

THÔNG BÁO

Thẩm định các điều kiện về tiếp cận đất đai đối với vị trí đề xuất thực hiện dự án Khu đô thị sinh thái và du lịch Coastal Quảng Ngãi, tại xã Nghĩa Hoà, huyện Tư Nghĩa

Ngày 28/6/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức cuộc họp thẩm định các điều kiện về tiếp cận đất đai đối với vị trí đề xuất thực hiện dự án Khu đô thị sinh thái và du lịch Coastal Quảng Ngãi, tại xã Nghĩa Hoà, huyện Tư Nghĩa; tham dự cuộc họp có đại diện các Sở, ngành: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giao thông vận tải, Tài chính; đại diện UBND huyện Tư Nghĩa, UBND xã Nghĩa Hoà và đại diện Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Newhaus (đơn vị đề xuất dự án).

Sau khi nghe ý kiến thảo luận của các đại biểu đại diện cho các sở ngành và địa phương dự họp; trên cơ sở ý kiến góp ý 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-TTBVT ngày 05/7/2023), Sở Xây dựng (Công văn số 1354/SXD-QLN&BDS ngày 11/7/2023), 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) và kết quả kiểm tra hiện trạng vị trí khu đất ngày 07/7/2023; Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo thẩm định các điều kiện về tiếp cận đất đai đối với vị trí đề xuất thực hiện dự án Khu đô thị sinh thái và du lịch Coastal Quảng Ngãi, tại xã Nghĩa Hoà, huyện Tư Nghĩa, cụ thể như sau:

I. Tóm tắt sơ bộ về dự án

1. Diện tích: Tổng diện tích đề xuất thực hiện dự án khoảng 975.646,0 m² (vị trí ranh giới khu đất được xác định theo Bản đồ địa chính khu đất được Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định ngày 27/6/2023).

2. Địa điểm: Tại xã Nghĩa Hoà, huyện Tư Nghĩa.

3. Hiện trạng sử dụng đất: Theo tổng hợp của UBND huyện Tư Nghĩa tại Công văn số 1971/UBND ngày 04/7/2023, hiện trạng khu đất cụ thể như sau:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Đất UBND xã quản lý
I	Đất nông nghiệp		527.071,9	118.217,2
1	Đất chuyên trồng lúa nước	LUC	174.999,4	34.720,6

2	Đất bằng trồng cây hàng năm khác	BHK	88.121,2	23.868,8
3	Đất trồng cây lâu năm	CLN	6.331,4	5.011,1
4	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	257.619,9	54.616,7
II	Đất phi nông nghiệp		415.516,3	415.516,3
5	Đất giao thông	DGT	54.265,8	54.265,8
6	Đất thủy lợi	DTL	67.497,7	67.497,7
7	Đất có mặt nước chuyên dùng	MNC	42,7	42,7
8	Đất sông suối	SON	270.820,8	270.820,8
9	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	NTD	21.824,9	21.824,9
10	Đất văn hoá	TIN	1.064,4	1.064,4
III	Đất bằng chưa sử dụng	BCS	33.057,8	33.057,8
	TỔNG CỘNG:		975.646,0	566.791,3

4. Nguồn gốc sử dụng đất: Đất do UBND xã Nghĩa Hoà đang quản lý và hộ gia đình, cá nhân sử dụng.

II. Thẩm định các điều kiện về tiếp cận đất đai

1. Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

- 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 Dừa*);

+ 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.

- Về Kế hoạch sử dụng đất: Dự án chưa có trong Kế hoạch sử dụng đất của huyện Tư Nghĩa; hiện nay, dự án đã được UBND tỉnh trình HĐND tỉnh thông qua danh mục công trình, dự án thu hồi đất năm 2023 huyện Tư Nghĩa tại Tờ trình số 89/TTr-UBND ngày 04/7/2023.

2. Về sự phù hợp với quy hoạch chuyên ngành (*ý kiến góp ý của Sở Xây dựng tại Công văn số 1354/SXD-QLN&BDS ngày 11/7/2023, Sở Nông nghiệp*

và Phát triển nông thôn tại Công văn số 2695/SNNPTNT-TTBVTV ngày 05/7/2023 và UBND huyện Tư Nghĩa tại Công văn số 1971/UBND ngày 04/7/2023)

- Về Quy hoạch chung xây dựng khu vực dọc tuyến đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh (đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 957/QĐ-UBND ngày 29/8/2022 và phê duyệt bổ sung, điều chỉnh cục bộ quy hoạch tại Quyết định số 610/QĐ-UBND ngày 04/7/2023): Vị trí đề xuất đầu tư dự án thuộc khu vực được quy hoạch gồm: đất khu dân cư, đất mặt nước, đất rừng phòng hộ, đất du lịch, đất cây xanh, đất hạ tầng kỹ thuật và đất giao thông.

