

## BÁO CÁO

### Về việc tham gia ý kiến thẩm định dự án Khu dân cư Thống nhất kết hợp chỉnh trang đô thị xã Tịnh Ân Tây do Công ty cổ phần Đầu tư đô thị Thống Nhất đề xuất

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 gia thẩm định dự án Khu dân cư Thống nhất kết hợp chỉnh trang đô thị xã Tịnh Ân Tây do Công ty cổ phần Đầu tư đô thị Thống Nhất (*Gọi tắt là Công ty*) đề xuất theo Công văn số 2917/SKHĐT-KTĐN ngày 31/12/2021 và Thông báo số 15/TBBS-SKHĐT ngày 23/02/2022 của Sở Kế hoạch và Đầu tư.

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; trên cơ sở ý kiến tham gia của Phòng Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 16/TNMT ngày 10/01/2022; ý kiến của Phòng Tài chính- Kế hoạch tại Công văn số 11/TCKH-XD ngày 14/01/2022 và Công văn số 08/UBND ngày 12/01/2022 của UBND xã Tịnh Ân Tây; 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 dân cư Thống nhất kết hợp chỉnh trang đô thị xã Tịnh Ân Tây.

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

Phạm vi, ranh giới khu vực nghiên cứu Dự án có diện tích khoảng 7,46 ha thuộc xã Tịnh Ân Tây, thành phố Quảng Ngãi.

#### 3. Mục tiêu đầu tư:

Xây dựng khu dân cư mới 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, phù hợp với định hướng quy hoạch; góp phần chỉnh trang, phòng chống ngập úng trong mùa mưa của khu vực; tạo diện mạo mới cho đô thị nhằm cải thiện chất lượng và môi trường sống cho người dân trên địa bàn, giúp người dân được hưởng thụ không gian xanh, sạch, thân thiện với môi trường.

Từng bước giải quyết nhu cầu về nhà ở cho người dân trên địa bàn tỉnh; đảm bảo mối quan hệ hài hoà giữa phát triển kinh tế, tăng trưởng dân số và xây dựng nhà ở phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh.

#### **4. Quy mô thiết kế:**

Cơ cấu sử dụng đất dự kiến:

TT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>1</b>	<b>Đất ở</b>	<b>31.574,05</b>	<b>42,33</b>
1.1	<i>Đất ở liền kề</i>	22.426,84	30,06
1.2	<i>Đất xây dựng nhà ở thương mại</i>	2.830,74	3,79
1.3	<i>Đất nhà ở xã hội</i>	6.316,47	8,47
<b>2</b>	<b>Đất TM - DV</b>	<b>4.051,55</b>	<b>5,43</b>
<b>3</b>	<b>Đất vườn hoa cây xanh</b>	<b>8.628,04</b>	<b>11,57</b>
<b>4</b>	<b>Đất đầu mối HTKT (Trạm XLNT)</b>	<b>1.329,18</b>	<b>1,78</b>
<b>5</b>	<b>Đất giao thông + HTKT</b>	<b>29.014,54</b>	<b>38,89</b>
<b>Tổng cộng</b>		<b>74.597,36</b>	<b>100,00</b>

**5. Tổng mức đầu tư dự kiến:** Khoảng 242,6 tỷ đồng.

Trong đó: + *Vốn huy động: 169,8 tỷ đồng*

+ *Vốn tự có của doanh nghiệp: 72,8 tỷ đồng*

**6. Thời gian, tiến độ thực hiện:** Năm 2022-2024 (03 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 được UBND tỉnh Quyết định chủ trương đầu tư tại Quyết định 812/QĐ-UBND ngày 18/9/2018 và điều chỉnh chủ trương tại Quyết định 1004/QĐ-UBND ngày 19/12/2019, Quyết định 416/QĐ-UBND ngày 30/6/2020. Hiện nay, UBND tỉnh có Quyết định số 992/QĐ-UBND ngày 19/10/2021 về chấm dứt hiệu lực pháp lý đối với các Quyết định nêu trên.

