

Số: /STNMT-QLĐĐ  
V/v góp ý nội dung xem xét đề xuất tài trợ  
lập Quy hoạch chi tiết dự án Khu đô thị -  
thương mại dịch vụ Tây Đồng Đăng,  
tỷ lệ 1/500

Lạng Sơn, ngày tháng 6 năm 2022

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Lạng Sơn.

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Công văn số 1119/SXD-QHKT&PTĐT ngày 23/6/2022 của Sở Xây dựng về việc lấy ý kiến nội dung xem xét đề xuất tài trợ lập Quy hoạch chi tiết dự án Khu đô thị - thương mại dịch vụ Tây Đồng Đăng, tỷ lệ 1/500. Sau khi xem xét nội dung đề nghị của Công ty cổ phần Thương mại SH Land (Công ty) tại Công văn số 03-CV/SHL ngày 21/6/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

### **1. Về chủ trương sử dụng kinh phí tài trợ lập quy hoạch**

Việc Nhà đầu tư có nguyện vọng tài trợ kinh phí không hoàn lại với bất cứ lý do gì trong việc lập quy hoạch khu dân cư là phù hợp với chủ trương khuyến khích của Nhà nước, Sở Tài nguyên và Môi trường đồng thuận với nguyện vọng của Nhà đầu tư.

Qua xem xét vị trí dự án Khu đô thị - thương mại dịch vụ Tây Đồng Đăng cho thấy trong tổng diện tích đất dự kiến của dự án khoảng 41 ha, trong đó có khoảng 31 ha thuộc huyện Cao Lộc và khoảng 10 ha thuộc huyện Văn Lãng; tuy nhiên trong văn bản đề xuất của Công ty chưa có thông tin gửi UBND huyện Văn Lãng xem xét, có ý kiến. Mặt khác, vị trí đề xuất của dự án có phần lớn diện tích trùng với quy hoạch dự án Khu đô thị mới huyện Cao Lộc (khoảng 20 ha), và dự án Khu trung tâm hành chính huyện Cao Lộc (khoảng 05 ha); các dự án trên chưa triển khai thực hiện. Nhà đầu tư cần khảo sát, nghiên cứu kỹ nhu cầu thị trường để lập quy hoạch bảo đảm hiệu quả sử dụng đất, hiệu quả dự án.

### **2. Về sự phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất**

Kiểm tra sơ đồ khoanh vẽ vị trí đề xuất nghiên cứu và tài trợ lập Quy hoạch chi tiết dự án Khu đô thị - thương mại dịch vụ Tây Đồng Đăng, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn với Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Cao Lộc được UBND tỉnh Lạng Sơn phê duyệt tại Quyết định số 1346/QĐ-UBND ngày 07/7/2021 và Kế hoạch sử dụng đất năm 2022 huyện Cao Lộc được UBND tỉnh Lạng Sơn phê duyệt tại Quyết định số 1346/QĐ-UBND ngày 07/7/2021, cụ thể vị trí ranh giới dự án được biểu thị trên bản đồ quy hoạch sử dụng đất gồm những loại đất sau:

- Diện tích khoảng 36 ha (gồm cả đất dự án Khu trung tâm hành chính huyện Cao Lộc khoảng 05 ha) đề xuất tại thôn Pá Phiêng, thôn Nà Lâm, xã Hồng Phong huyện Cao Lộc và khoảng 10 ha tại thôn Pò Chài, xã Tân Mỹ, huyện Văn Lãng. Phạm vi ranh giới phía Đông Bắc giáp đồi núi đất; phía Tây Bắc giáp đường tránh quốc lộ 4A; phía Tây giáp khu dân cư hiện trạng; phía Nam giáp đường cao tốc dự kiến.

- Tại địa bàn huyện Cao Lộc: Một phần là đất là Đất ở tại đô thị (Khu đô thị mới thuộc Dự án đầu tư xây dựng thị trấn Đồng Đăng khoảng 20 ha), Đất xây dựng trụ sở cơ quan thuộc dự án Trung tâm hành chính huyện Cao Lộc (khoảng 05 ha); còn lại là Đất rừng sản xuất (khoảng 07 ha), Đất trồng cây hàng năm khác (khoảng 04 ha), Đất giao thông thuộc Tuyến đèo nối Km8 đi cửa khẩu Cốc Nam. Trong ranh giới đề xuất lập quy hoạch chưa có dự án đầu tư khác đang triển khai thực hiện, chưa phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

- Tại địa bàn huyện Văn Lãng: Một phần là Đất rừng sản xuất, Đất trồng lúa và Đất giao thông thuộc Cao tốc Đồng Đăng – Trà Lĩnh. Trong ranh giới đề xuất lập quy hoạch chưa có dự án đầu tư khác đang triển khai thực hiện, chưa phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

### **3. Về chỉ tiêu sử dụng đất**

Tại Quyết định số 927/QĐ-UBND ngày 01/6/2022 của UBND tỉnh phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch tỉnh Lạng Sơn thời kỳ 2021-2030 tầm nhìn đến năm 2050, kế hoạch sử dụng đất tỉnh Lạng Sơn 05 năm (2021-2025) cho cấp huyện. Chỉ tiêu diện tích đất ở được phân bổ từ quy hoạch tỉnh làm cơ sở điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 cấp huyện cũng rất hạn chế, cụ thể tại huyện Cao Lộc như sau:

- Đối với đất ở tại nông thôn chỉ tiêu được phân bổ trong kỳ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 là 871,7 ha, tăng 139,2 ha so với hiện trạng năm 2020; phân bổ trong kế hoạch sử dụng đất đến năm 2025 là 765,7 ha tăng 24,3 ha so với hiện trạng năm 2020.

- Đối với đất ở tại đô thị chỉ tiêu được phân bổ trong kỳ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 là 184,1 ha, tăng 35,3 ha so với hiện trạng năm 2020; phân bổ trong kế hoạch sử dụng đất đến năm 2025 là 172,9 ha tăng 24,1ha so với hiện trạng năm 2020.

Đề nghị Nhà đầu tư phối hợp với UBND huyện Cao Lộc để cập nhật quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; đồng thời đề nghị UBND huyện Cao Lộc căn cứ chỉ tiêu được phân bổ rà soát, cân đối chỉ tiêu sử dụng đất ở (đô thị, nông thôn) trong điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 và kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện đối với các dự án sử dụng đất ở, sắp xếp theo thứ tự ưu tiên đối với từng dự án có tính khả thi, có nguồn lực thực hiện ngay, tránh trùng lặp, chồng chéo, đảm bảo sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả, phù hợp với chỉ tiêu được UBND tỉnh phân bổ, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn huyện.

Sở Tài nguyên và Môi trường gửi Sở Xây dựng xem xét, tổng hợp./.

#### **Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lãnh đạo Sở;
- Văn phòng Sở;
- Trung tâm CNTT TN&MT;
- Lưu: VT, QLĐĐ (VKL).

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Chu Văn Thạch**