

**Phụ lục tiếp thu, giải trình nội dung góp ý của Bộ Xây dựng đối với đề án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000
Khu công nghiệp, đô thị, dịch vụ Dung Quất II (Quy hoạch phân khu Dung Quất II)**
(kèm theo Công văn số/SXD-QHKT ngày/4/2025 của Sở Xây dựng)

TT	Ý kiến góp ý của Bộ Xây dựng tại Công văn số 469/BXD-QHKT ngày 17/3/2025	Nội dung tiếp thu, giải trình
1	Về căn cứ pháp lý và sự phù hợp giữa các cấp độ quy hoạch	
1.2	Quy hoạch phân khu Dung Quất II được UBND tỉnh Quảng Ngãi nghiên cứu lập quy hoạch trên quy mô diện tích khoảng 1.496,58 ha thuộc địa bàn các xã Bình Tân Phú, huyện Bình Sơn và xã Tịnh Phong, huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi thuộc Phân khu 3 (<i>Phân khu đô thị, công nghiệp, dịch vụ Nam Dung Quất</i>). Tuy nhiên, theo Quy hoạch chung 168, Khu công nghiệp - đô thị - dịch vụ (KCN-ĐT-DV) Dung Quất II đã được xác định quy mô diện tích là 1.085 ha . Do đó, đề nghị UBND tỉnh Quảng Ngãi bổ sung luận cứ trong việc xác định phạm vi, ranh giới quy mô lập Quy hoạch phân khu Dung Quất II đảm bảo phù hợp với Quy hoạch chung 168.	Phạm vi và quy mô Khu công nghiệp - đô thị - dịch vụ Dung Quất II thuộc Phân khu 3 - Đô thị, công nghiệp, dịch vụ Nam Dung Quất (theo Quy hoạch chung 168) và đề án Quy hoạch phân khu Dung Quất II đã được xác định cụ thể theo Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu (<i>được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 500/QĐ-UBND ngày 06/6/2023 và số 717/QĐ-UBND ngày 26/7/2023</i>) với quy mô diện tích khoảng 1.496,58 ha. Trong quá trình lập Quy hoạch phân khu cũng xác định ranh khu công nghiệp - đô thị - dịch vụ với diện tích 1.080ha; đảm bảo tuân thủ theo Quy hoạch chung 168 được duyệt, không phát sinh phần diện tích đất Khu công nghiệp - đô thị - dịch vụ khi lập đề án Quy hoạch phân khu Dung Quất II.
1.3	Theo điểm a khoản 2 Điều 9 của Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế có quy định: “ <i>Khu công nghiệp có quy mô diện tích trên 500 ha phải được phân kỳ đầu tư theo các giai đoạn, mỗi giai đoạn không quá 500 ha</i> ”. Do đó, đề nghị UBND tỉnh Quảng Ngãi chỉ đạo rà	Xin tiếp thu ý kiến của Bộ Xây dựng; Tổng diện tích Khu công nghiệp khoảng 744,85ha , được chia làm 02 tiểu khu tương đương với 2 giai đoạn: (1) Tiểu khu 1 (<i>Khu vực khu công nghiệp-dịch vụ phía Tây Nam đường Hoàng Sa-Dốc Sỏi</i>) quy mô diện tích khoảng 387,04 ha (<i>trong đó, đất khu công nghiệp khoảng</i>

