BẢNG TỔNG HỢP TIẾP THU VÀ GIẢI TRÌNH Ý KIẾN ĐÓNG GÓP CỦA HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH VÀ CÁC ĐƠN VỊ CÓ LIÊN QUAN

ĐỒ ÁN: ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
NHÀ MÁY SẢN PHẨM THỂ THAO GIẢI TRÍ BESTWAY VIỆT NAM
(Địa điểm: Lô 36B, 37B, 51A, 52, 35A, 36C, 50A, 51B, 32B, 33, 35B, 32, 38 KCN Long Giang, xã Tân Phước 3, tỉnh Đồng Tháp)

STT	Nội dung góp ý của các Cơ quan / Đơn vị	Nội dung tiếp thu và giải trình của Chủ đầu tư
I. Ý KIẾN CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH - SỞ XÂY DỰNG TỈNH ĐỒNG THÁP (Kèm theo Công văn số 10355/SXD-QHKTPTĐT ngày 20/10/2026 của Sở Xây dựng)		
1	**Về phạm vi, ranh giới và nội dung điều chỉnh:** - Theo hồ sơ, khu vực lập điều chỉnh quy hoạch có diện tích khoảng 224.861,90 m², thuộc các lô 36B, 37B, 51A, 52, 35A, 36C, 50A, 51B, 32B, 33, 35B, 32, 38 Khu công nghiệp Long Giang; phạm vi, ranh giới khu đất không thay đổi so với các quyết định phê duyệt trước đây. - Nội dung điều chỉnh chủ yếu gồm: Nhà kho xây mới (A48), diện tích xây dựng 1.739,40 m², quy mô 02 tầng, phục vụ sản xuất; theo hồ sơ không bố trí dây chuyền sản xuất, không làm thay đổi mục tiêu, loại hình và công suất sản xuất đã đăng ký. Đồng thời, tăng diện tích đất cây xanh khoảng 150,23 m² và giảm diện tích đất giao thông, bến bãi khoảng 1.889,63 m². - Căn cứ khoản 8 Điều 45 và khoản 2 Điều 46 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024, việc cần thiết điều chỉnh một số chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đối với lô đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình trong khu	Chủ đầu tư tiếp thu ý kiến của Sở Xây dựng. Phương án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đảm bảo giữ nguyên phạm vi ranh giới khu đất 224.861,90 m², tính chất đất công nghiệp; không phát sinh dây chuyền sản xuất mới hay làm tăng công suất sản xuất đã đăng ký; tuân thủ đúng căn cứ pháp lý tại khoản 8 Điều 45 và khoản 2 Điều 46 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15.

STT	Nội dung góp ý của các Cơ quan / Đơn vị	Nội dung tiếp thu và giải trình của Chủ đầu tư
	vực đã được lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết thuộc trường hợp có cơ sở xem xét điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết.	
2	**Về các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch sau điều chỉnh:** + Theo hồ sơ, cơ cấu sử dụng đất sau điều chỉnh gồm: Đất xây dựng công trình 138.046,75 m² (61,40%); đất cây xanh 45.639,77 m² (20,30%); đất giao thông, bến bãi 41.175,38 m² (18,30%). + Các chỉ tiêu sử dụng đất, tầng cao và mật độ xây dựng sau điều chỉnh cơ bản phù hợp với các chỉ tiêu đã được xác định tại quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Long Giang được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1614/QĐ-UBND ngày 18/6/2025.	Chủ đầu tư ghi nhận sự đóng góp, đánh giá phù hợp của Sở Xây dựng đối với các chỉ tiêu cơ cấu sử dụng đất, tầng cao và mật độ xây dựng sau điều chỉnh so với đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch 1/2000 KCN Long Giang (Quyết định số 1614/QĐ-UBND).
