

Số: /BC-SXD

Quảng Ngãi, ngày tháng 4 năm 2025

**BÁO CÁO**

**V/v thẩm định, trình Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua  
đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000  
Khu dịch vụ hỗn hợp Đông Dung Quất**

Kính gửi: UBND tỉnh Quảng Ngãi.

Đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Dung Quất, tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2045 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 168/QĐ-TTg ngày 28/02/2023; Để đáp ứng kịp thời công tác thu hút đầu tư và quản lý quy hoạch, xây dựng trên địa bàn Khu kinh tế Dung Quất trong thời gian đến, việc lập các đồ án quy hoạch phân khu xây dựng cho các khu chức năng trong Khu kinh tế Dung Quất là việc làm cần thiết và cấp bách. Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu dịch vụ hỗn hợp Đông Dung Quất đã được Ban Quản lý KKT Dung Quất và các KCN Quảng Ngãi (Ban Quản lý KKT Dung Quất) tổ chức lấy ý kiến của các Sở ngành, đơn vị có liên quan (tại Công văn số 1016/BQL-QHXD ngày 16/4/2024); lấy ý kiến của cộng đồng dân cư các xã: Bình Trị, Bình Thuận (được UBND xã tổng hợp lần lượt tại các Báo cáo số: 132/BC-UBND ngày 06/5/2024 và 133/BC-UBND ngày 10/5/2024); được UBND tỉnh thông qua (tại Thông báo số 245/TB-UBND ngày 23/5/2024) và được Ban Kinh tế - Ngân sách của HĐND tỉnh thẩm tra (tại Báo cáo số 136/BC-HĐND ngày 12/7/2024).

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của HĐND tỉnh tại Công văn số 155/HĐND-KTNS ngày 17/9/2024 (trong đó, Thường trực HĐND tỉnh đề nghị UBND tỉnh nghiên cứu trình HĐND tỉnh quyết định các đồ án quy hoạch phân khu xây dựng còn lại trong KKT Dung Quất sau khi có ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng); Trên cơ sở ý kiến góp ý, thỏa thuận của Bộ Xây dựng tại Công văn số 594/BXD-QHKT ngày 18/3/2025, Sở Xây dựng đã thường xuyên trao đổi, đôn đốc Ban Quản lý KKT Dung Quất tiếp thu chỉnh sửa, hoàn thiện đồ án Quy hoạch phân khu, phù hợp với quy định, đồ án Quy hoạch chung (đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt), Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu (đã được UBND tỉnh phê duyệt), chỉ đạo của UBND tỉnh (tại Thông báo số 95/TB-UBND, Công văn số 1596/UBND-KTN ngày 25/3/2025 và tại cuộc họp UBND tỉnh ngày 10/4/2025) và góp ý của Bộ Xây dựng.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp UBND tỉnh ngày 10/4/2025, trên cơ sở đề nghị của Ban Quản lý KKT Dung Quất tại Công văn số 1042/BQL-QHXD ngày 16/4/2025; để có cơ sở triển khai các

bước tiếp theo, Sở Xây dựng tổng hợp, thẩm định nội dung đồ án quy hoạch, dự thảo Tờ trình của UBND tỉnh, dự thảo Nghị quyết của HĐND tỉnh thông qua đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu dịch vụ hỗn hợp Đông Dung Quất; gồm các nội dung chính sau:

### **I. Căn cứ pháp lý**

- Luật Xây dựng ngày 18/06/2014; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

- Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

- Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch xây dựng; quản lý thực hiện quy hoạch xây dựng; giấy phép quy hoạch.

- Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

- Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và 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;

- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

- Quyết định số 168/QĐ-TTg ngày 28/02/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Dung Quất, tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2045;

- Quyết định số 498/QĐ-UBND ngày 06/6/2023 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt Nhiệm vụ khảo sát, nhiệm vụ quy hoạch và dự toán chi phí lập Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu dịch vụ hỗn hợp Đông Dung Quất;

- Thông báo số 245/TB-UBND ngày 23/5/2024 Kết luận của Phó Chủ tịch UBND tỉnh Trần Phước Hiền tại cuộc họp để nghe và cho ý kiến về đồ án QHPK xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu dịch vụ hỗn hợp Đông Dung Quất;

- Công văn số 793/BXD-QHKT ngày 21/3/2025 của Bộ Xây dựng về việc góp ý đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu dịch vụ hỗn hợp Đông Dung Quất.

