

Số: /TBBS-SKHĐT

Quảng Ngãi, ngày 07 tháng 10 năm 2019

**THÔNG BÁO**  
**Về việc bổ sung, hoàn thiện lại hồ sơ**

Hồ sơ của: Công ty TNHH Đầu tư và Du lịch Long Phụng; địa chỉ: số 353 Hùng Vương, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

Mã số biên nhận: SKHDT1021900275.

Người nộp hồ sơ: Nguyễn Quốc Phong. Điện thoại: 0976.565539.

Nội dung yêu cầu giải quyết: Thẩm định, tham mưu UBND tỉnh xem xét cấp quyết định chủ trương đầu tư đối với dự án Tổ hợp chăm sóc sức khỏe, chữa bệnh, làm đẹp, du lịch tâm linh và nghỉ dưỡng Long Phụng tại huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi.

Ngày 04/9/2019, thông qua Trung tâm phục vụ Hành chính công tỉnh Quảng Ngãi, Sở Kế hoạch và Đầu tư nhận được Văn bản đề nghị cấp quyết định chủ trương đầu tư đối với dự án Tổ hợp chăm sóc sức khỏe, chữa bệnh, làm đẹp, du lịch tâm linh và nghỉ dưỡng Long Phụng tại huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi kèm theo hồ sơ, tài liệu có liên quan của Công ty TNHH Đầu tư và Du lịch Long Phụng.

Sau khi rà soát, ngày 06/9/2019, Sở có Công văn số 1401/SKHĐT-KTĐN gửi lấy ý kiến thẩm định của 13 cơ quan, đơn vị gồm: UBND huyện Mộ Đức; các sở: Xây dựng, Công Thương, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Nông nghiệp và PTNT, Y tế, Giao thông vận tải và các đơn vị gồm: Liên hiệp các hội KHKT tỉnh, Ban Tôn giáo tỉnh, Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh và Cục thuế tỉnh.

Đến ngày 07/10/2019, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã nhận được ý kiến của 13/13 đơn vị. Theo Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả của Thủ tục thực hiện tại Trung tâm phục vụ Hành chính công của tỉnh, đến ngày 24/10/2019 là hạn trả kết quả cho Nhà đầu tư. Tuy nhiên, qua tổng hợp ý kiến thẩm định của các sở, ngành và địa phương thì việc đề xuất nội dung thực hiện dự án của Nhà đầu tư còn một số nội dung cần thực hiện giải trình, bổ sung và làm rõ. Do vậy, nay Sở Kế hoạch và Đầu tư phúc đáp quý Nhà đầu tư về một số nội dung, cụ thể như sau:

**I. Về phạm vi nghiên cứu, đề xuất dự án và sự phù hợp với quy hoạch**

**1. Về phạm vi nghiên cứu, đề xuất dự án**

Dự án có quy mô sử dụng đất khoảng 135 ha; được chia thành 03 khu chức năng tại các địa điểm: xã Đức Lân (14,2 ha), xã Đức Thắng (60,77ha) và xóm A, xã Đức Lợi (60,09 ha).

Qua ý kiến tham gia thẩm định của các cơ quan, đơn vị thì phạm vi dự án có hiện tượng chồng lấn với các dự án khác đã được UBND tỉnh cấp quyết định chủ trương đầu tư. Cụ thể: tại khu vực dự kiến đầu tư dự án xã Đức Lân chồng lấn với

dự án Khu dịch vụ du lịch Quê Hương (UBND tỉnh đã cấp quyết định chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1765/QĐ-UBND ngày 26/9/2017); tại xã Đức Lợi chồng lấn một phần với dự án Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Bãi Dừa (UBND tỉnh đã cấp quyết định chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1765/QĐ-UBND ngày 26/9/2017). Ngoài ra, vị trí dự án tại xã Đức Lĩnh có khả năng chồng lấn với quy hoạch điều chỉnh mở rộng Cụm Công nghiệp Thạch Trụ (giai đoạn 2021 - 2030).

Đồng thời, đối với khu vực núi Long Phụng thuộc xã Đức Thắng, dự án đề xuất tại vị trí này với khoảng 60,77 ha. Tại khu vực này, UBND tỉnh đã ban hành quyết định số 178/QĐ-UBND ngày 26/01/2018 về xếp hạng di tích danh lam thắng cảnh núi Long Phụng - chùa Ông Rau.

