

Số: /STNMT-MT
V/v ý kiến thẩm định dự án Khu đô thị
mới Tỉnh Phong

Quảng Ngãi, ngày tháng năm 2023

Kính gửi: Ban Quản lý KKT Dung Quất và các KCN Quảng Ngãi

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Công văn số 3165/BQL-QLĐT ngày 07/11/2023 của Ban Quản lý KKT Dung Quất và các KCN Quảng Ngãi về việc ý kiến thẩm định dự án Khu đô thị mới Tỉnh Phong. Sau khi nghiên cứu, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

1. Về lĩnh vực đất đai

1.1. Dự án Khu đô thị mới Tỉnh Phong được đề xuất thực hiện với quy mô diện tích 129,5ha, nằm trong ranh giới quy hoạch Khu Kinh tế Dung Quất (theo đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Dung Quất, tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2045 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 168/QĐ-TTg ngày 28/02/2023).

Trường hợp diện tích đất thuê nằm trong khu chức năng của Khu kinh tế Dung Quất thì phải đảm bảo điều kiện giao đất cho Ban Quản lý Khu kinh tế và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi trước khi Ban Quản lý xem xét giao lại đất, cho thuê đất cho người có nhu cầu sử dụng đất trong khu chức năng của khu kinh tế Dung Quất theo quy định tại Điều 151 Luật Đất đai năm 2013. Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi có trách nhiệm lập đầy đủ các thủ tục đối với phần diện tích chưa giao đất một lần cho Ban Quản lý, trình UBND tỉnh (thông qua Sở Tài nguyên và Môi trường) để xem xét, quyết định (hồ sơ nộp tại Trung tâm phục vụ - Kiểm soát thủ tục hành chính tỉnh) và hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện các thủ tục theo quy định.

1.2. Về nhu cầu sử dụng đất: Chủ đầu tư chưa nộp hồ sơ để Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định nhu cầu sử dụng đất đối với Dự án.

1.3. 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 huyện Sơn Tịnh được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 820/QĐ-UBND ngày 10/9/2021 (phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 1158/QĐ-UBND ngày 26/10/2023 của UBND tỉnh) thì vị trí đề xuất Dự án thể hiện quy hoạch là đất ở, đất y tế, đất thương mại dịch vụ, đất chợ và đất giao thông.

1.4. Về danh mục thu hồi đất: Dự án đã được HĐND tỉnh thông qua danh mục bổ sung công trình, dự án thu hồi đất năm 2023 huyện Sơn Tịnh (Biểu 1.2) tại Nghị quyết số 24/2023/NQ-HĐND ngày 13/11/2023.

1.5. Về chuyên mục đích sử dụng đất lúa: Trong ranh giới đề xuất Dự án có khoảng 63,58 ha diện tích đất trồng lúa. Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 58 Luật Đất đai 2013, đối với trường hợp chuyên 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 thực hiện Dự án.

2. Về lĩnh vực môi trường

2.1. Theo quy định tại Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ, dự án Khu đô thị mới Tỉnh Phong không thuộc danh mục loại hình sản xuất, kinh doanh, dịch vụ có nguy cơ gây ô nhiễm môi trường. Tuy nhiên, đây là dự án có quy mô diện tích khá lớn (hơn 129,5ha) và có diện tích đất trồng lúa khoảng 63,58 ha phải chuyển đổi mục đích sử dụng thuộc thẩm quyền chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ theo quy định của pháp luật về đất đai. Do vậy, đối chiếu với Phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định số 08/2022/NĐ-CP 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 chấp thuận chủ trương đầu tư.

2.2. Nội dung đánh giá sơ bộ tác động môi trường của dự án Khu đô thị mới Tỉnh Phong đã thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 29 Luật Bảo vệ môi trường. Tuy nhiên, cần làm rõ các nội dung sau:

- Mục 2 (trang 11): Dự án có diện tích khá lớn (trên 129,5 ha), do vậy khi triển khai thực hiện san lấp mặt bằng sẽ tác động, ảnh hưởng đến vấn đề thoát lũ, ngập úng cục bộ khu vực xung quanh dự án như nhiều trường hợp khu dân cư trên địa bàn tỉnh đã triển khai thực hiện. Tuy nhiên, Chủ dự án chưa nhận dạng, dự báo nội dung này để có biện pháp giảm thiểu phù hợp.

- Mục 3 (trang 21): Về nhận diện yếu tố nhạy cảm về môi trường của khu vực thực hiện dự án đầu tư cần bổ sung đánh giá các yếu tố nhạy cảm về môi trường của dự án theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 28 Luật Bảo vệ môi trường.

- Về hệ thống xử lý nước thải tập trung:

+ Nêu rõ nhu cầu sử dụng nước phục vụ giai đoạn hoạt động của dự án (*khối lượng và nguồn nước cấp*); cơ sở tính toán lượng nước thải phát sinh trong giai đoạn hoạt động của dự án.

