

THUYẾT MINH

NHIỆM VỤ ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

- 1. TÊN ĐỒ ÁN: ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU LIÊN HỢP SẢN XUẤT GANG THÉP HÒA PHÁT DUNG QUẤT 2.**
- 2. ĐỊA ĐIỂM: KHU CÔNG NGHIỆP PHÍA ĐÔNG DUNG QUẤT - XÃ VẠN TƯỜNG, TỈNH QUẢNG NGÃI.**
- 3. QUY MÔ: TỔNG DIỆN TÍCH NGHIÊN CỨU KHOẢNG 276,30HA.**
- 4. CHỦ ĐẦU TƯ: CÔNG TY CỔ PHẦN THÉP HÒA PHÁT DUNG QUẤT.**
- 5. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH.**

5.1 Lý do điều chỉnh quy hoạch

Điều chỉnh Dự án Khu liên hợp sản xuất gang thép Hòa Phát Dung Quất 2 nâng công suất từ 5,6 triệu tấn thép HRC/năm lên thành 6,1 triệu tấn thép/năm (bao gồm: 5,6 triệu tấn thép cuộn cán nóng HRC và 500.000 tấn thép dây cuộn chất lượng cao). Phù hợp với điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư Dự án Khu liên hợp sản xuất gang thép Hòa Phát Dung Quất 2 của Ban Quản lý KKT Dung Quất và các KCN Quảng Ngãi theo quyết định số 52/QĐ-BQL ngày 29 /07/2025.

5.2 Sự cần thiết lập quy hoạch

Tập đoàn Hòa Phát thành lập năm 1992, là một trong những tập đoàn sản xuất công nghiệp hàng đầu tại Việt Nam hiện nay, phát triển đa ngành, đa lĩnh vực với các lĩnh vực hoạt động chính là Gang thép (thép xây dựng, thép cuộn cán nóng), Sản phẩm thép (gồm Ống thép, tôn mạ, thép rút dây, thép dự ứng lực), Nông nghiệp, Bất động sản, Điện máy gia dụng. Sản xuất thép là lĩnh vực cốt lõi chiếm tỷ trọng 90% doanh thu và lợi nhuận toàn Tập đoàn. Với công suất 8,5 triệu tấn thép thô/năm, Hòa Phát là doanh nghiệp sản xuất thép lớn nhất khu vực Đông Nam Á.

Hình 1. Sơ đồ mô hình lĩnh vực hoạt động kinh doanh của Tập đoàn Hòa Phát



Kết quả hoạt động kinh doanh của Tập đoàn Hòa Phát từ năm 2019 đến năm 2024:

Bảng 2. Thống kê kết quả kinh doanh của Tập đoàn Hòa Phát từ năm 2019 đến năm 2024

Chỉ tiêu	ĐVT	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Tổng doanh thu	tỷ đồng	64.678	91.279	150.865	142.771	120.355	140.561
Lợi nhuận sau thuế	tỷ đồng	7.578	13.506	34.521	8.444	6.800	12.020
Tổng tài sản	tỷ đồng	101.776	131.511	178.236	170.336	187.783	224.489
Vốn chủ sở hữu	tỷ đồng	47.787	59.220	90.781	96.113	102.836	114.647

Công ty Cổ phần Thép Hòa Phát Dung Quất thuộc Tập đoàn Hòa Phát, được thành lập ngày 03/02/2017, đặt trụ sở chính tại Khu kinh tế Dung Quất, xã Vạn Tường, tỉnh Quảng Ngãi. Là Công ty có quy mô lớn nhất của Tập đoàn Hòa Phát tại khu vực Miền Trung – Tây Nguyên.

Công ty Cổ phần Thép Hòa Phát Dung Quất với vốn điều lệ 55.000 tỷ đồng, đã triển khai thành công Dự án Khu liên hợp sản xuất gang thép Hòa Phát Dung Quất với công suất 4 triệu tấn/năm, đang tối ưu nâng công suất lên 6 triệu tấn/năm và đang đầu tư Dự án Khu liên hợp sản xuất gang thép Hòa Phát Dung Quất 2 với công suất 5,6 triệu tấn thép/năm. Đây là những dự án chiến lược quan trọng, đóng góp tích cực vào tăng trưởng giá trị sản xuất công nghiệp và GDP cả nước, đồng thời nâng cao vị thế nhà sản xuất thép hàng đầu khu vực Đông Nam Á cho Tập đoàn Hòa Phát.

Mô hình lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính của Công ty Cổ phần Thép Hòa Phát Dung Quất là sản xuất gang thép bao gồm thép xây dựng, thép cuộn cán nóng. Tổng sản lượng thép thô của Công ty là 5,6 triệu tấn/năm, chiếm 70% tổng sản lượng thép thô của Tập đoàn.

Trong đó, Dự án Khu liên hợp sản xuất gang thép Hòa Phát Dung Quất (“**Khu liên hợp**”) sau đúng 4 năm được cấp chứng nhận đầu tư, toàn bộ Dự án đã hoàn thành với việc lò cao số 4 chính thức được đưa vào vận hành sản xuất theo đúng tiến độ đề ra. Thay vì mất 10 năm như các công ty thép (có tên tuổi) trên thế giới, Hòa Phát chỉ mất 4 năm để hoàn thiện cơ ngơi có quy mô 4 triệu tấn thép/năm và đang tiếp tục tối ưu nâng công suất lên khoảng 6 triệu tấn thép/năm. Đồng thời, Hòa Phát Dung Quất đã tuyển dụng, đào tạo và giải quyết nhu cầu việc làm cho hàng chục nghìn người lao động, trong đó chủ yếu là lao động địa phương, vừa góp phần cải thiện, nâng cao chất lượng cuộc sống cho người dân, vừa đảm bảo vận hành trơn tru hệ thống dây chuyền công nghệ sản xuất thép hiện đại, khép kín từ các nước G7. Đặc biệt, đối với Nhà máy luyện đúc cán liên tục thép cuộn cán nóng (HRC) là hạng mục mới và khó nhất. Đến nay, CBCNV Công ty đã làm chủ hoàn toàn công nghệ, sản lượng và chất lượng sản phẩm của Khu liên hợp ngày càng cao và ổn định.

