

THÔNG BÁO

Thẩm định các điều kiện về tiếp cận đất đai đối với vị trí đề xuất thực hiện dự án Khu dịch vụ thể thao Nghĩa Lộ, tại phường Nghĩa Lộ, thành phố Quảng Ngãi

Ngày 27/12/2023, 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 Khu dịch vụ thể thao Nghĩa Lộ, tại phường Nghĩa Lộ, thành phố Quảng Ngãi; tham dự cuộc họp có đại diện các Sở, ngành: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính; đại diện UBND thành phố Quảng Ngãi (ủy quyền cho Phòng Tài nguyên và Môi trường tham dự tại Công văn số 4834/UBND-XD ngày 20/12/2023), UBND phường Nghĩa Lộ và đại diện Công ty TNHH MTV Dịch vụ thể thao Tiến Thành (đơn vị đề xuất dự án, có Giấy ủy quyền số 08/2023/GUQ ngày 27/12/2023 của Công ty).

Sau khi nghe ý kiến thảo luận của các đại biểu đại diện cho các sở ngành và địa phương dự họp; trên cơ sở ý kiến góp ý của Sở Tài chính (Công văn số 4873/STC-HCSN ngày 27/11/2023), Sở Xây dựng (Công văn số 2415/SXD-QHKT ngày 23/11/2023), Sở Văn hoá, Thể thao và Du lịch (Công văn số 2625/SVHTTDL-QLTDTT ngày 22/11/2023), Sở Kế hoạch và Đầu tư (Công văn số 2295/SKHĐT-KTĐN ngày 20/11/2023), UBND thành phố Quảng Ngãi (Công văn số 4653/UBND-XD ngày 08/12/2023), UBND phường Nghĩa Lộ (Báo cáo số 273/BC-UBND ngày 27/11/2023); 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 dịch vụ thể thao Nghĩa Lộ, tại phường Nghĩa Lộ, thành phố Quảng Ngãi, cụ thể như sau:

I. Tóm tắt sơ bộ về dự án

1. Diện tích: Khoảng 2.886,6 m² (vị trí dự án theo Trích lục Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh lập ngày 11/4/2023).

2. Địa điểm: Tại phường Nghĩa Lộ, thành phố Quảng Ngãi.

3. Nguồn gốc, hiện trạng sử dụng đất: Theo tổng hợp của UBND thành phố Quảng Ngãi tại Công văn số 4653/UBND-XD ngày 08/12/2023, UBND phường Nghĩa Lộ tại Báo cáo số 273/BC-UBND ngày 27/11/2023 thì vị trí đề xuất thực hiện dự án gồm 05 thửa đất của hộ gia đình, cá nhân quản lý, sử dụng (đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình, cá nhân), cụ thể như sau:

STT	Số thửa	Diện tích (m²)	Loại đất
1	20	478,1	BHK
2	21	681,7	BHK
3	31	647,9	BHK
4	42	639,1	BHK
5	49	439,8	BHK
	Tổng cộng:	2.886,6	

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 đối chiếu toạ độ vị trí khu đất tại Trích lục Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh lập ngày 11/4/2023 với quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Quảng Ngãi đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 834/QĐ-UBND ngày 15/9/2021 và phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 1198/QĐ-UBND ngày 31/10/2023 thì vị trí đề xuất dự án được quy hoạch là đất thương mại, dịch vụ; do đó, việc đề xuất thực hiện dự án Khu dịch vụ thể thao Nghĩa Lộ phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Quảng Ngãi được duyệt.

- Về 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-TTg ngày 22/11/2023 thì vị trí dự kiến thực hiện dự án được quy hoạch là đất đơn vị ở.

- Về Kế hoạch sử dụng đất: Dự án Khu dịch vụ thể thao Nghĩa Lộ, thành phố Quảng Ngãi thuộc danh mục công trình, dự án không thuộc quy định tại khoản 3 Điều 62 Luật Đất đai 2013 ban hành kèm theo Quyết định số 1387/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2022 của thành phố Quảng Ngãi, với thông tin về quyết định chủ trương đầu tư dự án được căn cứ theo Quyết định số 268/QĐ-UBND ngày 17/4/2020 của UBND tỉnh. Tuy nhiên, ngày 27/7/2023, UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 728/QĐ-UBND về việc chấm dứt hiệu lực pháp lý Quyết định số 268/QĐ-UBND ngày 17/4/2020 của UBND tỉnh.

2. Về sự phù hợp với quy hoạch chuyên ngành (*y kiến Sở Xây dựng tại Công văn số 2415/SXD-QHKT ngày 23/11/2023, UBND thành phố Quảng Ngãi tại Công văn số 4653/UBND-XD ngày 08/12/2023*)

Đối chiếu với đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu đô thị trung tâm thành phố Quảng Ngãi (*đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 712/QĐ-UBND ngày 26/7/2023*), vị trí trên thuộc khu vực được định hướng quy hoạch đất thể dục thể thao (*có ký hiệu lô TT1-06, với các thông số quy hoạch kiến trúc cụ thể như sau: Mật độ xây dựng 60%; số tầng cao tối đa 3*

tầng; hệ số sử dụng đất 1,8 lần). Như vậy, việc đề xuất đầu tư dự án Khu dịch vụ thể thao Nghĩa Lộ tại vị trí trên là cơ bản phù hợp với Quy hoạch phân khu đô thị trung tâm thành phố Quảng Ngãi đã được phê duyệt.

3. Về đất công, tài sản công (*ý kiến của UBND phường Nghĩa Lộ tại Công văn số 273/BC-UBND ngày 27/11/2023*)

- Về tài sản công: Không có.
- Về đất do nhà nước quản lý: Không có.

Toàn bộ diện tích đất dự kiến thực hiện dự án là đất hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng, UBND phường Nghĩa Lộ xác nhận 05 thửa đất nêu trên đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân.

4. Về môi trường: Đối chiếu với Phụ lục V ban hành kèm theo Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường thì dự án nêu trên thuộc dự án đầu tư nhóm III. Do vậy, căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 29 Luật Bảo vệ môi trường thì dự án không thuộc đối tượng phải thực hiện đánh giá sơ bộ tác động môi trường trong giai đoạn chấp thuận chủ trương đầu tư.

III. Nội dung kết luận

Qua kiểm tra, rà soát 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-TTg ngày 22/11/2023 thì vị trí dự kiến thực hiện dự án được quy hoạch là đất đơn vị ở. Như vậy, vị trí đề xuất thực hiện dự án không phù hợp với quy hoạch tỉnh đã được phê duyệt. Do đó, phải chờ phương án lập điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của UBND thành phố Quảng Ngãi trên cơ sở quy hoạch tỉnh được duyệt; sau khi phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của UBND thành phố Quảng Ngãi được phê duyệt sẽ xem xét việc đề xuất thực hiện dự án.

Thông báo ý kiến thẩm định của Sở Tài nguyên và Môi trường để các cơ quan, đơn vị có liên quan triển khai thực hiện./.

Nơi nhận:

- Q.GĐ Sở TNMT;
- Sở Kế hoạch và Đầu tư;
- UBND thành phố Quảng Ngãi;
- UBND phường Nghĩa Lộ;
- Công ty TNHH MTV Dịch vụ thể thao Tiên Thành;
- Lưu: VT, QLDD_(Tdt-mtr).

Q. GIÁM ĐỐC

Nguyễn Đức Trung