- Về Quy hoạch phân khu I.1 tại khu vực dọc tuyến đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh (đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 618/QĐ-UBND ngày 06/7/2023): Vị trí đề xuất đầu tư dự án thuộc khu vực được quy hoạch gồm: đất khu dân cư, đất mặt nước, đất rừng phòng hộ, đất du lịch, đất cây xanh, đất hỗn hợp, đất dịch vụ, đất văn hóa, đất giáo dục, đất hạ tầng kỹ thuật và đất giao thông.

- Ngoài ra, vị trí đề xuất đầu tư dự án Khu đô thị sinh thái và du lịch Coastal Quảng Ngãi đã được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh, bổ sung (quỹ đất phát triển dân cư, dịch vụ, du lịch) tại Quyết định số 611/QĐ-UBND ngày 04/7/2023 về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung Quy hoạch xây dựng vùng huyện Tư Nghĩa. Như vậy, việc đề xuất đầu tư dự án Khu đô thị sinh thái và du lịch Coastal Quảng Ngãi là cơ bản phù hợp với Quy hoạch chung xây dựng khu vực dọc tuyến đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh, Quy hoạch xây dựng vùng huyện Tư Nghĩa, và Quy hoạch phân khu I.1 tại khu vực dọc tuyến đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh.

- Về Danh mục các dự án phát triển nhà ở kêu gọi nhà đầu tư: Theo ý kiến góp ý của Sở Xây dựng tại Công văn số 1354/SXD-QLN&BDS ngày 11/7/2023 thì vị trí dự án có diện tích 96 ha phù hợp với Kế hoạch Phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ngãi giai đoạn 2021-2025 được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Về quy hoạch đất lâm nghiệp: Theo ý kiến của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tại Công văn số 2695/SNNPTNT-TTBVTV ngày 05/7/2023 thì:

+ Dự án Khu đô thị sinh thái và du lịch Coastal Quảng Ngãi, tại xã Nghĩa Hoà, huyện Tư Nghĩa ảnh hưởng đến diện tích đất lâm nghiệp khoảng 13,5ha thuộc đất, rừng quy hoạch phòng hộ, tại xã Nghĩa Hoà, huyện Tư Nghĩa.

+ Khu đô thị sinh thái và du lịch Coastal Quảng Ngãi chưa phù hợp kết quả rà soát, cập nhật tích hợp vào Quy hoạch lâm nghiệp quốc gia thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi (Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn đã tổng hợp danh mục dự án phát triển kinh tế - xã hội, an ninh quốc phòng dự kiến có chuyển đổi mục đích sử dụng rừng thời

kỳ 2021 - 2030 của UBND các huyện, thị xã, thành phố tại Báo cáo số 2126/BC-SNNPTNT-KL ngày 24/6/2022).

3. Đánh giá về khả năng đáp ứng về quỹ đất của địa phương: Quỹ đất của địa phương đáp ứng đủ để thực hiện dự án.

4. Về 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 đất công, tài sản công (theo ý kiến của UBND huyện Tư Nghĩa tại Công văn số 1971/UBND ngày 04/7/2023), UBND xã Nghĩa Hoà tại Báo cáo số 129/BC-UBND ngày 16/6/2023):

- Tổng diện tích đất do UBND xã Nghĩa Hoà quản lý là 566.791,3m² (chi tiết từng loại đất được liệt kê tại điểm 3 Thông báo này).

- Về tài sản công: Có tuyến Kè Hoà – Hà được làm bê tông có chiều dài khoảng 1,5km. UBND xã kiến nghị khi triển khai dự án phải có phương án hoàn trả lại tuyến kênh mương nội đồng và các tuyến đường của người dân tại khu vực lân cận công trình.

6. Về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách khu đất thành dự án độc lập:

- Ngày 07/7/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức kiểm tra hiện trạng vị trí khu đất đề xuất thực hiện dự án để xem xét điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách khu đất thành dự án độc lập đối với phần diện tích đất do nhà nước quản lý thuộc quy hoạch dự án theo quy định tại Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND ngày 27/8/2021 của UBND tỉnh; tham dự cuộc họp có đại diện Sở Kế hoạch và Đầu tư, đại diện lãnh đạo UBND huyện Tư Nghĩa (cùng dự có Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Kinh tế hạ tầng), đại diện lãnh đạo UBND xã Nghĩa Hoà và đại diện Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Newhaus (đơn vị đề xuất dự án).

