

UBND TỈNH QUẢNG NGÃI
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

Số: /STNMT-QLĐĐ

V/v tham gia góp ý dự án Khu dân cư
kết hợp chỉnh trang đô thị Phú Thiện,
phường Nghĩa Lộ, thành phố
Quảng Ngãi

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

Quảng Ngãi, ngày tháng năm 2023

Kính gửi: Sở Kế hoạch và Đầu tư

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Công văn số 1752/SKHĐT-KTĐN ngày 13/9/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc tham gia thẩm định bổ sung dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Phú Thiện, phường Nghĩa Lộ, thành phố Quảng Ngãi (gọi là dự án); trên cơ sở kết quả kiểm tra hiện trạng vị trí khu đất ngày 27/9/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

1. Tình hình thực hiện liên quan đến dự án: Sở Tài nguyên và Môi trường tham gia góp ý gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Công văn số 3670/STNMT-QLĐĐ ngày 10/7/2023 và thẩm định các điều kiện về tiếp cận đất đai đối với vị trí đề xuất thực hiện dự án tại Thông báo số 3908/TB-STNMT ngày 20/7/2023.

2. 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 thì vị trí đề xuất thực hiện dự án có quy mô khoảng 37.065,4m² được quy hoạch như sau:

- + Khoảng 22.892,4 m² đất ở tại đô thị (ODT);
- + Khoảng 9.000 m² đất khu vui chơi, giải trí công cộng (DKV);
- + Khoảng 3.950 m² đất sử dụng vào mục đích công cộng (CCC);
- + Khoảng 1.223 m² đất giao thông (DGT).

- Qua xem xét, đối chiếu quy hoạch sử dụng đất với bản đồ quy hoạch chi tiết dự án kèm theo hồ sơ, nhận thấy tại vị trí đất được quy hoạch là đất giao thông, đất khu vui chơi, giải trí công cộng, đất sử dụng vào mục đích công cộng được quy hoạch bố trí làm đường giao thông, cây xanh và hạ tầng kỹ thuật. Như vậy, vị trí đề xuất dự án cơ bản phù hợp với quy hoạch sử dụng đất được duyệt.

3. Về danh mục công trình, dự án thu hồi đất; kế hoạch sử dụng đất:

Dự án chưa được HĐND tỉnh thông qua danh mục công trình, dự án thu hồi đất; chưa có trong Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của thành phố Quảng Ngãi.

4. Về khả năng đáp ứng của phần diện tích đất do nhà nước quản lý với điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách khu đất thành dự án độc lập theo quy định tại Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND ngày 27/8/2021 của UBND tỉnh:

4.1. Thông tin về diện tích đất do nhà nước quản lý:

Theo xác nhận của UBND phường Nghĩa Lộ tại Công văn số 370/UBND ngày 26/9/2023 thì tổng diện tích đất do nhà nước quản lý khoảng: 5.215 m² (gồm: BHK: 305,2 m²; DGT: 4.121,9 m²; DSH: 157,7 m²; NTD: 630,2 m²); cụ thể thuộc một phần các thửa đất sau:

STT	Số thửa	Diện tích thuộc quy hoạch dự án (m ²)	Loại đất
1	553	62,8	NTD
2	403	86,3	NTD
3	315	157,7	DSH
4	474	225,5	NTD
5	448	255,6	NTD
6	5	305,2	BHK
7	677	4.121,9	DGT
Tổng cộng:		5.215	

4.2. Về kết quả kiểm tra hiện trạng: Ngày 27/9/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức kiểm tra hiện trạng vị trí khu đất đề xuất thực hiện dự án, qua kiểm tra hiện trạng nhận thấy:

- Diện tích đất do nhà nước quản lý thuộc quy hoạch đề xuất thực hiện dự án có hiện trạng phân tán, không liền vùng, liền thửa.

- Có 01 vị trí khu đất có diện tích khoảng 2.736 m² đất giao thông (thuộc một phần thửa đất số 677), tiếp giáp đường đi hiện trạng; qua kiểm tra, đối chiếu quy định tại khoản 1 Điều 3 Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND ngày 27/8/2021 của UBND tỉnh nhận thấy vị trí khu đất 2.736 m² (DGT) nêu trên đáp ứng đủ điều kiện, quy mô, tỷ lệ (chiếm tỷ lệ 7,3% tổng diện tích của dự án), nhưng không đáp ứng điều kiện về tiêu chí (khu đất tiếp giáp đường đi hiện trạng rộng 3,5m; theo quy định đường rộng tối thiểu 5m); đồng thời vị trí đất này được quy hoạch là đất giao thông (đường tránh lũ Bàu Giang) nên không có cơ sở thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án độc lập. Do đó, vị trí khu đất 2.736 m² (DGT) nêu trên 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.

Như vậy, diện tích đất do nhà nước quản lý thuộc quy hoạch đề xuất thực hiện dự án (khoảng 5.215 m²) 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.

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

Nơi nhận:

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

Q. GIÁM ĐỐC

Nguyễn Đức Trung