

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI**

Số: /UBND-XD
V/v ý kiến đối với hồ sơ đề xuất
đầu tư dự án Khu Dịch vụ du lịch
sinh thái Tịnh Khê

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

TP. Quảng Ngãi, ngày tháng 12 năm 2022

Kính gửi: Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ngãi.

Theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ngãi tại Công văn số 2640/SKHĐT-KTĐN ngày 14/12/2022 về việc tham gia thẩm định hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư dự án Khu Dịch vụ du lịch sinh thái Tịnh Khê; đề xuất của Phòng Tài chính – Kế hoạch thành phố tại Báo cáo số 306/BC-TCKH ngày 30/12/2022; UBND thành phố Quảng Ngãi có ý kiến như sau:

1. Thông tin Dự án:

Dự án Khu Dịch vụ du lịch sinh thái Tịnh Khê (sau đây gọi là: Dự án) do Công ty TNHH Du lịch sinh thái Tịnh Khê (Nhà đầu tư) đề xuất đầu tư tại xã Tịnh Khê, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi; quy mô sử dụng đất dự kiến là 98.000m².

Mục tiêu dự án: Đáp ứng nhu cầu vui chơi giải trí, tham quan du lịch của nhân dân trong khu vực và du khách phương xa, tạo cảnh quan đô thị và môi trường sinh thái trong lành. Tổng vốn đầu tư dự án: 46 tỷ đồng (vốn góp: 43,48%, vốn huy động: 56,52%). Tiến độ thực hiện dự án đến Quý IV/2024: Hoàn thành đi vào hoạt động.

2. Ý kiến về nội dung đề xuất Dự án của Nhà đầu tư:

2.1 Về sự phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội địa phương:

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 đầu tư Dự án tại xã Tịnh Khê, thành phố Quảng Ngãi với loại hình đầu tư cơ bản phù hợp với định hướng *Về du lịch, tập trung hoàn thiện hạ tầng khu vực trung tâm, khu du lịch biển Mỹ Khê, hình thành các tuyến du lịch, các sản phẩm du lịch độc đáo mang bản sắc địa phương. Về dịch vụ, tập trung các ngành dịch vụ vận tải, tài chính, nhà hàng khách sạn, vui chơi giải trí theo hướng chất lượng cao.*

2.2 Về hiện trạng khu đất, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

- *Hiện trạng khu đất đề xuất thực hiện Dự án:* Khu đất đề xuất dự án khoảng 6,8 ha thuộc tờ bản đồ số 3 và 4, xã Tịnh Khê có hiện trạng chủ yếu là đất trồng lúa (LUC) với khoảng 6,09ha (chiếm 89,6% diện tích toàn dự án), diện tích còn lại là đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản và đất giao thông, thủy lợi, cơ sở tín ngưỡng (miếu), mặt nước chuyên dùng và đất bằng chưa sử dụng.

Phần diện tích đất Nhà nước quản lý thuộc đất giao thông, thủy lợi, tín ngưỡng (miếu), mặt nước chuyên dùng, đất bằng chưa sử dụng với khoảng 0,58 ha. Ngoài ra, có khoảng 0,28 ha đất nông nghiệp (lúa) thuộc quỹ đất công ích và đất do UBND xã Tịnh Khê quản lý.

Mặt khác, trong khu vực đề xuất dự án có phần diện tích đất trồng lúa khoảng 6,09 ha cần phải chuyển mục đích sử dụng đất; do đó, diện tích đất trồng lúa này cần được thông qua Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh theo quy định tại điểm b, khoản 1, Điều 58 Luật Đất đai năm 2013 để có cơ sở thực hiện; đồng thời, đề nghị Nhà đầu tư thực hiện đầy đủ các quy định pháp luật về trồng trọt và đất lúa. Ngoài ra, dự án đề xuất tại địa bàn xã ven biển. Vì vậy, các thủ tục liên quan về đất đai cần lưu ý thực hiện quy định tại khoản 2, Điều 58 Luật Đất đai năm 2013.

