

BÁO CÁO

Về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch sử dụng đất tại Khu dân cư Đồng Sạ Bắc và Khu dân cư Đồng Sạ Nam, xã Tịnh Ấn Tây, thành phố Quảng Ngãi

Theo nội dung đề nghị tại Tờ trình số 05/TTr-UBND ngày 09/02/2023 của UBND xã Tịnh Ấn Tây về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch sử dụng đất tại Khu dân cư Đồng Sạ Bắc và Khu dân cư Đồng Sạ Nam, xã Tịnh Ấn Tây, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi; Trên cơ sở nội dung ý kiến của Phòng Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 50/TNMT ngày 17/02/2023, ý kiến của UBND xã Tịnh Ấn Tây tại Báo cáo số 32/BC-UBND ngày 21/02/2023, Phòng Quản lý đô thị thành phố báo cáo, đề xuất UBND thành phố một số nội dung sau:

1. Nội dung đề nghị điều chỉnh cục bộ của UBND xã Tịnh Ấn Tây:

Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất tại 2 vị trí thuộc Quy hoạch chi tiết Khu dân cư Đồng Sạ Bắc và Khu dân cư Đồng Sạ Nam, xã Tịnh Ấn Tây, cụ thể:

- **Vị trí 1:** Điều chỉnh cục bộ thửa đất khoảng 362 m² nằm ở phía Bắc thửa đất số 589 và phía Nam thửa đất số 585 cùng thuộc tờ bản đồ số 12 đo vẽ năm 2016 thuộc Khu dân cư Đồng Sạ Nam và Khu dân cư Đồng Sạ Bắc từ đất hạ tầng kỹ thuật (đất taluy) thành đất ở phân lô (gồm 02 lô đất ở liền kề, kích thước mỗi lô: 5m x 24m) và hành lang kỹ thuật. Vị trí thửa đất xin điều chỉnh có giới cận:

+ Phía đông giáp: Đường giao thông kết nối đường Võ Nguyên Giáp (đoạn trước bệnh viện Sơn Tịnh) đến đường Tế Hanh.

+ Phía Tây giáp: Khu dân cư Thống Nhất.

+ Phía Nam giáp: Thửa đất số 589, tờ bản đồ số 12 (đo vẽ năm 2016).

+ Phía Bắc giáp: thửa đất số: 585, tờ bản đồ số 12 (đo vẽ năm 2016).

- **Vị trí 2:** Điều chỉnh cục bộ quy hoạch sử dụng đất từ đất giao thông với diện tích 369.5m² sang đất ở tại nông thôn với diện tích 369.5m² tại vị trí như sau:

+ Phía Đông giáp: Đường giao thông kết nối đường Võ Nguyên Giáp (đoạn trước bệnh viện Sơn Tịnh) đến đường Tế Hanh;

+ Phía Tây giáp: Khu dân cư Thống Nhất;

+ Phía Nam giáp: Thửa đất số 737, tờ bản đồ số 12 (đo vẽ năm 2016);

+ Phía Bắc giáp: Thửa đất số 694, tờ bản đồ số 12 (đo vẽ năm 2016).

(có sơ đồ vị trí khu đất kèm theo)

2. Cơ sở, lý do đề xuất điều chỉnh cục bộ:

- Cả 02 vị trí đất mà UBND xã Tịnh Ấn Tây đề nghị xem xét (vị trí 1 và vị trí 2 theo Tờ trình số 05/TTr-UBND ngày 09/02/2023 của UBND xã Tịnh Ấn Tây), trên bản đồ Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Quảng Ngãi đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 834/QĐ-UBND ngày 15/9/2021 đều thể hiện Quy hoạch sử dụng đất là đất ở đô thị (ODT) (theo ý kiến của Phòng Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 50/TNMT ngày 17/02/2023).

Khai thác quỹ đất không còn sử dụng (đất nương nước) để thực hiện việc giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với 03 hộ dân đang sinh sống tại Cụm công nghiệp Làng nghề xã Tịnh Ấn Tây, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi để làm nhà ở.

- Phù hợp với đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị trung tâm phía Bắc thành phố Quảng Ngãi đã được UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt tại Quyết định số 678/QĐ-UBND ngày 13/10/2020.

3. Trình tự thực hiện:

UBND xã Tịnh Ấn Tây đã tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch sử dụng đất tại Khu dân cư Đồng Sạ Bắc và Khu dân cư Đồng Sạ Nam, xã Tịnh Ấn Tây, thành phố Quảng Ngãi và tổng hợp ý kiến tại Báo cáo số 32/BC-UBND ngày 21/02/2023. Tất cả ý kiến đều thống nhất với nội dung đề xuất điều chỉnh cục bộ tại vị trí 01-phần diện tích khoảng 362 m² điều chỉnh từ đất hạ tầng kỹ thuật (đất taluy) thành đất ở phân lô (gồm 02 lô đất ở liền kề, kích thước mỗi lô: 5m x 24m) và hành lang kỹ thuật.

Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Quảng Ngãi đã được Phòng Tài nguyên và Môi trường có ý kiến về sự phù hợp tại Công văn số 50/TNMT ngày 17/02/2023. UBND xã Tịnh Ấn đã có ý kiến không còn sử dụng nương nước hiện trạng tại Tờ trình số 05/TTr-UBND ngày 09/02/2023.

4. Nhận xét, kiến nghị:

Về cơ bản nội dung đề nghị điều chỉnh cục bộ quy hoạch sử dụng đất tại Khu dân cư Đồng Sạ Bắc và Khu dân cư Đồng Sạ Nam, xã Tịnh Ấn Tây, thành phố Quảng Ngãi của UBND xã Tịnh Ấn Tây là phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thành phố Quảng Ngãi; phù hợp với Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị trung tâm phía Bắc thành phố Quảng Ngãi; mục tiêu điều chỉnh cục bộ quy hoạch để khai thác hiệu quả sử dụng đất tại khu vực, hình thành 2 lô đất ở để thực hiện các thủ tục tiếp theo, giải quyết nội dung có liên quan các hộ dân được UBND huyện Sơn Tịnh cùng UBND xã Phú Nghĩa, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội đưa vào để truyền nghề cho các hộ dân tại Cụm Công nghiệp xã Tịnh Ấn Tây, huyện Sơn Tịnh (theo Thông báo số 1295/TB-UBND ngày 29/9/2022 của UBND thành phố); phục vụ an sinh xã hội, vì lợi ích cộng đồng, phù hợp với khoản 5 Điều 47. Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 về điều kiện điều chỉnh quy hoạch đô thị.

UBND xã Tịnh Ấn Tây đề xuất điều chỉnh cục bộ tại 02 vị trí. Tuy nhiên qua kiểm tra rà soát thì vị trí 02 có khả năng kết nối khu vực phía Tây và đường giao thông hiện trạng kết nối đường Võ Nguyên Giáp (đoạn trước bệnh viện Sơn Tịnh) đến đường Tế Hanh và kết nối về phía Đông với dự án Khu đô thị dịch vụ VSIP. Do đó nội dung đề xuất điều chỉnh tại **vị trí 02 chưa đủ cơ sở để xem xét điều chỉnh. Thống nhất đề xuất điều chỉnh cục bộ tại vị trí 01**, đồng thời qua kiểm tra bản vẽ file kèm theo do UBND xã cung cấp thì phần diện tích điều chỉnh cục bộ tại vị trí 01 là 323 m². Nội dung báo cáo đề xuất điều chỉnh cục bộ quy hoạch sử dụng đất tại Khu dân cư Đồng Sạ Bắc và Khu dân cư Đồng Sạ Nam, xã Tịnh Ấn Tây, thành phố Quảng Ngãi cụ thể như sau:

- Điều chỉnh cục bộ khu đất khoảng 323 m² nằm ở phía Bắc thửa đất số 589 và phía nam thửa đất số 585 cùng thuộc tờ bản đồ số 12 đo vẽ năm 2016 thuộc Khu dân cư Đồng Sạ Nam (theo Quyết định số 1191/QĐ-UBND ngày 04/7/2005 của UBND huyện Sơn Tịnh) và Khu dân cư Đồng Sạ Bắc (theo Quyết định số 1033/QĐ-UBND ngày 19/12/2003 của UBND huyện Sơn Tịnh) từ đất hạ tầng kỹ thuật (đất taluy) thành 240 m² đất ở phân lô (gồm 02 lô đất ở liền kề, kích thước mỗi lô: 5m x 24m) và 83 m² đất hành lang kỹ thuật nằm ở phía Nam thửa đất 585s (giữa dãy nhà hiện trạng và lô đất hình thành mới).

- Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc đối với 02 thửa đất ở nêu trên cụ thể như sau:

- + Mật độ xây dựng tối đa là 85%.
- + Số tầng cao tối đa là 05 tầng.
- + Hệ số sử dụng đất tối đa là 05 lần.

Phòng Quản lý đô thị thành phố báo cáo một số nội dung trên, kính đề nghị UBND thành phố Quảng Ngãi xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- UBND TP (báo cáo);
- Các phòng: TN&MT, TC-KH TP;
- UBND xã Tịnh Ấn Tây;
- TP, các PTP QLĐT, CV;
- Lưu VT, Long.

TRƯỞNG PHÒNG

Trần Đình Trường

