ - văn hóa	4.129	0,83
2.4	Công cộng dịch vụ thương mại	225	0,05
2.5	Công cộng dịch vụ thương mại	566	0,11
3	Đất hỗn hợp	1.796	0,36
4	Đất giáo dục	9.859	1,99
4.1	Mẫu giáo	4.890	
4.2	Tiểu học	4.969	
5	Đất trạm y tế	800	0,16
6	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	3.425	0,69
6.1	Trạm bơm	1.419	
6.2	Trạm xử lý nước thải	2.006	
7	Đất cây xanh cảnh quan, mặt nước	110.395	22,31
7.1	Đất cây xanh cảnh quan	71.628	14,47
7.2	Mặt nước	38.767	7,83
8	Đất giao thông	176.936	35,75
8.1	Đất bãi đỗ xe	4.498	0,91
8.2	Đất giao thông	172.438	34,84
Tổng cộng		494.887	100,00

Quy mô dân số dự kiến khoảng 3.650 người.

Xây dựng công trình nhà ở: Đất ở có tổng diện tích 185.872,0 m² được thiết kế gồm 1.218 căn nhà (770 nhà ở liền kề, 219 nhà ở biệt thự, nhà ở xã hội có diện tích 15.683,0 m² được chia thành 229 căn nhà).

6. Tổng mức đầu tư dự kiến: Khoảng 4.597,695 tỷ đồng.

Trong đó: + *Vốn huy động:* 3.897,695 tỷ đồng

+ *Vốn góp của doanh nghiệp:* 700 tỷ đồng

7. Thời gian, tiến độ thực hiện: Năm 2022-2027 (06 năm kể từ ngày được cấp thẩm quyền chấp thuận làm Chủ đầu tư dự án).

II. Ý kiến tham gia thẩm định:

Dự án Khu đô thị Bàu Giang đã được UBND tỉnh cấp Quyết định chủ trương đầu tư tại Quyết số 898/QĐ-UBND ngày 06/12/2017, điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1151/QĐ-UBND ngày 13/12/2018. Ngày 28/12/2021, UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 1304/QĐ-UBND về việc chấm dứt hiệu lực pháp lý các Quyết định của UBND tỉnh: số 898/QĐ-UBND ngày 06/12/2017 và số 1151/QĐ-UBND ngày 13/12/2018.

1. Về sự phù hợp quy hoạch xây dựng:

- 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 quy hoạch là đất đơn vị ở, đất cây xanh, mặt nước và đất giao thông. Phương án quy hoạch đề xuất phù hợp với quy hoạch chung.

- Đối chiếu với đồ án Quy hoạch phân khu đô thị trung tâm thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi đã được UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt tại Quyết định số 489/QĐ-UBND ngày 27/9/2016 thì khu vực đề xuất dự án nằm trong quy hoạch đất nhóm ở, đất hỗn hợp, đất hạ tầng kỹ thuật tập trung, đất cây xanh, đất giáo dục và đất giao thông; khu vực đề xuất dự án phù hợp với quy hoạch phân khu với mục tiêu để đầu tư xây dựng khu dân cư. Tuy nhiên, qua kiểm tra, phương án đề xuất có những nội dung còn chưa phù hợp với quy hoạch phân khu, cần phải nghiên cứu điều chỉnh cho phù hợp, cụ thể:

+ Vị trí đất giáo dục chưa phù hợp với quy hoạch phân khu, dự án đề xuất 2 khu đất giáo dục phân tán với tổng diện tích đất giáo dục là 9.859 m². Đảm bảo phù hợp với chỉ tiêu phục vụ cho dân số dự kiến khoảng 3.650 người.

+ Theo quy hoạch phân khu có bố trí khoảng 4.000m² đất hạ tầng kỹ thuật tập trung để bố trí trạm bơm công suất 15.000m³/h. Phương án đề xuất dự án chỉ bố trí khoảng 1.419 m² đất hạ tầng kỹ thuật tập trung. Đề nghị Nhà đầu tư nghiên cứu đề xuất cho phù hợp, đảm bảo xử lý thoát nước theo đúng quy hoạch cấp trên đã được phê duyệt.