3	**Về chỉ giới xây dựng:** Theo hồ sơ, chỉ giới xây dựng được xác định trùng chỉ giới đường đỏ. Đề nghị chủ đầu tư dự án rà soát, thể hiện đầy đủ chỉ giới xây dựng trên hồ sơ bản vẽ, xác định rõ giới hạn cho phép xây dựng công trình chính trên thửa đất, làm cơ sở quản lý và triển khai thực hiện theo quy hoạch được duyệt; đồng thời bảo đảm phù hợp với các chỉ tiêu quản lý về khoảng lùi, chỉ giới xây dựng đã được xác định tại quy hoạch cấp trên và hồ sơ quy hoạch có liên quan.	Chủ đầu tư tiếp thu ý kiến của Quý Sở và cập nhật thể hiện đầy đủ chỉ giới xây dựng, xác định rõ giới hạn cho phép xây dựng công trình chính trên thửa đất, thể hiện trên bản vẽ quy hoạch hệ thống giao thông và thuyết minh trang 21,29 đảm bảo phù hợp với các chỉ tiêu quản lý về khoảng lùi, chỉ giới xây dựng đã được xác định tại quy hoạch cấp trên và hồ sơ quy hoạch có liên quan.
4	**Về giao thông và tổ chức mặt bằng:** Việc bổ sung Nhà kho xây mới (A48), làm tăng diện tích đất xây dựng công trình, đồng thời giảm khoảng 1.889,63	Chủ đầu tư tiếp thu ý kiến và đã thực hiện rà soát cụ thể như sau:

STT	Nội dung góp ý của các Cơ quan / Đơn vị	Nội dung tiếp thu và giải trình của Chủ đầu tư
	m² đất giao thông, bến bãi. Đề nghị chủ đầu tư dự án rà soát tổng thể phương án tổ chức giao thông trong khu đất, bảo đảm khả năng lưu thông, quay đầu và hoạt động của phương tiện vận chuyển hàng hóa, phương tiện phục vụ sản xuất; đồng thời bảo đảm yêu cầu phòng cháy, chữa cháy theo QCVN 06:2022/BXD.	- Vị trí xây dựng Nhà kho (A48) được tận dụng trên phần diện tích sân bãi nội bộ tại Lô 50A, không cắt đứt hoặc làm gián đoạn các tuyến đường giao thông đối nội huyết mạch (BW-1, BW-2, BW-9, BW-10...). - Phương án tổ chức giao thông nội bộ tiếp tục duy trì mạng lưới đường vòng khép kín quanh các khối xưởng và nhà kho, lòng đường rộng từ 6,0m - 15,0m, bán kính quay xe đảm bảo cho xe container và phương tiện vận tải hoạt động thuận lợi. - Đảm bảo bãi đỗ, luồng di chuyển và đường tiếp cận cho xe chữa cháy theo đúng quy định tại QCVN 06:2022/BXD và Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD (chiều rộng thông thủy đường giao thông cho xe chữa cháy ≥ 3,5m, chiều cao thông thủy ≥ 4,5m, khoảng cách tiếp cận đến công trình thuận lợi, không bố trí vật cản cố định).
5	**Về hệ thống hạ tầng kỹ thuật:** Theo hồ sơ, cao độ hoàn thiện nền Nhà kho xây mới (A48) dự kiến +2,45 m. Đề nghị chủ đầu tư dự án rà soát, đối chiếu với cao độ khống chế và giải pháp san nền, thoát nước đã được xác định tại quy hoạch Khu công nghiệp Long Giang để đề xuất cao độ thiết kế phù hợp, bảo đảm kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu công nghiệp.	Chủ đầu tư tiếp thu ý kiến và đã rà soát, chuẩn hóa giải pháp san nền - thoát nước mưa: - Đối chiếu theo Quy định quản lý đồ án điều chỉnh cục bộ QHCT 1/2000 KCN Long Giang ban hành kèm Quyết định số 1614/QĐ-UBND), cao độ san nền khống chế của khu vực là Hxd ≥ +1,80 m. Hiện trạng mặt bằng khu đất đã được san lấp hoàn chỉnh với cao độ trung bình đạt từ +1,90 m đến +2,10 m. - Cao độ thiết kế hoàn thiện nền trong nhà kho A48 lựa chọn ở mức +2,45 m (cao hơn mặt sân, đường nội bộ xung quanh khoảng 0,30m - 0,35m) nhằm mục đích chống tràn nước mưa

STT	Nội dung góp ý của các Cơ quan / Đơn vị	Nội dung tiếp thu và giải trình của Chủ đầu tư
		vào kho hàng, thuận tiện cho việc bố trí sàn nâng hạ (dock leveler) bốc dỡ hàng hóa và bảo đảm độ dốc thoát nước mặt tự nhiên từ công trình ra hệ thống cống thu gom. - Toàn bộ nước mưa thu từ mái kho A48 được đấu nối vào tuyến cống BTCT Ø800 hiện hữu để dẫn về hệ thống thoát nước mưa chung của KCN, bảo đảm cao độ đấu nối khớp nối đồng bộ và không gây ngập úng cục bộ.
