

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THỊ XÃ ĐỨC PHỔ**

Số: /UBND-QLĐT

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

Đức Phổ, ngày tháng năm 2022

V/v lấy ý kiến Ban Thường vụ
Thị ủy về dự án: Khu dân cư An
Thường và Chính trang đô thị

Kính gửi: Ban Thường vụ Thị ủy Đức Phổ.

Thực hiện Công văn số 790/SKHĐT-KTĐN ngày 04/5/2022 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc tham gia thẩm định dự án Khu dân cư An Thường và Chính trang đô thị do Công ty TNHH Đầu tư bất động sản Hạnh Phúc đề xuất (kèm theo hồ sơ đề xuất), UBND thị xã đã tổ chức lấy ý kiến các cơ quan liên quan, các thành viên Ủy ban.

Trên cơ sở ý kiến góp ý của các cơ quan, đơn vị, địa phương: Phòng Giáo dục và Đào tạo tại Công văn số 21//PGDDĐT ngày 20/5/2022, Phòng Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 151/TNMT ngày 18/5/2022, Phòng Kinh tế tại Công văn số 112/PKT ngày 24/5/2022, Phòng Văn hóa và Thông tin tại Công văn số 57/VHTT ngày 23/5/2022, Công an thị xã tại Công văn số 1088/CATX(AN) ngày 23/5/2022, Ban Chỉ huy quân sự thị xã tại Công văn số 504/BCH-TM ngày 02/6/2022, UBND phường Phổ Hòa tại Công văn số 81/UBND ngày 20/5/2022, UBND phường Phổ Vinh tại Công văn số 152/UBND ngày 23/5/2022, UBND phường Phổ Minh tại Công văn số 104/UBND ngày 24/5/2022, Phòng Quản lý đô thị tại Công văn số 113/PQLĐT ngày 01/6/2022.

UBND thị xã kính trình Ban Thường vụ Thị ủy xem xét có ý kiến về chủ trương đầu tư dự án: Khu dân cư An Thường và Chính trang đô thị, cụ thể:

1. Thông tin chung về dự án:

a) Tên dự án: Khu dân cư An Thường và Chính trang đô thị.

b) Địa điểm đầu tư: phường Phổ Hòa, Phổ Minh, Phổ Vinh, thị xã Đức Phổ, với giới cận như sau:

- + Phía Bắc giáp đường Hùng Vương;
- + Phía Nam giáp khu dân cư hiện hữu;
- + Phía Đông giáp đất trồng lúa;
- + Phía Tây giáp khu dân cư hiện hữu.

c) Mục tiêu đầu tư:

Nhằm hình thành khu đô thị mới, hiện đại, đồng bộ về hạ tầng, định hướng phát triển thương mại, dịch vụ, nhà ở đô thị...; góp phần hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực trung tâm đô thị phường Phổ Hòa, Phổ Minh, Phổ Vinh; phát triển và mở rộng quỹ nhà ở, đáp ứng nhu cầu về đất ở của

người dân địa phương; sử dụng hợp lý các nguồn tài nguyên, thúc đẩy quá trình đô thị hóa; phát triển và chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng tăng tỷ lệ ngành xây dựng, thương mại dịch vụ, du lịch của thị xã Đức Phổ.

d) Nội dung, quy mô đầu tư:

- Diện tích sử dụng đất của dự án: 99.935,99m² (~9,99ha).

- Nội dung đầu tư: Đầu tư đồng bộ hạ tầng Khu dân cư An Thường và chỉnh trang đô thị theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu Trung tâm đô thị phía Nam phường Nguyễn Nghiêm đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 936/QĐ-UBND ngày 07/10/2021 (bao gồm: sử dụng đất, san nền, giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cây xanh,...).

- Cơ cấu sản phẩm của dự án:

+ 337 Lô đất ở nhà ở liên kế kết hợp dịch vụ (shophouse) với tổng diện tích đất 36.061,33m².

+ 29 Lô đất ở biệt thự với tổng diện tích 5.803,0 m².

- Quy mô dân số dung nạp của khu đô thị: Khoảng 1.000 người.

e) Tổng vốn đầu tư: Khoảng 165 tỷ đồng.

f) Hình thức đầu tư: Tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

g) Nguồn vốn đầu tư: Vốn ngoài ngân sách.

h) Tiến độ thực hiện dự án: 03 năm (kể từ ngày nhà đầu tư được lựa chọn theo quy định).

