SAO Y; BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ; Thời gian ký: 2026-11-04T14:14:00+07:00

BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ
TỈNH ĐỒNG THÁP
PHÒNG QUẢN LÝ QUY HOẠCH, ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG

Số: ..54.../BC-QHĐTXD

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

Đồng Tháp, ngày 02 tháng 11 năm 2026

BÁO CÁO

Kết quả thẩm định điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam, tại KCN Long Giang, xã Tân Phước 3, tỉnh Đồng Tháp

Mã số thông tin quy hoạch…….

Kính gửi: Lãnh đạo Ban Quản lý Khu kinh tế

Căn cứ Tờ trình thẩm định điều chỉnh số 01/TTr-BWVN ngày 12/10/2026 của Công ty TNHH sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam về việc đề nghị thẩm định và phê duyệt 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, xã Tân Phước 3, tỉnh Đồng Tháp; mã số hồ sơ: H20.19-261012-170001 (tiếp nhận ngày 12/10/2026 và hạn trả kết quả ngày 09/11/2026).

Phòng Quản lý Quy hoạch, Đầu tư và Xây dựng báo cáo Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Đồng Tháp về việc thẩm định Điều chỉnh quy hoạch chi tiết Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam, KCN Long Giang, xã Tân Phước 3, tỉnh Đồng Tháp, với những nội dung chính như sau:

I. CĂN CỨ THẨM ĐỊNH

1. Các căn cứ pháp lý

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 đã được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 144/2025/QH15;

Căn cứ Nghị định số 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 Nghị định 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 của Chính phủ ban hành sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 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 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ xây dựng 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 30/06/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư 06/2022/TT-BXD ngày 30/11/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình và Thông tư 09/2023/TT-BXD ngày 16/10/2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;

Căn cứ Quyết định số 2767/QĐ-UBND ngày 27/8/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp về việc công bố Danh mục thủ tục hành chính và phê duyệt Quy trình nội bộ giải quyết thủ tục hành chính trong các lĩnh vực thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của ngành Xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp;

Căn cứ Quyết định số 3481/QĐ-UBND ngày 26/9/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Khu công nghiệp Long Giang, xã Tân Lập 1, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang và Quyết định số 1614/QĐ-UBND ngày 18/6/2025 của UBND 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; Quyết định số 3300/QĐ-UBND ngày 21/10/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp về việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Quy định quản lý theo đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Long Giang, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang ban hành kèm theo Quyết định số 1614/QĐ-UBND ngày 18/6/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 2105/QĐ-UBND ngày 27/06/2025 của UBND huyện Tân Phước về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam;

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số 2174111861, chứng nhận lần đầu ngày 12/12/2018 và chứng nhận thay đổi lần thứ 4 ngày 25/02/2025;

Căn cứ Công văn số 9328/SXD-QHKTPTĐT ngày 25/9/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Tháp về ý kiến hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết dự án Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam;

Căn cứ Công văn số 2708/UBND-PKT ngày 29/9/2026 của Ủy ban nhân dân xã Tân Phước 3 về ý kiến về điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam;

Căn cứ Công văn số 10355/SXD-QHKTPTĐT ngày 20/10/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Tháp về việc ý kiến thành viên Hội đồng thẩm định về 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;

Căn cứ Công văn số 15901/SNN&MT-QLĐĐ ngày 23/10/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc lấy ý kiến thành viên Hội đồng thẩm định về 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;

Căn cứ Văn bản số 259/CV.LG.2026 ngày 22/9/2026 của Công ty TNHH Phát triển Khu công nghiệp Long Giang về 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;

Căn cứ phiếu nhận xét, đánh giá của thành viên Hội đồng thẩm định;

Căn cứ Văn bản số 02/CV.BWVN ngày 07/10/2026 của Công ty TNHH sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam về việc giải trình nội dung góp ý về hồ sơ 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;

Căn cứ Văn bản số 03/CV.BWVN ngày 30/10/2026 của Công ty TNHH sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam về việc giải trình, tiếp thu ý kiến của Hội đồng thẩm định về hồ sơ 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.

Căn cứ Biên bản số 186/BB-HĐTĐ ngày 29/10/2026 về việc thẩm định 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, xã Tân Phước 3, tỉnh Đồng Tháp.