6	**Về ý kiến tại Công văn số 9328/SXD-QHKTPTĐT ngày 25/9/2026 của Sở Xây dựng:** Sở Xây dựng đã có ý kiến góp ý, đề nghị chủ đầu tư dự án rà soát các nội dung để hoàn chỉnh quy hoạch trước khi trình phê duyệt.	Chủ đầu tư đã tiếp thu ý kiến đóng góp của Quý Sở và có văn bản giải trình số 02/CV.BWVN ngày 07/10/2026): - Bổ sung Báo cáo của chủ đầu tư theo điểm a khoản 2 Điều 28 Thông tư 16/2025/TT-BXD; - Bổ sung Báo cáo tổng hợp, giải trình ý kiến cộng đồng và các cơ quan theo điểm c khoản 2 Điều 28 Thông tư 16/2025/TT-BXD; - Giải trình rõ tiến độ Giai đoạn 2 (đã hoàn thành sản xuất từ 02/2022); bổ sung làm rõ mục đích, sự cần thiết xây kho A48 tại Mục 1.1 Thuyết minh; - Rà soát điều chỉnh đồng bộ cơ cấu sử dụng đất tuân thủ đúng quy chuẩn hiện hành.
7	**Về việc áp dụng quy chuẩn mới (Thông tư số 46/2026/TT-BXD ban hành QCVN 01:2026/BXD có hiệu lực từ 01/01/2027):** Đề nghị Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Đồng Tháp căn cứ vào tiến độ triển khai thực hiện dự án để xem xét sự phù hợp về các chỉ tiêu cơ cấu sử dụng đất so với Quy chuẩn	Chủ đầu tư tiếp thu ý kiến đóng góp của Sở Xây dựng. Tại thời điểm lập và thẩm định hồ sơ điều chỉnh quy hoạch (tháng 10/2026), hồ sơ đồ án áp dụng tuân thủ nghiêm ngặt theo QCVN 01:2021/BXD hiện hành đang có hiệu lực. Đồng thời, chủ đầu tư và đơn vị tư vấn đã chủ động rà soát, đối chiếu các chỉ tiêu quy hoạch (mật độ xây dựng thuần 57,40%, tỷ lệ cây

STT	Nội dung góp ý của các Cơ quan / Đơn vị	Nội dung tiếp thu và giải trình của Chủ đầu tư
	kỹ thuật có liên quan đến định hướng dài hạn của quy hoạch để bảo đảm tính kế thừa và hạn chế phát sinh bất cập trong quá trình lập quy hoạch.	xanh 20,30%, khoảng cách an toàn, chỉ giới xây dựng) bảo đảm tương thích với định hướng dài hạn của QCVN 01:2026/BXD, đảm bảo tính kế thừa liên tục, không gây xung đột hay phát sinh bất cập khi quy chuẩn mới có hiệu lực.
II. Ý KIẾN CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH - SỞ CÔNG THƯƠNG TỈNH ĐỒNG THÁP (Kèm theo Phiếu ý kiến, đánh giá ngày 21/10/2026 của ông Nguyễn Minh Cảnh - Trưởng phòng Quản lý công nghiệp, Sở Công Thương)		
1	**Về sự cần thiết và phạm vi điều chỉnh:** Việc bổ sung Nhà kho (A48) phục vụ lưu trữ hàng hóa, vật tư và bao bì trong phạm vi khu đất hiện hữu; không thay đổi ranh giới khu đất 224.861,90 m², tính chất đất công nghiệp và các điểm đấu nối hạ tầng chính. Nội dung điều chỉnh cục bộ được giải trình theo nhu cầu sử dụng của nhà máy.	Chủ đầu tư ghi nhận sự đồng thuận của đại diện Sở Công Thương đối với sự cần thiết, mục đích bổ sung Nhà kho (A48) phục vụ hoạt động sản xuất, cũng như việc bảo đảm giữ nguyên ranh giới, diện tích và tính chất đất công nghiệp của dự án.
