

Số: /TB-STNMT

Quảng Ngãi, ngày tháng năm 2023

THÔNG BÁO

Thẩm định nhu cầu sử dụng đất đối với dự án Trường Trung cấp Văn hoá du lịch - Trung tâm Đào tạo và Sát hạch lái xe TiGia, tại xã Phổ Cường, thị xã Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi

Ngày 27/7/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức cuộc họp thẩm định nhu cầu sử dụng đất đối với dự án Trường Trung cấp Văn hoá du lịch - Trung tâm Đào tạo và Sát hạch lái xe TiGia, tại xã Phổ Cường, thị xã Đức Phổ; tham dự cuộc họp có đại diện các Sở, ngành: Tài chính, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Lao động - Thương binh và Xã hội; UBND thị xã Đức Phổ; UBND xã Phổ Cường và đại diện Công ty TNHH Giáo dục TIGIA (nhà đầu tư đề xuất).

Sau khi nghe ý kiến thảo luận của các đại biểu đại diện cho các sở ngành và địa phương dự họp, Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo thẩm định nhu cầu sử dụng đất đối với dự án Trường Trung cấp Văn hoá du lịch - Trung tâm Đào tạo và Sát hạch lái xe TiGia, tại xã Phổ Cường, thị xã Đức Phổ, cụ thể như sau:

I. Tóm tắt sơ bộ về dự án

1. Diện tích:

- Theo Trích lục bản đồ địa chính khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh lập ngày 22/02/2022 thì tổng diện tích đề xuất thực hiện dự án khoảng: 23.837 m² (trong đó có 895 m² thuộc quy hoạch hành lang an toàn giao thông), cụ thể:

STT	Loại đất	Mã loại đất	Diện tích (m ²)
	Tổng diện tích đề xuất thực hiện dự án		23.837
1	Đất trồng cây hàng năm khác	BHK	1.918
2	Đất trồng lúa	LUC	19.449
3	Đất nghĩa địa	NTD	373
4	Đất giao thông	DGT	1.533
5	Đất thủy lợi	DTL	564

- Theo nội dung Công văn số 656/UBND-QLĐT ngày 12/4/2022 của UBND thị xã Đức Phổ thì tổng diện tích đề xuất thực hiện dự án khoảng 21.404 m².

2. Vị trí: Tại xã Phổ Cường, thị xã Đức Phổ.

3. Nguồn gốc sử dụng đất: Đất do tổ chức đang quản lý và hộ gia đình, cá nhân sử dụng.

II. Thẩm định nhu cầu sử dụng đất

1. 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 thị xã Đức Phổ được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 821/QĐ-UBND ngày 10/9/2021 (được phê duyệt điều chỉnh, bổ sung tại Quyết định số 897/QĐ-UBND ngày 09/8/2022) thì vị trí đề xuất dự án thể hiện là đất xây dựng cơ sở giáo dục đào tạo và đất giao thông (khoảng $3.523m^2$).

2. Về Kế hoạch sử dụng đất: Dự án có trong danh mục công trình, dự án không thuộc quy định tại khoản 3 Điều 62 Luật Đất đai (Phụ biểu 04) ban hành kèm theo Quyết định số 1386/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh, với tên dự án đăng ký thực hiện là “Trường trung cấp văn hoá du lịch”, diện tích quy hoạch 2,14 ha (không có tên hạng mục Trung tâm Đào tạo và Sát hạch lái xe TiGia).

3. Về quy hoạch chuyên ngành (Theo nội dung góp ý tại Công văn số 394/SXD-QHKT ngày 18/3/2022 của Sở Xây dựng, Công văn số 543/SGTVT-QLCL ngày 16/3/2022 của Sở Giao thông vận tải và Công văn số 656/UBND-QLĐT ngày 12/4/2022 của UBND thị xã Đức Phổ)

- Về sự phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội của địa phương: Hiện nay, thị xã Đức Phổ đang kêu gọi các nhà đầu tư có đủ năng lực để đầu tư trên địa bàn thị xã, nhất là đầu tư xây dựng hạ tầng giao thông, hạ tầng đô thị nhằm hoàn thiện các tiêu chí của đô thị loại IV, đạt một số tiêu chí đô thị loại III. Do đó, đề xuất dự án là phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội của thị xã Đức Phổ.

- Về lĩnh vực xã hội hóa: Dự án có trong Danh mục các dự án kêu gọi đầu tư thuộc lĩnh vực xã hội hóa trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi, giai đoạn 2021-2030 được UBND tỉnh thống nhất tại Công văn số 38/UBND-KTN ngày 05/01/2022 với tên lĩnh vực đầu tư là “Trường trung cấp văn hóa du lịch”.

