

Số: /SXD-QHKT

Quảng Ngãi, ngày tháng 7 năm 2024

V/v giải trình nội dung thẩm tra
của Ban Kinh tế - Ngân sách
HĐND tỉnh về Dự thảo Nghị
quyết thông qua đề án Quy hoạch
phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000
Khu dịch vụ hỗn hợp Đông
Dung Quất

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh Quảng Ngãi

Trên cơ sở Báo cáo số 136/BC-HĐND ngày 12/7/2024 của Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND tỉnh thẩm tra Dự thảo Nghị quyết về việc thông qua đề án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu dịch vụ hỗn hợp Đông Dung Quất kèm theo Tờ trình số 92/TTr-UBND ngày 20/6/2024 của UBND tỉnh; Sở Xây dựng đã phối hợp với Ban Quản lý KKT Dung Quất và KCN Quảng Ngãi rà soát, xin được tiếp thu, giải trình bổ sung làm rõ một số nội dung sau:

TT	Ý kiến thẩm tra của Ban Kinh tế - Ngân sách, HĐND tỉnh	Nội dung tiếp thu, giải trình
1	Về trình tự, thủ tục lập đề án Quy hoạch phân khu	
	<i>a) Về lấy ý kiến của tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư có liên quan về đề án quy hoạch</i> Phạm vi ranh giới lập quy hoạch, phía Tây giáp hành lang bảo vệ đường ống Nhà máy lọc dầu Dung Quất; Phía Nam giáp Nhà máy lọc dầu Dung Quất. Trong khu vực lập quy hoạch, có 02 dự án Kho ngầm chứa dầu thô và xăng dầu tại KKT Dung Quất, Kho xăng dầu 182 của Cục Xăng dầu. Mặt khác, đề án quy hoạch định hướng phát triển khu vực vui chơi giải trí, thương mại, dịch vụ, sân gôn tiếp giáp với các kho xăng dầu, đầu tư các tuyến đường vượt ống dẫn dầu. Tuy nhiên, qua xem xét hồ sơ, cơ quan lập quy hoạch chưa tổ chức lấy ý kiến của Cục Xăng dầu, Công ty	Ranh giới khu vực lập Quy hoạch phân khu có quy mô diện tích khoảng 521 ha, không bao gồm Kho ngầm chứa dầu thô và xăng dầu tại KKT Dung Quất, Kho xăng dầu của Cục xăng dầu. Đồng thời, phương án quy hoạch sử dụng đất đã quy hoạch, bố trí hành lang cây xanh cách ly an toàn đối với hai khu vực trên. Để nâng cao tính kết nối với khu vực lân cận, Ban Quản lý KKT Dung Quất đã gửi hồ sơ đến Công ty Lọc hóa dầu Bình Sơn để lấy ý kiến.

	Lọc hóa dầu Bình Sơn là chưa đảm bảo quy định về trách nhiệm lấy ý kiến các tổ chức có liên quan đến đồ án quy hoạch xây dựng theo quy định tại khoản 1 Điều 16 (Trách nhiệm lấy ý kiến về quy hoạch xây dựng) Luật Xây dựng.	
	<i>b) Thẩm định đồ án quy hoạch</i> Hồ sơ trình HĐND tỉnh thông qua Quy hoạch phân khu hỗn hợp Đông Dung Quất có kèm theo Báo cáo thẩm định số 83/BC-SXD ngày 14/6/2024 của Sở Xây dựng. Tuy nhiên, nội dung báo cáo không nêu rõ nội dung thẩm định, kết quả thẩm định.	Nội dung Báo cáo thẩm định số 83/BC-SXD ngày 14/6/2024 của Sở Xây dựng về việc thẩm định, trình HĐND tỉnh thông qua đồ án Quy hoạch phân khu hỗn hợp Đông Dung Quất cơ bản đã nêu rõ cụ thể các nội dung chính của đồ án. Trong quá trình thẩm định, trình phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu, Sở Xây dựng sẽ cập nhật, bổ sung, giải trình cũng như tiếp thu các nội dung góp ý của các đơn vị liên quan theo đúng quy định.
	<i>c) Về lấy ý kiến của Bộ Xây dựng</i> Theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 25 (<i>Trình tự, thủ tục thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng</i>) Nghị định số 44/2015/NĐ-CP của Chính phủ thì UBND tỉnh có trách nhiệm lấy ý kiến thống nhất bằng văn bản của Bộ Xây dựng trước khi phê duyệt đối với các đồ án quy hoạch. Hiện nay, UBND tỉnh đã có văn bản (số 3193/UBND-KTN ngày 19/6/2024) lấy ý kiến nhưng Bộ Xây dựng chưa có văn bản trả lời. Do đó, đề nghị làm rõ và khẳng định việc trình HĐND tỉnh thông qua khi chưa có ý kiến của Bộ Xây dựng có đảm bảo trình tự, thủ tục theo quy định nêu trên.	Ngày 19/6/2024, UBND tỉnh đã có Công văn số 3193/UBND-KTN gửi Bộ Xây dựng về việc xem xét, thống nhất nội dung đồ án Quy hoạch phân khu hỗn hợp Đông Dung Quất. Sau khi đồ án được HĐND tỉnh thông qua, ý kiến góp ý của Bộ Xây dựng, Sở Xây dựng sẽ phối hợp với Ban Quản lý tiếp thu, hoàn chỉnh hồ sơ để thẩm định, trình UBND tỉnh phê duyệt.
2	Về thuyết minh đồ án Quy hoạch phân khu	
2.1	Về vị trí, phạm vi, tính chất, yêu cầu và nguyên tắc tuân thủ của đồ án quy hoạch	

