

## PHỤ LỤC

**Tổng hợp, giải trình nội dung góp ý của Bộ Xây dựng tại Văn bản số 1741/BXD-QHKT ngày 23/5/2022 về đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (1/2.000) Khu dân cư đô thị, dịch vụ, du lịch Tam Hòa – Tam Tiến, Khu kinh mở Chu Lai, tỉnh Quảng Nam.**

(Kèm theo Báo cáo số /BC-KKTCN ngày /6/2025 của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam)

| STT | Nội dung góp ý                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Nội dung tiếp thu, giải trình                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Đồ án quy hoạch cần rà soát làm rõ về diện tích, ranh giới; bố trí các chức năng, hạ tầng kỹ thuật và chỉ tiêu quy hoạch đảm bảo không làm thay đổi định hướng về phát triển không gian, sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật khung đã được xác định trong Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế mở Chu Lai, tỉnh Quảng Nam đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt tại Quyết định số 1737/QĐ-TTg ngày 13/12/2018 của Thủ tướng Chính phủ (viết tắt là QHC 1737); phù hợp với các chỉ tiêu quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD (viết tắt là QCVN 2021), tuân thủ các quy định pháp luật về đất đai, nông nghiệp, lâm nghiệp, môi trường biển và hải đảo, bảo vệ môi trường, xây dựng, nhà ở. | <p>- Về diện tích, ranh giới: Tuân thủ theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế mở Chu Lai (QHC 1737) được phê duyệt tại Quyết định số 1737/QĐ-TTg ngày 13/12/2018 của Thủ tướng Chính phủ và điều chỉnh nhiệm vụ và dự toán lập Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu dân cư đô thị, dịch vụ, du lịch Tam Hòa – Tam tiến được phê duyệt tại Quyết định số 2883/QĐ-UBND ngày 21/10/2020 của UBND tỉnh Quảng Nam.</p> <p>- Về bố trí các chức năng, hạ tầng kỹ thuật và chỉ tiêu quy hoạch: Đồ án quy hoạch tuân thủ theo đúng định hướng đồ án QHC 1737 và phù hợp với các chỉ tiêu quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD. Nội dung được thể hiện tại <b>Chương III: các chỉ tiêu áp dụng cho toàn khu vực lập quy hoạch</b> trong thuyết minh tổng hợp.</p> |
| 2   | <b>Một số nội dung cụ thể cần rà soát, chỉnh sửa, bổ sung:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 2.1 | Đề nghị xác định rõ về nội dung đền bù, tái định cư nhằm đảm bảo ổn định cuộc sống người dân trong khu vực lập quy hoạch. Đồ án quy hoạch xác định bố trí tái định cư tại khu nhà ở xã hội có diện tích 100 ha được phân bố về 2 khu vực phía Bắc và phía Nam đường trục chính D6, cần phân định rõ quỹ đất tái định cư và quỹ đất nhà ở xã hội đảm bảo theo quy định của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/04/2021 của                                                                                                                                                                                                                                          | <p>Ban Quản lý tiếp thu ý kiến.</p> <p>- Phương án tái định cư cho các hộ dân bị ảnh hưởng trong ranh giới lập quy hoạch Khu dân cư đô thị, dịch vụ, du lịch Tam Hòa – Tam Tiến, cụ thể:</p> <p>+ Đối với các hộ dân bị ảnh hưởng một phần, bố trí tái định cư tại chỗ theo quy định của pháp luật hiện hành.</p> <p>+ Đối với các hộ dân bị giải tỏa hoàn toàn thì được sắp xếp, bố trí xen cư, tái định cư theo từng giai đoạn quy hoạch và</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