Đồng thời, hiện nay Công ty Cổ phần Thép Hòa Phát Dung Quất cũng đang triển khai đầu tư các dự án vệ tinh và các hạng mục phụ trợ phục vụ cho quá trình sản xuất thép từng bước hướng tới các dòng sản phẩm thép chất lượng cao.

Nhà đầu tư đề nghị điều chỉnh Dự án Khu liên hợp sản xuất gang thép Hòa Phát Dung Quất 2 nâng công suất từ 5,6 triệu tấn thép HRC/năm lên thành 6,1 triệu tấn thép/năm (bao gồm: 5,6 triệu tấn thép cuộn cán nóng HRC và 500.000 tấn thép dây cuộn chất lượng cao). Cụ thể, quy mô Dự án Khu liên hợp 2 sau điều chỉnh:

- Công suất thiết kế: 6,1 triệu tấn/năm.
- Sản phẩm, dịch vụ cung cấp:
 - + Thép dẹt (thép cuộn cán nóng HRC): 5,6 triệu tấn/năm.
 - + Thép dây cuộn chất lượng cao: 500.000 tấn/năm.

Thép dây cuộn chất lượng cao là nguyên liệu phục vụ sản xuất các sản phẩm hạ nguồn chất lượng cao như: thép thanh lớp, bố lớp ô tô, thép dây hàn, thép dập nguội, ốc vít, thép cầu trục, dũa ứng lực,...v.v.

Theo báo cáo đề xuất “Chiến lược phát triển ngành thép Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050” của Bộ Công Thương, các chủng loại thép hợp kim sử dụng trong đóng tàu, cơ khí chế tạo có nhu cầu lớn, song năng lực sản xuất trong nước chưa đáp ứng đủ nhu cầu nên dẫn đến tiếp tục phải nhập khẩu với số lượng lớn. Cụ thể, tổng nhu cầu thị trường các ngành chế tạo của Việt Nam giai

đoạn đến năm 2030 có thể đạt tới 310 tỷ USD. Trong đó, ngành công nghiệp ô tô và cơ khí phục vụ công trình công nghiệp là 2 ngành chiếm tỷ trọng lớn nhất. Bộ Công Thương nhận định đây sẽ là thị trường rất lớn cho ngành thép trong nước, đặc biệt là các loại thép chế tạo, thép hợp kim chất lượng cao phục vụ các ngành công nghiệp chế tạo, vốn là phân khúc hiện nay Việt Nam chưa tự chủ được trong sản xuất thép nội địa.

Nhằm nắm bắt thị trường, tận dụng tối đa lợi thế kinh doanh, Nhà đầu tư quyết định tập trung nghiên cứu, sản xuất sản phẩm thép chất lượng cao cho các ngành gia công chế tạo, sản xuất sản phẩm có cơ tính độ bền cao mà trong nước hiện nay đang còn phải nhập khẩu.

Đối với nguồn thép thô nguyên liệu, theo Hiệp hội Thép Việt Nam (VSA), tính chung 8 tháng năm 2024, sản xuất thép thô trong nước đạt 14,6 triệu tấn, tăng 18% so với cùng kỳ năm 2023. Đây là tiềm năng rất lớn, để sản xuất ra dòng sản phẩm thép dây cuộn chất lượng cao, đáp ứng được nhu cầu của thị trường và gia tăng giá trị của sản phẩm, từng bước thay đổi thị trường ngành công nghiệp hỗ trợ ở Việt Nam, hình thành thị trường nguyên liệu, linh kiện chủ động, bền vững hạn chế sự phụ thuộc và nhập khẩu từ bên ngoài.

Năm 2022, Nhà đầu tư đã đề xuất đầu tư Dự án Nhà máy sản xuất thép dây cuộn chất lượng cao (với quy mô, công suất tương tự) tại vị trí Khu đất 12ha – xã Bình Thuận, huyện Bình Sơn (*theo địa giới cũ*) và đã được Ban Quản lý KKT Dung Quất và các KCN Quảng Ngãi cấp chủ trương đầu tư tại Quyết định số 11/QĐ-BQL ngày 19/01/2023.

Tuy nhiên, trên tinh thần chỉ đạo quyết liệt, khẩn trương của Thường trực Chính phủ tại Hội nghị Thường trực Chính phủ vào ngày 10/02/2025, Văn phòng Chính phủ đã có Thông báo kết luận số 52/TB-VPCP ngày 21/02/2025, trong đó có nội dung yêu cầu các Bộ, cơ quan căn cứ chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn được giao, thực hiện nhiệm vụ trong **Quý II/2025**, nghiên cứu, báo cáo cấp có thẩm quyền về việc giao nhiệm vụ, đặt hàng các doanh nghiệp để triển khai các dự án lớn **đặc biệt sản xuất ray đường sắt**.

Tại các buổi gặp gỡ làm việc với Tập đoàn Hòa Phát, Thủ tướng Chính phủ cũng đã giao cho Hòa Phát nghiên cứu sản xuất thép ray đường sắt để triển khai hoàn thành ngay hệ thống đường sắt đô thị trên cả nước (hệ thống đường sắt đô thị Hà Nội – Lào Cai – Hải Phòng ngay trong năm 2025, các tuyến đường sắt đô thị Thành phố Hà Nội giai đoạn từ nay đến sau năm 2035 khoảng 600km), tuyến đường sắt kết nối với Trung Quốc và quan trọng nhất là tuyến đường sắt cao tốc Bắc – Nam đã được Quốc hội khóa XV, kỳ họp thứ 8 thông qua chủ trương đầu tư tại Nghị quyết số 172/2024/QH15 ngày 30/11/2025.