	soát và xác định phân kỳ đầu tư đối với phần diện tích dự kiến phát triển công nghiệp trong KCN-ĐT-DV Dung Quất II đảm bảo phù hợp quy định pháp luật về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế, đồng thời chịu trách nhiệm đối với việc điều chỉnh quy hoạch (nếu có) trong quá trình thực hiện đầu tư theo từng giai đoạn.	266,12ha , đất đô thị-dịch vụ khoảng 58,76 ha, đất ngoài KCN-ĐT-DV khoảng 62,16 ha); (2) Tiểu khu 2 (Khu vực khu công nghiệp-dịch vụ phía Đông Bắc đường Hoàng Sa-Dốc Sỏi) quy mô diện tích khoảng 1.109,54 ha (trong đó, đất khu công nghiệp khoảng 479,03 ha ; đất đô thị-dịch vụ khoảng 276,79 ha, đất ngoài KCN ĐT DV khoảng 353,72ha). Nội dung thể hiện ở trang 38 - Thuyết minh tổng hợp.
2	Sự phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn	
	Đề nghị rà soát quy mô diện tích, quy mô dân số, tính chất chức năng sử dụng đất, các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội để đảm bảo phù hợp với Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD (gọi tắt là Quy chuẩn 01). Theo thuyết minh Quy hoạch phân vùng Dung Quất II có một số chỉ tiêu chưa phù hợp với Quy chuẩn 01, cụ thể: Chỉ tiêu đất dân dụng bình quân toàn đô thị là 182,1 m ² ; Mật độ dân số là 89,1 ng/ha; Chỉ tiêu đất đơn vị ở bình quân toàn đô thị là 112,2 m ² ...	Xin tiếp thu ý kiến Bộ Xây dựng. - Quy mô diện tích, quy mô dân số căn cứ theo Nhiệm vụ QHPK đã được UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt tại Quyết định số 500/QĐ-UBND ngày 06/6/2023; trong đó, xác định quy mô diện tích lập quy hoạch khoảng 1.496ha và dân số dự báo (đến năm 2045) là 12.750 người. - Chỉ tiêu đất dân dụng bình quân của toàn khu là 83,86m²/người và đất đơn vị ở xây mới là 53,56m²/người (cụ thể tại bảng cơ cấu sử dụng đất tổng hợp tại mục 4.2.1. Cơ cấu sử dụng đất). - Tính chất chức năng đất đảm bảo tuân thủ theo Quy hoạch chung 168 đã được phê duyệt tại quyết định số 168/QĐ-TTg ngày 28/02/2023. - Quy hoạch phân khu cụ thể hóa Quy hoạch chung 168 đã được phê duyệt nên các chỉ tiêu về đất đã căn cứ theo toàn khu KKT Dung Quất và theo Nhiệm vụ lập quy hoạch phân khu đã được phê duyệt

	Rà soát bố trí khoảng cách an toàn môi trường của các đối tượng gây ô nhiễm trong khu công nghiệp, kho tàng là các nhà xưởng sản xuất, kho chứa vật liệu, thành phẩm, phế thải có tính chất độc hại và các công trình phụ trợ có phát sinh chất thải ngoài dân dụng khác; bố trí dải cây xanh cách ly quanh khu công nghiệp, kho tàng và cụm công nghiệp, đảm bảo phù hợp Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.	Xin tiếp thu ý kiến Bộ Xây dựng. Khu vực bố trí khu - cụm công nghiệp đã được bố trí giải cây xanh cách ly xung quanh đảm bảo vệ sinh môi trường và phù hợp Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD (>10m)
3	Về nội dung đồ án Quy hoạch phân khu Dung Quất II	
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 cư, 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 các yêu cầu, nguyên tắc cải tạo đối với giải pháp quy hoạch tại các khu vực tái định cư nhằm hạn chế đền bù giải tỏa các công trình hạ tầng xã hội (y tế, giáo dục) đã được đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước, đảm bảo ổn định cuộc sống của người dân trong khu vực lập quy hoạch. Đồng thời, lập danh mục đề xuất biện pháp cải tạo những công trình cần giữ lại trong khu vực quy hoạch cải tạo, tiết kiệm, chống lãng phí.	Xin tiếp thu ý kiến Bộ Xây dựng và đã bổ sung nội dung này vào mục 2.2.2. Hiện trạng công trình hạ tầng xã hội (<i>trang 15,16 trong Thuyết minh tổng hợp</i>)
3.2	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 Dung Quất II, đảm bảo phù hợp với chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu đã được xác	- Dự báo các chỉ tiêu phát triển (<i>dự báo dân số, lao động</i>) được thể hiện tại mục 3.2.4. Dự báo quy mô dân số, lao động trong KCN của thuyết minh Quy hoạch phân khu Dung Quất II. - Các chỉ tiêu về kinh tế - kỹ thuật được thể hiện tại

