

**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 góp ý chủ trương đầu tư
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

Kính gửi:

- Sở Kế hoạch và Đầu tư;
- Sở Tài nguyên và Môi trường.

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 Kết luận số 428-KL/TU ngày 20/6/2022 của Thị ủy Đức Phổ về việc Kết luận của Ban Thường vụ Thị ủy về chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Ngọc Thắng Happy House.

UBND thị xã có ý kiến về chủ trương đầu tư dự án: Khu đô thị Ngọc Thắng Happy House và chỉnh trang đô thị Đức Phổ, cụ thể như sau:

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	NTD	962,8	

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m²)	Ghi chú
	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)			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 (m²)	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 tang lễ, nhà hoả táng	NTD	962,8	
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.

Trong quá trình thực hiện dự án, nhà đầu tư và các cơ quan chức năng phải có phương án hoàn trả lại tuyến kênh và đường đi để đảm bảo tưới, tiêu và đi lại cho nhân dân tại khu vực lân cận dự án.

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.

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.

11. Một số nội dung có liên quan:

Trong quá trình thực hiện lựa chọn nhà đầu tư và thực hiện đầu tư đề nghị các cơ quan liên quan thực hiện theo nội dung kiến nghị của Ban Thường vụ Thị ủy tại Kết luận số 428-KL/TU ngày 20/6/2022 (có Kết luận số 428-KL/TU ngày 20/6/2022 của Thị ủy Đức Phổ kèm theo).

UBND thị xã có ý kiến như trên để Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường biết, tổng hợp./.

Nơi nhận:

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

CHỦ TỊCH

Vũ Minh Tâm