2. Hồ sơ trình phê duyệt

2.1 Thành phần hồ sơ

** Đối với quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500*

STT	Thành phần	Hồ sơ nộp
1	*Tờ trình đề nghị phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500*	Tờ trình số 01/TTr-BWVN ngày 12/10/2026
2	*Hồ sơ bản giấy:*	
	+ Thuyết minh	Có
	+ Các văn bản, tài liệu liên quan	
	Quyết định số 2105/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của Ủy ban nhân dân huyện Tân Phước	Có
	Quyết định số 1614/QĐ-UBND ngày 18/6/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang; Quyết định số 3300/QĐ-UBND ngày	Có

STT	Thành phần	Hồ sơ nộp
	21/10/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp	
	Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư do Ban Quản lý Khu công nghiệp Tiền Giang cấp	Có
	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT08733, CT09135, CT09507, AA 02475758 do VPĐKĐĐ tỉnh Tiền Giang cấp	Có
	Các tài liệu pháp lý liên quan khác	
	+ Bản vẽ	Có
3	*+ Văn bản ý kiến của cơ quan chuyên môn về quy hoạch đô thị và nông thôn cấp tỉnh (Đối với quy hoạch hoặc điều chỉnh quy hoạch thuộc thẩm quyền phê duyệt của cơ quan, tổ chức quản lý khu chức năng); báo cáo kết quả lấy ý kiến cộng đồng dân cư có liên quan (nếu có) về nội dung quy hoạch.*	Công văn số 9328/SXD-QHKTPTĐT ngày 25/9/2026; Công văn số 10355/SXD-QHKTPTĐT ngày 20/10/2026; Công văn số 15901/SNN&MT-QLĐĐ ngày 23/10/2026; Công văn số 2708/UBND-PKT ngày 29/9/2026; Văn bản số 259/CV.LG.2026 ngày 22/9/2026; các phiếu nhận xét, đánh giá của thành viên Hội đồng thẩm định
4	*+ Hồ sơ điện tử:*	
	Cơ sở dữ liệu số cơ bản gồm các tệp bản vẽ và văn bản	Có
	Cơ sở dữ liệu số pháp lý gồm các tệp được số hóa	Có
	Cơ sở dữ liệu số địa lý (GIS)	Theo hồ sơ nộp

2.2. Nội dung điều chỉnh quy hoạch

2.2.1. Tên quy hoạch: Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam, KCN Long Giang, xã Tân Phước 3, tỉnh Đồng Tháp.

2.2.2. Dự án: Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam.

2.2.3. Chủ đầu tư: Công ty TNHH sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam.

2.2.4. Vị trí, phạm vi ranh giới và diện tích lập quy hoạch

- Vị trí: các lô 32B, 33, 35A, 35B, 36B, 36C, 37B, 50A, 51A, 51B, 52, 32, 38, Khu công nghiệp Long Giang, xã Tân Phước 3, tỉnh Đồng Tháp.

- Tổng diện tích khu đất: 224.861,90 m², khoảng 22,486 ha; ranh giới khu đất không thay đổi so với Quyết định số 2105/QĐ-UBND ngày 27/6/2025.

- Quy mô lao động khoảng 4.065 người, không thay đổi.

2.2.5. Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

2.2.6. Mục tiêu, tính chất chức năng khu vực lập quy hoạch

a) Mục tiêu:

- Điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất trong phạm vi khu đất đã được phê duyệt, đáp ứng nhu cầu vận hành và lưu trữ hàng hóa của nhà máy.

- Giữ nguyên ranh giới, các cổng ra vào và các điểm đấu nối hạ tầng kỹ thuật với Khu công nghiệp Long Giang.

- Tận dụng tốt quỹ đất, tăng hiệu quả đầu tư cho dự án.

- Xác định chi phí đầu tư và phân kỳ đầu tư, nguồn lực thực hiện.

- Làm cơ sở pháp lý để thực hiện các thủ tục tiếp theo.

b) Tính chất:

Việc điều chỉnh không làm thay đổi tính chất khu đất là đất công nghiệp, phục vụ hoạt động sản xuất đồ chơi, trò chơi, các sản phẩm từ plastic … theo dự án đầu tư. Nhà kho A48 là công trình phụ trợ cho hoạt động sản xuất, không phải một chức năng sử dụng đất độc lập. Bổ sung Nhà kho A48 và điều chỉnh diện tích các loại đất trong nội bộ khu đất;

Sau điều chỉnh, chức năng sử dụng đất vẫn phù hợp với chức năng đất công nghiệp của Khu công nghiệp Long Giang; công trình Nhà kho A48 phục vụ trực tiếp hoạt động nhà máy, không làm thay đổi mục tiêu và công suất sản xuất đã đăng ký.

