

BÁO CÁO

Về việc tham gia ý kiến thẩm định đối với đề xuất dự án Cụm công nghiệp hậu cần nghề cá Sa kỳ và Khu đô thị thương mại dịch vụ Tịnh Kỳ, thành phố Quảng Ngãi của Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Viễn Dương

Thực hiện nội dung chỉ đạo của UBND thành phố tại Công văn số 424/UBND-XD ngày 09/02/2022 về việc tham mưu ý kiến tham gia thẩm định dự án Cụm công nghiệp hậu cần nghề cá Sa kỳ và Khu đô thị thương mại dịch vụ Tịnh Kỳ, thành phố Quảng Ngãi do Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Viễn Dương (gọi tắt là Công ty) đề xuất kèm theo Công văn số 155/SKHĐT-KTĐN ngày 21/01/2022 của Sở Kế hoạch và Đầu tư.

Căn cứ nội dung điểm 1, phần I của Công văn số 5159/UBND-XD ngày 04/10/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ; trên cơ sở ý kiến của ý kiến của Phòng Kinh tế tại Công văn số 24/KT ngày 10/02/2022; ý kiến của Phòng Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 38/TNMT ngày 08/02/2022; ý kiến của Phòng Tài chính-Kế hoạch tại Công văn số 21/TCKH-XD ngày 11/02/2022; ý kiến của UBND xã Tịnh Kỳ tại Công văn số 25/UBND ngày 11/02/2022; phòng Quản lý đô thị tổng hợp, báo cáo, đề xuất UBND thành phố nội dung như sau:

I. Nội dung chính về dự án theo hồ sơ đề xuất của Công ty:

1. Tên dự án: Cụm công nghiệp hậu cần nghề cá Sa kỳ và Khu đô thị thương mại dịch vụ Tịnh Kỳ, thành phố Quảng Ngãi.

2. Ranh giới, diện tích, địa điểm khu vực đề xuất dự án:

Phạm vi, ranh giới khu vực đề xuất Dự án có diện tích khoảng 22,21 ha thuộc xã Tịnh Kỳ, thành phố Quảng Ngãi. Giới cận cụ thể như sau:

- Phía Đông giáp: Sông Bài Ca;
- Phía Tây giáp: Dự án Khu hậu cần nghề cá do Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn làm Chủ đầu tư;
- Phía Nam giáp: Đất nông nghiệp, Ranh giới Dự án Khu tái định phọc vụ Dự án đê bao ứng phó với biến đổi khí hậu xã Tịnh Kỳ;
- Phía Bắc giáp: Đất nuôi trồng thủy sản và Sông Bài Ca.

3. Mục tiêu, hình thức đầu tư:

a. Mục tiêu đầu tư:

Đầu tư xây dựng hoàn chỉnh kết cấu hạ tầng dự án nhằm đảm bảo việc thu hút các nhà đầu tư thuộc các lĩnh vực như chế biến thủy sản, hải sản, cung cấp các nhu cầu cần thiết cho dịch vụ hậu cần nghề cá, đóng mới và sửa chữa tàu thuyền... Đồng thời, xây dựng một khu dân cư kết hợp thương mại dịch vụ văn minh, hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, gắn kết chặt chẽ với cảnh quan xung quanh, đảm bảo phát triển bền vững phù hợp với định hướng phát triển chung của thành phố Quảng Ngãi nói riêng, tỉnh Quảng Ngãi nói chung.

b. Hình thức đầu tư:

Thực hiện đầu tư xây dựng mới, đồng bộ cơ sở hạ tầng và được phép kinh doanh sản phẩm trên phần diện tích đất còn lại; tổ chức bàn giao toàn bộ hạ tầng kỹ thuật, mặt bằng đất các khu đất công cộng cho địa phương quản lý và khai thác theo quy định của UBND tỉnh và các quy định của pháp luật hiện hành.

