

TỜ TRÌNH

**Về việc thẩm định, phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng
thành phố Quảng Ngãi đến năm 2040 (Được UBND tỉnh phê duyệt tại
Quyết định 949/QĐ-UBND ngày 11/10/2021)**

Kính gửi:

- UBND tỉnh Quảng Ngãi;
- Sở Xây dựng Quảng Ngãi.

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 168/QĐ-TTg ngày 28/02/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt đề án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Dung Quất đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 949/QĐ-UBND ngày 11/10/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đề án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Quảng Ngãi đến năm 2040;

Trong thời gian qua, thực hiện các ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh liên quan đến điều chỉnh quy hoạch đô thị làm cơ sở triển khai thực hiện các dự án, hoàn thành việc phủ kín quy hoạch phân khu trên địa bàn thành phố Quảng Ngãi; UBND thành phố đã phối hợp với các đơn vị liên quan hoàn thành các thủ tục đề xuất điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng thành phố Quảng Ngãi đến năm 2040 và đã trình Sở Xây dựng, UBND tỉnh xem xét tại các Tờ trình: 259/TTr-UBND ngày 7/10/2024 liên quan đến định hướng xây dựng Bảo tàng tỉnh, 277/TTr-UBND ngày 01/11/2024 liên quan đến dự án Hệ thống thu gom, xử lý nước mưa, nước thải thành phố Quảng Ngãi lưu vực phía Nam hạ lưu sông Trà Khúc, 270/TTr-UBND ngày 23/10/2024 liên quan đến QHPK khu vực Tịnh Kỳ - Tịnh Hoà) và tổng hợp nội dung tại Tờ trình số 283/TTr-UBND ngày 08/11/2024 của UBND thành phố.

Ngày 15/01/2025, Sở Xây dựng có Công văn số 79/SXD-QHKT gửi các cơ quan, đơn vị về việc tham gia góp ý nội dung giải trình, điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng thành phố Quảng Ngãi đến năm 2040. Trên cơ sở nội dung tiếp thu ý kiến của Sở Công thương tại Công văn số 232/SCT-KHTCTH ngày 05/02/2025, ý kiến của Ban Quản lý KKT Dung Quất và các KCN Quảng Ngãi tại Công văn số 275/BQL-QHXD ngày 07/02/2025, UBND thành phố đã có Công văn số 813/UBND-XD ngày 28/3/2025 gửi Sở Xây dựng về việc báo cáo giải trình, nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng thành phố Quảng Ngãi đến năm 2040 khu vực xã Tịnh Kỳ và Tịnh Hoà.

Để thuận lợi cho công tác rà soát thẩm định, trình UBND tỉnh xem xét quyết định; Trên cơ sở ý kiến đề xuất của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, UBND thành phố kính trình UBND tỉnh (*thông qua Sở Xây dựng là cơ quan thẩm định*) xem xét, phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng thành phố Quảng Ngãi đến năm 2040 (được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định 949/QĐ-UBND ngày 11/10/2021), nội dung cụ thể như sau:

I. Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng thành phố Quảng Ngãi đến năm 2040 tại khu vực dự kiến xây dựng Bảo tàng tổng hợp, Thư viện tổng hợp:

1. Nội dung đề xuất điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung:

Điều chỉnh cục bộ khu đất khoảng 2,09 ha tại phường Nghĩa Chánh (*có sơ đồ khu đất kèm theo*) từ đất đơn vị ở thành đất công cộng đô thị để xây dựng Bảo tàng tổng hợp và Thư viện tổng hợp.

- Các chỉ tiêu sử dụng đất của khu đất dự kiến xây dựng Bảo tàng tổng hợp và Thư viện tổng hợp cụ thể như sau: Mật độ xây dựng gộp tối đa là 60%, tầng cao xây dựng tối đa là 04 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa là 2,4.

- Về chỉ giới xây dựng của lô đất: Chỉ giới xây dựng phía đường Phạm Văn Đồng lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 35m, chỉ giới xây dựng các mặt tiền đường xung quanh lùi so với chỉ giới đường đỏ là 6m. Chiều cao công trình phù hợp, hài hòa với cảnh quan núi Thiên Bút và các công trình lân cận.