- Về Quy hoạch xây dựng: Qua đối chiếu với Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Trung tâm đô thị phía Nam phường Nguyễn Nghiêm, thị xã Đức Phổ đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 936/QĐ-UBND ngày 07/10/2021 thì vị trí khu đất đề xuất đầu tư dự án có phần lớn diện tích thuộc lô đất có ký hiệu DT được định hướng quy hoạch đất giáo dục. Việc đề xuất đầu tư dự án có một phần diện tích khoảng $2.503 m^2$ (đất giao thông, đất thương mại dịch vụ) là chưa phù hợp với mục đích sử dụng đất của Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Trung tâm đô thị phía Nam phường Nguyễn Nghiêm được duyệt. Ngoài ra, tại Quyết định số 941/QĐ-UBND ngày 30/6/2021 của UBND tỉnh về việc cho phép thành lập trường Trung cấp Văn hóa Du lịch không thể hiện chức năng Trung tâm Đào tạo và Sát hạch lái xe.

- Về nội dung đào tạo và sát hạch lái xe: Theo nội dung góp ý của Sở Giao thông vận tải tại Công văn số 543/SGTVT-QLCL ngày 16/3/2022 thì:

+ Hồ sơ đề xuất dự án cần bổ sung các căn cứ pháp lý về đào tạo và sát hạch lái xe. Mục tiêu hoạt động của dự án là đầu tư Trung tâm đào tạo và sát hạch lái xe, tuy nhiên, trong phần mục tiêu cụ thể dự án thì chỉ có đào tạo lái xe mô tô, ô tô các hạng A1, A2, B1, B2, C, không có nội dung sát hạch lái xe; trong phần quy mô kiến trúc xây dựng có mục sân sát hạch, hạng mục sân tập lái chưa phù hợp với hạng xe đào tạo và diện tích sân tập lái. Đề nghị nhà đầu tư xác định rõ mục tiêu dự án có nội dung sát hạch lái xe hay không, để lập dự án cho phù hợp.

+ Về quy mô đầu tư: Trường hợp nhà đầu tư đề xuất nội dung sát hạch thì đề nghị xác định loại Trung tâm sát hạch (thuộc loại 1, loại 2 hay loại 3) làm cơ sở để tính toán về nhu cầu sử dụng đất, điều kiện cơ sở vật chất kỹ thuật như: Diện tích sân tập lái, sân sát hạch, các phòng, phương tiện dạy lái, phương tiện sát hạch, nguồn nhân lực giáo viên, trang thiết bị phục vụ... đảm bảo theo quy định.

4. Về đấu nối vào đường Quốc lộ 1 và đất dành cho đường bộ:

- Theo nội dung góp ý của Sở Giao thông vận tải tại Công văn số 543/SGTVT-QLCL ngày 16/3/2022 thì trên cơ sở hồ sơ dự án, vị trí đề xuất đấu nối dự án với Quốc lộ 1 cách đường vào trụ sở làm việc Cảnh sát giao thông tỉnh (vị trí đấu nối này đã được phê duyệt tại Quyết định số 1317/QĐ-UBND ngày 20/8/2009 của UBND tỉnh) khoảng hơn 200m. Khoảng cách này không đảm bảo theo quy định tại Khoản 2 Điều 21 (sửa đổi) Thông tư số 39/2021/TT-BGTVT ngày 31/12/2021 của Bộ trưởng Bộ Giao thông vận tải. Vị trí đấu nối vào Quốc lộ không đảm bảo khoảng cách theo quy định, đề nghị nhà đầu tư đề xuất dự án phải thỏa thuận với Bộ Giao thông vận tải trước khi được chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định tại Khoản 2 Điều 1 Nghị định số 117/2021/NĐ-CP ngày 22/12/2021 của Chính phủ và Thông tư số 39/2021/TT-BGTVT ngày 31/12/2021 của Bộ Giao thông vận tải.

- Theo nội dung Công văn số 708/UBND ngày 18/4/2022 của UBND thị xã Đức Phổ thì dự án được UBND thị xã Đức Phổ thống nhất phương án đấu nối vào tuyến đường dân sinh hiện hữu.

5. 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.

6. Về môi trường: Theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 thì trường hợp 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. Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 30 Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14, trường hợp dự án thuộc đối tượng phải thực hiện đánh giá tác động môi trường trình cơ quan có thẩm quyền để thẩm định, phê duyệt. Hồ sơ và thời điểm trình báo cáo đánh giá tác động môi trường được quy định tại khoản 1 và 2 Điều 34 Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14.

