

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
THỊ XÃ ĐỨC PHỔ**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: /UBND Đức Phổ, ngày tháng năm 2022

V/v có ý kiến đối với Dự án:  
Khu dân cư An Thường và chỉnh  
trang đô thị Đức Phổ (lần 2)

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường.

Dự án: Khu dân cư An Thường và chỉnh trang đô thị Đức Phổ tại thị xã Đức Phổ đã được UBND thị xã Đức Phổ có ý kiến tại Công văn số 1001/UBND ngày 17/5/2022 theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 2059/STNMT-QLĐĐ ngày 10/5/2022.

Ngày 07/6/2022 Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức họp thẩm định các điều kiện về đất đai đối với Dự án Khu dân cư An Thường và chỉnh trang đô thị Đức Phổ tại thị xã Đức Phổ. Theo đó các sở, ngành đã tham gia ý kiến và Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị UBND thị xã Đức Phổ rà soát, bổ sung một số nội dung liên quan nhu cầu sử dụng đất trong phạm vi Dự án.

Trên cơ sở báo cáo bổ sung của UBND phường Phổ Hòa tại Báo cáo số 97/BC-UBND ngày 15/6/2022, UBND phường Phổ Minh tại Báo cáo số 145/BC-UBND ngày 15/6/2022 và UBND phường Phổ Vinh tại Báo cáo số 126/BC-UBND ngày 16/6/2022. Ủy ban nhân dân thị xã có ý kiến bổ sung như sau:

**1. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:**

**a) Quy hoạch sử dụng đất:**

Dự án Khu dân cư An Thường và chỉnh trang đô thị Đức Phổ phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và Kế hoạch sử dụng đất năm đầu của quy hoạch sử dụng đất thị xã Đức Phổ được UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt tại Quyết định số 821/QĐ-UBND ngày 10/9/2021.

**b) Kế hoạch sử dụng đất:**

Dự án Khu dân cư An Thường và chỉnh trang đô thị Đức Phổ phù hợp Kế hoạch sử dụng đất năm 2022 thị xã Đức Phổ được UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt tại Quyết định số 1386/QĐ-UBND ngày 31/12/2021.

**2. Sự phù hợp với các quy hoạch có liên quan:**

**a) Về Quy hoạch xây dựng:**

- Qua đối chiếu với Đồ án quy hoạch chung đô thị Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2035 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 831/QĐ-UBND ngày 17/11/2017 và Quyết định số 832/QĐ-UBND ngày 07/12/2020, thì vị trí khu đất dự kiến đầu tư dự án được quy hoạch là đất ở, phù hợp với quy hoạch.

- Khu đất dự kiến đầu tư dự án phù hợp với Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Trung tâm đô thị phía Nam phường Nguyễn Nghiêm, thị xã Đức Phổ được phê duyệt tại Quyết định số 936/QĐ-UBND ngày 07/10/2021.

**b) Về sự phù hợp với Kế hoạch phát triển nhà ở:**

Dự án thuộc trong danh mục phát triển nhà ở của tỉnh Quảng Ngãi được phê duyệt tại Kế hoạch số 149/KH-UBND ngày 19/11/2019 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về phát triển nhà ở năm 2019, đến năm 2020 và dự kiến các năm tiếp theo (năm 2021 – 2025) trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

**3. Về hiện trạng sử dụng đất:** Đất nông nghiệp (LUC, BHK, CLN); đất phi nông nghiệp (ODT, DGT, DTL, SON, NTD) và đất chưa sử dụng (BCS).

