

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI

Số: /UBND-TN

V/v góp ý thẩm định nhu cầu
sử dụng đất dự án Khu dân cư
Tịnh Khê Riverside, xã Tịnh Khê,
thành phố Quảng Ngãi

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

TP. Quảng Ngãi, ngày tháng năm 2024

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường Quảng Ngãi.

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 1177/STNMT-QLĐĐ ngày 12/3/2024 về việc tham gia góp ý dự án Khu dân cư Tịnh Khê Riverside, xã Tịnh Khê, thành phố Quảng Ngãi; trên cơ sở Công văn số 213/TCKH-XD ngày 20/4/2024 của Phòng Tài chính và Kế hoạch thành phố, Công văn số 197/QLĐT ngày 15/4/2024 của Phòng Quản lý đô thị thành phố, Công văn số 232/UBND ngày 22/4/2024 của UBND xã Tịnh Khê, Báo cáo số 195/BC-TNMT ngày 06/5/2024 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố. UBND thành phố Quảng Ngãi có ý kiến như sau:

1. Đánh giá sơ bộ tổng thể chung về đề xuất dự án, sự phù hợp với tình hình phát triển kinh tế xã hội của địa phương:

- Dự báo dự án đầu tư sau khi hoàn thành sẽ mang lại các lợi ích đáng kể về mặt xã hội và đóng góp tích cực đến vấn đề nâng cao đời sống của người dân trong vùng dự án này cũng như các vùng lân cận. Đồng thời, sẽ góp phần phát triển từng bước và dần hoàn thiện hệ thống hạ tầng trên địa bàn xã Tịnh Khê nhằm sớm phát triển xã thành phường theo định hướng chung của thành phố nói riêng và hạ tầng kỹ thuật của khu vực theo quy hoạch được duyệt nói chung; làm tăng tốc độ đô thị hoá; phát triển kinh tế - xã hội, du lịch cũng như đảm bảo mỹ quan đô thị.

- Đối chiếu quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội thành phố Quảng Ngãi đến năm 2020, định hướng đến năm 2025 tại Quyết định số 423/QĐ-UBND ngày 16/5/2018; vị trí đề xuất đầu tư dự án cơ bản phù hợp với định hướng phát triển Khu vực phía Bắc thành phố Quảng Ngãi theo hướng tập trung phát triển các khu đô thị mới theo hướng đồng bộ, hiện đại.

2. Về sự phù hợp Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

- Về Quy hoạch sử dụng đất: Đối chiếu Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và Kế hoạch sử dụng đất năm đầu của quy hoạch sử dụng đất thành phố Quảng Ngãi được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 834/QĐ-UBND ngày 15/9/2021 (điều chỉnh tại Quyết định số 1198/QĐ-UBND ngày 31/10/2023) thì vị trí khu đất đề xuất thực hiện Dự án cơ bản phù hợp với quy hoạch.

- Về Kế hoạch sử dụng đất hàng năm: Dự án Khu dân cư Tịnh Khê Riverside tại xã Tịnh Khê, thành phố Quảng Ngãi, với quy mô đầu tư 14,55ha thuộc Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 thành phố Quảng Ngãi được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1477/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 (để lựa chọn nhà đầu tư theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư).

3. Về sự phù hợp quy hoạch đô thị:

Dự án Khu dân cư Tịnh Khê Riverside do Công ty Cổ phần VIDA GROUP đề xuất đã được UBND thành phố có ý kiến phúc đáp cho Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Công văn số 770/UBND-XD ngày 15/3/2024. Quy mô khu vực đề xuất Dự án có diện tích khoảng 16,26 ha; đã được Ban Thường vụ Thành ủy cho ý kiến tại Hội nghị ngày 08/3/2023 theo Kết luận số 1236-KL/TU ngày 13/3/2024. Theo đó, Phương án đề xuất có một số nội dung không phù hợp và đề xuất nghiên cứu một số nội dung liên quan (*cụ thể có Công văn số 770/UBND-XD ngày 15/3/2024 của UBND thành phố kèm theo*).

Theo hồ sơ đề xuất dự án kèm theo Công văn số 1177/STNMT-QLĐĐ ngày 12/3/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường, thì quy mô diện tích đề xuất dự án là 14,55ha. Nội dung này thay đổi so với hồ sơ đề xuất lần 1 đã được Ban Thường vụ Thành ủy thông qua, UBND thành phố đã có ý kiến tại Công văn số 770/UBND-XD ngày 15/3/2024. Đồng thời hồ sơ đề xuất chưa có nội dung báo cáo, giải trình các ý kiến góp ý của UBND thành phố đã tham gia tại Công văn số 770/UBND-XD ngày 15/3/2024. Do đó, chưa có cơ sở tham gia ý kiến về sự phù hợp với Quy hoạch đô thị.

