

Số: /STNMT-QLĐĐ

Quảng Ngãi, ngày tháng năm 2023

V/v góp ý đề xuất dự án Khu đô thị
phía Đông đường Nguyễn Tất Thành,
thị xã Đức Phổ

Kính gửi: Sở Kế hoạch và Đầu tư

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Công văn số 1116/SKHĐT-KTĐN ngày 14/6/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc tham gia thẩm định đề xuất dự án đầu tư Khu đô thị phía đông đường Nguyễn Tất Thành, thị xã Đức Phổ. Sau khi nghiên cứu hồ sơ dự án, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

1. Đối với dự án Khu đô thị phía đông đường Nguyễn Tất Thành tại phường Phổ Minh và phường Phổ Vinh, thị xã Đức Phổ: Sở Tài nguyên và Môi trường đã tổ chức họp thẩm định các điều kiện về đất đai và có kết luận tại Thông báo số 3975/TB-STNMT ngày 08/8/2022.

2. Về đất đai:

- Về Quy hoạch sử dụng đất: Qua rà soát 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 đã được UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt tại Quyết định số 821/QĐ-UBND ngày 10/9/2021 thì vị trí đề xuất dự án phù hợp với quy hoạch sử dụng đất.

- Về Kế hoạch sử dụng đất: Dự án Khu đô thị phía Đông đường Nguyễn Tất Thành thuộc danh mục bổ sung công trình, dự án thu hồi đất năm 2023 thị xã Đức Phổ được HĐND tỉnh thông qua tại Nghị quyết số 08/2023/NQ-HĐND ngày 24/3/2023.

Dự án có trong Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 thị xã Đức Phổ được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 258/QĐ-UBND ngày 13/4/2023.

- Về diện tích đất do Nhà nước quản lý:

+ Theo Bản đồ địa chính khu đất do Công ty CP Đo đạc và Xây dựng 168 Quảng Ngãi thực hiện ngày 15/8/2022 được Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định ngày 29/8/2022: diện tích do UBND phường Phổ Minh quản lý, sử dụng là 2.772,0m²/10 thửa đất (trong đó: đất LUC 188m²; đất NTD 858m²; đất DGT 511,0m²; đất DTL 662,0m²; đất bằng chưa sử dụng 553,0m²); diện tích do UBND phường Phổ Vinh quản lý, sử dụng là 22.371,0m²/42 thửa đất (trong đó: đất LUC 1.189m²; đất BHK 110m²; đất DSH 2.875m²; đất NTD 91m²; đất DGT 6.806,0m²; đất DTL 7.494,0m²; đất bằng chưa sử dụng 3.806,0m²).

+ Theo ý kiến của UBND thị xã Đức Phổ tại Công văn số 1351/UBND ngày 22/6/2022 và Công văn số 1577/UBND-QLĐT ngày 15/7/2022: Đối

chiếu với Quyết định số 40/QĐ-UBND ngày 27/8/2021 của UBND tỉnh thì phần diện tích đất do Nhà nước quản lý, sử dụng trong phạm vi dự án không liền thửa, manh mún, nhỏ lẻ, tỷ lệ diện tích không đủ điều kiện để tách khu đất thành dự án độc lập để đấu giá quyền sử dụng đất.

- Về điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất lúa:

+ Dự án có diện tích đất lúa lớn hơn 10ha: theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 58 Luật Đất đai thì phải có văn bản chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ. Hồ sơ trình Thủ tướng Chính phủ chấp thuận việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa để thực hiện dự án được quy định tại khoản 2 Điều 8 Thông tư số 09/2021/TT-BTNMT ngày 30/6/2021 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường.

+ Về chỉ tiêu đất lúa để chuyển mục đích sang diện tích đất phi nông nghiệp cần lấy ý kiến của UBND thị xã Đức Phổ để thực hiện dự án theo đúng quy định.

- Về đầu tư xây dựng dự án khu dân cư:

+ Đánh giá nhu cầu về phát triển nhà ở đúng theo định hướng của HĐND tỉnh và của UBND tỉnh.

+ Việc xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê phải thực hiện theo đúng quy định Luật Nhà ở, Luật Đất đai.

3. Về môi trường:

- Về nội dung đánh giá sơ bộ tác động môi trường: Qua xem xét nội dung hồ sơ báo cáo đánh giá sơ bộ tác động môi trường dự án Khu đô thị phía Đông đường Nguyễn Tất Thành, thị xã Đức Phổ, báo cáo đánh giá sơ bộ tác động môi trường đã đánh giá cơ bản các nội dung theo quy định tại khoản 3 Điều 29 Luật Bảo vệ môi trường.

- Một số nội dung đề nghị bổ sung:

+ Bổ sung sơ đồ tổng thể mặt bằng quy hoạch Khu đô thị phía Đông đường Nguyễn Tất Thành, thị xã Đức Phổ trong đó xác định rõ vị trí đầu tư các hạng mục công trình bảo vệ môi trường, vị trí xả nước thải, thông tin về nguồn tiếp nhận nước thải; đánh giá việc đảm bảo khoảng cách an toàn môi trường theo quy định.

+ Bổ sung đánh giá tác động môi trường liên quan đến việc chiếm dụng đất lúa của dự án.

Đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp, tham mưu theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- GD, các PGD Sở TNMT;
- Lưu: VT, QLDD_(Tất-Q).

Q. GIÁM ĐỐC

Nguyễn Đức Trung

