

Số: 87/BC-HĐND

Quảng Ngãi, ngày 24 tháng 4 năm 2025

BÁO CÁO

**Thẩm tra Dự thảo nghị quyết và Đề án Quy hoạch phân khu xây dựng
tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị, công nghiệp, dịch vụ Tây Bắc Dung Quất
kèm theo Tờ trình số 68/TTr-UBND ngày 14/4/2025 của UBND tỉnh**

Thực hiện sự phân công của Thường trực HĐND tỉnh, Ban Kinh tế - Ngân sách của HĐND tỉnh thẩm tra Dự thảo nghị quyết và Đề án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị, công nghiệp, dịch vụ Tây Bắc Dung Quất kèm theo Tờ trình số 68/TTr-UBND ngày 14/4/2025 của UBND tỉnh, kết quả cụ thể như sau:

I. Về cơ sở pháp lý

UBND tỉnh trình HĐND tỉnh thông qua Đề án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị, công nghiệp, dịch vụ Tây Bắc Dung Quất là đúng thẩm quyền của HĐND tỉnh được quy định tại khoản 4 Điều 34 Luật Xây dựng¹.

II. Về Đề án Quy hoạch phân khu xây dựng

1. Về trình tự, thủ tục lập đề án quy hoạch phân khu

Qua xem xét hồ sơ, tài liệu thì việc lập Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị, công nghiệp, dịch vụ Tây Bắc Dung Quất cơ bản đảm bảo theo quy định của Luật Xây dựng, Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ. Tuy nhiên, đề nghị cần giải trình và làm rõ các nội dung sau:

1.1. Về thời gian lập quy hoạch

Thời gian lập đề án quy hoạch phân khu xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều 13 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ là không quá 09 tháng. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện nay, Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị, công nghiệp, dịch vụ Tây Bắc Dung Quất đã quá thời hạn này. Đề nghị giải trình.

1.2. Thẩm định đề án quy hoạch

Hồ sơ trình HĐND tỉnh thông qua Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị, công nghiệp, dịch vụ Tây Bắc Dung Quất có kèm theo Báo cáo thẩm định số 85/BC-SXD ngày 18/6/2024 của Sở Xây dựng. Đề nghị Sở Xây dựng chịu trách nhiệm đối với nội dung thẩm định.

1.3. Về tiếp thu ý kiến góp ý của Bộ Xây dựng

Thực hiện quy định của điểm a khoản 2 Điều 25 Nghị định số

¹ Ủy ban nhân dân các cấp tổ chức lập quy hoạch xây dựng có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định trước khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, phê duyệt.

44/2015/NĐ-CP của Chính phủ, UBND tỉnh đã có văn bản gửi Bộ Xây dựng góp ý đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị, công nghiệp, dịch vụ Tây Bắc Dung Quất và đã được Bộ Xây dựng góp ý tại Công văn số 594/BXD-QHKT ngày 18/3/2025. Cơ quan chủ trì lập Quy hoạch đã giải trình, tiếp thu hoàn chỉnh Đồ án theo ý kiến góp ý của Bộ Xây dựng và gửi kèm theo hồ sơ Quy hoạch.

2. Về nội dung Đồ án Quy hoạch

Qua xem xét, nội dung Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị, công nghiệp, dịch vụ Tây Bắc Dung Quất kèm theo Tờ trình số 68/TTr-UBND ngày 14/4/2025 của UBND tỉnh cơ bản đã tuân thủ và đảm bảo theo quy định tại Điều 27 Luật Xây dựng năm 2014, Điều 13 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ và Điều 27 Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND tỉnh đề nghị cần rà soát, xem xét bổ sung và giải trình một số nội dung sau:

2.1. Về phạm vi và quy mô lập quy hoạch, sự phù hợp với quy hoạch cấp độ cao hơn

a) Theo ý kiến góp ý của Bộ Xây dựng nêu tại khoản 1 Công văn số 594/BXD-QHKT ngày 18/3/2025 đã đề nghị bổ sung luận cứ trong việc xác định phạm vi, ranh giới quy mô lập Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị, công nghiệp, dịch vụ Tây Bắc Dung Quất để làm cơ sở nội dung các chỉ tiêu quy hoạch được xác định tại Quy hoạch chung Khu Kinh tế Dung Quất đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 168/QĐ-TTg ngày 28/02/2023. Tuy nhiên, qua xem xét hồ sơ Đồ án quy hoạch vẫn chưa bổ sung, làm rõ luận cứ xác định phạm vi, ranh giới quy mô lập Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị, công nghiệp, dịch vụ Tây Bắc Dung Quất theo ý kiến của Bộ Xây dựng. Đề nghị giải trình và bổ sung.

b) Đề nghị cập nhật, bổ sung các số liệu về hiện trạng dân số, kinh tế - xã hội đến ngày 31/12/2024; rà soát, tiếp thu ý kiến góp ý của Bộ xây dựng về đánh giá hiện trạng phân bố dân cư, hiện trạng phân bố không gian, công trình hạ tầng xã hội, nhà ở... để phân tích, đánh giá và định hướng quy hoạch đúng quy định, sát thực tế.

c) Đề nghị bổ sung nêu các yêu cầu, định hướng chính tại Quy hoạch tỉnh, Quy hoạch chung Khu Kinh tế Dung Quất đối với Quy hoạch phân khu xây dựng Khu đô thị, công nghiệp, dịch vụ Tây Bắc Dung Quất theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 27² Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

² 2. Thuyết minh bao gồm các nội dung:

b) Xác định mục tiêu lập quy hoạch. Nêu các yêu cầu, định hướng chính tại quy hoạch tỉnh (đối với khu vực ngoài đô thị, khu chức năng đã được phê duyệt quy hoạch chung); quy hoạch chung đô thị, quy hoạch chung xây dựng khu chức năng đã được phê duyệt kèm theo quy định quản lý đã được ban hành đối với khu vực lập quy hoạch phân khu xây dựng.

d) 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 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 a³ khoản 3 Điều 28 Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch 2018)... để đến bước thu hút đầu tư dự án, thẩm định chủ trương đầu tư không xảy ra trường hợp giữa các cấp độ quy hoạch phân khu, quy hoạch chung không thống nhất với nhau.