	<i>a) Về vị trí, phạm vi của đồ án quy hoạch</i> Theo ý kiến của Công an tỉnh, đồ án quy hoạch nằm trên 02 xã của huyện Bình Sơn: Bình Thuận và Bình Trị thuộc khu vực biên giới biển. Do đó, đề nghị rà soát, đảm bảo các hoạt động trong khu vực biên giới biển theo đúng quy định tại Nghị định số 71/2015/NĐ-CP ngày 03/9/2015 của Chính phủ về quản lý hoạt động của người, phương tiện trong khu vực biên giới biển Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam	Đồ án Quy hoạch phân khu hỗn hợp Đông Dung Quất tuân thủ theo nội dung tại Phụ lục 4, Ranh giới trong của hành lang bảo vệ bờ biển trên địa bàn huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi (đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 749/QĐ-UBND ngày 28/8/2018); Đồng thời, đã làm rõ nội dung trên tại Chương 3, Mục III.1.4 của Thuyết minh tổng hợp đồ án.
	<i>b) Về tính chất của đồ án quy hoạch</i> Theo như phân tích của đồ án, khu vực tiếp giáp liền kề với biển Đông, thách thức của khu vực lập quy hoạch là chịu ảnh hưởng trực tiếp của mưa bão. Do đó, làm rõ thêm tính khả thi khi xác định tính chất, mục tiêu của khu vực lập quy hoạch là trung tâm phát triển dịch vụ, thương mại, du lịch nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí, thể dục thể thao	Tính chất và mục tiêu của đồ án đã được xác định tại đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Dung Quất, tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2045 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt (tại Quyết định số 168/QĐ-TTg ngày 28/02/20024) và Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu hỗn hợp Đông Dung Quất được UBND tỉnh phê duyệt (tại Quyết định số 498/QĐ-UBND ngày 06/6/2023). Qua đó đồ án đã đảm bảo tính chất, mục tiêu của khu vực lập quy hoạch là trung tâm phát triển dịch vụ, thương mại, du lịch nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí, thể dục thể thao là hoàn toàn khả thi. Giúp thúc đẩy tình hình phát triển kinh tế - xã hội của các xã: Bình Thuận, Bình Trị nói riêng và huyện Bình Sơn nói chung.
	<i>c) Về yêu cầu và nguyên tắc tuân thủ trong lập quy hoạch xây dựng</i> Đề nghị làm rõ, khẳng định sự phù hợp, tính thống nhất của đồ án quy hoạch phân khu đối với Chiến lược phát triển ngành, lĩnh vực, Quy	- Theo Báo cáo tổng hợp Quy hoạch tỉnh Quảng Ngãi được phê duyệt, định hướng: “...Phát triển các sản phẩm du lịch sinh thái nghỉ dưỡng núi và nghỉ dưỡng biển... khu du lịch sinh thái gần

	hoạch tỉnh, Quy hoạch chung Khu Kinh tế Dung Quất, các Quy hoạch phân khu xây dựng và các quy hoạch có liên quan theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 14 Luật Xây dựng (được sửa đổi bởi Điểm a Khoản 3 Điều 28 Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch 2018)	với rừng ngập mặn Bàu Cá Cãi,...”. - Theo nội dung Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung KKT Dung Quất được phê duyệt, định hướng khu vực quy hoạch thuộc Phân khu 1: “...Phát triển du lịch nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí, TDTT... trên cơ sở khai thác cảnh quan thiên nhiên rừng, biển và sự đa dạng sinh thái của rừng ngập mặn đầm Thuận Phước,...” (trang 195); “...Khu công nghiệp Đông Dung Quất... Chuyển sang đất du lịch sinh thái, dịch vụ du lịch, TDTT cao cấp gắn với rừng phòng hộ ven biển, rừng ngập mặn đầm Thuận Phước...” (trang 208). Qua đó, phương án quy hoạch phân khu cơ bản tuân thủ, bám sát theo định hướng của các Quy hoạch tỉnh, Quy hoạch chung 168.
2.2	<i>Về Cơ sở lập đồ án (Chương III)</i>	
	<i>2.2.1. Về đánh giá các dự án, quy hoạch đã và đang triển khai trong khu vực quy hoạch</i>	
	<i>a) Về Quy hoạch tỉnh Quảng Ngãi</i> Trong khu vực lập quy hoạch có 02 dự án Kho ngầm chứa dầu thô và xăng dầu tại KKT Dung Quất, Kho xăng dầu của Cục Xăng dầu đang triển khai. Đồng thời, tại Phụ lục XIV kèm theo Quyết định số 1456/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Quảng Ngãi thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, có phê duyệt danh mục thu hút đầu tư Dự án Đầu tư, mở rộng các kho chứa các sản phẩm lọc hóa dầu tại địa bàn huyện Bình Sơn. Do đó, đề nghị rà soát, khẳng định vị trí của Dự án Đầu tư, mở rộng các kho	Ranh giới khu vực lập quy hoạch có quy mô diện tích khoảng 521ha, đã được UBND tỉnh phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu (tại Quyết định số 498/QĐ-UBND ngày 06/6/2023); trong đó phạm vi ranh giới lập quy hoạch không bao gồm dự án Đầu tư, mở rộng các kho chứa các sản phẩm lọc hóa dầu - Kho ngầm chứa dầu thô và xăng dầu tại KKT Dung Quất, Kho xăng dầu của Cục Xăng dầu.