### **II. Nội dung chính của đồ án quy hoạch**

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu dịch vụ hỗn hợp Đông Dung Quất.

2. Quy mô, phạm vi nghiên cứu quy hoạch

Phạm vi ranh giới lập quy hoạch có quy mô diện tích khoảng 521 ha, thuộc một phần ranh giới các xã: Bình Thuận, Bình Trị - huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi; giới cận như sau:

- Phía Đông: Giáp Biển Đông;
- Phía Tây: Giáp hành lang bảo vệ đường ống Nhà máy lọc dầu Dung Quất và Phân khu công nghiệp phía Đông Dung Quất;
- Phía Nam: Giáp Nhà máy lọc dầu Dung Quất;
- Phía Bắc: Giáp Núi Nam Châm.

3. Tính chất: Là trung tâm dịch vụ khu vực cửa ngõ phía Bắc của Khu kinh tế Dung Quất, phát triển dịch vụ, thương mại, du lịch nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí, thể dục thể thao gắn với du lịch biển Bình Thuận - Bình Trị, khu vực đầm Thuận Phước.

#### 4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

Các chỉ tiêu về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật tuân thủ theo đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Dung Quất, tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2045 (*đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 168/QĐ-TTg ngày 28/02/2023*) và Quy chuẩn quy hoạch xây dựng hiện hành đối với các khu chức năng, có xét đến yếu tố đặc thù; cụ thể như sau:

| TT        | Hạng mục                                                                     | Đơn vị tính                 | Chỉ tiêu                  |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| <b>A</b>  | <b>Tổng diện tích quy hoạch</b>                                              | <b>ha</b>                   | <b>521</b>                |
| <b>B</b>  | <b>Quy mô dân số quy đổi (đến năm 2045)</b>                                  | <b>người</b>                | <b>7.000</b>              |
| <b>I</b>  | <b>Đất xây dựng các khu chức năng</b>                                        | <b>m<sup>2</sup>/người</b>  |                           |
| 1         | Đất xây dựng công trình lưu trú, nghỉ dưỡng (không có mục đích ở thương mại) | m <sup>2</sup> /người       | 25÷55                     |
| 2         | Đất công trình công cộng, dịch vụ thương mại                                 | m <sup>2</sup> /người       | ≥5                        |
| 3         | Đất cây xanh, mặt nước, TDTT                                                 | m <sup>2</sup> /người       | ≥4                        |
| 4         | Đất thể dục thể thao                                                         | 70-95 ha                    | Mật độ xây dựng thuần ≤5% |
| <b>II</b> | <b>Hạ tầng kỹ thuật</b>                                                      |                             |                           |
| 1         | Giao thông                                                                   | % diện tích đất XD          | ≥18                       |
| 2         | Chỉ tiêu cấp nước                                                            |                             |                           |
|           | - Sinh hoạt                                                                  | lít/người/ng.đ              | ≥150                      |
|           | - Công trình công cộng và dịch vụ                                            | lít/m <sup>2</sup> sàn/ng.đ | ≥2                        |
|           | - Công trình du lịch                                                         | lít/giường/ng.đ             | ≥200                      |
| 3         | Chỉ tiêu cấp điện                                                            |                             |                           |

|   |                                                  |               |         |
|---|--------------------------------------------------|---------------|---------|
|   | - Sinh hoạt                                      | Kwh/ng/năm    | 750     |
|   | - Công cộng (tính bằng % phụ tải điện sinh hoạt) | %             | 35      |
|   | - Công trình nghỉ dưỡng                          | Kwh/giường    | 2,0-3,5 |
| 4 | Chỉ tiêu nước thải sinh hoạt                     | % cấp nước    | ≥95     |
| 5 | Chỉ tiêu rác thải                                | kg/người/ng.đ | 1,0     |
| 6 | Nghĩa trang                                      | ha/1000 dân   | 0,04    |
| 7 | Mật độ đường công thoát nước chính               | %             | 100     |