#### **1. Về sự phù hợp quy hoạch xây dựng.**

Đối chiếu Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Quảng Ngãi được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định 949/QĐ-UBND ngày 11/10/2021, thi khu vực đề xuất dự án được định hướng quy hoạch là đất đơn vị ở. Việc đề xuất cơ bản phù hợp quy hoạch được duyệt.

Đối chiếu với đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu đô thị trung tâm phía Bắc thành phố Quảng Ngãi đã được UBND tỉnh phê duyệt (tại Quyết định số 678/QĐ-UBND ngày 13/10/2020), vị trí đề xuất dự án thuộc khu vực được định hướng là đất nhóm ở xây dựng mới. Việc đề xuất cơ bản phù hợp quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.

Qua đối chiếu Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD, phương án đề xuất có những chỉ tiêu chưa đảm bảo; cần

bổ sung diện tích đất dành cho quy hoạch sân chơi, sân tập thể dục thể thao (tiêu chuẩn 1m2/người), diện tích bãi đậu xe (2,5m2/người), diện tích đất dành cho cơ sở giáo dục mầm non.

Ngoài ra, cần rà soát, chỉnh sửa mặt cắt đường nội bộ phải đảm bảo mặt cắt theo Quy chuẩn số 07:2016/BXD; bố trí khoảng cách cách ly vệ sinh môi trường đối với trạm xử lý nước thải (tối thiểu 10m).

Dè nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư nghiên cứu tổng hợp thêm ý kiến tham gia của Sở Xây dựng về nội dung này.

## **2. Về sự phù hợp quy hoạch, kế hoạch SDD; nhu cầu sử dụng đất.**

Về quy hoạch sử dụng đất: Vị trí đề xuất dự án phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Quảng Ngãi đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 834/QĐ-UBND ngày 15/9/2021.

Về kế hoạch sử dụng đất: Dự án có trong danh mục công trình phải thu hồi đất năm 2022 trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi của Hội đồng nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tại Nghị quyết số 36/2021/NQ-HĐND ngày 10/12/2021.

Về môi trường: UBND tỉnh đã phê duyệt nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định 819/2019/NĐ-CP ngày 8/6/2020 nhưng nay đã chấm dứt chủ trương đầu tư.

Dự án Khu dân cư Thống nhất kết hợp chỉnh trang đô thị được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư cho Công ty Lũng Lô 251; sau đó điều chỉnh chủ trương lần 2 cho Công ty Cổ phần Đầu tư Đô thị Thống nhất tại Quyết định số 416/QĐ-UBND ngày 30/6/2020. Dự án này đã phê duyệt phương án bồi thường tại Quyết định 7250/QĐ-UBND ngày 29/10/2019 và 1077/QĐ-UBND ngày 29/4/2020, có tổng diện tích 4,53ha với tổng số tiền 8.617.512.375 đồng, đã chi trả tiền, giải phóng mặt bằng nhưng còn dở dang chưa thực hiện hoàn thiện nhưng đã chấm dứt hoạt động đầu tư.

Trong khu vực đề xuất dự án, có 6,4ha đất trồng lúa; đề nghị khi thực hiện dự án phải đảm bảo các điều kiện quy định tại Khoản 1, Điều 58 và Khoản 3, Điều 134 Luật đất đai. Ngoài ra, khu vực đề xuất dự án có đất do Nhà nước quản lý khoảng: 12.512,2m<sup>2</sup>; mương bê tông và đường giao thông (Theo nội dung báo cáo số 08/BC-UBND của UBND xã Tịnh Ân Tây).

Do vậy, đề nghị Sở Kế hoạch lấy ý kiến của Các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và phát triển nông thôn, Tài chính về những nội dung liên quan đến phần diện tích đã phê duyệt phương án bồi thường, đất trồng lúa, đất do Nhà nước quản lý và tài sản công.