4. Hình thức lựa chọn đầu tư: Đấu thầu lựa chọn Nhà đầu tư.

5. Quy mô dự án:

Cơ cấu sử dụng đất dự kiến:

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Cụm Công nghiệp Sa Kỳ	77.355,99	100
1	Đất công nghiệp	43.952,02	56,82
2	Đất cây xanh	8.082,26	10,45
3	Đất dịch vụ công nghiệp	1.226,23	1,59
4	Đất trạm XLNT	1.170,20	1,51
5	Đất giao thông, taluy	22.925,28	29,63
II	Đất giao thông Dự án đê bao	39.541,78	100
III	Khu đô thị thương mại dịch vụ Tịnh Kỳ	144.744,23	100
1	Đất ở	64.362,92	44,47
1.1	Đất ở liền kề	51.383,56	35,50
1.2	Đất ở tái định cư	12.979,36	8,97
2	Đất công cộng, thương mại dịch vụ	10.949,14	7,56
3	Đất trường học	2.117,86	1,46
4	Đất cây xanh công viên	18.158,99	12,55
5	Đất công trình đầu mối HTKT	6.568,87	4,54
6	Đất giao thông	42.586,45	29,42
Tổng diện tích (I+II+III)		261.642,00	100

Quy mô diện tích sử dụng đất dự kiến thực hiện dự án sau khi trừ phần diện tích đất giao thông dự án đề bao khoảng 22,21 ha (*đất giao thông Dự án đề bao khoảng 3,95 ha*).

6. Tổng mức đầu tư dự kiến: Khoảng 452,841 tỷ đồng.

Trong đó: + *Vốn huy động: 362,273 tỷ đồng*

+ *Vốn tự có của doanh nghiệp: 90,568 tỷ đồng*

7. Thời gian, tiến độ thực hiện: Năm 2022-2024 (03 năm kể từ ngày được cấp thẩm quyền chấp thuận làm Chủ đầu tư dự án).

II. Ý kiến tham gia thẩm định:

1. Về sự phù hợp quy hoạch xây dựng:

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 định hướng quy hoạch là đất đơn vị ở, đất công cộng-dịch vụ, đất công nghiệp và đất giao thông. Phương án quy hoạch sử dụng đất đề xuất cơ bản phù hợp định hướng quy hoạch chung.

Đối chiếu với đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực Tịnh Kỳ và Tịnh Hòa, thành phố Quảng Ngãi đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 856/QĐ-UBND ngày 08/10/2018 thì khu vực đề xuất dự án được định hướng quy hoạch là đất nhóm ở, đất công cộng-dịch vụ, đất công nghiệp-dịch vụ hậu cần nghề cá và đất giao thông. Phương án quy hoạch sử dụng đất đề xuất cơ bản phù hợp định hướng quy hoạch phân khu.

Đối với khu vực đề xuất đầu tư CCN hậu cần: Đây là vị trí có không gian kiến trúc cảnh quan dọc bờ sông, có ý nghĩa quan trọng đối với việc hình thành không gian đô thị gắn liền sông Bài Ca (hướng ra cửa biển). Do vậy, kiến nghị cần hạn chế tối đa các loại hình công nghiệp chế biến, sản xuất thủy sản - có nguy cơ gây ô nhiễm môi trường; nên ưu tiên đầu tư phát triển các loại hình hậu cần, thương mại dịch vụ tại khu vực này.

Khu vực đề xuất đầu tư khu đô thị thương mại dịch vụ khoảng 14,47 ha, tương ứng với quy mô của một nhóm ở; các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật (đất công trình dịch vụ - công cộng, cây xanh,...) của khu vực này phải tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng, đảm bảo tối thiểu đạt chuẩn đô thị loại II, hướng đến các chỉ tiêu của đô thị loại I. Đồng thời, phương án đề xuất đầu tư chưa bố trí quỹ đất nhà ở xã hội theo quy định của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015.