Nhận được nhiệm vụ cấp bách nêu trên, Hòa Phát đã nghiên cứu khảo sát, đánh giá nhu cầu đầu tư, các quỹ đất trên địa bàn KKT Dung Quất, trong đó chỉ có

khu đất 12 ha kết hợp cùng một số vị trí lân cận mới có khả năng đáp ứng được tiến độ, yêu cầu Chính phủ giao phó.

Đồng thời, qua tính toán chi tiết thì việc đầu tư Nhà máy sản xuất thép dây cuộn chất lượng cao trong Dự án Khu liên hợp sản xuất gang thép Hòa Phát Dung Quất 2 sẽ phát huy tối đa lợi thế, kết nối đồng bộ với các điều kiện hạ tầng sẵn có (điện, nước, giao thông, khí than,...v.v) giúp tối ưu chi phí, đạt hiệu quả đầu tư, hiệu quả sử dụng đất tốt hơn, kịp thời đáp ứng nhu cầu thị trường, đạt được hiệu quả kinh doanh tối ưu.

Chính vì vậy, Hòa Phát quyết định thay đổi phương án đầu tư (1). Chấm dứt Dự án Nhà máy sản xuất thép dây cuộn chất lượng cao Hòa Phát Dung Quất đã được chấp thuận chủ trương tại Quyết định số 11/QĐ-BQL ngày 19/01/2023 để đăng ký đầu tư Dự án sản xuất ray đường sắt và thép đặc biệt; (2). Điều chỉnh Chủ trương đầu tư Dự án Khu liên hợp sản xuất gang thép Hòa Phát Dung Quất 2 bổ sung thêm các hạng mục để nâng công suất lên 6,1 triệu tấn/năm.

Việc điều chỉnh Dự án Khu liên hợp sản xuất gang thép Hòa Phát Dung Quất 2 không làm thay đổi diện tích đất đã được chấp thuận chủ trương đầu tư **276,33ha**. Nhà đầu tư sẽ xây dựng bổ sung các hạng mục công trình sau:

STT	Hạng mục, công trình bổ sung	Diện tích xây dựng (ha)	Tình trạng đất đai	Mục tiêu xây dựng
1	Nhà máy sản xuất thép dây cuộn chất lượng cao	8,6	Đất đang trong quá trình bồi thường, giải phóng mặt bằng. Theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được Ban Quản lý KKT Dung Quất và các KCN Quảng Ngãi phê duyệt cho Khu liên hợp 2 tại Quyết định số 583/QĐ-BQL ngày 29/12/2023 là đất khu nhà máy dự chờ, kho bãi công nghiệp, chưa bố trí bất kỳ hạng mục, công trình nào.	Xây dựng Nhà máy sản xuất thép dây cuộn chất lượng cao phục vụ nâng công suất thêm 500.000 tấn thép dây cuộn chất lượng cao/năm.
2	Dây chuyền HSPM (Hot Skin Pass Mill)	5,8	Nhà đầu tư đã được cho thuê đất. Theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được Ban Quản lý KKT Dung Quất và	Xây dựng dây chuyền HSPM với mục đích làm sạch, đẹp bề mặt các sản phẩm thép (thông qua quy trình là phẳng, kẹp nắn, cuộn

STT	Hạng mục, công trình bổ sung	Diện tích xây dựng (ha)	Tình trạng đất đai	Mục tiêu xây dựng
			các KCN Quảng Ngãi phê duyệt cho Khu liên hợp 2 tại Quyết định số 583/QĐ-BQL ngày 29/12/2023 là đất Nhà máy cán 2 (dự chờ), chưa bố trí bất kỳ hạng mục, công trình nào trên đất.	lại,...v.v.) nhằm tăng chất lượng sản phẩm cuộn đầu vào, đạt các yêu cầu theo mong muốn của khách hàng, đáp ứng yêu cầu ngày càng cao của thị trường trong và ngoài nước về chất lượng bề mặt, chất lượng hình học và ngoại quan đối với dòng sản phẩm thép cuộn cán nóng HRC của Khu liên hợp sản xuất gang thép Hòa Phát Dung Quất 2. Việc đầu tư bổ sung thêm hạng mục này không làm tăng quy mô, công suất của dự án.

Việc đầu tư xây dựng Nhà máy sản xuất thép dây cuộn chất lượng cao và Dây chuyền HSPM không làm ảnh hưởng đến các hạng mục, công trình của Dự án Khu liên hợp sản xuất gang thép Hòa Phát Dung Quất 2 đang triển khai, đảm bảo tuân thủ mật độ xây dựng theo đúng quy định.