+ Quy hoạch phân khu có bố trí tuyến đường ngang kí hiệu đường số 4, lộ giới rộng 21m kết nối khu vực đề xuất dự án Khu đô thị Bàu Giang với khu chức năng phía Tây. Tuy nhiên phương án đề xuất chưa cập nhật khớp nối tuyến đường quy hoạch này.

- Ngoài ra, chỉ tiêu về đất bãi đậu xe đề xuất khoảng 4.498m², với quy mô dân số dự kiến khoảng 3.650 người, đạt chỉ tiêu 1,23m²/người, chưa phù hợp với Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD (chỉ tiêu 2,5m²/người).

- Hiện trạng khu vực đề xuất dự án có cao độ hiện trạng chênh lệch với cao độ quy hoạch là khá lớn. Do vậy, trong quá trình thực hiện dự án cần chú trọng đến giải pháp san nền phù hợp với hiện trạng khu vực dân cư hiện hữu, lân cận; bố trí hệ thống thoát nước tại khu vực tiếp giáp với khu dân cư hiện trạng để xử lý về thoát nước, tránh tình trạng gây ngập úng cục bộ. Khu vực đề xuất dự án có tác động lớn đến việc tiêu thoát nước khu vực phía Nam thành phố, nhất thiết phải có những giải pháp để giải quyết tình trạng ngập úng cục bộ cũng như khu vực. Hiện nay, tinh đã trình Bộ, ngành Trung ương đề xuất sử dụng vốn vay để đầu tư công trình chống ngập (đê, kè, trạm bơm...); đề nghị nghiên cứu cập nhật, thực hiện đầu tư đồng bộ. Đề nghị tiếp thu ý kiến của Sở Xây dựng về các nội dung nêu trên.

3. Về nhu cầu sử dụng đất; Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

- Về Quy hoạch sử dụng đất: Đối chiếu Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thành phố Quảng Ngãi đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 834/QĐ-UBND ngày 15/9/2021, xác định khu vực đề xuất Dự án có một phần diện tích khoảng 22,7ha/tổng diện tích khoảng 49,48ha là thuộc địa bàn phường Chánh Lộ và phường Nghĩa Lộ, thành phố Quảng Ngãi, đã được quy hoạch sử dụng đất là Khu đô thị Bàu Giang.

- Về Kế hoạch sử dụng đất: Phần diện tích khoảng 22,7ha của Dự án đề xuất thuộc khu vực thuộc phường Chánh Lộ và phường Nghĩa Lộ, thành phố Quảng Ngãi đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Quảng Ngãi thông qua danh mục công trình, dự án thu hồi đất năm 2022 (để thực hiện lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư và pháp luật có liên quan) tại Nghị Quyết số 36/2021/NQ-HĐND ngày 10/12/2021 (số thứ tự 34 Biểu 1.7); theo đó, đã được UBND tỉnh phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2022 thành phố Quảng Ngãi tại Quyết định số 1387/QĐ-UBND ngày 31/12/2021, thuộc danh mục công trình, dự án thu hồi đất năm 2022 (để lựa chọn nhà đầu tư theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư).

- Về vị trí, hiện trạng khu đất: Đối chiếu khu đất 22,7ha thuộc địa bàn thành phố/tổng diện tích dự kiến lập Dự án khoảng 49,48ha thì khu đất có hiện trạng chủ yếu là đất nông nghiệp (chiếm hơn 70% diện tích); diện tích còn lại là đất trồng cây