2	**Về cơ cấu sử dụng đất và chỉ tiêu quy hoạch:** Theo hồ sơ, sau điều chỉnh đất xây dựng công trình là 138.046,75 m² (61,40%), đất cây xanh là 45.639,77 m² (20,30%) và đất giao thông, sân bãi là 41.175,38 m² (18,30%). Các tỷ lệ xây dựng và cây xanh được thuyết minh là đáp ứng QCVN 01:2021/BXD. Cần tiếp tục kiểm tra việc giảm 1.889,63 m² đất giao thông, sân bãi có bảo đảm đủ không gian vận hành, tập kết, quay xe và đỗ xe của nhà máy hay không.	Chủ đầu tư tiếp thu ý kiến của Sở Công Thương và giải trình, làm rõ cụ thể như sau: - Về mặt bằng bến bãi, tập kết và lưu thông: Phần diện tích đất giao thông, sân bãi giảm 1.889,63 m² được lấy từ khu vực sân bãi phụ trước đây tại Lô 50A. Tổng diện tích giao thông, bến bãi còn lại sau điều chỉnh vẫn đạt tới 41.175,38 m² (chiếm 18,30% tổng diện tích dự án), hoàn toàn đáp ứng đầy đủ năng lực vận hành nội bộ. - Về khả năng quay đầu và bốc dỡ hàng hóa: Khu vực sân bãi phía trước và xung quanh Nhà kho (A48) được bố trí dải

STT	Nội dung góp ý của các Cơ quan / Đơn vị	Nội dung tiếp thu và giải trình của Chủ đầu tư
		sân bãi bốc dỡ hàng có chiều rộng từ 18m - 25m kết nối thông suốt với trục đường giao thông chính BW-1 (lòng đường 15m), BW-2 (lòng đường 11m), bảo đảm bán kính quay đầu xe cho các loại xe container (bán kính quay xe R ≥ 12m), xe tải trọng tải lớn bốc xếp hàng hóa diễn ra thuận tiện, an toàn, không xảy ra xung đột giao thông. - Về nhu cầu đỗ xe: Nhà máy đã đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hệ thống các nhà để xe tập trung gồm: Nhà xe công nhân A20 (diện tích 801,60 m²), Nhà xe mở rộng A20a (949,80 m²), Nhà xe công nhân A20b (843,18 m²) với tổng diện tích sàn đỗ xe lên đến hơn 5.800 m², cùng các bãi đỗ xe ô tô, xe khách chuyên gia bố trí tại khu văn phòng, nhà ăn. Việc bổ sung kho A48 không làm giảm diện tích các nhà để xe nêu trên và không làm gia tăng lao động mới nên hoàn toàn bảo đảm đủ 100% nhu cầu đỗ xe của cán bộ, công nhân viên và đối tác liên hệ công tác.
III. Ý KIẾN CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH - SỞ TÀI CHÍNH TỈNH ĐỒNG THÁP (Kèm theo Phiếu ý kiến, đánh giá ngày 28/10/2026 của ông Nguyễn Xuân Cường - Phó Giám đốc, Sở Tài chính)		
1	**Ý kiến đánh giá, nhận xét về nội dung của điều chỉnh quy hoạch:** Thống nhất các nội dung đề nghị điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án "Dự án Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam" của Công ty TNHH Sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam	Chủ đầu tư trân trọng cảm ơn sự thống nhất và đánh giá đủ điều kiện trình phê duyệt của Sở Tài chính tỉnh Đồng Tháp đối với hồ sơ đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của dự án. Chủ đầu tư cam kết bố trí đầy đủ nguồn vốn tự có và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác để triển khai thi công xây dựng hoàn thành hạng mục Nhà kho (A48)

STT	Nội dung góp ý của các Cơ quan / Đơn vị	Nội dung tiếp thu và giải trình của Chủ đầu tư
		theo đúng tiến độ được phê duyệt và tuân thủ các quy định hiện hành về quản lý tài chính, thuế đối với doanh nghiệp.
