

Phụ lục giải trình nội dung ý kiến góp ý của Bộ Xây dựng đối với đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000
Khu dịch vụ dịch vụ hỗn hợp Đông Dung Quất (Quy hoạch phân khu hỗn hợp Đông Dung Quất)
(kèm theo Báo cáo 33/BC-QHKT ngày 17/4/2025 của Sở Xây dựng)

TT	Ý kiến góp ý của Bộ Xây dựng tại Công văn số 793/BXD-QHKT ngày 21/3/2025	Nội dung giải trình
1	Về căn cứ pháp lý và sự phù hợp giữa các cấp độ quy hoạch	
1.2	Quy hoạch Phân khu hỗn hợp Đông Dung Quất được UBND tỉnh Quảng Ngãi nghiên cứu lập quy hoạch trên quy mô diện tích khoảng 521 ha thuộc địa bàn các xã Bình Thuận, Bình Trị, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi thuộc Phân khu 1 (<i>Phân khu đô thị, công nghiệp, dịch vụ Bắc Dung Quất</i>). Tuy nhiên, theo Quy hoạch chung 168, không xác định phân khu dịch vụ hỗn hợp Đông Dung Quất, do đó đề nghị bổ sung luận cứ trong việc xác định phạm vi, ranh giới quy mô lập Quy hoạch Phân khu hỗn hợp Đông Dung Quất làm cơ sở để nội suy các chỉ tiêu quy hoạch theo Quy hoạch chung 168	Phạm vi và quy mô Quy hoạch phân khu hỗn hợp Đông Dung Quất thuộc Phân khu 1 - Phân khu đô thị, công nghiệp, dịch vụ Bắc Dung Quất (theo Quy hoạch chung 168) và đồ án Quy hoạch phân khu đã được xác định cụ thể theo Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu (<i>được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 498/QĐ-UBND ngày 06/6/2023</i>) với quy mô diện tích khoảng 521 ha. Trong quá trình lập Quy hoạch phân khu xác định ranh phân khu hỗn hợp Đông Dung Quất nhằm phục công tác quy hoạch, quản lý; đảm bảo tuân thủ theo Quy hoạch chung 168 được duyệt.
2	Sự phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn	
	Cần bổ sung thể hiện đầy đủ các yêu cầu, nội dung của quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy định đối với quy hoạch phân khu, đảm bảo phù hợp với QCVN 01:2021/BXD (gọi tắt là Quy chuẩn 01) và Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07:2016/BXD. Bổ sung đầy đủ các phụ lục, bảng biểu tính toán, đặc biệt là tính toán về quy hoạch giao thông.	Đồ án Phân khu hỗn hợp Đông Dung Quất thực hiện theo quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD và các quy chuẩn hiện hành có liên quan.
3	Về nội dung đồ án Phân khu hỗn hợp Đông Dung Quất	
3.1	Về nội dung đánh giá hiện trạng: Đề nghị bổ sung các phân tích đánh giá hiện trạng sử dụng đất, hiện trạng phân bố dân	Xin tiếp thu ý kiến Bộ Xây dựng và đã bổ sung nội dung này vào Chương II (Thuyết minh tổng hợp)

	cur, hiện trạng phân bố không gian, hiện trạng các công trình hạ tầng xã hội, nhà ở; đánh giá công tác quản lý, triển khai thực hiện quy hoạch, rà soát các dự án đang triển khai. Bổ sung phương án tái định cư và khu lưu trú đối với người lao động trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch, đảm bảo phù hợp với định hướng phát triển nhà ở theo QHC 168 và Quy chuẩn 01	
3.2	Về quy hoạch sử dụng đất: Theo Quy hoạch phân khu hỗn hợp Đông Dung Quất có đề xuất 24,23ha là đất dịch vụ dành cho vui chơi, giải trí với mật độ xây dựng gộp toàn khu là 40%, tầng cao 1-3 tầng. Đề nghị làm rõ tính chất chức năng của đất vui 2 chơi giải trí và đảm bảo không hình thành đất ở trong các khu vực vui chơi giải trí, đồng thời đảm bảo mật độ xây dựng phải phù hợp với Quy hoạch chung 168 (theo Quy hoạch chung 168 khu vực Đông Dung Quất có mật độ xây dựng từ 5% đến 25%). Quy hoạch Phân khu hỗn hợp Đông Dung Quất đề xuất quy hoạch chức năng cây xanh sử dụng hạn chế quy mô khoảng 90 ha và chia làm 02 khu vực là chưa phù hợp với Quy hoạch chung 168.	- Khu dịch vụ hỗn hợp Đông Dung Quất với tính chất phát triển dịch vụ, thương mại, du lịch nghỉ dưỡng, do đó đồ án Quy hoạch phân khu không bố trí đất ở. - Phần quy hoạch sử dụng đất của đồ án QHPK đã cụ thể chức năng đất phát triển du lịch theo định hướng Quy hoạch chung 168. Theo đó, đồ án QHPK đã xác định các chức năng đất: cây xanh hạn chế, du lịch, dịch vụ... nhằm cụ thể chức năng sử dụng đất phát triển du lịch theo Quy hoạch chung 168. - Qua rà soát, các đơn vị có liên quan thống nhất tên gọi phần diện tích khoảng 90ha thuộc đồ án Quy hoạch phân khu là đất “thể dục thể thao”, đảm bảo phù hợp với quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ; phù hợp với Nhiệm vụ lập QHPK đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 498/QĐ-UBND ngày 06/6/2023; phần diện tích 90ha này được phân làm 02 khu vực (cách nhau bởi sông Suối và Bàu cá cái) thuộc phần diện tích đất phát triển du lịch, đảm bảo phù hợp định hướng QHC 168. - Mật độ xây dựng toàn khu của đồ án đạt 7%, đảm bảo theo Quy hoạch chung 168 quy định.

