

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 Bình An 09, tại xã Tịnh Thiện, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi

Ngày 12/10/2023, 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 Bình An 09, tại xã Tịnh Thiện, 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 Thiện và Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Sài Gòn Quảng Ngãi (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 dân cư Bình An 09, tại xã Tịnh Thiện, 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 70.874,2m². 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 08/8/2023, với diện tích quy hoạch là 71.920,6m² (trong đó có 14.461,4m² thuộc hành lang an toàn giao thông).

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

3. Hiện trạng sử dụng đất: Theo Báo cáo thuyết minh dự án, cụ thể:

TT	Loại đất	Mã loại đất	Tổng diện tích (m ²)
1	Đất chuyên trồng lúa nước	LUC	48.923,7
2	Đất trồng lúa nước còn lại	LUK	872,9
3	Đất trồng cây hàng năm khác	BHK	13.698,9
4	Đất giao thông	DGT	1.221,7
5	Đất thủy lợi	DTL	4.039,5
6	Đất nghĩa địa	NTD	1.464,4
7	Đất ở	ONT	1.227,7
8	Đất chưa sử dụng	BCS	425,4
Diện tích quy hoạch dự án (m ²)			70.874,2

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 và đất giao thông (khoảng 10.120m² mở rộng đường Quốc lộ 24B).

- Về Kế hoạch sử dụng đất: Dự án đã được Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua Danh mục bổ sung công trình, dự án thu hồi đất năm 2023 thành phố Quảng Ngãi tại Nghị quyết số 22/2023/NQ-HĐND ngày 22/9/2023; hiện nay, UBND thành phố đang hoàn thiện hồ sơ trình UBND tỉnh phê duyệt bổ sung Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 của thành phố Quảng Ngãi.

- Về chuyển mục đích sử dụng đất lúa: Dự án có phần diện tích đất lúa 48.923,7m². Do đó, theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 58 Luật Đất đai 2013, đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng dưới 10ha đất trồng lúa thì phải có Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh.

2. Về sự phù hợp với quy hoạch chuyên ngành: Theo ý kiến của Sở Xây dựng tại Công văn số 1432/SXD-QLN&BDS ngày 21/7/2023 và của UBND thành phố Quảng Ngãi tại Công văn số 3016/UBND-XD ngày 14/8/2023 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 tại Quyết định số 423/QĐ-UBND ngày 16/5/2018 của UBND tỉnh 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 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 dịch vụ-công cộng và đất giao thông.

- Phương án đề xuất quy hoạch khu dân cư cơ bản phù hợp với Quy hoạch đô thị đã được phê duyệt (có một phần nhỏ diện tích phía Đông ranh giới dự án đề xuất bố trí taluy dự án nằm trong phần đất dịch vụ - công cộng thuộc lô đất có kí hiệu CK1-10). Kiến nghị chỉnh sửa hoàn thiện lại ranh giới đề xuất dự án không bao gồm phần diện tích đất dịch vụ-công cộng này để

khu đất CK1-10 sẽ được quản lý, thực hiện theo đúng Quy hoạch phân khu được duyệt.

- Cơ cấu sử dụng đất dự kiến đã đề xuất các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cơ bản phù hợp với QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; sẽ được chuẩn xác trong quá trình lập hồ sơ Quy hoạch chi tiết TL 1/500 trình thẩm định và phê duyệt theo quy định.

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 1432/SXD-QLN&BDS ngày 21/7/2023 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: 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 không thuộc dự án đầu tư nhóm I (dự án có nguy cơ tác động xấu đến môi trường mức độ cao). Do vậy, theo Khoản 1 Điều 29 Luật Bảo vệ môi trường 2020 thì 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. 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.

6. Về đất công, tài sản công (*Theo Bản đồ địa chính khu đất được Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định ngày 08/8/2023*)

* **Về đất công:** Tổng diện tích đất do UBND xã Tịnh Thiện quản lý là **11.719,4 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 cây hàng năm khác	BHK	4.568,4	3.314,2	1.254,2
2	Đất giao thông	DGT	1.221,7		1.221,7
3	Đất thủy lợi	DTL	4.039,5		4.039,5
4	Đất nghĩa địa	NTD	1.464,4		1.464,4
5	Đất chưa sử dụng	BCS	425,4		425,4
Diện tích do UBND xã quản lý (m²)			11.719,4	3.314,2	8.405,2

* **Về tài sản công:**

- Theo nội dung Công văn số 3016/UBND-XD ngày 14/8/2023 của UBND thành phố Quảng Ngãi và Báo cáo số 108/BC-UBND ngày 12/7/2023

của UBND xã Tịnh Thiện thì trong ranh giới đề xuất dự án không có tài sản công trên đất.

- Theo nội dung Công văn số 2899/SNNPTNT-TTBVTV ngày 18/7/2023 của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn:

+ Trong phạm vi đề xuất dự án có các tuyến kênh nội đồng do địa phương quản lý, đề nghị Nhà đầu tư đề xuất dự án phối hợp với UBND thành phố Quảng Ngãi kiểm tra, rà soát hiện trạng tưới, tiêu trong phạm vi dự án để đề xuất các giải pháp phù hợp, cụ thể như sau:

+ Đối với 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 như: Giữ nguyên hiện trạng công trình, điều chỉnh tuyến, quy mô, thay thế công trình mới, bồi thường hoặc các hình thức xử lý tài sản kết cấu hạ tầng thủy lợi theo quy định.