	chứa các sản phẩm lọc hóa dầu được phê duyệt trong Quy hoạch tỉnh có thuộc khu vực lập quy hoạch phân khu hay không; trường hợp xác định thuộc khu vực lập quy hoạch phân khu thì đề xuất hướng giải quyết vì hiện tại Đồ án quy hoạch không đề cập đến dự án này	
	<i>b) Về Quy hoạch chung 168</i> Đồ án quy hoạch phân khu định hướng quy hoạch bến du thuyền (loại hình thuyền phục vụ du lịch như thuyền buồm, du thuyền cá nhân,...) để phục vụ du khách, nhưng chưa được định hướng trong quy hoạch chung xây dựng KKT Dung Quất, Quy hoạch tỉnh và Quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống cảng biển Việt Nam thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 là chưa đảm bảo yêu cầu và nguyên tắc tuân thủ khi lập quy hoạch xây dựng. Đề nghị giải trình.	Đồ án Quy hoạch phân khu hỗn hợp Đông Dung Quất không quy hoạch bến cảng , chỉ quy hoạch bến thuyền du lịch làm phong phú loại hình du lịch, tăng tính đa dạng cho khu dịch vụ hỗn hợp, chỉ bố trí dạng cầu tàu - không hình thành tuyến giao thông thủy; đã được UBND tỉnh thống nhất tại Thông báo số 245/TB-UBND ngày 23/5/2024. Vì vậy nội dung này đảm bảo yêu cầu và nguyên tắc tuân thủ khi lập đồ án quy hoạch xây dựng.
	<i>c) Về Quy hoạch sử dụng đất huyện Bình Sơn đến năm 2030</i> Đề nghị đánh giá sự phù hợp của đồ án quy hoạch phân khu với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện; trường hợp không phù hợp cần có sự điều chỉnh cho thống nhất trước khi phê duyệt quy hoạch.	Theo Quy hoạch chung 168, khu vực lập quy hoạch với tính chất là khu dịch vụ hỗn hợp, dịch vụ du lịch, vì vậy cần có sự rà soát, điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất huyện Bình Sơn đến năm 2030 cho phù hợp, đồng bộ với định hướng của quy hoạch cấp cao; đồng thời đảm bảo tính chất của khu vực lập quy hoạch (<i>hiện nay, Quy hoạch sử dụng đất huyện Bình Sơn đang được thực hiện điều chỉnh</i>).
	2.2.2. Về ranh giới hành lang bảo vệ bờ biển tỉnh Quảng Ngãi	
	Theo quy định tại Khoản 2 Điều 24 (Các hoạt động bị nghiêm cấm trong hành lang bảo vệ bờ biển) Luật Tài nguyên, môi trường biển và hải đảo, các hoạt động bị nghiêm cấm trong hành lang bảo	Đồ án Quy hoạch phân khu hỗn hợp Đông Dung Quất không bố trí xây dựng mới, mở rộng công trình xây dựng trong hành lang bảo vệ bờ biển mà chỉ quy hoạch sử dụng đất (có kèm theo quy định về chỉ

vệ bờ biển: “<i>Xây dựng mới, mở rộng công trình xây dựng, trừ công trình phục vụ mục đích quốc phòng, an ninh, phòng, chống thiên tai, sạt lở bờ biển, ứng phó với biến đổi khí hậu, nước biển dâng, bảo tồn và phát huy các giá trị di sản văn hóa và các công trình xây dựng khác phục vụ lợi ích quốc gia, công cộng</i> được Quốc hội, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, người đứng đầu bộ, cơ quan trung ương, Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương có biển quyết định chủ trương đầu tư.” Tuy nhiên, theo Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, trong hành lang bảo vệ bờ biển quy hoạch công trình sân gôn, dịch vụ du lịch là chưa đảm bảo quy định nêu trên của Luật Tài nguyên, môi trường biển và hải đảo (vì theo Điều 79 về Thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng của Luật Đất đai 2024, dự án sân gôn, dịch vụ, du lịch không thuộc loại công trình xây dựng phục vụ lợi ích quốc gia, công cộng). Do đó, đề nghị rà soát, quy hoạch mặt bằng sử dụng đất đảm bảo quy định về hành lang bảo vệ bờ biển của Luật Tài nguyên, môi trường biển và hải đảo	giới xây dựng). Đồ án Quy hoạch phân khu hỗn hợp Đông Dung Quất đã cập nhật hành lang bảo vệ bờ biển vào phương án quy hoạch sử dụng đất, đảm bảo trong 150 m hành lang an toàn tính từ đường biển, phương án quy hoạch không bố trí công trình xây dựng. Nội dung quy định thể hiện trong hồ sơ: Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan (QH04) - Bản vẽ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng (QH05) - Bản vẽ quy định chỉ tiêu không chế về khoảng lùi, kiến trúc cảnh quan 1 (QH05-1).
2.2.3. Về quy định khoảng cách an toàn về môi trường trong khu chức năng	
Đề nghị rà soát, đảm bảo khoảng cách an toàn về môi trường, khoảng cách an toàn các hạng mục công trình của Nhà máy lọc dầu Dung Quất theo Quyết định số 933/QĐ-TTg ngày 16/6/2014 của Thủ tướng	Sở Xây dựng đã phối hợp với Ban Quản lý rà soát quy định về khoảng cách ly vệ sinh môi trường đến kho xăng dầu, đất công nghiệp, năng lượng... bố trí khoảng cách ly các hạng mục

