BẢNG NỘI DUNG TIẾP THU VÀ GIẢI TRÌNH Ý KIẾN ĐÓNG GÓP

(Kèm theo hồ sơ Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam)

STT	Nội dung góp ý	Tiếp thu ý kiến và giải trình
I	**Ý KIẾN CỦA SỞ XÂY DỰNG TỈNH ĐỒNG THÁP** *(Kèm theo Công văn số 9328/SXD-QHKTPTĐT ngày 25/9/2026)*	
1	Thống nhất với các nội dung đề xuất điều chỉnh, bổ sung của Công ty TNHH Sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam (chủ đầu tư): - Bổ sung Nhà kho (A48) diện tích xây dựng khoảng 1.739,40 m² để phục vụ hoạt động sản xuất. - Tăng diện tích đất cây xanh 210,00 m² (từ 45.489,54 m² lên 45.699,54 m²; tỷ lệ 20,32%). - Giảm diện tích giao thông, bến bãi 1.949,40 m² (từ 43.065,01 m² còn 41.115,61 m²; tỷ lệ 18,28%). - Cơ cấu đất xây dựng công trình sau điều chỉnh là 138.046,75 m² (chiếm tỷ lệ 61,40%).	Chủ đầu tư tiếp thu ý kiến của Quý Sở đối với đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam. Sau khi rà soát Chủ đầu tư có bổ sung thêm các lối tiếp cận Nhà kho (A48) nên diện tích cây xanh và giao thông có sự thay đổi như sau: - Tăng diện tích đất cây xanh 150,23 m² (từ 45.489,54 m² lên 45.639,77 m²; tỷ lệ 20,30%). - Giảm diện tích giao thông, bến bãi -1.889,63 m² (từ 43.065,01 m² còn 41.175,38 m²; tỷ lệ 18,30%). - Cơ cấu đất xây dựng công trình sau điều chỉnh là 138.046,75 m² (chiếm tỷ lệ 61,40%).
2	Bổ sung báo cáo của chủ đầu tư theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 28 Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025.	Chủ đầu tư đã tiếp thu và hoàn thiện, bổ sung đầy đủ văn bản "Báo cáo của chủ đầu tư về việc đề nghị điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết" vào thành phần hồ sơ theo đúng quy định tại điểm a khoản 2 Điều 28 Thông tư số 16/2025/TT-BXD.
3	Bổ sung báo cáo tổng hợp, giải trình, tiếp thu ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan (nếu có) theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 28 Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025.	Chủ đầu tư đã tiếp thu và có văn bản giải trình số 02/CV.BWVN ngày 07/10/2026 về việc giải trình, tiếp thu ý kiến của các cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan" (kèm theo bản sao các văn bản góp ý và Bảng tổng hợp tiếp thu, giải trình này) để đưa vào hồ sơ thẩm định theo đúng quy định tại điểm c khoản 2 Điều 28 Thông tư số 16/2025/TT-BXD.

