

TỜ TRÌNH

**Về việc cho ý kiến chủ trương đầu tư dự án
Khu đô thị Ngọc Thắng Happy House và chỉnh trang đô thị Đức Phổ**

Kính gửi: Ban Thường vụ Thị ủy.

Thực hiện Công văn số 599/SKHĐT-KTĐN ngày 07/4/2022 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Quảng Ngãi về việc tham gia thẩm định hồ sơ dự án Khu đô thị Ngọc Thắng Happy House và chỉnh trang đô thị Đức Phổ do Công ty Cổ phần đầu tư Ngọc Thắng Quảng Ngãi đề xuất (*kèm theo hồ sơ dự án*),

Sau khi tiếp nhận đầy đủ hồ sơ và xem xét ý kiến tham gia góp ý của: Ban Chỉ huy quân sự thị xã tại Công văn số 505/BCH-TM ngày 02/6/2022; UBND phường Phổ Ninh tại Công văn số 106/UBND ngày 23/5/2022, Báo cáo số 77/BC-UBND ngày 06/6/2022; Phòng Văn hóa và Thông tin tại Công văn số 55/VHTT ngày 23/5/2022, Phòng Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 30/TNMT ngày 30/5/2022; Phòng Kinh tế tại Công văn số 106/PKT ngày 24/5/2022 và Phòng Quản lý đô thị tại Công văn số 120/QLĐT ngày 09/6/2022,

Thực hiện Quy chế làm việc số 03-QC/TU ngày 30/3/2021 của Thị ủy Đức Phổ về Quy chế làm việc của Thị ủy, Ban Thường vụ và Thường trực Thị ủy khóa XXI, nhiệm kỳ 2020-2025,

UBND thị xã Đức Phổ kính trình Ban Thường vụ Thị ủy xem xét có ý kiến đối với chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Ngọc Thắng Happy House và chỉnh trang đô thị Đức Phổ, với các nội dung như sau:

I. Thông tin về dự án:

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Ngọc Thắng Quảng Ngãi.
 - Địa chỉ: Số 48 Huỳnh Công Thiệu, phường Nguyễn Nghiêm, thị xã Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi.
 - Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 43008399180 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ngãi, cấp ngày 17/7/2019 (*đăng ký lần đầu*).
 - Người đại diện theo pháp luật: ông Hồ Minh Khánh.
- Tên dự án: Khu đô thị Ngọc Thắng Happy House và chỉnh trang đô thị Đức Phổ.
- Quy mô đầu tư:

- Sản phẩm cung cấp: Nhà đầu tư hoàn thành đầu tư xây dựng hoàn chỉnh, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án theo quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; sản phẩm của dự án bao gồm các lô đất ở; nhà ở liền kề, biệt thự; đất công trình công cộng, đất thương mại dịch vụ... theo quy hoạch được phê duyệt, cụ thể:

- Đất ở: 44.655,9 m², trong đó:

+ 367 lô đất nhà ở liền kề - kết hợp dịch vụ (shophouse) với tổng diện tích đất 39.886,0 m²;

+ 22 Lô đất ở biệt thự với tổng diện tích 7.769,9 m²;

Sau khi hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, nhà đầu tư sẽ xây dựng nhà ở thương mại trên các trục đường chính với 38 lô đất ở có tổng diện tích là 4.273,07 m². Phần đất ở thương mại còn lại được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền theo quy định tại Nghị định số 148/2020/NĐ-CP của Chính phủ ngày 18/12/2020.

- Đất công trình công cộng - dịch vụ: 1.288,2 m².

- Đất giáo dục (trường mầm non): 1.353,5 m².

- Đất hạ tầng kỹ thuật - taluy: 6.347,2 m².

- Đất cây xanh - mặt nước: 3.306,3 m².

- Đất giao thông – bãi đỗ xe: 42.981,6 m².

- Quy mô kiến trúc xây dựng của dự án: Tuân thủ theo quy hoạch xây dựng chi tiết được phê duyệt.

Đối với 38 lô đất được nhà đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trên trục đường Hùng Vương, quy mô kiến trúc xây dựng như sau:

T T	Loại nhà	Số lô	Tổng diện tích đất (m²)	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích xây dựng (m²)	Tầng cao	Diện tích sàn xây dựng (m²)
1	Liên kề	38	4.273,07	80	3.418,46	3	10.255,38
Tổng cộng		38	4.273,07		3.418,46		10.255,38

Đối với các lô đất được chuyển nhượng dưới dạng bán nền, quy mô kiến trúc xây dựng như sau:

+ Nhà liền kề: Tối đa 5 tầng, MĐXD 80%;

+ Nhà biệt thự: Tối đa 5 tầng, MĐXD 70%.

4. Diện tích: khoảng 99.935,99 m² (diện tích này sẽ được chuẩn xác trong quá trình lập dự án, thu hồi, cho thuê đất để thực hiện dự án).