### 5. Quy hoạch sử dụng đất

| TT               | Hạng mục                                                        | Diện tích (ha) | Tỷ lệ (%)    |
|------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------|--------------|
| <b>I</b>         | <b>Diện tích đất xây dựng</b>                                   | <b>275,00</b>  | <b>52,8</b>  |
| 1                | Đất thể dục thể thao                                            | 90,00          | 17,3         |
| 2                | Đất dịch vụ du lịch                                             | 100,91         | 19,4         |
| 3                | Đất khu vui chơi, giải trí, phục vụ công cộng                   | 24,23          | 4,7          |
|                  | - Khu vui chơi, giải trí                                        | 9,43           |              |
|                  | - Khu công cộng                                                 | 2,62           |              |
|                  | - Khu thương mại - dịch vụ                                      | 12,18          |              |
| 4                | Đất phát triển hạ tầng                                          | 59,86          | 11,5         |
|                  | - Đất giao thông                                                | 56,83          |              |
|                  | - Đất hạ tầng khác                                              | 0,85           |              |
|                  | - Đất bãi đỗ xe                                                 | 2,18           |              |
| <b>II</b>        | <b>Đất khác</b>                                                 | <b>246,00</b>  | <b>47,2</b>  |
| 1                | Đất rừng phòng hộ                                               | 203,46         | 39,1         |
| 2                | Đất cây xanh chuyên dụng                                        | 26,24          | 5,0          |
| 3                | Đất mặt nước (sông, suối, kênh, rạch, mặt nước chuyên dùng,...) | 16,30          | 3,1          |
| <b>Tổng cộng</b> |                                                                 | <b>521,00</b>  | <b>100,0</b> |

### 6. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

#### a) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực

- Khu vực thể dục thể thao với chức năng chính là khu công viên cây xanh chuyên đề - công viên thể thao, bố trí các hoạt động vui chơi, giải trí, thể thao ngoài trời; quy hoạch hệ thống cây xanh - mặt nước kết hợp với cây xanh chuyên dụng giữ vai trò quan trọng trong việc bảo tồn các hệ sinh thái tự nhiên, phục vụ cho khu vực quy hoạch;

- Không gian công trình dịch vụ nghỉ dưỡng với hình thức kiến trúc hiện đại, với mật độ xây dựng thấp; kết hợp xen kẽ hệ thống cây xanh tự nhiên, hệ thống giao thông kết nối đến từng công trình;

- Khu vực vui chơi, giải trí, phục vụ công cộng với nhiều chức năng đa dạng về hình thức, kết hợp với thương mại - dịch vụ phục vụ nhu cầu vui chơi, giải trí của người dân và du khách;

- Khu vực rừng phòng hộ: Giữ nguyên hiện trạng đất rừng phòng hộ trong khu vực (*núi Chóp Chài, khu vực rừng phía Đông Nam giáp với biển Đông và khu vực Bàu Cá Cái - đầm Thuận Phước*) nhằm mục đích bảo vệ nguồn nước, đất và hệ sinh thái tự nhiên của khu vực, góp phần giảm ô nhiễm, khí thải, chống sạt lở và điều hòa khí hậu.

b) Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan theo phân khu chức năng

- Khai thác tối đa lợi thế địa hình, không gian kiến trúc, cảnh quan đa dạng của khu vực lập quy hoạch (*đồi núi, biển, hệ thống sông, đầm, rừng núi tự nhiên,...*);

- Không gian cảnh quan của khu vực thể dục thể thao: với chức năng chính là công viên chuyên đề bố trí các chức năng vui chơi, giải trí, thể thao..., với mật độ xây dựng và tầng cao công trình thấp, thiết kế hài hòa với cảnh quan tự nhiên của khu vực; kết hợp với hệ thống cây trồng đa dạng về chủng loại và nhiều tầng bậc, góp phần gia tăng sự đa dạng sinh thái tự nhiên cho khu vực quy hoạch;

- Khu chức năng dịch vụ du lịch: Hình thức kiến trúc hiện đại, ưu tiên sử dụng vật liệu mang tính đặc trưng của địa phương, tạo sự đa dạng về kiến trúc cảnh quan và thân thiện với cảnh quan thiên nhiên toàn khu vực quy hoạch; cảnh quan xung quanh của từng công trình hài hòa với cảnh quan chung toàn khu;