	Chính phủ	công trình đảm bảo, tuân thủ theo Quyết định số 933/QĐ-TTg ngày 16/6/2014 của Thủ tướng Chính phủ ($\geq 30\text{m}$).
	2.2.4. Về chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật	
	Theo nhiệm vụ quy hoạch được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 498/QĐ-UBND ngày 06/6/2023 9 thì đất thể dục thể thao ngoài trời là 70-95 ha; tuy nhiên, theo Tờ trình số 92/TTr-UBND cũng như thuyết minh đồ án quy hoạch thì diện tích đất xây dựng sân gôn 130,98 ha là chưa đảm bảo quy định tại khoản 1 Điều 13 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP của Chính phủ (Đồ án quy hoạch phân khu phù hợp với nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt)¹. Vấn đề này cũng được Sở Xây dựng nêu tại Báo cáo thẩm định số 83/BC-SXD ngày 14/6/2024, theo Báo cáo này thì Sở Xây dựng sẽ phối hợp với Ban Quản lý KKT Dung Quất trình UBND tỉnh điều chỉnh Nhiệm vụ quy hoạch theo quy định trước khi thẩm định, trình phê duyệt đồ án. Do đó, đề nghị giải trình, làm rõ thêm	Theo nhiệm vụ quy hoạch được duyệt, đất xây dựng sân golf dự kiến khoảng 70-95 ha (diện tích bố trí sân golf). Ngoài ra, cần khoảng 20-40 ha là đất bố trí chức năng dịch vụ, phụ trợ cho sân golf. Vì vậy, đồ án quy hoạch dự kiến tổng diện tích khu vực dành cho các hoạt động sân golf đạt khoảng 130 ha. Nội dung hồ sơ đồ án đã làm rõ diện tích xây dựng khu sân golf (khoảng 90 ha) và diện tích đất dịch vụ trợ sân golf (khoảng 40,98 ha) tại Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất (QH03) và chương 4 mục IV.2.1 trong thuyết minh tổng hợp đồ án. Quá trình lập đồ án QHPK, để đảm bảo đáp ứng đầy đủ công năng, quy mô diện tích đất cần mở rộng lên 130ha, đã được UBND tỉnh họp, thống nhất tại Thông báo số 245/TB-UBND ngày 23/5/2024, UBND tỉnh trình HĐND tỉnh xem xét, thống nhất thông qua. UBND tỉnh sẽ thực hiện đầy đủ thủ tục điều chỉnh bổ sung Nhiệm vụ quy hoạch theo quy định trước khi phê duyệt đồ án QHPK.
2.3	Về Định hướng quy hoạch sử dụng đất (Chương IV, trang 74)	
	2.3.1. Về cơ cấu sử dụng đất	
	a) Cơ cấu sử dụng đất Cơ cấu sử dụng đất của khu vực lập	- Đối với đất lúa (LUC, LUK): Trong khu vực sân gôn (90ha),

1 1. Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng đặc thù phải làm rõ tính chất, chức năng, các yêu cầu riêng của khu vực lập quy hoạch, đáp ứng nhiệm vụ quy hoạch được duyệt.

quy hoạch bao gồm đất xây dựng sân gôn khoảng 130,98 ha. Qua xem xét Bản đồ hiện trạng sử dụng đất, loại đất hiện trạng dùng để quy hoạch xây dựng sân gôn gồm: LUC, LUK, BHK, LNC, RSX... Tuy nhiên, theo phương án Quy hoạch tỉnh Quảng Ngãi thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050: phương án phát triển mạng lưới cơ sở thể thao <i>“phát triển các sân gôn phục vụ thể thao và du lịch tại các địa điểm thích hợp đảm bảo khai thác, sử dụng tiết kiệm, bền vững, hiệu quả cao nhất nguồn lực đất đai”</i> (tại khoản 1 Mục VI Quyết định số 1456/QĐ-TTg); phương án quy hoạch khu du lịch <i>“thu hút đầu tư, xây dựng một số sân gôn kết hợp với các khu nghỉ dưỡng, du lịch, thể thao, vui chơi giải trí, khu đô thị dịch vụ tại các địa điểm thích hợp, có tiềm năng, khi đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng và kinh doanh sân gôn”</i> (điểm d khoản 3 Mục IV Quyết định số 1456/QĐ-TTg). Theo quy định về điều kiện sử dụng đất để thực hiện dự án sân gôn tại Điều 6 Nghị định số 52/2020/NĐ-CP ngày 27/4/2020 của Chính phủ về đầu tư xây dựng và kinh doanh sân gôn: <i>“1. Các loại đất không được sử dụng để xây dựng sân gôn và công trình phụ trợ phục vụ cho hoạt động kinh doanh sân gôn: a) Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; b) Đất rừng, đất trồng lúa, trừ trường hợp quy định tại các khoản 2 và 3 Điều này²”</i>.	đất trồng lúa khoảng 11,15ha (trong đó, đất chuyên trồng lúa nước diện tích khoảng 3,73ha, đất trồng lúa nước còn lại diện tích khoảng 7,42ha). Trong giai đoạn lập dự án đầu tư, phần diện tích đất trồng lúa sẽ được chuyển đổi mục đích sử dụng theo quy định. - Đối với đất rừng sản xuất (RSX): Trong khu vực sân gôn (90ha), đất trồng rừng sản xuất diện tích khoảng 14,69ha. Theo Điều 6 Nghị định số 52/2020/NĐ-CP thì dự án sân gôn sử dụng đất rừng sản xuất không phải là rừng tự nhiên phải đáp ứng điều kiện cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng rừng và trồng rừng thay thế theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về lâm nghiệp. Theo đó phần diện tích đất rừng sản xuất tại khu vực lập quy hoạch sẽ được điều chỉnh thành diện tích xây dựng sân gôn khi đáp ứng quyết định về chuyển mục đích sử dụng đất.
--	--

