

UBND TỈNH QUẢNG NGÃI
SỞ XÂY DỰNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: /SXD-QHKT

Quảng Ngãi, ngày tháng 8 năm 2026

V/v góp ý Nhiệm vụ Quy hoạch
chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định
cư Đông Nam - Phía Bắc

Kính gửi: Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công
trình dân dụng và công nghiệp tỉnh.

Sở Xây dựng nhận được Công văn số 2642/BQLDDCN-TC ngày 31/7/2026 của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp tỉnh (*viết tắt là Ban Quản lý dự án*) về việc tham gia góp ý Nhiệm vụ và dự toán lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Đông Nam - Phía Bắc;

Qua nghiên cứu, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Địa điểm lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Đông Nam - Phía Bắc có quy mô diện tích khoảng 13,68 ha (*gồm các khu ở số 1, 2*), tại xã Vạn Tường, tỉnh Quảng Ngãi.

Đối chiếu với Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị - dịch vụ Đông Nam Dung Quất (*được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1396/QĐ-UBND ngày 19/12/2023*):

- Đối với Khu ở số 1 (diện tích lập quy hoạch khoảng 7,25 ha), thuộc khu vực được định hướng quy hoạch gồm đất nhóm nhà ở và đất giao thông;

- Đối với Khu ở số 2 (diện tích lập quy hoạch khoảng 6,43 ha), thuộc khu vực được định hướng quy hoạch gồm đất nhóm nhà ở và đất giao thông;

Như vậy, việc lập quy hoạch chi tiết tại các vị trí trên, cơ bản phù hợp với mục đích sử dụng đất của Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị - dịch vụ Đông Nam Dung Quất được duyệt.

2. Quá trình thẩm định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, đề nghị Ban Quản lý dự án chỉ đạo kiểm tra, chỉnh sửa, hoàn thiện một số nội dung sau:

- Nội dung nghiên cứu, thành phần hồ sơ, sản phẩm quy hoạch phải đảm bảo quy định tại Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025, Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 của Chính phủ, Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025, Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

- Về căn cứ pháp lý: Rà soát, cập nhật, bổ sung các tiêu chuẩn, quy chuẩn mới nhất hiện hành.

- Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết khu tái định cư cần làm rõ các vấn đề (*lý do, sự cần thiết, phân tích đánh giá hiện trạng...*) để làm cơ sở dự báo dân số, lao động, đất đai, xác định chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, đề xuất các giải pháp quy hoạch

hợp lý.

- Kiểm tra, rà soát các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đề xuất trong nhiệm vụ quy hoạch phải đảm bảo theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD (*nhất là diện tích đất cây xanh, hạ tầng xã hội thiết yếu, hạ tầng kỹ thuật, mật độ xây dựng, tầng cao công trình, bãi đỗ xe,...*), đảm bảo chỗ ở mới có điều kiện sống (*bằng hoặc tốt hơn*) nơi ở cũ, nhất là các hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và điều kiện sinh kế.

- Qua rà soát, Sở Xây dựng nhận thấy các Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đề xuất trong Thuyết minh nhiệm vụ chưa xác định đầy đủ các chỉ tiêu đất hạ tầng xã hội thiết yếu. Do vậy, đề nghị Ban Quản lý dự án kiểm tra, rà soát, tính toán quỹ đất quy hoạch xây dựng công trình hạ tầng xã hội thiết yếu (*thương mại – dịch vụ, y tế, văn hóa, giáo dục...*) trong khu vực có đảm bảo đáp ứng nhu cầu của khu tái định cư hay không; Trường hợp không đảm bảo phải đề xuất bổ sung cho phù hợp.

- Nghiên cứu, đề xuất phương án quy hoạch đa dạng các loại hình nhà ở trong khu tái định cư, đảm bảo đáp ứng nhu cầu của người dân và điều kiện phát triển đô thị; trong đó, cần nghiên cứu bố trí nhà ở chung cư tại các khu vực phù hợp nhằm sử dụng tiết kiệm, tăng hiệu quả quỹ đất, đồng thời góp phần hình thành không gian kiến trúc đô thị hiện đại, đồng bộ, phù hợp với định hướng phát triển đô thị theo tinh thần Nghị quyết số 21-NQ/TW ngày 28 tháng 7 năm 2026 (*"hạn chế tối đa việc phân lô bán nền tại khu vực đô thị"*).

- Nghiên cứu khảo sát hiện trạng hạ tầng kỹ thuật (*nhất là hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải*) để đề xuất giải pháp quy hoạch hợp lý, khớp nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung và các dự án kế cận trong khu vực.

Sở Xây dựng phúc đáp Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp tỉnh nghiên cứu, thực hiện./.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nơi nhận:

- Như trên;
- BQL KKT DQ và các KCN Quảng Ngãi;
- UBND xã Vạn Tường;
- GD, PGD Sở (P.V.Hà);
- Trang TTĐT Sở;
- Lưu: VT, QHKT_(nttn).

Phạm Việt Hà