

TỜ TRÌNH
Về việc cho ý kiến chủ trương đầu tư
Dự án: Khu đô thị Đông Phổ Ninh

Kính gửi: Ban Thường vụ Thị ủy Đức Phổ

Thực hiện Công văn số 2667/SKHĐT-KTĐN ngày 27/12/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc tham gia thẩm định dự án Khu đô thị Đông Phổ Ninh do Công ty Cổ phần May – Diêm Sài Gòn đề xuất (kèm theo hồ sơ đề xuất).

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 05/PGDĐT ngày 04/01/2024, Phòng Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 44/TNMT ngày 22/01/2024, Phòng Kinh tế tại Công văn số 18/PKT ngày 08/01/2024, Phòng Văn hóa và Thông tin tại Công văn số 29/VHTT ngày 01/02/2024, Công an thị xã tại Công văn số 25/CATX(AN) ngày 04/01/2024, Ban Chỉ huy quân sự thị xã tại Công văn số 09/BCH-TM ngày 03/01/2024, Phòng Tài chính – Kế hoạch tại Công văn số 07/PTC-KH ngày 13/01/2024, UBND phường Phổ Minh tại Báo cáo số 325/BC-UBND ngày 29/12/2023, UBND phường Phổ Ninh tại Báo cáo số 322/BC-UBND ngày 26/12/2023, Phòng Quản lý đô thị thị xã tại Công văn số 98/PQLĐT ngày 19/3/2024;

Ý kiến thống nhất của các Thành viên UBND thị xã ngày 18/3/2024;

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 Ban Thường vụ Thị ủy xem xét, có ý kiến đối với chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Đông Phổ Ninh, với các nội dung như sau:

I. THÔNG TIN VỀ DỰ ÁN:

1. Tên Dự án đề xuất: Khu đô thị Đông Phổ Ninh.

2. Quy mô dự án:

a) Địa điểm đầu tư: Phường Phổ Ninh, phường Phổ Minh, thị xã Đức Phổ.

b) 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 Đức Phổ; 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.

c) Diện tích sử dụng đất của dự án: 47,89ha.

d) Nội dung đầu tư:

- Nội dung đầu tư: Đầu tư đồng bộ hạ tầng Khu đô thị Đông Phổ Ninh (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: 1.126 lô đất ở với tổng diện tích đất 36.556,39m² (có 220 lô được xây dựng nhà hoàn thiện phần thô với diện tích 30.305,89 m²).

Quy mô dân số dung nạp của khu đô thị: Khoảng 5.755 người.

e) Tổng vốn đầu tư: Khoảng 1.356,5 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: 04 năm.

II. MỘT SỐ NỘI DUNG SAU KHI KIỂM TRA, RÀ SOÁT, ĐỐI CHIẾU CÁC QUY HOẠCH NGÀNH ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT:

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

a) Về Quy hoạch xây dựng:

Qua đối chiếu với Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực phía Tây đường Huỳnh Công Thiệu (nối dài) được UBND thị xã phê duyệt tại Quyết định số 5463/QĐ-UBND ngày 18/10/2023, vị trí khu đất dự kiến đầu tư dự án được quy hoạch gồm đất ở, đất giao thông, đất công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và đất cây xanh. Phương án đề xuất của Nhà đầu tư là phù hợp với quy hoạch chi tiết được cấp thẩm quyền phê duyệt.

b) Quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất

- Quy hoạch sử dụng đất: Vị trí đề xuất thực hiện dự án Khu đô thị Đông Phổ Ninh phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thị xã Đức Phổ được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 821/QĐ-UBND ngày 10/9/2021.

- Kế hoạch sử dụng đất: Dự án Khu đô thị Đông Phổ Ninh thuộc danh mục công trình, dự án thu hồi đất năm 2022 thị xã Đức Phổ được UBND tỉnh phê duyệt bổ sung tại Quyết định số 462/QĐ-UBND ngày 17/5/2022.

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

Theo đề nghị của Công ty Cổ phần May – Diêm Sài Gòn (Nhà đầu tư), khu vực đề xuất dự án Khu đô thị Đông Phổ Ninh có quy mô diện tích 47,89ha, thuộc phường Phổ Ninh và phường Phổ Minh, thị xã Đức Phổ phù hợp với Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ngãi năm 2024 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1465/QĐ-UBND ngày 29/12/2023.

d) Về đất đai:

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

- Loại đất: Chủ yếu là đất trồng lúa nước, đất ở hiện trạng, đất trồng cây hàng năm khác, đất giao thông, đất thủy lợi, đất nghĩa địa; còn lại là đất trồng cây lâu năm, đất mặt nước chuyên dùng.

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

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

* Trong vùng dự án có 76.056,1m² đất công do UBND phường quản lý, cụ thể:

- Phường Phổ Minh: 11.098,0m²/30 thửa (bao gồm: đất giao thông, đất thủy lợi và đất nghĩa địa).