**a. Bảng kê loại đất theo hiện trạng sử dụng đất trong khu vực Dự án:**

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích quy hoạch dự án (m <sup>2</sup> )	Ghi chú
<b>I</b>	<b>ĐẤT NÔNG NGHIỆP</b>	<b>NNP</b>	<b>80.279,0</b>	
1	Đất chuyên trồng lúa nước	LUC	78.286,0	
2	Đất bằng trồng cây hàng năm khác	BHK	1.903,0	
3	Đất trồng cây lâu năm	CLN	90,0	
<b>II</b>	<b>ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP</b>	<b>PNN</b>	<b>17.060,0</b>	
1	Đất ở tại đô thị + Đất trồng cây hàng năm khác	ODT+BHK	597,0	
2	Đất nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng.	NTD	96,0	
3	Đất giao thông	DGT	2.093,0	
4	Đất thủy lợi	DTL	9.217,0	
5	Đất sông ngòi, kênh, rạch, suối	SON	5.057,0	
<b>III</b>	<b>ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG</b>	<b>BCS</b>	<b>2.540,0</b>	
<b>Tổng diện tích</b>			<b>99.879</b>	
<b>Tổng số thửa</b>			<b>152</b>	

**b. Bảng kê loại đất do UBND phường Phổ Hòa quản lý**

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích quy hoạch dự án (m <sup>2</sup> )	Ghi chú
-----	----------	---------	---	---------

<b>I</b>	<b>ĐẤT NÔNG NGHIỆP</b>	<b>NNP</b>	<b>11.552,0</b>	
1	Đất chuyên trồng lúa nước	LUC	11.552,0	
<b>II</b>	<b>ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP</b>	<b>PNN</b>	<b>9.880,0</b>	
1	Đất giao thông	DGT	1.038,0	
2	Đất thủy lợi	DTL	6.173,0	
3	Đất sông ngòi, kênh, rạch, suối	SON	2.669,0	
<b>III</b>	<b>ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG</b>	<b>BCS</b>	<b>778,0</b>	
<b>Tổng diện tích</b>			<b>22.210,0</b>	
<b>Tổng số thửa</b>			<b>26</b>	

**c. Bảng kê loại đất do UBND phường Phổ Minh quản lý**

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích quy hoạch dự án (m <sup>2</sup> )	Ghi chú
<b>I</b>	<b>ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP</b>	<b>PNN</b>	<b>240,0</b>	
1	Đất sông ngòi, kênh, rạch, suối	SON	102,0	
2	Đất giao thông	DGT	100,0	
3	Đất thủy lợi	DTL	38,0	
<b>II</b>	<b>ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG</b>	<b>BCS</b>	<b>7,0</b>	
<b>Tổng diện tích</b>			<b>247,0</b>	
<b>Tổng số thửa</b>			<b>4</b>	

**d. Bảng kê loại đất do UBND phường Phổ Vinh quản lý**

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích quy hoạch dự án (m <sup>2</sup> )	Ghi chú
<b>1</b>	<b>ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP</b>	<b>PNN</b>	<b>6.336,0</b>	
1	Đất nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng.	NTD	96,0	
2	Đất sông ngòi, kênh, rạch, suối	SON	2.286,0	
3	Đất giao thông	DGT	740,0	
4	Đất thủy lợi	DTL	3.214,0	

<b>II</b>	<b>ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG</b>	<b>BCS</b>	<b>1.762,0</b>	
<b>Tổng diện tích</b>			<b>8.098,0</b>	
<b>Tổng số thửa</b>			<b>17</b>	

#### **4. Về nguồn gốc sử dụng đất, đất công, tài sản công:**

##### **a. Nguồn gốc sử dụng đất:**

Đất giao cho hộ gia đình, cá nhân theo Nghị định 64/CP của Chính Phủ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân quản lý, sử dụng; đất do UBND phường Phổ Hòa, Phổ Minh và Phổ Vinh quản lý theo quy định.

