

THÔNG BÁO

Thẩm định các điều kiện về tiếp cận đất đai đối với vị trí đề xuất thực hiện dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Phú Thiện, phường Nghĩa Lộ, thành phố Quảng Ngãi

Ngày 18/7/2023, 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 dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Phú Thiện, phường Nghĩa Lộ, thành phố Quảng Ngãi; 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; đại diện UBND thành phố Quảng Ngãi (giao phòng TNMT thành phố tham dự), UBND phường Nghĩa Lộ và đại diện Công ty TNHH MTV Đầu tư Hoàng Việt (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 2116/STC-HCSN ngày 03/7/2023), Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn (Công văn số 2684/SNNPTNT-TL ngày 04/7/2023 và số 2563/SNNPTNT-TL ngày 28/6/2023), Sở Xây dựng (Công văn số 1344/SXD-QLN&BDS ngày 10/7/2023), Sở Giao thông vận tải (Công văn số 1950/SGTVT-QLGT ngày 04/7/2023 và số 1862/SGTVT-QLCL ngày 27/6/2023), Sở Kế hoạch và Đầu tư (Công văn số 1294/SKHĐT-KTĐN ngày 05/7/2023), UBND thành phố Quảng Ngãi (Công văn số 2482/UBND-XD ngày 07/7/2023 và số 241/UBND-XD ngày 03/02/2023), UBND phường Nghĩa Lộ (Báo cáo số 142/BC-UBND 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 dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Phú Thiện, phường Nghĩa Lộ, thành phố Quảng Ngãi, cụ thể như sau:

I. Tóm tắt sơ bộ về dự án

- Diện tích đề xuất dự án: khoảng 32.361,52m².
- Địa điểm: Tại phường Nghĩa Lộ, thành phố Quảng Ngãi.
- Hiện trạng sử dụng đất: Theo tổng hợp của UBND thành phố Quảng Ngãi tại Công văn số 2482/UBND-XD ngày 07/7/2023, UBND phường Nghĩa Lộ tại Báo cáo số 142/BC-UBND ngày 07/7/2023, hiện trạng khu đất cụ thể như sau:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)
I	Đất nông nghiệp		27.749,3

1	Đất chuyên trồng lúa nước	LUC	916,8
2	Đất bằng trồng cây hàng năm khác	BHK	26.832,5
II	Đất phi nông nghiệp		4.612,2
3	Đất sinh hoạt cộng đồng	DSH	114,2
4	Đất nghĩa địa	NTD	152,9
5	Đất giao thông	DGT	4.345,1

4. Nguồn gốc sử dụng đất: Đất do UBND phường Nghĩa Lộ 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: Hồ sơ gửi kèm theo Bản vẽ khu đất dự kiến thực hiện dự án do Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Quảng Châu thực hiện ngày 14/3/2023. Qua kiểm tra đối chiếu toạ độ vị trí khu đất tại bản vẽ nêu trên với quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Quảng Ngãi đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 834/QĐ-UBND ngày 15/9/2021 thì khu đất 32.361,52 m² được quy hoạch gồm các loại đất 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).

- Về Kế hoạch sử dụng đất: Dự án chưa có trong Kế hoạch sử dụng đất của thành phố Quảng Ngãi.

2. Về sự phù hợp với quy hoạch chuyên ngành (*ý kiến góp ý của Sở Xây dựng tại Công văn số 1344/SXD-QLN&BDS ngày 10/7/2023*)

Vị trí đề xuất dự án thuộc khu vực được định hướng quy hoạch gồm đất khu dân cư, đất cây xanh đô thị (thuộc một phần lô CV-07), đất đầu mối hạ tầng (thuộc một phần lô HT-03) và đất giao thông. Việc đề xuất đầu tư dự án nêu trên cơ bản phù hợp với quy hoạch phân khu đô thị trung tâm thành phố Quảng Ngãi và Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ngãi giai đoạn 2021-2025 đã được UBND tỉnh phê duyệt.

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: Dự án không thuộc đối tượng phải thực hiện đánh giá sơ bộ tác động môi trường trong giai đoạn chấp thuận chủ trương đầu tư.

5. Về đất công, tài sản công (*theo ý kiến của UBND thành phố tại Công văn số 2482/UBND-XD ngày 07/7/2023, UBND phường Nghĩa Lộ tại Báo cáo số 142/BC-UBND ngày 07/7/2023*)

- Về đất do nhà nước quản lý: Diện tích 4.612,2 m² (DSH: 114,2 m²; NTD: 152,9 m²; DGT: 4.345,1 m²).

