

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 Tịnh Khê Riverside, tại xã Tịnh Khê, thành phố Quảng Ngãi

Ngày 21/5/2024, 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 Tịnh Khê Riverside, 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; đại diện UBND thành phố Quảng Ngãi; đại diện UBND xã Tịnh Khê và Công ty Cổ phần VIDA GROUP (đơn vị đề xuất dự án).

Trên cơ sở văn bản góp ý của các sở, ngành và địa phương; 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 Tịnh Khê Riverside, 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 145.526,6 m². Vị trí ranh giới khu đất được xác định theo tờ Trích lục bản đồ địa chính khu đất được biên tập từ tờ bản đồ địa chính số 7, 8, 11, 12, 30 xã Tịnh Khê, thành phố Quảng Ngãi, do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh lập ngày 23/4/2024.

2. Hiện trạng sử dụng đất: Tổng hợp theo Công văn số 1769/UBND-TN ngày 13/5/2024 của UBND thành phố Quảng Ngãi và Báo cáo số 89/BC-UBND ngày 25/3/2024 của UBND xã Tịnh Khê, cụ thể:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Ghi chú
I	ĐẤT NÔNG NGHIỆP	NNP	114.622,8	
1	Đất bằng trồng cây hàng năm khác	BHK	36.998,7	
2	Đất trồng lúa nước	LUC	77.624,1	
II	ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP	PNN	30.885,5	
1	Đất nghĩa địa	NTD	2.465,2	
2	Đất giao thông	DGT	4.285,0	
3	Đất thủy lợi	DTL	7.736,6	

4	Đất ở nông thôn	ONT	4.013,0	
5	Đất ở nông thôn + Đất trồng cây hàng năm khác	ONT+BHK	12.385,7	
III	ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG	CSD	18,3	
1	Đất bằng chưa sử dụng	BCS	18,3	
Tổng (I+II+III)			145.526,6	
Tổng số thửa			440	

3. 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 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 ở (ONT), đất thương mại dịch vụ (TMD), đất khu vui chơi giải trí công cộng (DKV), đất giao thông (DGT), đất thủy lợi (DTL) và đất trồng lúa (LUC).

- Về Kế hoạch sử dụng đất: Dự án có trong danh mục công trình, dự án thu hồi đất năm 2024 thành phố Quảng Ngãi đã được HĐND tỉnh thông qua tại Nghị quyết số 37/2023/NQ-HĐND ngày 08/12/2023 (được UBND tỉnh phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 thành phố Quảng Ngãi tại Quyết định số 1477/QĐ-UBND ngày 29/12/2023), với tên công trình là “Khu dân cư Tịnh Khê Riverside”, đăng ký để lựa chọn nhà đầu tư theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

2. Về sự phù hợp với quy hoạch chuyên ngành

* Theo ý kiến của Sở Xây dựng tại Công văn số 539/SXD-QLN&BDS ngày 28/3/2024:

- Về Quy hoạch chung xây dựng: Đối chiếu với đồ án 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, vị trí đề xuất dự án thuộc khu vực được quy hoạch gồm: đất khu dân cư, đất cây xanh - mặt nước và đất giao thông.

- Về Quy hoạch phân khu: Đối chiếu với đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phần còn lại của xã Tịnh Khê và xã Tịnh Kỳ đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 40/QĐ-UBND ngày 19/01/2021, vị trí đề xuất dự án được định hướng quy hoạch gồm: đất khu dân cư, đất công cộng – thương mại dịch vụ, đất hạ tầng kỹ thuật – bãi đỗ xe và đất giao thông.

Như vậy, việc đề xuất đầu tư dự án là cơ bản phù hợp với Quy hoạch chung xây dựng thành phố Quảng Ngãi đến năm 2040 và Quy hoạch phân

khu tỷ lệ 1/2000 phần còn lại của xã Tịnh Khê và xã Tịnh Kỳ đã được phê duyệt.

** Theo ý kiến của UBND thành phố Quảng Ngãi tại Công văn số 1769/UBND-TN ngày 13/5/2024:*

- Đối chiếu quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội thành phố Quảng Ngãi đến năm 2020, định hướng đến năm 2025 tại Quyết định số 423/QĐ-UBND ngày 16/5/2018, 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 các khu đô thị mới theo hướng đồng bộ, hiện đại.

- Theo hồ sơ đề xuất thì quy mô diện tích thực hiện dự án là 14,55ha. Nội dung này thay đổi so với hồ sơ đề xuất lần 1 (diện tích khoảng 16,26 ha) đã được Ban Thường vụ Thành ủy thông qua và được UBND thành phố Quảng Ngãi có ý kiến góp ý tại Công văn số 770/UBND-XD ngày 15/3/2024. Đồng thời, hồ sơ đề xuất (diện tích 14,55ha) chưa có nội dung báo cáo, giải trình các ý kiến góp ý của UBND thành phố Quảng Ngãi tại Công văn số 770/UBND-XD ngày 15/3/2024 nêu trên. Do đó, chưa có cơ sở tham gia ý kiến về sự phù hợp với Quy hoạch đô thị.

