

Kính gửi: Sở Kế hoạch và Đầu tư

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Công văn số 2087/SKHĐT-KTĐN ngày 25/10/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc tham gia thẩm định dự án Khu dân cư Nghĩa Chánh do Công ty cổ phần đầu tư Lộc An Bình đề xuất; sau khi nghiên cứu hồ sơ gửi kèm theo, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

1. Việc đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư Nghĩa Chánh được thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư, đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư tham mưu theo đúng quy định của Luật Đầu tư.

2. Về Quy hoạch sử dụng đất:

- Qua kiểm tra, đối chiếu toạ độ ranh giới đề xuất dự án tại bản vẽ ranh giới dự án gửi kèm theo hồ sơ 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 (phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 1198/QĐ-UBND ngày 31/10/2023) thì vị trí đề xuất dự án thể hiện quy hoạch là đất ở, đất khu vui chơi giải trí công cộng và đất giao thông.

- Vị trí dự kiến thực hiện dự án Khu dân cư Nghĩa Chánh do Công ty cổ phần đầu tư Lộc An Bình đề xuất có khoảng 2,34ha/2,47 ha chồng với vị trí dự kiến thực hiện dự án do Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh bất động sản LAVITA đề xuất (được Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp nhận hồ sơ đề nghị thẩm định nhu cầu sử dụng đất ngày 21/7/2022 và có Thông báo số 4448/TB-STNMT ngày 30/8/2022 về việc đề nghị bổ sung, hoàn thiện lại hồ sơ; đến nay, đơn vị chưa hoàn thiện và nộp lại hồ sơ theo nội dung hướng dẫn của Sở Tài nguyên và Môi trường).

3. Về bản đồ địa chính khu đất: Hồ sơ có gửi kèm theo bản vẽ ranh giới dự án. Đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư trong quá trình tham mưu quyết định chủ trương đầu tư dự án đề nghị đơn vị đề xuất dự án phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan lập thủ tục đo vẽ bản đồ địa chính khu đất trình Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét thẩm định theo quy định.

4. Về định hướng thực hiện khu dân cư, khu đô thị cần quan tâm:

- 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 huyện Tư Nghĩa 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, không để đất hoang hoá, sử dụng đất đai không có hiệu quả.

5. Về hồ sơ 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 thẩm định các điều kiện về đất đai của dự án: Sở Tài nguyên và Môi trường chưa nhận hồ sơ đề nghị thẩm định các điều kiện về đất đai của dự án.

Đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư nghiên cứu để tổng hợp tham mưu theo thẩm quyền./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Q.GĐ Sở TNMT;
- Lưu: VT, QLDD(TĐT-mtr).

Q. GIÁM ĐỐC

Nguyễn Đức Trung