

UBND TỈNH QUẢNG NGÃI  
**SỞ XÂY DỰNG**

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

Số: 8134 /SXD-QLN

Quảng Ngãi, ngày 09 tháng 10 năm 2026

V/v tham gia thẩm định bổ  
sung dự án Công viên Quảng  
trường biển, kết hợp khu đô  
thị, dịch vụ sinh thái thành  
phố Quảng Ngãi

Kính gửi: Sở Tài chính

Sở Xây dựng nhận được Công văn số 9046/STC-QLĐTNNNS ngày 02/10/2026 của Sở Tài chính về việc tham gia thẩm định bổ sung dự án Công viên Quảng trường biển, kết hợp khu đô thị, dịch vụ sinh thái thành phố Quảng Ngãi do Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển xây dựng đô thị Tân Thái Bình Dương đề xuất. Trên cơ sở nội dung góp ý của Sở Xây dựng tại các Công văn: số 1016/SXD-QLN ngày 28/4/2025, số 1814/SXD-QLN ngày 10/6/2025 và số 114/SXD-QLN ngày 11/7/2025, Nhà đầu tư bổ sung, hoàn thiện hồ sơ đề xuất dự án (kèm theo Công văn số 25/TTBD ngày 09/9/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển xây dựng đô thị Tân Thái Bình Dương). Qua kiểm tra hồ sơ đề xuất dự án chỉnh sửa của Nhà đầu tư, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

**1. Về căn cứ pháp lý**

Đề nghị Nhà đầu tư rà soát, cập nhập thay thế các văn bản đã hết hiệu lực; cập nhập Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 331/QĐ-UBND ngày 30/12/2025 và Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ngãi giai đoạn 2026 - 2030 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 318/QĐ-UBND ngày 14/5/2026.

**2. Về sự phù hợp với quy hoạch đô thị và nông thôn**

Phương án đề xuất đầu tư dự án lần này, qua rà soát Sở Xây dựng nhận thấy phương án quy hoạch và các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đề xuất cơ bản đảm bảo theo quy định của Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD. Riêng đối với các khu đất thương mại - dịch vụ dự kiến bố trí công trình khách sạn, hồ sơ đề xuất xác định tầng cao công trình từ 01 đến 03 tầng, đề nghị Nhà đầu tư nghiên cứu cơ sở xác định tầng cao, tính hợp lý của phương án tổ chức không gian và phát huy hiệu quả khai thác quỹ đất thương mại - dịch vụ, đảm bảo theo chỉ tiêu quy hoạch được xác định tại quy hoạch phân khu được duyệt.

**3. Về sự phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở**

Dự án Công viên Quảng trường biển, kết hợp khu đô thị, dịch vụ sinh thái thành phố Quảng Ngãi tại xã Tịnh Khê, với tổng diện tích khu đất khoảng 228,66 ha có trong Khu vực dự kiến phát triển nhà ở thương mại tại Phụ lục III

của Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 331/QĐ-UBND ngày 30/12/2025 và Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ngãi giai đoạn 2026 - 2030 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 318/QĐ-UBND ngày 14/5/2026.

#### 4. Về quản lý hạ tầng và đầu nối giao thông

Nhà đầu tư cơ bản đã tiếp thu, chỉnh sửa theo nội dung góp ý của Sở Xây dựng tại các Công văn nêu trên. Trong quá trình lập quy hoạch chi tiết, đề nghị giảm 2 nút giao đầu nối vào đường Hoàng Sa (*Nút giữa 2 lô LK08 và LK05, Nút giữa 2 lô LK09 và LK10 đầu nối vào đường Hoàng Sa*) vì không phù hợp với Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được UBND thành phố Quảng Ngãi (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 3758/QĐ-UBND ngày 18/8/2023 và không đảm bảo khoảng cách theo quy định tại Bảng 2.17 QCVN 01:2021/BXD.

#### 5. Về sơ bộ phương án bàn giao quản lý trong khu đô thị

- Cần rà soát cập nhật quy định về bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội khu đô thị theo quy định tại Điều 58 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15; Điều 30, Điều 31 Nghị định số 207/2026/NĐ-CP ngày 15/6/2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng.

- Bổ sung đề xuất sơ bộ phần hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư giữ lại để đầu tư kinh doanh, phần hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao hoặc đề xuất bàn giao cho địa phương theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 32 Nghị định số 96/2026/NĐ-CP ngày 31/3/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư.

- Bổ sung kế hoạch và danh mục các khu vực hoặc công trình, dịch vụ công ích mà chủ đầu tư phải bàn giao cho Nhà nước quản lý, khai thác, sử dụng hoặc được thực hiện quản lý, khai thác, sử dụng sau khi đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng (nếu có yêu cầu); trách nhiệm của chủ đầu tư và các bên liên quan trong việc bàn giao, khai thác, sử dụng. Các nội dung về tiến độ xây dựng và đưa công trình vào hoạt động, trách nhiệm của chủ đầu tư, cơ quan có liên quan trong việc bàn giao công trình xây dựng (nếu có).

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

#### Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc Sở (b/cáo);
- PGĐ Sở (N.H.Hồng, P.V.Hà);
- Các phòng: QHKT, QLCL, KCHT;
- Lưu: VP, QLNN(nbd).

KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC



Nguyễn Hữu Hồng