

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 Mỹ Phúc, tại xã Tịnh Ấn Đông, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi

Ngày 27/9/2023, 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 Mỹ Phúc, tại xã Tịnh Ấn Đông, 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, Tài chính; đại diện UBND thành phố Quảng Ngãi (*ủy quyền Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố dự thay*), đại diện UBND xã Tịnh Ấn Đông và Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (*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, 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 Mỹ Phúc, tại xã Tịnh Ấn Đông, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi, cụ thể như sau:

I. Tóm tắt sơ bộ về dự án

1. Diện tích: Tổng diện tích đề xuất dự án khoảng 298.892,5 m². Vị trí ranh giới khu đất được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh lập ngày 10/8/2023.

2. Vị trí: Tại xã Tịnh Ấn Đông, thành phố Quảng Ngãi.

3. Hiện trạng sử dụng đất: Theo thuyết minh dự án và Trích lục bản đồ địa chính khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh lập, cụ thể:

TT	Loại đất	Mã loại đất	Tổng diện tích (m ²)
1	Đất trồng lúa	LUC	181.651,6
2	Đất trồng cây hàng năm khác	BHK	39.766,1
3	Đất trồng cây lâu năm	CLN	24.219,8
4	Đất giao thông	DGT	23.317,0
5	Đất thủy lợi	DTL	19.200,5
6	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	SKC	1.109,0
7	Đất nghĩa địa	NTD	1.581,1

TT	Loại đất	Mã loại đất	Tổng diện tích (m²)
8	Đất ở và đất trồng cây hàng năm khác	ONT+BHK	6.964,6
9	Đất chưa sử dụng	BCS	1.082,8
Diện tích quy hoạch dự án (m²)			298.892,5

4. Nguồn gốc sử dụng đất: Đất do tổ chức quản lý và hộ gia đình, cá nhân đang 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 thành phố Quảng Ngãi được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 834/QĐ-UBND ngày 15/9/2021 thì vị trí đề xuất dự án thể hiện quy hoạch là đất ở (khoảng 16,42 ha), phần diện tích còn lại 13,46 ha chưa phù hợp với quy hoạch được duyệt (thể hiện là đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm khác, đất trồng cây lâu năm, đất thủy lợi và đất giao thông); tên dự án trên bản đồ quy hoạch là “Khu đô thị tại khu vực núi Thiên Ân”.

- Về định hướng Quy hoạch tỉnh: Qua kiểm tra, rà soát với Quy hoạch tỉnh Quảng Ngãi (trình rà soát sau thẩm định) được đăng tải trên Cổng thông tin Quy hoạch quốc gia ngày 19/07/2023; ý kiến của UBND thành phố Quảng Ngãi tại cuộc họp thì vị trí đề xuất dự án đã được cập nhật vào phương án Quy hoạch tỉnh Quảng Ngãi thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đang hoàn thiện trình Chính phủ xem xét, phê duyệt.

- Về Kế hoạch sử dụng đất: Dự án chưa đăng ký kế hoạch sử dụng đất hàng năm của thành phố Quảng Ngãi.

2. Về sự phù hợp với quy hoạch chuyên ngành: Theo ý kiến của UBND thành phố Quảng Ngãi tại Công văn số 3245/UBND-XD ngày 31/8/2023 thì:

- Đối chiếu Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội thành phố Quảng Ngãi đến năm 2020, định hướng đến năm 2025 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 423/QĐ-UBND ngày 16/5/2018 thì vị trí đề xuất đầu tư dự án cơ bản phù hợp với định hướng phát triển Khu vực phía Bắc thành phố Quảng Ngãi theo hướng tập trung phát triển các khu đô thị mới theo hướng đồng bộ, hiện đại.

- Đối chiếu với Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố đến năm 2040 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định 949/QĐ-UBND ngày 11/10/2021 thì khu vực đề xuất dự án nằm trong quy hoạch là đất đơn vị ở, đất cây xanh, mặt nước và đất giao thông.

- Đối chiếu với đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phần còn lại phía Bắc thành phố Quảng Ngãi đã được UBND thành phố phê duyệt tại

Quyết định số 7475/QĐ-UBND ngày 07/12/2022 thì khu vực đề xuất dự án nằm trong quy hoạch là đất nhóm ở, đất hỗn hợp, đất bãi đậu xe, đất cây xanh, mặt nước và đất giao thông.