2. Về nhu cầu sử dụng đất; Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

ĐỐI CHIẾU VỚI Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Quảng Ngãi đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 834/QĐ-UBND ngày 15/9/2021 thì khu vực đề xuất dự án được quy hoạch sử dụng đất là thương mại, dịch vụ (TMD). Dự án chưa có trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm của thành phố Quảng Ngãi.

Trong khu vực đề xuất dự án có hiện trạng là đất nông nghiệp (đất nuôi trồng thủy sản và đất trồng cây hàng năm) chiếm tỷ lệ trên 90% diện tích. Ngoài ra, có một phần diện tích đất do Nhà nước quản lý như ruộng nước, đường giao thông (bờ vùng, bờ thửa) có dạng hình tuyến, nằm rải rác khắp khu vực dự án. Bên cạnh đó còn một số vị trí đất nằm trong ranh giới dự án là đất thừa đã được Nhà nước bồi thường để thực hiện dự án xây dựng hệ thống Đê bao nhằm ứng phó với biến đổi khí hậu, phát triển hạ tầng khu vực xã Tịnh Kỳ do Sở Tài nguyên và Môi trường làm chủ đầu tư.

Như vậy, trong khu vực đề xuất dự án có đất do Nhà nước quản lý, đất đã bồi thường, GPMB... đề nghị phối hợp xử lý phần diện tích này theo đúng quy định pháp luật. Về nội dung này, đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, các đơn vị liên quan rà soát, xử lý, nhất là nội dung thẩm định khu vực này không đủ điều kiện để tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Về sự phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội của địa phương; hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án:

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 thuộc Khu vực ven biển với loại hình đầu tư cơ bản phù hợp với định hướng "*Xây dựng phương án tổng thể phát triển khu du lịch Mỹ Khê, tập trung tôn tạo cảnh quan, bảo vệ môi trường và phát triển hạ tầng cơ bản, thu hút các dự án đầu tư phát triển các loại hình nghỉ dưỡng. Xây dựng khu vực cảng cá Sa Kỳ trở thành một trung tâm lớn về dịch vụ nghề cá của vùng*".

Dự án sau khi hoàn thành sẽ tạo thêm quỹ đất ở, đất dịch vụ hậu cần nghề cá phục vụ nhu cầu cho địa phương, đồng thời góp phần hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị khu vực, kết nối các khu chức năng theo đúng định hướng quy hoạch phân khu đã được phê duyệt. Đề xuất dự án cơ bản phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

4. Về sự phù hợp Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; Chương trình phát triển đô thị:

a. Chưa có trong danh mục các dự án phát triển nhà ở kêu gọi đầu tư của kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021 - 2025 trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi

được UBND tỉnh phê duyệt tại Kế hoạch số 166/KH-UBND ngày 29/11/2021. Đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư lấy ý kiến của Sở Xây dựng về nội dung này.

b. Sự phù hợp với Chương trình phát triển nhà ở đã được UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt tại Quyết định số 404/QĐ-UBND ngày 19/8/2016: Về nội dung này đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp ý kiến của Sở Xây dựng.

c. Việc đề xuất dự án là phù hợp với Chương trình phát triển đô thị thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi giai đoạn 2016-2020, định hướng đến năm 2025 đã được UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt tại Quyết định số 412/QĐ-UBND ngày 11/5/2018.

5. Về quy hoạch cụm công nghiệp hậu cần nghề cá Sa Kỳ:

Đối chiếu với Quy hoạch phát triển cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1428/QĐ-UBND ngày 21/8/2015 có quy hoạch cụm công nghiệp hậu cần nghề cá Sa Kỳ (cụm công nghiệp quy hoạch mới) với diện tích giai đoạn 2021-2030 là 26ha.