+ Liên quan đến tiêu thoát nước: Đánh giá kỹ hiện trạng tiêu thoát nước trong khu vực, tính toán để lựa chọn giải pháp thiết kế các công trình kỹ thuật của dự án phù hợp, kết nối đồng bộ tiêu thoát nước của vùng dự án với các khu vực lân cận bảo đảm không làm tăng mức độ ngập úng cho khu vực xung quanh dự án, ảnh hưởng đến đời sống, sản xuất của nhân dân.

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

- UBND thành phố Quảng Ngãi chưa có ý kiến đối với phần diện tích do UBND xã quản lý.

- Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường: Qua xem xét Bản đồ địa chính khu đất được Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định ngày 08/8/2023, nhận thấy trong ranh giới đề xuất dự án có 01 khu đất công ích và đất nông nghiệp do UBND xã Tịnh Thiện đang quản lý, sử dụng (diện tích khoảng 4.415,2m²): Khu đất này có diện tích lớn, có cạnh tiếp giáp với đường giao thông hiện trạng, nằm tập trung, liền vùng, liền thửa. 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 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 theo quy định.

8. Về đầu nối giao thông: Theo ý kiến của Sở Giao thông vận tải tại Công văn số 2500/SGTVT-QLGT ngày 18/8/2023 thì:

- Qua rà soát thì các tuyến đường giao thông đối ngoại của dự án Khu dân cư Bình An 09, xã Tịnh Thiện không nằm trong danh mục các vị trí đầu nối vào Quốc lộ 24B đã được UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt tại Quyết định số 584/QĐ-UBND ngày 29/4/2022. Đề nghị nhà đầu tư đề xuất dự án 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 đấu nối của dự án trên với tuyến QL.24B.

- Đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu giải pháp xây dựng đường gom để phục vụ yêu cầu dân sinh theo quy định tại khoản 5, Điều 44, Luật Giao thông đường bộ ngày 13/11/2008. Việc đầu tư tuyến Quốc lộ 24B phải bảo đảm theo quy hoạch và quy định của Luật Ngân sách Nhà nước ngày 25/6/2015.

9. 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 đảm bảo tiếp cận đất đai để thực hiện dự án đầu tư. Tuy nhiên, theo quy hoạch chi tiết 1/500 của dự án thì tiếp cận đường Quốc lộ 24B nhưng việc đấu nối vào đường Quốc lộ 24B chưa được cơ quan có thẩm quyền cho phép.

2. Về quy hoạch:

- Về Quy hoạch sử dụng đất: Dự án cơ bản phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thành phố Quảng Ngãi; tuy nhiên, trong ranh giới đề xuất thực hiện dự án có phần diện tích khoảng 10.120m² thuộc quy hoạch mở rộng đường Quốc lộ 24B, đề nghị nhà đầu tư đề xuất lưu ý bố trí cơ cấu sử dụng đất của dự án đảm bảo theo 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 Quảng Ngãi kiểm tra, chuẩn xác lại ranh giới đề xuất dự án, cơ cấu sử dụng đất phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch phân khu và các quy hoạch khác có liên quan theo nội dung đề nghị của UBND thành phố Quảng Ngãi tại Công văn số 3016/UBND-XD ngày 14/8/2023.

3. Về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách khu đất thành dự án độc lập: Đề nghị nhà đầu tư đề xuất dự án chuẩn xác lại quy mô, ranh giới thực hiện dự án đảm bảo đồng bộ, thống nhất số liệu giữa Bản đồ địa chính khu đất và Báo cáo đề xuất dự án đầu tư. Trên cơ sở đó, 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 đối với phần diện tích đất do Nhà nước quản lý nêu trên (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 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 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 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 tuyến kênh nội đồng do địa

phương quản lý, đề nghị Nhà đầu tư đề xuất dự án phối hợp với UBND thành phố Quảng Ngãi kiểm tra, rà soát hiện trạng tưới, tiêu trong phạm vi dự án đề xuất các giải pháp phù hợp theo nội dung góp ý của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tại Công văn số 2899/SNNPTNT-TTBVTV ngày 18/7/2023.

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. Làm việc với Sở Giao thông vận tải xác định rõ vị trí, 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 2500/SGTVT-QLGT ngày 18/8/2023.

7. Về chuyển mục đích sử dụng đất lúa: Dự án có phần diện tích đất lúa 48.923,7 m². Do đó, theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 58 Luật Đất đai 2013, đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng dưới 10 ha đất trồng lúa thì phải có Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh.

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.

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 TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Sài Gòn Quảng Ngãi;
- GD, các PGD Sở TNMT;
- Lưu: VT, QLDD_(Tdt-GIE).

Q. GIÁM ĐỐC

Nguyễn Đức Trung