

Số: /UBND-TNMT Đức Phổ, ngày tháng năm 2024

V/v tham gia góp ý dự án Khu
đô thị Đông Phổ Ninh do
Công ty Cổ phần May –
Diêm Sài Gòn đề xuất

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 105/STNMT-QLĐĐ ngày 08/01/2024 về việc tham gia góp ý Dự án: Khu đô thị Đông Phổ Ninh tại phường Phổ Ninh và Phổ Minh, thị xã Đức Phổ.

Sau khi kiểm tra hồ sơ và trên cơ sở đề xuất của Phòng Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 154/TNMT ngày 01/4/2024, UBND thị xã có ý kiến như sau:

1. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

a) Quy hoạch sử dụng đất:

Dự án Khu đô thị Đông Phổ Ninh 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 Đông Phổ Ninh phù hợp Kế hoạch sử dụng 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.

2. 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) 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, 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.

3. Về hiện trạng sử dụng đất: Đất nông nghiệp (LUC, BHK, CLN); đất phi nông nghiệp (ODT, NTD, DGT, DTL, SON) và đất chưa sử dụng (BCS)

a) Bảng kê loại đất theo hiện trạng sử dụng đất trong khu vực Dự án:

- 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 Phổ Ninh, Phổ Minh quản lý và đất ở của người dân.

- Cơ cấu sử dụng đất của dự án:

+ Bảng kê loại đất theo hiện trạng sử dụng đất trong khu vực dự án:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích Quy hoạch (m ²)	Ghi chú
I	ĐẤT NÔNG NGHIỆP	NNP	403.411,80	
1	Đất chuyên trồng lúa nước	LUC	394.047,80	
2	Đất bằng trồng cây hàng năm khác	BHK	8.348,60	
3	Đất trồng cây lâu năm	CLN	1.015,40	
II	ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP	PNN	75.466,50	
1	Đất ở tại đô thị	ODT	3.494,80	
2	Đất ở tại đô thị và Đất bằng trồng cây hàng năm khác	ODT+BHK	10.557,80	
3	Đất giao thông	DGT	26.120,20	
4	Đất thủy lợi	DTL	14.508,40	
5	Đất nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng	NTD	20.120,30	
6	Đất có mặt nước chuyên dùng	MNC	665,00	
III	ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG	CSD	81,00	

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích Quy hoạch (m ²)	Ghi chú
1	Đất bằng chưa sử dụng	BCS	81,00	
Tổng (I+II+III)			478.959,30	

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

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

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

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

* Căn cứ theo quy định của UBND tỉnh tại Quyết định số 40/QĐ-UBND ngày 27/8/2021 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 tổng diện tích đất do UBND phường Phổ Ninh, phường Phổ Minh quản lý là 76.056,1m² tương ứng với tỷ lệ % trên tổng diện tích của dự án là 15,8% > 5% (theo Quyết định số 40/QĐ-UBND). Tuy nhiên, phần diện tích đất công trong khu vực dự án bao gồm tổng cộng 121 thửa đất, phần lớn nằm rời rạc, không liên thửa và không tiếp giáp với đường đi rộng tối thiểu 5m. Vì vậy, UBND thị xã đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh xem xét các tiêu chí theo Quyết định số 40/QĐ-UBND ngày 27/8/2021 để xác định điều kiện tách thành dự án độc lập.

c) 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, đề nghị nhà đầu tư có phương án hoàn trả lại tuyến đường giao thông và các tuyến kênh nội đồng và đường đi để đảm bảo tưới, tiêu và đi lại cho Nhân dân tại khu vực lân cận dự án.

4. Về 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.

5. Kiến nghị:

a) 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.

b) Dự án có sử dụng đất lúa đề nghị Chủ 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.

c) Dự án có phần đất do UBND phường quản lý là 76.056,1m² chiếm 15,8% tổng diện tích dự án, đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường đối chiếu quy định của UBND tỉnh tại Quyết định số 40/QĐ-UBND ngày 27/8/2021 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 để xem xét theo đúng quy định.

d) Trong khu vực đề xuất Dự án có các tuyến mương tưới và tiêu úng cho các khu vực lân cận; do đó đề nghị Chủ đầu tư (được chọn sau khi đấu thầu Dự án) phải hoàn trả lại tuyến kênh mương bảo đảm cho việc tưới và tiêu úng, thoát lũ cho các khu vực lân cận do bị ảnh hưởng của Dự án.

đ) Trong khu vực đề xuất Dự án có đất công và tài sản công như đã nêu trên. Đề nghị Chủ đầu tư trong quá trình triển khai dự án phải phối hợp các sở ngành của tỉnh, UBND phường Phổ Ninh, 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.

e) 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

- Điều chỉnh mở rộng ranh giới dự án, cụ thể:

+ Bổ sung phần đất công viên cây xanh (CV-01, diện tích 1,18ha), đất cơ quan (HC-01, diện tích 1,44 ha) và các tuyến giao thông nội bộ xung quanh 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 nhằm đầu tư hoàn thiện và kết nối đồng bộ với các tuyến trục chính trong khu vực đề xuất dự án.

* Liên quan nội dung này thì đối với dự án Khu đô thị Đông Phổ Ninh đã được Ban Thường vụ Thị ủy có ý tại Kết luận số 1632-KL/TU ngày 22/3/2024 của Thị ủy Đức Phổ và UBND thị xã Đức Phổ có Công văn số 805/UBND-QLĐT ngày 25/3/2024 gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư.

Trên đây là ý kiến của UBND thị xã Đức Phổ, đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, tham mưu theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT, PCT UBND thị xã;
- Phòng TN&MT.
- Lưu: VT.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Trần Ngọc Sang