2. Đánh giá các nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung:

- Về chủ trương:

+ Thực hiện nội dung Thông báo số 1246-TB/TU ngày 22/4/2024 của Tỉnh ủy Quảng Ngãi về Kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về nội dung đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu vực Công viên Thiên Bút; Thông báo số 196/TB-UBND ngày 23/4/2024 Kết luận của Phó Chủ tịch Thường trực UBND tỉnh Trần Hoàng Tuấn tại cuộc họp giao ban (*mở rộng*) với các Phó Chủ tịch UBND tỉnh ngày 22/4/2024 đã giao: *Thực hiện chỉ đạo của Ban Thường vụ Tỉnh ủy tại Thông báo kết luận số 1246-TB/TU ngày 22/4/2024, UBND tỉnh thống nhất dừng thực hiện nhiệm vụ tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất tại khu đất dự án Chính trang đô thị khu Bắc núi Thiên Bút để lập các thủ tục, hồ sơ theo quy*

định điều chỉnh các quy hoạch có liên quan để thực hiện đầu tư xây dựng Bảo tàng tổng hợp tỉnh và Thư viện tổng hợp tỉnh tại vị trí khu đất này.

+ Theo Thông báo số 362/TB-UBND ngày 19/7/2024 Kết luận của Phó Chủ tịch Thường trực UBND tỉnh Trần Hoàng Tuấn tại cuộc họp UBND tỉnh ngày 18/7/2024 đã giao: *Ngoài ra, đối với vị trí quy hoạch Bảo tàng tỉnh và Thư viện Tổng hợp tỉnh: Giao Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch chủ động phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư rà soát, cập nhật Quy hoạch tỉnh ngay trong tháng 7/2024; trên cơ sở đó, UBND thành phố Quảng Ngãi lập điều chỉnh bổ sung các quy hoạch có liên quan: Quy hoạch sử dụng đất, Quy hoạch xây dựng; đồng thời, chủ động phối hợp với Sở Xây dựng để lập các thủ tục theo quy định để đề xuất dự án trình cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định theo quy định.* Như vậy, Sở Văn hoá, Thể thao và Du lịch đề xuất các nội dung là phù hợp với chủ trương của UBND tỉnh Quảng Ngãi.

- Về sự phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất ngành tài nguyên: Phù hợp với bản đồ đất đai do Phòng Tài nguyên và Môi trường (Chủ đầu tư) thực hiện, hiện nay UBND thành phố đang trình Sở Tài nguyên và môi trường thẩm định, trình UBND tỉnh phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021-2030 thành phố Quảng Ngãi.

3. Về thủ tục: Sở Văn hoá, Thể thao và Du lịch đã phối hợp với địa phương thực hiện công tác tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư tại khu vực đối với các nội dung đề xuất điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung, kết quả tổng hợp ý kiến cộng đồng dân cư tất cả người dân đều ủng hộ việc xây dựng Bảo tàng tổng hợp và Thư viện tổng hợp tại vị trí nêu trên (theo Báo cáo số 243/BC-UBND ngày 18/9/2024 của UBND phường Nghĩa Chánh).

4. Lộ trình, tiến độ thực hiện sau khi thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung sẽ triển khai trình phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu TL 1/2000 và thực hiện triển khai các bước tiếp theo sau. Nội dung đề xuất điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung để đảm bảo tính khả thi của đồ án Quy hoạch và triển khai dự án, đảm bảo để phát triển kinh tế xã hội của thành phố. Phục vụ nhu cầu của đô thị, vì lợi ích chung của cộng đồng dân cư đô thị; phù hợp với Khoản 5 Điều 47 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 về điều kiện điều chỉnh quy hoạch đô thị.

II. Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng thành phố Quảng Ngãi đến năm 2040 tại khu vực xã Tịnh Hòa và xã Tịnh Kỳ:

1. Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất:

Trên cơ sở ý kiến thống nhất tại buổi họp ngày 23/12/2024, rà soát các nội dung điều chỉnh cục bộ phù hợp với quy cách thể hiện của đồ án Quy hoạch chung, nội dung đề xuất điều chỉnh cục bộ Quy hoạch sử dụng đất cụ thể như sau:

TT	Ghi chú vị trí (trên bản vẽ)	Quy hoạch chung thành phố đã phê duyệt	Đề xuất điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố
		Hạng mục	Hạng mục
1	01	Đất dự trữ phát triển (khoảng 139 ha)	Đất đơn vị ở (trong đó: đất hỗn hợp (khoảng 38ha), đất công cộng đô thị khoảng 7,5ha, đất cây xanh và giao thông)
2	02	Đất dự trữ phát triển	Đất đơn vị ở, Đất cây xanh công cộng đô thị và đất hỗn hợp
3	03	Đất công trình công cộng đô thị	Đất cây xanh công cộng đô thị

(chi tiết có bản đồ kèm theo)

Các nội dung khác được cụ thể hóa trong đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị phía Đông Bắc thành phố Quảng Ngãi đảm bảo phù hợp với đồ án Điều chỉnh Quy hoạch xây dựng thành phố Quảng Ngãi đến năm 2040 và định hướng đồ án Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung Khu kinh tế Dung Quất đến năm 2045.

2. Điều chỉnh cục bộ tuyến đường giao thông:

Điều chỉnh hướng tuyến (kí hiệu trên bản vẽ đường trục dọc D1) từ Cảng Tịnh Hòa đi Dung Quất và quy mô mặt cắt:

TT	Quy hoạch chung thành phố đã phê duyệt		Quy hoạch chung thành phố điều chỉnh		Ghi chú
	Hạng mục	Mặt cắt đường (m)	Hạng mục	Mặt cắt đường (m)	
1	Trục đường quy hoạch (trục dọc từ Cảng Tịnh Hòa đi Dung Quất)	47,5m	Trục đường quy hoạch (trục dọc từ Cảng Tịnh Hòa đi Dung Quất): Điều chỉnh tim tuyến và mặt cắt	60,5m	Kí hiệu là D1

Các tuyến đường quy hoạch khác thực hiện đến năm 2040 đảm bảo phù hợp với đồ án Điều chỉnh Quy hoạch xây dựng thành phố Quảng Ngãi đến năm

2040 và đến năm 2045 phù hợp với định hướng đồ án Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung Khu kinh tế Dung Quất đến năm 2045.

3. Đánh giá các nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung:

Việc kiểm tra, rà soát các nội dung cần thay đổi, điều chỉnh của đồ án 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 là để đảm bảo phù hợp với đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Dung Quất đến năm 2045 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 168/QĐ-TTg ngày 28/02/2023; làm cơ sở phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu TL 1/2000 theo Điều 2 Quyết định số 168/QĐ-TTg ngày 28/02/2023 của Thủ tướng Chính phủ; Công văn số 590/BQL-KHTH ngày 16/3/2023.

Các nội dung đề nghị điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Quảng Ngãi đến năm 2040 là để phù hợp với đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Dung Quất đến năm 2045 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt và để phù hợp với Quy hoạch tỉnh Quảng Ngãi thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định 1456/QĐ-TTg ngày 22/11/2023 (*Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Dung Quất đến năm 2045 đã được tích hợp vào Quy hoạch tỉnh*); đảm bảo điều kiện điều chỉnh theo Khoản 1, Điều 47 Luật quy hoạch đô thị năm 2009 được sửa đổi bổ sung bởi Khoản 8, Điều 29 Luật sửa đổi bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018: “1. Có sự điều chỉnh về chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh hoặc điều chỉnh về địa giới hành chính làm ảnh hưởng lớn đến tính chất, chức năng, quy mô của đô thị hoặc khu vực lập quy hoạch;”.

4. Lộ trình, tiến độ thực hiện sau khi thực hiện điều chỉnh quy hoạch chung sẽ triển khai lập, thẩm định, phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị phía Đông Bắc thành phố Quảng Ngãi.

UBND thành phố kính đề nghị Sở Xây dựng nghiên cứu, tổng hợp tham mưu cho UBND tỉnh Quảng Ngãi xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch tỉnh;
- Bảo tàng Tỉnh Quảng Ngãi;
- CT, các PCT UBND TP;
- Phòng KT, HT&ĐT TP;
- VPUB: C, PCVP, CV(XD);
- Lưu: VT, QLĐT(long).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Trà Thanh Danh