- Khu chức năng công cộng: Hình thức kiến trúc hiện đại; bố trí khoảng lùi xây dựng trước mỗi công trình, bố trí tiện ích của đô thị (lối tiếp cận thiết kế vịnh đậu xe, đảo giao thông,...) giúp dễ dàng tiếp cận và di chuyển, hạn chế tình trạng xung đột giao thông; khuyến khích tạo không gian cây xanh, vườn hoa xung quanh công trình;

- Các trục đường chính: Đảm bảo các quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và tầng cao của các công trình trên những trục đường chính, tạo sự đồng nhất về cảnh quan kiến trúc trên các tuyến đường; Bố trí cây xanh với chủng loại phù hợp, ưu tiên cây xanh mang đặc trưng địa phương, đảm bảo về quy cách trồng cây trên vỉa hè, giải phân cách,...;

- Khu vực điểm nhấn: Lựa chọn hình thức công trình cao tầng với mật độ xây dựng thấp kết hợp mảng xanh, sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường và hài hòa với cảnh quan tự nhiên;

- Khu vực bảo tồn (núi Chóp Chài, rừng phòng hộ ven biển phía Đông Nam và Bàu Cá Cái): Giữ nguyên hiện trạng cảnh quan (chỉ cải tạo, khai thác cảnh quan dưới tán rừng,...) và môi trường sinh thái tự nhiên của rừng, khai

thác tổ chức dịch vụ du lịch cộng đồng; kết hợp tổ chức các hoạt động nuôi trồng, tham quan khám phá, trải nghiệm thiên nhiên, nghiên cứu,...

c) Xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm: Chủ yếu bố trí bãi đậu xe công cộng, hạ tầng kỹ thuật phụ trợ (bao gồm cả trạm sạc xe điện) phục vụ chung cho người dân, du khách và cho từng công trình; kết nối giữa các công trình công cộng, thương mại dịch vụ trong khu vực với nhau.

## 7. Quy hoạch phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật

### a) Chuẩn bị kỹ thuật

#### a.1) Giải pháp san nền

- Những khu vực có cao độ nền tự nhiên lớn hơn cao độ không chế dự kiến san gạt, đào nền tạo mặt bằng xây dựng chuẩn và thuận lợi cho việc thoát nước mặt; Những khu vực có cao độ nền tự nhiên thấp hơn cao độ không chế, dự kiến tôn đắp nền đến cao độ không chế tối thiểu của từng khu vực.

- Khu vực hiện trạng đã tương đối ổn định: Dự kiến giữ nguyên hiện trạng, những khu vực có cao độ nền nhỏ hơn cao độ không chế, từng bước cải tạo đảm bảo theo cao độ không chế chung của khu vực để đảm bảo tiện nghi;

- Cao độ không chế san nền cụ thể theo từng khu vực phù hợp với cao độ hiện trạng và đảm bảo cao độ san nền  $H_{xd} \geq +3,25$  m (theo đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Dung Quất, tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2045).

#### a.2) Giải pháp thoát nước mưa

- Xây dựng hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn;
- Lưu vực thoát nước được phân chia gồm 02 lưu vực chính, thoát ra sông Suối, bầu Cá Cái;
- Hệ thống thoát nước mưa chính sử dụng cống tròn từ D600-D1000.

### b) Quy hoạch hệ thống giao thông

#### b.1) Giao thông đối ngoại

- Đường N8: Kết nối khu vực quy hoạch với khu vực phía Nam; quy hoạch mặt cắt ngang đường 23,0 m;

- Đường D1: Là trục đường chính nằm phía Tây khu vực quy hoạch, kết nối từ các khu vực công nghiệp nằm ở phía Tây Nam đến cảng Dung Quất; quy hoạch mặt cắt ngang đường 22,5 m;

- Đường D6: Tuyến đường hành lang ven biển kết nối khu vực công nghiệp ở phía Đông Nam đến cảng Dung Quất, quy hoạch mặt cắt ngang đường 22,5 m.

