

Số: /STNMT-QLĐĐ

Quảng Ngãi, ngày tháng năm 2023

V/v góp ý bổ sung dự án Khu dân cư
Tịnh An - Tịnh Long, tại các xã:
Tịnh An, Tịnh Long và Tịnh Châu,
thành phố Quảng Ngãi

Kính gửi: Sở Kế hoạch và Đầu tư

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Công văn số 1725/SKHĐT-KTĐN ngày 08/9/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc tham gia thẩm định bổ sung dự án Khu dân cư Tịnh An - Tịnh Long do Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển đô thị Trần Việt đề xuất. Sau khi nghiên cứu hồ sơ dự án, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

1. Đối với dự án Khu dân cư Tịnh An - Tịnh Long, tại các xã: Tịnh An, Tịnh Long và Tịnh Châu, thành phố Quảng Ngãi, Sở Tài nguyên và Môi trường đã tổ chức họp thẩm định về tiếp cận đất đai đối với vị trí đề xuất thực hiện dự án và có kết luận tại Thông báo số 4618/TB-STNMT ngày 24/8/2023, với tổng diện tích đề xuất thực hiện dự án khoảng 356.152m².

2. Về Quy hoạch sử dụng đất: Qua kiểm tra, rà soát hồ sơ đề xuất dự án (gửi kèm theo Công văn số 1725/SKHĐT-KTĐN ngày 08/9/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư) 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 cơ bản phù hợp với quy hoạch được duyệt.

3. Về Quy hoạch xây dựng: Đối với nội dung sự phù hợp với quy hoạch chung xây dựng, quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phần còn lại phía Bắc thành phố Quảng Ngãi và Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dọc hai bên bờ sông Trà Khúc. Đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp ý kiến của Sở Xây dựng và thành phố Quảng Ngãi.

4. Đối với phần diện tích đất do Nhà nước quản lý:

- Ngày 20/9/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường đã phối hợp với Sở Xây dựng và địa phương tổ chức kiểm tra thực tế các vị trí là đất công do Nhà nước quản lý nằm trong quy hoạch đề xuất dự án Khu dân cư Tịnh An - Tịnh Long; theo đó, các vị trí này đang được các hộ gia đình, cá nhân thuê đất của UBND cấp xã quản lý để trồng cây hàng năm và không xây dựng công trình kiên cố trên đất, cụ thể:

(1) Khu đất công ích do UBND xã Tịnh Long sử dụng (diện tích khoảng 3.842,6 m²): Các thửa đất này có cạnh tiếp giáp với đường giao thông hiện trạng, nằm tập trung, liền vùng, liền thửa; tuy nhiên, đường đi vào khu

đất không đảm bảo đường rộng tối thiểu 5m (đường hiện trạng rộng 4m) và tổng diện tích khu đất nhỏ hơn 5% tổng diện tích của dự án đề xuất nên không đáp ứng được về tiêu chí, tỷ lệ để 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.

(2) Khu đất nông nghiệp do UBND xã Tịnh Long quản lý (diện tích khoảng 2.157,5 m²): Các thửa đất này có cạnh tiếp giáp với đường Hoàng Sa, nằm tập trung, liền vùng, liền thửa; tuy nhiên, tổng diện tích khu đất nhỏ hơn 5% tổng diện tích của dự án đề xuất nên không đáp ứng được về tỷ lệ để 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.

(3) Khu đất nghĩa địa (diện tích khoảng 18.072,3 m²): Khu đất này có tổng diện tích lớn hơn 5% tổng diện tích của dự án đề xuất, có cạnh tiếp giáp với đường giao thông hiện trạng, nằm tập trung, liền vùng; tuy nhiên, đường đi vào khu đất không đảm bảo đường rộng tối thiểu 5m (đường hiện trạng rộng 3,5m) nên không đáp ứng được về tiêu chí để 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.

- Theo nội dung Công văn số 3693/UBND-XD ngày 03/10/2023 của UBND thành phố Quảng Ngãi thì trong ranh giới đề xuất thực hiện dự án có phần diện tích 58.208,2 m² đất do Nhà nước quản lý, UBND thành phố không có nhu cầu giữ lại phần diện tích đất do Nhà nước quản lý trong khu vực đề xuất dự án để sử dụng vào mục đích khác.

(Có Biên bản kiểm tra thực địa ngày 20/9/2023 kèm theo)

Đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp, tham mưu theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- GD, các PGĐ Sở TNMT;
- Lưu: VT, QLDD_(Tdt-GiE).

Q. GIÁM ĐỐC

Nguyễn Đức Trung