

THÔNG BÁO

Thẩm định các điều kiện về tiếp cận đất đai đối với vị trí đề xuất thực hiện dự án Công viên Quảng Trường biển, kết hợp khu đô thị - dịch vụ sinh thái thành phố Quảng Ngãi, tại xã Tịnh Khê, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi

Ngày 13/12/2023, 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 Công viên Quảng Trường biển, kết hợp khu đô thị - dịch vụ sinh thái thành phố Quảng Ngãi, tại xã Tịnh Khê, thành phố Quảng Ngãi; tham dự cuộc họp có đại diện các Sở, ngành: Tài chính, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giao thông vận tải, Văn hóa Thể thao và du lịch; đại diện UBND thành phố Quảng Ngãi (*ủy quyền Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố dự thay*), đại diện UBND xã Tịnh Khê và Liên danh Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng đô thị Tân Thái Bình Dương – Công ty CP Đầu tư và Phát triển quốc tế Nhà Việt (*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 Công viên Quảng Trường biển, kết hợp khu đô thị - dịch vụ sinh thái thành phố Quảng Ngãi, tại xã Tịnh Khê, thành phố 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 **2.286.604,2 m²** (trong đó có 20.474,3 m² thuộc quy hoạch đường trục phía Nam công viên tỉnh). Vị trí ranh giới khu đất được xác định theo 03 tờ Bản đồ địa chính khu đất được Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định ngày 05/12/2023.

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

3. Hiện trạng sử dụng đất: Theo Bảng tổng hợp diện tích dự án, cụ thể:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)
I	ĐẤT NÔNG NGHIỆP	NNP	1.596.452,2
1	Đất chuyên trồng lúa nước	LUC	289.539,8
2	Đất bằng trồng cây hàng năm khác	BHK	305.876,1
3	Đất rừng phòng hộ	RPH	259.173,6
4	Đất rừng sản xuất	RSX	9.202,7
5	Đất trồng cây lâu năm	CLN	253.208,5
6	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	479.451,5

II	ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP	PNN	681.885,6
1	Đất ở tại nông thôn	ONT	10.420,0
2	Đất ở tại nông thôn và Đất bằng trồng cây hàng năm khác	ONT+BHK	57.633,1
3	Đất công trình công cộng khác	DCK	294,6
4	Đất sinh hoạt cộng đồng	DSH	2.125,3
5	Đất công trình năng lượng	DNL	27,8
6	Đất cơ sở tín ngưỡng	TIN	1.527,1
7	Đất nghĩa địa	NTD	185.199,7
8	Đất có mặt nước chuyên dùng	MNC	1.025,5
9	Đất thủy lợi	DTL	46.435,2
10	Đất sông suối, kênh rạch	SON	219.327,6
11	Đất giao thông	DGT	157.869,7
III	ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG	CSD	8.266,4
1	Đất bằng chưa sử dụng	BCS	8.266,4
	Tổng (I+II+III)		2.286.604,2

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 tỉnh: Qua kiểm tra, rà soát với Quy hoạch tỉnh Quảng Ngãi thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1456/QĐ-UBND ngày 22/11/2023 thì vị trí đề xuất dự án cơ bản phù hợp với quy hoạch được duyệt, định hướng dự án trên bản đồ là “*Công viên Quảng Trường biển kết hợp khu đô thị dịch vụ sinh thái thành phố Quảng Ngãi*”.

- Về Quy hoạch sử dụng đất: Qua kiểm tra, rà soát với Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của 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 thương mại dịch vụ (TMD), đất ở (ONT), đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo (DGD), đất khu vui chơi giải trí công cộng (DKV), đất trồng cây lâu năm (CLN), đất rừng sản xuất (RSX), đất rừng phòng hộ (RPH), đất nghĩa địa (NTD), đất cơ sở tín ngưỡng (TIN), đất giao thông (DGT), đất nuôi trồng thủy sản (NTS) và đất có mặt nước chuyên dùng (MNC); định hướng dự án trên bản đồ là “*Công viên trung tâm thành phố kết hợp Khu đô thị sinh thái và du lịch nghỉ dưỡng*”.

