

## THÔNG BÁO

### Thẩm định các điều kiện về tiếp cận đất đai đối với vị trí đề xuất thực hiện dự án Bệnh viện đa khoa Thái Bình Dương - Quảng Ngãi, tại phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi

Ngày 07/11/2023, 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 Bệnh viện đa khoa Thái Bình Dương - Quảng Ngãi, tại phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi; tham dự cuộc họp có đại diện các Sở, ngành: Tài chính, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Y tế, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; đại diện UBND thành phố Quảng Ngãi (ủy quyền Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố dự thay), đại diện UBND phường Trương Quang Trọng và Công ty TNHH Bệnh viện đa khoa Thái Bình Dương - 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 Bệnh viện đa khoa Thái Bình Dương - Quảng Ngãi, tại phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi, cụ thể như sau:

#### I. Tóm tắt sơ bộ về dự án:

1. Diện tích: Theo thuyết minh dự án thì tổng diện tích đề xuất thực hiện dự án khoảng 10.153,4 m<sup>2</sup> (trong đó có 1.090,0 m<sup>2</sup> thuộc quy hoạch hành lang an toàn giao thông); vị trí khu đất được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính khu đất được biên tập từ tờ bản đồ địa chính số 5, 6, phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh lập ngày 17/10/2023.

2. Địa điểm: Tại phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi.

3. Hiện trạng sử dụng đất:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích
1	Đất trồng lúa	LUC	8.143,7
2	Đất bằng trồng cây hàng năm khác	BHK	1.183,5
3	Đất trồng cây lâu năm	CLN	87,0
4	Đất thủy lợi	DTL	739,2
Tổng diện tích			10.153,4

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

## II. Thẩm định các điều kiện về đất đai

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 thành phố Quảng Ngãi đã 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 thực hiện dự án thể hiện quy hoạch là đất xây dựng cơ sở y tế và đất giao thông.

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

### 3. Về sự phù hợp với quy hoạch chuyên ngành

- Về định hướng phát triển kinh tế - xã hội của địa phương: Theo ý kiến của UBND phường Trương Quang Trọng tại Báo cáo số 191/BC-UBND ngày 11/9/2023 thì vị trí đề xuất dự án toàn bộ là đất lúa, do ảnh hưởng quy hoạch của các dự án lân cận nên người dân không sản xuất được, hiện trạng bỏ hoang. Do đó, việc triển khai thực hiện dự án là phù hợp, góp phần phát triển kinh tế – xã hội của địa phương.

- Về Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị trung tâm phía Bắc thành phố Quảng Ngãi: Theo ý kiến của Sở Xây dựng tại Công văn số 1800/SXD-QHKT ngày 07/9/2023 thì đối chiếu với Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị trung tâm phía Bắc thành phố Quảng Ngãi đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 678/QĐ-UBND ngày 13/10/2020 thì khu vực này có định hướng quy hoạch lô YT4-01 (diện tích 1,06 ha) với mục đích sử dụng đất y tế; có các thông số quy hoạch kiến trúc quy định cụ thể như sau: Mật độ xây dựng 40%, số tầng cao 09 tầng, hệ số sử dụng đất 3,6 lần, chỉ giới đường đỏ cách tim đường Quốc lộ 1: 34,5m; chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ. Như vậy, việc đề xuất đầu tư dự án tại vị trí trên cơ bản phù hợp với mục đích sử dụng đất của Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị trung tâm phía Bắc thành phố Quảng Ngãi đã được phê duyệt. Tuy nhiên, tổng mặt bằng dự án không thể hiện rõ tọa độ ranh giới khu đất cũng như diện tích các khu chức năng (đất xây dựng bệnh viện, đất xây dựng các công trình phụ trợ, đất quy hoạch đường giao thông); chưa thể hiện các thông số kỹ thuật (về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất); chưa thể hiện chỉ giới đường đỏ Quốc lộ 1, tuyến đường gom dọc Quốc lộ 1 và tuyến đường quy hoạch phía Nam khu đất. Đề nghị nhà đầu tư đề xuất dự án phối hợp với UBND thành phố chuẩn xác lại phạm vi ranh giới, diện tích và kiểm tra, rà soát các thông số kỹ thuật trong hồ sơ đề xuất đầu tư dự án đảm bảo phù hợp với Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị trung tâm phía Bắc thành phố Quảng Ngãi được duyệt và Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.