2.2.7. Nội dung điều chỉnh

- Bổ sung Nhà kho A48, diện tích xây dựng 1.739,40 m², quy mô 02 tầng, chiều cao 11,20 m và diện tích sàn 3.478,80 m².

- Đất xây dựng công trình tăng 1.739,40 m²; đất cây xanh tăng 150,23 m²; đất giao thông, bến bãi giảm 1.889,63 m².

- Công trình Nhà kho A48 được bố trí trên phần đất giao thông, bến bãi chuyển đổi, không sử dụng đất cây xanh.

Bảng cơ cấu sử dụng đất trước và sau điều chỉnh

STT	Hạng mục	Trước khi điều chỉnh *(theo QĐ số 2105/QĐ-UBND ngày 27/06/2025)*		Sau khi điều chỉnh		Tăng (+)	Chỉ tiêu
		Diện tích xây dựng (m2)	Tỷ lệ	Diện tích xây dựng (m2)	Tỷ lệ	Giảm (-)	
I	Đất xây dựng công trình	136.307,35	60,62%	138.046,75	61,40%	+1.739,40	≤70%
II	Đất cây xanh	45.489,54	20,23%	45.639,77	20,30%	+150,23	≥20%
III	Đất giao thông, bến bãi	43.065,01	19,15%	41.175,38	18,30%	-1.889,63	
	TỔNG CỘNG	**224.861,90**	**100,00%**	**224.861,90**	**100,00%**	Không đổi	

Sau điều chỉnh, đất xây dựng công trình là 138.046,75 m², chiếm 61,40%; đất cây xanh là 45.639,77 m², chiếm 20,30%; đất giao thông, bến bãi là 41.175,38 m², chiếm 18,30%. Tổng diện tích khu đất giữ nguyên 224.861,90 m².

Bảng thống kê các hạng mục công trình sau điều chỉnh

STT	KÍ HIỆU	HẠNG MỤC	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (m2)	GHI CHÚ
1	A1	Xưởng 3	16.065,00	Hiện hữu
2	A2	Xưởng 4	6.676,40	Hiện hữu
3	A3	Xưởng 5	4.259,60	Hiện hữu
4	A4	Xưởng 6	2.014,00	Hiện hữu
5	A5	Kho vận chuyển	14.325,60	Hiện hữu
6	A7	Khu chuẩn bị nguyên liệu/cấp nguyên liệu bột	1.034,60	Hiện hữu
7	A17	Kho chứa mực in	120,00	Hiện hữu
8	A19	Xưởng sản xuất 1A, Kho nguyên liệu, Kho thành phẩm	26.280,00	Hiện hữu
9	A23	Nhà phụ trợ (giai đoạn 1)	1.540,00	Hiện hữu
10	A24	Nhà phụ trợ (giai đoạn 3)	3.168,80	Hiện hữu
11	A25	Nhà xưởng 2	9.673,90	Hiện hữu
12	A26	Nhà PVC	639,60	Hiện hữu

STT	KÍ HIỆU	HẠNG MỤC	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (m2)	GHI CHÚ
13	A30	Nhà xưởng 1	15.670,60	Hiện hữu
14	A34	Nhà Xưởng 7	3.988,96	Hiện hữu
15	A35	Kho hóa chất	360,00	Hiện hữu
16	CT-01	Nhà xưởng 08	9.781,64	Hiện hữu
17	CT-02	Nhà xưởng 09	11.726,42	Hiện hữu
18	A46	Cầu nối 1		Hiện hữu
19	A47	Cầu nối 2		Hiện hữu
20	A48	Nhà kho	1.739,40	Xây mới 02 tầng, cao 11,20m
21	A8a	Nhà phụ trợ 1	773,60	Hiện hữu
22	A8b	Nhà phụ trợ 2	552,00	Hiện hữu
23	A9	Nhà bảo trì	404,70	Hiện hữu
24	A10	Phòng bơm và khu thùng nhiên liệu	26,50	Hiện hữu
25	A16	Trạm điện 2000KVA	240,00	Hiện hữu
26	A27	Bể nước dự phòng PCCC + máy phát	340,00	Hiện hữu
27	A33	Bể ngầm PCCC	84,00	Hiện hữu
28	HT-03	Trạm điện (giai đoạn 4)	159,25	Hiện hữu
29	A12	Nhà văn phòng (2F)	768,00	Hiện hữu
30	A13	Nhà ăn (2F)	960,00	Hiện hữu
31	A14	Vệ sinh công nhân	76,50	Hiện hữu
32	A15a	Nhà bảo vệ	24,00	Hiện hữu
33	A15b	Nhà bảo vệ (giai đoạn 3)	101,00	Hiện hữu
34	A18	Nhà khách chuyên viên	1.256,60	Hiện hữu
35	A20	Nhà xe công nhân, Nhà vệ sinh công nhân 1.1, Trạm bơm, Bể nước ngầm 960m3	801,60	Hiện hữu
36	A21	Nhà bảo vệ 1	40,00	Hiện hữu
37	A22	Nhà bảo vệ 2	24,00	Hiện hữu
38	A28	Nhà vệ sinh công nhân	204,00	Hiện hữu
39	A32A	Nhà sinh hoạt chung 1	220,10	Hiện hữu