Do đó, để dự án đảm bảo sự chuẩn xác về diện tích, tránh chồng lấn với các dự án khác và chồng lấn với các quy hoạch; không làm ảnh hưởng đến di tích danh lam thắng cảnh; Sở Kế hoạch và Đầu tư đề nghị Nhà đầu tư nghiên cứu, rà soát về phạm vi, quy mô diện tích của dự án đầu tư cho phù hợp.

## **2. Về sự phù hợp với các quy hoạch của dự án đầu tư**

- **Về sự phù hợp với quy hoạch xây dựng:** Dự án có vị trí đề xuất đầu tư tại các xã Đức Lĩnh, Đức Thắng và Đức Lợi của huyện Mộ Đức, các khu vực này được định hướng quy hoạch đất phát triển du lịch, đất lúa, đất giao thông, đất hoa màu, đất nghĩa địa, đất rừng sản xuất, đất trồng rau, đất hoa màu,... do đó, phần lớn diện tích đề xuất của dự án chưa phù hợp với quy hoạch chung nông thôn mới các xã đã được phê duyệt.

- **Về quy hoạch sử dụng đất của dự án:** Dự án có vị trí đầu tư tại khu vực núi Long Phụng, xã Đức Thắng (60,77ha) là chưa phù hợp với quy hoạch sử dụng đất.

- **Về quy hoạch nuôi trồng thủy sản:** Vị trí dự án tại xóm A xã Đức Lợi có diện tích 60,09 ha; trong đó, có gần 20 ha là đất quy hoạch nuôi trồng thủy sản theo Quyết định số 555/QĐ-UBND ngày 11/8/2017 của UBND tỉnh; Nhà đầu tư dự kiến sử dụng diện tích quy hoạch này tại các hồ tôm hiện hữu để cải tạo lại và nuôi tôm mô hình công nghệ cao là cơ bản phù hợp. Tuy nhiên, Nhà đầu tư chưa thuyết minh rõ các hồ tôm của các hộ dân hiện hữu tại khu vực này có đồng thuận hay không; phương án đền bù và hỗ trợ cho các hộ đang nuôi trồng thủy hải sản như thế nào; chi phí dự kiến để xây dựng hồ thủy sản công nghệ cao gần 18ha nhưng chỉ có 550 triệu đồng là rất thấp so với thực tế.

- **Về quy hoạch đất lúa của dự án:** Vị trí dự án tại xã Đức Lĩnh khoảng 14,2 ha; trong đó có hiện trạng đất trồng lúa khoảng 12,8 ha. Đồng thời, tại cuộc họp lấy ý kiến cộng đồng dân cư xã Đức Lĩnh ngày 12/7/2019 thì đa số người dân đề nghị Nhà đầu tư xem xét về quy mô diện tích đất của dự án ở mức phù hợp (12,8 ha đất lúa) là quá lớn, ảnh hưởng đến tư liệu sản xuất của người dân.

Mặt khác, trường hợp chuẩn xác diện tích đất lúa bị ảnh hưởng bởi dự án từ 10ha trở lên để chuyển đổi mục đích sử dụng đất khi thực hiện dự án cần phải có ý kiến chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ theo đúng quy định tại khoản 1 Điều 58 Luật Đất đai năm 2013.

- **Về quy hoạch đất 03 loại rừng:** Đối với khu vực dự án tại núi Long Phụng, xã Đức Thắng; vị trí đầu tư của dự án tại khu vực này ảnh hưởng đến diện

tích đất, rừng quy hoạch sản xuất khoảng 53,2 ha (khoảng 3,2 ha, tiểu khu 303, xã Đức Thắng) với hiện trạng là rừng trồng ven biển và khoảng 0,7ha đất, rừng quy hoạch phòng hộ. Với diện tích liên quan đến đất, rừng quy hoạch sản xuất 53,2 ha, để chuyển đổi mục đích sử dụng đất, rừng này phải có sự chấp thuận của Chính phủ theo quy định tại khoản 2 Điều 20 Luật Lâm nghiệp năm 2017.