##### **b. Về đất công:**

Theo báo cáo của UBND phường Phổ Hòa tại Báo cáo số 97/BC-UBND ngày 15/6/2022 và đối chiếu với Bản đồ quản lý đất công ích và các loại đất nông nghiệp khác do UBND phường Phổ Hòa quản lý theo Chỉ thị 09/CT-UBND ngày 19/4/2018 của UBND tỉnh Quảng Ngãi đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định thì có 11.552m<sup>2</sup>/13 thửa đất lúa là đất công ích do UBND phường Phổ Hòa quản lý, chiếm tỷ lệ 11,56% (11.552m<sup>2</sup>/99.879m<sup>2</sup>)

- Theo điểm d khoản 1 Điều 3 Quyết định số 40/QĐ-UBND ngày 27/8/2021 về tỷ lệ khu đất có diện tích tối thiểu chiếm 5% tổng diện tích của dự án thì khu đất đủ điều kiện để tách thành dự án độc lập.

- Theo điểm b khoản 1 Điều 3 Quyết định số 40/QĐ-UBND ngày 27/8/2021 thì khu đất không tiếp giáp với đường đi hiện trạng (đường rộng tối thiểu 5m) và không có đường đi vào khu đất (đường rộng tối thiểu 5m).

UBND phường Phổ Hòa không thể tách các thửa đất thành các dự án độc lập tại các vị trí trong ranh giới đề xuất của Dự án để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất và sẽ làm phá vỡ hạ tầng kỹ thuật của đô thị Đức Phổ

##### **c. Về tài sản công:**

- Trong khu vực đề xuất dự án Khu dân cư An Thường và Chinh trang đô thị có tài sản công, bao gồm: kênh N4, kênh nội đồng và đường giao thông; cụ thể như sau:

+ Kênh N4 bằng BTXM nằm trong ranh dự án; chiều dài tuyến kênh nằm trong dự án khoảng 400 m.

+ Kênh nội đồng bằng BTXM nằm trong ranh dự án; chiều dài tuyến kênh nằm trong dự án khoảng 500 m..

+ Đường giao thông nông thôn bằng BTXM dài khoảng 226m, bề rộng mặt đường 3,5m.

**5. Về Môi trường:** Dự án thuộc trường hợp phải Đánh giá tác động môi trường theo khoản 1 điều 28 của Luật Bảo vệ Môi trường.

## **6. Kiến nghị:**

a. Dự án có sử dụng đất lúa đề nghị Chủ đầu tư (được chọn sau khi đấu thầu Dự án) cần phối hợp địa phương xây dựng phương án sử dụng tầng đất mặt theo đúng quy định tại Nghị định số 94/2019/NĐ-CP ngày 13/12/2019 của Chính phủ và 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 chuyên mục đích sang phi nông nghiệp trên địa bàn tỉnh.

b. Trong khu vực đề xuất Dự án có đất công và tài sản công như đã nêu trên. Đề nghị Chủ đầu tư (được chọn sau khi đấu thầu Dự án) trong quá trình triển khai dự án phải phối hợp các sở ngành của Tỉnh, UBND phường Phổ Vinh, phường Phổ Hòa, phường Phổ Minh và các phòng ban của thị xã Đức Phổ để có giải pháp xử lý tài sản công theo quy định của Luật quản lý, sử dụng tài sản công.

c. Đối với phần diện tích đất sông Lò Bó, đề nghị Chủ đầu tư (được chọn sau khi đấu thầu Dự án) trong quá trình thiết kế chi tiết tỷ lệ 1/500 phải tính đến phương án thoát nước trong mùa mưa lũ đối với khu vực Dự án và khu vực lân cận bị tác động.

d. Dự án có thu hồi đường giao thông nội đồng và các mương tưới, tiêu phục vụ sản xuất, đề nghị Chủ đầu tư (được chọn sau khi đấu thầu Dự án) cần phối hợp địa phương hoàn trả lại các tuyến kênh và đường đi để đảm bảo tưới, tiêu và đi lại cho nhân dân tại khu vực lân cận dự án.

Trên đây là ý kiến của UBND thị xã Đức Phổ, đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, tham mưu theo quy định./.

### ***Nơi nhận:***

- Như trên;
- CT, PCT UBND thị xã;
- Phòng TN&MT.
- Lưu: VT.

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Võ Minh Vương**