- Khu vực đề xuất dự án cơ bản phù hợp để thực hiện dự án Khu dân cư, khu đô thị theo Quy hoạch đô thị được phê duyệt. Tuy nhiên, qua kiểm tra hồ sơ, phương án Quy hoạch sử dụng đất dự kiến kèm theo, còn một số nội dung cần làm rõ, hoàn thiện chỉnh sửa để đảm bảo phù hợp, cụ thể:

+ Đề nghị Nhà đầu tư đề xuất dự án xem xét mở rộng ranh giới thực hiện tại khu vực phía Nam dự án để đầu tư hoàn thiện ô đất công cộng - ký hiệu CC-25 (khoảng 1,29ha), công viên - ký hiệu CV-68 (khoảng 0,84ha) nằm dọc đường Quốc lộ 1A và hạ tầng khu vực bến xe - ký hiệu BX-01 (khoảng 3,24ha). Đồng thời trực tiếp thực hiện khai thác khu vực bến xe theo hướng loại hình dịch vụ kinh doanh bến xe theo đúng Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phần còn lại phía Bắc thành phố Quảng Ngãi được duyệt.

+ Nghiên cứu mở rộng ranh giới thực hiện dự án bao gồm cả tuyến đường điện 110kv thay thế cho tuyến đường điện hiện trạng, di dời theo đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phần còn lại phía Bắc thành phố Quảng Ngãi đã được phê duyệt. Đồng thời, xem xét mở rộng ranh giới đầu tư đồng bộ, hoàn thiện đủ mặt cắt lộ giới các tuyến đường N9, N5 để đảm bảo tính kết nối đồng bộ hạ tầng giao thông cho khu vực.

- Về chi tiết, xử lý kỹ thuật, kết nối đồng bộ khu vực: Nhà đầu tư cần có giải pháp hợp lý đối với sự chênh lệch về cao độ giữa quy hoạch và hiện trạng tại khu vực đề xuất thực hiện đầu tư dự án; đảm bảo tính kết nối hạ tầng khu vực với các dự án lân cận, khu dân cư hiện hữu.

3. Về Danh mục các dự án phát triển nhà ở kêu gọi nhà đầu tư: Theo ý kiến của Sở Xây dựng tại Công văn số 1565/SXD-QLN&BDS ngày 09/8/2023 thì dự án phù hợp với Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ngãi giai đoạn 2021 - 2025 được cấp thẩm quyền phê duyệt; phù hợp với Chương trình phát triển đô thị thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi giai đoạn 2016-2020, định hướng đến năm 2025 đã được UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt tại Quyết định số 412/QĐ- UBND ngày 11/5/2018.

4. 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.

5. Về môi trường (Theo nội dung góp ý của Chi cục BVMT):

- Đối chiếu với Phụ lục III, IV ban hành kèm theo Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ thì dự án nêu trên thuộc dự án đầu tư nhóm I có nguy cơ tác động xấu đến môi trường ở mức độ cao và thuộc đối tượng phải thực hiện đánh giá sơ bộ tác động môi trường trong giai đoạn xem xét chấp thuận chủ trương đầu tư (quy định tại khoản 1 Điều 29 Luật Bảo vệ môi trường).

- Dự án thuộc dự án đầu tư nhóm I có nguy cơ tác động xấu đến môi trường ở mức độ cao. Do vậy, sau khi được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư, Nhà đầu tư phải thực hiện đánh giá tác động môi trường cho dự án và trình Bộ Tài nguyên và Môi trường để thẩm định, phê duyệt theo quy định.

6. Về đất công, tài sản công (Theo Trích lục bản đồ địa chính khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh lập ngày 10/8/2023)

* **Về đất công:** Tổng diện tích đất do UBND xã Tịnh Ấn Đông quản lý là 72.868,9 m², cụ thể:

TT	Loại đất	Mã loại đất	Tổng diện tích (m ²)	Đất Công ích	Đất do UBND xã quản lý
1	Đất trồng lúa	LUC	6.570,7	652,8	5.917,9
2	Đất trồng cây hàng năm khác	BHK	5.181,6	1.982,8	3.198,8
3	Đất trồng cây lâu năm	CLN	15.935,2	890,4	15.044,8
4	Đất giao thông	DGT	23.317,0		23.317,0
5	Đất thủy lợi	DTL	19.200,5		19.200,5
6	Đất nghĩa địa	NTD	1.581,1		1.581,1
7	Đất chưa sử dụng	BCS	1.082,8		1.082,8
Diện tích do UBND xã quản lý (m²)			72.868,9	3.526,0	69.342,9