Hồ sơ dự án đề xuất quy mô diện tích đất dành cho cụm công nghiệp hậu cần nghề cá khoảng 7,73ha và đất phát triển khu dân cư khoảng 14,47ha. Đối với quy định tại Khoản 1 Điều 2 Nghị định số 68/2017/NĐ-CP ngày 25/5/2017 có quy định quy mô diện tích của cụm công nghiệp không vượt quá 75ha và không dưới 10ha. Như vậy, đề xuất của Nhà đầu tư quy mô sử dụng đất dành cho cụm công nghiệp hậu cần nghề cá Sa Kỳ khoảng 7,73ha là chưa phù hợp (*do không tính bao gồm phần diện tích đất giao thông Dự án đề bao khoảng 3,95 ha*).

Về nội dung này, đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp ý kiến của Sở Công thương và hướng dẫn Nhà đầu tư hoàn chỉnh hồ sơ đúng theo quy định.

6. Một số nội dung lưu ý khác:

Đề nghị kiểm tra, rà soát việc đảm bảo các quy định về hành lang bảo vệ an toàn tuyến đê (kè) biển; đảm bảo không ảnh hưởng đến giao thông thủy và thoát lũ sông Bài Ca. Đề nghị tổng hợp ý kiến của Sở Giao thông vận về nội dung này.

Đề xuất dự án có Quy mô dự án đề xuất lớn hơn 10ha; do đó, công tác quản lý vận hành, vận hành, bảo trì các công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án phải do chủ đầu tư dự án chịu trách nhiệm từ nguồn kinh phí do chủ đầu tư tự bố trí hoặc thu từ các hộ dân sinh sống trong khu vực dự án.

Việc xây dựng nhà để kinh doanh phải thực hiện đảm bảo quy định hiện hành. Đề nghị tổng hợp thêm ý kiến của Sở Xây dựng về nội dung này.

Đề nghị Nhà đầu tư phải triển khai thực hiện hoàn thành đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của toàn bộ dự án theo đúng dự án được chấp thuận

chủ trương đầu tư trước khi cấp thẩm quyền cho phép bán, chuyển nhượng theo quy định.

III. Kết luận:

Qua ý kiến tham gia thẩm định của các cơ quan, đơn vị; Phòng Quản lý đô thị đã tổng hợp nội dung tham gia thẩm định dự án Cụm công nghiệp hậu cần nghề cá Sa Kỳ và Khu đô thị thương mại dịch vụ Tịnh Kỳ, thành phố Quảng Ngãi cụ thể như trên; nội dung đề xuất dự án của Công ty còn những nội dung chưa đảm bảo như đã nêu tại các mục ở phần II cần phải được tiếp thu, chỉnh sửa và tiếp thu thêm những nội dung tham gia ý kiến của các Sở, ngành để hoàn thiện hồ sơ đề xuất.

Thực hiện Quy chế làm việc số 01-QC/TU ngày 21/10/2020 của Thành ủy, Ban Thường vụ Thành ủy và Thường trực Thành ủy khóa XVI, nhiệm kỳ 2020-2025; Phòng Quản lý đô thị kính đề nghị UBND thành phố xem xét, báo cáo Ban Thường vụ Thành ủy cho ý kiến đối với đề xuất dự án nêu trên để làm cơ sở tham gia ý kiến phúc đáp cho Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp theo quy định./.

*(Kèm theo dự thảo Tờ trình của UBND thành phố
trình Ban Thường vụ Thành ủy)*

Nơi nhận:

- UBND thành phố (báo cáo);
- Các phòng: Kinh tế, TC-KH, TN&MT TP;
- UBND xã Tịnh Kỳ;
- TP, PTP QLĐT, CV;
- Lưu: VT.

TRƯỞNG PHÒNG



Trần Đình Trường

TỜ TRÌNH

Về việc cho ý kiến đối với đề xuất dự án Cụm công nghiệp hậu cần nghề cá Sa kỳ và Khu đô thị thương mại dịch vụ Tịnh Kỳ, thành phố Quảng Ngãi của Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Viễn Dương

Kính gửi: Ban Thường vụ Thành ủy.