IV. Ý KIẾN CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH - SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH ĐỒNG THÁP **(Kèm theo Công văn số 15901/SNN&MT-QLĐĐ ngày 23/10/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường)**		
1	**Về lĩnh vực đất đai:** Cơ bản thống nhất với điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án "Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam tại Khu công nghiệp Long Giang".	Chủ đầu tư ghi nhận sự thống nhất của Quý Sở về mặt quản lý sử dụng đất đai đối với đồ án điều chỉnh quy hoạch của dự án.
2	**Về rà soát hoạt động dự án, nguồn tài nguyên và nguồn thải:** Đề nghị Chủ dự án có sự rà soát lại toàn bộ hoạt động của dự án, nguồn tài nguyên sử dụng, nguồn thải phát sinh, nguồn nhân lực phục vụ cho dự án để có sự đánh giá ảnh hưởng đến việc suy giảm nguồn tài nguyên, chất lượng môi trường, xã hội phù hợp khi thực hiện điều chỉnh quy hoạch.	Chủ đầu tư tiếp thu ý kiến và đã rà soát, cập nhật làm rõ tại Thuyết minh điều chỉnh quy hoạch (Mục 5.4, 5.7, 6.1.1 và 6.1.2) trang 30,31,32: - Về tài nguyên và nguồn nước: Hạng mục Nhà kho (A48) chỉ dùng để lưu kho hàng hóa, vật tư, bao bì khô; không bố trí dây chuyền sản xuất, không bố trí khu vệ sinh riêng (sử dụng khu vệ sinh hiện hữu), không sử dụng nước trong hoạt động lưu kho. Nhu cầu cấp nước thường xuyên của nhà máy giữ nguyên ở mức 1.166,60 m^3/ngày đêm, không làm tăng nhu cầu khai thác tài nguyên nước. - Về nguồn điện: Bổ sung 02 máy biến áp (2.000 kVA tại trạm T1 và 2.500 kVA tại trạm T4) để phục vụ nhu cầu phụ tải của nhà máy nâng tổng công suất lên 20.500 kVA, sử dụng nguồn điện từ tuyến trung thế 22kV hiện hữu của KCN.

STT	Nội dung góp ý của các Cơ quan / Đơn vị	Nội dung tiếp thu và giải trình của Chủ đầu tư
		- Về nguồn nhân lực và xã hội: Nhân lực vận hành kho hàng chủ yếu điều chuyển, sắp xếp từ lực lượng công nhân hiện hữu của nhà máy (tổng số 4.065 người), không làm gia tăng đột biến lao động và không gây áp lực lên hạ tầng xã hội địa phương. - Về chất lượng môi trường: Nhà kho không phát sinh khí thải công nghiệp và nước thải sản xuất. Nước mưa mái kho được thu gom tách riêng vào cống thoát nước mưa. Do đó, việc điều chỉnh không gây suy giảm chất lượng môi trường xung quanh.