2. Sự phù hợp với các quy hoạch có liên quan:

a) Về Quy hoạch xây dựng:

- Qua đối chiếu với Đồ án quy hoạch chung đô thị Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2035 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 831/QĐ-UBND ngày 17/11/2017 và Quyết định số 832/QĐ-UBND ngày 07/12/2020, thì vị trí khu đất dự kiến đầu tư dự án được quy hoạch là đất ở, phù hợp với quy hoạch.

- Khu đất dự kiến đầu tư dự án phù hợp với Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Trung tâm đô thị phía Nam phường Nguyễn Nghiêm, thị xã Đức Phổ được phê duyệt tại Quyết định số 936/QĐ-UBND ngày 07/10/2021.

b) Về sự phù hợp với Kế hoạch phát triển nhà ở:

Dự án thuộc trong danh mục phát triển nhà ở của tỉnh Quảng Ngãi được phê duyệt tại Kế hoạch số 149/KH-UBND ngày 19/11/2019 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về phát triển nhà ở năm 2019, đến năm 2020 và dự kiến các năm tiếp theo (năm 2021 – 2025) trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

c) Về đất đai:

- Về hiện trạng sử dụng đất: Đất nông nghiệp (LUC, BHK, CLN); đất phi nông nghiệp (ODT, DGT, DTL, SON, NTD) và đất chưa sử dụng (BCS).

- Loại đất: Chủ yếu là đất trồng lúa; còn lại là đất hoa màu, đất giao thông, đất mặt nước, một phần đất ở, đất nghĩa địa.

- Nguồn gốc đất: Đất giao cho hộ gia đình, cá nhân theo Nghị định số 64-CP của Chính phủ, đất do UBND cấp xã quản lý và đất ở của người dân.

- Về Quy hoạch sử dụng đất: Dự án Khu dân cư An Thường và chỉnh trang đô thị Đức Phổ phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và Kế hoạch sử dụng đất năm đầu của quy hoạch sử dụng đất thị xã Đức Phổ được UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt tại Quyết định số 821/QĐ-UBND ngày 10/9/2021.

- Về Kế hoạch sử dụng đất: Dự án Khu dân cư An Thường và chỉnh trang đô thị Đức Phổ phù hợp Kế hoạch sử dụng đất năm 2022 thị xã Đức Phổ được UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt tại Quyết định số 1386/QĐ-UBND ngày 31/12/2021.

- Cơ cấu sử dụng đất của dự án:

+ Bảng kê loại đất theo hiện trạng sử dụng đất trong khu vực Dự án:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích quy hoạch dự án (m²)	Ghi chú
I	ĐẤT NÔNG NGHIỆP	NNP	80.312,8	
1	Đất chuyên trồng lúa nước	LUC	78.315,8	
2	Đất bằng trồng cây hàng năm khác	BHK	1.906,1	
3	Đất trồng cây lâu năm	CLN	90,9	
II	ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP	PNN	17.081,1	
1	Đất ở tại đô thị + Đất trồng cây hàng năm khác	ODT+BHK	612,4	
2	Đất nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng.	NTD	96,3	
3	Đất giao thông	DGT	2.094	
4	Đất thủy lợi	DTL	9.219,5	
5	Đất sông ngòi, kênh, rạch, suối	SON	5.058,9	
III	ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG	BCS	2.542,1	
Tổng diện tích			99.936	
Tổng số thửa			151	

+ Bảng kê loại đất do UBND phường Phổ Hòa quản lý:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích quy hoạch dự án (m²)	Ghi chú
I	ĐẤT NÔNG NGHIỆP	NNP	12.207,1	
1	Đất chuyên trồng lúa nước	LUC	11.796,4	
2	Đất bằng trồng cây hàng năm khác	BHK	334,4	
3	Đất trồng cây lâu năm	CLN	76,3	
II	ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP	PNN	9.876,2	
1	Đất giao thông	DGT	1.037,7	
2	Đất thủy lợi	DTL	6.169,6	
3	Đất sông ngòi, kênh, rạch, suối	SON	2.668,9	
III	ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG	BCS	779,0	
Tổng diện tích			22.862,3	
Tổng số thửa			31	