- Phường Phổ Ninh: 64.958,1m²/91 thửa (bao gồm: đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp và đất công ích).

* Trong vùng dự án có tổng cộng 14.558,9m² đất công là đất nông nghiệp do UBND phường quản lý:

Căn cứ theo quy định tại Quyết định số 40/QĐ-UBND ngày 27/8/2021 của UBND tỉnh về việc quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách khu đất thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi, thì không đủ điều kiện để tách thành dự án độc lập để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất vì lý do vị trí khu đất thuộc đất do UBND phường quản lý, sử dụng không liên thửa và khu đất có diện tích tối thiểu nhỏ hơn 5% tổng diện tích của dự án. Vì vậy thống nhất đưa các khu đất do UBND phường đang quản lý, sử dụng này để thực hiện dự án.

(Theo Báo cáo số 325/BC-UBND ngày 29/12/2023 của UBND phường Phổ Minh và Báo cáo số 322/BC-UBND ngày 26/12/2023 của UBND phường Phổ Ninh)

e) Về tài sản công:

Trong khu vực đề xuất Dự án có tài sản công là tuyến đường bê tông xi măng dài khoảng 250m và các tuyến kênh mương nội đồng chạy dọc dự án.

(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 tuyến đường giao thông và các tuyến kênh nội đồng để đảm bảo tưới, tiêu và đi lại cho Nhân dân tại khu vực lân cận Dự án.

g) Về môi trường: Đối chiếu quy định tại điểm b khoản 1 Điều 30 Luật Bảo vệ môi trường năm 2020 thì Dự án thuộc đối tượng phải thực hiện đánh giá tác động môi trường.

h) Về lĩnh vực quốc phòng: Vị trí đề xuất Dự án Khu đô thị Đông Phổ Ninh

không ảnh hưởng đến lĩnh vực quốc phòng.

2. Một số kiến nghị có liên quan:

- Dự án có sử dụng đất lúa đề nghị Chủ đầu tư cần phối hợp chính quyền 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 chuyên mục đích sang phi nông nghiệp trên địa bàn tỉnh.

- Đối với tiêu thoát nước: Đánh giá kỹ hiện trạng tiêu thoát nước trong khu vực, tính toán để lựa chọn giải pháp thiết kế các công trình kỹ thuật của dự án phù hợp, kết nối đồng bộ tiêu thoát nước của vùng dự án với các khu vực lân cận phù hợp với các Đồ án Quy hoạch chi tiết đô thị được duyệt; đồng thời, bảo đảm không làm tăng mức độ ngập úng cho khu vực xung quanh dự án, ảnh hưởng đến đời sống, sản xuất của Nhân dân.

- Đề nghị Chủ đầu tư trong quá trình triển khai dự án phải phối hợp các sở ngành của Tỉnh, UBND phường Phổ Ninh, UBND phường Phổ Minh và các phòng, ban của thị xã Đức Phổ để có giải pháp xử lý tài sản công theo quy định của Luật quản lý, sử dụng tài sản công.

- Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 58 Luật Đất đai năm 2013: Dự án Khu đô thị Đông Phổ Ninh dự kiến chuyển đổi mục đích sử dụng diện tích đất trồng lúa khoảng 40 ha; do đó, phải có ý kiến thống nhất của Thủ tướng Chính phủ cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng diện tích đất lúa để xây dựng dự án.

- Đề nghị Nhà đầu tư xây dựng phương án bàn giao quản lý khu đô thị sau khi đầu tư hoàn thành, đưa vào khai thác, sử dụng theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 1306/UBND-KTN ngày 14/3/2024 và Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng

- Đề nghị Nhà đầu tư điều chỉnh ranh giới Dự án, cụ thể:

+ Bổ sung phần đất cây xanh, đất cơ quan và các tuyến giao thông nội bộ xung quanh (khoảng 3,8 ha) để đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu vực phía Tây đường Huỳnh Công Thiệu (nối dài) được duyệt.

+ Bổ sung tuyến đường quy hoạch N8, mặt cắt ngang 7,5m nhằm đầu tư hoàn thiện và kết nối đồng bộ với các tuyến trục chính trong khu vực đề xuất dự án.

III. KIẾN NGHỊ, ĐỀ XUẤT:

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 cơ bản thống nhất về Hồ sơ dự án do Sở Kế hoạch và Đầu tư cung cấp, đề nghị tiếp tục nghiên cứu các kiến nghị của UBND thị xã tại báo cáo này để thực hiện đảm bảo quy định.

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT, PCT UBND thị xã;
- Phòng: QLĐT, TN&MT, KT, TC-KH, VH&TT, GD&ĐT;
- UBND phường: Phổ Ninh, Phổ Minh;
- VP HĐND và UBND: C, PC, CV;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Bùi Văn Lý