² 2. Dự án sân gôn ở vùng trung du, miền núi được sử dụng tối đa không quá 5 ha đất trồng lúa một vụ, phân tán tại địa điểm xây dựng và phải đáp ứng điều kiện về bảo vệ, phát triển đất trồng lúa, điều kiện thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

	Vì vậy, liên quan đến nội dung này, Ban đề nghị làm rõ thêm: (1) Diện tích đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên (nếu có), đất trồng lúa trong vùng quy hoạch xây dựng sân gôn là bao nhiêu ha; (2) Việc sử dụng đất lúa, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên (nếu có) để quy hoạch xây dựng sân gôn là chưa phù hợp với phương án quy hoạch tỉnh nêu trên và Nghị định số 52/2020/NĐ-CP của Chính phủ.	
	<i>b) Về phương án tái định cư</i> Phương án tái định cư được chọn là “<i>tổ chức việc tái định cư cho người dân hiện hữu đến các khu tái định cư đã và đang triển khai tại các khu vực lân cận như khu tái định cư Vạn Tường, khu tái định cư Mẫu Trạch, khu tái định cư Tây Trà Bồng</i>”. Tuy nhiên, các khu tái định cư hiện hữu đã và đang bố trí tái định cư cho các dự án đang triển khai trên địa bàn KKT Dung Quất. Đề nghị làm rõ số liệu quỹ đất tái định cư của các khu hiện hữu đáp ứng bao nhiêu % so với nhu cầu tái định cư hiện nay và khả năng đáp ứng nhu cầu tái định cư của đồ án; tính khả thi về việc đề xuất phương án bố trí tái định cư của quy hoạch phân khu tại các khu hiện hữu.	- Theo khảo sát hiện trạng, khu vực lập Quy hoạch phân khu Khu dịch vụ hỗn hợp Đông Dung Quất có khoảng 250 hộ dân sinh sống. Đồng thời, theo đồ án Quy hoạch chung 168, định hướng phát triển các khu tái định cư như: Cà Ninh, Vạn Tường, Mẫu Trạch,... phục vụ cho nhu cầu tái định cư của người dân trong địa bàn huyện Bình Sơn. - Mặt khác, hiện nay Ban Quản lý KKT Dung Quất đang triển khai đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp phía Đông Dung Quất, trong đó có tính toán khu dân cư dọc sông Trà Bồng với quy mô phục vụ khoảng 32.000 dân, cơ bản đảm bảo đáp ứng nhu cầu tái định cư cho người dân thuộc đồ án quy hoạch khu dịch vụ hỗn hợp nói riêng và người dân huyện Bình Sơn nói chung.
	2.3.2. Về quy hoạch sử dụng đất (trang 83)	
	<i>a) Về chức năng sử dụng đất</i> Theo đồ án quy hoạch, đất xây dựng sân gôn 130,98 ha (bao gồm	- Theo Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một

3. Dự án sân gôn sử dụng đất rừng sản xuất không phải là rừng tự nhiên phải đáp ứng điều kiện cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng rừng và trồng rừng thay thế theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về lâm nghiệp.