4	Theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư do Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh cấp, tiến độ thực hiện dự án tại các lô đất 35A, 36C, 50A, 51B có thời gian bắt đầu sản xuất từ tháng 02/2022. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện nay (tháng 9/2026), chủ đầu tư đang thực hiện thủ tục điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tại lô đất 50A. Mặt khác, nội dung thuyết minh chưa làm rõ cơ sở, sự cần thiết và mục đích thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết. Do đó, đề nghị chủ đầu tư rà soát, bổ sung làm rõ các nội dung này.	Chủ đầu tư tiếp thu và làm rõ trong Thuyết minh điều chỉnh quy hoạch như sau: - Về tiến độ thực hiện: Các lô đất 35A, 36C, 50A, 51B (Giai đoạn 2 của dự án) đã hoàn thành công tác đầu tư xây dựng hạ tầng, nhà xưởng và chính thức đi vào vận hành sản xuất từ tháng 02/2022 đúng theo tiến độ của Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đã được cấp. - Về sự cần thiết và mục đích: Trong quá trình hoạt động thực tế, nhu cầu lưu trữ nguyên phụ liệu, bao bì, vật tư đóng gói và thành phẩm tăng cao để đảm bảo cung ứng liên tục cho các dây chuyền sản xuất hiện hữu. Nhằm nâng cao hiệu quả logistics nội bộ và tối ưu hóa mặt bằng khu đất, Chủ đầu tư đề xuất xây mới Nhà kho (A48) cao 02 tầng trên phần đất sân bãi hiện hữu tại Lô 50A. - Về tính chất quy hoạch: Hạng mục Nhà kho (A48) chỉ thuần túy là công trình kho tàng phụ trợ phục vụ lưu trữ hàng hóa cho nhà máy hiện hữu, không bố trí dây chuyền công nghệ hay thiết bị sản xuất mới, không làm tăng công suất sản xuất đã đăng ký của dự án, không phát sinh nước thải sản xuất, và không làm thay đổi ranh giới khu đất hay các điểm đấu nối hạ tầng kỹ thuật chính với KCN Long Giang. Việc điều chỉnh thuộc trường hợp điều chỉnh cục bộ quy hoạch theo quy định tại khoản 8 Điều 45 và điểm a khoản 2 Điều 46 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15. Nội dung này đã được bổ sung, diễn giải chi tiết tại Mục 1.1 Thuyết minh đồ án (Trang 3).

5	Đề nghị chủ đầu tư liên hệ Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Đồng Tháp để xem xét, hướng dẫn các thủ tục có liên quan nếu có (điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, điều chỉnh dự án, cấp phép xây dựng, ...) để làm cơ sở triển khai thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định.	Chủ đầu tư tiếp thu ý kiến của Quý Sở. Công ty đã chủ động liên hệ và làm việc với Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Đồng Tháp để được hướng dẫn song song các thủ tục liên quan: rà soát các nội dung trong Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (nếu thuộc diện phải điều chỉnh), thẩm duyệt thiết kế PCCC, bảo vệ môi trường và lập thủ tục xin cấp Giấy phép xây dựng cho hạng mục Nhà kho (A48) theo đúng trình tự quy định của pháp luật.
6	Đề nghị chủ đầu tư tiếp tục rà soát đầy đủ các nội dung có liên quan trong phạm vi dự án, bảo đảm tính đồng bộ của phương án điều chỉnh và hạn chế việc phát sinh điều chỉnh nhiều lần trong quá trình triển khai thực hiện.	Chủ đầu tư cùng đơn vị tư vấn (Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng A&A Tiền Giang) đã rà soát tổng thể toàn bộ hiện trạng diện tích 22,486 ha của cả 4 giai đoạn, tổng mặt bằng công trình, mạng lưới đấu nối hạ tầng kỹ thuật (giao thông nội bộ kết nối PCCC, thoát nước mưa, trạm điện hạ thế, cấp nước...) nhằm đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất lâu dài của đồ án và hạn chế việc phải điều chỉnh cục bộ nhiều lần.
II	**Ý KIẾN CỦA UBND XÃ TÂN PHƯỚC 3, TỈNH ĐỒNG THÁP** *(Kèm theo Công văn số 2708/UBND-PKT ngày 29/9/2026)*	
1	Thống nhất với nội dung thuyết minh điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án "Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam".	Chủ đầu tư tiếp thu ý kiến thống nhất của Ủy ban nhân dân xã Tân Phước 3 đối với hồ sơ đồ án của Công ty.
2	Về nội dung thuyết minh, dự thảo tờ trình, dự thảo quyết định điều chỉnh cục bộ, các tài liệu có liên quan, thành phần bản vẽ ... đề nghị thực hiện theo Điều 6, Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn.	Chủ đầu tư đã tiếp thu và hoàn thiện đầy đủ hồ sơ theo đúng Điều 6 Thông tư số 16/2025/TT-BXD của Bộ Xây dựng, bao gồm: - Thuyết minh điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết; - Dự thảo Tờ trình xin thẩm định, phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch; - Dự thảo Quyết định phê duyệt điều chỉnh của Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh;