3.3	Về dự báo chỉ tiêu phát triển và chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án: Bổ sung dự báo các chỉ tiêu phát triển (dự báo dân số, lao động; dự báo đất đai; dự báo các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính). Đề nghị rà soát các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật của Quy hoạch Phân khu hỗn hợp Đông Dung Quất, đảm bảo phù hợp với chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu đã được xác định trong Quy hoạch chung 168.	Xin tiếp thu ý kiến Bộ Xây dựng. Đồ án Quy hoạch phân khu hỗn hợp Đông Dung Quất được lập đảm bảo hài hòa các chỉ tiêu dân số, lao động, dự báo đất đai, chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật,... đảm bảo phù hợp với chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu đã được xác định trong Quy hoạch chung 168 và QCVN 01:2021/BXD.
3.4	Bổ sung, làm rõ sự phù hợp chỉ tiêu đất nông nghiệp, đất 03 loại rừng theo QHC 168, Quy hoạch tỉnh Quảng Ngãi thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, chỉ tiêu Quy hoạch sử dụng đất quốc gia tại Quyết định số 326/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ về việc phân bổ chỉ tiêu Quy hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, Kế hoạch sử dụng đất quốc gia 5 năm 2021-2025 và Quyết định số 227/QĐ-TTg ngày 12/3/2024 của Thủ tướng Chính phủ điều chỉnh một số chỉ tiêu sử dụng đất đến năm 2025 được Thủ tướng Chính phủ phân bổ tại Quyết định số 326/QĐ-TTg ngày 09/3/2022. Theo phương án quy hoạch sử dụng đất của QHPK Đông Dung Quất, diện tích đất nông nghiệp giảm 236,71ha, đất rừng sản xuất giảm 33,95ha. Đề nghị UBND tỉnh Quảng Ngãi làm rõ căn cứ, sự cần thiết và chịu trách nhiệm khi chuyển đổi mục đích sử dụng đất, đảm bảo phù hợp với pháp luật về đất đai, lâm nghiệp	Đồ án QHPK đã cụ thể các chức năng sử dụng đất theo Quy hoạch chung 168, diện tích đất nông nghiệp, đất rừng sản xuất có sự thay đổi, nhằm phù hợp với tính chất và định hướng phát triển theo Quy hoạch chung 168 và nhu cầu của địa phương. Đã kiểm tra, rà soát đối chiếu với Quy hoạch lâm nghiệp quốc gia thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 895/QĐ-TTg ngày 24/8/2024 và áp dụng theo Công văn số 1116/BNN-LN ngày 17/02/2025 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường) về một số nội dung liên quan đến thực hiện lâm nghiệp quốc gia.
3.5	Rà soát nội dung phương án, giải pháp cấp nước phòng cháy chữa cháy trong đồ án quy hoạch đảm bảo các quy định tại Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy.	Đồ án quy hoạch đảm bảo các quy định tại Nghị định số 136/2020/NĐ-CP, được trình bày cụ thể trong thuyết minh tại Chương VII - Phòng cháy chữa cháy và trình bày trên bản vẽ QH13 - Bản vẽ hệ thống hạ tầng kỹ thuật phục vụ phòng cháy chữa cháy.

3.6	Về thể hiện thuyết minh, bản vẽ: Bổ sung quy định quản lý theo đồ án quy hoạch được duyệt, bản đồ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm (nếu có). Phần thuyết minh, hồ sơ bản vẽ và các bản đồ quy hoạch cần thể hiện đầy đủ các nội dung, ký hiệu của bản vẽ quy hoạch đô thị theo quy định tại Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn.	- Các nội dung, ký hiệu bản vẽ đã được đảm bảo tuân thủ theo Thông tư số 04/2022/TT-BXD. - Đã bổ sung quy định quản lý đảm bảo phù hợp quy định (kèm theo đồ án)
3.8	Rà soát nội dung phương án, giải pháp cấp nước phòng cháy chữa cháy trong đồ án quy hoạch đảm bảo các quy định tại Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy	Về nội dung PCCC. Đồ án đã bố trí quỹ đất xây dựng đội PCCC. Về nguồn cấp nước chữa cháy và dự phòng đã được thuyết minh chi tiết trong mục 5.3.7. Giải pháp cấp nước phòng cháy, chữa cháy (trang 53) . Đảm bảo tuân thủ Nghị định 136 và QC 06:2022
3.9	Về thể hiện thuyết minh, bản vẽ: Bổ sung quy định quản lý theo đồ án quy hoạch được duyệt. Phần hồ sơ, bản vẽ cần thể hiện đầy đủ các nội dung, ký hiệu theo quy định tại Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn	Tiếp thu ý kiến, phần bản vẽ và thuyết minh đã đảm bảo thực hiện theo thông tư 04/2022/TT-BXD