

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THỊ XÃ ĐỨC PHỔ**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: /UBND-QLĐT

Đức Phổ, ngày tháng 6 năm 2024

V/v góp ý chủ trương đầu tư
Dự án Khu đô thị Đông Phổ
Ninh do Công ty Cổ phần May
– Diêm Sài Gòn đề xuất (lần 2)

Kính gửi:

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

Thực hiện Công văn số 903/SKHĐT-KTĐN ngày 04/6/2024 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ngãi 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 (lần 2).

Trên cơ sở ý kiến góp ý của UBND phường Phổ Ninh tại Báo cáo số 94/BC-UBND ngày 09/5/2024, Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã tại Công văn số 414/TNMT ngày 19/6/2024, Phòng Quản lý đô thị thị xã tại Công văn số 244/PQLĐT ngày 17/6/2024, UBND thị xã có ý kiến về hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Đông Phổ Ninh (lần 2), cụ thể như sau:

1. Đối với nội dung góp ý chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Đông Phổ Ninh do Công ty Cổ phần May – Diêm Sài Gòn đề xuất: UBND thị xã đã có Công văn số 805/UBND-QLĐT ngày 25/3/2024 gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư; đề nghị Nhà đầu tư nghiên cứu, giải quyết các nội dung kiến nghị tại văn bản trên.

2. Về sự phù hợp của dự án đối với 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 thì 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.

3. Sự phù hợp của đề xuất dự án với quy hoạch sử dụng đất, cơ cấu sử dụng đất của dự án theo quy hoạch sử dụng đất được duyệt và các quy hoạch khác có liên quan: Theo Công văn số 414/TNMT ngày 19/6/2024 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã thì 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; 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.

4. Về đất công:

- Trong vùng dự án có 79.779,6 m² đất công do UBND phường Phổ Minh,

Phổ Ninh quản lý, cụ thể:

+ Phường Phổ Ninh: 68.681,6m²/96 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 79.779,6m² tương ứng với tỷ lệ % trên tổng diện tích của dự án là 15,4% > 5% (theo Quyết định số 40/QĐ-UBND). Đề nghị cấp thẩm quyền 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.

5. 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. 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.

6. Về chỉ tiêu sử dụng đất lúa để thực hiện dự án:

Theo Quyết định số 80/QĐ-UBND ngày 18/01/2024 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phân bổ chỉ tiêu Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 cấp huyện thì chỉ tiêu chuyển đổi từ đất lúa sang đất ở là 382,43 ha.

Đến nay, UBND tỉnh đã thống nhất chấp thuận Chủ trương đầu tư cho các dự án trên địa bàn thị xã, với diện tích đất lúa chuyển đổi là 78,97 ha, cụ thể:

- Dự án Khu đô thị Bắc Sa Huỳnh tại Quyết định số 1250/QĐ-UBND ngày 20/12/2021, với diện tích đất lúa được chuyển đổi là: 26,33 ha.

- Khu dân cư Nam Hùng Vương tại Quyết định số 805/QĐ-UBND ngày 26/7/2022, với diện tích đất lúa được chuyển đổi là: 1,83 ha.

- Khu đô thị Nam Phổ Minh tại Quyết định số 1152/QĐ-UBND ngày 18/10/2022, với diện tích đất lúa được chuyển đổi là: 21,77 ha.

- Khu dân cư An Thường và chỉnh trang đô thị tại Quyết định số 206/QĐ-UBND ngày 28/3/2023, với diện tích đất lúa được chuyển đổi là: 7,83 ha.

- Khu dân cư Vinh Hòa tại Quyết định số 344/QĐ-UBND ngày 05/5/2023, với diện tích đất lúa được chuyển đổi là: 7,69 ha.

- Khu đô thị phía Đông đường Nguyễn Tất Thành tại Quyết định số 1399/QĐ-UBND ngày 19/12/2023, với diện tích đất lúa được chuyển đổi là: 13,52 ha.

Như vậy, theo chỉ tiêu Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 trên địa bàn thị xã Đức Phổ được UBND tỉnh phân bổ thì dự kiến còn khoảng 303,46 ha đất lúa chuyển sang đất ở. Trường hợp Khu đô thị Đông Phổ Ninh được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư thì vẫn đảm bảo chỉ tiêu về đất lúa chuyển đổi.

7. Về đầu nối giao thông của dự án:

- Đối với 03 vị trí đầu nối vào tuyến Quốc lộ 1 tại các đường trục ngang N9, N10, N13: Đây là các nút giao đồng mức theo 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. Do đó, đề nghị Nhà đầu tư thực hiện thủ tục đầu nối giao thông theo đúng quy định của Nghị định 11/2010/NĐ-CP ngày 24/02/2010 của Chính phủ và Thông tư 13/2020/TT-BGTVT ngày 29/6/2020 của Bộ Giao thông vận tải.

- Đối với các vị trí đầu nối khác: Đề nghị Nhà đầu tư thực hiện thủ tục đầu nối giao thông theo đúng quy định tại Quyết định số 15/2015/QĐ-UBND ngày 14/4/2015 và Quyết định số 21/2023/QĐ-UBND ngày 24/5/2023 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 15/2015/QĐ-UBND ngày 14/4/2015 của UBND tỉnh Quảng Ngãi.

UBND thị xã Đức Phổ tham gia ý kiến như trên để Sở Kế hoạch và Đầu tư xem xét, tổng hợp, thẩm định./.

Nơi nhận:

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

CHỦ TỊCH

Bùi Văn Lý