- Khu vực đề xuất dự án đã có Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phần còn lại của xã Tịnh Khê và xã Tịnh Kỳ, thành phố Quảng Ngãi được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 40/QĐ-UBND ngày 19/01/2021. Đề nghị nhà đầu tư đề xuất dự án nghiên cứu các nội dung đề xuất phù hợp với đồ án Quy hoạch phân khu được duyệt.

Qua kiểm tra phương án Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất theo hồ sơ, đề nghị nhà đầu tư đề xuất dự án lưu ý nghiên cứu hoàn thiện thêm các nội dung sau để đảm bảo tính khả thi của dự án:

- Khu vực phía Bắc tiếp giáp với sông, do đó cần phải đề xuất ranh giới đủ chiều rộng để bố trí taluy, cây xanh cảnh quan như phương án lần đầu do nhà đầu tư đề xuất.

- Ranh giới phía Nam tiếp giáp Quốc lộ 24B, ranh giới đề xuất dự án chưa hợp lý, không thể xử lý vượt nổi, đầu tư mở rộng Quốc lộ 24B theo Quy hoạch phân khu được phê duyệt.

- Ranh giới phía Tây tiếp giáp với phần diện tích đất nông nghiệp, theo Quy hoạch là tuyến đường giao thông mặt cắt rộng 25m, là một trong các tuyến đường chính khu vực, phương án đề xuất dự án chưa tính toán đến taluy, khai thác quỹ đất dọc bên phía Tây đường giao thông....

- Về ranh giới, quy mô thực hiện dự án: Đề nghị nhà đầu tư cần nghiên cứu, đề xuất ranh giới, quy mô dự án sâu sát thực tế, phối hợp với UBND xã nơi có dự án để tham khảo thêm ý kiến địa phương, đối chiếu với định hướng hạ tầng khung hạ tầng kỹ thuật của đồ án Quy hoạch phân khu, các khu chức năng hạ tầng xã hội đề đưa ra ranh giới đề xuất thực hiện dự án khả thi, đảm bảo thực hiện được theo Quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.

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 539/SXD-QLN&BDS ngày 28/3/2024 thì vị trí đề xuất dự án Khu dân cư Tịnh Khê Riverside có quy mô diện tích khoảng 14,55ha, thuộc xã Tịnh Khê, thành phố Quảng Ngãi phù hợp với vị trí dự kiến thực hiện các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị của Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ngãi năm 2024 được cấp thẩm quyền phê duyệt.

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: 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 đề xuất 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

- Theo ý kiến của UBND thành phố Quảng Ngãi tại Công văn số 1769/UBND-TN ngày 13/5/2024: Nội dung thuyết minh hồ sơ đề xuất có bố trí Trạm xử lý nước thải, kè taluy khoảng 1.710m². Tuy nhiên, kiểm tra bản vẽ kèm theo hồ sơ thì không có bố trí khu đất dành cho Trạm xử lý nước thải. Đề nghị nhà đầu tư đề xuất dự án bổ sung cho đúng quy định. Đề xuất tính toán tăng công suất phục vụ của trạm xử lý nước thải nhằm đảm bảo cho định hướng phát triển trong tương lai và khớp nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật các khu vực lân cận; đề nghị chọn hệ số Kmax (hệ số không điều hòa lớn nhất) > 1,15.

6. Về đất công, tài sản công (Theo Công văn số 1769/UBND-TN ngày 13/5/2024 của UBND thành phố Quảng Ngãi và Báo cáo số 89/BC-UBND ngày 25/3/2024 của UBND xã Tịnh Khê)

* Về đất công:

Tổng diện tích đất do UBND xã Tịnh Khê quản lý, sử dụng là: 21.916,4m²/111 thửa; trong đó:

- Đất công ích: Qua kết quả rà soát, kiểm tra với bản đồ 09 (Bản đồ thực hiện theo Chỉ thị 09 của UBND tỉnh) thì khu vực thực hiện dự án có 06 thửa đất công ích do UBND xã quản lý.