- Về Kế hoạch sử dụng đất: Dự án nằm trong danh mục dự án thu hồi đất năm 2022 thành phố Quảng Ngãi đã được HĐND tỉnh thông qua tại Nghị quyết số 36/2021/NQ-HĐND ngày 10/12/2021 (*được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1387/QĐ-UBND ngày 31/12/2021*), với tên dự án là “*Công*

viên Trung tâm thành phố kết hợp khu đô thị sinh thái và du lịch nghỉ dưỡng”. Dự án đã được HĐND tỉnh thông qua danh mục điều chỉnh thông tin năm 2024 thành phố Quảng Ngãi tại Nghị quyết số 37/2023/NQ-HĐND ngày 08/12/2023, cụ thể điều chỉnh thông tin về tên dự án thành “*Công viên Quảng Trường biển, kết hợp khu đô thị - dịch vụ sinh thái thành phố Quảng Ngãi*”.

2. Về sự phù hợp với quy hoạch chuyên ngành

- 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 thương mại - dịch vụ và các khu đô thị mới đồng bộ, hiện đại.

- Về quy hoạch tổng thể phát triển du lịch: Theo ý kiến của Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch tại Công văn số 2126/SVHTTDL-QLDL ngày 02/10/2023 thì căn cứ Quyết định số 20/QĐ-UBND ngày 21/01/2014 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt quy hoạch tổng thể phát triển du lịch tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2020, định hướng đến năm 2025; Quyết định số 304/QĐ-UBND ngày 10/3/2022 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt Đề án phát triển du lịch đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2030 thì địa điểm thực hiện dự án là phù hợp.

- Về Quy hoạch chung xây dựng thành phố Quảng Ngãi: Đối chiếu với đồ án Quy hoạch chung xây dựng thành phố Quảng Ngãi đến năm 2040 đã được UBND tỉnh phê duyệt lần lượt tại các Quyết định số: 949/QĐ-UBND ngày 11/10/2021, 612/QĐ-UBND ngày 05/7/2023, vị trí đề xuất đầu tư dự án thuộc khu vực được quy hoạch gồm: đất hỗn hợp (trong đó: đất nhóm ở $\leq 45\%$, đất cây xanh $\geq 50\%$), đất khu dân cư, đất mặt nước, đất công cộng – thương mại dịch vụ (cấp đô thị), đất cây xanh - mặt nước, đất rừng phòng hộ, đất hạ tầng kỹ thuật và đất giao thông.

- Về Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000: Đối chiếu với đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Công viên Quảng Trường biển, kết hợp khu đô thị - dịch vụ sinh thái thành phố Quảng Ngãi đã được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3758/QĐ-UBND ngày 18/8/2023, vị trí đề xuất đầu tư dự án thuộc khu vực được quy hoạch gồm: đất khu dân cư, đất công cộng – thương mại dịch vụ, đất giáo dục, đất y tế, đất văn hóa - di tích, đất cây xanh - mặt nước, đất rừng phòng hộ, đất hạ tầng kỹ thuật và đất giao thông.

Như vậy, việc đề xuất đầu tư dự án Công viên Quảng Trường biển, kết hợp khu đô thị - dịch vụ sinh thái thành phố Quảng Ngãi là cơ bản phù hợp với Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội thành phố Quảng Ngãi, Quy hoạch chung xây dựng thành phố Quảng Ngãi đến năm 2040, Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Công viên Quảng Trường biển, kết hợp khu đô thị - dịch vụ

sinh thái thành phố Quảng Ngãi đã được phê duyệt.

- Về lĩnh vực thủy sản: Theo nội dung Công văn số 4076/SNNPTNT-TL ngày 27/9/2023 của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn thì đối chiếu Quy hoạch điều chỉnh, bổ sung Quy hoạch tổng thể phát triển thủy sản tỉnh Quảng Ngãi giai đoạn 2011 - 2020 và định hướng đến năm 2030 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 555/QĐ-UBND ngày 11/8/2017, phần đất nuôi trồng thủy sản trong ranh giới dự án là đất quy hoạch cho phát triển nuôi trồng thủy sản ở xã Tịnh Khê, thành phố Quảng Ngãi. Hiện tại, phần diện tích đất này người dân vẫn đang sản xuất nuôi trồng thủy sản hiệu quả, được xem là nguồn sinh kế chính của hộ dân địa phương có hoạt động nuôi trồng thủy sản. Vì vậy, trong quá trình triển khai thực hiện cần có phương án thoả thuận đền bù, hỗ trợ phù hợp, có định hướng tạo công ăn việc làm cho người dân có nuôi trồng thủy sản, nhằm ổn định đời sống và sinh kế cho nhân dân trong vùng dự kiến thực hiện dự án.