## **3. 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 423/QĐ-UBND ngày 16/5/2018 thì vị trí đề xuất đầu tư dự án thuộc khu vực nội thành mở rộng về phía Bắc Sông Trà Khúc, với loại hình đầu tư cơ bản phù hợp định hướng

*"Phát triển các khu đô thị mới theo hướng đồng bộ hiện đại, phát triển các trung tâm thương mại, dịch vụ cao cấp (triển lãm, dịch vụ trung chuyển, đầu mối giao dịch".*

Hồ sơ đề xuất chỉ đánh giá chung, chưa nêu rõ hiệu quả kinh tế-xã hội của dự án đối với khu vực đề xuất. Do đó, cần bổ sung, làm rõ, đặc biệt là vai trò của dự án trong sự phát triển của địa phương nơi dự kiến thực hiện dự án (xã Tịnh Ân Tây) cũng như sự kết nối đồng bộ của dự án đối với các dự án khác tại khu vực theo quy định tại Khoản 1, Điều 33, Luật Đầu tư năm 2020.

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

a. Có trong danh mục kèm theo Kế hoạch số 166/KH-UBND ngày 29/11/2021 về điều chỉnh, bổ sung một số nội dung về phát triển nhà ở giai đoạn 202–2025 trên địa bàn tỉnh tại Kế hoạch số 149/KH-UBND ngày 19/11/2021 của UBND tỉnh.

b. Đối chiếu sơ đồ phân khu vực phát triển đô thị của 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; đề xuất dự án khu vực nêu trên phù hợp với Chương trình phát triển đô thị thành phố Quảng Ngãi.

5. Hiện trạng khu vực đề xuất dự án có cao độ hiện trạng chênh lệch với cao độ quy hoạch là khá lớn, tiếp giáp với khu dân cư hiện hữu. Do vậy, trong quá trình thực hiện dự án phải chú trọng đến việc kết nối hạ tầng, giải pháp san nền phù hợp, bố trí đảm bảo thoát nước tại khu vực tiếp giáp với khu dân cư hiện trạng, đường dẫn Cầu Thạch Bích, tránh tình trạng gây ngập úng cục bộ, cũng như khu vực phía Tây đường dẫn Cầu Thạch Bích.

6. Phương án quy hoạch, đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, quản lý và các nội dung có liên quan; xây dựng nhà để kinh doanh phải thực hiện đảm bảo quy định hiện hành. Đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp ý kiến của Sở Xây dựng về nội dung này.

7. Đề xuất dự án có quy mô sử dụng đất dưới 10ha; do đó, đề nghị công tác quản lý, vận hành, bảo trì các công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án được chủ đầu tư bàn giao cho bên tiếp nhận theo quy định; kiến nghị thời điểm bàn giao, tiếp nhận các công trình sau 05 năm kể từ ngày công trình được nghiệm thu, hoàn thành đưa vào sử dụng (*riêng đối với hệ thống cấp nước, cấp điện được phép bàn giao ngay sau khi đưa vào sử dụng*).

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.

Qua ý kiến tham gia thẩm định của các cơ quan, đơn vị phòng Quản lý Đô thị thành phố đã tổng hợp, báo cáo UBND thành phố xem xét, phúc đáp cho Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp theo quy định.

*Nơi nhận:*

- UBND thành phố;
- Các phòng: TC-KH, TN&MT TP;
- UBND xã Tịnh Ân Tây;
- TP, PTP QLDT, CV;
- Lưu: VT.



Trần Định Trường

Kết  
lulus

Số: /UBND-XD  
V/v tham gia thẩm định dự án  
Khu dân cư Thống nhất  
kết hợp chỉnh trang đô thị  
xã Tịnh Ân Tây do Công ty  
cổ phần Đầu tư đô thị  
Thống Nhất đề xuất

TP.Quảng Ngãi, ngày tháng 4 năm 2022

Kính gửi: Sở Kế hoạch và Đầu tư Quảng Ngãi.