6. CÁC CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH.

6.1. Các cơ sở pháp lý.

a. Các căn cứ pháp lý chung:

- Luật quy hoạch đô thị và Nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024; Luật số 57/2024/QH15 ngày 29/11/2024 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật quy hoạch;
- Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

- Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020;
- Luật Phòng cháy và chữa cháy số 55/2024/QH15 ngày 29/11/2024;
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014 của Quốc Hội; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/06/2020 của Quốc Hội;
- Nghị định số 124/2011/NĐ-CP ngày 28/12/2011 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 117/2007/NĐ-CP ngày 11 tháng 7 năm 2007 của Chính phủ về sản xuất, cung cấp và tiêu thụ nước sạch; Nghị định số 80/2014/NĐ-CP ngày 06/08/2014 của Chính phủ về thoát nước và xử lý nước thải;
- Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;
- Nghị định 31/2021/NĐ-CP ban hành ngày 26/3/2021 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;
- Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 sửa đổi các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;
- Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng;
- 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;
- Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;
- Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;
- Nghị định số 35/2022/NĐ-CP của Chính phủ 28/05/2022 Quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;
- Nghị định 105/2025/NĐ-CP của chính phủ ngày 15/5/2025 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ;
- Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính Phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Nghị định số 144/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 Quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

- Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng;
- Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;
- Thông tư số 07/2025/TT-BTNMT ngày 28/02/2025 của Bộ Tài nguyên và Môi trường sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2025;
- Thông tư số 35/2015/TT-BTNMT ngày 30/06/2015 của Bộ tài nguyên và Môi trường ban hành Về bảo vệ môi trường khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao;
- Thông tư 25/2009/TT-BTNMT ngày 16/11/2009 của Bộ tài nguyên và Môi trường ban hành quy chuẩn Quốc gia về môi trường;
- Thông tư 32/2013/TT-BTNMT ngày 25/10/2013 của Bộ Tài nguyên môi trường ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về môi trường đối với nước thải, khí thải;
- Văn bản số 5733/VPCP-KTN ngày 29/07/2014 của Văn phòng Chính phủ quy định cấm, hạn chế đầu tư vào Khu kinh tế, Khu công nghiệp, Cụm công nghiệp chưa có hệ thống xử lý nước thải tập trung;
- Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây Dựng về việc Hướng dẫn xác định, quản lý chí phí Quy hoạch xây dựng và Quy hoạch Đô thị;
- Quyết định 2376/QĐ-GTVT ngày 29/07/2016 của Bộ giao thông vận tải về việc phê duyệt Đề án tăng cường giải pháp trật tự an toàn giao thông đường bộ tại những khu vực có Khu công nghiệp, Cụm công nghiệp trên địa bàn toàn quốc;
- Quyết định 1874/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ ngày 13/10/2014 về phê duyệt quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội vùng kinh tế trọng điểm miền Trung đến năm 2020 và tầm nhìn đến 2030;
- Quyết định số 1456/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ ngày 22/11/2023 về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Quảng Ngãi thời kỳ 2021-2030 tầm nhìn đến năm 2050;
- Quyết định số 168/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ ngày 28/02/2023 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 369/QĐ-UBND ngày 09/6/2025 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp phía Đông Dung Quất và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu;

Căn cứ nghị định 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của luật quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về quy định chi tiết một số điều của luật quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Quyết định số 250/QĐ-UBND ngày 23/4/2025 về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và Kế hoạch sử dụng đất năm đầu của quy hoạch sử dụng đất huyện Bình Sơn;

- Quyết định số 272/QĐ-UBND ngày 28/04/2015 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 huyện Bình Sơn;

b. Các căn cứ pháp lý liên quan đến dự án:

- Căn cứ Công văn số 2474/UBND-XD ngày 16/8/2021 của UBND huyện Bình Sơn về việc phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng các dự án trong phạm vi khu công nghiệp;

- Nghị quyết số 01/NQHP-2017 của hội đồng quản trị Công ty cổ phần Tập Đoàn Hòa Phát về việc góp vốn thành lập công ty mới: Công ty CP thép Hòa Phát Dung Quất;

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty Cổ phần Thép Hòa Phát Dung Quất, mã số doanh nghiệp 4300793861, Đăng ký lần đầu ngày 03/02/2017 do Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Quảng Ngãi cấp và đăng ký thay đổi lần 12 ngày 09/05/2025 do Sở Tài Chính tỉnh Quảng Ngãi cấp;

- Quyết định số 108/QĐ-BQL ngày 18/6/2021 về việc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư Dự án đầu tư Khu liên hợp sản xuất gang thép Hòa Phát Dung Quất 2;

- Quyết định số 195/QĐ-BQL ngày 18/07/2022 của Ban Quản lý KKT Dung Quất và các KCN Quảng Ngãi về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu liên hợp sản xuất gang thép Hòa Phát Dung Quất 2.

- Quyết định số 51/QĐ-BQL ngày 10/03/2023 của Ban Quản lý KKT Dung Quất và các KCN Quảng Ngãi về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu liên hợp sản xuất gang thép Hòa Phát Dung Quất 2 (điều chỉnh lần 1).

- Quyết định số 583/QĐ-BQL ngày 29/12/2023 của Ban Quản lý KKT Dung Quất và các KCN Quảng Ngãi về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu liên hợp sản xuất gang thép Hòa Phát Dung Quất 2 (điều chỉnh lần 2).

- Quyết định số 52/QĐ-BQL ngày 29 /07/2025 về việc quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư Dự án Khu liên hợp sản xuất gang thép Hòa Phát Dung Quất 2;

6.3. Các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật áp dụng.

- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

- QCVN 02:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Số liệu điều kiện tự nhiên dùng trong xây dựng;

- QCVN 03:2022/BXD Quy chuẩn Quốc gia về phân cấp công trình phục vụ thiết kế xây dựng;

- QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình và sửa đổi 1:2023 QCVN06:2022/BXD;

- QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

- QCVN 10:2024/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc Gia về xây dựng công trình đảm bảo tiếp cận sử dụng;

- Các Quy chuẩn xây dựng và các tiêu chuẩn, quy phạm về quy hoạch xây dựng hiện hành;

7. PHẠM VI RANH GIỚI, DIỆN TÍCH, TÍNH CHẤT KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH.

7.1. Vị trí.

Vị trí khu đất nghiên cứu quy hoạch nằm trong Khu công nghiệp phía đông Dung Quất thuộc địa xã Vạn Tường, tỉnh Quảng Ngãi.