	định trong Quy hoạch chung 168 (chỉ tiêu đến năm 2045: đất đơn vị ở xây dựng mới $28-55\text{m}^2/\text{người}$, đất cây xanh $\geq 10\text{m}^2/\text{người}$, đất giao thông $\geq 20\text{m}^2/\text{người}$, Tỷ lệ đất giao thông khu vực nội thị/ đất xây dựng trong khu vực nội thị từ 24-26%...)	mục 3.2. Các chỉ tiêu - kinh tế kỹ thuật chính. - Xin tiếp thu ý kiến Bộ Xây dựng và đã chỉnh sửa cụ thể vào bảng tính sử dụng đất tại mục 4.2.1. Cơ cấu sử dụng đất trong Thuyết minh như sau: + Đơn vị ở mới có diện tích khoảng 68,03ha, chỉ tiêu $55\text{m}^2/\text{người}$ (đảm bảo chỉ tiêu Quy hoạch chung 168 đến năm 2045 là $28-55\text{m}^2/\text{người}$); + Đất cây xanh trong khu công nghiệp có diện tích 78,51% chiếm 10,54 % diện tích đất khu công nghiệp (đảm bảo chỉ tiêu Quy hoạch chung 168 đến năm 2045 và Quy chuẩn 01:2021 quy định tỷ lệ đất cây xanh trong khu công nghiệp chiếm $\geq 10\%$ diện tích toán khu); + Đất cây xanh sử dụng công cộng là 9,53ha, chỉ tiêu $7,47\text{m}^2/\text{người}$ (QCVN 01:2021 xác định chỉ tiêu đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở là $2\text{m}^2/\text{người}$). + Khu vực được xác định là khu chức năng bao gồm công nghiệp, đô thị, dịch vụ, tỷ lệ giao thông được xác định chung cho cả phân khu với tỷ lệ 18%.
3.3	Về quy hoạch sử dụng đất: Đề nghị rà soát chức năng sử dụng đất, chỉ tiêu sử dụng đất phải đảm bảo phù hợp với Quy hoạch chung 168. Theo thuyết minh, các ô đất có ký hiệu ST-03, OM-02, OM-03, OM-04, OM-06, OM-08, TH-01, DV-01, DV 02, DV-05, CV-02, OH-04... chưa phù hợp với chức năng sử dụng đất trong Quy hoạch chung 168; rà soát căn cứ việc bổ sung trụ sở xã Bình Tân Phú vào trong phạm vi đất công nghiệp; điều chỉnh nắn tuyến một số tuyến đường đã được xác định trong Quy	Xin tiếp thu ý kiến Bộ Xây dựng. Các ô đất có ký hiệu ST-03, OM-02, OM-03, OM-04, OM-06, OM-08, TH-01, DV-01, DV 02, DV-05, CV-02, OH-04, được điều chỉnh khác so với Quy hoạch chung 168 lý do như sau: Theo Quy hoạch chung 168 xác định khu vực có chức năng nêu trên là khu công nghiệp - đô thị - dịch vụ, do vậy vẫn có chức năng là khu đô thị và khu vực nằm gần sát với cụm dân cư hiện trạng cho nên phát triển thành khu dân cư mới cùng với các chức năng đô