UBND thành phố Quảng Ngãi nhận được Công văn số 155/SKHĐT-KTĐN ngày 21/01/2022 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Quảng Ngãi về việc tham gia thẩm định dự án Cụm công nghiệp hậu cần nghề cá Sa kỳ và Khu đô thị thương mại dịch vụ Tịnh Kỳ, thành phố Quảng Ngãi do Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Viễn Dương (gọi tắt là Công ty) đề xuất. UBND thành phố đã giao các cơ quan, đơn vị tham gia ý kiến theo chức năng nhiệm vụ; phòng Quản lý đô thị đã tổng hợp, đề xuất tại Báo cáo số 71/BC-QLĐT ngày 30/3/2022.

Trên cơ sở ý kiến thống nhất của tập thể lãnh đạo UBND thành phố; Thực hiện Quy chế làm việc số 01-QC/TU ngày 21/10/2020 của Thành ủy, Ban Thường vụ Thành ủy và Thường trực Thành ủy khóa XVI, nhiệm kỳ 2020-2025, UBND thành phố kính trình Ban Thường vụ Thành ủy xem xét, cho ý kiến đối với đề xuất dự án Cụm công nghiệp hậu cần nghề cá Sa kỳ và Khu đô thị thương mại dịch vụ Tịnh Kỳ, thành phố Quảng Ngãi, với các nội dung chính sau:

I. Nội dung chính về dự án theo hồ sơ đề xuất của Công ty:

1. Tên dự án: Cụm công nghiệp hậu cần nghề cá Sa kỳ và Khu đô thị thương mại dịch vụ Tịnh Kỳ, thành phố Quảng Ngãi.

2. Ranh giới, diện tích, địa điểm khu vực đề xuất dự án:

Phạm vi, ranh giới khu vực đề xuất Dự án có diện tích khoảng 22,21 ha thuộc xã Tịnh Kỳ, thành phố Quảng Ngãi. Giới cận cụ thể như sau:

- Phía Đông giáp: Sông Bài Ca;
- Phía Tây giáp: Dự án Khu hậu cần nghề cá do Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn làm Chủ đầu tư;
- Phía Nam giáp: Đất nông nghiệp, Ranh giới Dự án Khu tái định phục vụ Dự án đê bao ứng phó với biến đổi khí hậu xã Tịnh Kỳ;
- Phía Bắc giáp: Đất nuôi trồng thủy sản và Sông Bài Ca.

3. Mục tiêu, hình thức đầu tư:

a. Mục tiêu đầu tư:

30/03/2022
K. Trinh
Đ. D. H.

Đầu tư xây dựng hoàn chỉnh kết cấu hạ tầng dự án nhằm đảm bảo việc thu hút các nhà đầu tư thuộc các lĩnh vực như chế biến thủy sản, hải sản, cung cấp các nhu cầu cần thiết cho dịch vụ hậu cần nghề cá, đóng mới và sửa chữa tàu thuyền... Đồng thời, xây dựng một khu dân cư kết hợp thương mại dịch vụ văn minh, hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, gắn kết chặt chẽ với cảnh quan xung quanh, đảm bảo phát triển bền vững phù hợp với định hướng phát triển chung của thành phố Quảng Ngãi nói riêng, tỉnh Quảng Ngãi nói chung.

b. Hình thức đầu tư:

Thực hiện đầu tư xây dựng mới, đồng bộ cơ sở hạ tầng và được phép kinh doanh sản phẩm trên phần diện tích đất còn lại; tổ chức bàn giao toàn bộ hạ tầng kỹ thuật, mặt bằng đất các khu đất công cộng cho địa phương quản lý và khai thác theo quy định của UBND tỉnh và các quy định của pháp luật hiện hành.