hàng năm (BHK), đất ở (ONT) của hộ gia đình, cá nhân và đất nghĩa địa (NTD), đất giao thông (DGT), đất thủy lợi (mương nội đồng - DTL), đất chưa sử dụng (BCS), đất sông suối (Sông Bàu Giang – khoảng 2,0ha) do Nhà nước (UBND phường Chánh Lộ và Nghĩa Lộ) quản lý. Diện tích này không phân bố tập trung, mà có dạng hình tuyến, ngoằn ngoèo, nằm ở nhiều vị trí trong khu vực đề xuất Dự án. Việc xem xét điều kiện tách phần diện tích đất do Nhà nước quản lý chiếm tỷ lệ lớn để đấu giá quyền sử dụng đất hay thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư chung cho toàn dự án: Hiện pháp luật về đất đai quy định việc tách phần diện tích đất do Nhà nước quản lý để đấu giá quyền sử dụng đất chỉ quy định trong trường hợp dự án thực hiện theo Điều 73 Luật Đất đai 2013 (UBND tỉnh Quảng Ngãi quy định cụ thể nội dung này tại Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND ngày 27/8/2021).

- Đối với diện tích hơn 10 ha đất trồng lúa: Để đảm bảo điều kiện đầu tư thực hiện dự án thì phải lập thủ tục gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, tham mưu cho UBND tỉnh trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, có văn bản chấp thuận theo quy định tại điểm a, Khoản 1, Điều 58 Luật Đất đai năm 2013. Ngoài ra, việc sử dụng đất trồng lúa để thực hiện Dự án cần đảm bảo các điều kiện quy định tại khoản 3, Điều 134 Luật Đất đai 2013; đảm bảo các quy định về bảo vệ và sử dụng tầng đất mặt của đất chuyên trồng lúa nước theo Luật Trồng trọt năm 2018 và quy định về quản lý, sử dụng đất trồng lúa theo Nghị định số 35/2015/NĐ-CP ngày 13/4/2015 của Chính phủ và Nghị định số 62/2019/NĐ-CP ngày 11/7/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 35/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 4 năm 2015 của Chính phủ về quản lý, sử dụng đất trồng lúa.

- Đối với việc thu hồi đất ở (khoảng 0,5ha): Nhà đầu tư nghiên cứu, tính toán bố trí diện tích đất ở, nhà ở tái định cư tại chỗ cho phù hợp, đủ nhu cầu giao tái định cư cho dân và phải đảm bảo nguyên tắc: “*việc thu hồi đất ở chỉ được thực hiện sau khi hoàn thành xây dựng nhà ở hoặc cơ sở hạ tầng của khu tái định cư*” theo quy định tại khoản 3, Điều 85 Luật Đất đai và “*...phải bảo đảm có đất ở, nhà ở tái định cư trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi đất*” theo quy định tại khoản 1, Điều 26 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ

- Khu vực đề xuất dự án có phần diện tích khoảng 3,6ha (DGT) thuộc dự án Đường tránh lũ dọc sông Bàu Giang trước đây đã được Nhà nước bồi thường, giải phóng mặt bằng. Liên quan đến phần dự án cũ (Đường tránh lũ dọc sông Bàu Giang): Đề nghị bổ sung, làm rõ cơ sở pháp lý việc dự án đã dừng, không còn tiếp tục triển khai; quy định của pháp luật, của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc hoàn trả cho ngân sách Nhà nước phần kinh phí đã thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng, đã đầu tư xây dựng công trình này khi Nhà đầu tư sử dụng đất để làm dự án mới

Khu vực đề xuất có liên quan đến đất công, tài sản công, đất do Nhà nước quản lý, đất đã bồi thường, giải phóng mặt bằng; đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư

phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, các đơn vị liên quan rà soát, xử lý, nhất là nội dung thẩm định khu vực này không đủ điều kiện để tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

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:

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 đầu tư Dự án thuộc Khu vực nội thành cũ với loại hình đầu tư cơ bản phù hợp với định hướng “Tập trung cải tạo, chỉnh trang đô thị và chiếu sáng, chú trọng các tuyến hẻm phố nhỏ. Hình thành các trung tâm, 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”. Phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, thúc đẩy phát triển thương mại – dịch vụ, thúc đẩy kinh tế, tạo nguồn thu ngân sách, phát triển hạ tầng đô thị và kết nối với các khu dân cư để tạo sự đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

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

a. Phù hợp với kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021 - 2025 trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi được UBND tỉnh phê duyệt tại Kế hoạch số 166/KH-UBND ngày 29/11/2021.

