

UBND TỈNH QUẢNG NGÃI
SỞ XÂY DỰNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: /SXD-QHKT

Quảng Ngãi, ngày tháng 5 năm 2025

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 công nghiệp, đô thị, dịch vụ
Dung Quất II

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh Quảng Ngãi

Trên cơ sở Báo cáo số 111/BC-HĐND ngày 23/5/2025 của Ban Kinh tế - Ngân sách, Hội đồng nhân dân tỉnh thẩm tra Dự thảo Nghị quyết về việc thông qua đề án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp, đô thị, dịch vụ Dung Quất II kèm theo Tờ trình số 94/TTr-UBND ngày 12/5/2025 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 tại Báo cáo số 111/BC-HĐND ngày 23/5/2025	Nội dung tiếp thu, giải trình
1	Về trình tự, thủ tục, hồ sơ thông qua đề án quy hoạch	
1.1	Về thời gian lấy ý kiến cộng đồng dân cư: Qua xem xét hồ sơ kèm theo, thời gian tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư chỉ có 7-8 ngày kể từ BQL KKT DQ có văn bản lấy ý kiến là chưa đảm bảo theo quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 17 Luật Xây dựng (ít nhất là 40 ngày đối với tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư). Đề nghị giải trình, làm rõ thêm.	Ban Quản lý đã chủ động, tích cực phối hợp với chính quyền địa phương sớm hoàn thành (<i>trong thời gian 7-8 ngày</i>) việc tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư tại từng xã bằng hình thức họp trực tiếp, đồng thời Ban Quản lý còn trưng bày công khai đề án quy hoạch tại trụ sở UBND các xã và đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của Ban Quản lý (<i>trong khoảng thời gian 40 ngày</i>) để các tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư có thể tham gia góp ý, đảm bảo theo quy định.
1.2	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	Hồ sơ đề án Quy hoạch phân khu Dung Quất II đã được UBND tỉnh đăng ký trình HĐND lần đầu tại Công văn số 4323/UBND-KTTH

	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 công nghiệp, đô thị, dịch vụ Dung Quất II đã quá thời hạn này. Đề nghị giải trình.	ngày 13/8/2024. Đồng thời, theo yêu cầu của HĐND tỉnh tại Công văn số 155/HĐND-KTNS ngày 17/9/2024 thì đồ án quy hoạch phải được Bộ Xây dựng có ý kiến trước khi thông qua HĐND tỉnh. UBND tỉnh đã có các Công văn số: 6564/UBND-KTN ngày 04/12/2024 (lần 01) và 2301/UBND-KTN ngày 22/4/2025 (lần 02) gửi Bộ Xây dựng, nhưng đến ngày 17/3/2025, Bộ Xây dựng mới có ý kiến lần 01 và ngày 29/4/2025 có ý kiến lần 02. Do vậy, tiến độ triển khai thực hiện đồ án Quy hoạch phân khu Dung Quất II chậm so với dự kiến. Tuy nhiên, tiến độ đồ án đã được UBND tỉnh thống nhất gia hạn thời gian hoàn thành đến ngày 30/6/2025 (tại Công văn số 1723/UBND-KTN ngày 31/3/2025).
2	Về thuyết minh đồ án quy hoạch phân khu	
2.1	a) Về phạm vi, quy mô lập quy hoạch (1.496ha) đã được Bộ Xây dựng có ý kiến tại Công văn số 469 và tiếp tục có ý kiến tại Công văn số 2840, theo đó, Bộ Xây dựng đề nghị rà soát phạm vi, quy mô đảm bảo phù hợp với QHC 168 (1.080ha). Đồng thời, theo ý kiến của Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh, ranh giới lập quy hoạch có 1 phần nằm trong quy hoạch quốc phòng tại xã Bình Tân Phú, huyện Bình Sơn, diện tích 130ha (tại khu vực Núi Hầm) và đề nghị điều chỉnh ranh giới Quy hoạch Khu công nghiệp, đô thị, dịch vụ Dung Quất II tại khu vực núi Hầm, xã Bình Tân Phú để không ảnh hưởng đến quy hoạch quốc phòng. Tuy nhiên, hiện nay đồ án chưa điều chỉnh theo ý kiến góp ý của Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh. Do đó, đề nghị giải trình,	a) Phạm vi và quy mô lập Quy hoạch phân khu Dung Quất II (khoảng 1.496 ha) được xác định nhằm khớp nối đồng bộ với các QHPK khác trong KKT Dung Quất, phù hợp với ranh giới địa giới hành chính (phía Nam giáp với thành phố Quảng Ngãi) và được phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu (tại Quyết định số 500/QĐ-UBND ngày 06/6/2023 của UBND tỉnh). Trong đó, phần diện tích dành cho khu công nghiệp - đô thị - dịch vụ có diện tích 1.080ha; đảm bảo tuân thủ theo Quy hoạch chung 168 được duyệt. Đối với phần diện quy hoạch quốc phòng tại xã Bình Tân Phú huyện Bình Sơn, diện tích khoảng: 130ha (tại khu vực Núi Hầm); Tuy nhiên, qua kiểm tra sơ bộ khu vực Núi Hầm nằm tại khu vực phía Nam ranh giới