7. Về đất công, tài sản công: Theo nội dung Công văn số 656/UBND-QLĐT ngày 12/4/2022 của UBND thị xã Đức Phổ thì:

- Tổng diện tích đề xuất thực hiện dự án khoảng 21.404 m², trong đó diện tích đất do UBND xã Phổ Cường quản lý là 3.206 m². Trong ranh giới đề xuất dự án không có các khu đất do UBND xã quản lý đủ các điều kiện để tách khu đất thành dự án độc lập theo quy định.

- Về tài sản công: Trong khu vực đề xuất dự án có tuyến đường Mỹ Trang - Lâm Bình đi Phổ Vinh, UBND xã Phổ Cường đề nghị khi triển khai thực hiện dự án phải có phương án hoàn trả lại đoạn đường khác để đảm bảo việc đi lại của người dân.

III. Nội dung kết luận cuộc họp

1. Về chủ trương, mục tiêu dự án phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội của thị xã Đức Phổ.

2. Đề nghị Nhà đầu tư đề xuất dự án tiếp thu đầy đủ ý kiến góp ý của các thành viên dự họp; phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan hoàn thiện một số nội dung như sau:

- Về tên gọi và mục tiêu dự án: Theo Quyết định số 941/QĐ-UBND ngày 30/6/2021 của UBND tỉnh về việc cho phép thành lập trường Trung cấp Văn hóa Du lịch thì nhiệm vụ của trường không thể hiện chức năng Trung tâm Đào tạo và Sát hạch lái xe; theo Danh mục các dự án kêu gọi đầu tư thuộc lĩnh vực xã hội hóa trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi, giai đoạn 2021-2030 được UBND tỉnh thống nhất tại Công văn số 38/UBND-KTN ngày 05/01/2022 thì tên lĩnh vực đầu tư là “Trường trung cấp văn hóa du lịch”. Do đó, nhà đầu tư đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư với mục tiêu dự án là đào tạo học viên lái xe mô tô, ô tô và nội dung sát hạch lái xe là không phù hợp với nhiệm vụ, chức năng thành lập trường và Danh mục các dự án kêu gọi đầu tư thuộc lĩnh vực xã hội hóa.

- Phối hợp với UBND thị xã Đức Phổ chuẩn xác lại ranh giới, vị trí, diện tích đề xuất thực hiện dự án đảm bảo thống nhất giữa hồ sơ đề xuất dự án và trích lục bản đồ địa chính khu đất (bản đồ phải được cơ quan có thẩm quyền xem xét, thẩm định); rà soát cơ cấu sử dụng đất đảm bảo phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thị xã Đức Phổ và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Trung tâm đô thị phía Nam phường Nguyễn Nghiêm được duyệt.

- Phối hợp với Sở Lao động - Thương binh và Xã hội xác định cụ thể lĩnh vực, ngành nghề đào tạo (theo Quyết định số 941/QĐ-UBND ngày 30/6/2021 của UBND tỉnh về việc cho phép thành lập trường Trung cấp Văn hóa Du lịch) để lập thủ tục trình cơ quan có thẩm quyền xem xét cấp giấy phép đào tạo theo quy định. Trên cơ sở lĩnh vực, ngành nghề được cấp phép, đối chiếu với định mức sử dụng đất của từng lĩnh vực, ngành nghề đào tạo mà nhà đầu tư đề xuất mục tiêu dự án đảm bảo phù hợp với quy định.

- Làm việc với Sở Giao thông vận tải báo cáo, giải trình các nội dung liên quan đến vị trí đầu nối giao thông vào khu vực dự án và các điều kiện

đảm bảo thực hiện dự án theo nội dung góp ý của Sở Giao thông vận tải tại Công văn số 543/SGTVT-QLCL ngày 16/3/2022.

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

Nơi nhận:

- Trung tâm Phục vụ - Kiểm soát thủ tục hành chính tỉnh;
- Các Sở: Tài chính, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư; Giao thông Vận tải, Nông nghiệp và PTNT, Lao động - Thương binh và Xã hội;
- UBND thị xã Đức Phổ;
- UBND xã Phổ Cường;
- Công ty TNHH Giáo dục TIGIA;
- GD, các PGD Sở TNMT;
- Lưu: VT, QLDD_(Tdt-Q).

Q. GIÁM ĐỐC

Nguyễn Đức Trung