b. Sự phù hợp với Chương trình phát triển nhà ở đã được UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt tại Quyết định số 404/QĐ-UBND ngày 19/8/2016: Về nội dung này đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp ý kiến của Sở Xây dựng.

c. 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. Đề xuất dự án có Quy mô dự án đề xuất lớn hơn 10ha; do đó, công tác quản lý vận hành, vận hành, bảo trì các công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án phải do chủ đầu tư dự án chịu trách nhiệm từ nguồn kinh phí do chủ đầu tư tự bố trí hoặc thu từ các hộ dân sinh sống trong khu vực dự án.

7. Việc xây dựng nhà để kinh doanh, nhà ở xã hội phải thực hiện đảm bảo quy định hiện hành. Đề nghị tổng hợp thêm ý kiến của Sở Xây dựng về nội dung này.

8. 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.

III. Kết luận:

Qua ý kiến tham gia thẩm định của các cơ quan, đơn vị; phòng Quản lý đô thị thành phố thống nhất với đề xuất dự án đầu tư khu đô thị tại khu vực nêu trên. Tuy nhiên, về đề xuất của Công ty còn những nội dung chưa đảm bảo như đã nêu tại các mục ở phần II cần phải được tiếp thu, chỉnh sửa; những nội dung cần phải có ý kiến tham gia của các Sở, ngành, UBND tỉnh trước khi được xem xét, đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

Kính đề nghị UBND thành phố xem xét, báo cáo Ban Thường vụ Thành ủy cho ý kiến đối với đề xuất dự án nêu trên để làm cơ sở tham gia ý kiến phúc đáp cho Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp theo quy định./.

*(Kèm theo dự thảo Tờ trình của UBND thành phố
trình Ban Thường vụ Thành ủy)*

Nơi nhận:

- UBND thành phố;
- Các phòng: TC-KH, TN&MT TP;
- UBND P. Chánh lô;
- UBND P. Nghĩa Lộ
- TP, PTP QLĐT, CV;
- Lưu: VT.



Trần Đình Trường

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI**
Số: /TT-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
TP. Quảng Ngãi, ngày tháng 4 năm 2022

*Kết
đã*

TÒ TRÌNH

Về việc cho ý kiến đối với đề xuất dự án Khu đô thị Bàu Giang, tỉnh Quảng Ngãi của Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn

Kính gửi: Ban Thường vụ Thành ủy.

UBND thành phố Quảng Ngãi nhận được Công văn số 544/SKHĐT-KTĐN ngày 30/3/2022 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Quảng Ngãi về việc tham mưu tham gia thẩm định dự án Khu đô thị Bàu Giang, tỉnh Quảng Ngãi do Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn (*gọi tắt là Công ty*) đề xuất. UBND thành phố đã giao các cơ quan, đơn vị tham gia ý kiến theo chức năng nhiệm vụ; phòng Quản lý đô thị đã tổng hợp, đề xuất tại Báo cáo số 05 /BC-QLĐT ngày 08/4/2022.

Trên cơ sở ý kiến thống nhất của tập thể lãnh đạo UBND thành phố; Thực hiện Quy chế làm việc số 01-QC/TU ngày 21/10/2020 của Thành ủy, Ban Thường vụ Thành ủy và Thường trực Thành ủy khóa XVI, nhiệm kỳ 2020-2025, UBND thành phố kính trình Ban Thường vụ Thành ủy xem xét, cho ý kiến đối với đề xuất dự án Khu đô thị Bàu Giang, tỉnh Quảng Ngãi, với các nội dung chính sau:

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

1. Tên dự án: Khu đô thị Bàu Giang, tỉnh Quảng Ngãi.

2. Ranh giới, diện tích, địa điểm khu vực đề xuất dự án:

Phạm vi, ranh giới khu vực đề xuất Dự án có tổng diện tích khoảng 49,48 ha thuộc phường Chánh Lộ, phường Nghĩa Lộ thành phố Quảng Ngãi (khoảng 22,73ha) và xã Nghĩa Trung, huyện Tư Nghĩa (khoảng 26,75ha). Giới cận cụ thể như sau:

- Phía Đông: Khu dân cư hiện hữu.

