

Số: /STNMT-QLĐĐ

Quảng Ngãi, ngày tháng năm 2023

V/v góp ý bổ sung dự án Khu dân cư
Đông Thiên Ân, tại xã Tịnh An,
thành phố Quảng Ngãi

Kính gửi: Sở Kế hoạch và Đầu tư

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Công văn số 2020/SKHĐT-KTĐN ngày 16/10/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc tham gia thẩm định bổ sung dự án Khu dân cư Đông Thiên Ân, xã Tịnh An, thành phố Quảng Ngãi do Công ty Cổ phần Tổng công ty Đầu tư Hợp Nghĩa đề xuất. Sau khi nghiên cứu hồ sơ dự án, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

1. Liên quan đến dự án Khu dân cư Đông Thiên Ân, tại xã Tịnh An, 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 6383/TB-STNMT ngày 08/12/2022; tham gia góp ý bổ sung tại các Công văn: số 1619/STNMT-QLĐĐ ngày 06/4/2023 và số 3986/STNMT-QLĐĐ ngày 25/7/2023.

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

Ngày 01/11/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường đã phối hợp với Sở Xây dựng, UBND thành phố Quảng Ngãi và địa phương tổ chức kiểm tra thực tế các vị trí là đất công do Nhà nước quản lý nằm trong quy hoạch dự án Khu dân cư Đông Thiên Ân, tại xã Tịnh An, thành phố Quảng Ngãi; theo đó, trong ranh giới đề xuất dự án có 05 vị trí đất do Nhà nước quản lý nằm tập trung, liền vùng, liền thửa, cụ thể như sau:

- **Vị trí (1):** Khu đất công ích do UBND xã Tịnh An sử dụng (diện tích khoảng 1.367 m²):

+ Về điều kiện: Các thửa đất nằm tập trung, liền vùng, liền thửa.

+ Về tiêu chí: Khu đất có cạnh tiếp giáp với đường giao thông hiện trạng, đường đi vào khu đất không đảm bảo đường rộng tối thiểu 5m (đường hiện trạng rộng 3m); có chiều sâu thửa đất đảm bảo lớn hơn 20m.

+ Về quy mô: Khu đất có diện tích đảm bảo lớn hơn 1.000m² đối với khu vực thuộc xã.

+ Về tỷ lệ: Tổng diện tích khu đất nhỏ hơn 5% tổng diện tích của dự án đề xuất.

Như vậy, khu đất nêu trên không đáp ứng được về tiêu chí và 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.

- **Vị trí (2):** Khu đất nông nghiệp khác do UBND xã quản lý (diện tích khoảng 1.606 m²):

+ Về điều kiện: Các thửa đất nằm tập trung, liền vùng, liền thửa.

+ Về tiêu chí: Khu đất có cạnh tiếp giáp với đường giao thông hiện trạng, đường đi vào khu đất không đảm bảo đường rộng tối thiểu 5m (đường hiện trạng rộng 2,5m); có chiều sâu thửa đất đảm bảo lớn hơn 20m.

+ Về quy mô: Khu đất có diện tích đảm bảo lớn hơn 1.000m² đối với khu vực thuộc xã.

+ Về tỷ lệ: Tổng diện tích khu đất nhỏ hơn 5% tổng diện tích của dự án đề xuất.

Như vậy, khu đất nêu trên không đáp ứng được về tiêu chí và 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.

- **Vị trí (3):** Khu đất công ích do UBND xã Tịnh An sử dụng (diện tích khoảng 7.178 m²):

+ Về điều kiện: Các thửa đất nằm tập trung, liền vùng, liền thửa.

+ Về tiêu chí: Khu đất có cạnh tiếp giáp với đường giao thông hiện trạng, đường đi vào khu đất không đảm bảo đường rộng tối thiểu 5m (đường hiện trạng rộng khoảng 4m), có chiều sâu thửa đất đảm bảo lớn hơn 20m.

+ Về quy mô: Khu đất có diện tích đảm bảo lớn hơn 1.000m² đối với khu vực thuộc xã.

+ Về tỷ lệ: Tổng diện tích khu đất lớn hơn 5% tổng diện tích của dự án đề xuất.

Như vậy, khu đất nêu trên 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.

- **Vị trí (4):** Khu đất công ích do UBND xã Tịnh An sử dụng (diện tích khoảng 2.991 m²):

+ Về điều kiện: Các thửa đất nằm tập trung, liền vùng, liền thửa.

+ Về tiêu chí: Khu đất có cạnh tiếp giáp với đường giao thông hiện trạng, đường đi vào khu đất không đảm bảo đường rộng tối thiểu 5m (đường hiện trạng rộng 4m), có chiều sâu thửa đất đảm bảo lớn hơn 20m.

+ Về quy mô: Khu đất có diện tích đảm bảo lớn hơn 1.000m² đối với khu vực thuộc xã.

+ Về tỷ lệ: Tổng diện tích khu đất nhỏ hơn 5% tổng diện tích của dự án đề xuất.

Như vậy, khu đất nêu trên không đáp ứng được về tiêu chí và 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.

- **Vị trí (5):** Khu đất công ích và đất nông nghiệp khác do UBND xã đang quản lý, sử dụng (diện tích khoảng 8.104 m²):

+ Về điều kiện: Các thửa đất nằm tập trung, liền vùng, liền thửa.

+ Về tiêu chí: Khu đất có cạnh tiếp giáp với đường giao thông hiện trạng, đường đi vào khu đất không đảm bảo đường rộng tối thiểu 5m (đường hiện trạng rộng 3m), có chiều sâu thửa đất đảm bảo lớn hơn 20m.

+ Về quy mô: Khu đất có diện tích đảm bảo lớn hơn 1.000m² đối với khu vực thuộc xã.

+ Về tỷ lệ: Tổng diện tích khu đất lớn hơn 5% tổng diện tích của dự án đề xuất.

Như vậy, khu đất nêu trên 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.

(Có Biên bản kiểm tra thực địa ngày 01/11/2023 kèm theo)

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

Nơi nhận:

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

Q. GIÁM ĐỐC

Nguyễn Đức Trung