+ Bảng kê loại đất do UBND phường Phổ Minh quản lý:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích quy hoạch dự án (m²)	Ghi chú
I	ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP	PNN	248,6	
1	Đất giao thông	DGT	100,7	
2	Đất thủy lợi	DTL	45,2	
3	Đất sông ngòi, kênh, rạch, suối	SON	102,7	
Tổng diện tích			248,6	
Tổng số thửa			4	

+ Bảng kê loại đất do UBND phường Phổ Vinh quản lý:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích quy hoạch dự án (m²)	Ghi chú
I	ĐẤT NÔNG NGHIỆP	NNP	30.588,2	
1	Đất chuyên trồng lúa nước	LUC	29.516,5	
2	Đất bằng trồng cây hàng năm khác	BHK	1.071,7	
II	ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP	PNN	6.956,5	
1	Đất ở tại đô thị + Đất trồng cây hàng năm khác	ODT+BHK	612,4	
2	Đất nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng.	NTD	96,3	
3	Đất giao thông	DGT	955,8	
4	Đất thủy lợi	DTL	3.004,7	
5	Đất sông ngòi, kênh, rạch, suối	SON	2.287,3	
III	ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG	BCS	1.763,1	
Tổng diện tích			39.307,8	
Tổng số thửa			72	

d) Sự liên thừa của các thửa đất do UBND phường quản lý:

Trong ranh giới đề xuất dự án Khu dân cư An Thường và Chinh trang đô thị không có các khu đất do UBND phường quản lý có đủ các điều kiện về tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách khu đất thành dự án độc lập theo quy định tại Điều 3 Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND ngày 27/8/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi, cụ thể: không có khu đất có diện tích tối thiểu chiếm 5% tổng diện tích của dự án.

(Theo cáo cáo của UBND phường Phổ Hòa tại Công văn số 81/UBND ngày 20/5/2022, UBND phường Phổ Vinh tại Công văn số 152/UBND ngày 23/5/2022, UBND phường Phổ Minh tại Công văn số 104/UBND ngày 24/5/2022)

d) Về tài sản công:

- Trong khu vực đề xuất dự án Khu dân cư An Thường và Chính trang đô thị có tài sản công, bao gồm: kênh N4, kênh nội đồng và đường giao thông; cụ thể như sau:

+ Kênh N4 bằng BTXM nằm trong ranh dự án; chiều dài tuyến kênh nằm trong dự án khoảng 360m, rộng khoảng 1m.

+ Kênh nội đồng bằng BTXM nằm trong ranh dự án; chiều dài tuyến kênh nằm trong dự án khoảng 380m, rộng khoảng 0,6m.

+ Đường giao thông nông thôn bằng BTXM dài khoảng 180m, bề rộng mặt đường 3,5m.

(Các số liệu trên sẽ được chuẩn xác trong quá trình kiểm kê thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng của dự án theo quy định).

- Phương án xử lý đối với tài sản công: Trong quá trình thực hiện dự án, nhà đầu tư và các cơ quan chức năng sẽ có phương án hoàn trả lại các tuyến kênh và đường đi để đảm bảo tưới, tiêu và đi lại cho nhân dân tại khu vực lân cận dự án.

3. Kiến nghị, đề xuất:

Nhằm tạo điều kiện thu hút các doanh nghiệp đầu tư khu đô thị hiện đại, đầy đủ hạ tầng theo quy hoạch được duyệt, nhằm góp phần hoàn thiện kết cấu hạ tầng của đô thị Đức Phổ, giải quyết nhu cầu về quỹ đất cho phát triển đô thị, nhất là nhu cầu về đất ở. UBND thị xã kính đề nghị Ban Thường vụ Thị ủy xem xét thống nhất chủ trương đầu tư dự án: Khu dân cư An Thường và Chính trang đô thị, làm cơ sở để trình UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư, triển khai thực hiện tổ chức lựa chọn nhà đầu tư theo quy định.

(Có hồ sơ chi tiết kèm theo)

Kính đề nghị Ban Thường vụ Thị ủy xem xét./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT, các PCT UBND thị xã;
- Phòng: VP, QLĐT, TN&MT, KT;
- UBND phường Phổ Hòa, Phổ Vinh, Phổ Minh;
- Lưu: VT, P.QLĐT.

CHỦ TỊCH

Vũ Minh Tâm