3	**Về quy hoạch xử lý chất thải rắn:** Đề nghị bổ sung quy hoạch xử lý chất thải rắn: Làm rõ vị trí và thiết kế kho/khu vực lưu chứa chất thải sinh hoạt, chất thải rắn công nghiệp thông thường và chất thải nguy hại có thay đổi sau khi điều chỉnh quy hoạch hay không, nếu có điều chỉnh lại cho phù hợp.	Chủ đầu tư tiếp thu ý kiến và làm rõ trong Thuyết minh (Mục 3.3.d trang 25,26 và Mục 6.1.2 trang 32): - Vị trí khu lưu chứa chất thải: Khu vực lưu chứa chất thải tập trung của nhà máy hiện hữu được bố trí tại khu đất kỹ thuật/phụ trợ (gồm Nhà rác A28 diện tích 204 m² và các điểm tập kết chuyên dụng đã được thỏa thuận trong Giấy phép môi trường). Vị trí và diện tích khu lưu giữ chất thải tập trung hoàn toàn GIỮ NGUYÊN, không thay đổi sau khi điều chỉnh quy hoạch. - Phân loại và thu gom tại kho A48: Chất thải phát sinh tại Nhà kho (A48) chủ yếu là chất thải rắn thông thường (vỏ thùng carton rách, bao bì nilon, màng quấn pallet hỏng, pallet gỗ/nhựa gãy) và một lượng rất nhỏ rác thải sinh hoạt của nhân viên kiểm kê. Các loại rác này được thu gom vào các thùng rác chuyên dụng đặt tại kho, phân loại ngay tại nguồn và định

STT	Nội dung góp ý của các Cơ quan / Đơn vị	Nội dung tiếp thu và giải trình của Chủ đầu tư
		kỳ vận chuyển về Khu tập kết rác hiện hữu (A28) của nhà máy. - Chuyển giao xử lý: Toàn bộ chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn công nghiệp thông thường và chất thải nguy hại (nếu phát sinh từ bảo trì xe nâng, ắc quy...) tiếp tục được thu gom riêng biệt, lưu chứa đúng quy chuẩn kỹ thuật và ký hợp đồng chuyển giao cho đơn vị có chức năng thu gom, vận chuyển, xử lý theo đúng Luật Bảo vệ môi trường 2020 và Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT.
V. Ý KIẾN CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH - HỘI KIẾN TRÚC SƯ TỈNH ĐỒNG THÁP (Kèm theo Phiếu nhận xét, đánh giá của KTS. Lê Minh Nhựt - Phó Chủ tịch Hội Kiến trúc sư tỉnh Đồng Tháp)		
1	**Về nội dung điều chỉnh:** Thống nhất về nội dung điều chỉnh: đề xuất bổ sung Nhà kho A48 với diện tích xây dựng 1.739,40 m² và giải pháp bố trí tổng mặt bằng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch (mật độ xây dựng, chiều cao hoặc tầng cao tối đa, tối thiểu xây dựng công trình, hệ số sử dụng đất, khoảng lùi của công trình); hình thái kiến trúc công trình; nguyên tắc tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tổng thể phù hợp với Quyết định số 1614/QĐ-UBND ngày 18/6/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Long Giang, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang và QCVN 01:2021/BXD.	Chủ đầu tư trân trọng cảm ơn sự thống nhất và đánh giá chuyên môn tích cực của Hội Kiến trúc sư tỉnh Đồng Tháp đối với giải pháp bố trí tổng mặt bằng, hình thái kiến trúc công trình và sự phù hợp của các chỉ tiêu quy hoạch với Quyết định số 1614/QĐ-UBND và QCVN 01:2021/BXD.

STT	Nội dung góp ý của các Cơ quan / Đơn vị	Nội dung tiếp thu và giải trình của Chủ đầu tư
2	**Về hoàn thiện hồ sơ, căn cứ pháp lý và thể hiện bản vẽ:** Trong quá trình hoàn thiện hồ sơ để trình cấp có thẩm quyền xem xét, phê duyệt, đề nghị Chủ đầu tư và Đơn vị tư vấn tiếp tục rà soát, cập nhật, hiệu chỉnh các nội dung về căn cứ pháp lý (điều chỉnh cục bộ hay tổng thể), để có hồ sơ trình phù hợp về thành phần hồ sơ, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và việc thể hiện các đối tượng quy hoạch trên bản vẽ, bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất giữa thuyết minh và bản vẽ, tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định hiện hành.	Chủ đầu tư tiếp thu ý kiến của KTS. Lê Minh Nhựt và đã phối hợp cùng đơn vị tư vấn hoàn thiện như sau: - Làm rõ tính chất và căn cứ pháp lý: Hồ sơ xác định rõ ràng đây là "Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500" theo đúng quy định tại khoản 8 Điều 45, điểm a khoản 2 Điều 46 và Điều 47 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 (do chỉ điều chỉnh một số chỉ tiêu sử dụng đất để bổ sung Nhà kho phụ trợ A48 trên khu đất hiện hữu, không thay đổi ranh giới, diện tích và tính chất đất công nghiệp đã duyệt). - Về thành phần hồ sơ: Tuân thủ đầy đủ Điều 6 và Điều 28 Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng (gồm Báo cáo đề xuất điều chỉnh cục bộ của Chủ đầu tư, Báo cáo tổng hợp tiếp thu giải trình, Thuyết minh điều chỉnh cục bộ, Dự thảo Quyết định phê duyệt và hệ thống bản vẽ). - Về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và thể hiện bản vẽ: Đã rà soát đồng bộ mạng lưới cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, giao thông và PCCC; chuẩn hóa toàn bộ ký hiệu, màu sắc, nét vẽ, kích thước, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi theo Phụ lục I Thông tư số 16/2025/TT-BXD, bảo đảm khớp nối tuyệt đối giữa thuyết minh và bản vẽ.