Qua kiểm tra phương án Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất theo hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư Dự án Khu dân cư Tịnh Khê Riverside do Công ty Cổ phần VIDA GROUP đề xuất, đề nghị cần lưu ý nghiên cứu hoàn thiện thêm các nội dung sau để đảm bảo tính khả thi của dự án:

- Khu vực phía Bắc tiếp giáp với sông, do đó cần phải đề xuất ranh giới đủ chiều rộng để bố trí taluy, cây xanh cảnh quan như phương án lần đầu do Công ty đề xuất.

- Ranh giới phía Nam tiếp giáp Quốc lộ 24B, ranh giới đề xuất dự án chưa hợp lý, không thể xử lý vượt nổi, đầu tư mở rộng Quốc lộ 24B theo Quy hoạch phân khu được phê duyệt (tình huống này tương tự dự án Khu dân cư Đông Sơn Mỹ nằm gần dự án về phía Đông).

- Ranh giới phía Tây tiếp giáp với phần diện tích đất nông nghiệp, theo Quy hoạch là tuyến đường giao thông mặt cắt rộng 25m, là một trong các tuyến đường chính khu vực, phương án đề xuất dự án chưa tính toán đến taluy, khai thác quỹ đất dọc bên phía Tây đường giao thông... (phương án lần 1 có đề xuất).

- Thuyết minh nội dung hồ sơ đề xuất có bố trí Trạm xử lý nước thải, kê taluy khoảng 1.710m². Tuy nhiên kiểm tra bản vẽ kèm theo thì không có bố trí khu đất dành cho Trạm xử lý nước thải. Đề nghị cần phải bổ sung cho đúng quy định.

- Về ranh giới, quy mô thực hiện dự án: Trong thời gian qua, sau khi các Nhà đầu tư được chấp thuận chủ trương đầu tư dự án thì trong quá trình lập Quy hoạch chi tiết TL 1/500 có nhiều trường hợp phải thay đổi ranh giới cho phù hợp (Có trường hợp không làm thay đổi quy mô diện tích nhưng lại làm thay đổi hình thể ranh giới dự án), đồng thời chưa nghiên cứu kết nối khu vực hợp lý, dẫn đến nhiều tình huống nghiên cứu, đề xuất điều chỉnh cho phù hợp. Do đó, đề nghị Nhà đầu tư cần nghiên cứu, đề xuất ranh giới, quy mô dự án sâu sát thực tế, phối hợp với UBND xã nơi có dự án để tham khảo thêm ý kiến địa phương, đối chiếu với định hướng hạ tầng khung hạ tầng kỹ thuật của đồ án Quy hoạch phân khu, các khu chức năng hạ tầng xã hội để đưa ra ranh giới đề xuất thực hiện dự án khả thi, đảm bảo thực hiện được theo Quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.

- Khu vực đề xuất dự án đã có Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phần còn lại của xã Tịnh Khê và xã Tịnh Kỳ, thành phố Quảng Ngãi được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 40/QĐ-UBND ngày 19/01/2021. Đề nghị Nhà đầu tư nghiên cứu đề xuất các nội dung phù hợp với đồ án Quy hoạch phân khu.

4. Nguồn gốc sử dụng đất, tài sản công trong vùng dự án:

4.1. Nguồn gốc đất, diện tích đất từng loại đất trong khu vực đề xuất thực hiện dự án:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Ghi chú
I	ĐẤT NÔNG NGHIỆP	NNP	114.622,8	
1	Đất bằng trồng cây hàng năm khác	BHK	36.998,7	
2	Đất trồng lúa nước	LUC	77.624,1	
II	ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP	PNN	30.885,5	
1	Đất nghĩa địa	NTD	2.465,2	
2	Đất giao thông	DGT	4.285,0	
3	Đất thủy lợi	DTL	7.736,6	
4	Đất ở nông thôn	ONT	4.013,0	
5	Đất ở nông thôn + Đất trồng cây hàng năm khác	ONT + BHK	12.385,7	
III	ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG	CSD	18,3	
1	Đất bằng chưa sử dụng	BCS	18,3	
Tổng (I+II+III)			145.526,6	
Tổng số thửa			440	

4.2. Nguồn gốc đất, diện tích đất từng loại đất do UBND xã Tịnh Khê quản lý:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Ghi chú
I	ĐẤT NÔNG NGHIỆP	NNP	7.411,3	
1	Đất bằng trồng cây hàng năm khác	BHK	3.901,0	
2	Đất trồng lúa nước	LUC	3.510,3	
II	ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP	PNN	14.486,8	
1	Đất nghĩa địa	NTD	2.465,2	
2	Đất giao thông	DGT	4.285,0	
3	Đất thủy lợi	DTL	7.736,6	
III	ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG	CSD	18,3	
1	Đất bằng chưa sử dụng	BCS	18,3	
Tổng (I+II+III)			21.916,4	
Tổng số thửa			111	

4.3. Về phần đất công:

Tổng diện tích do UBND xã quản lý, sử dụng là: 21.916,4m²/111 thửa; trong đó:

- Đất công ích: Qua kết quả rà soát, kiểm tra với bản đồ 09 (*Bản đồ thực hiện theo Chỉ thị 09 của UBND tỉnh*) thì khu vực thực hiện Dự án có 06 thửa đất công ích do UBND xã quản lý.