UBND thành phố Quảng Ngãi nhận được Công văn số 2917/SKHĐT-KTDN ngày 31/12/2021 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Quảng Ngãi về việc tham gia thẩm định dự án Khu dân cư Thống Nhất kết hợp chỉnh trang đô thị xã Tịnh Ân Tây do Công ty Cổ phần đô thị Thống Nhất (*Gọi tắt là Công ty*) đề xuất. Trên cơ sở báo cáo số 98/BC-QLĐT ngày 20/4/2022 của phòng Quản lý đô thị thành phố, UBND thành phố có ý kiến như sau:

### **1. Về sự phù hợp quy hoạch xây dựng.**

Đối chiếu Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Quảng Ngãi được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định 949/QĐ-UBND ngày 11/10/2021, thì khu vực đề xuất dự án được định hướng quy hoạch là đất đơn vị ờ. Việc đề xuất cơ bản phù hợp quy hoạch được duyệt.

Đối chiếu với đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu đô thị trung tâm phía Bắc thành phố Quảng Ngãi đã được UBND tỉnh phê duyệt (tại Quyết định số 678/QĐ-UBND ngày 13/10/2020), vị trí đề xuất dự án thuộc khu vực được định hướng là đất nhóm ở xây dựng mới. Việc đề xuất cơ bản phù hợp quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.

Qua đối chiếu Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD, phương án đề xuất có những chỉ tiêu chưa đảm bảo; cần bổ sung diện tích đất dành cho quy hoạch sân chơi, sân tập thể dục thể thao (tiêu chuẩn 1m<sup>2</sup>/người), diện tích bãi đậu xe (2,5m<sup>2</sup>/người), diện tích đất dành cho cơ sở giáo dục mầm non.

Ngoài ra, cần rà soát, chỉnh sửa mặt cắt đường nội bộ phải đảm bảo mặt cắt theo Quy chuẩn số 07:2016/BXD; bố trí khoảng cách cách ly vệ sinh môi trường đối với trạm xử lý nước thải (tối thiểu 10m).

Đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư nghiên cứu tổng hợp thêm ý kiến tham gia của Sở Xây dựng về nội dung này.

### **2. Về sự phù hợp quy hoạch, kế hoạch SĐĐ; nhu cầu sử dụng đất.**

Về quy hoạch sử dụng đất: Vị trí đề xuất dự án phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Quảng Ngãi đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 834/QĐ-UBND ngày 15/9/2021.

Về kế hoạch sử dụng đất: Dự án có trong danh mục công trình phải thu hồi đất năm 2022 trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi của Hội đồng nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tại Nghị quyết số 36/2021/NQ-HĐND ngày 10/12/2021.

Về môi trường: UBND tỉnh đã phê duyệt nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định 819/2019/NĐ-CP ngày 8/6/2020 nhưng nay đã chấm dứt chủ trương đầu tư.

Dự án Khu dân cư Thông nhất kết hợp chỉnh trang đô thị được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư cho Công ty Lũng Lô 251; sau đó điều chỉnh chủ trương lần 2 cho Công ty Cổ phần Đầu tư Đô thị Thông nhất tại Quyết định số 416/QĐ-UBND ngày 30/6/2020. Dự án này đã phê duyệt phương án bồi thường tại Quyết định 7250/QĐ-UBND ngày 29/10/2019 và 1077/QĐ-UBND ngày 29/4/2020, có tổng diện tích 4,53ha với tổng số tiền 8.617.512.375 đồng, đã chi trả tiền, giải phóng mặt bằng nhưng còn dở dang chưa thực hiện hoàn thiện nhưng đã chấm dứt hoạt động đầu tư.