#### b.2) Giao thông đối nội

- Các tuyến giao thông khu vực: kết nối từ các phân khu với các đường trục chính; quy hoạch mặt cắt ngang đường 20,0 m;

- Các tuyến đường phân khu vực: phục vụ giao thông nội khu; quy hoạch mặt cắt ngang đường từ 14,0 m - 18,0 m.

b.3) Giao thông công cộng, bãi đỗ xe

- Bố trí các bãi đậu, đỗ xe tập trung với tổng diện tích khoảng 2,18 ha;
- Bố trí 01 bến cập tàu cỡ nhỏ, quy mô cấp IV (ở phía Tây Nam giáp biển Đông) phục vụ cho việc phát triển du lịch trong địa bàn khu vực.

c) Quy hoạch cấp nước

- Tổng nhu cầu dùng nước: 6.100 m<sup>3</sup>/ngđ;
- Nguồn nước: Từ nhà máy nước Vinaconex Dung Quất, thông qua các tuyến ống đầu nối với ống cấp nước D300 hiện hữu trên đường Võ Văn Kiệt.
- Mạng lưới cấp nước: Mạng truyền tải có đường kính D300; Mạng lưới cấp nước phân phối khu vực có đường kính D100 - D200;
- Bố trí các trụ cấp nước cứu hỏa cách nhau khoảng từ 100m - 150m.

d) Quy hoạch cấp điện

- Tổng nhu cầu cấp điện: Khoảng 39.300 kVA;
- Nguồn điện: sử dụng từ trạm biến áp 110/22kV 2x63MVA Dung Quất.
- Lưới điện 22kV: Xây dựng mới tuyến cáp ngầm trung thế 22kV dọc các tuyến đường chính trong khu quy hoạch từ trạm 110/22kV Dung Quất đến các trạm biến áp phân phối khu vực;
- Chiếu sáng: Xây dựng các tuyến cáp ngầm chiếu sáng dọc theo các trục đường giao thông, kết hợp chiếu sáng trang trí trong khuôn viên các công trình và các khu chức năng của công viên. Những tuyến đường có dải phân cách ở giữa bố trí đèn chiếu sáng đôi trên dải phân cách. Những tuyến đường chính có mặt cắt đường  $\geq 10,5\text{m}$  bố trí đèn chiếu sáng hai bên đường; đường nhánh có mặt cắt đường  $< 10,5\text{m}$  bố trí đèn chiếu sáng một bên đường.

e) Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang

e.1) Quy hoạch thoát nước thải

- Tổng lưu lượng nước thải cần xử lý: khoảng 4.300 m<sup>3</sup>/ng.đêm;
- Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn;
- Hệ thống thu gom nước và xử lý nước thải: Xây mới các trạm xử lý nước thải phân tán cho các lưu vực thoát nước. Nước thải sau khi được thu gom và đưa về các trạm xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi xả thải ra môi trường.

e.2) Quản lý chất thải rắn

Chất thải rắn phải được phân loại tại nguồn; chất thải rắn được thu gom và đưa về nhà máy xử lý rác để xử lý theo định hướng đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng KKT Dung Quất, tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2045 được duyệt.

e.3) Quy hoạch nghĩa trang

Đi với các mô mã trong khu vực quy hoạch về nghĩa trang tập trung theo định hướng đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng KKT Dung Quất, tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2045 được duyệt.

g) Quy hoạch thông tin liên lạc, hào kỹ thuật

g.1) Mạng điện thoại, mạng truyền hình: Từng bước ngầm hoá mạng lưới thông tin liên lạc tại khu quy hoạch, khu chức năng quy hoạch xây dựng mới phải đi ngầm đồng bộ hệ thống thông tin.

g.2) Mạng ngoại vi: Gồm các hệ thống hào, bể cấp và hàm cấp bố trí dọc theo các vỉa hè đường. Các tuyến thông tin liên lạc được hạ ngầm, bố trí trong mương dẫn cấp.

g.3) Hào kỹ thuật: Quy hoạch xây dựng các tuyến hào kỹ thuật đi dọc theo vỉa hè các trục đường chính. Bố trí các tuyến đường dây, đường ống trong hào kỹ thuật hợp lý, đảm bảo khoảng cách giữa các tuyến theo quy định.

h) Giải pháp bảo vệ môi trường

h.1) Mục tiêu tổng thể

- Kiểm soát ô nhiễm nguồn nước mặt các sông, suối, hồ và môi trường đất, không khí đặc biệt tại các khu vực dự kiến xả thải, khu du lịch, các điểm tập trung CTR...;

- Cải thiện và sử dụng bền vững tài nguyên đất, xây dựng theo điều kiện địa hình tự nhiên, hạn chế đào đắp. Có phương án sử dụng đất thích hợp cho từng khu vực;