	làm rõ.	đồ án (có khoảng cách đến phân diện tích quy hoạch khu công nghiệp khoảng 500 m) quy hoạch giữ nguyên hiện trạng đất rừng tại khu vực này. Ngoài ra, xin tiếp thu ý kiến, BQL sẽ phối hợp với Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh để tiếp tục rà soát các nội dung trên đảm bảo không ảnh hưởng đến quy hoạch đất quốc phòng, trước khi trình UBND tỉnh xem xét, phê duyệt QHPK.
	b) Đề nghị làm rõ, khẳng định sự phù hợp, tính thống nhất của đồ án Quy hoạch phân khu Dung Quất II đối với Chiến lược phát triển ngành, lĩnh vực, Quy hoạch lâm nghiệp quốc gia, Quy hoạch tỉnh, Quy hoạch chung KKT Dung Quất, Quy hoạch sử dụng đất, 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)... để không xảy ra trường hợp không thống nhất giữa các cấp độ quy hoạch.	b) Việc tổ chức lập Quy hoạch phân khu Dung Quất II đảm bảo phù hợp, thống nhất đối với Chiến lược phát triển ngành, lĩnh vực, Quy hoạch tỉnh, Quy hoạch chung 168, các Quy hoạch phân khu xây dựng và các quy hoạch khác 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), đảm bảo không xảy ra trường hợp không thống nhất giữa các cấp độ quy hoạch với nhau.
2.2	Về đánh giá các dự án, quy hoạch trong khu vực lập quy hoạch: Theo ý kiến góp ý của Sở Giao thông vận tải, trong khu vực lập quy hoạch có một số dự án đang triển khai như: Đường Hoàng Sa - Dốc Sỏi, Khu tái định cư Đại Lộc, xã Bình Tân Phú.... Do đó, đề nghị rà soát, bổ sung đánh giá các dự, quy hoạch đã và đang triển khai trong khu vực lập quy hoạch theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP.	Xin tiếp thu ý kiến, trong quá trình hoàn thiện, thẩm định trình phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu Dung Quất II, Ban Quản lý và Sở Xây dựng sẽ cập nhật, bổ sung đầy đủ theo ý kiến góp ý.
2.3	Đề nghị bổ sung nêu các yêu cầu,	Xin tiếp thu ý kiến, trong quá trình