- Phía Tây: Khu dân cư hiện hữu.

- Phía Nam: Khu dân cư hiện hữu và đất nông nghiệp thuộc xã Nghĩa Trung;

- Phía Bắc: Khu dân cư trực đường Bàu Giang- Cầu mới.

3. Mục tiêu, hình thức đầu tư:

a. Mục tiêu đầu tư:

Xây dựng một khu đô thị mới văn minh, hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, gắn kết chặt chẽ với cảnh quan xung quanh, đảm bảo phát triển bền vững phù hợp với định hướng phát triển chung của thành phố Quảng Ngãi nói riêng, tỉnh Quảng Ngãi nói chung.

b. Hình thức đầu tư:

Thực hiện đầu tư xây dựng mới, đồng bộ cơ sở hạ tầng và được phép kinh doanh sản phẩm trên phần diện tích đất còn lại; tổ chức bàn giao toàn bộ hạ tầng kỹ thuật, mặt bằng đất các khu đất công cộng cho địa phương quản lý và khai thác theo quy định của UBND tỉnh và các quy định của pháp luật hiện hành.

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

5. Quy mô dự án:

Cơ cấu sử dụng đất dự kiến:

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	185.872	37,56
1.1	Đất nhà ở liền kề	101.374	20,48
1.2	Đất biệt thự đơn lập	68.815	13,91
1.3	Đất nhà ở xã hội	15.683	3,17
2	Đất công cộng	5.804	1,17
2.1	Nhà văn hóa	384	0,08
2.2	Công cộng dịch vụ thương mại	500	0,10
2.3	Công cộng dịch vụ - văn hóa	4.129	0,83
2.4	Công cộng dịch vụ thương mại	225	0,05
2.5	Công cộng dịch vụ thương mại	566	0,11
3	Đất hỗn hợp	1.796	0,36
4	Đất giáo dục	9.859	1,99
4.1	Mẫu giáo	4.890	
4.2	Tiểu học	4.969	
5	Đất trạm y tế	800	0,16
6	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	3.425	0,69
6.1	Trạm bơm	1.419	
6.2	Trạm xử lý nước thải	2.006	
7	Đất cây xanh cảnh quan, mặt nước	110.395	22,31
7.1	Đất cây xanh cảnh quan	71.628	14,47
7.2	Mặt nước	38.767	7,83
8	Đất giao thông	176.936	35,75
8.1	Đất bãi đỗ xe	4.498	0,91
8.2	Đất giao thông	172.438	34,84

Tổng cộng	494.887	100,00
------------------	----------------	---------------

Quy mô dân số dự kiến khoảng 3.650 người.

Xây dựng công trình nhà ở: Đất ở có tổng diện tích 185.872,0 m² được thiết kế gồm 1.218 căn nhà (770 nhà ở liền kề, 219 nhà ở biệt thự, nhà ở xã hội có diện tích 15.683,0 m² được chia thành 229 căn nhà).

6. Tổng mức đầu tư dự kiến: Khoảng 4.597,695 tỷ đồng.

Trong đó: + *Vốn huy động: 3.897,695 tỷ đồng*

+ *Vốn góp của doanh nghiệp: 700 tỷ đồng*

7. Thời gian, tiến độ thực hiện: Năm 2022-2027 (06 năm kể từ ngày được cấp thẩm quyền chấp thuận làm Chủ đầu tư dự án).

II. Căn cứ nội dung điểm 1, phần I của Công văn số 5159/UBND-XD ngày 4/10/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ; UBND thành phố tham gia, đánh giá như sau:

Dự án Khu đô thị Bàu Giang đã được UBND tỉnh cấp Quyết định chủ trương đầu tư tại Quyết số 898/QĐ-UBND ngày 06/12/2017, điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1151/QĐ-UBND ngày 13/12/2018. Ngày 28/12/2021, UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 1304/QĐ-UBND về việc chấm dứt hiệu lực pháp lý các Quyết định của UBND tỉnh: số 898/QĐ-UBND ngày 06/12/2017 và số 1151/QĐ-UBND ngày 13/12/2018.

