

THÔNG BÁO

Thẩm định các điều kiện về tiếp cận đất đai đối với vị trí đề xuất thực hiện dự án Khu dân cư Nam Nguyễn Trãi, tại các phường Nghĩa Lộ, Quảng Phú, thành phố Quảng Ngãi

Ngày 29/01/2024, 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 dân cư Nam Nguyễn Trãi, tại các phường Nghĩa Lộ và Quảng Phú, 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, Công an tỉnh, Giao thông vận tải (vắng); đại diện UBND thành phố Quảng Ngãi (giao Phòng TNMT tham dự), đại diện UBND phường Nghĩa Lộ, UBND phường Quảng Phú và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vạn Tường (đơn vị đề xuất dự án).

Trên cơ sở ý kiến góp ý của các sở, ngành và địa phương: Tài chính (Công văn số 4659/STC-HCSN ngày 13/11/2023), Nông nghiệp và Phát triển nông thôn (Công văn số 5006/SNNPTNT-TTBVT ngày 15/11/2023), Xây dựng (Công văn số 2489/SXD-QLN&BDS ngày 30/11/2023), Kế hoạch và Đầu tư (Công văn số 2191/SKHĐT-KTĐN ngày 08/11/2023), Giao thông vận tải (Công văn số 3645/SGTVT-QLGT ngày 14/11/2023 và số 69/SGTVT-QLCL ngày 10/01/2022), Công an tỉnh (Công văn số 6106/CAT-ANKT ngày 14/11/2023), UBND thành phố Quảng Ngãi (Công văn số 4926/UBND-XD ngày 26/12/2023 và số 4848/UBND-XD ngày 20/12/2023), UBND phường Quảng Phú (Công văn số 298/UBND ngày 17/11/2023), UBND phường Nghĩa Lộ (Công văn số 469/UBND ngày 25/12/2023 và số 445/UBND ngày 07/12/2023) và ý kiến thảo luận, góp ý 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 Khu dân cư Nam Nguyễn Trãi, tại các phường Nghĩa Lộ và Quảng Phú, thành phố Quảng Ngãi, cụ thể như sau:

I. Tóm tắt sơ bộ về dự án

1. Diện tích: Tổng diện tích đề xuất thực hiện dự án khoảng 49.515 m²; trong đó tại phường Quảng Phú: 5.340,7 m², tại phường Nghĩa Lộ: 44.174,3 m².

Vị trí, ranh giới khu đất dự kiến thực hiện dự án theo Bản đồ địa chính khu đất do Trung tâm Trắc địa và Quan trắc môi trường tỉnh Quảng Ngãi thực hiện ngày 09/10/2023, được Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định ngày 31/10/2023.

2. Vị trí: Tại phường Quảng Phú và phường Nghĩa Lộ, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

3. Hiện trạng sử dụng đất: Theo tổng hợp của UBND thành phố Quảng Ngãi tại Công văn số 4926/UBND-XD ngày 26/12/2023 và số 4848/UBND-XD ngày 20/12/2023, hiện trạng khu đất cụ thể như sau:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Ghi chú
I	ĐẤT NÔNG NGHIỆP		45.395,	
1	Đất lúa	LUK	2.571,9	
2	Đất trồng cây hàng năm khác	BHK	42.824,0	
II	ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP		4.119,1	
1	Đất an ninh	CAN	1.512,4	
2	Đất nghĩa địa, nghĩa trang	NTD	1.409,9	
3	Đất mặt nước	MNC	23,5	
4	Đất giao thông	DGT	1.173,3	
Tổng (I+II)			49.515,0	

4. Nguồn gốc sử dụng đất: Đất do UBND phường Quảng Phú, UBND phường Nghĩa Lộ 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 tỉnh: 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 ở.

2. Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

2.1. 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 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 thực hiện dự án có quy mô khoảng 49.515 m² được thể hiện quy hoạch cụ thể như sau:

- + Đất khu vui chơi, giải trí công cộng (DKV): khoảng 7.468 m²;
- + Đất giao thông (DGT): khoảng 4.225 m²;
- + Đất ở tại đô thị (ODT): khoảng 37.822 m².