- Về lĩnh vực lâm nghiệp: Dự án Công viên Quảng Trường biển, kết hợp khu đô thị - dịch vụ sinh thái thành phố Quảng Ngãi phù hợp với kết quả rà soát, cập nhật tích hợp vào Quy hoạch lâm nghiệp quốc gia thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi (Công văn số 6114/UBND-NNTN ngày 07/11/2019 của UBND tỉnh Quảng Ngãi; Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn đã tổng hợp danh mục dự án phát triển kinh tế - xã hội, an ninh quốc phòng dự kiến có chuyển đổi mục đích sử dụng rừng thời kỳ 2021 - 2030 của UBND các huyện, thị xã phố tại Báo cáo số 2126/BC-SNNPTNT-KL ngày 24/6/2022).

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 2008/SXD-QLN&BDS ngày 05/10/2023 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.

- Theo ý kiến của UBND thành phố Quảng Ngãi tại Công văn số 4277/UBND-XD ngày 13/11/2023 thì dự án 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 Bảo vệ môi trường, đề nghị nhà đầu tư đề xuất dự án:

- Bổ sung các văn bản pháp lý liên quan đến việc thực hiện đánh giá sơ bộ tác động môi trường của dự án (*văn bản phải ghi cụ thể số, ngày, tháng, năm*).

- Đề nghị bổ sung đánh giá sự phù hợp của địa điểm thực hiện dự án đầu tư với Quy hoạch bảo vệ môi trường quốc gia, nội dung bảo vệ môi trường trong quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh, quy hoạch khác có liên quan như quy hoạch về tài nguyên nước, biến đổi khí hậu.

- Bảng ma trận đánh giá các tác động sơ bộ chưa đảm bảo tính khả thi (qua xem xét, tư vấn đề xuất theo cảm tính, đề nghị đánh giá phải dựa trên luận chứng khoa học và khảo sát điều tra thực tế).

- Bổ sung sơ đồ tổng thể mặt bằng quy hoạch dự án, trong đó xác định rõ vị trí đầu tư các hạng mục công trình bảo vệ môi trường, vị trí xả nước thải, thông tin về nguồn tiếp nhận nước thải; đánh giá việc đảm bảo khoảng cách an toàn môi trường theo quy định.

- Đối với hệ thống xử lý nước thải:

+ Nêu rõ cơ sở tính toán lưu lượng nước thải phát sinh toàn khu vực dự án.

+ Đề nghị thuyết minh quy trình công nghệ hệ thống xử lý nước thải, trong đó nêu rõ các thông số kỹ thuật của hệ thống xử lý nước thải.

+ Nêu rõ chất lượng nước thải sau khi xử lý trước khi thải ra nguồn tiếp nhận là cột A hay cột B?

+ Bổ sung sơ đồ bản vẽ hệ thống xử lý nước thải.

+ Đánh giá sự phù hợp vị trí đề xuất xây dựng trạm xử lý nước thải.

- Bổ sung đánh giá tác động môi trường liên quan đến việc chiếm dụng đất lúa của dự án.

- Đề nghị chủ dự án phối hợp với đơn vị tư vấn môi trường hoàn thiện đánh giá sơ bộ tác động môi trường theo đúng nội dung yêu cầu theo khoản 3, Điều 29 Luật Bảo vệ môi trường (báo cáo không có danh mục từ viết tắt, phụ lục, các văn bản pháp lý liên quan đến việc lập dự án, ...) trước khi trình xem xét chấp thuận xem xét chủ trương đầu tư của dự án.

