

V/v tham gia góp ý dự án Khu đô thị
sinh thái và du lịch Coastal Quảng
Ngãi, tại xã Nghĩa Hoà,
huyện Tư Nghĩa

Kính gửi: Sở Kế hoạch và Đầu tư

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Công văn số 1210/SKHĐT-KTĐN ngày 27/6/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc tham gia thẩm định bổ sung dự án Khu đô thị sinh thái và du lịch Coastal Quảng Ngãi, tại xã Nghĩa Hoà, huyện Tư Nghĩa; 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 đô thị sinh thái và du lịch Coastal Quảng Ngãi, tại xã Nghĩa Hoà, huyện Tư Nghĩa 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:

Qua kiểm tra, rà soát với Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và Kế hoạch sử dụng đất năm đầu của quy hoạch sử dụng đất huyện Tư Nghĩa được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 814/QĐ-UBND ngày 09/9/2021 (điều chỉnh, bổ sung dự án xây dựng công trình đường bộ cao tốc Bắc - Nam phía Đông giai đoạn 2021-2025 vào Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và Kế hoạch sử dụng đất năm đầu của quy hoạch sử dụng đất huyện Tư Nghĩa tại Quyết định số 825/QĐ-UBND ngày 28/7/2022) thì vị trí đề xuất thực hiện dự án có quy mô khoảng 97,0 ha được thể hiện quy hoạch cụ thể như sau:

- Đất ở tại nông thôn (ONT): khoảng 38,54 ha;
- Đất thương mại, dịch vụ (TMD): khoảng 15,31 ha (*thuộc định hướng quy hoạch dự án Khu du lịch Bãi Dứa*);
- Đất nuôi trồng thủy sản (NTS): khoảng 1,64 ha;
- Đất rừng phòng hộ (RPH): khoảng 13,25 ha;
- Đất thủy lợi (DTL): khoảng 3,97 ha;
- Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối (SON): khoảng 24,29 ha.

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 huyện Tư Nghĩa 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 xuất dự án đầu tư dự án Khu đô thị sinh thái và du lịch Coastal Quảng Ngãi được gửi kèm theo Công văn số 1210/SKHĐT-KTĐN ngày 27/6/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư có tổng diện tích sử dụng đất khoảng 96,7 ha trong đó: đất chuyên trồng lúa nước là 174.999,4 m²; đất bằng trồng cây hàng năm khác 88.121,2 m²; đất trồng cây lâu năm 6.331,4 m²; đất nuôi trồng thủy sản 257.619,9 m²; đất phi nông nghiệp 406.793,5 m²; đất chưa sử dụng 33.057,8 m²; tổng vốn đầu tư 7.274.855.229.000 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 thuộc dự án đầu tư nhóm I (có diện tích sử dụng đất khoảng 96,7 ha trong đó: đất chuyên trồng lúa nước là 174.999,4 m² đất lúa yêu cầu chuyển đổi mục đích sử dụng thuộc thẩm quyền chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ theo quy định của pháp luật về đất đai) có nguy cơ tác động xấu đến môi trường ở mức độ cao. Do vậy, căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 29 Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 thì Dự án này thuộc đối tượng phải thực hiện đánh giá sơ bộ tác động môi trường trong giai đoạn chấp thuận chủ trương đầu tư.

- Về nội dung đánh giá sơ bộ môi trường, cần làm rõ các nội dung sau:

+ Bổ sung đánh giá sự phù hợp của địa điểm thực hiện dự án đầu tư với Quy hoạch bảo vệ môi trường quốc gia, nội dung bảo vệ môi trường trong quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh, quy hoạch khác có liên quan như quy hoạch về tài nguyên nước, biến đổi khí hậu,...

+ Bổ sung sơ đồ tổng thể mặt bằng quy hoạch Khu đô thị sinh thái và du lịch Coastal Quảng Ngãi (địa điểm xã Nghĩa Hòa, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi) 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.

- 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 28/6/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức họp thẩm định các điều kiện về đất đai đối với dự án; qua cuộc họp thẩm định, các Sở, ngành và địa phương thống nhất sau cuộc họp thẩm định sẽ có ý kiến chính thức bằng văn bản gửi Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, ban hành Thông báo thẩm định các điều kiện về đất đai đối với dự án; do đó, Sở Tài nguyên và Môi trường có Công văn số 3411/STNMT-QLĐĐ ngày 29/6/2023 gửi các Sở, ngành và địa phương để có ý kiến chính thức bằng văn bản đối với các nội dung liên quan đến dự án, gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường trước ngày 05/7/2023 để tổng hợp, ban hành Thông báo thẩm định các điều kiện về đất đai đối với dự án.

Đến nay, Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được ý kiến của Sở Tài chính (*Công văn số 2114/STC-HCSN ngày 03/7/2023*), Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn (*Công văn số 2695/SNNPTNT-TTBVTV ngày 05/7/2023*), UBND huyện Tư Nghĩa (*Công văn số 1971/UBND ngày 04/7/2023*), UBND xã Nghĩa Hoà (*Báo cáo số 129/BC-UBND ngày 16/6/2023*); chưa nhận được ý kiến của Sở Xây dựng. Sau khi nhận được ý kiến của Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ tổng hợp và ban hành Thông báo thẩm định các điều kiện về đất đai đối với dự án 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;
- Sở Xây dựng (để biết phối hợp);
- Q.GĐ Sở TNMT;
- Lưu: VT, QLĐĐ(TĐT-mtr).

Q. GIÁM ĐỐC

Nguyễn Đức Trung