* Về tài sản công: Theo nội dung Công văn số 149/UBND ngày 16/8/2023 của UBND xã Tịnh Ấn Đông thì trong ranh giới đề xuất dự án có đường bê tông xi măng và kênh mương bê tông. Tuy nhiên, theo nội dung Công văn số 3156/SNNPTNT-TTBVT ngày 02/8/2023 của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn thì trong phạm vi đề xuất dự án có các kênh tưới B8, B8-11 thuộc hệ thống thủy lợi Thạch Nham, các tuyến kênh nội đồng và trục tiêu Sông Đông, đề nghị nhà đầu tư đề xuất dự án phối hợp với Công ty TNHH MTV Khai thác công trình thủy lợi Quảng Ngãi và UBND thành phố Quảng Ngãi kiểm tra, rà soát hiện trạng tưới, tiêu trong khu vực dự án để đề xuất các giải pháp phù hợp, cụ thể như sau:

- Đối với các tuyến kênh B8, kênh B8-11 và các tuyến kênh nội đồng: Điều tra, đánh giá hiện trạng và nhiệm vụ cấp nước, tiêu nước,... của các công trình; đề xuất phương án, giải pháp kỹ thuật cho từng công trình trong phạm vi dự án.

- Khảo sát hiện trạng Trục tiêu Sông Đông và các trục tiêu trong khu vực dự án, tính toán, đánh giá tác động của dự án đến dòng chảy lũ, ngập lụt, ngập úng khu vực dự án và đề xuất giải pháp Quy hoạch, thiết kế của dự án phù hợp; đảm bảo không làm tăng mức độ ngập úng cho khu vực xung quanh dự án, ảnh hưởng đến đời sống, sản xuất của nhân dân. Lưu ý, việc quy hoạch thiết kế Trục tiêu Sông Đông trong phạm vi dự án phải phù hợp với nội dung

hồ sơ Quy hoạch Thủy lợi tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2020 định hướng đến năm 2030 được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1647/QĐ-UBND ngày 30/11/2022.

- Lấy ý kiến góp ý của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn về Quy hoạch, thiết kế các hạng mục công trình có liên quan đến kênh B8, B8-11 và Trục tiêu Sông Đông nêu trên trước khi thẩm định, phê duyệt.

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

- Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường: Qua xem xét Trích lục bản đồ địa chính khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh lập ngày 10/8/2023 thì trong ranh giới đề xuất dự án có 02 khu đất do Nhà nước quản lý liền vùng, liền thửa, tiếp giáp với đường giao thông hiện trạng lớn, cụ thể:

+ 01 khu đất công ích do UBND xã Tịnh Ấn Đông sử dụng, với diện tích khoảng 4.202 m²/17.857 m² tổng diện tích của khu đất công ích (bao gồm diện tích trong ranh giới dự án và nằm ngoài dự án);

+ 01 khu đất nông nghiệp do UBND xã Tịnh Ấn Đông quản lý, với diện tích khoảng 5.750 m²/27.479 m² tổng diện tích của khu đất nông nghiệp do UBND xã quản lý (bao gồm diện tích trong ranh giới dự án và nằm ngoài dự án).

- Đề nghị UBND thành phố Quảng Ngãi kiểm tra, rà soát diện tích đất do Nhà nước quản lý trong phạm vi thực hiện dự án, có ý kiến cụ thể về nhu cầu sử dụng của thành phố Quảng Ngãi đối với phần diện tích đất do Nhà nước quản lý có sử dụng để tách khu đất thành dự án độc lập theo quy định.

8. Về chuyển mục đích sử dụng đất lúa: Trong ranh giới đề xuất dự án có khoảng 18,17ha diện tích đất trồng lúa. Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 58 Luật Đất đai 2013, đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng từ 10 ha đất trồng lúa trở lên thì phải có văn bản chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ cho phép chuyển mục đích sử dụng đất lúa để xây dựng dự án.