- Đất do UBND xã quản lý: 21.916,4m²/111 thửa (trong đó: Đất bằng trồng cây hàng năm khác (BHK): 3.901,0m²/19 thửa; Đất trồng lúa nước (LUC): 3.510,3m²/05 thửa; Đất thủy lợi (DTL): 7.736,6m²/18 thửa; Đất giao

thông (DGT): 4.285,0m²/12 thửa; Đất nghĩa địa (NTD): 2.465,2m²/55 thửa; Đất bằng chưa sử dụng (BCS): 18,3m²/02 thửa). cụ thể:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Ghi chú
I	ĐẤT NÔNG NGHIỆP	NNP	7.411,3	
1	Đất bằng trồng cây hàng năm khác	BHK	3.901,0	
2	Đất trồng lúa nước	LUC	3.510,3	
II	ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP	PNN	14.486,8	
1	Đất nghĩa địa	NTD	2.465,2	
2	Đất giao thông	DGT	4.285,0	
3	Đất thủy lợi	DTL	7.736,6	
III	ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG	CSD	18,3	
1	Đất bằng chưa sử dụng	BCS	18,3	
Tổng (I+II+III)			21.916,4	
Tổng số thửa			111	

*** Về tài sản công:**

- Trong khu vực đề xuất dự án có tài sản công: Kênh mương nội đồng, đường giao thông nội đồng. Do đó, khi thực hiện dự án cần có phương án hoàn trả lại các kênh mương nội đồng để đảm bảo phục vụ tưới tiêu tại khu vực lân cận công trình.

- Theo nội dung Công văn số 1077/SNNPTNT-TL ngày 19/3/2024 của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn: Đối với phần diện tích đất Kênh B8-17-1 thuộc hệ thống thủy lợi Thạch Nham và các tuyến kênh nội đồng trong ranh giới, phạm vi dự án: Yêu cầu nhà đầu tư đề xuất dự án phối hợp với Công ty TNHH MTV Khai thác công trình thủy lợi Quảng Ngãi và UBND thành phố Quảng Ngãi kiểm tra, có 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 nước tưới hoặc phương án bồi thường, xử lý tài sản kết cấu hạ tầng thủy lợi nếu công trình không còn nhiệm vụ cấp nước, tiêu nước. Phạm vi xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật phải phù hợp với quy định về phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi (Điều 40 Luật Thủy lợi, Quyết định số 22/2018/QĐ-UBND ngày 20/8/2018 của UBND tỉnh Quy định phạm vi vùng phụ cận đối với công trình thủy lợi khác trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi).

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

- Theo Báo cáo số 89/BC-UBND ngày 25/3/2024 của UBND xã Tịnh Khê thì 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, 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.

- 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. UBND thành phố Quảng Ngãi chưa có ý kiến cụ thể về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách khu đất thành dự án độc lập và nhu cầu sử dụng đất của địa phương đối với phần diện tích đất do Nhà nước quản lý nằm trong ranh giới đề xuất thực hiện dự án.

- Đề nghị nhà đầu tư đề xuất dự án phối hợp với UBND thành phố Quảng Ngãi chuẩn xác lại quy mô, ranh giới, diện tích thực hiện dự án đảm bảo đồng bộ, thống nhất số liệu giữa Bản đồ địa chính khu đất, Báo cáo đề xuất dự án đầu tư (hồ sơ đề xuất gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư và các cơ quan, đơn vị có liên quan). 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 Quảng Ngãi đối với phần diện tích đất do Nhà nước quản lý nêu trên.

8. Về đấu nối giao thông: Theo ý kiến của Sở Giao thông vận tải tại Công văn số 865/SGTVT-QLGT ngày 19/3/2024 thì theo bản vẽ mặt bằng quy hoạch đề xuất, vị trí đề xuất thực hiện dự án dự kiến đấu nối vào tuyến Quốc lộ 24B tại 02 vị trí. Tuy nhiên, nhà đầu tư chưa xác định cụ thể vị trí lý trình nên không có cơ sở để xác định, đánh giá sự phù hợp với quy hoạch đấu nối của tuyến đường này; đồng thời, qua rà soát thì các vị trí đấu nối dự án này không nằm trong danh mục các vị trí đấu nối vào Quốc lộ 24B đã được UBND tỉnh phê duyệt.

- Vì vậy, trường hợp dự án có nhu cầu đấu nối vào Quốc lộ 24B thì đề nghị nhà đầu tư đề xuất phối hợp với UBND thành phố Quảng Ngãi xem xét, đối chiếu quy định trình cấp có thẩm quyền thỏa thuận bổ sung vị trí đấu nối đường vào dự án với tuyến Quốc lộ 24B theo đúng quy định của Chính phủ tại các Nghị định của Chính phủ: Số 11/2010/NĐ-CP ngày 24/02/2010, số 117/2020/NĐ-CP ngày 22/12/2021 và các Thông tư của Bộ trưởng Bộ GTVT: Số 50/2015/TT-BGTVT ngày 23/9/2015, số 35/2017/TT-BGTVT ngày 09/10/2017, số 13/2020/TT-BGTVT ngày 29/6/2020 và số 39/2021/TT-BGTVT ngày 31/12/2021 để có giải pháp trong giao thông đối ngoại của dự án cho phù hợp và đúng quy định.