VI. Ý KIẾN CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH - CÂU LẠC BỘ KIẾN TRÚC SƯ TRẺ TIỀN GIANG (Kèm theo Phiếu ý kiến, đánh giá ngày 21/10/2026 của KTS. Võ Minh Tiến - Chuyên gia phản biện)		

STT	Nội dung góp ý của các Cơ quan / Đơn vị	Nội dung tiếp thu và giải trình của Chủ đầu tư
1	**Về căn cứ pháp lý, cơ sở lập quy hoạch:** Phù hợp	Chủ đầu tư trân trọng cảm ơn sự đánh giá và đồng thuận của Chuyên gia phản biện về hệ thống căn cứ pháp lý và cơ sở pháp lý lập đồ án điều chỉnh quy hoạch.
2	**Về nội dung quy hoạch:** Thống nhất về giải pháp bố trí tổng mặt bằng hiệu chỉnh, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch (mật độ xây dựng, chiều cao hoặc tầng cao tối đa, tối thiểu xây dựng công trình, hệ số sử dụng đất, khoảng lùi của công trình); hình thái kiến trúc công trình; nguyên tắc tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tổng thể . Thuyết minh nêu rõ chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất từ đất giao thông, bến bãi sang nhà xưởng, tăng diện tích cây xanh là phù hợp. Tuy nhiên cần rà soát, làm rõ nội dung, cập nhật lại các thể hiện ghi chú, số liệu, kí hiệu trong các bản vẽ.	Chủ đầu tư tiếp thu ý kiến của Chuyên gia phản biện Võ Minh Tiến và đã chỉ đạo đơn vị tư vấn rà soát, cập nhật toàn diện hệ thống bản vẽ như sau: - Rà soát, chuẩn hóa đồng bộ 100% các bảng số liệu, cơ cấu sử dụng đất, tầng cao và diện tích xây dựng giữa Thuyết minh đồ án và khung tên, bảng tra cứu trên các bản vẽ kỹ thuật (Sơ đồ vị trí, Bản đồ hiện trạng, Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, Bản đồ quy hoạch hạ tầng kỹ thuật). - Cập nhật, chỉnh sửa các ký hiệu công trình, ký hiệu mặt cắt đường, ghi chú kích thước ranh đất, đường chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ và ký hiệu đấu nối kỹ thuật bảo đảm tuân thủ đúng theo quy cách thể hiện tại Phụ lục I Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng. - Thể hiện rõ nét phân định ranh giới giữa phần công trình hiện hữu giữ nguyên và hạng mục xây mới (Nhà kho A48 cao 02 tầng, diện tích 1.739,40 m²; phần diện tích cây xanh tăng thêm 150,23 m²) để phục vụ công tác thẩm định và quản lý trật tự xây dựng.
VII. Ý KIẾN CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH - ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ TÂN PHƯỚC 3 (Kèm theo Phiếu ý kiến, đánh giá ngày 22/10/2026 của Ông Đặng Hoàng Nhân - Phó Chủ tịch UBND xã Tân Phước 3)		

STT	Nội dung góp ý của các Cơ quan / Đơn vị	Nội dung tiếp thu và giải trình của Chủ đầu tư
1	**Đánh giá chung về nội dung điều chỉnh:** Việc bổ sung nhà kho A48 (02 tầng, diện tích xây dựng 1.739,40 m²) nhằm đáp ứng nhu cầu lưu trữ, phục vụ hoạt động của nhà máy; không thay đổi ranh giới và tính chất đất công nghiệp của dự án. Về cơ bản, nội dung điều chỉnh có cơ sở xem xét.	Chủ đầu tư ghi nhận sự đồng thuận và đánh giá tích cực của UBND xã Tân Phước 3 đối với cơ sở thực hiện và tính chất cần thiết của việc điều chỉnh bổ sung Nhà kho A48.