		- Hệ thống bản vẽ kỹ thuật được rà soát, chỉnh lý đúng quy cách, quy chuẩn thể hiện theo quy định.
3	Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án "Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam", trong cơ cấu sử dụng đất đề nghị đảm bảo tuân thủ theo đúng QCVN 01:2021/BXD.	Chủ đầu tư tiếp thu ý kiến. Cơ cấu sử dụng đất sau điều chỉnh hoàn toàn tuân thủ chặt chẽ theo quy định của QCVN 01:2021/BXD: - Mật độ xây dựng thuần của công trình nhà máy, kho tàng: 129.064,52 m² (chiếm 57,40% diện tích khu đất), không vượt ngưỡng tối đa cho phép là 70%. - Tỷ lệ đất cây xanh: 45.639,77 m² (chiếm 20,30% diện tích khu đất), bảo đảm đạt quy chuẩn tối thiểu ≥ 20%. - Đất công trình giao thông, bến bãi: 41.175,38 m² (chiếm 18,30% diện tích khu đất).
4	Bổ sung các tài liệu có liên quan (các quyết định phê duyệt quy hoạch, quyết định điều chỉnh cục bộ; hợp đồng thuê đất, giấy chứng nhận đầu tư ...v..v) vào thuyết minh điều chỉnh quy hoạch chi tiết.	Chủ đầu tư đã bổ sung đầy đủ hệ thống văn bản pháp lý làm căn cứ vào hồ sơ thuyết minh và phụ lục kèm theo, bao gồm: - Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số 2174111861 (chứng nhận thay đổi lần thứ 4 ngày 25/02/2025); - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số 1201598254 (đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 06/08/2025); - Các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT08733, CT09135, CT09507 và GCN số AA 02475758 (tổng diện tích 224.861,90 m²); - Các Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 số 718/QĐ-UBND (14/4/2021), số 1003/QĐ-UBND (09/5/2024), số 2319/QĐ-UBND (08/10/2024), số 319/QĐ-UBND (17/02/2025) và Quyết định số 2105/QĐ-UBND (27/06/2025) của UBND huyện Tân Phước;

		- Quyết định số 1614/QĐ-UBND ngày 18/6/2025 của UBND tỉnh Tiền Giang về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ QHCT 1/2000 KCN Long Giang.
III	**Ý KIẾN CỦA CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN KCN LONG GIANG** *(Kèm theo Công văn số 259/CV.LG ngày 22/9/2026)*	
1	Qua xem xét việc "Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam KCN Long Giang phù hợp hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 khu công nghiệp Long Giang (theo quyết định số 1614/QĐ-UBND ngày 18/06/2025).	Chủ đầu tư tiếp thu ý kiến thống nhất đánh giá phù hợp của Công ty TNHH Phát triển KCN Long Giang (đơn vị kinh doanh phát triển hạ tầng KCN) đối với sự tương thích của đồ án điều chỉnh 1/500 với Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 KCN Long Giang đã được UBND tỉnh phê duyệt.
2	Công ty TNHH phát triển KCN Long Giang thống nhất các đấu nối hạ tầng: cấp thoát nước, đường giao thông của "Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam KCN Long Giang vào hạ tầng chung của KCN Long Giang.	Chủ đầu tư tiếp thu ý kiến thống nhất của Quý Công ty. Hồ sơ quy hoạch điều chỉnh cam kết giữ nguyên các điểm đấu nối hạ tầng kỹ thuật chính ra bên ngoài hàng rào (đường N7, N11, D2, D4), không làm phát sinh điểm đấu nối mới, không làm quá tải công suất hệ thống cấp điện, cấp thoát nước và giao thông chung của KCN Long Giang.
3	Công ty Long Giang sẽ phối hợp với Công ty TNHH sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam để đấu nối hạ tầng của nhà máy vào hạ tầng chung của KCN Long Giang theo đúng quy hoạch.	Chủ đầu tư tiếp thu ý kiến và cam kết sẽ phối hợp chặt chẽ, thường xuyên với Công ty TNHH Phát triển KCN Long Giang trong suốt quá trình chuẩn bị đầu tư, thiết kế thi công và nghiệm thu đấu nối hạ tầng kỹ thuật của hạng mục Nhà kho (A48) vào mạng lưới kỹ thuật dùng chung của Khu công nghiệp Long Giang theo đúng quy định.