1. Về sự phù hợp quy hoạch xây dựng:

- 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 quy hoạch là đất đơn vị ờ, đất cây xanh, mặt nước và đất giao thông. Phương án quy hoạch đề xuất phù hợp với quy hoạch chung.

- Đối chiếu với đồ án Quy hoạch phân khu đô thị trung tâm thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi đã được UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt tại Quyết định số 489/QĐ-UBND ngày 27/9/2016 thì khu vực đề xuất dự án nằm trong quy hoạch đất nhóm ờ, đất hỗn hợp, đất hạ tầng kỹ thuật tập trung, đất cây xanh, đất giáo dục và đất giao thông; khu vực đề xuất dự án phù hợp với quy hoạch phân khu với mục tiêu để đầu tư xây dựng khu dân cư. Tuy nhiên, qua kiểm tra, phương án đề xuất có những nội dung còn chưa phù hợp với quy hoạch phân khu, cần phải nghiên cứu điều chỉnh cho phù hợp, cụ thể:

+ Vị trí đất giáo dục chưa phù hợp với quy hoạch phân khu, dự án đề xuất 2 khu đất giáo dục phân tán với tổng diện tích đất giáo dục là 9.859 m². Đảm bảo phù hợp với chỉ tiêu phục vụ cho dân số dự kiến khoảng 3.650 người.

+ Theo quy hoạch phân khu có bố trí khoảng 4.000m² đất hạ tầng kỹ thuật tập trung để bố trí trạm bơm công suất 15.000m³/h. Phương án đề xuất dự án chỉ bố trí khoảng 1.419 m² đất hạ tầng kỹ thuật tập trung. Đề nghị Nhà đầu tư nghiên cứu đề xuất cho phù hợp, đảm bảo xử lý thoát nước theo đúng quy hoạch cấp trên đã được phê duyệt.

+ Quy hoạch phân khu có bố trí tuyến đường ngang kí hiệu đường số 4, lộ giới rộng 21m kết nối khu vực đề xuất dự án Khu đô thị Bàu Giang với khu chức năng phía Tây. Tuy nhiên phương án đề xuất chưa cập nhật khớp nối tuyến đường quy hoạch này.

- Ngoài ra, chỉ tiêu về đất bãi đậu xe đề xuất khoảng 4.498m², với quy mô dân số dự kiến khoảng 3.650 người, đạt chỉ tiêu 1,23m²/người, chưa phù hợp với Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD (chỉ tiêu 2,5m²/người).

- Hiện trạng khu vực đề xuất dự án có cao độ hiện trạng chênh lệch với cao độ quy hoạch là khá lớn. Do vậy, trong quá trình thực hiện dự án cần chú trọng đến giải pháp san nền phù hợp với hiện trạng khu vực dân cư hiện hữu, lân cận; bố trí hệ thống thoát nước tại khu vực tiếp giáp với khu dân cư hiện trạng để xử lý về thoát nước, tránh tình trạng gây ngập úng cục bộ. Khu vực đề xuất dự án có tác động lớn đến việc tiêu thoát nước khu vực phía Nam thành phố, nhất thiết phải có những giải pháp để giải quyết tình trạng ngập úng cục bộ cũng như khu vực. Hiện nay, tỉnh đã trình Bộ, ngành Trung ương đề xuất sử dụng vốn vay để đầu tư công trình chống ngập (đê, kè, trạm bơm...), đề nghị nghiên cứu cập nhật, thực hiện đầu tư đồng bộ. Đề nghị tiếp thu ý kiến của Sở Xây dựng về các nội dung nêu trên.

3. Về nhu cầu sử dụng đất; Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

- Về Quy hoạch sử dụng đất: Đối chiếu Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thành phố Quảng Ngãi đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 834/QĐ-UBND ngày 15/9/2021, xác định khu vực đề xuất Dự án có một phần diện tích khoảng 22,7ha/tổng diện tích khoảng 49,48ha là thuộc địa bàn phường Chánh Lộ và phường Nghĩa Lộ, thành phố Quảng Ngãi, đã được quy hoạch sử dụng đất là Khu đô thị Bàu Giang.