2	**Về rà soát, thống nhất số liệu cơ cấu sử dụng đất:** Đề nghị rà soát, thống nhất các số liệu cơ cấu sử dụng đất giữa thuyết minh, bản vẽ và hồ sơ tiếp thu ý kiến.	Chủ đầu tư đã rà soát các số liệu cơ cấu sử dụng đất trên toàn bộ hồ sơ (Thuyết minh, bản vẽ Tổng mặt bằng sử dụng đất, Báo cáo đề xuất điều chỉnh và văn bản giải trình), cụ thể: - Tổng diện tích khu đất quy hoạch: 224.861,90 m² (100,00%). - Đất xây dựng công trình chính: 138.046,75 m² (chiếm tỷ lệ 61,40%), trong đó bổ sung Nhà kho (A48) diện tích xây dựng 1.739,40 m² (mật độ xây dựng thuần đạt 57,40% ≤ 70%). - Đất cây xanh: 45.639,77 m² (chiếm tỷ lệ 20,30% ≥ 20%), tăng 150,23 m². - Đất giao thông, sân bãi: 41.175,38 m² (chiếm tỷ lệ 18,30%), giảm 1.889,63 m². (Đã hoàn toàn đồng nhất số liệu, không còn sự chênh lệch giữa các thành phần hồ sơ).
3	**Về hạ tầng kỹ thuật, giao thông, PCCC và thoát nước mưa:** Làm rõ khả năng đáp ứng giao thông nội bộ, bến bãi và lối tiếp cận xe chữa cháy, năng lực thoát nước mưa và hệ thống phòng cháy, chữa cháy sau điều chỉnh. Chỉ tiêu hạ	Chủ đầu tư tiếp thu ý kiến và đã hoàn thiện hồ sơ tính toán, thuyết minh cụ thể tại Mục 3.2, 3.3 trang 20-27 và Mục 6.1 trang 31 Thuyết minh đồ án: - Giao thông và xe chữa cháy: Mạng đường nội bộ rộng từ 6m đến 15m bao quanh công trình Nhà kho A48 được giữ thông

STT	Nội dung góp ý của các Cơ quan / Đơn vị	Nội dung tiếp thu và giải trình của Chủ đầu tư
	tầng cần được kiểm chứng bằng hồ sơ tính toán, bảo đảm tuân thủ quy chuẩn hiện hành và không ảnh hưởng hoạt động của nhà máy, hạ tầng chung khu công nghiệp.	thoáng, bán kính quay xe R ≥ 12m, không bố trí vật cản; khoảng cách tiếp cận và bãi thao tác chữa cháy tuân thủ đúng quy định tại QCVN 06:2022/BXD và Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD. - Năng lực thoát nước mưa: Do kho A48 xây dựng trên phần nền bãi bê tông hiện hữu (vốn là bề mặt không thấm) đồng thời diện tích cây xanh tăng thêm 150,23 m² nên hệ số dòng chảy mặt toàn khu không tăng. Đoạn cống BTCT Ø800 tiếp nhận nước mưa mái kho đã được kiểm tra tính toán thủy lực đảm bảo khả năng tiêu thoát lưu lượng Q, không gây ứ đọng cục bộ. - Hệ thống PCCC: Nhà máy hiện có bể ngầm chữa cháy dung tích 1.560 m³ + bể dự phòng PCCC 340 m³, trạm bơm và mạng lưới họng cứu hỏa ngoài nhà Ø100-Ø150 với khoảng cách giữa các trụ ≤ 150m, trữ lượng nước PCCC 324 m³/3 giờ. Đối với Nhà kho A48, phương án PCCC bên trong và họng nước ngoài nhà được đấu nối đồng bộ với trạm bơm hiện hữu và sẽ được lập hồ sơ thiết kế kỹ thuật PCCC trình cơ quan Cảnh sát PCCC thẩm duyệt trước khi thi công, đảm bảo tuyệt đối an toàn.