

V/v tham gia góp ý dự án Khu dân cư
kết hợp chỉnh trang đô thị Phú Thiện,
tại phường Nghĩa Lộ, thành phố
Quảng Ngãi

Kính gửi: Sở Kế hoạch và Đầu tư

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Công văn số 1174/SKHĐT-KTĐN ngày 21/6/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc tham gia thẩm định dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Phú Thiện do Công ty TNHH MTV Đầu tư Hoàng Việt đề xuất; sau khi nghiên cứu hồ sơ gửi kèm theo, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

1. Việc đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Phú Thiện, tại phường Nghĩa Lộ, thành phố Quảng Ngãi được thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư, đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư tham mưu theo đúng quy định của Luật Đầu tư.

2. Về Quy hoạch sử dụng đất:

- Hồ sơ gửi kèm theo Bản đồ địa chính khu đất dự án do Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Quảng Châu thực hiện ngày 14/3/2023, chưa được Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định. Tuy nhiên, qua kiểm tra đối chiếu toạ độ vị trí khu đất tại bản đồ địa chính nêu trên với quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Quảng Ngãi đã được phê duyệt thì khu đất 32.361,52m² được quy hoạch như sau: 22.695 m² đất ở tại đô thị (ODT); 4.915 m² đất khu vui chơi, giải trí công cộng (DKV), 3.165 m² đất sử dụng vào mục đích công cộng (CCC); 1.588 m² đất giao thông (DGT).

- Vị trí dự án có khoảng 520 m² diện tích chồng với diện tích quy hoạch Khu đô thị Bàu Giang.

3. Về định hướng thực hiện khu dân cư, khu đô thị cần quan tâm:

- Đề nghị làm rõ mục đích, yêu cầu thực hiện dự án khu dân cư theo định hướng phát triển kinh tế - xã hội của thành phố Quảng Ngãi cũng như của tỉnh Quảng Ngãi.

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

- Thực hiện đúng theo quy định của dự án đầu tư theo Luật Đầu tư, Luật Đất đai là giao đất phải xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê; trường hợp cho phép phân lô bán nền theo quy định thì phải thực hiện theo quy định pháp luật.

- Đánh giá thực chất về cung – cầu (sức mua) để tránh lãng phí về nguồn lực đầu tư, lãng phí nguồn lực đất đai, không để đất hoang hoá, sử dụng đất đai không có hiệu quả.

4. Về hồ sơ môi trường:

- Theo hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án có tổng diện tích sử dụng đất khoảng 3,2 ha, trong đó: đất chuyên trồng lúa nước (LUC) là 916,82 m²; đất hoa màu 26.832,53 m²; đất sinh hoạt 114,16 m²; đất nghĩa địa 152,86 m²; đất giao thông 4.345,15 m²; tổng vốn đầu tư 119.000.000.000 đồng.

- Đối chiếu với quy định tại Khoản 3 Điều 28 Luật Bảo vệ môi trường 2020 và Điều 25 Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ, Dự án nêu trên không thuộc dự án đầu tư nhóm I (dự án có nguy cơ tác động xấu đến môi trường mức độ cao). Do vậy, theo Khoản 1 Điều 29 Luật Bảo vệ môi trường 2020 thì Dự án này không thuộc đối tượng phải thực hiện đánh giá sơ bộ tác động môi trường trong giai đoạn chấp thuận chủ trương đầu tư.

- Sau khi được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư, đề nghị chủ dự án thực hiện các thủ tục hồ sơ môi trường theo đúng quy định của Luật Bảo vệ môi trường.

5. Về thẩm định các điều kiện về đất đai của dự án:

Ngày 26/6/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được hồ sơ đề nghị thẩm định nhu cầu sử dụng đất của dự án. Sở Tài nguyên và Môi trường có Công văn số 3412/STNMT-QLĐĐ ngày 29/6/2023 gửi lấy ý kiến các Sở, ngành: Tài chính, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giao thông vận tải; UBND thành phố Quảng Ngãi, UBND phường Nghĩa Lộ. Đến nay, Sở Tài nguyên và Môi trường chưa nhận được ý kiến của Sở Xây dựng, UBND thành phố Quảng Ngãi, UBND phường Nghĩa Lộ; do đó, Sở Tài nguyên và Môi trường chưa đủ cơ sở tổ chức họp thẩm định các điều kiện về đất đai của dự án. Sau khi nhận đủ ý kiến góp ý, Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức thẩm định và ban hành Thông báo theo quy định.

Đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư nghiên cứu để tổng hợp tham mưu theo thẩm quyền./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Q.GĐ Sở TNMT;
- Lưu: VT, QLĐĐ(TĐT-mtr).

Q. GIÁM ĐỐC

Nguyễn Đức Trung