2.2. Về kế hoạch sử dụng đất:

+ Vị trí dự kiến thực hiện dự án được đề xuất trên nền 02 dự án khu dân cư đã được UBND tỉnh quyết định chủ trương đầu tư và chấm dứt chủ trương

đầu tư, cụ thể: (1) dự án Công viên cây xanh kết hợp Khu dân cư Nam Nguyễn Trãi (quy mô 4,84ha) (trước đây đã UBND tỉnh phê duyệt chủ trương đầu tư tại Quyết định số 338/QĐ-UBND ngày 17/4/2018; điều chỉnh tại Quyết định số 318/QĐ-UBND ngày 14/5/2020 và đã chấm dứt chủ trương đầu tư tại Quyết định số 928/QĐ-UBND ngày 04/10/2021); (2) dự án Khu dân cư Nam Nguyễn Trãi kết hợp chỉnh trang đô thị (quy mô 4,53ha) (trước đây đã UBND tỉnh phê duyệt chủ trương đầu tư tại Quyết định số 434/QĐ-UBND ngày 21/5/2018; điều chỉnh tại Quyết định số 317/QĐ-UBND ngày 14/5/2020 và đã chấm dứt chủ trương đầu tư tại Quyết định số 926/QĐ-UBND ngày 04/10/2021); 02 dự án này nằm trong danh mục công trình, dự án thu hồi đất năm 2022 của thành phố Quảng Ngãi đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1387/QĐ-UBND ngày 31/12/2021.

+ 02 dự án nêu trên đã chấm dứt chủ trương đầu tư, do đó kế hoạch sử dụng đất cũng hết hiệu lực theo quy định khoản 5 Điều 11 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ (được sửa đổi bổ sung tại khoản 9 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 28/12/2020 của Chính phủ).

3. Về sự phù hợp với quy hoạch chuyên ngành (Theo ý kiến của Sở Xây dựng tại Công văn số 2489/SXD-QLN&BDS ngày 30/11/2023; UBND thành phố Quảng Ngãi tại Công văn số 4926/UBND-XD ngày 26/12/2023 và số 4848/UBND-XD ngày 20/12/2023)

- Đối chiếu với đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Quảng Ngãi đến năm 2040 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 949/QĐ-UBND ngày 11/10/2021 thì khu vực đề xuất dự án được định hướng quy hoạch là đất đơn vị ở.

- Đối chiếu với đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu đô thị trung tâm thành phố Quảng Ngãi tỷ lệ 1/2000 (đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 712/QĐ-UBND ngày 26/7/2023) thì vị trí đề xuất dự án được định hướng quy hoạch đất khu ở, đất cây xanh, đất giao thông.

- Phương án đề xuất quy hoạch khu dân cư dự kiến cơ bản phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đã được phê duyệt. Tuy nhiên, ranh giới đề xuất thực hiện dự án còn nhiều góc cạnh; khu vực đề xuất chưa đảm bảo tính kết nối hạ tầng giao thông khung phân khu cũng như của khu vực, chưa đầy đủ, đồng bộ các khu chức năng đối với đất nhóm ở, đất cây xanh, không đúng với quy hoạch thoát nước theo đồ án phân khu đã được phê duyệt; đề nghị cần nghiên cứu đề xuất cho phù hợp.

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 2489/SXD-QLN&BDS ngày 30/11/2023 thì khu vực đề xuất dự án phù hợp với Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ngãi giai đoạn 2021 – 2025 được cấp thẩm quyền phê duyệt.

4. Đánh giá về khả năng đáp ứng về quỹ đất của địa phương: UBND thành phố chưa có ý kiến đối với nội dung này.

5. Về môi trường:

Đối chiếu với Phụ lục III, IV 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 thuộc dự án đầu tư nhóm II (*dự án nhóm B có cấu phần xây dựng được phân loại theo tiêu chí quy định của pháp luật về đầu tư công, xây dựng và không thuộc loại hình sản xuất, kinh doanh, dịch vụ có nguy cơ gây ô nhiễm môi trường*); do vậy, căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 29 Luật Bảo vệ môi trường 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 lập hồ sơ môi trường theo đúng quy định của Luật Bảo vệ môi trường (*có ý kiến của Chi cục bảo vệ môi trường tại Công văn số 624/CCBVMT ngày 06/11/2023*).