| STT | Nội dung góp ý                                                                                                                                                                                                                                                                             | Nội dung tiếp thu, giải trình                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 100/2015/NĐ-CP.                                                                                                                                                                                                                    | <p>từng dự án cụ thể.</p> <p>+ Phương án tái định cư cho các hộ bị ảnh hưởng trong ranh giới quy hoạch Khu dân cư đô thị, dịch vụ, du lịch Tam Hòa – Tam Tiến sẽ được tái định cư tại chỗ theo Quyết định số 2299/QĐ-UBND ngày 11/8/2021 của UBND tỉnh Quảng Nam, theo các giai đoạn giải phóng mặt bằng với tiêu chuẩn ngang bằng hoặc tốt hơn so với trước khi có dự án. Nội dung đã được thể hiện tại <b>Mục 8.3. Phương án đền bù giải phóng mặt bằng và tái định cư</b> trong thuyết minh tổng hợp.</p> <p>- Bố trí nhà ở xã hội: Được xác định cụ thể theo các phạm vi được phân bố trong đồ án, vị trí cụ thể được thể hiện tại bản vẽ QH04-Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 2.2 | Hiện trạng khu vực lập quy hoạch xác định có 142,75 ha đất nghĩa trang và 204,01 ha đất lúa, trong khi bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất chỉ xác định Đất nghĩa trang liệt sĩ là 0,25 ha và đất nông nghiệp có 19,57 ha. Đề nghị làm rõ về giải pháp quy hoạch đối với các nội dung này. | <p>- Giải pháp đối với 142,75 ha đất nghĩa trang hiện trạng: theo định hướng QHC 1737, các khu nghĩa trang nằm rải rác trong khu vực lập quy hoạch sẽ được di dời đến Khu nghĩa trang Cây Đa tại xã Tam Anh Nam, quy mô mở rộng từ 28 ha lên 40 ha (<i>phục vụ nhân dân xã Tam hòa và nghĩa trang nhân dân vùng Đông Tam Kỳ - Núi Thành tại xã Tam Phú, thành phố Tam Kỳ và xã Tam Tiến, huyện Núi Thành, quy mô 50 ha (phục vụ nhân dân xã Tam Tiến)</i>). Trong phạm vi đồ án chỉ giữ lại nghĩa trang liệt sĩ xã Tam Hòa, diện tích 0,25 ha, xung quanh khu vực nghĩa trang giữ lại được quy hoạch dải cây xanh cách ly để đảm bảo khoảng cách an toàn vệ sinh môi trường.</p> <p>- Đối với 204,01 ha đất lúa: theo định hướng QHC 1737, phạm vi lập quy hoạch được định hướng là khu vực phát triển đô thị, chỉ quy hoạch một phần đất nông nghiệp ở khu vực phía Nam của đồ án. Toàn bộ diện tích đất lúa theo hiện trạng được định hướng thành đất đơn vị ở, đất giao</p> |

| STT | Nội dung góp ý                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Nội dung tiếp thu, giải trình                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | thông HTKT, đất cây xanh,... Đồ án đảm bảo tuân thủ theo QHC 1737.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 2.3 | Diện tích đất rừng phòng hộ được xác định trong QHC 1737 là 253,8 ha. Đề nghị làm rõ về vị trí và diện tích đất rừng phòng hộ trong khi bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất chỉ xác định đất lâm nghiệp là 175,14 ha.                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Về diện tích đất rừng phòng hộ: diện tích đất rừng trong đồ án đã được bố trí phù hợp theo phương án phát triển 3 loại rừng, phù hợp với Quy hoạch tỉnh Quảng Nam thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 72/QĐ-TTg ngày 17/01/2024.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 2.4 | Rà soát về diện tích đất hỗn hợp trong bảng quy hoạch sử dụng đất, trong trường hợp có bố trí ô đất cho nhóm nhà ở thì diện tích này cần tổng hợp vào diện tích đất đơn vị ở toàn phân khu. Cần phân định rõ khu vực xây dựng công trình hỗn hợp có ở và bổ sung thuyết minh làm rõ về cơ cấu chức năng của các ô đất có chức năng hỗn hợp có ở trên cơ sở khả năng đáp ứng của hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, đảm bảo phù hợp với quy chuẩn về quy hoạch xây dựng và các quy định pháp luật về đất đai. | Ban Quản lý tiếp thu ý kiến, đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ trong ranh giới lập quy hoạch có diện tích 84,33 ha, chiếm 5,02%, ký hiệu từ HH01 đến HH15. Tỷ lệ nhóm nhà ở $\leq 30\%$ . Nội dung này đã được làm rõ tại <b>Mục 4.3. Xác định vị trí, quy mô, cấu trúc các đơn vị ở</b> trong thuyết minh tổng hợp. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đã được tính toán theo tổng dân số và diện tích xây dựng tối đa đối với từng công trình đảm bảo đáp ứng được nhu cầu sử dụng và phù hợp với quy chuẩn về quy hoạch xây dựng và các quy định pháp luật về đất đai.                                                                                                                                               |
| 2.5 | Làm rõ về tuyến giao thông qua sông Trường Giang tại khu vực lô đất TM 13; xác định rõ giải pháp quy hoạch để đảm bảo an toàn giao thông, hành lang thoát lũ.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Theo định hướng quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan định hướng xây dựng tuyến đường giao thông qua sông Trường Giang kết nối các khu chức năng 02 bên sông Trường Giang, cầu cảnh quan tạo điểm nhấn cho khu đô thị.</li> <li>- Giải pháp quy hoạch đảm bảo an toàn giao thông: <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Cầu có quy mô bề rộng bằng quy mô đường;</li> <li>+ Sông Trường Giang là sông cấp IV, thiết kế cầu đảm bảo giao thông thủy; tính không thông thủy đối với sông cấp IV là 6,0 m (theo TCVN 5664 : 2009 - <i>Phân cấp kỹ thuật đường thủy nội địa</i>).</li> </ul> </li> <li>- Giải pháp quy hoạch đảm bảo hành lang an toàn thoát lũ:</li> </ul> |