- 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 05/12/2023*)

* **Về đất công:**

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)
I	ĐẤT NÔNG NGHIỆP	NNP	431.260,7
1	Đất chuyên trồng lúa nước	LUC	14.946,4
2	Đất bằng trồng cây hàng năm khác	BHK	21.102,2
3	Đất rừng phòng hộ	RPH	259.173,6
4	Đất rừng sản xuất	RSX	117.785,0
5	Đất trồng cây lâu năm	CLN	9.050,8

6	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	9.202,7
II	ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP	PNN	613.832,5
1	Đất công trình công cộng khác	DCK	294,6
2	Đất sinh hoạt cộng đồng	DSH	2.125,3
3	Đất công trình năng lượng	DNL	27,8
4	Đất cơ sở tín ngưỡng	TIN	1.527,1
5	Đất nghĩa địa	NTD	185.199,7
6	Đất có mặt nước chuyên dùng	MNC	1.025,5
7	Đất thủy lợi	DTL	46.435,2
8	Đất sông suối, kênh rạch	SON	219.327,6
9	Đất giao thông	DGT	157.869,7
III	ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG	CSD	8.266,4
1	Đất bằng chưa sử dụng	BCS	8.266,4
	Tổng (I+II+III)		1.053.359,6

Theo Báo cáo số 330/BC-UBND ngày 24/11/2023 của UBND xã Tịnh Khê thì tổng diện tích do UBND xã quản lý, sử dụng là 1.053.359,6 m²/441 thửa đất; căn cứ theo quy định của UBND tỉnh tại Quyết định số 40/QĐ-UBND ngày 27/8/2021 về việc quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách khu đất thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi, thì phần diện tích đất do Nhà nước quản lý, sử dụng trong phạm vi dự án không liền thửa, manh mún, nhỏ lẻ, tỷ lệ diện tích không đủ điều kiện để tách khu đất thành dự án độc lập. Từ nguyên nhân trên, UBND xã Tịnh Khê thống nhất phần diện tích đất do UBND xã quản lý, sử dụng để thực hiện Dự án.

* **Về tài sản công:** Theo ý kiến của UBND thành phố Quảng Ngãi tại Công văn số 4277/UBND-XD ngày 13/11/2023 và Báo cáo số 330/BC-UBND ngày 24/11/2023 của UBND xã Tịnh Khê:

- Trong khu vực đề xuất dự án gồm có tuyến đường bờ Đông sông Kinh Giang (nổi dài) có tổng chiều dài khoảng 3.000m, mặt đường rộng 10,5m; Kênh Thạch Nham B8.17 dài 600m; Các tuyến Kênh mương bê tông xi măng nội đồng; Các tuyến điện thấp sáng; hệ thống điện sinh hoạt; Các cơ sở tín ngưỡng: Đình, miếu...; Bia di tích Căn cứ Rừng dừa nước xã Tịnh Khê,... Đề nghị nhà đầu tư thực hiện các thủ tục xử lý tài sản công đảm bảo theo đúng quy định.

- Trong phạm vi đề xuất dự án có phần diện tích mỏ mả hiện trạng lớn (khoảng 185.078,9m²), đề nghị Nhà đầu tư đề xuất làm việc với UBND xã Tịnh Khê kiểm tra thực địa, nghiên cứu phương án để hỗ trợ kinh phí di dời theo đúng quy định.

- Đối với phần đất cơ sở tín ngưỡng với diện tích 1.527,1m² nằm trong ranh giới dự án gồm: Đình, Miếu..., đề nghị Nhà đầu tư nghiên cứu bố trí chỉnh trang.

- Trong đề xuất dự án có các tuyến mương phục vụ tưới tiêu nội đồng, đề nghị Nhà đầu tư phối hợp với địa phương kiểm tra hiện trạng thống nhất giải pháp xử lý phù hợp như: Giữ nguyên hiện trạng công trình, điều chỉnh tuyến, quy mô, thay thế công trình mới để tiếp tục thực hiện nhiệm vụ cấp tưới nước.

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

- Theo ý kiến của UBND thành phố Quảng Ngãi thì hiện nay thành phố chưa có phương án bố trí phần diện tích do UBND xã quản lý để thực hiện vào mục đích khác; ý kiến của UBND xã Tịnh Khê thống nhất phần diện tích đất do UBND xã quản lý để thực hiện dự án.