- Về tài sản công:

+ Có 01 công trình Hội người cao tuổi, do UBND phường quản lý, tài sản trên đất còn lại khoảng 30m²; UBND phường đề nghị giữ lại tiếp tục sử dụng.

+ Đường bê tông xi măng, đường nhựa, đường tránh lũ sông Bàu Giang.

6. Về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách khu đất thành dự án độc lập: Hồ sơ chưa có bản đồ địa chính khu đất vị trí đề xuất thực hiện dự án; do đó, chưa đủ cơ sở kiểm tra, xem xét khả năng đáp ứng 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 theo quy định tại Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND ngày 27/8/2021 của UBND tỉnh.

III. Nội dung kết luận

1. Về mục tiêu, tính chất của Dự án về đầu tư xây dựng Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị cơ bản phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, nên việc tiếp cận đất đai là phù hợp.

2. Đề nghị đơn vị đề xuất thực hiện dự án thực hiện các nội dung sau:

(1) Phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan tiến hành đo đạc, xác định hiện trạng sử dụng đất, xác nhận của chính quyền địa phương và có bảng kê chi tiết loại đất theo đúng quy định pháp luật về quy trình đo đạc bản đồ địa chính.

(2) Phối hợp với UBND phường Nghĩa Lộ thực hiện xác định chính xác vị trí thửa đất, nguồn gốc đất khu vực dự kiến thực hiện dự án.

(3) Hiện nay, UBND thành phố Quảng Ngãi đang triển khai lập Quy hoạch phân khu đô thị trung tâm thành phố Quảng Ngãi; do đó, sau khi hoàn thành bản đồ địa chính khu đất dự kiến thực hiện dự án (đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định), đề nghị đơn vị đề xuất liên hệ Sở Xây dựng, UBND thành phố Quảng Ngãi để có ý kiến về sự phù hợp của vị trí dự kiến thực hiện dự án so với quy hoạch xây dựng được duyệt.

(4) Vị trí đề xuất dự án có chồng lấn diện tích với vị trí dự án Khu đô thị Bàu Giang, đề nghị loại bỏ ra khỏi quy hoạch dự kiến thực hiện dự án.

(5) Đối với tài sản công: Phải có phương án xử lý theo quy định của Luật quản lý, sử dụng tài sản công.

(6) Vị trí đề xuất dự án tiếp giáp với sông Bàu Giang (giáp phía Nam dự án), do đó phải tuân thủ các nội dung yêu cầu về bảo vệ lòng, bờ, bãi sông theo quy định tại Nghị định số 23/2020/NĐ-CP ngày 24/02/2020 của Chính phủ.

(7) Lưu ý bố trí cơ cấu sử dụng đất của dự án đảm bảo theo quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thành phố Quảng Ngãi đã được phê duyệt; đồng thời, tiếp thu ý kiến góp ý của các Sở, ngành và địa phương: Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tại Công văn số 2684/SNNPTNT-TL ngày

04/7/2023 và số 2563/SNNPTNT-TL ngày 28/6/2023, Xây dựng tại Công văn số 1344/SXD-QLN&BDS ngày 10/7/2023, Giao thông vận tải tại Công văn số 1950/SGTVT-QLGT ngày 04/7/2023 và số 1862/SGTVT-QLCL ngày 27/6/2023, Kế hoạch và Đầu tư tại Công văn số 1294/SKHĐT-KTĐN ngày 05/7/2023, UBND thành phố Quảng Ngãi tại Công văn số 2482/UBND-XD ngày 07/7/2023 và số 241/UBND-XD ngày 03/02/2023, UBND phường Nghĩa Lộ tại Báo cáo số 142/BC-UBND ngày 07/7/2023 (có kèm theo) để thực hiện theo quy định.

(8) Sau khi hoàn thiện các nội dung nêu trên, gửi hồ sơ về Sở Tài nguyên và Môi trường để xem xét, phối hợp với các Sở, ngành, địa phương thực hiện theo quy định.

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 thành phố Quảng Ngãi;
- UBND phường Nghĩa Lộ;
- Công ty TNHH MTV Đầu tư Hoàng Việt;
- Lưu: VT, QLDD_(Tdt-mtr).

Q. GIÁM ĐỐC

Nguyễn Đức Trung