5. Địa điểm: tại phường Phổ Ninh, thị xã Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi.

6. Tổng vốn đầu tư: khoảng 164,135 tỷ đồng.

7. Tiến độ thực hiện phương án: Năm 2022-2025.

II. Một số nội dung sau khi kiểm tra, rà soát, đối chiếu các quy hoạch ngành đã được phê duyệt:

1. Nguồn gốc đất, diện tích đất từng loại đất trong khu vực đề xuất thực hiện dự án, gồm:

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Ghi chú
I	ĐẤT NÔNG NGHIỆP	NNP	90.408,9	
1	Đất chuyên trồng lúa nước	LUC	90.206,4	
2	Đất bằng trồng cây hàng năm khác	BHK	202,5	
II	ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP	PNN	9.483,2	
1	Đất nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng	NTD	962,8	
2	Đất giao thông	DGT	239,1	
3	Đất thủy lợi	DTL	7.111,9	
4	Đất mặt nước chuyên dùng	MNC	56,0	
5	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	SON	1.113,4	
III	ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG	CSD	40,6	
1	Đất bằng chưa sử dụng	BCS	40,6	
Tổng (I+II+III)			99.932,7	

2. Nguồn gốc đất, diện tích đất từng loại đất do UBND phường Phổ Ninh quản lý, gồm:

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Ghi chú
I	ĐẤT NÔNG NGHIỆP	NNP	17.103,3	
1	Đất chuyên trồng lúa nước	LUC	16.900,8	
2	Đất bằng trồng cây hàng năm khác	BHK	202,5	
II	ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP	PNN	9.483,2	
1	Đất nghĩa trang, nghĩa địa, nhà	NTD	962,8	

	tang lễ, nhà hoả táng			
2	Đất giao thông	DGT	239,1	
3	Đất thuỷ lợi	DTL	7.111,9	
4	Đất mặt nước chuyên dùng	MNC	56,0	
5	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	SON	1.113,4	
III	ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG	CSD	40,6	
1	Đất bằng chưa sử dụng	BCS	40,6	
Tổng (I+II+III)			26.627,1	

3. Sự liên thừa của các thửa đất do UBND phường quản lý:

Trong ranh giới đề xuất dự án có các thửa đất nông nghiệp do UBND phường quản lý tuy nhiên các thửa này không liên thừa để tách thành dự án hoặc các thửa liền nhau không có đường vào lớn hơn 5m đồng thời các thửa đất này hiện trạng là các thửa đất lúa có độ cao khá chênh lệch và manh mún nên không thể tách thành dự án đấu giá quyền sử dụng đất. Nên không đảm bảo các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách khu đất thành dự án độc lập theo quy định tại Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND ngày 27/8/2021 của UBND tỉnh và nếu tách các khu đất nêu trên để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thì sẽ phá vỡ quy hoạch khu vực thực hiện dự án.

4. Về tài sản công: Trong khu vực dự án có tài sản công là tuyến kênh N6 thuộc hệ thống tưới của hồ chứa nước Liệt Sơn với chiều dài khoảng 140 m.

5. Về Quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất:

a) Quy hoạch sử dụng đất: Dự án Khu đô thị Ngọc Thăng Happy House 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.

b) Kế hoạch sử dụng đất: Dự án Khu đô thị Ngọc Thăng Happy House 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.

6. Về Quy hoạch xây dựng: Qua đối chiếu với đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 trung tâm phía bắc phường Nguyễn Nghiêm đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 927/QĐ-UBND ngày 04/10/2021 thì vị trí dự án thuộc khu vực được định hướng quy hoạch gồm đất khu dân cư, đất hỗn hợp, đất cây xanh cảnh quan, đất cây xanh đô thị và đất giao thông.

Như vậy dự án có một số vị trí chưa phù hợp với Quy hoạch phân khu (chuyển đổi quy hoạch đất thương mại dịch vụ kết hợp ở có ký hiệu III.T02-06 sang đất ở 30,0%)

7. Về phát triển nhà ở:

Dự án có trong Danh mục các dự án phát triển nhà ở kêu gọi đầu tư đã được UBND tỉnh Quảng Ngãi ban hành kế hoạch số 166/KH-UBND ngày 29/11/2021 của UBND tỉnh điều chỉnh, bổ sung một số nội dung về phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 trên địa bàn tỉnh tại kế hoạch số 149/KH-UBND ngày 19/11/2019.

8. Về Quy hoạch ngành nông nghiệp: Vị trí dự án không nằm trong các quy hoạch của nông nghiệp.

9. Về Môi trường: Đối chiếu với quy định tại số thứ tự 6 Phụ lục IV ban hành kèm theo Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết tại một số điều của Luật Bảo vệ môi trường, Dự án nêu trên (*dự án có yêu cầu chuyển đổi mục đích sử dụng đất trồng lúa thuộc thẩm quyền chấp thuận của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh theo quy định của pháp luật về đất đai*) thuộc dự án đầu tư nhóm II có nguy cơ tác động xấu đến môi trường quy định tại khoản 4 Điều 28 Luật Bảo vệ môi trường.

