

**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 7 năm 2022

V/v tham gia thẩm định hồ
sơ dự án: Khu Dịch vụ tổng
hợp Vy Phương

Kính gửi:

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

Thực hiện Công văn số 939/SKHĐT-KTĐN ngày 19/5/2022 của Sở Kế hoạch và Đầu tư 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/PGDDT ngày 26/5/2022 và Phòng Quản lý đô thị tại Công văn số 138/QLĐT ngày 07/7/2022.

Được sự thống nhất của Thường trực Thị ủy tại Kết luận số 434-TB/TU ngày 08/7/2022 về chủ trương đầu tư dự án Khu Dịch vụ tổng hợp Vy Phương,

UBND thị xã Đức Phổ tham gia góp ý như sau:

1. Về sự phù hợp của dự án đối với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương:

Hiện nay, thị xã Đức Phổ đang 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 chuyên 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.

Do đó, dự án: Khu Dịch vụ tổng hợp Vy Phương do Công ty TNHH Dịch vụ Tổng hợp Dũng Vy đề xuất, phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội của thị xã Đức Phổ.

2. Về địa điểm, diện tích, cơ cấu sử dụng đất, mặt bằng của dự án; các vấn đề liên quan đến việc chuyển mục đích sử dụng đất và công tác quy hoạch sử dụng đất của dự án; các vấn đề thuộc chức năng quản lý của địa phương:

a) 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 (m²)	Ghi chú
I	ĐẤT NÔNG NGHIỆP	NNP	5.928	
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	
II	ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP	PNN	249	
1	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	NTD	103,0	
2	Đất giao thông	DGT	87,0	
3	Đất thủy lợi	DTL	59,0	
Tổng (I+II)			6.177	

b) 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	745	
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	
II	ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP	PNN	249	
1	Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa	NTD	103,0	
2	Đất giao thông	DGT	87,0	
3	Đất thủy lợi	DTL	59,0	
Tổng (I+II)			994	

c) Sự liền thửa 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 liền thửa 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.

d) Về tài sản công: Trong ranh giới dự án (6.177m²), qua rà soát không có tài sản công.

đ) Về Quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất:

đ.1) Quy hoạch sử dụng đất: Khu Dịch vụ tổng hợp Vy Phương do Công ty TNHH Dịch vụ Tổng hợp Dững 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.

đ.2) Kế hoạch sử dụng đất: Dự án không thuộc Danh mục công trình, dự án nhà nước thu hồi đất theo quy định tại khoản 3 Điều 62 Luật Đất đai năm 2013 và có trong kế hoạch sử dụng đất năm 2022 của thị xã Đức Phổ được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1386/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 với tên gọi “Khu dịch vụ và khách sạn Vy Phương”.

Hiện nay, Nhà đầu tư đề xuất tên dự án “*Khu dịch vụ tổng hợp Vy Phương*” về bản chất đều là mục đích sử dụng đất vào lĩnh vực thương mại, dịch vụ; đều cùng 1 vị trí như quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt. Đồng thời, trước đây dự kiến sử dụng tên gọi có hoạt động kinh doanh “khách sạn” nhưng hiện nay không còn phù hợp với nhu cầu của địa phương, mặt khác dự kiến trước đây đưa vào kêu gọi dự án với hình thức đấu thầu nhưng đây là dự án thuộc trường hợp Nhà đầu tư phải thực hiện tự thỏa thuận chuyển nhượng về đất với hộ gia đình, cá nhân trong ranh giới dự án (6.177m²) và phải được UBND tỉnh cho phép nhận chuyển nhượng theo quy định tại khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư năm 2020, khoản 5 Điều 29 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và thi hành một số điều của Luật Đầu tư và tại khoản 13 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ. Do vậy, dự án phù hợp với kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt và UBND thị xã Đức Phổ thống nhất kêu gọi, thu hút dự án đầu tư “*Khu dịch vụ tổng hợp Vy Phương*” theo hình thức Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định tại Điều 29 Luật Đầu tư năm 2020, để trên cơ sở đó Nhà đầu tư tự thỏa thuận về đất với các hộ dân trong phạm vi dự án theo Điều 73, Điều 193 Luật Đất đai năm 2013 sau khi được UBND tỉnh cho phép Nhà đầu tư nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp để thực hiện dự án “*Khu dịch vụ tổng hợp Vy Phương*” theo quy định hiện hành.

đ.3) 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, đáp ứng về mật độ xây dựng và tầng cao công trình. Việc nhà đầu tư có bố trí một số hạng mục kho nhưng đây là kho thiết bị phụ tùng với công năng hỗ trợ của dịch vụ mua bán, sửa chữa và trưng bày ô tô là cần thiết (chủ đạo của dự án là trưng bày ô tô bán lẻ, bảo dưỡng đi kèm).

đ.4) Về Quy hoạch ngành nông nghiệp: Vị trí dự án không nằm trong các quy hoạch của nông nghiệp.

e) 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.

Đề nghị Nhà đầu tư chủ động phối hợp với địa phương và các phòng chuyên môn của thị xã để hướng dẫn lập hồ sơ, thủ tục, trình cấp thẩm quyền bổ sung đầu nối giao thông tại lý trình của dự án theo đúng quy định.

f) 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.

g) 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.

3. Kiến nghị:

Nhằm tạo điều kiện thu hút các doanh nghiệp tham gia đầu tư dự án về lĩnh vực thương mại, dịch vụ theo quy hoạch đã được phê duyệt, 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 thương mại dịch vụ, UBND thị xã Đức Phổ thống nhất với hồ sơ đề xuất do Công ty TNHH Dịch vụ Tổng hợp Dũng Vy. Kính đề nghị UBND tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường quan tâm, tạo điều kiện để dự án sớm được triển khai thực hiện.

UBND thị xã Đức Phổ 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;
- UBND tỉnh; (b/c);
- CT, PCT UBND thị xã;
- Phòng: TN&MT, KT, QLĐT;
- Văn phòng thị xã;
- UBND phường Phổ Ninh;
- Lưu: VT.

CHỦ TỊCH

Vũ Minh Tâm