	định hướng chính tại Quy hoạch tỉnh, Quy hoạch chung Khu Kinh tế Dung Quất đối với Quy hoạch phân khu Dung Quất II theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 27 Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.	hoàn thiện, thẩm định trình phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu Dung Quất II, Ban Quản lý và Sở Xây dựng sẽ cập nhật, bổ sung đầy đủ theo ý kiến góp ý.
2.4	a) Quy hoạch khu công nghiệp - đô thị - dịch vụ sử dụng khá lớn diện tích đất nông nghiệp 887,08 ha (chiếm tỷ lệ khoảng 59% tổng diện tích các loại đất hiện trạng trong khu vực lập quy hoạch) là chưa đảm bảo QCVN 01:2021/BXD “Các khu công nghiệp phải được quy hoạch dựa trên tiềm năng, lợi thế về điều kiện tự nhiên, kinh tế-xã hội; tiết kiệm quỹ đất, ưu tiên sử dụng đất hoang hóa, hạn chế chuyển đổi đất nông nghiệp; không gây ô nhiễm đến các vùng lân cận”. Đồng thời, đề nghị giải trình, khẳng định sự phù hợp của quy hoạch phân khu với chỉ tiêu sử dụng đất nông nghiệp, nhất là đất chuyên trồng lúa nước theo Quy hoạch tỉnh, Quy hoạch sử dụng đất quốc gia phân bổ cho tỉnh Quảng Ngãi; đồng thời, có giải pháp chuyển đổi sinh kế cho người dân khi bị thu hồi đất.	a) Việc chuyển đổi đất nông nghiệp để phát triển đất công nghiệp là thực hiện theo đúng định hướng QHC 168 được duyệt. Vị trí các khu đất nông nghiệp (khoảng 887 ha), nằm rải rác trong các khu quy hoạch có chức năng đất đô thị, công nghiệp, dịch vụ... của đồ án. Nội dung này đã được cập nhật vào Quy hoạch sử dụng đất các huyện Bình Sơn, Sơn Tịnh, đảm bảo phù hợp với Quy hoạch tỉnh. Đối với giải pháp chuyển đổi sinh kế cho người dân khi bị thu hồi đất sẽ được Ban Quản lý phối hợp tư vấn rà soát, bổ sung đầy đủ vào hồ sơ thuyết minh trước khi trình UBND tỉnh xem xét, phê duyệt đồ án.
	b) Theo ý kiến góp ý của Bộ Xây dựng, đối với Quy hoạch phân khu Khu công nghiệp - đô thị - dịch vụ Dung Quất II 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. Đồng thời, theo quy định tại khoản 2 Điều 33 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP: “2. Khu đô thị -	b) Xin tiếp thu ý kiến, trong quá trình hoàn thiện, thẩm định trình phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu Dung Quất II, Ban Quản lý và Sở Xây dựng sẽ cập nhật, làm rõ từng loại đất theo ý kiến góp ý, đảm bảo quỹ đất khu đô thị - dịch vụ không vượt quá 1/3 quy mô diện tích của khu công nghiệp.

	dịch vụ <i>bao gồm: nhà ở, công trình giáo dục, đào tạo, nghiên cứu; công trình y tế; công trình thể thao, văn hóa, công viên; công trình thương mại; công trình dịch vụ và các công trình kết cấu khác</i>” và quy định tại điểm b khoản 2 Điều 34 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP: <i>“Khu vực dự kiến đầu tư xây dựng khu đô thị - dịch vụ đáp ứng các điều kiện sau đây: b) Quy mô diện tích phù hợp với nhu cầu cung cấp dịch vụ, tiện ích công cộng của khu công nghiệp và tối đa không vượt quá một phần ba (1/3) quy mô diện tích của khu công nghiệp”</i>. Tuy nhiên, phương án quy hoạch đề xuất quy mô diện tích khu đô thị - dịch vụ là 335,55 ha bằng 45% quy mô diện tích khu công nghiệp (745 ha) là chưa đảm bảo quy định tại Nghị định số 35/2022/NĐ-CP. Đề nghị giải trình, làm rõ thêm.	
	c) Theo ý kiến góp ý của Sở Nông nghiệp và Môi trường, đồ án ảnh hưởng đến diện tích đất quy hoạch rừng phòng hộ khoảng 11,60 ha tại khoảnh 2, 3 tiểu khu 30, xã Bình Tân Phú, huyện Bình Sơn; chưa phù hợp với quy hoạch lâm nghiệp trong quy hoạch tỉnh đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1456/QĐ-TTg ngày 22/11/2023. Do đó, đề nghị giải trình, làm rõ thêm.	c) Ban Quản lý đã kiểm tra, rà soát chỉ tiêu diện tích đất nông nghiệp, lâm nghiệp trong khu vực lập Quy hoạch phân khu Dung Quất II đảm bảo phù hợp 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 ý kiến góp ý tại 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.
	d) Về quy hoạch nhà lưu trú cho công nhân của khu công nghiệp: Theo quy định tại khoản 1 Điều 58 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP của	d) Xin tiếp thu ý kiến, hiện tại trong đồ án QHPK đã quy hoạch bố trí quỹ đất nhà ở xã hội (nhà ở công nhân) đảm bảo phù hợp với Quy