6. Về đất công, tài sản công (*theo nội dung xác nhận của UBND thành phố Quảng Ngãi tại Công văn số 4926/UBND-XD ngày 26/12/2023 và số 4848/UBND-XD ngày 20/12/2023; UBND phường Quảng Phú tại Công văn số 298/UBND ngày 17/11/2023, UBND phường Nghĩa Lộ tại Công văn số 469/UBND ngày 25/12/2023 và số 445/UBND ngày 07/12/2023*)

- Về đất do nhà nước quản lý: Tổng diện tích 9.275,7 m² trong đó:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Ghi chú
I	UBND phường Quảng Phú		5.340,7	
1	Đất lúa	LUK	2.571,9	Đất công ích
2	Đất trồng cây hàng năm khác	BHK	2.584,7	
3	Đất giao thông	DGT	184,1	
II	UBND phường Nghĩa Lộ		3.935,0	
1	Đất an ninh	CAN	1.512,4	Trại tạm giữ CA Quảng Ngãi
2	Đất nghĩa địa, nghĩa trang	NTD	1.409,9	
3	Đất mặt nước	MNC	23,5	
4	Đất giao thông	DGT	989,2	

- Về tài sản công: Trong khu vực không có tài sản công do UBND phường quản lý.

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

Tại thời điểm thẩm định chưa đánh giá được khả năng đáp ứng về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách khu đất thành dự án độc lập; vì dự án đề xuất trên nền 02 dự án khu dân cư trước đây đã được UBND tỉnh quyết định chủ trương đầu tư và đã chấm dứt chủ trương đầu tư, do đó, sau khi UBND thành phố Quảng Ngãi có ý kiến chính thức về tình hình thực hiện thu hồi, bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với 02 dự án Khu dân cư nêu trên, Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan và địa phương có ý kiến thẩm định nội dung này.

III. Nội dung kết luận cuộc họp

1. Vị trí dự kiến thực hiện dự án Khu dân cư Nam Nguyễn Trãi, tại phường Nghĩa Lộ và Quảng Phú, thành phố Quảng Ngãi cơ bản phù hợp với các quy hoạch (quy hoạch tỉnh, quy hoạch sử dụng đất đến năm 2023 của thành phố); do đó, về mục tiêu, tính chất của dự án đầu tư xây dựng khu dân cư tại vị trí đất nêu trên là phù hợp, đảm bảo được điều kiện tiếp cận đất đai để thực hiện dự án.

2. Theo ý kiến của UBND thành phố tại Công văn số 4926/UBND-XD ngày 26/12/2023 và số 4848/UBND-XD ngày 20/12/2023 thì dự án Khu dân cư Nam Nguyễn Trãi đề xuất thực hiện trên nền 02 dự án khu dân cư trước đây đã được UBND tỉnh quyết định chủ trương đầu tư và chấm dứt chủ trương đầu tư; trong đó, có dự án Khu dân cư Nam Nguyễn Trãi kết hợp chỉnh trang đô thị, phường Nghĩa Lộ (*trước đây đã UBND tỉnh phê duyệt chủ trương đầu tư tại Quyết định số 434/QĐ-UBND ngày 21/5/2018; điều chỉnh tại Quyết định số 317/QĐ-UBND ngày 14/5/2020 và đã chấm dứt chủ trương đầu tư tại Quyết định số 926/QĐ-UBND ngày 04/10/2021*) có quy mô 4,17 ha, trong đó: diện tích đất đã thu hồi và phê duyệt phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng là 2,90 ha, diện tích chưa giải phóng mặt bằng là 1,27 ha. Tuy nhiên, UBND thành phố Quảng Ngãi chưa có ý kiến cụ thể về tình hình thực hiện chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng và đề xuất hình thức để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án. Vấn đề này, đề nghị UBND thành phố Quảng Ngãi kiểm tra, rà soát và có báo cáo cụ thể gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường để thực hiện theo quy định.

3. Đề nghị Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vạn Tường (*đơn vị đề xuất dự án*) tiếp thu ý kiến góp ý của các sở, ngành và địa phương để hoàn thiện hồ sơ dự án đảm bảo 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;
- Sở Kế hoạch và Đầu tư;
- UBND thành phố Quảng Ngãi;
- UBND các phường: Nghĩa Lộ, Quảng Phú;
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vạn Tường;
- Q.Đ, các PGĐ Sở TNMT;
- Lưu: VT, QLDD_(TĐT-mtr).

Q. GIÁM ĐỐC

Nguyễn Đức Trung

