

BÁO CÁO

về điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Du lịch sinh thái văn hóa Sa Huỳnh để đầu tư Dự án Trạm bảo dưỡng, sửa chữa xe ô tô kết hợp kinh doanh xăng dầu và thương mại dịch vụ (giai đoạn 1) và điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Phổ An để xây dựng Nhà làm việc công an xã

Thực hiện nhiệm vụ được giao, sau khi nghiên cứu hồ sơ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Du lịch sinh thái văn hóa Sa Huỳnh để đầu tư Dự án Trạm bảo dưỡng, sửa chữa xe ô tô kết hợp kinh doanh xăng dầu và thương mại dịch vụ (giai đoạn 1) và điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Phổ An để xây dựng Nhà làm việc công an xã (kèm Tờ trình số 22/TTr-UBND ngày 22/02/2023 của UBND thị xã), Văn phòng thị xã kính báo cáo một số nội dung liên quan như sau:

I. Thẩm quyền cho ý kiến

Tại khoản 4, Điều 1, Quy chế làm việc của Thị ủy, Ban Thường vụ và Thường trực Thị ủy khóa XXI, nhiệm kỳ 2020 - 2025 (Quy chế số 07-QC/TU ngày 01/3/2022), Thị ủy cho ý kiến về quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn, quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất của địa phương. Do vậy, việc cho ý kiến về điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Du lịch sinh thái văn hóa Sa Huỳnh để đầu tư Dự án Trạm bảo dưỡng, sửa chữa xe ô tô kết hợp kinh doanh xăng dầu và thương mại dịch vụ (giai đoạn 1) và điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Phổ An để xây dựng Nhà làm việc công an xã thuộc thẩm quyền cho ý kiến của Thị ủy.

II. Về điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Du lịch sinh thái văn hóa Sa Huỳnh để đầu tư Dự án Trạm bảo dưỡng, sửa chữa xe ô tô kết hợp kinh doanh xăng dầu và thương mại dịch vụ (giai đoạn 1) và điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Phổ An để xây dựng Nhà làm việc công an xã

Qua nghiên cứu nội dung hồ sơ kèm theo Tờ trình số 22/TTr-UBND ngày 22/02/2023 của UBND thị xã; kính đề nghị Ban Thường vụ Thị ủy yêu cầu cơ quan, đơn vị chức năng báo cáo, làm rõ thêm căn cứ, lý do điều chỉnh, nội dung và kế hoạch điều chỉnh cục bộ các quy hoạch nêu trên.

Trên cơ sở các tài liệu liên quan, Văn phòng thị xã kính báo cáo thêm một số nội dung như sau:

1. Về điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Du lịch sinh thái văn hóa Sa Huỳnh để đầu tư Dự án Trạm bảo dưỡng, sửa chữa xe ô tô kết hợp kinh doanh xăng dầu và thương mại dịch vụ (giai đoạn 1)

1.1. Khái quát các nội dung liên quan

- Về Quy hoạch chi tiết tỷ lệ (1/500) Khu du lịch sinh thái văn hóa Sa Huỳnh: Được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 455/QĐ-UBND ngày 14/9/2016, với tổng diện tích 52ha, thuộc xã Phổ Châu, thị xã Đức Phổ; với tính chất là khu du lịch sinh thái văn hóa tổng hợp của khu vực với hình thức đa dạng: Du lịch văn hóa, du lịch sinh thái, du lịch biển, nghỉ dưỡng, thể thao, trạm dừng chân và tham quan.

- Về Dự án Trạm bảo dưỡng, sửa chữa xe ô tô: UBND tỉnh đã quyết định chủ trương đầu tư và chấp thuận nhà đầu tư là Công ty Cổ phần đầu tư thương mại PETRO Dung Quất (tại Quyết định số 760/QĐ-UBND ngày 03/10/2019), với diện tích đất dự kiến sử dụng 23.753 m²; sau đó được điều chỉnh chủ trương đầu tư lần thứ nhất (tại Quyết định số 859/QĐ-UBND ngày 15/12/2020) và điều chỉnh chủ trương lần thứ hai (tại Quyết định số 1266/QĐ-UBND ngày ngày 14/11/2022), với nội dung điều chỉnh về tiến độ thực hiện dự án.