4. Hình thức lựa chọn đầu tư: Đấu thầu lựa chọn Nhà đầu tư.

5. Quy mô dự án:

Cơ cấu sử dụng đất dự kiến:

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Cụm Công nghiệp Sa Kỳ	77.355,99	100
1	Đất công nghiệp	43.952,02	56,82
2	Đất cây xanh	8.082,26	10,45
3	Đất dịch vụ công nghiệp	1.226,23	1,59
4	Đất trạm XLNT	1.170,20	1,51
5	Đất giao thông, taluy	22.925,28	29,63
II	Đất giao thông Dự án đê bao	39.541,78	100
III	Khu đô thị thương mại dịch vụ Tịnh Kỳ	144.744,23	100
1	Đất ở	64.362,92	44,47
1.1	Đất ở liền kề	51.383,56	35,50
1.2	Đất ở tái định cư	12.979,36	8,97
2	Đất công cộng, thương mại dịch vụ	10.949,14	7,56
3	Đất trường học	2.117,86	1,46
4	Đất cây xanh công viên	18.158,99	12,55
5	Đất công trình đầu mối HTKT	6.568,87	4,54
6	Đất giao thông	42.586,45	29,42
Tổng diện tích (I+II+III)		261.642,00	100

Quy mô diện tích sử dụng đất dự kiến thực hiện dự án sau khi trừ phần diện tích đất giao thông dự án đê bao khoảng 22,21 ha (đất giao thông Dự án đê bao khoảng 3,95 ha).

6. Tổng mức đầu tư dự kiến: Khoảng 452,841 tỷ đồng.

Trong đó: + *Vốn huy động: 362,273 tỷ đồng*

+ *Vốn tự có của doanh nghiệp: 90,568 tỷ đồng*

7. Thời gian, tiến độ thực hiện: Năm 2022-2024 (03 năm kể từ ngày được cấp thẩm quyền chấp thuận làm Chủ đầu tư dự án).

II. Căn cứ nội dung điểm 1, phần I của Công văn số 5159/UBND-XD ngày 4/10/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ; UBND thành phố tham gia, đánh giá như sau:

1. Về sự phù hợp quy hoạch xây dựng:

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 định hướng quy hoạch là đất đơn vị ở, đất công cộng-dịch vụ, đất công nghiệp và đất giao thông. Phương án quy hoạch sử dụng đất đề xuất cơ bản phù hợp định hướng quy hoạch chung.

Đối chiếu với đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực Tịnh Kỳ và Tịnh Hòa, thành phố Quảng Ngãi đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 856/QĐ-UBND ngày 08/10/2018 thì khu vực đề xuất dự án được định hướng quy hoạch là đất nhóm ở, đất công cộng-dịch vụ, đất công nghiệp-dịch vụ hậu cần nghề cá và đất giao thông. Phương án quy hoạch sử dụng đất đề xuất cơ bản phù hợp định hướng quy hoạch phân khu.

Đối với khu vực đề xuất đầu tư CCN hậu cần: Đây là vị trí có không gian kiến trúc cảnh quan dọc bờ sông, có ý nghĩa quan trọng đối với việc hình thành không gian đô thị gắn liền sông Bài Ca (hướng ra cửa biển). Do vậy, kiến nghị cần hạn chế tối đa các loại hình công nghiệp chế biến, sản xuất thủy sản - có nguy cơ gây ô nhiễm môi trường; nên ưu tiên đầu tư phát triển các loại hình hậu cần, thương mại dịch vụ tại khu vực này.

Khu vực đề xuất đầu tư khu đô thị thương mại dịch vụ khoảng 14,47 ha, tương ứng với quy mô của một nhóm ở; các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật (đất công trình dịch vụ - công cộng, cây xanh,...) của khu vực này phải tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng, đảm bảo tối thiểu đạt chuẩn đô thị loại II, hướng đến các chỉ tiêu của đô thị loại I. Đồng thời, phương án đề xuất đầu tư chưa bố trí quỹ đất nhà ở xã hội theo quy định của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015.