Đối với khu vực xóm A, xã Đức Lợi; vị trí dự kiến đầu tư dự án tại khu vực này ảnh hưởng đến đất, rừng quy hoạch phòng hộ khoảng 4,5 ha và chồng lấn với Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Bãi Dừa khoảng 6,2 ha và phần đất xã Nghĩa Hòa, huyện Tư Nghĩa khoảng 1,9 ha (*cũng nằm trong diện tích đất của Khu du lịch này*).

- **Về quy hoạch ngành thủy lợi:** Các khu vực đề xuất dự án ảnh hưởng trực tiếp đến các kênh tưới S22-3 (khoảng 310 m) thuộc hệ thống thủy lợi Thạch Nham và một số tuyến kênh nội đồng do địa phương quản lý.

- **Về quy hoạch đầu nối giao thông:** Tại hồ sơ thuyết minh của dự án, Nhà đầu tư chưa nêu cụ thể về phương án đầu nối giao thông đối ngoại của dự án vào tuyến đường nào; trường hợp dự án có đầu nối vào tuyến QL.24 thì thẩm quyền chấp thuận thuộc Bộ Giao thông vận tải.

Đối với phần dự án kết nối với các tuyến đường tỉnh, đường huyện và đường xã thực hiện theo quy định tại Quyết định số 15/2015/QĐ-UBND ngày 14/4/2015 của UBND tỉnh Quảng Ngãi; qua đó, việc thỏa thuận vị trí đầu nối và cấp phép thi công dự án vào tuyến đường tỉnh do Sở GTVT xem xét, quyết định; các tuyến đường còn lại do UBND huyện xem xét, quyết định.

Các phần tiếp giáp của dự án với tuyến đường sắt Bắc - Nam, khi xây dựng công trình phải nằm ngoài hành lang an toàn giao thông đường sắt.

Theo đề nghị của Sở Giao thông vận tải, Nhà đầu tư phải làm việc với các cơ quan quản lý đường bộ để thỏa thuận các vị trí đầu nối của dự án vào các tuyến đường trước khi trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt chủ trương đầu tư của dự án.

- **Về quy hoạch phát triển hệ thống y tế, mạng lưới khám, chữa bệnh:** Hồ sơ thuyết minh dự án chưa nêu rõ hình thức tổ chức của cơ sở khám, chữa bệnh theo quy định tại Nghị định số 109/2016/NĐ-CP ngày 01/7/2016 của Chính phủ; chưa nêu cụ thể các chỉ tiêu, thông số như quy mô giường bệnh, các khoa, phòng, diện tích sàn xây dựng,....

### **3. Một số nội dung khác:**

- **Về tên gọi của dự án:** Cần nghiên cứu đặt lại tên gọi của dự án theo hướng ngắn gọn, nghiên cứu không nên dùng từ “*chữa bệnh*” mà thay vào đó có thể các cụm từ như “*chăm sóc sức khỏe*” hoặc “*chăm sóc phục hồi sức khỏe*” để phù hợp hơn với tính chất và loại hình hoạt động của dự án.

- **Về các hạng mục tâm linh của dự án:** Nhà đầu tư dự kiến đầu tư các mục tâm linh gồm thiền viện, chùa, tháp,.... có thể hiện tại bản đồ lập quy hoạch chi tiết kiến trúc cảnh quan nhưng lại bố trí nằm ngoài ranh giới bản đồ hiện trạng sử dụng đất của dự án tại khu vực núi Long Phụng (không nằm trong khu vực quy hoạch sử dụng đất của dự án).

- **Về tính toán thủy lực, thủy văn của dự án:** Dự án cần tổ chức khảo sát, tính toán thủy lực, thủy văn nhằm đánh giá tác động đến khả năng thoát lũ và ngập

lụt vùng hạ du sông Vệ; trong quá trình quy hoạch phải có biện pháp san lấp, lựa chọn cao độ san nền phù hợp và đảm bảo chống sạt lở bờ sông.

## **II. Đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư trong quá trình bổ sung, hoàn thiện hồ sơ đề xuất dự án đầu tư:**

Đây là dự án lớn có quy mô sử dụng đất lớn, liên quan đến các lĩnh vực phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, tác động đến đời sống của một bộ phận nhân dân bị ảnh hưởng bởi vùng dự án. Vì vậy, qua ý kiến tham gia thẩm định của các sở ngành và UBND huyện Mộ Đức; để đảm bảo nội dung dự án đề xuất được chặt chẽ và phù hợp với các quy định hiện hành của Nhà nước, Sở Kế hoạch và Đầu tư đề nghị Nhà đầu tư thực hiện các nội dung như sau:

1. Bổ sung và hoàn chỉnh về một số nội dung thuyết minh của dự án; trong đó xác định lại tên gọi, quy mô và mục tiêu đầu tư của dự án để phù hợp với nội dung và tính chất của dự án.