	hoạch chung 168 (đường N2, tuyến đường đi ĐT 621...)	thị: khu dịch vụ, cây xanh, trường học để đảm bảo tiện ích cho người dân. Trụ sở Bình Tân Phú được bố trí tại vị trí mới theo yêu cầu của địa phương (<i>theo định hướng Quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Bình Tân Phú giai đoạn 2011-2015, định hướng đến năm 2020</i>)
3.4	Về tính chất của KCN-ĐT-DV: Đề nghị UBND tỉnh Quảng Ngãi rà soát, xác định rõ tính chất, chức năng của KCN-ĐT-DV Dung Quất II đảm bảo phù hợp với tính chất đã được xác định trong QHC 168. Trong đó phải đảm bảo khu công nghiệp là chức năng chính, khu đô thị - dịch vụ có chức năng hỗ trợ, cung ứng dịch vụ, tiện ích công cộng và xã hội cho khu công nghiệp và phải được đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội để đảm bảo sự phát triển hiệu quả, bền vững về kinh tế, xã hội và môi trường, phù hợp với quy định về quản lý khu kinh tế, khu công nghiệp	Xin tiếp thu ý kiến Bộ Xây dựng, khu vực lập quy hoạch đã đảm bảo đầy đủ các chức năng, tiện ích của khu công nghiệp - đô thị - dịch vụ.
3.5	Đề nghị rà soát, bổ sung phương án tái định cư, khu lưu trú cho công nhân, người lao động. Trong đó, đảm bảo khi triển khai các khu lưu trú trong các khu đất dịch vụ công cộng phải cụ thể hóa các thiết chế văn hóa (khu dịch vụ công cộng, khu cây xanh...) đảm bảo đáp ứng nhu cầu của công nhân, người lao động; đồng thời phải đảm bảo khoảng cách an toàn về môi trường, an ninh trật tự tránh ảnh hưởng xấu đến hoạt động sản xuất, an toàn phòng chống cháy nổ.	Xin tiếp thu ý kiến Bộ Xây dựng. - Việc định hướng các khu tái định cư và nhà ở xã hội được định hướng tại mục b. Định hướng hệ thống hạ tầng kinh tế - xã hội (Trang 35 Thuyết minh tổng hợp) - Khu vực tái định cư được tôn trọng bố trí gần các công trình hạ tầng xã hội, tái định cư được bố trí theo cụm và một phần kết hợp bố trí tại chỗ gần các khu dân cư hiện hữu. Bổ sung các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thiết yếu, tạo không gian xanh, vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ, nhằm tạo không

		gian sống lý tưởng cho dân cư tái định cư. - Nhà ở xã hội được bố trí khoảng 20ha tại khu vực lập quy hoạch, bố trí thành cụm, hình thức kiến trúc hiện đại, loại hình xây dựng chung cư, ưu tiên xây dựng gần với các công trình hạ tầng xã hội. Việc xác định ranh tái định cư được thể hiện trong bản vẽ QH03-Quy hoạch sử dụng đất và thống kê đất được thể hiện trong phục lục (<i>Thuyết minh tổng hợp</i>)
3.6	Bổ sung, làm rõ sự phù hợp chỉ tiêu đất nông nghiệp, đất 03 loại rừng theo Quy hoạch chung 168, Quy hoạch tỉnh Quảng Ngãi thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, chỉ tiêu Quy hoạch sử dụng đất quốc gia đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt. Theo phương án quy hoạch sử dụng đất trong Quy hoạch phân khu Dung Quất II, đất nông nghiệp giảm 872,03 ha, đất rừng sản xuất giảm 245.3 ha, đất mặt nước giảm 29,85 ha. Đề nghị UBND tỉnh Quảng Ngãi làm rõ mục tiêu, căn cứ, sự cần thiết và chịu trách nhiệm khi chuyển đổi đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đảm bảo phù hợp với pháp luật về lâm nghiệp, đất đai và xây dựng.	Đồ án Quy hoạch phân khu Dung Quất II đã cụ thể các chức năng sử dụng đất so với Quy hoạch chung 168, diện tích đất nông nghiệp, đất rừng sản xuất có sự thay đổi. So sánh chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất giữa phương án Quy hoạch phân khu Dung Quất II và hiện trạng sử dụng đất thì: - Đất nông nghiệp được thống kê theo hiện trạng sử dụng đất, tuy nhiên theo Quy hoạch phân khu Dung Quất II thì vị trí các khu nông nghiệp (<i>khoảng 887,08 ha</i>), nằm rải rác trong các khu quy hoạch có chức năng đất đô thị, công nghiệp, dịch vụ... của đồ án. Hiện tại, đồ án QHPK xác định đất nông nghiệp trong đồ án Quy hoạch phân khu Dung Quất II khoảng 15,05 ha, nội dung này đảm bảo tuân thủ định hướng Quy hoạch chung 168; - Đất mặt nước được thống kê theo hiện trạng sử dụng đất, tuy nhiên theo Quy hoạch phân khu Dung Quất II thì diện tích mặt nước (<i>khoảng 30,0 ha</i>); Hiện tại, đồ án QHPK xác định đất sông, suối, kênh, rạch (<i>khoảng 30,07ha</i>), có bố trí các công trình lên phần diện tích