2. Về nhu cầu sử dụng đất; Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

Đối chiếu với Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Quảng Ngãi đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 834/QĐ-UBND ngày 15/9/2021 thì khu vực đề xuất dự án được quy hoạch sử dụng đất là thương mại, dịch vụ (TMD). Dự án chưa có trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm của thành phố Quảng Ngãi.

Trong khu vực đề xuất dự án có hiện trạng là đất nông nghiệp (đất nuôi trồng thủy sản và đất trồng cây hàng năm) chiếm tỷ lệ trên 90% diện tích. Ngoài ra, có một phần diện tích đất do Nhà nước quản lý như ruộng nước, đường giao thông (bờ vùng, bờ thửa) có dạng hình tuyến, nằm rải rác khắp khu vực dự án. Bên cạnh đó còn một số vị trí đất nằm trong ranh giới dự án là đất thừa đã được Nhà nước bồi thường để thực hiện dự án xây dựng hệ thống Đê bao nhằm ứng phó với biến đổi khí hậu, phát triển hạ tầng khu vực xã Tịnh Kỳ do Sở Tài nguyên và Môi trường làm chủ đầu tư.

Như vậy, trong khu vực đề xuất dự án có đất do Nhà nước quản lý, đất đã bồi thường, GPMB... đề nghị phối hợp xử lý phần diện tích này theo đúng quy định pháp luật. Về nội dung này, đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, các đơn vị liên quan rà soát, xử lý, nhất là nội dung thẩm định khu vực này không đủ điều kiện để tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Về sự phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội của địa phương; hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án:

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 thuộc Khu vực ven biển với loại hình đầu tư cơ bản phù hợp với định hướng "*Xây dựng phương án tổng thể phát triển khu du lịch Mỹ Khê, tập trung tôn tạo cảnh quan, bảo vệ môi trường và phát triển hạ tầng cơ bản, thu hút các dự án đầu tư phát triển các loại hình nghỉ dưỡng. Xây dựng khu vực cảng cá Sa Kỳ trở thành một trung tâm lớn về dịch vụ nghề cá của vùng*".

Dự án sau khi hoàn thành sẽ tạo thêm quỹ đất ở, đất dịch vụ hậu cần nghề cá phục vụ nhu cầu cho địa phương, đồng thời góp phần hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị khu vực, kết nối các khu chức năng theo đúng định hướng quy hoạch phân khu đã được phê duyệt. Đề xuất dự án cơ bản phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

4. Về sự phù hợp Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; Chương trình phát triển đô thị:

a. Chưa có trong danh mục các dự án phát triển nhà ở kêu gọi đầu tư của kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021 - 2025 trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi được UBND tỉnh phê duyệt tại Kế hoạch số 166/KH-UBND ngày 29/11/2021. Đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư lấy ý kiến của Sở Xây dựng về nội dung này.

b. Sự phù hợp với Chương trình phát triển nhà ở đã được UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt tại Quyết định số 404/QĐ-UBND ngày 19/8/2016: Về nội dung này đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp ý kiến của Sở Xây dựng.

c. Việc đề xuất dự án là phù hợp với Chương trình phát triển đô thị thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi giai đoạn 2016-2020, định hướng đến năm 2025 đã được UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt tại Quyết định số 412/QĐ-UBND ngày 11/5/2018.

5. Về quy hoạch cụm công nghiệp hậu cần nghề cá Sa Kỳ:

Đối chiếu với Quy hoạch phát triển cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1428/QĐ-UBND ngày 21/8/2015 có quy hoạch cụm công nghiệp hậu cần nghề cá Sa Kỳ (cụm công nghiệp quy hoạch mới) với diện tích giai đoạn 2021-2030 là 26ha.