- Xây dựng khu xử lý nước thải, phương án thu gom chất thải thích hợp cho từng khu vực;

- Giảm thiểu tai biến môi trường. Hạn chế ảnh hưởng của hiện tượng úng ngập cục bộ do hệ thống tiêu thoát không đảm bảo. Có biện pháp ứng phó với biến đổi khí hậu, nước biển dâng;

- Bảo vệ cảnh quan môi trường, kết nối hệ thống mặt nước. Bảo vệ các điểm di tích, các khu có tiềm năng khai thác du lịch, các thảm thực vật. Bảo vệ phát triển các hệ sinh thái tự nhiên, đảm bảo tỷ lệ diện tích đất cây xanh, mặt nước trong đô thị và diện tích nông nghiệp khu vực nông thôn;

- Đảm bảo nâng cao điều kiện xã hội, chất lượng cuộc sống dân cư hiện trạng.

h.2) Về giảm thiểu tác động tới chất lượng môi trường không khí

- Trồng các hành lang cây xanh với nhiều dải cây xanh nhằm giảm ô nhiễm không khí, tiếng ồn dọc các trục giao thông chính;

- Tăng cường mật độ cây xanh ở những nơi còn đất trống để đạt diện tích cây xanh lớn nhất trong đô thị để cải thiện điều kiện vi khí hậu: Tổ chức không gian cây xanh và các không gian mở trong đô thị, tổ chức không gian cây xanh đường phố, khu nhà ở, các vườn hoa nhỏ, công viên...;

- Tại các trục đường giao thông chính, nền đường nên thường xuyên được quét dọn và phun nước chống bụi.

h.3) Về giảm thiểu tác động đến môi trường nước

- Cải tạo sông hồ, xây dựng hệ thống thoát nước và xử lý nước thải đô thị - dịch vụ, đa dạng hóa loại hình và công nghệ xử lý nước thải theo quy mô và tính chất của các đô thị;



- Không đổ chất thải xuống các dòng chảy, xả thải bừa bãi trên các khu vực sông suối;

- Không được bố trí, xây dựng các công trình có nguy cơ gây ô nhiễm nước gần khu vực nguồn nước.

#### h.4) Về biện pháp giảm thiểu tác động đến môi trường đất

- Các khu xử lý, trung chuyển nước thải và rác thải phải có hệ thống chống thấm tốt để tránh gây ô nhiễm đất và nước ngầm;

- Chất thải rắn trong sinh hoạt của người dân phải được thu gom, phân loại và chuyển đến vị trí đổ thải theo quy định, không vứt bừa bãi, lung tung tại các khu vực đất trống.

#### h.5) Giải pháp về quản lý

- Thực hiện đúng, đầy đủ các nội dung về bảo vệ môi trường trong đô thị đã được quy định trong các văn bản quy phạm pháp luật;

- Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra về bảo vệ môi trường tại khu vực;

- Giám sát hiệu quả của các công trình xử lý ô nhiễm, phát hiện các nguyên nhân gây biến động môi trường và xây dựng các giải pháp không chế hữu hiệu.

#### h.6) Chương trình quan trắc, giám sát môi trường

- Quan trắc môi trường không khí tại các nút giao thông và trên các tuyến giao thông chính của khu vực, quan trắc môi trường không khí ở khu dân cư tập trung để nhận biết sớm sự gia tăng của các chất gây ô nhiễm nhằm có biện pháp giảm thiểu;

- Tiến hành quan trắc môi trường nước sông suối trong khu vực tại nguồn tiếp nhận xả thải, môi trường nước ngầm tại khu vực dân cư đông đúc, khu vực bãi rác nhằm theo dõi sự ô nhiễm môi trường nước theo thời gian;

- Quan trắc môi trường đất tại khu vực dân cư đông đúc, khu vực xử lý nước thải, bãi tập kết rác;

- Lấy mẫu nước thải sinh hoạt, nước thải y tế trước và sau khi xử lý để theo dõi, từ đó có thể thay đổi công nghệ xử lý, quy mô khu xử lý phù hợp, đảm bảo tiêu chuẩn trước khi thải ra môi trường;

- Giám sát quá trình thu gom và xử lý chất thải rắn để biết được sự thay đổi về khối lượng, thành phần các loại chất thải rắn, qua đó có biện pháp xử lý phù hợp, hạn chế gây ô nhiễm môi trường.