- Về lĩnh vực y tế: Theo ý kiến của Sở Y tế tại Công văn số 2498/SYT-KHTC ngày 11/9/2023 thì:

+ Việc đầu tư xây dựng Bệnh viện đa khoa Thái Bình Dương - Quảng Ngãi phù hợp với Đề án xã hội hóa hoạt động y tế trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi

giai đoạn 2019-2025 (đã được UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt tại Quyết định số 883/QĐ-UBND ngày 19/11/2019), có trong dự kiến kế hoạch danh mục Đề án đầu tư cơ sở y tế tư nhân đến năm 2025.

+ Về quy mô dự án Bệnh viện đa khoa Thái Bình Dương - Quảng Ngãi đảm bảo yêu cầu và đáp ứng theo quy định tại Quyết định số 1466/QĐ-TTg ngày 10/10/2008 của Thủ tướng Chính phủ, Quyết định số 693/QĐ-TTg ngày 06/5/2013 về sửa đổi, bổ sung Quyết định số 1466/QĐ-TTg ngày 10/10/2008 của Thủ tướng Chính phủ về việc quy định danh mục chi tiết các loại hình, tiêu chí, quy mô, tiêu chuẩn của cơ sở thực hiện xã hội hoá trong lĩnh vực y tế, giáo dục - đào tạo, dạy nghề, văn hoá, thể thao, môi trường.

#### 4. Về đấu nối giao thông:

- Theo ý kiến của Sở Giao thông vận tải tại Công văn số 2668/SGTVT-QLCL ngày 31/8/2023 thì vị trí đề xuất thực hiện dự án tại nút giao khác mức trực thông giữa Quốc lộ 1 và ĐH.521. Theo bản vẽ mặt bằng quy hoạch tại hồ sơ đề xuất, vị trí dự án đấu nối vào tuyến đường ĐH.521 do UBND thành phố Quảng Ngãi quản lý (tuyến đường này không kết nối với Quốc lộ 1), không đấu nối vào Quốc lộ 1 và các tuyến đường do Sở Giao thông vận tải quản lý. Tuyến ĐH.521 có bề rộng mặt đường chỉ khoảng 5,5m, vì vậy nhà đầu tư đề xuất dự án cần đánh giá việc kết nối dự án với tuyến đường này có đảm bảo phục vụ dự án hay không.

- Theo văn bản số 03/BVTBDQNG ngày 18/10/2023 của Công ty TNHH Bệnh viện đa khoa Thái Bình Dương - Quảng Ngãi về việc giải trình hoàn thiện hồ sơ thì đơn vị đã phối hợp với Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh chuẩn xác lại ranh giới dự án đảm bảo không chồng lấn phạm vi quy hoạch Quốc lộ 1, đồng thời điều chỉnh lại quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất 1/500 của dự án.

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: 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 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.

#### 7. Về đất công, tài sản công:

- UBND thành phố Quảng Ngãi và UBND phường Trương Quang Trọng chưa có ý kiến cụ thể về diện tích đất do Nhà nước quản lý nằm trong ranh giới đề xuất dự án.

- Theo Trích lục bản đồ địa chính khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh lập ngày 17/10/2023 thì vị trí đề xuất dự án có 1.529,2 m<sup>2</sup> đất do UBND phường Trương Quang Trọng quản lý, cụ thể:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích
1	Đất trồng lúa	LUC	703,0
2	Đất trồng cây lâu năm	CLN	87,0
3	Đất thủy lợi	DTL	739,2
<b>Tổng diện tích</b>			<b>1.529,2</b>

\* Về tài sản công:

- Theo ý kiến của UBND phường Trương Quang Trọng tại Báo cáo số 191/BC-UBND ngày 11/9/2023 thì trong ranh giới đề xuất dự án không có tài sản công trên đất.

- Theo ý kiến của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tại Công văn số 3711/SNNPTNT-TTBVTV ngày 07/9/2023 thì trong phạm vi đề xuất dự án có các tuyến kênh nội đồng và phía đông dự án tiếp giáp trực tiêu Sông Đông. Vì vậy, trong bước tiếp theo, đề nghị Nhà đầu tư phối hợp với 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 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, di dời, hoàn trả công trình mới, bồi thường và xử lý tài sản kết cấu hạ tầng thủy lợi theo quy định.

+ Đối với 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 đảm bảo không làm giảm khả năng thoát lũ của Trục tiêu Sông Đông và 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 (Trục tiêu Sông Đông có thiết kế là mặt cắt hình thang, kích thước rộng đáy  $b=50$  m; cao  $h=5$  m; hệ số mái  $m=1,5$ ).

+ Lấy ý kiến góp ý của Sở Nông nghiệp và PTNT về Quy hoạch, thiết kế các hạng mục công trình có liên quan đến Trục tiêu Sông Đông nêu trên trước khi thẩm định, phê duyệt.