- Về đánh giá sơ bộ tác động môi trường: Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 29 Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 thì Dự án không thuộc đối tượng phải thực hiện đánh giá sơ bộ tác động môi trường trong giai đoạn chấp thuận chủ trương đầu tư.

- Về đánh giá tác động môi trường: Căn cứ quy định tại điểm b khoản 1 Điều 30 Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 thì Dự án thuộc đối tượng phải thực hiện đánh giá tác động môi trường.

10. Liên quan đến lĩnh vực an ninh, quốc phòng: Khu đất này không ảnh hưởng đến lĩnh vực đất quốc phòng, an ninh trên địa bàn.

III. Một số kiến nghị, đề xuất:

- Đối với một số nội dung chưa phù hợp với quy hoạch xây dựng phân khu được duyệt, sau khi được Ban Thường vụ Thị ủy thống nhất chủ trương, UBND thị xã sẽ kiến nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư đề nghị Nhà đầu tư phối hợp với các đơn vị liên quan và địa phương kiểm tra, rà soát, chỉnh sửa, bổ sung hồ sơ dự án để đảm bảo phù hợp với quy hoạch phân khu được duyệt và kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng chung đô thị và các dự án kế cận.

- Trong phạm vi đề xuất dự án Khu đô thị Ngọc Thắng Happy House và chỉnh trang đô thị Đức Phổ có tuyến kênh N6 thuộc hệ thống tưới của hồ chứa nước Liệt Sơn do Công ty TNHH MTV Khai thác công trình thủy lợi Quảng Ngãi quản lý và tuyến kênh tưới của đập dâng Bàu Si do địa phương quản lý. Do đó, trong quá trình triển khai thực hiện các bước tiếp theo, UBND thị xã sẽ đề nghị Nhà đầu tư phối hợp với Công ty TNHH MTV Khai thác công trình thủy lợi Quảng Ngãi và UBND phường Phổ Ninh và các đơn vị liên quan để điều tra, đánh giá hiện trạng và nhiệm vụ cấp nước, tiêu nước, v.v... của các tuyến kênh thủy lợi; đề xuất phương án, giải pháp kỹ thuật cho từng công trình thủy lợi trong phạm vi dự án như: Giữ nguyên hiện trạng công trình, điều chỉnh tuyến,

quy mô, thay thế công trình mới hoặc các hình thức xử lý tài sản kết cấu hạ tầng thủy lợi theo quy định.

- Khảo sát hiện trạng sông Quán để tính toán, đánh giá tác động của dự án đến dòng chảy lũ trên sông, ngập lụt, ngập úng khu vực dự án làm cơ sở để thiết kế hạ tầng tiêu thoát nước phù hợp, kết nối đồng bộ với hệ thống tiêu thoát nước trong khu vực, đảm bảo không làm tăng mức độ ngập cho các khu vực lân cận.

- Đối với diện tích đất hiện đang sản xuất nông nghiệp (trồng lúa) nằm ở 02 bên sông Quán, phần giáp ranh dự án không thu hồi, tuy nhiên nguồn nước được cấp từ các tuyến kênh dẫn chạy ngang qua phần diện tích của dự án (phần thu hồi), đề nghị Nhà đầu tư có phương án hoàn trả lại hệ thống mương để đảm bảo việc tưới nước phục vụ sản xuất nông nghiệp cho người dân.

- Dự án có sử dụng đất lúa đề nghị Nhà đầu tư cần phối hợp địa phương xây dựng phương án sử dụng tầng đất mặt theo đúng quy định tại Nghị định số 94/2019/NĐ-CP ngày 13/12/2019 của Chính phủ và Công văn số 3572/UBND-NNTN ngày 05/8/2020 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc bảo vệ, sử dụng tầng đất mặt của đất chuyên trồng lúa nước chuyển mục đích sang phi nông nghiệp trên địa bàn tỉnh theo đúng quy định.

- Đối với tài sản công là tuyến kênh N6 thuộc hệ thống tưới của hồ chứa nước Liệt Sơn với chiều dài khoảng 140 m. Sau khi thực hiện lựa chọn nhà đầu tư và triển khai dự án, thị xã Đức Phổ sẽ phối hợp với Nhà đầu tư và các cơ quan có liên quan để có giải pháp xử lý tài sản công theo đúng quy định.

(Có hồ sơ chi tiết kèm theo)

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT, PCT UBND thị xã;
- Văn phòng thị xã;
- Phòng Quản lý đô thị;
- Lưu: VT, PKT.

CHỦ TỊCH

Vũ Minh Tâm