ỦY BAN NHÂN DÂN **PHƯỜNG TRƯƠNG QUANG TRỌNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: /UBND-XDĐTMT V/v tham gia góp ý liên quan đến việc chấp thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Tổ hợp Logistic Hùng Nguyễn QN.	*P. Trương Quang Trọng, ngày tháng 10 năm 2026*

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Moi trường tỉnh Quảng Ngãi.

UBND phường Trương Quang Trọng nhận Công văn số 11494/SNNMT-QLĐĐ ngày 22/9/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi về việc tham gia góp ý liên quan đến việc chấp thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Tổ hợp Logistic Hùng Nguyễn QN, tại phường Trương Quang Trọng. Qua nghiên cứu hồ sơ, trên cơ sở đề xuất của phòng Xây dựng, Đô thị và Môi trường, UBND phường Trương Quang Trọng tham gia một số nội dung như sau:

1. Sự phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội của địa phương

Trong định hướng phát triển kinh tế - xã hội của phường Trương Quang Trọng, lĩnh vực thương mại, dịch vụ (bao gồm cả dịch vụ hoạt động logistic) được xác định là một trong những động lực tăng trưởng quan trọng, từng bước hình thành các khu thương mại, dịch vụ có quy mô phù hợp với quy hoạch xây dựng để đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị, phục vụ dân cư trên địa bàn phường và các vùng lân cận. Dự báo khi dự án Khu tổ hợp Logistic Hùng Nguyễn QN hoàn thành đưa vào hoạt động sẽ góp phần nâng cao chất lượng phục vụ, đa dạng hóa loại hình dịch vụ trên địa bàn; bên cạnh đó, dự kiến sẽ tạo thêm việc làm cho lao động tại địa phương, phát sinh các hoạt động dịch vụ liên quan và các ngành nghề hỗ trợ khác; đồng thời góp phần tăng thu ngân sách từ các hoạt động sản xuất, kinh doanh và dịch vụ. Từ những nội dung vừa nêu, UBND phường nhận thấy mục tiêu đầu tư của Dự án cơ bản phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

Hiện nay, các tuyến đường giao thông kết nối tại vị trí này khá hạn chế nên có khá ít nhà đầu tư quan tâm đề xuất Dự án tại khu vực này; Đến nay đã có Nhà đầu tư quan tâm đề xuất, quan điểm của địa phương là ủng hộ và tạo điều kiện để doanh nghiệp đầu tư trên địa bàn phường. Tuy nhiên, vì một số đặc thù về hiện trạng và quy hoạch tại vị trí đề xuất đầu tư nên việc đầu tư loại hình dịch vụ logistic tại vị trí này cần xem xét đánh giá các nội dung được nêu tại điểm 2 Công văn này.

2. Sự phù hợp với quy hoạch đô thị và nông thôn, quy chuẩn quốc gia về quy hoạch xây dựng, các tiêu chuẩn, quy chuẩn liên quan:

Đối chiếu Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị trung tâm

phía Bắc thành phố Quảng Ngãi được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 678/QĐ-UBND ngày 13/10/2020, khu đất đề xuất dự án nằm trong quy hoạch đường giao thông, quy hoạch đất thương mại dịch vụ thuộc lô ký hiệu TM3-02. Chỉ tiêu sử dụng đất tại Lô quy hoạch TM3-02 như sau: Mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao tối đa là 09 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 5,4. Nội dung đề xuất dự án cơ bản phù hợp với quy hoạch cơ cấu sử dụng đất. Tuy nhiên, có một số vấn đề cần được xem xét, đánh giá kỹ lưỡng, cụ thể như sau:

- Chung quanh khu đất đề xuất dự án là các khu dân cư hiện trạng và một số khu dân cư được đầu tư mới hoặc đã lập dự án đầu tư theo quy hoạch chi tiết được duyệt (Khu tái định cư xã Tịnh Ấn Tây, Khu đô thị mới tại xã Tịnh Ấn Tây và phường Trương Quang Trọng, Khu dân cư trung tâm xã Tịnh Ấn Tây). Dự án đề xuất đầu tư cung cấp dịch vụ Logistic (đầu tư hệ thống kho bãi phục vụ mục đích tập kết, lưu giữ, trung chuyển, phân phối hàng hóa), đặc thù loại hình dịch vụ này là thường xuyên có các phương tiện giao thông tải trọng lớn như xe tải, xe container và xe đầu kéo, tiếp cận, ra vào công trình. Theo đó, khi dự án hình thành cần quan tâm đến khả năng sẽ gây mất an toàn giao thông đối với các khu dân cư lân cận.

- Bên cạnh đó, Công trình dịch vụ Logistic nhà đầu tư đề xuất phục vụ lưu giữ các mặt hàng nông lâm thủy hải sản và hoa quả. Nếu rác thải, nước thải từ công trình không được xử lý đảm bảo tiêu chuẩn kỹ thuật có khả năng ảnh hưởng môi trường, gây ô nhiễm, bốc mùi ra khu vực chung quanh, ô nhiễm nguồn nước trong tuyến mương khu vực phía Tây Dự án, dễ phát sinh khiếu nại từ các khu dân cư chung quanh.

- Lô đất quy hoạch ký hiệu TM3-02 nằm tiếp giáp với 03 tuyến đường giao thông (trong đó tuyến Thạch Bích – Tịnh Phong ở phía Đông và tuyến giao thông phía Nam có mặt cắt lên đến 31m) được quy hoạch để đầu tư công trình thương mại dịch vụ có quy mô lên đến 9 tầng. Theo đồ án quy hoạch phân khu được duyệt, tại vị trí này được định hướng hình thành công trình kiến trúc có giá trị thẩm mỹ cao tạo điểm nhấn đô thị. Theo nghiên cứu phương án thiết kế sơ bộ của Dự án, UBND phường nhận thấy loại hình và quy mô tầng cao công trình đề xuất chưa thực sự tương xứng với định hướng phát triển kiến trúc cảnh quan tại khu vực theo đồ án quy hoạch phân khu.

Trường hợp sau khi cơ quan chủ trì tham mưu đánh giá các nội dung nêu trên và thống nhất chấp thuận loại hình công trình theo đề xuất dự án thì cần nghiên cứu một số nội dung sau:

- Theo hồ sơ, đơn vị đề xuất dự án tính mật độ xây dựng theo diện tích của toàn khu đất đề xuất dự án. Tuy nhiên, mật độ xây dựng tối đa (60%) theo quy hoạch chỉ tính đối với phần diện tích đất nằm trong quy hoạch đất thương mại dịch vụ thuộc lô ký hiệu TM3-02. Do đó, đề nghị rà soát mật độ xây dựng các công trình thuộc dự án; mật độ xây dựng không được vượt quá 60% diện tích phần đất nằm trong quy hoạch đất thương mại dịch vụ.

- Ranh giới đề xuất dự án có bao gồm một phần tuyến đường giao thông quy hoạch mang ký hiệu N15 (khu vực phía Bắc dự án), trong phương án tổng

mặt bằng đề xuất dự án cũng có thể hiện tuyến đường quy hoạch này. Theo quy hoạch phân khu được duyệt, đường N15 là đường đô thị (sử dụng chung cho đô thị), tuy nhiên, hồ sơ đề xuất dự án thể hiện nội dung đầu tư *"Đường giao thông nội bộ đáp ứng xe tải, xe container lưu thông hai chiều"* là chưa phù hợp với Đồ án Quy hoạch phân khu được duyệt. Đề nghị bổ sung nội dung đầu tư đoạn đường quy hoạch N15 (đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật dọc tuyến đường) vào trong hồ sơ đề xuất dự án để đảm bảo dự án thực hiện phù hợp theo quy hoạch phân khu được phê duyệt.