9. Về đầu nối giao thông: Theo ý kiến của Sở Giao thông vận tải tại Công văn số 2712/SGTVT-QLGT ngày 07/9/2023 thì:

- Dự án chưa xác định được tuyến đường giao thông đối ngoại mà dự án phải kết nối vào làm tăng lưu lượng tham gia giao thông trên tuyến QL1. Theo đó, đề xuất tuyến đường D1 của dự án đi song song với đường QL1 (đường tránh Đông), cách QL1 12m bên trái tuyến và không đầu nối vào QL1. Đề nghị nhà đầu tư đề xuất dự án xác định rõ vị trí đường giao thông đối ngoại kết nối vào dự án. Trường hợp dự án đầu nối vào QL1 (đường tránh Đông) phải phù hợp với đồ án Quy hoạch phân khu 1/2000 phần còn lại phía Bắc thành phố Quảng Ngãi đã được UBND thành phố Quảng Ngãi phê duyệt tại Quyết định số 7475/QĐ-UBND ngày 07/12/2022 và Quyết định số 115/QĐ-UBND ngày 19/01/2023 của UBND tỉnh về phê duyệt các điểm đầu nối vào Quốc lộ 1 và các đoạn tuyến tránh Quốc lộ 1 qua địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

- Nếu vị trí dự án đầu nối vào QL1 (đường tránh Đông) không nằm trong danh mục các điểm đầu nối vào Quốc lộ 1 qua địa bàn tỉnh Quảng Ngãi đã được UBND tỉnh phê duyệt thì đề nghị phối hợp với UBND thành phố

Quảng Ngãi rà soát, đối chiếu theo quy định của Chính phủ tại các Nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24/02/2010, số 117/2020/NĐ-CP ngày 22/12/2021 và các Thông tư của Bộ trưởng Bộ GTVT: Số 50/2015/TT-BGTVT ngày 23/9/2015, số 35/2017/TT-BGTVT ngày 09/10/2017, số 13/2020/TT-BGTVT ngày 29/6/2020 và số 39/2021/TT-BGTVT ngày 31/12/2021 để có ý kiến đề xuất thỏa thuận bổ sung vị trí đầu nối của dự án trên với tuyến QL1 (đường tránh Đông).

10. Hình thức giao đất, cho thuê đất: Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 118 Luật Đất đai năm 2013, dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất. Trường hợp dự án lựa chọn nhà đầu tư theo pháp luật đầu tư thì phải đảm bảo các quy định của pháp luật về đất đai hiện hành trước khi giao đất.

III. Nội dung kết luận cuộc họp

1. Về mục tiêu, tính chất của dự án đầu tư xây dựng khu dân cư, khu đô thị tại khu vực phía Bắc thành phố Quảng Ngãi đối với phân diện tích đất phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đảm bảo tiếp cận đất đai để thực hiện dự án đầu tư.

2. Về quy hoạch:

- Về định hướng Quy hoạch tỉnh và Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện: Trong ranh giới đề xuất dự án có phần diện tích 13,46 ha chưa phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thành phố Quảng Ngãi (thể hiện là đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm khác, đất trồng cây lâu năm, đất thủy lợi và đất giao thông). Tuy nhiên, theo ý kiến của UBND thành phố Quảng Ngãi tại cuộc họp thì vị trí đề xuất dự án đã được cập nhật vào phương án Quy hoạch tỉnh Quảng Ngãi thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đang hoàn thiện trình Chính phủ xem xét, phê duyệt. Sau khi Quy hoạch tỉnh được duyệt, UBND thành phố Quảng Ngãi có trách nhiệm rà soát, cập nhật chuẩn xác diện tích, ranh giới dự án vào đồ án điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thành phố Quảng Ngãi đảm bảo đồng bộ với Quy hoạch tỉnh, làm cơ sở tiếp cận đất đai đối với phân diện tích chưa phù hợp với quy hoạch sử dụng đất được duyệt.

- Về Quy hoạch xây dựng: Đề nghị nhà đầu tư đề xuất dự án phối hợp với UBND thành phố kiểm tra, chuẩn xác lại ranh giới đề xuất dự án theo nội dung đề nghị của UBND thành phố Quảng Ngãi tại Công văn số 3245/UBND-XD ngày 31/8/2023, cơ cấu sử dụng đất phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch chung xây dựng, quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phần còn lại phía Bắc thành phố Quảng Ngãi và các quy hoạch có liên quan.