	Chính phủ “1. Trong quá trình quy hoạch xây dựng khu công nghiệp, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí tối thiểu 20% quỹ đất thương mại, dịch vụ của khu công nghiệp để làm nhà lưu trú công nhân, trừ trường hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh đã bố trí đủ quỹ đất đáp ứng nhu cầu chỗ ở cho công nhân của khu công nghiệp đó”. Tuy nhiên, đồ án chỉ mới quy hoạch nhà ở xã hội, chưa quy hoạch nhà lưu trú cho công nhân. Đề nghị giải trình, làm rõ thêm.	hoạch chung 168, Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ngãi; Đồ án QHPK đã quy hoạch bố trí quỹ đất thương mại dịch vụ khu công nghiệp, khi có nhà đầu tư, BQL sẽ phối hợp yêu cầu, hướng dẫn nhà đầu tư bố trí đảm bảo đủ quỹ đất dành cho xây dựng nhà lưu trú cho công nhân.
3	Về quy hoạch hạ tầng kỹ thuật	
	a) Quy hoạch nước thải: Theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 80/2014/NĐ-CP của Chính phủ: “Nội dung cơ bản của quy hoạch thoát nước khu công nghiệp bao gồm: Đánh giá tổng hợp hiện trạng thoát nước mưa, thu gom thoát nước thải trong công nghiệp; dự báo tổng lượng nước mưa, nước thải; xác định mạng lưới thoát nước, nguồn tiếp nhận, mức độ ô nhiễm môi trường, vị trí, quy mô nhà máy xử lý nước thải, công nghệ xử lý nước thải phù hợp với đặc thù của khu công nghiệp”. Do đó, đề nghị bổ sung nội dung nguồn tiếp nhận nước thải vào trong quy hoạch thoát nước; đồng thời, đề nghị việc xả nước thải vào nguồn tiếp nhận phải đảm bảo khả năng chịu tải theo quy định tại khoản 2 Điều 72 Luật Bảo vệ môi trường. - Đồ án cũng định hướng việc tái sử dụng nước thải sau xử lý. Đề nghị việc tái sử dụng nước thải sau xử lý đảm bảo theo quy định tại	a) Xin tiếp thu ý kiến, trong quá trình hoàn thiện, thẩm định trình phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu Dung Quất II, Ban Quản lý và Sở Xây dựng sẽ cập nhật, bổ sung đầy đủ theo ý kiến góp ý.

	khoản 3 Điều 74 Nghị định số 08/2022/NĐ-CP của Chính phủ: <i>“Nước thải được tái sử dụng khi đáp ứng yêu cầu về bảo vệ môi trường và đạt tiêu chuẩn, quy chuẩn chuyên ngành phù hợp với mục đích sử dụng nước”</i> .	
	b) Ngoài các ý kiến thẩm tra trên, các định hướng quy hoạch phát triển hạ tầng - kỹ thuật như: giao thông, cấp nước, san nền, cấp điện, thoát nước thải, quản lý chất thải rắn, nghĩa trang, thông tin liên lạc...: đề nghị rà soát, phù hợp với Đồ án QHC, 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 hạ tầng kỹ thuật hiện hữu, xác định được các nguy cơ rủi ro do thiên tai, biến đổi khí hậu và nước biển dâng, không gây ngập úng, đảm bảo vấn đề tiêu thoát nước nhất là ở các khu vực dân cư hiện trạng.	b) Xin tiếp thu ý kiến, 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.
4	Về đánh giá môi trường chiến lược	
	Rà soát, đảm bảo các nội dung theo quy định của điểm e khoản 1 Điều 13 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP của Chính phủ.	Xin tiếp thu ý kiến và sẽ rà soát, đảm bảo các nội dung theo quy định đối với nội dung đánh giá môi trường chiến lược của đồ án

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 trình Hội đồng nhân dân tỉnh thống nhất, 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

Nguyễn Phúc Nhân