- Về Kế hoạch sử dụng đất: Phần diện tích khoảng 22,7ha của Dự án đề xuất thuộc khu vực thuộc phường Chánh Lộ và phường Nghĩa Lộ, thành phố Quảng Ngãi đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Quảng Ngãi thông qua danh mục công trình, dự án thu hồi đất năm 2022 (để thực hiện lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư và pháp luật có liên quan) tại Nghị Quyết số 36/2021/NQ-HĐND ngày 10/12/2021 (số thứ tự 34 Biểu 1.7); theo đó, đã được UBND tỉnh phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2022 thành phố Quảng Ngãi tại Quyết định số 1387/QĐ-UBND ngày 31/12/2021, thuộc danh mục công

trình, dự án thu hồi đất năm 2022 (để lựa chọn nhà đầu tư theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư).

- Về vị trí, hiện trạng khu đất: Đổi chiều khu đất 22,7ha thuộc địa bàn thành phố/tổng diện tích dự kiến lập Dự án khoảng 49,48ha thì khu đất có hiện trạng chủ yếu là đất nông nghiệp (chiếm hơn 70% diện tích); diện tích còn lại là đất trồng cây hàng năm (BHK), đất ở (ONT) của hộ gia đình, cá nhân và đất nghĩa địa (NTD), đất giao thông (DGT), đất thủy lợi (mương nội đồng - DTL), đất chưa sử dụng (BCS), đất sông suối (Sông Bàu Giang – khoảng 2,0ha) do Nhà nước (UBND phường Chánh Lộ và Nghĩa Lộ) quản lý. Diện tích này không phân bố tập trung, mà có dạng hình tuyến, ngoằn ngoèo, nằm ở nhiều vị trí trong khu vực đề xuất Dự án. Việc xem xét điều kiện tách phần diện tích đất do Nhà nước quản lý chiếm tỷ lệ lớn để đấu giá quyền sử dụng đất hay thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư chung cho toàn dự án: Hiện pháp luật về đất đai quy định việc tách phần diện tích đất do Nhà nước quản lý để đấu giá quyền sử dụng đất chỉ quy định trong trường hợp dự án thực hiện theo Điều 73 Luật Đất đai 2013 (UBND tỉnh Quảng Ngãi quy định cụ thể nội dung này tại Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND ngày 27/8/2021).

- Đối với diện tích hơn 10 ha đất trồng lúa: Để đảm bảo điều kiện đầu tư thực hiện dự án thì phải lập thủ tục gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, tham mưu cho UBND tỉnh trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, có văn bản chấp thuận theo quy định tại điểm a, Khoản 1, Điều 58 Luật Đất đai năm 2013. Ngoài ra, việc sử dụng đất trồng lúa để thực hiện Dự án cần đảm bảo các điều kiện quy định tại khoản 3, Điều 134 Luật Đất đai 2013; đảm bảo các quy định về bảo vệ và sử dụng tầng đất mặt của đất chuyên trồng lúa nước theo Luật Trồng trọt năm 2018 và quy định về về quản lý, sử dụng đất trồng lúa theo Nghị định số 35/2015/NĐ-CP ngày 13/4/2015 của Chính phủ và Nghị định số 62/2019/NĐ-CP ngày 11/7/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 35/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 4 năm 2015 của Chính phủ về quản lý, sử dụng đất trồng lúa.