3. Trên cơ sở chuẩn xác lại quy mô, ranh giới đề xuất thực hiện dự án, UBND thành phố Quảng Ngãi kiểm tra, rà soát diện tích đất do Nhà nước quản lý trong phạm vi thực hiện dự án; có ý kiến cụ thể về nhu cầu sử dụng của thành phố Quảng Ngãi đối với phân diện tích đất do Nhà nước quản lý nêu trên có sử dụng để tách khu đất thành dự án độc lập theo quy định hay không (Phòng Quản lý đất đai sẽ phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan thực hiện kiểm tra thực địa vị trí khu đất dự án sau khi nhận được ý kiến của

thành phố Quảng Ngãi); lập thủ tục đăng ký dự án vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm của thành phố Quảng Ngãi theo quy định.

4. Đối với đất công, tài sản công: Đề nghị nhà đầu tư đề xuất dự án chủ động làm việc với UBND thành phố Quảng Ngãi xác định chủ quản lý sử dụng đất công, tài sản công (*Đường giao thông bê tông xi măng, tuyến kênh B8, kênh B8-11 và các tuyến kênh nội đồng,...*) để xây dựng phương án, giải pháp xử lý tài sản công theo quy định của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công. Riêng đối với các kênh tưới B8, B8-11 thuộc hệ thống thủy lợi Thạch Nham, các tuyến kênh nội đồng và trục tiêu Sông Đông, cần kiểm tra, rà soát hiện trạng tưới, tiêu trong phạm vi dự án để thống nhất các giải pháp phù hợp theo nội dung góp ý của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tại Công văn số 3156/SNNPTNT-TTBVTV ngày 02/8/2023.

5. Về độ cao của dự án (cos): Dự án đề xuất cần đánh giá kỹ hiện trạng và tính kết nối với các khu vực dân cư hiện hữu; trường hợp vị trí dự án có độ chênh cao so với khu vực dân cư hiện hữu thì phải điều tra, khảo sát kỹ hiện trạng tiêu nước tổng thể mặt bằng khu vực để có giải pháp đảm bảo lưu lượng thoát nước, đặc biệt là vào mùa mưa; lựa chọn giải pháp công trình phù hợp, kết nối hệ thống tiêu, thoát nước của dự án với các khu vực lân cận đảm bảo thoát nước, chống ngập úng tại khu vực.

6. Về đấu nối giao thông: Đề nghị nhà đầu tư đề xuất dự án làm việc với Sở Giao thông vận tải xác định rõ vị trí đường giao thông đối ngoại kết nối vào dự án, thống nhất phương án đấu nối giao thông vào khu vực thực hiện dự án theo nội dung góp ý của Sở Giao thông vận tải tại Công văn số 2712/SGTVT-QLGT ngày 07/9/2023.

7. Về chuyển mục đích sử dụng đất lúa: Trong ranh giới đề xuất dự án có khoảng 18,17ha diện tích đất trồng lúa. Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 58 Luật Đất đai 2013, đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng từ 10 ha đất trồng lúa trở lên thì phải có văn bản chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ cho phép chuyển mục đích sử dụng đất lúa để xây dựng dự án. Đề nghị nhà đầu tư đề xuất dự án phối hợp với UBND thành phố Quảng Ngãi lập hồ sơ trình UBND tỉnh (*thông qua Sở Tài nguyên và Môi trường*) gửi Bộ Tài nguyên và Môi trường trình Thủ tướng Chính phủ chấp thuận việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa theo quy định tại Điều 8 Thông tư số 09/2021/TT-BTNMT ngày 30/6/2021 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường.

8. Về đầu tư xây dựng dự án khu dân cư:

- 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, đầu cơ đất, không để đất hoang hoá, sử dụng đất đai không có hiệu quả.

9. Về môi trường: Đối chiếu với Phụ lục III, IV ban hành kèm theo Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ thì dự án nêu trên thuộc dự án đầu tư nhóm I có nguy cơ tác động xấu đến môi trường ở mức độ cao và thuộc đối tượng phải thực hiện đánh giá sơ bộ tác động môi trường trong giai đoạn xem xét chấp thuận chủ trương đầu tư (quy định tại khoản 1 Điều 29 Luật Bảo vệ môi trường).

Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo ý kiến thẩm định để 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, ngành: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giao thông Vận tải;
- UBND thành phố Quảng Ngãi;
- Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy;
- GD, các PGD Sở TNMT;
- Lưu: VT, QLDD_(Tdt-GiE).

Q. GIÁM ĐỐC

Nguyễn Đức Trung