

V/v tham gia ý kiến thẩm
định dự án Khu dân cư
Nam Bình

Kính gửi: Sở Kế hoạch và Đầu tư.

Theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Công văn số 1934/SKHĐT-KTĐT ngày 21/9/2021 về việc tham gia thẩm định dự án Khu dân cư Nam Bình do công ty Cổ phần đầu tư và Phát triển thương mại Bình Minh Miền Trung (kèm theo Hồ sơ đề xuất đầu tư dự án kèm theo).

Sau khi nghiên cứu Hồ sơ đề xuất dự án đầu tư dự án Khu dân cư Nam Bình do công ty Cổ phần đầu tư và Phát triển thương mại Bình Minh Miền Trung đề xuất, UBND huyện Bình Sơn tham gia góp ý một số nội dung, cụ thể như sau:

1. Về sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất

Qua đối chiếu đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Khu dân cư Nam Bình, xã Bình Nguyên, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi được phê duyệt tại Quyết định số 2959/QĐ-UBND ngày 18/12/2018; điều chỉnh tại Quyết định số 2670/QĐ-UBND ngày 04/11/2020, Quyết định số 54/QĐ-UBND ngày 12/01/2021 của UBND huyện Bình Sơn, thì hồ sơ đề xuất đầu tư dự án: Khu dân cư Nam Bình do Công ty Cổ phần đầu tư và Phát triển thương mại Bình Minh Miền Trung lập phù hợp với quy hoạch được duyệt.

2. Địa điểm thực hiện dự án: Cần nêu rõ hiện trạng sử dụng đất tại địa điểm thực hiện dự án, cụ thể diện tích đất lúa, đất màu...

3. Đề xuất chuyển đổi mục đích sử dụng đất lúa:

Khu dân cư Nam Bình dự kiến sử dụng 3,96 ha đất, chủ yếu là đất lúa và hoa màu, vì vậy nếu sử dụng đất lúa chủ đầu tư cần thực hiện:

- Phải có Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng dưới 10 héc ta đất trồng lúa (Theo quy định tại Điểm a khoản 1 Điều 58 Luật đất đai năm 2013).

- Chủ đầu tư khi được nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp từ đất chuyên trồng lúa nước phải thực hiện các quy định của pháp luật về đất đai và phải nộp một khoản tiền để bảo vệ, phát triển đất trồng lúa theo quy định tại Nghị định số 35/2015/NĐ-CP ngày 13/4/2015 của Chính phủ về quản lý, sử dụng đất trồng lúa và Nghị định số 62/2019/NĐ-CP ngày 11/7/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 35/2015/NĐ-CP ngày 13/4/2015 của Chính phủ về quản lý, sử dụng đất trồng lúa; Quyết định số 44/2016/QĐ-UBND ngày 01/9/2016 của UBND tỉnh Quảng Ngãi Quy định mức thu, quản lý và sử dụng tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa

khi chuyển đất chuyên trồng lúa nước sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp trên địa bàn tỉnh và Quyết định số 08/2020/QĐ-UBND ngày 05/3/2020 của UBND tỉnh Quảng Ngãi sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại Điều 1 Quyết định số 44/2016/QĐ-UBND ngày 01/9/2016 của UBND tỉnh Quảng Ngãi.

Đồng thời, Chủ đầu tư phải xây dựng Phương án sử dụng tầng đất mặt của đất chuyên trồng lúa nước chuyển sang mục đích phi nông nghiệp trong dự án, theo quy định tại Điều 14, 15 Nghị định số 94/2019/NĐ-CP ngày 13/12/2019 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Trồng trọt về giống cây trồng và canh tác; Công văn số 3572/UBND-NNTN ngày 05/8/2020 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc bảo vệ, sử dụng tầng đất mặt của đất chuyên trồng lúa nước chuyển sang mục đích phi nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

4. Đề nghị xem xét điều chỉnh, bổ sung các nội dung sau:

- Về diện tích đất: đối với đất nhà văn hóa trong các tài liệu chưa đồng nhất, sai số.

- Trong giai đoạn lập quy hoạch thì thực hiện dự báo số dân số nhưng khi đề xuất dự án phải xác định cụ thể quy mô dân số để tính chính xác các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, đảm bảo hạ tầng phục vụ nhu cầu của Nhân dân trong khu dân cư.

- Đối với nội dung về thoát nước mưa ghi “... *thoát nước nội đồng chảy ra hệ thống sông Trà Bông*” là chưa phù hợp. Do đó, đề nghị Công ty nghiên cứu lại vùng thực hiện dự án để đề xuất hướng thoát nước phù hợp.

- Về căn cứ pháp lý cũng như tính toán các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, chỉ tiêu sử dụng đất đối với điểm dân cư, hạ tầng kỹ thuật, công trình cộng đồng...: Đề nghị Nhà đầu tư rà soát, điều chỉnh và áp dụng QCVN 01:2021/BXD được ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng;

- Về tiến độ thực hiện dự án: Đề nghị Nhà đầu tư nghiên cứu rút ngắn thời gian thực hiện dự án, vì dự án với quy mô nhỏ dưới 5ha, số lô đất nhà ở chỉ 81 lô và đối với thời gian lập quy hoạch chi tiết 1/500 đã triển khai thực hiện.

5. Về năng lực tài chính

Tổng vốn đầu tư của dự án **49.310.000.000** đồng;

Trong đó:

- Nguồn vốn góp của nhà đầu tư: **14.793.000.000** đồng; chiếm 30 %.

- Nguồn vốn huy động: **34.517.000.000** đồng; chiếm 70 %.

Qua kiểm tra đối với nguồn vốn góp của nhà đầu tư và nguồn vốn huy động, Nhà đầu tư không có hồ sơ chứng minh nguồn vốn huy động; do đó, Phòng Tài chính - Kế hoạch không có cơ sở đánh giá được năng lực tài chính của Nhà đầu tư.

6. Về việc sử dụng đất, tài sản công: Trường hợp có sử dụng đất, tài sản công đề nghị nhà đầu tư phối hợp với các sở, ngành có liên quan, UBND huyện

Bình Sơn và UBND xã Bình Nguyên tổ chức thực hiện đảm bảo theo các quy định tại Công văn số 6188/UBND-CNXD ngày 08/11/2019 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc sử dụng đất, tài sản công và giải quyết vướng mắc trong việc giao đất cho nhà đầu tư đối với các dự án sử dụng vốn ngoài ngân sách trên địa bàn tỉnh và Công văn số 415/UBND-CNXD ngày 06/02/2020 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc điều chỉnh nội dung Điểm 1 Công văn số 6188/UBND-CNXD ngày 08/11/2019 của UBND tỉnh.

Trên đây là một số nội dung tham gia ý kiến của UBND huyện Bình Sơn, đề nghị Sở kế hoạch và Đầu tư xem xét, tổng hợp./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT, PCT (KT). UBND huyện;
- Phòng TC-KH;
- VPH: C,PVP, CVTH;
- Lưu VT.

CHỦ TỊCH

Võ Văn Đồng