

**UBND TỈNH QUẢNG NGÃI
SỞ XÂY DỰNG**

Số: /SXD-QLN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Quảng Ngãi, ngày tháng 4 năm 2025

V/v tham gia thẩm định dự án
Khu đô thị Phổ Ninh do Công
ty Cổ phần May – Diêm Sài
Gòn đề xuất

Kính gửi: Sở Tài chính.

Sở Xây dựng nhận được Công văn số 513/STC-HCSN&DN ngày 31/3/2025 của Sở Tài chính về việc tham gia thẩm định hồ sơ đề xuất dự án Khu đô thị Đông Phổ Ninh do Công ty Cổ phần May – Diêm Sài Gòn đề xuất. Sau khi nghiên cứu hồ sơ dự án, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Theo đề nghị của Công ty Cổ phần May - Diêm Sài Gòn (gọi tắt là Nhà đầu tư) khu vực đề xuất dự án Khu đô thị Đông Phổ Ninh có quy mô diện tích khoảng 51,8 ha, thuộc phường Phổ Ninh và Phổ Minh, thị xã Đức Phổ có trong các vị trí dự kiến thực hiện các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị (Phụ lục 4) của Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ngãi giai đoạn 2021 - 2025 được cấp thẩm quyền phê duyệt.

2. Về sự phù hợp với quy hoạch được duyệt

Đối chiếu với đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Trung tâm đô thị phía Bắc phường Nguyễn Nghiêm, thị xã Đức Phổ (đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 927/QĐ-UBND ngày 04/10/2021), vị trí đề xuất đầu tư dự án thuộc khu vực định hướng quy hoạch gồm đất khu dân cư, đất công cộng đô thị, đất công cộng đơn vị ở, đất thương mại dịch vụ kết hợp ở (nhà ở chiếm tối đa 40%), đất cơ quan, đất giáo dục, đất cây xanh, đất hạ tầng kỹ thuật và đất giao thông. Như vậy, việc đề xuất dự án Khu đô thị Đông Phổ Ninh tại khu vực trên là phù hợp với định hướng quy hoạch phân khu được duyệt.

Qua kiểm tra Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, Nhà đầu tư đề xuất các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đảm bảo theo quy định tại Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.

3. Về dành quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội của dự án

Hồ sơ đề xuất dự án đầu tư chưa đề xuất quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội. Do đó, đề nghị Nhà đầu tư nghiên cứu quy định tại Quyết định số 54/2024/QĐ-UBND ngày 31/10/2024 của UBND tỉnh để đề xuất quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội của dự án đảm bảo phù hợp quy định; đồng thời, đề xuất phương án quy hoạch trong phần diện tích đất dành để phát triển nhà ở xã hội, quy mô đầu tư nhà ở xã hội, phương án đầu tư,...đảm bảo phù hợp quy định Luật Nhà ở năm 2023, nghị định 100/2024/ND-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ và các quy định pháp luật có liên quan.

4. Về việc đầu tư xây dựng nhà ở thương mại của dự án

Theo Hồ sơ đề xuất Dự án đã thể hiện cơ cấu sản phẩm, loại hình nhà ở, cụ thể: Dự án dự kiến xây dựng 222 căn nhà ở (trong đó: 210 căn nhà liền kề và 12 căn nhà biệt thự), phương án quy hoạch bố trí nằm trên mặt tiền các tuyến đường: N9, N10, N13, D13 của dự án và dành 861 lô đất nền để chuyển nhượng cho người dân tự xây dựng nhà ở là phù hợp.

5. Về phương án đấu nối giao thông

5.1. Đảm bảo ranh giới dự án nằm ngoài phạm vi đất dành cho đường bộ tuyến Quốc lộ 1 cũ (*Đường Nguyễn Nghiêm*) theo quy định tại Luật đường bộ năm 2024 và Nghị định số 165/2024/NĐ-CP ngày 26/12/2024 của Chính phủ.

5.2. Trong quá trình thực hiện các bước tiếp theo

- Thực hiện thủ tục về kết nối giao thông và đấu nối đường bộ được quy định tại các Điều 27 (*Kết nối giao thông các tuyến đường bộ*), Điều 29 (*đấu nối đối với trường hợp kết nối với đường bộ không có trong các quy hoạch*), Điều 30 (*Trách nhiệm tổ chức thực hiện xây dựng nút giao đấu nối, đóng điểm đấu nối*) và Điều 31 (*đấu nối tạm thời có thời hạn vào quốc lộ, đường địa phương đang khai thác*) Nghị định số 165/2024/NĐ-CP ngày 26/12/2024 của Chính phủ.

- Thực hiện trình tự, thủ tục chấp thuận thiết kế, cấp phép thi công nút giao đấu nối vào đường quốc lộ đang khai thác theo quy định tại các Điều 3 (*Chấp thuận thiết kế nút giao đấu nối vào đường quốc lộ đang khai thác*), Điều 4 (*Cấp phép thi công nút giao đấu nối vào đường quốc lộ đang khai thác*), Thông tư số 41/2024/TT-BGTVT ngày 15/11/2024 của Bộ trưởng Bộ Giao thông vận tải.

6. Về phương án sơ bộ bàn giao quản lý công trình: Nhà đầu tư đề xuất bàn giao phần hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của dự án cho cơ quan nhà nước sau khi nhà đầu tư hoàn thành việc đầu xây dựng là phù hợp theo quy định tại khoản 8 Điều 4 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ.

Kính đề nghị Sở Tài chính nghiên cứu, tổng hợp./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc Sở (b/cáo);
- PGĐ Sở (N.H. Hồng);
- Lưu: VT, KCHT, QHKT, QL_N(dtkham).

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Hữu Hồng