+ Đề nghị rà soát, chuẩn xác lại số liệu tính toán: theo tính toán tại trang 18, lượng nước thải lớn nhất phát sinh trong ngày của dự án là khoảng 3.070 m³/ngđ. Tuy nhiên, nhà đầu tư chỉ đề xuất đầu tư xây dựng 02 trạm xử lý nước thải có tổng công suất là 3.000 m³/ngđ (*trong đó, trạm xử lý nước thải số 1 với công suất khoảng 2.000 m³/ngđ và trạm xử lý nước thải số 2 với công suất khoảng 1.000 m³/ngđ*) là chưa phù hợp. Đồng thời, rà soát lại số liệu về công suất trạm xử lý nước thải của dự án tại trang 17 (nêu là 2.800 m³/ngđ) và trang 21 (nêu là 2.500 m³/ngđ).

+ Với đặc điểm của dự án là khu đô thị nên thời gian lắp đặt sẽ kéo dài, do vậy đề nghị nhà đầu tư nghiên cứu phương án đầu tư trạm xử lý nước thải theo dạng module để phù hợp với việc phát sinh nước thải theo từng giai đoạn của dự án, đồng thời, đề nghị Chủ dự án làm rõ phương thức vận hành, chuyển giao hệ thống xử lý nước thải khi dự án đi vào hoạt động.

2.3. 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 của Luật Bảo vệ môi trường.

3. Về khoảng cách an toàn môi trường theo quy định của pháp luật hiện hành

Trong hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới Tịnh Phong chưa có thông tin đối với nội dung này. Đề nghị Chủ dự án rà soát, đánh giá khoảng cách an toàn môi trường từ hệ thống xử lý nước thải đến khu vực xung quanh (đất ở, khu chức năng của dự án, các công trình hiện hữu và theo định hướng quy hoạch,...) theo quy định của pháp luật hiện hành.

4. Về căn cứ pháp lý, giá trị bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án theo đề xuất của nhà đầu tư

- Trong quá trình triển khai, thực hiện dự án thì công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng là rất quan trọng, do đó nên quy định thành một chương và chi tiết, cụ thể:

- + Cơ sở pháp lý;
- + Diện tích từng loại đất dự kiến thu hồi;
- + Số người sử dụng đất trong khu vực dự kiến thu hồi đất;
- + Dự kiến mức bồi thường, hỗ trợ đối với từng loại đối tượng thu hồi đất; dự kiến giá đất bồi thường đối với từng loại đất, từng loại vị trí;
- + Bồi thường về di chuyển mồ mả;
- + Các khoản hỗ trợ: hỗ trợ đời sống hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp; hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm đối với thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp; hỗ trợ chi phí di dời,...; hỗ trợ tiền thuê nhà hoặc làm nhà tạm; hỗ trợ di chuyển, dịch chuyển; hỗ trợ nhà cửa bị cắt xén; hỗ trợ mức chênh lệch về giá đất ở giữa 02 vị trí (nơi tái định cư với nơi thu hồi);
- + Phương án bố trí tái định cư (dự kiến số hộ tái định cư, địa điểm, hình thức tái định cư);
- + Dự kiến tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và nguồn vốn để thực hiện;
- + Dự kiến thời gian và kế hoạch di chuyển, bàn giao mặt bằng.

- Một số nội dung cụ thể:

+ Về bồi thường cây cối, hoa màu (tại trang 34 và điểm c trang 36): Áp dụng Quyết định số 80/2017/QĐ-UBND ngày 24/12/2021 không còn phù hợp vì hiện nay quy định này đã hết hiệu lực và thay thế bằng Quyết định số 48/2022/QĐ-UBND ngày 13/12/2022;

+ Về bồi thường giá đất nông nghiệp (tại điểm b trang 36): Đơn giá bồi thường áp dụng theo Quyết định số 11/2020/QĐ-UBND ngày 08/6/2020 của UBND tỉnh là không phù hợp, vì nguyên tắc bồi thường là bồi thường theo giá đất cụ thể tại thời điểm thu hồi đất (quy định tại khoản 2 Điều 74 Luật Đất đai).

+ Tại điểm e trang 37: nội dung *“nếu tổng mức hỗ trợ về đất mà thấp hơn tổng mức hỗ trợ theo quy định tại khoản 19 Điều 18 của Quy định này thì mức hỗ trợ được lựa chọn hỗ trợ theo khoản 19 Điều 18 của Quy định này”* trích sai khoản 19 Điều 18 trong Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND ngày 14/12/2021 của UBND tỉnh; chỉnh sửa lại theo đúng nội dung khoản 19 Điều 18 tại Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND như sau: *“nếu tổng mức hỗ trợ về đất mà thấp hơn tổng mức hỗ trợ theo quy định tại Điều 15 quy định này thì mức hỗ trợ được lựa chọn hỗ trợ theo Điều 15 quy định này”*

Trên đây là ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường, đề nghị Ban Quản lý KKT Dung Quất và các KCN Quảng Ngãi nghiên cứu để tổng hợp tham mưu theo thẩm quyền./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Q. GD Sở TNMT;
- Lưu: VT, CCBVMT, TH&TĐ_(Tr330).

Q. GIÁM ĐỐC

Nguyễn Đức Trung