- Phòng QLDD sẽ phối hợp với Sở Xây dựng và địa phương để tổ chức kiểm tra thực địa vị trí ranh giới đề xuất 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 nằm trong ranh giới đề xuất dự án theo quy định.

8. Về lĩnh vực thủy lợi, phòng chống thiên tai (*Theo nội dung Công văn số 4076/SNNPTNT-TL ngày 27/9/2023 của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn*):

Trong phạm vi đề xuất dự án có tuyến Kênh B8-17 thuộc Hệ thống công trình thủy lợi Thạch Nham do Công ty TNHH MTV khai thác công trình thủy lợi Quảng Ngãi quản lý và các tuyến kênh nội đồng do địa phương quản lý. Vì vậy, trong bước tiếp theo, đề nghị Nhà đầu tư 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 phạm vi dự án để đề xuất các giải pháp phù hợp.

Lưu ý: Phạm vi đề xuất dự án (từ điểm biên ranh giới số 93 đến 100) nằm trong phạm vi không gian thoát lũ sông Trà Khúc theo nội dung Quy hoạch thủy lợi tỉnh Quảng Ngãi (điều chỉnh) đến năm 2020, định hướng đến năm 2030 đã được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1647/QĐ-UBND ngày 30/11/2022. Vì vậy, trong bước tiếp theo, việc quy hoạch xây dựng công trình trong phạm vi không gian thoát lũ (nếu có), phải tuân thủ quy định tại Điều 26 của Luật Đê điều số 79/2006/QH11 ngày 29 tháng 11 năm 2006.

Ngoài ra, việc quy hoạch xây dựng công trình trên sông, hai bên bờ sông Kinh Giang phải tuân thủ đầy đủ các quy định về bảo vệ lòng, bờ, bãi sông được quy định tại Nghị định số 23/2020/NĐ-CP ngày 24/02/2020 của Chính phủ, có ý kiến của Cơ quan quản lý nhà nước về Tài nguyên và Môi trường.

9. Về đầu nối giao thông: Theo ý kiến của Sở Giao thông vận tải tại Công văn số 2966/SGTVT-QLCL ngày 26/9/2023 thì theo bản vẽ mặt bằng quy hoạch tại hồ sơ đề xuất, vị trí đề xuất thực hiện dự án đầu nối vào tuyến đường Hoàng Sa do UBND thành phố Quảng Ngãi quản lý, không đầu nối vào các tuyến đường do Sở Giao thông vận tải quản lý.

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 phù hợp với định hướng phát triển Khu vực phía Bắc thành phố Quảng Ngãi đảm bảo tiếp cận đất đai để thực hiện dự án đầu tư theo quy định.

2. Về quy hoạch:

- Dự án đề xuất cơ bản phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thành phố Quảng Ngãi; tuy nhiên, 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 và các quy hoạch khác có liên quan theo nội dung đề nghị của UBND thành phố Quảng Ngãi tại Công văn số 4277/UBND-XD ngày 13/11/2023.

- Về Quy hoạch tổng thể phát triển thủy sản: Đối chiếu Quy hoạch điều chỉnh, bổ sung Quy hoạch tổng thể phát triển thủy sản tỉnh Quảng Ngãi giai đoạn 2011-2020 và định hướng đến năm 2030 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 555/QĐ-UBND ngày 11/8/2017 thì phần đất nuôi trồng thủy sản trong ranh giới dự án là đất quy hoạch cho phát triển nuôi trồng thủy sản. Tuy nhiên, theo Quy hoạch tỉnh Quảng Ngãi thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1456/QĐ-UBND ngày 22/11/2023 thì vị trí nêu trên không còn phù hợp để định hướng phát triển nuôi trồng thủy sản. Do đó, trong quá trình triển khai thực hiện dự án, nhà đầu tư có phương án, chính sách hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp, tạo công ăn việc làm nhằm ổn định đời sống và sinh kế cho người dân.

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.

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 (*Tuyến đường bờ Đông sông Kinh Giang, Kênh Thạch Nham B8.17, 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 tuyến Kênh B8-17 thuộc Hệ thống công trình thủy lợi Thạch Nham do Công ty TNHH MTV khai thác công trình thủy lợi Quảng Ngãi quản lý và 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 4076/SNNPTNT-TL ngày 27/9/2023.

