

**TỜ TRÌNH**

**Về việc cho ý kiến chủ trương đầu tư dự án:  
Khu Dịch vụ tổng hợp Vy Phương**

Kính gửi: Thường trực Thị ủy Đức Phổ.

Thực hiện Công văn số 939/SKHĐT-KTĐN ngày 19/5/2022 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Quảng Ngãi về việc tham gia thẩm định hồ sơ dự án Khu Dịch vụ tổng hợp Vy Phương do Công ty TNHH Dịch vụ Tổng hợp Dũng Vy 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 495/BCH ngày 30/5/2022; Công an thị xã tại Công văn số 1138/CATX(AN) ngày 27/5/2022; UBND phường Phổ Ninh tại Công văn số 110/UBND ngày 27/5/2022, Báo cáo số 85/BC-UBND ngày 15/6/2022; Phòng Văn hóa và Thông tin tại Công văn số 63/VHTT ngày 01/6/2022, Phòng Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 167/TNMT ngày 30/5/2022; Phòng Kinh tế tại Công văn số 114/PKT ngày 27/5/2022; Phòng Giáo dục và Đào tạo tại Công văn số 228/PGDĐT ngày 26/5/2022 và Phòng Quản lý đô thị tại Công văn số 125/QLĐT ngày 14/6/2022.

Thực hiện Quy chế làm việc số 07-QC/TU ngày 01/3/2022 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 Thường trực Thị ủy xem xét có ý kiến đối với chủ trương đầu tư dự án Khu Dịch vụ tổng hợp Vy Phương, với các nội dung như sau:

**I. THÔNG TIN VỀ DỰ ÁN:**

1. Chủ đầu tư: Công ty TNHH Dịch vụ Tổng hợp Dũng Vy.

- Địa chỉ: Thôn Tấn Lộc, xã Phổ Châu, thị xã Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi.

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4300852362 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ngãi, cấp ngày 13/04/2021 (đăng ký thay đổi lần 1).

- Người đại diện theo pháp luật: Bà Đặng Thị Bài.

2. Tên dự án: Khu Dịch vụ tổng hợp Vy Phương.

3. Quy mô dự án

a) Công suất thiết kế:

Công suất thiết kế của Dự án đáp ứng cho khoảng 50 lượt xe trung bày, mua bán lẻ/năm và cung cấp, sửa chữa và bảo dưỡng cho khoảng 700 lượt xe bảo dưỡng/năm; gồm những hạng mục với quy mô xây dựng như sau:

- 01 khu trung bày, giới thiệu sản phẩm ô tô (02 tầng): diện tích sử dụng đất 480m<sup>2</sup>;

- 01 khu cửa hàng bảo dưỡng + kết hợp sửa chữa và mua bán phụ tùng, linh kiện ô tô: diện tích sử dụng đất 680m<sup>2</sup>;

- 01 nhà điều hành + văn phòng làm việc (02 tầng): diện tích sử dụng đất 216m<sup>2</sup>;

- Nhà để xe: diện tích 154m<sup>2</sup>;

- 01 nhà kho thiết bị + nhà để máy phát điện (212m<sup>2</sup>);

- Và các hạng mục phụ trợ khác như: nhà vệ sinh, bể nước thải, bể nước PCCC, sân đường nội bộ kết hợp cây xanh cảnh quan,...

b) Quy mô đầu tư xây dựng dự án:

- Đầu tư xây dựng công trình các hạng mục của dự án tối đa 02 tầng.

- Đảm bảo tuân thủ quy hoạch sử dụng đất, chỉ tiêu sử dụng đất và mục đích sử dụng đất theo quy hoạch được duyệt.

- Đảm bảo giao thông đối nội và đối ngoại của dự án.

- Tuân thủ quy hoạch xây dựng khu vực dự án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và các thông số quy hoạch cho phép của cấp có thẩm quyền.

c) Sản phẩm dịch vụ cung cấp: Giới thiệu và trưng bày ô tô; bảo dưỡng + sửa chữa và mua bán linh kiện, phụ tùng ô tô các loại.

d) Nhà đầu tư xây dựng dự án mới 100% đưa vào trực tiếp khai thác; không phân chia giai đoạn của quá trình đầu tư.

