

UBND TỈNH QUẢNG NGÃI
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

Số: /STNMT-QLĐĐ

V/v tham gia góp ý dự án Khu dân cư
Trung tâm xã Nghĩa Dũng, thành phố
Quảng Ngãi

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Quảng Ngãi, ngày tháng 7 năm 2023

Kính gửi: Sở Kế hoạch và Đầu tư

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Công văn số 1292/SKHĐT-KTĐN ngày 05/7/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc tham gia thẩm định bổ sung dự án Khu dân cư Trung tâm xã Nghĩa Dũng, thành phố Quảng Ngãi; sau khi nghiên cứu hồ sơ gửi kèm theo, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

1. Việc tham gia góp ý dự án Khu dân cư Trung tâm xã Nghĩa Dũng, thành phố Quảng Ngãi, Sở Tài nguyên và Môi trường đã tham gia góp ý tại Công văn số 1958/STNMT-QLĐĐ ngày 20/4/2023.

2. Về thẩm định các điều kiện đất đai đối với dự án: Sở Tài nguyên và Môi trường đã thẩm định và ban hành Thông báo số 1760/TB-STNMT ngày 13/4/2023.

3. Về Quy hoạch sử dụng đất:

Theo bản đồ địa chính khu đất được Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định ngày 29/6/2023 gửi kèm theo hồ sơ, thì diện tích quy hoạch dự án là 92.547,1m². Qua kiểm tra, đối chiếu với quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thành phố Quảng Ngãi đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 834/QĐ-UBND ngày 15/9/2021 thì vị trí khu đất dự án khoảng 92.547,1m² nêu trên được quy hoạch gồm các loại đất sau: đất ở (khoảng 86.397,2 m²), đất thương mại, dịch vụ (TMD: khoảng 4.974,5 m²), đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo (DGD: khoảng 1.095,4 m²), đất khu vui chơi, giải trí công cộng (DKV: khoảng 80 m²).

4. Về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ tách khu đất thành dự án độc lập đối với phần diện tích đất do nhà nước quản lý:

4.1. Số liệu về diện tích đất do nhà nước quản lý thuộc quy hoạch dự án: Tổng diện tích đất do nhà nước quản lý khoảng: 25.426 m²; trong đó:

- Tại xã Nghĩa Dũng: 140,3 m² (gồm: DGT: 107,4 m²; DTL: 32,9 m²).

- Tại xã Nghĩa Dũng: 25.285,7 m² (trong đó đất công ích là 11.869,9 m²).

4.2. Kết quả kiểm tra, rà soát, đối chiếu:

a) Phần diện tích đất do nhà nước quản lý tại xã Nghĩa Dũng (140,3 m²) không đủ 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 theo quy định tại Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND ngày 27/8/2021 của UBND tỉnh.

b) Phần diện tích đất do nhà nước quản lý tại xã Nghĩa Dũng (25.285,7 m²), cụ thể như sau:

(1) Vị trí 1: Diện tích **11.869,9 m²**.

STT	Số thửa đất	Loại đất	Diện tích thuộc quy hoạch dự án (m ²)
1	9	LUC	640,4
2	11	LUC	718,2
3	12	LUC	657,1
4	25	LUC	749,4
5	26	LUC	489,1
6	27	LUC	499,5
7	29	LUC	504,3
8	30	LUC	1.011,1
9	32	LUC	524,7
10	33	LUC	235
11	35	LUC	499,8
12	36	LUC	391,8
13	46	LUC	448,6
14	47	LUC	528,7
15	50	LUC	892,1
16	63	LUC	590,9
17	64	LUC	655,8
18	348	LUC	1.067,6
19	350	LUC	765,8
Tổng cộng:			11.869,9

Qua kiểm tra, đối chiếu với điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ tách khu đất thành dự án độc lập theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND ngày 27/8/2021 của UBND tỉnh thì vị trí 1 đáp ứng về điều kiện, quy mô, tỷ lệ (*diện tích 11.869,9m² tương đương với khoảng 12,82 % so với tổng diện tích của dự án*); nhưng không đáp ứng về tiêu chí vì vị trí này không tiếp giáp với đường đi. Như vậy, vị trí này không đáp ứng đủ các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ tách khu đất thành dự án độc lập theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND ngày 27/8/2021 của UBND tỉnh.

(2) Vị trí 2: Diện tích **4.852 m²**.

STT	Số thửa đất	Loại đất	Diện tích thuộc quy hoạch dự án (m ²)
1	192	BHK	82,5
2	193	BHK	453,2
3	194	BHK	406,1
4	195	BHK	47,2
5	208	BHK	48,1
6	209	BHK	505
7	210	BHK	240,7
8	228	BHK	274,9
9	229	BHK	264,7
10	230	BHK	232,4
11	231	BHK	482,4
12	232	BHK	559,2
13	233	BHK	222,1
14	269	BHK	479,5
15	270	BHK	430,7
16	291	BHK	123,3
Tổng cộng:			4.852

Qua kiểm tra, đối chiếu với điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ tách khu đất thành dự án độc lập theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND ngày 27/8/2021 của UBND tỉnh thì vị trí 2 đáp ứng điều kiện, quy mô, tiêu chí, tỷ lệ (*diện tích 4.852m² tương đương với khoảng 5,24% so với tổng diện tích của dự án*) để tách khu đất thành dự án độc lập. Tuy nhiên, theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phần còn lại phía Nam thành phố Quảng Ngãi đã được UBND thành phố Quảng Ngãi phê duyệt tại Quyết định số 6122/QĐ-UBND ngày 24/10/2021 thì tại vị trí này có khoảng 1.346,8 m²/5.851,8 m² nằm trong quy hoạch đường giao thông; đường giao thông được quy hoạch đi ngang qua giữa khu đất và tách khu đất thành 02 khu (*khu 1: diện tích khoảng 1.341,5 m² và khu 2: diện tích khoảng 2.129,6 m²*).