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. Trong khu vực đề xuất thực hiện dự án có phần diện tích đất mả hiện trạng khá lớn (*khoảng 185.199,7m²*). Đề nghị nhà đầu tư đề xuất dự án làm việc với địa phương để kiểm tra đối chiếu thực địa, nghiên cứu phương án hỗ trợ di dời theo đúng quy định. Trong quá trình triển khai dự án phải tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư để có tính đồng thuận, xây dựng kế hoạch di dời, địa điểm di dời phải được công bố công khai, minh bạch để thân nhân có mặt biết.

7. Đối với phần diện tích đất cơ sở tín ngưỡng: Trong ranh giới đề xuất dự án có ảnh hưởng đến phần diện tích đất cơ sở tín ngưỡng (*khoảng 1.527,1m²*). Đề nghị nhà đầu tư đề xuất dự án làm việc với UBND thành phố Quảng Ngãi và UBND xã Tịnh Khê để xem xét phương án xử lý đối với phần diện tích đất cơ sở tín ngưỡng này. Riêng đối với phần diện tích thuộc di tích lịch sử Rừng Dừa nằm tiếp giáp với dự án (không thuộc ranh giới đề xuất dự án), đề nghị nhà đầu tư đề xuất dự án nghiên cứu phương án tiếp cận chỉnh trang, tôn tạo và phát huy giá trị của di tích để Sở Văn hóa Thể thao và du lịch có ý kiến.

8. Về chuyển mục đích sử dụng đất lúa, đất rừng phòng hộ: Trong ranh giới đề xuất dự án có đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ. 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 và từ 20 ha đất rừng phòng hộ trở lên thì phải có văn bản chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để xây dựng dự án; trường hợp diện tích chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ thấp hơn quy định tại Điều 58 Luật Đất đai thì thẩm quyền thuộc Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua nhưng phải có giải pháp bảo vệ diện tích đất lúa, đất rừng để Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn có ý kiến cụ thể.

9. Về năng lực tài chính thực hiện dự án: Đề nghị nhà đầu tư đề xuất dự án cung cấp thông tin, hồ sơ để Sở Tài chính tổ chức thẩm định về năng lực tài chính của nhà đầu tư đảm bảo thực hiện dự án theo đúng quy định.

10. Về sử dụng hành lang bảo vệ bờ biển: Đề nghị nhà đầu tư đề xuất dự án lưu ý nội dung góp ý của UBND thành phố Quảng Ngãi tại Công văn số 4277/UBND-XD ngày 13/11/2023, việc sử dụng hành lang bảo vệ bờ biển trong dự án phải đảm bảo quy định tại Điều 24, Điều 25 Luật Tài nguyên, môi trường biển và hải đảo và Điều 41 của Nghị định số 40/2016/NĐ-CP ngày 15/5/2016 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật tài

nguyên, môi trường biển và hải đảo. Căn cứ quy định tại Khoản 2 Điều 24 Luật Tài nguyên, môi trường biển và hải đảo, đề nghị cấp thẩm quyền xem xét dự án đề xuất này phải đảm bảo mục tiêu “phục vụ lợi ích quốc gia, công cộng”, nếu không đảm bảo quy định tại Khoản 2 Điều 24 Luật Tài nguyên, môi trường biển và hải đảo thì cần phải loại bỏ phần diện tích hành lang bảo vệ bờ biển ra khỏi ranh giới dự án.

11. Về môi trường: Đề nghị nhà đầu tư đề xuất dự án bổ sung, hoàn thiện hồ sơ về môi trường theo nội dung góp ý của Sở Tài nguyên và Môi trường tại khoản 5 Mục II của Thông báo này.

12. Về đầu tư xây dựng dự án khu dân cư, khu đô thị:

- 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, Văn hóa Thể thao và du lịch;
- UBND thành phố Quảng Ngãi;
- Liên danh Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng đô thị Tân Thái Bình Dương – Công ty CP Đầu tư và Phát triển quốc tế Nhà Việt;
- GD, các PGD Sở TNMT;
- Lưu: VT, QLDD_(TĐT-GiE).

Q. GIÁM ĐỐC

Nguyễn Đức Trung