7.2. Quy mô.

Tổng diện tích nghiên cứu khoảng 276,3ha.

7.3. Ranh giới.

- Phía Đông: Giáp tuyến đường Võ Văn Kiệt;

- Phía Bắc: Giáp Khu liên hợp sản xuất gang thép Hòa Phát Dung Quất;

- Phía Tây: Giáp tuyến đường 1A-Thượng Hòa;

- Phía Nam: Giáp tuyến đường Trì Bình-cảng Dung Quất.

7.4. Tính chất.

Là nhà máy luyện cán thép có công suất lớn sử dụng công nghệ tiên tiến nhất hiện nay với sản phẩm dịch vụ cung cấp là thép dẹt (thép cuộn cán nóng HRC) công suất 6,1 triệu tấn/năm.

7.5. Đánh giá sơ bộ hiện trạng khu vực lập quy hoạch.

1. Khí hậu: Khu vực thuộc vùng khí hậu miền Trung Trung Bộ trong vùng khí hậu nhiệt đới và gió mùa, nên nhiệt độ cao và ít biến động. Khí hậu phân hóa thành 2 mùa rõ rệt.

- Mùa đông: Ít lạnh rõ rệt, có thể nói từ vùng này trở vào Nam không có mùa đông. Nhiệt độ trung bình mùa đông 19oC, nhiệt độ cực tiểu tuyệt đối không xuống dưới 12 oC.

- Mùa hè: Mùa hè điều kiện nhiệt độ cao khá đồng đều, trên toàn vùng có 4 tháng nhiệt độ trung bình vượt quá 28 oC.

- Nhiệt độ: Nhiệt độ cao nhất 41,4 oC; Nhiệt độ trung bình năm 21,7⁰C.

- Mưa: Mùa mưa ở đây cũng khá lớn nhất là vùng thượng du, mưa bắt đầu từ tháng VIII, kết thúc tháng I. Hai tháng mưa lớn nhất là tháng IX và tháng X có lượng mưa vào cỡ 500÷600mm/tháng. Hai tháng cuối mùa mưa lượng mưa ít hẳn chỉ khoảng 100÷150mm/tháng. Lượng mưa trung bình năm 2.195mm.

- Độ ẩm: Đây cũng là một trong những vùng có độ ẩm không khí cao. Độ ẩm không khí trung bình năm 85%. Độ ẩm tối cao trung bình 87÷90%. Độ ẩm tối thấp tuyệt đối 34%.

- Năng: Tỉnh Quảng Ngãi có số giờ nắng từ 1800÷2000h/năm.

- Gió: Tỉnh Quảng Ngãi có gió Tây khô nóng trong mùa hè, nhưng không khốc liệt như vùng đồng bằng Bắc Trung Bộ. Hiện tượng nắng nóng kéo dài nhiều ngày, kèm với gió Tây Nam mạnh cũng gây ra khô hạn trong vùng. Gió mùa Đông Bắc: Thường gây ra gió giạt, các cơn lốc và thường gây ra mưa to, ẩm ướt, đồng thời nhiệt độ giảm mạnh.

- Bão: Trung bình hàng năm có 1 cơn bão hoặc áp thấp nhiệt đới ảnh hưởng trực tiếp đến Quảng Ngãi gây mưa to và gió mạnh từ cấp 6 trở lên. Ngoài ra cũng có những năm có đến 3 - 4 cơn bão thường gây ra mưa to và gió rất mạnh, có khi kèm theo hiện tượng nước biển dâng.

2. Hiện trạng sử dụng đất:

Khu đất có tổng diện tích khoảng 276,3ha là Đất công nghiệp (thuộc xã Vạn Tường, tỉnh Quảng Ngãi) tại đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng KCN phía Đông Dung Quất (điều chỉnh) được UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt tại Quyết định số 369/QĐ-UBND ngày 09/06/2025;

* Nhận xét:

- Khu đất phát triển công nghiệp rất thuận lợi, không ảnh hưởng tới các di sản văn hóa, không vi phạm đất trong phạm vi cấm không được phép xây dựng.

3. Hiện trạng giao thông:

* Giao thông đối ngoại:

- Tuyến đường Võ Văn Kiệt nằm tiếp giáp phía Đông khu vực nghiên cứu, có tổng chiều dài khoảng 19km, rộng khoảng 30m. Đây là trục giao thông quan trọng của Khu liên hợp sản xuất gang thép Hòa Phát Dung Quất 2, kết nối với QL24B và QL1A tạo thành tuyến vận chuyển hàng hóa từ khu liên hợp sản xuất gang thép Hòa Phát Dung Quất 2 đi các nơi khác. Tuyến đường Võ Văn Kiệt có cao độ từ +2,8 đến +4,7m so với mực nước biển.

- Tuyến đường Dốc Sỏi - Dung Quất với tổng chiều dài khoảng 9km, rộng 14,5m, kết nối với QL1A, là tuyến giao thông Đông - Tây quan trọng để vận chuyển hàng hóa vào Khu liên hợp sản xuất gang thép Hòa Phát Dung Quất 2.

- Tuyến đường Trì Bình - Cảng Dung Quất phía Nam dự án, kết nối QL1A với đường Võ Văn Kiệt và Cảng Dung Quất tạo thành tuyến thông thương, vận chuyển hàng hóa quan trọng từ Khu liên hợp sản xuất gang thép Hòa Phát Dung Quất 2 đi các nơi khác, tuyến đường dốc từ tây sang đông, có cao độ từ +7,6m đến +21,0m so với mực nước biển.

* Giao thông nội bộ:

- Các tuyến đường nội bộ vào khu dân cư được bê tông hóa hay lát gạch, có bề rộng trung bình là 7.0m.