### 8. Các dự án ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện

#### a) Danh mục các công trình ưu tiên đầu tư

- Hạ tầng kỹ thuật: Đầu tư hạ tầng các tuyến đường trục chính để hình thành bộ khung giao thông chính và thuận lợi cho việc kết nối giao thông trong khu vực; đầu tư hệ thống thoát nước, xử lý nước thải, hệ thống cấp nước và PCCC...;

- Hạ tầng xã hội: Ưu tiên xây dựng các dịch vụ công cộng đáp ứng nhu

cầu sinh hoạt hằng ngày, nâng cao tiện ích sống của khu dịch vụ, nghỉ dưỡng: Xây dựng các vườn hoa cây xanh, khu thể dục thể thao...;

**b) Nguồn lực đầu tư**

- Ưu tiên sử dụng vốn ngân sách thực hiện các chương trình, dự án xây dựng cơ bản, các dự án trọng điểm kết cấu hạ tầng, các chương trình, dự án tạo động lực phát triển;

- Tăng cường công tác xúc tiến, kêu gọi đầu tư các dự án thuộc Chương trình kết cấu hạ tầng sử dụng nguồn vốn ODA, vốn doanh nghiệp...

**III. Kết luận, kiến nghị**

1. Hồ sơ đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu dịch vụ hỗn hợp Đông Dung Quất thực hiện đúng Luật Xây dựng, các Nghị định số: 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015, 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ; Thông tư số 04/2021/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 liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn.

2. Việc lập đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu dịch vụ hỗn hợp Đông Dung Quất là cần thiết và cấp bách, nhằm tuân thủ và cụ thể hóa đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Dung Quất, tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2045 và Quy hoạch tỉnh Quảng Ngãi thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, phát huy hiệu quả hạ tầng giao thông, tiềm năng, thế mạnh của khu vực, phục vụ công tác quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn Khu kinh tế Dung Quất trong thời gian đến; là cơ sở pháp lý cho việc lập quy hoạch chi tiết và đáp ứng kịp thời công tác thu hút đầu tư.

3. Nội dung của đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu dịch vụ hỗn hợp Đông Dung Quất đã được Ban Quản lý KKT Dung Quất phối hợp Liên danh Tư vấn lập quy hoạch tiếp thu, giải trình, chỉnh sửa theo ý kiến góp ý của Bộ Xây dựng, Báo cáo thẩm tra của Ban Kinh tế - Ngân sách của HĐND tỉnh, ý kiến của UBND tỉnh, góp ý của các sở ngành, cộng đồng dân cư. Nội dung đồ án đã nghiên cứu và đề xuất các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, các phương án sử dụng đất đai, định hướng phát triển không gian đô thị cũng như hạ tầng kỹ thuật tương đối hợp lý.

4. Trên cơ sở nội dung Báo cáo thẩm tra số 136/BC-UBND ngày 12/7/2024 của Ban Kinh tế - Ngân sách của HĐND tỉnh, Sở Xây dựng đã phối hợp với Ban Quản lý KKT Dung Quất làm việc với Sở Nông nghiệp và Môi trường và các đơn vị có liên quan để rà soát, 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 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; phù hợp với Nhiệm vụ lập QHPK đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 498/QĐ-UBND ngày 06/6/2023.

Kính đề nghị UBND tỉnh xem xét thống nhất trình HĐND tỉnh khóa XIII tại kỳ họp thứ 33 năm 2025 (kỳ họp chuyên đề)./.

*(Có kèm theo dự thảo Tờ trình của UBND tỉnh, dự thảo Nghị quyết của HĐND tỉnh thông qua đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu dịch vụ hỗn hợp Đông Dung Quất; hồ sơ thuyết minh + bản vẽ đồ án QHPK và Phụ lục tiếp thu, giải trình theo góp ý của Bộ Xây dựng <https://drive.google.com/drive/folders/19LexGw4wI9rguMbCo45vj000DRVCuKQI>)*

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- BQL KKT Dung Quất và các KCN Quảng Ngãi;
- GD, PGD Sở (P.V.Hà);
- Lưu: VT, QHKT<sub>(Thạch)</sub>.



**GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Phúc Nhân**