đường gôn và công trình phụ trợ³) là đất thể dục thể thao. Tuy nhiên, theo quy định tại khoản 4 Điều 2 Nghị định số 52/2020/NĐ-CP, dự án sân gôn là tập hợp các đề xuất có liên quan đến việc sử dụng vốn đầu tư để xây dựng mới, mở rộng sân gôn và công trình phụ trợ phục vụ cho hoạt động kinh doanh sân gôn. Đồng thời, theo quy định tại khoản 1 Điều 153 Luật Đất đai 2013, cũng như quy định tại khoản 1 Điều 206 Luật Đất đai 2024, đất thương mại dịch vụ bao gồm đất xây dựng cơ sở kinh doanh thương mại, dịch vụ và các công trình khác phục vụ cho kinh doanh, thương mại, dịch vụ. Mặt khác, theo quy định tại khoản 1 Điều 7 Thông tư số 01/2017/TT-BTNMT⁴ thì “<i>đất xây dựng cơ sở thể dục thể thao là đất xây dựng các công trình thể dục thể thao, bao gồm: Sân tập thể thao đơn giản; sân vận động; cơ sở thể dục thể thao; nhà thi đấu và nhà tập luyện đa năng; bể bơi; khu liên hợp thể thao hoặc trung tâm thể thao cấp tỉnh, cấp vùng</i>”, không bao gồm sân gôn; nhưng theo quy định tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư số 27/2018/TT-BTNMT⁵ thì “đất xây dựng cơ sở thể dục thể thao là đất sử dụng vào mục đích xây dựng các công trình phục vụ thể dục thể thao bao gồm: khu liên hợp thể thao, trung tâm thể thao, sân vận động, sân gôn, bể bơi và cơ sở tập luyện, huấn luyện, thi đấu	số điều của Luật Đất đai, đất chuyên dụng được chia thành 11 nhóm, trong đó có nhóm đất chuyên dụng cho thể thao bao gồm: sân vận động, sân tập thể dục thể thao, sân golf, khu liên hợp thể thao, công trình thể thao khác. - Mặt khác, theo phụ lục V Thông tư số 04/2022/TT-BXD của Bộ Xây dựng có ký hiệu chức năng sử dụng đất thể dục thể thao. - Qua đó, phương án quy hoạch phân khu đề xuất đất dành cho xây dựng sân gôn khoảng 130,98 ha là đất thể dục thể thao, trong đó khoảng 90,0 ha đất dành cho xây dựng đường gôn và khoảng 40,98 ha đất dành cho chức năng công trình phụ trợ, phục vụ cho việc quản lý, vận hành, khai thác, sử dụng sân golf, đảm bảo theo Nghị định số 52/2020/NĐ-CP.
---	--

³ Công trình phụ trợ phục vụ cho hoạt động kinh doanh sân gôn là công trình, hạng mục công trình phục vụ cho việc quản lý, vận hành, khai thác, sử dụng, kinh doanh sân gôn và cơ sở lưu trú, dịch vụ cho người chơi gôn.

⁴ Quy định Định mức sử dụng đất xây dựng cơ sở văn hóa, cơ sở y tế, cơ sở giáo dục và đào tạo, cơ sở thể dục thể thao.

⁵ Quy định về thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất.

	<i>thể dục, thể thao khác; kể cả phần diện tích làm văn phòng, nơi bán vé, bán đồ lưu niệm, bán dụng cụ thể dục thể thao, khách sạn, nhà nghỉ, nhà hàng, bãi đỗ xe và các khu chức năng khác thuộc phạm vi cơ sở thể dục thể thao (trừ cơ sở thể dục thể thao do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý) ”.</i> Do đó, đề nghị làm rõ thêm quy hoạch sử dụng đất xây dựng sân gôn là đất thể dục thể thao có đảm bảo quy định của pháp luật về đất đai và Nghị định số 52/2020/NĐ-CP của Chính phủ hay không; trường hợp không đảm bảo thì rà soát, xác định chức năng sử dụng đất của sân gôn (<i>đường gôn; công trình, hạng mục công trình phục vụ cho việc quản lý, vận hành, khai thác, sử dụng, kinh doanh sân gôn; cơ sở lưu trú, dịch vụ cho người chơi gôn...</i>) để đảm bảo quy định của pháp luật.	
	b) Đề nghị quy hoạch sử dụng đất của đồ án quy hoạch phân khu phải đảm bảo cơ cấu sử dụng đất, chỉ tiêu sử dụng đất của Đồ án Quy hoạch chung KKT Dung Quất, tuân thủ chỉ tiêu chỉ sử dụng đất quốc gia được Thủ tướng Chính phủ phân bổ tại các Quyết định số: 326/QĐ-TTg, 227/QĐ-TTg, phương án Quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1456/QĐ-TTg ngày 22/11/2023.	Đồ án quy hoạch đã đảm bảo bám sát theo cơ cấu sử dụng đất, chỉ tiêu sử dụng đất của đồ án Quy hoạch chung 168, tuân thủ chỉ tiêu sử dụng đất quốc gia được Thủ tướng Chính phủ phân bổ tại Quyết định số 326/QĐ-TTg, 227/QĐ-TTg, Quy hoạch tỉnh Quảng Ngãi thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1456/QĐ-TTg ngày 22/11/2023.
	c) Về xác định chức năng sử dụng đất trong đồ án quy hoạch phân khu: Tại Tờ trình số 92/TTr-UBND của UBND tỉnh cũng như thuyết minh đồ án quy hoạch phân khu	- Sở Xây dựng xin tiếp thu ý kiến và phối hợp với Ban Quản lý rà soát, chỉnh sửa theo đúng quy định (tại Phụ lục V Thông tư số 04/2022/TT-BXD), đồng thời bổ