4. Hiện trạng địa hình: Khu liên hợp sản xuất gang thép Hòa Phát Dung Quất 2 bao gồm các khu vực như sau :

- Khu vực ~ 112,3 ha giáp phía Đông dự án Khu liên hợp sản xuất gang thép Hòa Phát Dung Quất, phía bắc tương đối bằng phẳng dốc nhẹ từ tây bắc xuống đông nam cao độ từ +5,79 đến +1,53, phía nam là núi đá cao độ lên đến +43,2m;

- Khu vực ~ 43,9 ha đất xây dựng nhà máy và 41,7 ha đất khu hành chính chuyển từ dự án Khu liên hợp sản xuất gang thép Hòa Phát Dung Quất thuộc xã Vạn Tường có địa hình dốc từ tây nam xuống đông bắc xen kẽ đồi núi cao độ từ +4,9m lên đến +58,5m;

- Khu vực 42 ha giáp phía Nam Dự án Nhà máy chế tạo thiết bị phụ trợ và bãi đỗ phương tiện vận tải và Khu vực 32,7 ha đất chuyển từ Dự án nhà máy sản xuất hợp kim sắt Hòa Phát Dung Quất thuộc xã Vạn Tường địa hình phức tạp bao gồm ruộng lúa, xen kẽ đồi núi dốc từ nam xuống bắc, cao độ từ +1,5m lên đến +40,72m.

5. Hiện trạng thoát nước mưa:

- Dọc tuyến đường Võ Văn Kiệt tiếp giáp khu vực Dự án đã có tuyến mương thoát nước hiện trạng với bề rộng B=11m;

- Dọc tuyến đường phía Tây đã có tuyến mương thoát nước hiện trạng với bề rộng 4.5m;

- Hệ thống thoát nước mưa Khu liên hợp sản xuất gang thép Hòa Phát Dung Quất 2 đã được xây dựng.

6. Hiện trạng Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Hệ thống thoát nước thải Khu liên hợp sản xuất gang thép Hòa Phát Dung Quất 2 đã được xây dựng.

7. Hiện trạng cấp nước:

- Hệ thống cấp nước hiện trạng sử dụng đường ống cấp nước của Công ty Vinaconex được lắp đặt tại phía ngoài hàng rào nhà máy.

- Hệ thống cấp nước Khu liên hợp sản xuất gang thép Hòa Phát Dung Quất 2 đã được xây dựng.

8. Hiện trạng cấp điện:

Toàn bộ KKT Dung Quất hiện được cấp điện từ hệ thống điện Quốc gia khu vực miền Trung qua đường dây 500kV Bắc - Nam và các nhà máy điện trong vùng. Cụ thể:

- Nhận điện từ lưới 500kV qua trạm biến áp 500KV Dốc Sỏi. Trạm có gam máy biến áp chính 500KV/220KV - 1x450MVA, giai đoạn này đang vận hành đầy tải. Đây là nguồn cấp chính cho KKT.

- Nhận điện từ nhà máy thủy điện Vĩnh Sơn 66MW (thuộc tỉnh Bình Định) qua cấp điện áp 220kV.

- Các hộ tiêu thụ điện trong KKT Dung Quất được cấp điện trực tiếp qua trạm 220/110KV Dốc Sỏi, công suất 2x125MVA.

8. CÁC YÊU CẦU VỀ NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH ĐIỀU CHỈNH

8.1. Các yêu cầu nội dung chủ yếu của đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng.

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 phải phù hợp với quy hoạch chung Khu kinh tế Dung Quất, quy hoạch phân khu. Nội dung đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng phải đảm bảo các yêu cầu cụ thể sau:

1. Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, hiện trạng đất xây dựng, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; các quy định của quy hoạch chung Khu kinh tế Dung Quất, quy hoạch phân khu Khu công nghiệp phía đông Dung Quất. Đánh giá thực trạng dự án đang triển khai, nhằm khai thác quỹ đất sử dụng chưa hiệu quả để bổ sung các công trình phục vụ nâng công suất lên 6,1 triệu tấn/năm;;

2. Điều chỉnh quy mô đất đai, quy mô lao động, tính chất và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu của Khu công nghiệp (nếu có).

3. Điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Rà soát cập nhật lại chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, khoảng lùi công trình đối với từng lô đất và trục đường; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có).

4. Điều chỉnh sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: Rà soát cập nhật chiều cao công trình, hình thức kiến trúc, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình nhà máy; tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh và mặt nước.... phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và dây chuyền công nghệ.

5. Điều chỉnh Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch sử dụng đất: Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật được bố trí đến mạng lưới đường nội bộ, bao gồm các nội dung sau:

- Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất;
- Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hóa quy hoạch chung, quy hoạch phân khu về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe trên cao, trên mặt đất và ngầm (nếu có);

- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết;
- Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng (điện, khí đốt); vị trí, quy mô các trạm điện phân phối, trạm khí đốt; mạng lưới đường dẫn và chiếu sáng;
- Xác định nhu cầu và công trình hạ tầng viễn thông;
- Xác định lượng nước thải, chất thải rắn; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải rắn và nghĩa trang.

6. Sơ bộ xác định nhu cầu vốn và đề xuất nguồn lực thực hiện.

7. Đánh giá môi trường chiến lược: căn cứ Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13 tháng 5 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật bảo vệ môi trường thì nội dung này được tách riêng khỏi đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500.