2.2. Về định hướng phát triển không gian

Đề nghị làm rõ cơ sở đề xuất phân chia các tiểu khu chức năng, nhất là Tiểu khu 1 với diện tích 803,80 ha, tiếp giáp với sân bay Chu Lai có phù hợp để phát triển đô thị sân bay vì theo định hướng của Quy hoạch chung Khu Kinh tế Dung Quất được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 168/QĐ-TTg ngày 28/02/2023 đối với *“khu vực có vị trí nằm tiếp giáp sân bay Chu Lai đòi hỏi yêu cầu về tính không sân bay, vì vậy cần kiểm soát xây dựng những công trình cao tầng đảm bảo an toàn hàng không”*; giải pháp hạn chế độ cao trong xây dựng đối với đô thị này có đảm bảo tính cạnh tranh đối với các đô thị khác trong Khu Kinh tế Dung Quất và vùng lân cận; làm rõ tính liên kết của phân khu này đối với quy hoạch giáp ranh của tỉnh Quảng Nam.

2.3. Về Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất

a) Theo định hướng quy hoạch Tiểu khu 1 (Khu đô thị phía Nam sân bay Chu Lai) có xây dựng sân gôn, tuy nhiên đồ án chưa thể hiện diện tích sân gôn này; đồng thời đề nghị xem xét, rà soát việc đề xuất xây dựng sân gôn có đảm bảo phù hợp với phương án phát triển mạng lưới cơ sở thể thao *“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”* của Quy hoạch tỉnh Quảng Ngãi thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 (tại khoản 1 Mục VI Quyết định số 1456/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ) và quy định điều kiện sử dụng đất để thực hiện dự án sân gôn của Điều 6⁴ Nghị định số 52/2020/NĐ-CP ngày 27/4/2020 của Chính phủ về đầu tư xây dựng và kinh doanh sân gôn.

b) Đề nghị rà soát, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, chỉ tiêu sử dụng đất của Quy hoạch đảm bảo cơ cấu sử dụng đất theo Quy hoạch chung Khu Kinh tế Dung Quất được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 168/QĐ-TTg ngày 28/02/2023 và tuân thủ chỉ tiêu sử dụng đất quốc gia, Quy hoạch tỉnh Quảng Ngãi thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của huyện Bình Sơn đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2.4. Đánh giá môi trường chiến lược (trang 70)

³ “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”.

⁴ 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 này...

Đồ án quy hoạch đã xác định các vấn đề môi trường chính tại khu vực lập quy hoạch; tuy nhiên chưa đánh giá diễn biến môi trường trong quá trình lập và thực hiện quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng đặc thù và đề xuất các biện pháp phòng ngừa và thứ tự ưu tiên thực hiện; đề xuất các khu vực cách ly, bảo vệ môi trường cho các khu vực chức năng theo quy định của điểm e khoản 1 Điều 13 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP của Chính phủ.

2.5. Về dự kiến các dự án ưu tiên đầu tư, sơ bộ nhu cầu vốn và nguồn lực thực hiện (trang 71)

Đồ án quy hoạch đã xác định một số dự án ưu tiên đầu tư nhưng chưa xác định sơ bộ nhu cầu vốn và đề xuất, kiến nghị các cơ chế huy động và tạo nguồn lực thực hiện theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 13 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP của Chính phủ và điểm h khoản 2 Điều 27 Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Căn cứ nội dung thẩm tra nêu trên, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo tiếp tục rà soát, hoàn chỉnh Đồ án, trong đó cần tiếp thu tối đa ý kiến góp ý của Bộ Xây dựng, đối với các nội dung không tiếp thu hoặc có ý kiến khác so với ý kiến của Bộ Xây dựng thì cần trao đổi, thống nhất với Bộ Xây dựng trước khi trình phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị, công nghiệp, dịch vụ Tây Bắc Dung Quất nhằm đảm bảo nội dung và chất lượng theo quy định.

III. Về dự thảo nghị quyết

Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND tỉnh cơ bản thống nhất với dự thảo nghị quyết kèm theo Tờ trình số 68/TTr-UBND ngày 14/4/2025 của UBND tỉnh.

Trên đây là nội dung thẩm tra của Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND tỉnh. Kính báo cáo HĐND tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Thường trực HĐND tỉnh;
- Các Ban HĐND tỉnh;
- Đại biểu HĐND tỉnh;
- Sở Xây dựng;
- Ban QLKT Dung Quất và các KCN tỉnh;
- VP UBND tỉnh;
- VP: C-PVP, Phòng CT HĐND;
- Lưu VT, CV (D).

TM. BAN KINH TẾ - NGÂN SÁCH
TRƯỞNG BAN



Nguyễn Thị Phương Thảo