| STT | Nội dung góp ý                                                                                                                                                                                                                                                          | Nội dung tiếp thu, giải trình                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                                                                                                                                                                                                                                         | cao độ khống chế 02 đầu cầu $H \geq +2,30$ m.                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 2.6 | Rà soát quy định về tầng cao tối đa của khu vực có chức năng sử dụng hỗn hợp (lô HH14 xác định chiều cao tối đa là 33 tầng, bản vẽ thể hiện là 60 tầng). Theo QHC 1737, khu đô thị Tam Anh có tầng cao tối đa là 24 tầng để đảm bảo an toàn tĩnh không sân bay Chu Lai. | Ban Quản lý tiếp thu ý kiến Tầng cao tối đa đã được cập nhật phù hợp với QHC 1737 và tĩnh không sân bay Chu Lai, theo đó phương án quy hoạch hiện nay đề xuất là 24 tầng.                                                                                                                                       |
| 2.7 | Quy hoạch hệ thống cây xanh cần xác định rõ vị trí, quy mô của đất cây xanh sử dụng công cộng, cây xanh sử dụng hạn chế và cây xanh chuyên dụng theo quy định của QCVN 2021.                                                                                            | Ban Quản lý tiếp thu ý kiến . Nội dung này đã được làm rõ tại <b>Mục 4.2. Quy định về sử dụng đất đối với từng khu chức năng, trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn, khu trung tâm, khu bảo tồn</b> trong thuyết minh tổng hợp và <b>Điều 7. Quy định quản lý theo các khu vực trong Quy định quản lý.</b> |
| 2.8 | Chỉ dẫn thiết kế đô thị cần bổ sung nội dung cải tạo, chỉnh trang khu dân cư hiện hữu, đảm bảo bổ sung đầy đủ các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội còn thiếu so với quy chuẩn quy hoạch xây dựng, đồng thời bảo tồn kiến trúc truyền thống.                  | Ban Quản lý tiếp thu ý kiến. Nội dung này đã được thể hiện tại <b>Chương V. Thiết kế đô thị</b> trong thuyết minh tổng hợp.                                                                                                                                                                                     |
| 2.9 | Phản bản vẽ cần thể hiện đầy đủ các nội dung, ký hiệu của bản vẽ quy hoạch đô thị theo quy định hiện hành. Nội dung giữa các thành phần hồ sơ Đồ án quy hoạch (thuyết minh, bản vẽ và quy định quản lý) cần đảm bảo tính thống nhất.                                    | Ban Quản lý tiếp thu ý kiến. Hồ sơ bản vẽ đã được bổ sung, thể hiện đầy đủ nội dung, ký hiệu của bản vẽ quy hoạch đô thị theo quy định hiện hành. Nội dung giữa các thành phần hồ sơ đồ án quy hoạch (thuyết minh, bản vẽ và quy định quản lý) bảo đảm thống nhất.                                              |