Hồ sơ dự án đề xuất quy mô diện tích đất dành cho cụm công nghiệp hậu cần nghề cá khoảng 7,73ha và đất phát triển khu dân cư khoảng 14,47ha. Đối với quy định tại Khoản 1 Điều 2 Nghị định số 68/2017/NĐ-CP ngày 25/5/2017 có quy định quy mô diện tích của cụm công nghiệp không vượt quá 75ha và không dưới 10ha. Như vậy, đề xuất của Nhà đầu tư quy mô sử dụng đất dành cho cụm công nghiệp hậu cần nghề cá Sa Kỳ khoảng 7,73ha là chưa phù hợp (*do không tính bao gồm phần diện tích đất giao thông Dự án đề bao khoảng 3,95 ha*).

Về nội dung này, đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp ý kiến của Sở Công thương và hướng dẫn Nhà đầu tư hoàn chỉnh hồ sơ đúng theo quy định.

6. Một số nội dung lưu ý khác:

Đề nghị kiểm tra, rà soát việc đảm bảo các quy định về hành lang bảo vệ an toàn tuyến đê (kè) biển; đảm bảo không ảnh hưởng đến giao thông thủy và thoát lũ sông Bài Ca. Đề nghị tổng hợp ý kiến của Sở Giao thông vận về nội dung này.

Đề xuất dự án có Quy mô dự án đề xuất lớn hơn 10ha; do đó, công tác quản lý vận hành, vận hành, bảo trì các công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án phải do chủ đầu tư dự án chịu trách nhiệm từ nguồn kinh phí do chủ đầu tư tự bố trí hoặc thu từ các hộ dân sinh sống trong khu vực dự án.

Việc xây dựng nhà để kinh doanh phải thực hiện đảm bảo quy định hiện hành. Đề nghị tổng hợp thêm ý kiến của Sở Xây dựng về nội dung này.

Đề nghị Nhà đầu tư phải triển khai thực hiện hoàn thành đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của toàn bộ dự án theo đúng dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư trước khi cấp thẩm quyền cho phép bán, chuyển nhượng theo quy định.

III. Với các nội dung tổng hợp tham gia thẩm định dự án Cụm công nghiệp hậu cần nghề cá Sa kỳ và Khu đô thị thương mại dịch vụ Tịnh Kỳ, thành phố Quảng Ngãi cụ thể như trên; ngoài những nội dung đề xuất dự án của Công ty còn chưa đảm bảo như đã nêu tại các mục ở phần II cần phải được tiếp thu, chỉnh sửa và tiếp thu thêm những nội dung tham gia ý kiến của các Sở, ngành để hoàn thiện hồ sơ đề xuất; UBND thành phố thống nhất với đề xuất dự án Cụm công nghiệp hậu cần nghề cá Sa kỳ và Khu đô thị thương mại dịch vụ Tịnh Kỳ, thành phố Quảng Ngãi; kính báo cáo Ban Thường vụ Thành ủy xem xét, cho ý kiến đề UBND thành phố tham gia ý kiến thẩm định gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp, cụ thể:

1. Cho ý kiến thống nhất đề xuất dự án đầu tư tại khu vực nêu trên.

2. Hồ sơ đề xuất dự án còn một số nội dung như đã nêu tại các mục ở phần II cần phải được tiếp tục tiếp thu, chỉnh sửa; những nội dung cần phải có ý kiến tham gia của các Sở, ngành, UBND tỉnh trước khi được xem xét, đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án. Nội dung này UBND thành phố sẽ tham gia vào văn bản tham gia thẩm định gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp.

Kính đề nghị Ban Thường vụ Thành ủy cho ý kiến để làm cơ sở tham gia ý kiến phúc đáp cho Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT, các PCT UBND TP;
- Các Phòng: QLĐT, TN&MT, TC-KH, Kinh tế TP;
- UBND xã Tịnh Kỳ;
- VPTP: C, PCVP, CV (XD);
- Lưu VT, QLĐT (Trường).

CHỦ TỊCH

Hà Hoàng Việt Phương