- Nội dung đề nghị của Công ty Cổ phần đầu tư thương mại PETRO Dung Quất (nhà đầu tư Dự án) tại Tờ trình số 01/TTr-PETRO DQ ngày 05/01/2023: Đề nghị điều chỉnh từ đất Bãi đỗ xe Mai Linh, Trạm xăng, Cây xanh 7 + Cây xanh cách ly, giao thông + sân 5 trong Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái văn hóa Sa Huỳnh sang đất thương mại, dịch vụ và giao thông để triển khai thực hiện Dự án Trạm bảo dưỡng, sửa chữa xe ô tô kết hợp kinh doanh xăng dầu và thương mại dịch vụ.

- Ngày 11/10/2022, UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 1109/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung đô thị Đức Phổ đối với khu đất diện tích 23.753 m² tại xã Phổ Châu, thị xã Đức Phổ từ đất ở làng xóm sang đất thương mại, dịch vụ để thực hiện Dự án Trạm bảo dưỡng, sửa chữa xe ô tô kết hợp kinh doanh xăng dầu và thương mại dịch vụ; đồng thời, chỉ đạo: "UBND thị xã tổ chức rà soát, thực hiện thủ tục điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch Sa Huỳnh (phê duyệt từ năm 2016 đến nay vẫn chưa triển khai thực hiện được), trong đó có cập nhật vị trí khu đất thương mại, dịch vụ nêu trên để đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất giữa các quy hoạch".

1.2. Đề xuất

Văn phòng thị xã nhận thấy việc UBND thị xã đề xuất điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Du lịch sinh thái văn hóa Sa Huỳnh (theo hồ sơ gửi kèm: Điều chỉnh từ đất Bãi đỗ xe Mai Linh, Trạm xăng, Cây xanh 7 + Cây xanh cách ly, giao thông + sân 5 sang đất thương mại, dịch vụ và giao thông) là để Dự án Dự án Trạm bảo dưỡng, sửa chữa xe ô tô kết hợp kinh doanh xăng dầu và thương

mai dịch vụ (đã được cấp quyết định chủ trương đầu tư) thực hiện phù hợp với quy hoạch; đồng thời, thực hiện theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại Quyết định số 1109/QĐ-UBND ngày 11/10/2022, nhằm đảm bảo tính đồng bộ, phù hợp với Quy hoạch chung đô thị Đức Phổ đã được điều chỉnh (theo căn cứ điều chỉnh quy hoạch xây dựng được quy định tại khoản 10, Điều 28 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018 có nêu: "Quy hoạch xây dựng khu chức năng được điều chỉnh khi thuộc các trường hợp sau: a) Có sự điều chỉnh quy hoạch cao hơn hoặc có sự mâu thuẫn với quy hoạch cùng cấp"...).

Ngoài ra, Dự án: Trạm bảo dưỡng, sửa chữa xe ô tô kết hợp kinh doanh xăng dầu và thương mại, dịch vụ được UBND tỉnh cấp quyết định chủ trương đầu tư với mục tiêu của Dự án là đầu tư đồng bộ về hạ tầng, góp phần thúc đẩy phát triển thương mại, dịch vụ của địa phương, phù hợp với nhiệm vụ trọng tâm về phát triển thương mại, dịch vụ đã được Đại hội đại biểu Đảng bộ thị xã lần thứ XXI, nhiệm kỳ 2020 - 2025 xác định; do vậy, việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Du lịch sinh thái văn hóa Sa Huỳnh để thực hiện Dự án như đề xuất của UBND thị xã là cần thiết.