8.2. Yêu cầu về các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất.

Căn cứ đồ án Quy hoạch chung Khu Kinh tế Dung Quất, quy hoạch phân khu Khu công nghiệp phía đông Dung Quất đã được phê duyệt, Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD. Các chỉ tiêu sử dụng đất đồ án phải đáp ứng yêu cầu sau:

1. Yêu cầu về tỷ lệ các loại đất trong Khu công nghiệp.

Bảng quy định tỷ lệ tối thiểu đất giao thông, cây xanh, các khu kỹ thuật

TT	Loại đất	Theo QCVN 01:2021/BXD Tỷ lệ (% diện tích toàn khu)
1	Đường giao thông	≥ 10
2	Cây xanh	≥ 10
3	Đất các khu kỹ thuật	≥ 1

Chú thích: Đất giao thông và cây xanh trên không bao gồm đất giao thông, cây xanh trong khuôn viên lô đất các nhà máy.

Đất cây xanh trong khuôn viên lô đất các nhà máy đảm bảo tỷ lệ tối thiểu 20%.

2. Yêu cầu về chỉ tiêu về mật độ, tầng cao xây dựng công trình tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

3. Khoảng lùi công trình.

**Bảng quy định khoảng lùi tối thiểu của các công trình theo bề rộng đường
(giới hạn bởi các chỉ giới đường đỏ) và chiều cao xây dựng công trình**

Bề rộng đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m)	Chiều cao xây dựng công trình (m)			
	< 19	19 ÷ < 22	22 ÷ < 28	≥ 28
<19	0	3	4	6
19 ÷ < 22	0	0	3	6
≥ 22	0	0	0	6

4. Khoảng cách an toàn về môi trường (ATMT)

- Đảm bảo khoảng cách ATMT của các đối tượng gây ô nhiễm trong khu liên hợp 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 liên hợp với chiều rộng ≥ 10 m; Trong khoảng cách ATMT chỉ được quy hoạch đường giao thông, bãi đỗ xe, công trình cấp điện, hàng rào, cổng, nhà bảo vệ, trạm bơm nước thải, nhà máy xử lý nước thải (XLNT), trạm XLNT, trạm trung chuyển chất thải rắn (CTR), cơ sở xử lý CTR và các công trình công nghiệp và kho tàng khác; Trong khoảng cách ATMT không được bố trí các công trình dân dụng.

5. Khoảng cách an toàn về phòng cháy chữa cháy: Bố trí các công trình trong nhà máy phải đảm bảo quy định theo QCVN06:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình; Điều 13 Nghị định 136/2020 NĐ-CP.

8.3. Yêu cầu về các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật.

Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD QCXD 07-2010/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật phải đáp ứng yêu cầu sau:

1. Chuẩn bị kỹ thuật:

- Yêu cầu kỹ thuật: Tận dụng địa hình tự nhiên; Không ngập lụt; Khối lượng thi công ít nhất; An toàn sử dụng; Thoát nước thuận lợi.

- Lựa chọn cao độ san nền: Phù hợp với cao độ khống chế theo Quy hoạch chung Khu kinh tế Dung Quất, quy hoạch phân khu Khu công nghiệp phía đông Dung Quất đảm bảo khớp nối cao độ kỹ thuật chung khu vực.

- Vật liệu đắp đất san nền chủ yếu là vật liệu đất tại địa phương Đắp đất san nền theo từng lớp với chiều dày trung bình 0,3-0,5m lu lèn đạt độ đầm chặt K90 với nền trong các lô và K95 với nền đường.

2. Chỉ tiêu kỹ thuật giao thông:

- Tốc độ thiết kế: $V = 20-40 \text{ km/h}$
- Độ dốc ngang phần xe chạy: 2%
- Độ dốc ngang hè đường: 2%.
- Độ dốc dọc tối đa: 6%.
- Bán kính đường cong bó vỉa: $R = 8 \div 21\text{m}$
- Kết cấu áo đường mềm BTN
- Mô đun đàn hồi yêu cầu $E=155\text{Mpa}$
- Tải trọng trục tính toán tiêu chuẩn: 120kN
- Đường kính vệt bánh xe 36cm

3. Chỉ tiêu kỹ thuật cấp điện:

- Đất công nghiệp: 350kW/ha
- Đất hạ tầng kỹ thuật: 150kW/ha
- Đất điều hành dịch vụ: 200kW/ha
- Đất kho bãi: 50kW/ha
- Đất cây xanh, chiếu sáng: 10kW/ha

4. Chỉ tiêu kỹ thuật cấp nước:

- Sản xuất công nghiệp $q = 22 \text{ m}^3/\text{ha}$
- Cấp nước dịch vụ $q = 3 \text{ l/m}^2 \text{ sàn}$
- Cấp nước tưới cây $q = 5 \text{ l/m}^2$
- Cấp nước rửa đường $q = 0,5 \text{ l/m}^2$
- Cấp nước hạ tầng kỹ thuật $q = 2 \text{ l/m}^2 \text{ sàn}$
- Nước dự phòng, rò rỉ 15% Q;

- Nước cứu hỏa: số đám cháy tính toán đồng thời $n=1$; lưu lượng nước chữa cháy là 30L/s cho 01 đám cháy với áp lực nước tối thiểu $P=10\text{m}$.

5. Chỉ tiêu kỹ thuật thoát nước:

- Tiêu chuẩn thải nước lấy bằng 100% tiêu chuẩn cấp nước.

- Nước thải sinh hoạt được xử lý tại trạm xử lý nước thải đảm bảo tương đương cột A của QCVN 14:2008/BTNMT để tái sử dụng lại, không thải ra bên ngoài.

- Nước thải sản xuất (nước xả đáy) được thu gom, xử lý đạt cột A của QCVN 52:2013/BTNMT để tái sử dụng lại,

6. Chất thải rắn công nghiệp: 0,5 tấn/ngày/ha đất xây dựng nhà máy. Chất thải rắn từ các nhà máy, các khu dịch vụ, văn phòng sẽ được thu gom hàng ngày và xử lý bởi các đơn vị xử lý chất thải đủ năng lực theo quy định của pháp luật.