- Chuẩn xác chỉ giới xây dựng đảm bảo phù hợp theo đồ án Quy hoạch phân khu được duyệt. Chỉ giới xây dựng hướng Đông lùi vào so với chỉ giới đường đỏ quy hoạch của đường Thạch Bích – Tịnh Phong là 10,0m. Công trình chính không được vi phạm chỉ giới xây dựng theo quy hoạch.

- Khoảng cách giữa khối nhà 03 với khối nhà 05, 06 chưa phù hợp với quy định tại điểm 2.6.1.1 Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD (*Trường hợp các công trình có chiều cao < 46 m: (-) Khoảng cách giữa cạnh dài của các công trình phải đảm bảo ≥ 1/2 chiều cao công trình nhưng không được < 7 m; (-) Khoảng cách giữa đầu hồi của công trình với đầu hồi hoặc cạnh dài của công trình khác phải đảm bảo ≥ 1/3 chiều cao công trình nhưng không được < 4 m).* Đề nghị điều chỉnh khoảng cách các khối công trình đảm bảo quy định tại điểm 2.6.1.1 Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD, đồng thời đảm bảo chỉ giới xây dựng theo quy hoạch phân khu.

- Cốt nền hiện trạng khu vực đề xuất dự án khá thấp so với đường giao thông tiếp giáp. Để phục vụ công tác san nền đảm bảo cốt sân nền của Dự án phù hợp với quy hoạch được duyệt, đồng thời tránh tình trạng sạt lở đất ảnh hưởng đến mương thoát nước khu vực phía tây Dự án thì khu vực ranh giới phía Tây của dự án cần phải đề xuất hạng mục công trình giữ đất san nền. Trường hợp đơn vị đề xuất dự án lựa chọn giải pháp giữ đất san nền bằng mái taluy, thì đề nghị bổ sung quỹ đất đầu tư hạng mục mái taluy vào trong dự án.

- Phương án đề xuất đầu tư cần phải được nghiên cứu phù hợp với các quy định về phòng cháy chữa cháy; khoảng cách an toàn môi trường đối các hạng mục thu gom xử lý nước thải, rác thải.

- Chuẩn xác lại cơ cấu sử dụng đất sau khi điều chỉnh các nội dung nêu trên.

3. Đối với nội dung sự chồng lấn với các dự án. Qua rà soát các dự án đầu tư đã được UBND thành phố phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, các Dự án đầu tư do UBND phường, UBND thành phố trước đây quyết định đầu tư thì không có dự án chồng lấn phạm vi đề xuất dự án. Đối với các Dự án do UBND tỉnh quyết định, chấp thuận Chủ trương đầu tư; Công tác thẩm định chủ trương đầu tư, dự án đầu tư do các Sở ngành trực thuộc UBND tỉnh chủ trì thực hiện, UBND phường không có đầy đủ thông tin, cơ sở dữ liệu liên quan. Theo đó, kính đề nghị Sở Tài chính tra cứu hồ sơ lưu, phối hợp với các Sở ngành liên quan để rà soát, đánh giá sự chồng lấn với Dự án do UBND tỉnh quyết định, chấp thuận Chủ trương đầu tư.

4. Nguồn gốc đất, hiện trạng sử dụng đất, khả năng đáp ứng điều kiện

chuyển mục đích sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật.

- Nguồn gốc đất: Đất trồng lúa, đất trồng cây hằng năm khác có nguồn gốc đất "Đất được Nhà nước giao đất theo Nghị định 64/CP".

- Hiện trạng sử dụng: Hộ dân hiện đang canh tác, sản xuất nông nghiệp.

- Đáp ứng điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định pháp luật về đất đai.

Nay UBND phường Trương Quang Trọng có ý kiến trình Sở Tài chính tỉnh Quảng Ngãi được biết, tổng hợp./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- CT, các PCT UBND phường;
- Phòng XD, ĐT và MT phường;
- VPUB: CVP, các PCVP, CV;
- Lưu: VT, PXDĐTMT.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Lữ Ngọc Út