- Đối với việc thu hồi đất ở (khoảng 0,5ha): Nhà đầu tư nghiên cứu, tính toán bố trí diện tích đất ở, nhà ở tái định cư tại chỗ cho phù hợp, đủ nhu cầu giao tái định cư cho dân và phải đảm bảo nguyên tắc: “*việc thu hồi đất ở chỉ được thực hiện sau khi hoàn thành xây dựng nhà ở hoặc cơ sở hạ tầng của khu tái định cư*” theo quy định tại khoản 3, Điều 85 Luật Đất đai và “*...phải bảo đảm có đất ở, nhà ở tái định cư trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi đất*” theo quy định tại khoản 1, Điều 26 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ

- Khu vực đề xuất dự án có phần diện tích khoảng 3,6ha (DGT) thuộc dự án Đường tránh lũ dọc sông Bàu Giang trước đây đã được Nhà nước bồi thường, giải phóng mặt bằng. Liên quan đến phần dự án cũ (Đường tránh lũ dọc sông Bàu Giang): Đề nghị bổ sung, làm rõ cơ sở pháp lý việc dự án đã dừng, không còn tiếp

tục triển khai; quy định của pháp luật, của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc hoàn trả cho ngân sách Nhà nước phần kinh phí đã thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng, đã đầu tư xây dựng công trình này khi Nhà đầu tư sử dụng đất để làm dự án mới

Khu vực đề xuất có liên quan đến đất công, tài sản công, đất do Nhà nước quản lý, đất đã bồi thường, giải phóng mặt bằng; đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, các đơn vị liên quan rà soát, xử lý, nhất là nội dung thẩm định khu vực này không đủ điều kiện để tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

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:

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 đầu tư Dự án thuộc Khu vực nội thành cũ với loại hình đầu tư cơ bản phù hợp với định hướng “Tập trung cải tạo, chỉnh trang đô thị và chiếu sáng, chú trọng các tuyến hẻm phố nhỏ. Hình thành các trung tâm, 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”. Phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, thúc đẩy phát triển thương mại – dịch vụ, thúc đẩy kinh tế, tạo nguồn thu ngân sách, phát triển hạ tầng đô thị và kết nối với các khu dân cư để tạo sự đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

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

a. Phù hợp với kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021 - 2025 trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi được UBND tỉnh phê duyệt tại Kế hoạch số 166/KH-UBND ngày 29/11/2021.

b. Sự phù hợp với Chương trình phát triển nhà ở đã được UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt tại Quyết định số 404/QĐ-UBND ngày 19/8/2016: Về nội dung này đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp ý kiến của Sở Xây dựng.

c. 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. Đề xuất dự án có Quy mô dự án đề xuất lớn hơn 10ha; do đó, công tác quản lý vận hành, vận hành, bảo trì các công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án

phải do chủ đầu tư dự án chịu trách nhiệm từ nguồn kinh phí do chủ đầu tư tự bố trí hoặc thu từ các hộ dân sinh sống trong khu vực dự án.

7. Việc xây dựng nhà để kinh doanh, nhà ở xã hội phải thực hiện đảm bảo quy định hiện hành. Đề nghị tổng hợp thêm ý kiến của Sở Xây dựng về nội dung này.

8. 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.

III. Với các nội dung nêu trên, UBND thành phố thống nhất với đề xuất dự án Khu đô thị Bàu Giang; kính báo cáo Ban Thường vụ Thành ủy xem xét, cho ý kiến để UBND thành phố tham gia ý kiến thẩm định gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp, cụ thể:

1. Thông nhất đề xuất dự án đầu tư khu đô thị tại khu vực nêu trên.

2. Hồ sơ đề xuất dự án còn một số nội dung như đã nêu tại các mục ở phần II cần phải được tiếp tục tiếp thu, chỉnh sửa; những nội dung cần phải có ý kiến tham gia của các Sở, ngành, UBND tỉnh trước khi được xem xét, đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án. Nội dung này UBND thành phố sẽ tham gia vào văn bản tham gia thẩm định gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp.

Kính đề nghị Ban Thường vụ Thành ủy cho ý kiến để làm cơ sở tham gia ý kiến phúc đáp cho Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT, các PCT UBND TP;
- Các Phòng: QLĐT, TN&MT, TC-KH TP;
- UBND các phường: Chánh Lộ, Nghĩa Lộ;
- VPTP: C, PCVP, CV (XD);
- Lưu VT, QLĐT (Trưởng).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Hà Hoàng Việt Phương