

TỜ TRÌNH

Về việc cho ý kiến đối với nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố Quảng Ngãi đến năm 2040 tại khu vực dự án Khu đô thị bờ Nam sông Trà Khúc, thành phố Quảng Ngãi

Kính gửi: Ban Thường vụ Thành ủy.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 5929/UBND-KTN ngày 21/11/2022 về việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất dự án Khu đô thị bờ Nam sông Trà Khúc, thành phố Quảng Ngãi và Quyết định số 24/QĐ-UBND ngày 10/01/2023 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc ban hành Kế hoạch thực hiện công tác đấu giá quyền sử dụng đất đối với các dự án thu tiền sử dụng đất năm 2023; Trên cơ sở ý kiến của Sở Xây dựng tại Công văn số 749/SXD-QHKT ngày 21/4/2023 về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị để làm cơ sở thẩm định đồ án QHCT tỷ lệ 1/500 dự án Khu đô thị bờ Nam sông Trà Khúc; nội dung đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 2870/TTr-STNMT ngày 06/6/2023 về việc thẩm định, phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng thành phố Quảng Ngãi đến năm 2040.

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; trên cơ sở ý kiến đề xuất của Phòng Quản lý đô thị, UBND thành phố kính trình Ban Thường vụ Thành ủy xem xét, cho ý kiến đối với các nội dung đề xuất điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố Quảng Ngãi đến năm 2040 tại khu vực dự án Khu đô thị bờ Nam sông Trà Khúc, thành phố Quảng Ngãi cụ thể như sau:

1. Nội dung đề nghị điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung của Sở Tài nguyên và Môi trường:

- Điều chỉnh khu đất công trình công cộng đô thị, diện tích khoảng 1,3ha tại khu vực đường Trường Sa (khu vực đang thực hiện dự án Khu đô thị bờ Nam sông Trà Khúc để đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện theo Quy hoạch được duyệt) thành khu đất hỗn hợp (chức năng sử dụng hỗn hợp) bao gồm đất nhóm nhà ở cao tầng và đất thương mại dịch vụ.

- Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc:

Khu đất đề xuất điều chỉnh cục bộ thành đất thương mại dịch vụ, tuân thủ theo định hướng đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố đến năm 2040 với tầng cao tối đa là 30 tầng, mật độ xây dựng tối đa đảm bảo theo Bảng 2.10 QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất			
	≤ 3 000 m ²	10 000 m ²	18 000 m ²	≥ 35 000 m ²
≤16	80	70	68	65
19	80	65	63	60
22	80	62	60	57
25	80	58	56	53
28	80	55	53	50
31	80	53	51	48
34	80	51	49	46
37	80	49	47	44
40	80	48	46	43
43	80	47	45	42
46	80	46	44	41
>46	80	45	43	40

CHÚ THÍCH: Đối với lô đất có các công trình có chiều cao > 46 m còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 13 lần (trừ các lô đất xây dựng các công trình có yêu cầu đặc biệt về kiến trúc cảnh quan, điểm nhấn đô thị đã được xác định trong quy hoạch cao hơn).

- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của khu đất sẽ được chuẩn xác trong nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu trong bước tiếp theo.

(có bản vẽ điều chỉnh cục bộ quy hoạch kèm theo)

2. Về trình tự, thủ tục thực hiện; cơ sở, sự cần thiết đề xuất điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ có trách nhiệm chỉ đạo Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh phối hợp với địa phương tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư về nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch tại khu vực.

Việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch để hình thành phức hợp có chức năng sử dụng đất hỗn hợp để khai thác hiệu quả sử dụng đất đối với quỹ đất công chưa đưa vào sử dụng hiệu quả trong thời gian vừa qua; thu hút kêu gọi đầu tư phù hợp với xu thế hiện nay đối với việc hình thành các khu chức năng sử dụng đất hỗn hợp; làm cơ sở pháp lý để thực hiện Quyết định số 24/QĐ-UBND ngày 10/01/2023 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc ban hành Kế hoạch thực hiện công tác đấu giá quyền sử dụng đất đối với các dự án thu tiền sử dụng đất năm 2023 đúng tiến độ đề ra.

Theo định hướng Quy hoạch chung đến năm 2040, dọc mặt tiền sông Trà Khúc định hướng phát triển hỗn hợp đa chức năng, ưu tiên phát triển công trình điểm nhấn, cao tầng dọc trục đường Trường Sa. Nhằm khai thác hiệu quả quỹ đất, không gian kiến trúc cảnh quan ven sông Trà Khúc, tạo nguồn thu cho ngân sách; góp phần đẩy nhanh tốc độ đô thị hóa, tạo động lực phát triển đô thị, nhất là khu vực phía trên đập dâng sông Trà Khúc là khu vực sẽ có giá trị cảnh quan cao, phù hợp với các công trình hỗn hợp, cao tầng.

Nội dung đề xuất điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung để đảm bảo tính khả thi của đồ án Quy hoạch, 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 3 và Khoản 5 Điều 47 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 về điều kiện điều chỉnh quy hoạch đô thị.

Sau khi được UBND tỉnh Quảng Ngãi quyết định phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng thành phố Quảng Ngãi đến năm 2040, Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ phối hợp, tổ chức công bố, công khai để các tổ chức, cá nhân biết, giám sát và thực hiện thủ tục trình điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch phân khu TL 1/2000 phía Đông phường Nghĩa Chánh, thành phố Quảng Ngãi làm cơ sở trình phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết TL 1/500 để làm cơ sở lập các thủ tục để đấu giá quyền sử dụng đất.

Để có cơ sở thực hiện các bước tiếp theo, UBND thành phố kính trình Ban Thường vụ Thành ủy xem xét, cho ý kiến./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thường trực Thành ủy;
- Sở Tài Nguyên và Môi trường QN;
- CT, các PCT UBND TP;
- Các Phòng: QLĐT, TNMT TP;
- UBND P. Nghĩa Chánh;
- VPUB: C, PCVP, CV (XD);
- Lưu: VT, QLĐT(long).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Trà Thanh Danh