4. Diện tích: khoảng 6.177 m<sup>2</sup> (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 21,4 tỷ đồng.

7. Tiến độ thực hiện phương án: Năm 2022 - 2024.

## **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:

<b>TT</b>	<b>Loại đất</b>	<b>Ký hiệu</b>	<b>Diện tích (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Ghi chú</b>
<b>I</b>	<b>ĐẤT NÔNG NGHIỆP</b>	<b>NNP</b>	<b>5.928</b>	
1	Đất chuyên trồng lúa nước	LUC	5.780	
2	Đất bằng trồng cây hàng năm khác	BHK	92,0	
3	Đất mặt nước chuyên dùng	MNC	56,0	
<b>II</b>	<b>ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP</b>	<b>PNN</b>	<b>249</b>	
1	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	NTD	103,0	
2	Đất giao thông	DGT	87,0	
3	Đất thủy lợi	DTL	59,0	
<b>Tổng (I+II)</b>			<b>6.177</b>	

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

<b>TT</b>	<b>Loại đất</b>	<b>Ký hiệu</b>	<b>Diện tích (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Ghi chú</b>
<b>I</b>	<b>ĐẤT NÔNG NGHIỆP</b>	<b>NNP</b>	<b>745</b>	
1	Đất mặt nước chuyên dùng	MNC	56,0	
2	Đất bằng trồng cây hàng năm khác	BHK	92,0	
3	Đất chuyên trồng lúa nước	LUC	597	
<b>II</b>	<b>ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP</b>	<b>PNN</b>	<b>249</b>	
1	Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa	NTD	103,0	
2	Đất giao thông	DGT	87,0	
3	Đất thủy lợi	DTL	59,0	
<b>Tổng (I+II)</b>			<b>994</b>	

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

Trong ranh giới Đề xuất dự án có các thửa đất len lỏi, đan xen và phân tán, không liên thừa với nhau và chưa đủ điều kiện cũng như quy mô, tiêu chí để tách thành dự án độc lập theo quy định của Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ và Điều 3 của Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND ngày 27/8/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi.

4. Về tài sản công: Trong khu vực dự án không có tài sản công.

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

a) Quy hoạch sử dụng đất: Khu Dịch vụ tổng hợp Vy Phương do Công ty TNHH Dịch vụ Tổng hợp Dũng Vy đề xuất 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: Khu Dịch vụ tổng hợp Vy Phương do Công ty TNHH Dịch vụ Tổng hợp Dũng Vy đề xuất 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 đề xuất dự án nằm trong khu vực được định hướng quy hoạch thương mại – công cộng đô thị, thuộc lô đất có ký hiệu là TM2-09; với các thông số quy hoạch kiến trúc quy định cụ thể như sau: mật độ xây dựng tối đa là 60%, tầng cao tối đa là 9 tầng, hệ số sử dụng đất 5,4 lần. Như vậy, việc đề xuất dự án tại vị trí nêu trên là phù hợp với quy hoạch được duyệt.

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

8. Về đầu nối giao thông: Dự án đầu nối vào tuyến đường Nguyễn Nghiêm (QL1) đoạn qua phường Phổ Ninh, thị xã Đức Phổ tại lý trình khoảng Km1093+060 (trái tuyến hướng Bắc Nam). Vị trí này chưa có trong quy hoạch về đầu nối các dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

#### 9. Về 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. KIẾN NGHỊ, ĐỀ XUẤT:**

Sau khi được Thường trực Thị ủy thống nhất chủ trương, UBND thị xã sẽ đề nghị Nhà đầu tư phối hợp với các phòng chức năng và địa phương để lập các thủ tục trình Sở Giao thông vận tải, UBND tỉnh thỏa thuận đầu nối vào tuyến đường Nguyễn Nghiêm (QL1) đoạn qua phường Phổ Ninh, thị xã Đức Phổ theo đúng quy định; có phương án hoàn trả lại tuyến mương đất hiện có và đường đi để đảm bảo tưới, tiêu và đi lại cho người dân ở khu vực lân cận dự án.

Nhằm thu hút, khuyến khích, huy động các nguồn lực xã hội đầu tư xây dựng hạ tầng đô thị, khu dân cư, du lịch, dịch vụ để phát triển đô thị theo đúng quy hoạch được duyệt, góp phần đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội nâng cao giá trị sử dụng đất, từng bước góp phần thúc đẩy hạ tầng đô thị phát triển và chuyển dịch cơ cấu kinh tế của thị xã Đức Phổ, khai thác có hiệu quả quỹ đất và đáp ứng nhu cầu của người dân. UBND thị xã kính đề nghị Thường trực 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.

**CHỦ TỊCH**

**Vũ Minh Tâm**