9. 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. Đề nghị Nhà đầu tư đề xuất dự án chủ động phối hợp với các Sở, ngành và địa phương thực hiện theo các ý kiến nêu trên để bổ sung, hoàn thiện hồ sơ đảm bảo theo quy định, lưu ý tiếp thu ý kiến của Sở Tài chính tại Công văn số 883/STC-HCSN ngày 19/3/2024 (vấn đề về năng lực tài chính).

2. Về mục tiêu, tính chất của dự án đầu tư xây dựng khu dân cư, khu đô thị tại khu vực phía Bắc thành phố Quảng Ngãi đảm bảo tiếp cận đất đai để thực hiện dự án đầu tư. Tuy nhiên, theo đề xuất quy hoạch chi tiết 1/500 của dự án thì tiếp cận đường Quốc lộ 24B nhưng việc đầu nối vào đường Quốc lộ 24B chưa được cơ quan có thẩm quyền cho phép.

3. Về quy hoạch:

- Về Quy hoạch sử dụng đất: Dự án 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.

- Về Quy hoạch xây dựng: Đề nghị nhà đầu tư đề xuất dự án báo cáo, giải trình các nội dung góp ý của UBND thành phố Quảng Ngãi tại Công văn số 770/UBND-XD ngày 15/3/2023 và Công văn số 1769/UBND-TN ngày 13/5/2024; thống nhất lại ranh giới, diện tích đề xuất dự án để UBND thành phố Quảng Ngãi kiểm tra, rà soát cơ cấu sử dụng đất phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch phân khu, Quy hoạch chung xây dựng và các quy hoạch khác có liên quan.

- Về Quy hoạch tỉnh: Hiện nay, 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 nhưng chưa có bản đồ quy hoạch chính thức được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt nên chưa có cơ sở pháp lý để kiểm tra, đối chiếu dự án với quy hoạch tỉnh. Sau khi Sở Kế hoạch và Đầu tư bàn giao bản đồ Quy hoạch tỉnh chính thức thì UBND thành phố Quảng Ngãi chịu trách nhiệm kiểm tra, rà soát quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thành phố Quảng Ngãi và các quy hoạch khác có liên quan để điều chỉnh, bổ sung thống nhất.

4. 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 (Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan thực hiện kiểm tra thực địa vị trí khu đất dự án để có ý kiến cụ thể đối với phần diện tích đất do nhà nước quản lý theo quy định).

5. 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 (*Đường giao thông, Kênh B8-17-1 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 B8-17-1 thuộc hệ thống thủy lợi Thạch Nham và các tuyến kênh nội đồng, đề nghị Nhà đầu tư đề xuất dự án phối hợp với UBND thành phố Quảng Ngãi và chủ quản lý sử dụng đất công, tài sản công kiểm tra, rà soát hiện trạng tưới, tiêu trong phạm vi dự án để 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 1077/SNNPTNT-TL ngày 19/3/2024.

6. Khu vực đề xuất dự án có thu hồi đất ở, di chuyển chỗ ở của một số hộ dân, trong đó, diện tích đất ở nông thôn (ONT) là 4.013,0m² và đất ở nông thôn + đất trồng cây hàng năm khác (ONT+BHK) là 12.385,7m². Đề nghị nhà đầu tư đề xuất dự án phối hợp với địa phương thống kê cụ thể diện tích đất ở nằm trong ranh giới đề xuất dự án (bóc tách diện tích đất ở của loại đất ONT+BHK) để đề xuất, thống nhất phương án bố trí tái định cư. Việc thu hồi đất ở chỉ được thực hiện khi đã xây dựng hoàn thành và đảm bảo sử dụng về hạ tầng tại khu tái định cư trước khi người được tái định cư chính thức được di dời đến theo đúng quy định pháp luật.

7. Về độ cao của dự án (cos nền): 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.

8. Làm việc với Sở Giao thông vận tải và UBND thành phố Quảng Ngãi xác định rõ vị trí, phương án đầu nối giao thông vào khu vực thực hiện dự án theo nội dung góp ý của Sở Giao thông vận tải tại Công văn số 865/SGTVT-QLGT ngày 19/3/2024.

9. Về đầu tư xây dựng dự án khu dân cư:

- 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;
- UBND thành phố Quảng Ngãi;
- Công ty Cổ phần VIDA GROUP;
- GD, các PGD Sở TNMT;
- Lưu: VT, QLDD_(TĐT-GiE).

Q. GIÁM ĐỐC

Nguyễn Đức Trung