Từ những nội dung nêu trên, Văn phòng thị xã kính đề xuất Ban Thường vụ Thị ủy xem xét, thống nhất trình Ban Chấp hành Đảng bộ thị xã cho ý kiến nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Du lịch sinh thái văn hóa Sa Huỳnh để đầu tư Dự án Trạm bảo dưỡng, sửa chữa xe ô tô kết hợp kinh doanh xăng dầu và thương mại dịch vụ (giai đoạn 1). Đồng thời, đề nghị cơ quan, đơn vị chức năng:

- Rà soát nội dung đề nghị điều chỉnh, đảm bảo chính xác về ranh giới, diện tích..., phù hợp mục tiêu, quy mô, các hạng mục của dự án và các quy định liên quan, đảm bảo việc triển khai thực hiện Dự án phù hợp với các quy hoạch trong khu vực.

- Thực hiện các trình tự, thủ tục điều chỉnh cục bộ quy hoạch theo quy định (trong đó, tổ chức xin ý kiến cộng đồng dân cư trong khu vực dự kiến điều chỉnh quy hoạch và các khu vực xung quanh ảnh hưởng trực tiếp về nội dung và kế hoạch điều chỉnh cục bộ quy hoạch).

2. Về điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Phổ An để xây dựng Nhà làm việc Công an xã

2.1. Khái quát các nội dung liên quan

Theo nội dung Tờ trình số 96/TTr-UBND ngày 16/12/2022 của UBND xã Phổ An và hồ sơ gửi kèm theo Tờ trình số 22/TTr-UBND ngày 22/02/2023 của UBND thị xã: Đề nghị điều chỉnh quy hoạch từ đất xây dựng hệ thống cấp nước sạch và đất xây dựng nghĩa địa sang định hướng quy hoạch đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp trong Quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã

Phổ An để xây dựng Nhà làm việc Công an xã (*tổng diện tích đề nghị điều chỉnh 1.551 m²*). Để có cơ sở cho ý kiến, kính đề nghị Ban Thường vụ Thị ủy chỉ đạo cơ quan, đơn vị chức năng báo cáo, làm rõ thêm cơ sở của việc lựa chọn địa điểm xây dựng trụ sở Công an xã Phổ An và căn cứ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Phổ An.

2.2. Đề xuất

Việc đầu tư xây dựng trụ sở Công an xã là rất cần thiết và thực hiện theo chủ trương, chỉ đạo của các cấp có thẩm quyền (*trong đó, có Đề án số 928/QĐ-UBND ngày 24/8/2022 của UBND tỉnh về phê duyệt Đề án "Đầu tư mới trụ sở làm việc cho Công an xã, thị trấn trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi, giai đoạn 2022 - 2025, định hướng đến năm 2030"*). Do vậy, kính đề xuất Ban Thường vụ Thị ủy xem xét, thống nhất trình Ban Chấp hành Đảng bộ thị xã cho ý kiến về nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Phổ An để xây dựng Nhà làm việc Công an xã. Đồng thời, đề nghị cơ quan, đơn vị chức năng:

- Rà soát nội dung đề nghị điều chỉnh, đảm bảo chính xác về ranh giới, diện tích..., phù hợp với tình hình thực tế của địa phương, các chủ trương, chỉ đạo của cấp có thẩm quyền và các quy định liên quan; thực hiện các trình tự, thủ tục điều chỉnh cục bộ quy hoạch theo quy định (*trong đó, tổ chức xin ý kiến cộng đồng dân cư trong khu vực dự kiến điều chỉnh quy hoạch và các khu vực xung quanh ảnh hưởng trực tiếp về nội dung và kế hoạch điều chỉnh cục bộ quy hoạch*).

- Lưu ý cập nhật nội dung đề nghị điều chỉnh nêu trên vào Quy hoạch chung xây dựng xã Phổ An, thị xã Đức Phổ, giai đoạn 2021 - 2025, định hướng đến năm 2030 đang được triển khai xây dựng.

Văn phòng thị xã kính báo cáo Ban Thường vụ Thị ủy.

Nơi nhận:

- Ban Thường vụ Thị ủy,
- C, PCVP thị xã,
- Lưu Văn phòng thị xã.

CHÁNH VĂN PHÒNG



Nguyễn Viết Thanh