	trình bày cụ thể đất xây dựng sân golf. Tuy nhiên, theo Phụ lục V Thông tư số 04/2022/TT-BXD Quy định về thể hiện chức năng sử dụng đất trong đồ án quy hoạch phân khu xây dựng, trong đồ án chỉ thể hiện đất thể dục thể thao, đất dịch vụ - du lịch...; không ghi cụ thể mục đích sử dụng đất. Do đó, đề nghị điều chỉnh nội dung này trong đồ án quy hoạch phân khu trước khi trình UBND tỉnh phê duyệt để đảm bảo quy định.	sung ghi chú đất thể dục thể thao này dành cho việc xây dựng sân golf và các công trình phụ trợ.
	d) Hiện trạng sử dụng đất của khu vực lập quy hoạch, diện tích đất sản xuất nông nghiệp là 236,71 ha (chiếm 45,4%), theo quy hoạch đến năm 2045 diện tích đất này không còn. Do đó cần có giải pháp chuyển đổi cơ cấu lao động, chuyển đổi nghề cho người nông dân khi bị thu hồi đất để đảm bảo cuộc sống được cải thiện, tốt hơn so với trước quy hoạch.	Người dân tại khu vực lập Quy hoạch phân khu hỗn hợp Đông Dung Quất có thể chuyển đổi chức năng tái định cư sang phục vụ khu dịch vụ du lịch hỗ trợ thúc đẩy phát triển kinh tế địa phương nói riêng và tỉnh Quảng Ngãi nói chung.
2.4	<i>Về tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan</i>	
	a) Đối với khu vực đầm ngập mặn Bàu Cá Cái Hiện nay, người dân đang khai thác du lịch cộng đồng tại khu rừng ngập mặn Bàu Cá Cái rất hiệu quả. Theo Chiến lược phát triển du lịch Việt Nam đến năm 2030 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 147/QĐ-TTg ngày 22/1/2020, nhiệm vụ trọng tâm, đột phá trong phát triển du lịch đến năm 2030 là phát triển du lịch cộng đồng. Đồng thời, ý kiến của cộng đồng dân cư xã Bình Thuận “<i>đề nghị cần làm rõ nội dung khai thác du lịch cộng đồng của cộng đồng dân cư tại khu rừng ngập mặn Bàu Cá Cái</i>”. Tuy nhiên,	Đồ án quy hoạch định hướng tuyến đường N8 phía Nam khu vực quy hoạch là tuyến đường dùng chung dành cho người dân và phục vụ chức năng du lịch. Tuyến đường thuận lợi kết nối với bàu Cá Cái, đồng thời dọc theo tuyến đường bố trí chức năng thương mại dịch vụ, tạo điều kiện cho người dân tiếp tục hoạt động khai thác du lịch cộng đồng tại Bàu Cá Cái. Phương án khai thác du lịch cộng đồng ở đầm ngập mặn Bàu Cá Cái sẽ được làm rõ hơn tại bước dự án đầu tư xây dựng sau khi đồ án Quy hoạch phân khu hỗn hợp Đông Dung Quất được phê duyệt.

	đồ án quy hoạch chưa thể hiện rõ nét phương án khai thác du lịch cộng đồng ở đầm ngập mặn Bàu Cá Cái. Do đó, đề nghị làm rõ thêm, đảm bảo phát triển du lịch cộng đồng cho khu vực Bàu Cá Cái; đồng thời, cho biết thêm khu vực Bàu Cá Cái có giao cho nhà đầu tư hay không.	Đồ án đảm bảo kết hợp hài hòa phương án khai thác du lịch cộng đồng ở đầm ngập mặn Bàu Cá Cái.
	<i>b) Về giải pháp tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan đối với khu vực điểm nhấn</i> Việc bố trí cụm công trình/không gian điểm nhấn vui chơi giải trí, thương mại - dịch vụ (số 1, số 2) tiếp giáp với đường ống lọc dầu, kho xăng dầu là không hợp lý; vì đây là những công trình đòi hỏi phải bảo đảm an toàn, mức độ rủi ro cháy nổ cao. Đề nghị làm rõ thêm.	Vị trí bố trí cụm công trình vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ (số 1, số 2) với lợi thế là điểm kết nối số 5 đang được tiến hành đầu tư xây dựng, thuận lợi về mặt kết nối hơn các vị trí khác, dễ dàng cho việc tiếp cận của người dân và du khách. Mặt khác, đối với các công trình chức năng mang tính chất quan trọng, phương án đã đề xuất giải pháp bố trí hành lang cách ly an toàn tối thiểu 50m đối với kho ngầm chứa xăng, kho 182/Cục xăng dầu và đường ống lọc dầu, đảm bảo an toàn trong quá trình vận hành.
2.5	<i>Về quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật</i>	
	<i>a) Quy hoạch giao thông</i> - Theo ý kiến của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, quy hoạch đất giao thông ảnh hưởng đến diện tích đất quy hoạch lâm nghiệp khoảng 15,09 ha (quy hoạch rừng phòng hộ 6,43ha, quy hoạch rừng sản xuất 8,66ha), chưa phù hợp với quy hoạch lâm nghiệp trong Quy hoạch tỉnh là chưa đảm bảo quy định về yêu cầu lập quy hoạch xây dựng quy định tại điểm a Khoản 3 Điều 28 Luật sửa đổi, bổ	- Việc định hướng, quy hoạch hệ thống giao thông có đi qua đất rừng phòng hộ, rừng sản xuất trong khu vực là do đảm bảo hướng tuyến, tuân thủ theo đúng định hướng quy hoạch giao thông trong đồ án Quy hoạch chung 168 được duyệt tại Quyết định số 168/QĐ-TTg ngày 28/02/2023. - Ngoài ra khi xây dựng tuyến đường giao thông bờ biển sẽ được gia cố, cứng hóa giúp khu vực tăng khả năng phòng chống thiên

sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch 2018⁶ (quy hoạch xây dựng phù hợp với quy hoạch tỉnh). - Về quy hoạch giao thông ảnh hưởng đến rừng phòng hộ 6,43 ha⁷: Theo quy định tại Khoản 12 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng, chống thiên tai và Luật Đê điều 2020: <i>“Chủ đầu tư khi lập và thực hiện dự án đầu tư xây dựng mới (công trình giao thông) phải bảo đảm yêu cầu phòng, chống thiên tai, bao gồm: Hạn chế đến mức thấp nhất hoặc không làm tăng nguy cơ rủi ro thiên tai và bảo đảm tính ổn định của công trình trước thiên tai”</i>. Đồng thời, theo quy định tại Điều 12 Luật Phòng, chống thiên tai 2013, một trong các hành vi bị cấm là <i>“thực hiện hoạt động làm tăng rủi ro thiên tai mà không có biện pháp xử lý, khắc phục, đặc biệt là chặt phá rừng phòng hộ”</i>. Do đó, đề nghị khẳng định việc quy hoạch giao thông ảnh hưởng đến rừng phòng hộ có làm tăng rủi ro thiên tai hay không, trường hợp làm tăng rủi ro thiên tai thì đề nghị phải có biện pháp xử lý, khắc phục; tuy nhiên, cần cân nhắc vấn đề này vì khu vực quy hoạch tiếp giáp với biển Đông, chịu ảnh hưởng trực tiếp của mưa bão	tai, sạt lở. Phương án quy hoạch sẽ bám sát theo địa hình tự nhiên, tránh làm thay đổi đặc điểm địa hình vốn có của khu vực. - Việc quy hoạch giao thông có đi qua diện tích rừng phòng hộ sẽ đảm bảo không làm tăng rủi ro thiên tai mà còn tạo điều kiện đối với công tác an toàn PCCC, ứng phó biến đổi khí hậu, đảm bảo an ninh quốc phòng. Trong quá trình thực hiện dự án đầu tư xây dựng sẽ đề xuất cụ thể các giải pháp xử lý, gia cố,.. nhằm phòng chống các vấn đề về thiên tai, sạt lở cũng như đảm bảo tính bền vững, hài hòa trong khu vực.
b) Ngoài ra, đề nghị rà soát quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật đảm bảo phù hợp với Đồ án Quy	Đồ án đã bám sát, tuân thủ theo định hướng hệ thống hạ tầng kỹ thuật của đồ án Quy hoạch chung

⁶ “a) Phù hợp với chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, chiến lược phát triển ngành, lĩnh vực; phù hợp với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh; bảo đảm quốc phòng, an ninh, tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội bền vững; công khai, minh bạch, kết hợp hài hòa giữa lợi ích quốc gia, cộng đồng và cá nhân;”;

⁷ Đơn vị tư vấn có giải trình “Phương án quy hoạch tuyến đường có sử dụng một phần diện tích đất rừng phòng hộ do điều kiện địa hình khu vực phức tạp, để đảm bảo tuyến đường quy hoạch bám sát theo địa hình tự nhiên được thông suốt, an toàn và đảm bảo tiêu chuẩn kỹ thuật đề ra”.

	hoạch chung KKT Dung Quất, đảm bảo quy chuẩn kỹ thuật QCVN 01:2021/BXD và các quy chuẩn, quy định hiện hành có liên quan; đảm bảo kết nối đồng bộ với các quy hoạch phân khu lân cận và hạ tầng kỹ thuật hiện hữu, đảm bảo tiêu thoát nước và không làm phát sinh các điểm ngập úng.	168 được duyệt và đảm bảo tuân thủ theo các quy chuẩn, quy định hiện hành có liên quan.
2.6	<i>Về phương án phòng cháy, chữa cháy</i>	
	Rà soát, đảm bảo theo quy chuẩn kỹ thuật QCVN 01:2021/BXD; nhất là đối với các công trình tiếp giáp với Nhà máy lọc dầu, kho xăng dầu phải đảm bảo khoảng cách ly an toàn theo Nghị định số 13/2019/NĐ-CP, Nghị định số 25/2019/NĐ-CP và Quyết định số 933/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ.	Về quy hoạch, bố trí khoảng cách ly các công trình nhà máy lọc dầu, kho xăng đã được đảm bảo, tuân thủ theo Nghị định số 13/2011/NĐ-CP ngày 11/02/2011, Nghị định số 25/2019/NĐ-CP ngày 07/3/2019 của Chính phủ và Quyết định số 933/QĐ-TTg ngày 16/6/2014 của Thủ tướng Chính phủ. Ngoài ra trong khu vực quy hoạch còn bố trí thêm các trụ sở PCCC, điểm lấy nước PCCC, bãi xe PCCC, trụ cứu hỏa,... phục vụ cho việc phòng cháy, chữa cháy trong khu vực và lân cận.

Sở Xây dựng kính báo cáo tiếp thu và giải trình theo các nội dung thẩm tra của Ban Kinh tế - Ngân sách. Các nội dung tiếp thu, giải trình chủ yếu làm rõ thêm nội dung thuyết minh đồ án quy hoạch, không làm ảnh hưởng đến quy mô, tính chất, mục tiêu của đồ án.

Kính đề nghị Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND tỉnh thông nhất, trình HĐND tỉnh xem xét, thông qua Nghị quyết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (b/c);
- Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND tỉnh;
- BQL KKT Dung Quất và các KCN Quảng Ngãi;
- GD, PGD Sở (P.V.Hà);
- Lưu: VT, QHKT (Thạch).

GIÁM ĐỐC

Trần Văn Mẫn