- Đất do UBND xã quản lý: 21.916,4m²/111 thửa (*trong đó: Đất bằng trồng cây hàng năm khác (BHK): 3.901,0m²/19 thửa; Đất trồng lúa nước (LUC): 3.510,3m²/05 thửa; Đất thủy lợi (DTL): 7.736,6m²/18 thửa; Đất giao thông (DGT): 4.285,0m²/12 thửa; Đất nghĩa địa (NTD): 2.465,2m²/55 thửa; Đất bằng chưa sử dụng (BCS): 18,3m²/02 thửa.*)

4.4. Về tài sản công:

Trong khu vực đề xuất Dự án: Khu dân cư Tịnh Khê Riverside tại xã Tịnh Khê, thành phố Quảng Ngãi có tài sản công: Kênh mương nội đồng, đường giao thông nội đồng. Do đó, khi thực hiện Dự án cần có phương án hoàn trả lại các kênh mương nội đồng để đảm bảo phục vụ tưới tiêu tại khu vực lân cận công trình (*Cụ thể các nội dung tại Công văn số 232/UBND ngày 22/4/2024 của UBND xã Tịnh Khê kèm theo*).

5. Một số ý kiến khác:

- Khu vực đề xuất dự án có liên quan đến Kênh tưới B8-17-1 thuộc hệ thống thủy lợi Thạch Nham và Trục tiêu Nguyệt Nga (*giáp phía Bắc dự án*) nên cần phải tuân thủ đầy đủ các nội dung yêu cầu về thủy lợi tưới tiêu tại địa phương và việc bảo vệ lòng, bờ, bãi sông theo quy định tại Nghị định số 23/2020/NĐ-CP ngày 24/02/2020 của Chính phủ quy định về quản lý cát, sỏi lòng sông và bảo vệ lòng, bờ, bãi sông.

- Dự án đề xuất tại địa bàn xã ven biển, do vậy, các thủ tục liên quan về đất đai cần lưu ý thực hiện theo quy định tại khoản 2, Điều 58 Luật Đất đai năm 2013.

- Đề xuất tính toán tăng công suất phục vụ của trạm xử lý nước thải nhằm đảm bảo cho định hướng phát triển trong tương lai và khớp nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật các khu vực lân cận; đề nghị chọn hệ số K_{\max} (hệ số không điều hòa lớn nhất) $> 1,15$.

- Nhà đầu tư cần có giải pháp hợp lý đối với sự chênh lệch về cao độ giữa quy hoạch và hiện trạng tại khu vực đề xuất thực hiện đầu tư dự án; đảm bảo tính kết nối hạ tầng khu vực với các dự án lân cận, khu dân cư hiện hữu (Đầu nối với các tuyến giao thông: đường liên thôn, xóm, đường nội đồng,... với hệ thống hạ tầng dự án để đảm bảo đi lại thông suốt cho nhân dân);

- Có giải pháp tiêu thoát nước hiệu quả vào mưa, tránh ngập úng cục bộ do thi công công trình (cốt nền quá cao, sạt lở, bồi lấp các tuyến mương thoát nước chính trong quá trình thi công,...) vì vị trí dự án nằm ở hạ lưu thoát nước của khu vực Đông Bắc xã Tịnh Khê.

- Bố trí hợp lý không gian công cộng (công viên, dụng cụ thể dục, sân bóng,...) để nhân dân trong và ngoài vùng dự án được thụ hưởng. Bố trí hợp lý các khu kinh doanh, dịch vụ nhỏ và vừa để tạo sinh kế cho các hộ dân mất đất trong vùng dự án.

- Nhà đầu tư cần thực hiện đầy đủ các thủ tục theo pháp luật về xây dựng như: tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch, xây dựng, phòng cháy chữa cháy; thẩm định phê duyệt hồ sơ thiết kế, cấp phép xây dựng trước khi thực hiện dự án. Đồng thời, cần dự lường trước những vướng mắc có thể gặp phải trong thủ tục pháp lý về đất đai để đề nghị cấp thẩm quyền phối hợp hướng dẫn hoàn thiện thủ tục nhằm tránh những rủi ro pháp lý về sau của Dự án.

UBND thành phố có ý kiến như trên, đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét, lấy ý kiến các Sở ngành chuyên môn và đối chiếu quy định pháp luật để tổng hợp, thực hiện theo đúng quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT, các PCT UBND thành phố;
- Các phòng: TN&MT, TC-KH, QLĐT TP;
- UBND xã Tịnh Khê;
- VPUB: C, P.CVP, CV (XD);
- Lưu: VT, TNMT (mvc).

CHỦ TỊCH

Trà Thanh Danh