		này, do đó có sự chênh lệch so với hiện trạng, nội dung này đảm bảo tuân thủ định hướng Quy hoạch chung 168. - Đất rừng sản xuất được thống kê theo hiện trạng sử dụng đất (<i>khoảng 424,4 ha</i>), nằm rải rác trong các khu quy hoạch có chức năng đất đô thị, công nghiệp, dịch vụ ... của đồ án. Hiện tại, đồ án xác định đất rừng sản xuất trong đồ án Quy hoạch phân khu Dung Quất II khoảng 233,80 ha, nội dung này đảm bảo tuân thủ định hướng Quy hoạch chung 168. 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 Môi trường về một số nội dung liên quan đến thực hiện lâm nghiệp quốc gia.
3.7	Về hạ tầng kỹ thuật: Đề nghị bổ sung nội dung quy hoạch hạ tầng kỹ thuật đầu mối, gồm vị trí, quy mô các khu xử lý nước thải, khu xử lý chất thải rắn và hướng tuyến, tiết diện hệ thống thoát nước thải; rà soát đảm bảo khớp nối đồng bộ quy hoạch mạng lưới đường giao thông và việc kết nối với các khu vực dân cư lân cận; bổ sung cơ sở xác định cao độ nền, lưu ý đối với giải pháp lựa chọn cao độ xây dựng của Khu công nghiệp khoảng từ 5m trở lên phải đảm bảo không ảnh hưởng tới các khu dân cư và các khu vực sản xuất nông nghiệp lân cận; tính toán hệ thống thoát	Xin tiếp thu ý kiến Bộ Xây dựng, trong nội dung bản vẽ và thuyết minh đã có các công trình đầu mối như: khu xử lý, hướng tuyến, thông số kỹ thuật trong bản vẽ hạ tầng Thoát nước thải, cùng các bản vẽ hạ tầng khác, các định hướng hạ tầng đã được rà soát để phù hợp với quy hoạch cấp trên và quy hoạch chuyên ngành có liên quan.

	nước mưa, thoát nước thải với các khu vực lân cận, thống nhất với định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật trong quy hoạch vùng huyện và các quy hoạch liên quan khác.	
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 số 136/2020/NĐ-CP và QCVN 06:2022/BXD của Bộ Xây dựng
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	Xin tiếp thu ý kiến Bộ Xây dựng, phần bản vẽ và thuyết minh đã đảm bảo thực hiện theo Thông tư số 04/2022/TT-BXD của Bộ Xây dựng
4	Một số lưu ý đối với UBND tỉnh Quảng Ngãi	
	Đề nghị UBND tỉnh Quảng Ngãi rà soát hoàn thiện hồ sơ theo các ý kiến của Bộ Xây dựng tại văn bản này và các ý kiến của các sở, ban ngành liên quan; chịu trách nhiệm trong việc lập, thẩm định, phê duyệt Đồ án đảm bảo phù hợp với các quy hoạch cấp trên (bao gồm Quy hoạch tỉnh, Quy hoạch chung Khu kinh tế, Quy hoạch xây dựng vùng huyện đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt) và các quy hoạch liên quan; khi thực hiện các quy hoạch, dự án nằm trong các khu vực trên phải đảm bảo tuân thủ các quy định	Xin tiếp thu ý kiến Bộ Xây dựng

	của pháp luật về lâm nghiệp, bảo vệ môi trường, đất đai, nhà ở, xây dựng, quy hoạch xây dựng và các quy định pháp luật 4 khác có liên quan, không gây thất thoát lãng phí nguồn lực nhà nước, đảm bảo tiết kiệm; tính toán đảm bảo các chỉ tiêu về hạ tầng kinh tế - xã hội và hạ tầng kỹ thuật; đảm bảo sự đồng thuận của các tổ chức, cộng đồng dân cư, phát triển hài hòa, giữ gìn cảnh quan môi trường, an ninh, quốc phòng; không hợp thức các quy hoạch chi tiết, dự án không đảm bảo tính pháp lý hoặc có sai phạm chưa được xử lý (nếu có); không để tránh xảy ra tranh chấp, khiếu kiện trong quá trình thực hiện quy hoạch.	
--	--	--