Trong khu vực đề xuất dự án, có 6,4ha đất trồng lúa; đề nghị khi thực hiện dự án phải đảm bảo các điều kiện quy định tại Khoản 1, Điều 58 và Khoản 3, Điều 134 Luật đất đai. Ngoài ra, khu vực đề xuất dự án có đất do Nhà nước quản lý khoảng: 12.512,2m<sup>2</sup>; mương bê tông và đường giao thông (Theo nội dung báo cáo số 08/BC-UBND của UBND xã Tịnh Ân Tây).

Do vậy, đề nghị Sở Kế hoạch lấy ý kiến của Các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và phát triển nông thôn, Tài chính về những nội dung liên quan đến phần diện tích đã phê duyệt phương án bồi thường, đất trồng lúa, đất do Nhà nước quản lý và tài sản công.

### **3. 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 423/QĐ-UBND ngày 16/5/2018 thì vị trí đề xuất đầu tư dự án thuộc khu vực nội thành mở rộng về phía Bắc Sông Trà Khúc, với loại hình đầu tư cơ bản phù hợp định hướng "Phát triển các khu đô thị mới theo hướng đồng bộ hiện đại, phát triển các trung tâm thương mại, dịch vụ cao cấp (triển lãm, dịch vụ trung chuyển, đầu mối giao dịch)".

Hồ sơ đề xuất chỉ đánh giá chung, chưa nêu rõ hiệu quả kinh tế-xã hội của dự án đối với khu vực đề xuất. Do đó, cần bổ sung, làm rõ, đặc biệt là vai trò của dự án trong sự phát triển của địa phương nơi dự kiến thực hiện dự án (xã Tịnh Ân Tây) cũng như sự kết nối đồng bộ của dự án đối với các dự án khác tại khu vực theo quy định tại Khoản 1, Điều 33, Luật Đầu tư năm 2020.

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

a. Có trong danh mục kèm theo Kế hoạch số 166/KH-UBND ngày 29/11/2021 về điều chỉnh, bổ sung một số nội dung về phát triển nhà ở giai đoạn 202–2025 trên địa bàn tỉnh tại Kế hoạch số 149/KH-UBND ngày 19/11/2021 của UBND tỉnh.

b. Đối chiếu sơ đồ phân khu vực phát triển đô thị của 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; đề xuất dự án khu vực nêu trên phù hợp với Chương trình phát triển đô thị thành phố Quảng Ngãi.

5. Hiện trạng khu vực đề xuất dự án có cao độ hiện trạng chênh lệch với cao độ quy hoạch là khá lớn, tiếp giáp với khu dân cư hiện hữu. Do vậy, trong quá trình thực hiện dự án phải chú trọng đến việc kết nối hạ tầng, giải pháp san nền phù hợp, bố trí đầm bảo thoát nước tại khu vực tiếp giáp với khu dân cư hiện trạng, đường dẫn Cầu Thạch Bích, tránh tình trạng gây ngập úng cục bộ, cũng như khu vực phía Tây đường dẫn Cầu Thạch Bích.

6. Phương án quy hoạch, đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, quản lý và các nội dung có liên quan; xây dựng nhà để kinh doanh phải thực hiện đảm bảo quy định hiện hành. Đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp ý kiến của Sở Xây dựng về nội dung này.

7. Đề xuất dự án có quy mô sử dụng đất dưới 10ha; do đó, đề nghị công tác quản lý, vận hành, bảo trì các công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án được chủ đầu tư bàn giao cho bên tiếp nhận theo quy định; kiến nghị thời điểm bàn giao, tiếp nhận các công trình sau 05 năm kể từ ngày công trình được nghiệm thu, hoàn thành đưa vào sử dụng (*riêng đối với hệ thống cấp nước, cấp điện được phép bàn giao ngay sau khi đưa vào sử dụng*).

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.

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 xã Tịnh Ân Tây;
- VPTP: C, PCVP, CV(XD);
- Lưu: VT, QLĐT (Trường).

**CHỦ TỊCH**

**Hà Hoàng Việt Phương**