- *Quy hoạch sử dụng đất*: Qua rà soát, đối chiếu với Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thành phố Quảng Ngãi được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 834/QĐ-UBND ngày 15/9/2021 thì khu đất dự án đề xuất khoảng 6,8 ha có một phần diện tích khoảng 0,12 ha góc Đông Bắc của dự án trùng với ranh giới Khu du lịch Làng Hoa Tịnh Khê; diện tích còn lại chưa được quy hoạch sử dụng đất là đất thương mại dịch vụ (*Bản đồ Quy hoạch sử dụng đất thể hiện là đất trồng lúa (LUC) và quy hoạch một số tuyến giao thông*).

- *Kế hoạch sử dụng đất hàng năm*: Là dự án mới đề xuất, không phù hợp Quy hoạch sử dụng đất nên chưa có kế hoạch sử dụng đất hàng năm được cấp thẩm quyền phê duyệt. Dự án chưa đăng ký và chưa được cấp thẩm quyền phê duyệt danh mục dự án cần thu hồi đất.

2.3 Về quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị:

- Đối chiếu với đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Quảng Ngãi đến năm 2040 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 949/QĐ-UBND ngày 11/10/2021 thì khu vực đề xuất Dự án được quy hoạch định hướng là đất hỗn hợp mang ký hiệu C1HH6, C1HH7 và đất giao thông.

- Đối chiếu với đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phần còn lại của xã Tịnh Khê và xã Tịnh kỳ đã được UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt tại Quyết định số 40/QĐ-UBND ngày 19/01/2021 thì khu vực đề xuất Dự án nằm trong quy hoạch đất du lịch mang ký hiệu DL2.3-02, DL2.3-03 và đất giao thông (mặt cắt ngang 25m và 31m). Vị trí đề xuất dự án là cơ bản phù hợp đồ án quy hoạch phân khu được duyệt.

Tuy nhiên, ranh giới đề xuất của Dự án có một phần diện tích chồng lấn Dự án Khu dịch vụ du lịch làng hoa Tịnh Khê do Công ty Cổ phần du lịch Pha Đin đầu tư được UBND tỉnh phê duyệt chủ trương đầu tư tại Quyết định số 685/QĐ-UBND ngày 04/9/2019. Mặt khác, ranh giới Dự án chưa kết nối đồng bộ với hạ tầng tại khu vực; phương án đề xuất chưa khai thác hiệu quả quỹ đất hiện có trong khu vực theo định hướng của Đồ án quy hoạch phân khu được duyệt. Khu vực đề xuất dự án bị chia cắt bởi trục chính tuyến đường khu vực nên không thuận lợi cho công tác quản lý, đầu tư và khai thác sau này. Do đó, đề nghị Nhà

đầu tư nghiên cứu đề xuất lại ranh giới cho phù hợp.

2.4 Ngoài ra, Nhà đầu tư cần lưu ý một số nội dung sau:

Trong phạm vi đề xuất của Dự án có các tuyến kênh phục vụ tưới, tiêu nội đồng do Cơ quan Nhà nước quản lý. Do đó, đề nghị Nhà đầu tư phối hợp với các đơn vị liên quan kiểm tra, rà soát hiện trạng tưới, tiêu trong phạm vi Dự án để đề xuất các giải pháp phù hợp, cụ thể:

- Đối với tuyến kênh nội đồng: Điều tra, đánh giá hiện trạng và nhiệm vụ cấp nước, tiêu nước,... của các tuyến kênh; đề xuất phương án, giải pháp kỹ thuật cho từng tuyến kênh trong phạm vi dự án như: Giữ nguyên hiện trạng công trình, điều chỉnh tuyến, quy mô, thay thế công trình mới hoặc các hình thức bồi thường, xử lý tài sản kết cấu hạ tầng thủy lợi theo quy định.

- 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 Quy hoạch chung của thành phố (*UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 949/QĐ-UBND ngày 11/10/2021*) và Đồ án Quy hoạch phân khu TL 1/2000 phần còn lại của xã Tịnh Khê và xã Tịnh Kỳ (*UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 40/QĐ-UBND ngày 19/01/2021*); đồng thời, đảm bảo không làm tăng mức độ ngập úng cho khu vực lân cận Dự án, ảnh hưởng đến đời sống, sản xuất của người dân.

UBND thành phố kính đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp theo quy định./.

Nơi nhận:

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

CHỦ TỊCH

Trà Thanh Danh