- Qua kiểm tra hiện trạng vị trí khu đất, nhận thấy:

+ Phần diện tích đất do nhà nước quản lý thuộc quy hoạch dự án có hiện trạng phân tán, không liền vùng, liền thửa.

+ Có 01 vị trí khu đất có diện tích khoảng 9.487,7 m² (gồm các thửa đất: số 5 (970,9 m²), số 8 (1.972,8 m²), số 11 (1.889,2 m²), số 17 (1.693,1 m²), số 23 (1.498,5 m²), số 32 (1.463,2 m²)), nằm giáp đường bờ đê kết hợp giao thông, đáp ứng về điều kiện, tiêu chí, quy mô; nhưng không đáp ứng về tỷ lệ (diện tích 9.487,7 m² tương đương với khoảng 0,9% so với tổng diện tích của dự án). Do đó, vị trí khu đất nêu trên không đáp ứng đủ điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ tách khu đất thành dự án độc lập theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND ngày 27/8/2021 của UBND tỉnh.

III. Nội dung kết luận

1. Về mục tiêu, quy mô, tính chất của Dự án về đầu tư xây dựng Khu đô thị sinh thái và du lịch là phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội của huyện Tư Nghĩa, đảm bảo việc tiếp cận đất đai để thực hiện dự án.

2. Theo phương án đề xuất của đơn vị thì phần diện tích quy hoạch rừng phòng hộ (khoảng 13,25ha) được giữ nguyên, sử dụng vào mục đích rừng phòng hộ, không đầu tư xây dựng công trình; về tài sản công (Kè Hoà – Hà) đơn vị giữ nguyên, không phá vỡ tài sản công. Khi thực hiện lựa chọn chủ đầu tư để thực hiện dự án phải có giải pháp thực hiện quy hoạch rừng phòng hộ và có phương án quản lý, sử dụng Kè Hoà – Hà theo quy định.

3. Đề nghị UBND huyện Tư Nghĩa thực hiện điều chỉnh quy hoạch xây dựng nông thôn mới tại vị trí đề xuất dự án theo quy định.

4. Về chuyển mục đích sử dụng đất lúa: Dự án có chuyển mục đích sử dụng 174.999,4m² (tương đương khoảng 17,49ha) đất chuyên trồng lúa nước, do đó, sau khi dự án được phê duyệt trong Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của huyện Tư Nghĩa, đề nghị UBND huyện Tư Nghĩa lập thủ tục gửi Sở Tài

nguyên và Môi trường để tổng hợp, tham mưu UBND tỉnh trình Thủ tướng Chính phủ quyết định theo quy định tại Điều 58 Luật đất đai năm 2013.

5. Đề nghị đơn vị đề xuất dự án lưu ý bố trí cơ cấu sử dụng đất của dự án đảm bảo theo quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của huyện Tư Nghĩa đã được phê duyệt; đồng thời, tiếp thu ý kiến góp ý của các Sở, ngành: Xây dựng tại Công văn số 1354/SXD-QLN&BDS ngày 11/7/2023, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tại Công văn số 2695/SNNPTNT-TTBVTV ngày 05/7/2023 để thực hiện theo quy định.

6. Về việc chồng lấn diện tích với quy hoạch dự án Khu nghỉ dưỡng Bãi Dừa (mở rộng), diện tích chồng lấn khoảng 60m²; phần diện tích này đã được UBND tỉnh quyết định chủ trương đầu tư tại Quyết định số 02/QĐ-UBND ngày 03/01/2019 (đến nay đã chậm tiến độ thực hiện); Dự án Khu nghỉ dưỡng Bãi Dừa (mở rộng) được UBND tỉnh phê duyệt trong Kế hoạch sử dụng đất tại Quyết định số 163/QĐ-UBND ngày 18/3/2020, đến nay, đã quá 03 năm chưa thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất và thuê đất theo đúng quy định tại Điều 49 Luật đất đai năm 2013. Đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư khi tham mưu lựa chọn chủ đầu tư cần lưu ý phần diện tích chồng lấn này.

Thông báo ý kiến thẩm định của Sở Tài nguyên và Môi trường để các cơ quan, đơn vị có liên quan triển khai thực hiện./.

Nơi nhận:

- Q.GĐ Sở TNMT;
- Sở Kế hoạch và Đầu tư;
- UBND huyện Tư Nghĩa;
- UBND xã Nghĩa Hoà;
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Newhaus;
- Lưu: VT, QLDD_(Tdt-mtr).

Q. GIÁM ĐỐC

Nguyễn Đức Trung