Nếu thực hiện theo quy hoạch được duyệt, trừ phần diện tích thuộc quy hoạch đường giao thông (*khoảng 1.346,8 m²*) thì phần diện tích còn lại (*khoảng 3.471,1 m² – gồm khu 1: diện tích khoảng 1.341,5 m² - chiếm tỷ lệ 1,4% so với tổng diện tích của dự án ; khu 2: diện tích khoảng 2.129,6 m² - chiếm tỷ lệ 2,3% so với tổng diện tích của dự án*) không đáp ứng đủ điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ hình thành dự án độc lập.

(3) Vị trí 3: Diện tích **1.492,5 m²**.

STT	Số thửa đất	Loại đất	Diện tích thuộc quy hoạch dự án (m ²)
1	78	BHK	417,7
2	108	BHK	387,9
3	113	BHK	429
4	142	CLN	257,9
Tổng cộng:			1.492,5

Qua kiểm tra, đối chiếu với điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ tách khu đất thành dự án độc lập theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND ngày 27/8/2021 của UBND tỉnh thì vị trí 3 đáp ứng về điều kiện, quy mô; nhưng không đáp ứng về tiêu chí (*vì vị trí này tiếp giáp với đường bê tông rộng 3,5m; theo quy định phải tiếp giáp với đường rộng 5m*) và tỷ lệ (*diện tích 1.492,5 m² tương đương với khoảng 1,6% so với tổng diện tích của dự án*).

Như vậy, vị trí này không đáp ứng đủ các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ tách khu đất thành dự án độc lập theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND ngày 27/8/2021 của UBND tỉnh.

(4) Các thửa đất nằm xen kẽ, không tập trung (**1.329,6 m²**), gồm:

STT	Số thửa đất	Loại đất	Diện tích thuộc quy hoạch dự án (m ²)
1	234	NTD	24,3
2	239	NTD	123,4
3	240	NTD	217,6
4	254	NTD	10,9
5	257	NTD	16,7
6	259	BCS	30,5
7	260	NTD	35,4
8	261	NTD	8,2
9	265	NTD	27,2
10	286	NTD	9,9
11	287	NTD	335,6
12	289	LUC	100,3
13	406	NTD	16,2
14	407	NTD	12,8
15	165	BHK	95
16	191	BHK	265,6
Tổng cộng:			1.329,6

(5) Diện tích đất giao thông, thủy lợi: **5.739,6 m²** (*DGT: 2.546,8 m²; DTL: 3.192,8 m²*).

Đối với phần diện tích của các thửa đất nằm xen kẽ, không liền thửa và diện tích đường giao thông, kênh mương thủy lợi không đáp ứng đủ các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ tách khu đất thành dự án độc lập theo quy định tại Điều 3 Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND ngày 27/8/2021 của UBND tỉnh.

4.3. Kết luận:

Từ kết quả kiểm tra, đối chiếu nêu trên, nhận thấy phần diện tích đất do nhà nước quản lý tại xã Nghĩa Dũng của dự án có 01 vị trí (*vị trí 2, diện tích*

4.852 m²) đáp ứng đủ điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ tách khu đất thành dự án độc lập theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND ngày 27/8/2021 của UBND tỉnh.

Tuy nhiên, theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phần còn lại phía Nam thành phố Quảng Ngãi đã được UBND thành phố Quảng Ngãi phê duyệt tại Quyết định số 6122/QĐ-UBND ngày 24/10/2021 thì tại vị trí này có khoảng 1.346,8 m²/5.851,8 m² nằm trong quy hoạch đường giao thông; đường giao thông được quy hoạch đi ngang qua giữa khu đất và tách khu đất thành 02 khu (*khu 1: diện tích khoảng 1.341,5 m² và khu 2: diện tích khoảng 2.129,6 m²*).

Nếu thực hiện theo quy hoạch được duyệt, trừ phần diện tích thuộc quy hoạch đường giao thông (*khoảng 1.346,8 m²*) thì phần diện tích còn lại (*khoảng 3.471,1 m² – gồm khu 1: diện tích khoảng 1.341,5 m² - chiếm tỷ lệ 1,4% so với tổng diện tích của dự án ; khu 2: diện tích khoảng 2.129,6 m² - chiếm tỷ lệ 2,3% so với tổng diện tích của dự án*) không đáp ứng đủ điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ hình thành dự án độc lập. Vấn đề này, đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư trong quá trình tham mưu UBND tỉnh quyết định chủ trương đầu tư dự án tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định theo quy định.

Đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư nghiên cứu đề tổng hợp tham mưu theo thẩm quyền./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Q.GĐ Sở TNMT;
- Lưu: VT, QLDD(TĐT-mtr).

Q. GIÁM ĐỐC

Nguyễn Đức Trung