8. Về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách khu đất thành dự án độc lập: Qua xem xét Bản đồ địa chính khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh lập ngày 17/10/2023 kèm theo hồ sơ thì trong ranh giới đề xuất dự án không có khu đất nào đáp ứng được về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách khu đất

thành dự án độc lập theo quy định. Phòng QLDD sẽ phối hợp với địa phương để tổ chức kiểm tra thực địa các vị trí đất do Nhà nước quản lý, đề nghị UBND thành phố Quảng Ngãi có ý kiến về diện tích đất do Nhà nước quản lý nằm trong ranh giới đề xuất dự án, nhu cầu sử dụng của thành phố đối với phần diện tích đất do Nhà nước quản lý nêu trên.

9. Về ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án đầu tư: Theo nội dung tại Công văn số 1710/SKHĐT-KTĐN ngày 07/9/2023 của Sở Kế hoạch và đầu tư thì trường hợp dự án được cấp có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư và trong quá trình triển khai các bước tiếp theo, nhà đầu tư phải thực hiện nghĩa vụ đảm bảo thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại Điều 43 Luật Đầu tư năm 2020 và Điều 25, Điều 26 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư.

### **III. Nội dung kết luận cuộc họp**

1. Về chủ trương, mục tiêu dự án phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021-2030 thành phố Quảng Ngãi, đảm bảo tiếp cận đất đai, phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội của thành phố Quảng Ngãi.

2. Đề nghị nhà đầu tư đề xuất dự án phối hợp với UBND thành phố Quảng Ngãi rà soát các thông số kỹ thuật trong hồ sơ đề xuất đầu tư dự án đảm bảo phù hợp với Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị trung tâm phía Bắc thành phố Quảng Ngãi; bổ sung hồ sơ diện tích các khu chức năng (đất xây dựng bệnh viện, đất xây dựng các công trình phụ trợ, đất quy hoạch đường giao thông), các thông số kỹ thuật (về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất) theo nội dung góp ý của Sở Xây dựng tại Công văn số 1800/SXD-QHKT ngày 07/9/2023; lập thủ tục đăng ký dự án vào Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của thành phố Quảng Ngãi theo quy định.

3. Về đấu nối giao thông: Đề nghị nhà đầu tư đề xuất dự án thực hiện theo nội dung góp ý của Sở Giao thông vận tải tại Công văn số 2668/SGTVT-QLCL ngày 31/8/2023.

4. Về quy mô dự án: Theo ý kiến của Sở Y tế tại Công văn số 2498/SYT-KHTC ngày 11/9/2023 thì dự án đề xuất quy mô đầu tư bệnh viện đa khoa 300 giường bệnh, cần nghiên cứu Tiêu chuẩn quốc gia (TCVN 9212: 2012 Bệnh viện Đa khoa khu vực-Tiêu chuẩn thiết kế) quy mô nhỏ, quy mô tối thiểu và chỉ tiêu diện tích đất xây dựng Bệnh viện đa khoa khu vực với quy mô nhỏ, số giường bệnh từ 250 đến 350 thì diện tích sàn xây dựng bình quân từ 90 đến 100m<sup>2</sup>/giường bệnh và diện tích đất phải đảm bảo 2,5 ha. Do đó, đề nghị nhà đầu tư đề xuất dự án phối hợp với Sở Y tế kiểm tra, rà soát các quy định về quy mô tối thiểu và chỉ tiêu diện tích đất xây dựng Bệnh viện đa khoa để đề xuất dự án đảm bảo theo quy định.

5. Đối với đất công, tài sản công: Đề nghị nhà đầu tư đề xuất dự án chủ động phối hợp với UBND thành phố Quảng Ngãi xác định chủ quản lý sử dụng đất công, tài sản công (các tuyến kênh nội đồng, đường giao thông,...) để xây dựng phương án xử lý tài sản công theo quy định của Luật Quản lý, sử dụng tài

sản công. UBND thành phố Quảng Ngãi chịu trách nhiệm xác định diện tích đất do Nhà nước quản lý nằm trong ranh giới đề xuất dự án theo quy định.

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: Tài chính, Xây dựng, Y tế, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn;
- UBND thành phố Quảng Ngãi;
- Công ty TNHH Bệnh viện đa khoa Thái Bình Dương - Quảng Ngãi;
- GD, các PGĐ Sở TNMT;
- Lưu: VT, QLDD<sub>(Tdt-GiE)</sub>.

**Q. GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Đức Trung**