2. Chủ động, tích cực phối hợp với các sở ngành và UBND huyện Mộ Đức để rà soát, chuẩn xác lại diện tích từng phân khu chức năng và quy mô sử dụng đất của dự án; tránh chồng lấn với các dự án khác và nghiên cứu thu hẹp quy mô đối với các khu vực của dự án có liên quan đến quy hoạch đất lúa, đất đã quy hoạch các loại rừng, đất mặt nước quy hoạch nuôi trồng thủy sản và đất quy hoạch di tích lịch sử, danh lam thắng cảnh đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Trong quá trình thực hiện nội dung này, đề nghị Nhà đầu tư phối hợp với chính quyền địa phương và UBND huyện Mộ Đức tiến hành rà soát về hiện trạng sử dụng đất, nguồn gốc đất, khu vực đề xuất dự án (sau khi chuẩn xác) có liên quan đến đất công, tài sản công trên đất hay không; khu vực đề xuất dự án đã được Nhà nước bồi thường và GMB hay chưa làm cơ sở để xác định về điều kiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất khi triển khai đầu tư dự án.

3. Trên cơ sở đã chuẩn xác về quy mô sử dụng đất, phân bổ các phân khu chức năng của từng vị trí dự án và xác định các hạng mục đầu tư của dự án; đề nghị Nhà đầu tư lập thủ tục về hồ sơ đánh giá sơ bộ tác động môi trường của dự án theo quy định.

4. Nghiên cứu, tiếp thu và bổ sung, làm rõ về các nội dung đã được các sở, ngành, đơn vị và địa phương tham gia thẩm định dự án (*có gửi kèm theo*) để có định hướng và giải pháp thực hiện trong quá trình đề xuất chủ trương và triển khai dự án sau khi được UBND tỉnh cấp quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật.

5. Đề nghị Nhà đầu tư xác định tiến độ thực hiện dự án phù hợp với thực tế để đảm bảo tính khả thi khi triển khai dự án.

Hiện nay, Sở Kế hoạch và Đầu tư chưa nhận được ý kiến của Sở Tài chính về tham gia thẩm định dự án; do đó, sau khi nhận được ý kiến của cơ quan này, trường hợp cần bổ sung, làm rõ các nội dung có liên quan, Sở Kế hoạch và Đầu tư sẽ cập nhật và thông tin bổ sung đến Nhà đầu tư để đảm bảo nội dung chặt chẽ và phù hợp trong quá trình Nhà đầu tư thực hiện bổ sung, giải trình các vấn đề liên quan đến nội dung đề xuất dự án đầu tư của Nhà đầu tư.

*(Có bản chụp ý kiến của các sở, ngành kèm theo)*

Sau khi hoàn thành các nội dung nêu trên, đề nghị Nhà đầu tư hoàn chỉnh, bổ sung hồ sơ gửi về quầy tiếp nhận hồ sơ của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Trung tâm Phục vụ hành chính công/Bộ phận Tiếp nhận hồ sơ và Trả kết quả để được giải quyết theo đúng quy định.

Sở Kế hoạch và Đầu tư phúc đáp quý Nhà đầu tư./.

***Nơi nhận:***

- UBND tỉnh (*báo cáo*);
- Ban Tôn Giáo tỉnh;
- Liên hiệp các Hội KHKT tỉnh;
- Công ty TNHH ĐT và Du lịch Long Phụng;
- Trung tâm Phục vụ hành chính công/Bộ phận Tiếp nhận hồ sơ và Trả kết quả;
- Các Sở: Xây dựng, Tài chính, TN&MT, VH-TT&DL, Công Thương, NN&PTNT, GTVT, Y tế;
- UBND huyện Mộ Đức;
- Bộ Chỉ huy QS tỉnh;
- Giám đốc Sở;
- Lưu VT, KTĐN<sub>H</sub>

**GIÁM ĐỐC**

**Trần Thị Mỹ Ái**