7. Hệ thống thông tin liên lạc: Toàn bộ Khu liên hợp nằm trong vùng phủ sóng của các mạng viễn thông Khu kinh tế Dung Quất.

9. CHI PHÍ LẬP QUY HOẠCH

Căn cứ Thông tư số **16/2025/TT-BXD** ngày 30/06/2025 ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn.

TT	Hạng mục	Đơn vị	Quy mô (ha)	Diễn giải cách tính			Hệ số điều chỉnh	Chi phí quy hoạch
1	Tính chi phí lập quy hoạch							2,568,449,000
a	Tính toán hệ số lập quy hoạch			Cận trên	Cận dưới	Nội suy		
-	Quy mô công trình	ha	276.3	500	300	276.3		
-	Tỷ lệ chi phí lập quy hoạch	trđ		2,726.000	2,415	2,378		
b	Chi phí lập quy hoạch (theo định mức)							
b.1	Chi phí lập quy hoạch	đồng		$2378.19315(tr/ha) \times 1$			1	2,378,193,150
b.2	Thuế VAT	đồng		$= (b1) \times 8\%$				190,255,452
b.3	Chi phí lập quy hoạch sau thuế (theo định mức)	đồng		$= (b1 + b2)$				2,568,449,000
2	Tính chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch							153,730,000
a	Tính toán hệ số lập nhiệm vụ QH			Cận trên	Cận dưới	Nội suy		
-	Định mức chi phí lập nhiệm vụ QH	ha	276.3	500	300	276.3		
-	Tỷ lệ chi phí lập nhiệm vụ QH	trđ		158.00	144.00	142		
b	Chi phí lập nhiệm vụ QH	đồng		$142.3431(tr/h) \times 1$			1	142,343,100
c	Thuế VAT	đồng		$= (b) \times 8\%$				11,387,448

d	Tổng chi phí lập nhiệm vụ QH	đồng	=	(b+c)				153,730,000
---	------------------------------	------	---	-------	--	--	--	-------------

10. CÁC YÊU CẦU VỀ HỒ SƠ SẢN PHẨM

Hồ sơ trình thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch xây dựng gồm: Tờ trình đề nghị thẩm định, phê duyệt đồ án; thuyết minh tổng hợp bao gồm bản vẽ in màu thu nhỏ; quy định quản lý theo đồ án quy hoạch xây dựng được duyệt; dự thảo quyết định phê duyệt đồ án; bản vẽ in màu đúng tỷ lệ quy định; các văn bản pháp lý có liên quan; văn bản giải trình ý kiến của các cơ quan, tổ chức và cộng đồng dân cư về nội dung đồ án quy hoạch; hồ sơ pháp nhân và hồ sơ năng lực của tổ chức tư vấn lập quy hoạch xây dựng; đĩa CD sao lưu toàn bộ nội dung hồ sơ đồ án. Hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng phải được cơ quan thẩm định quy hoạch xây dựng đóng dấu xác nhận sau khi có quyết định phê duyệt.

9.1. Thành phần bản vẽ.

Thành phần hồ sơ đồ án quy hoạch thực hiện theo Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng quy định về quy định chi tiết một số điều của luật quy hoạch đô thị và nông thôn. Nội dung gồm:

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000;
- Bản đồ hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;
- Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;
- Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;
- Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo từng chuyên ngành. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.
- Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm: Các công trình công cộng ngầm, các công trình cao tầng có xây dựng tầng hầm (nếu có). Thể hiện trên nền bản đồ địa hình theo tỷ lệ thích hợp.

- Các bản vẽ định hướng, quy định việc kiểm soát về kiến trúc, cảnh quan trong khu vực lập quy hoạch phân khu xây dựng: Xác định chỉ tiêu khống chế về: Khoảng lùi, kiến trúc cảnh quan dọc các trục đường chính, khu trung tâm; các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn trong khu vực thiết kế. Bản vẽ thể hiện theo tỷ lệ thích hợp.

9.2. Thành phần và nội dung thuyết minh.

- Tờ trình đề nghị phê duyệt quy hoạch chi tiết;
- Dự thảo của cấp có thẩm quyền phê duyệt Quyết định đồ án điều chỉnh quy hoạch;
- Các văn bản, tài liệu liên quan;
- Thuyết minh tổng hợp đảm bảo theo khoản 1 Điều 19 Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng.

9.3. Khối lượng hồ sơ xét duyệt.

Căn cứ 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng, khối lượng hồ sơ như sau:

- Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết: 7 bộ.
- Đồ án thiết kế quy hoạch chi tiết: 7 bộ.
- Đĩa CD (USB) lưu toàn bộ file đồ án.

10. TỔ CHỨC THỰC HIỆN.

10.1. Dự kiến thời gian và tiến độ thực hiện.

- Thời gian lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng không quá 06 tháng.
- Thời gian thẩm định nhiệm vụ không quá 15 ngày, thời gian phê duyệt nhiệm vụ không quá 10 ngày; thời gian thẩm định đồ án không quá 25 ngày, thời gian phê duyệt đồ án không quá 15 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định.

10.2. Các cơ quan lập quy hoạch, cơ quan thẩm định, cấp phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch và phê duyệt quy hoạch.

1. Cơ quan phê duyệt:

Ban quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi;

2. Cơ quan thẩm định:

Phòng quản lý Quy hoạch và Xây dựng, Ban quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi;

3. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch xây dựng:

Công ty Cổ phần Thép Hòa Phát Dung Quất;

4. Đơn vị tư vấn lập Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500:

Công ty Cổ phần Phát triển Công trình và Hạ tầng Kỹ thuật SBI.