STT	KÍ HIỆU	HẠNG MỤC	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (m2)	GHI CHÚ
40	A32B	Nhà sinh hoạt chung 2	63,40	Hiện hữu
41	A20a	Nhà xe công nhân 2 (Nhà xe mở rộng)	949,80	Hiện hữu
42	A20b	Nhà xe công nhân 3	843,18	Hiện hữu
43	HT-01	Nhà bảo vệ 1 (giai đoạn 4)	10,85	Xây mới
44	HT-02	Nhà bảo vệ 2 (giai đoạn 4)	59,15	Xây mới
		TỔNG DIỆN TÍCH XÂY DỰNG	**138.046,75**	

Tổng diện tích sàn xây dựng sau điều chỉnh là 291.092,84 m², gồm 287.614,04 m² diện tích sàn hiện hữu và 3.478,80 m² diện tích sàn bổ sung của Nhà kho A48.

Nhà kho A48 có kích thước 70,00 m x 24,8485 m; diện tích xây dựng 1.739,40 m²; diện tích sàn 3.478,80 m²; quy mô 02 tầng, chiều cao 11,20 m. Tổng diện tích sàn xây dựng sau điều chỉnh là 291.092,84 m². Các công trình hiện hữu giữ nguyên vị trí, quy mô và chức năng. Đất xây dựng công trình chiếm 61,40%, đất cây xanh chiếm 20,30%; tổng diện tích khu đất không thay đổi.

2.2.8. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

Bảng tổng hợp các chỉ tiêu quy hoạch và hạ tầng kỹ thuật

Stt	Các chỉ tiêu	Theo QCVN 01:2021/BXD/đồ án đã duyệt	Theo đồ án điều chỉnh quy hoạch
1	**Chỉ tiêu về xây dựng**		
1.1	Đất xây dựng công trình	≤70% theo Quyết định số 2015/QĐ-UBND	61,40% (Đạt)
1.2	Mật độ cây xanh	≥20%	20,30%
1.3	Đất giao thông, bến bãi	43.065,01 m² (19,15%)	41.175,38 m² (18,30%)
2	**Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật**		
2.1	Cấp điện	16.000kVA	Sử dụng mạng điện 0,4 kV hiện hữu
2.2	Cấp nước		Sử dụng hệ thống cấp nước hiện hữu

Stt	Các chỉ tiêu	Theo QCVN 01:2021/BXD/đồ án đã duyệt	Theo đồ án điều chỉnh quy hoạch
	- Nước nhu cầu sản xuất	449,72 m^3/ngày đêm	
	- Nước sinh hoạt công nhân	325,20 m^3/ngày đêm	
	- Nước tưới cây xanh	136,47 m^3/ngày đêm	
	- Nước rửa đường	17,23 m^3/ngày đêm	
	- Nước chữa cháy	324 m^3/03 giờ	Sử dụng hệ thống PCCC hiện hữu và giải pháp PCCC của Công trình Nhà kho A48
2.3	Cao độ nền		
	- Cao độ hoàn thiện nền đường nội bộ	+2,15 m	+2,15 m
	- Cao độ hoàn thiện nền nhà kho		+2,45 m
2.4	Thoát nước thải	Hệ thống riêng	Sử dụng hệ thống thoát nước thải hiện hữu
2.5	Thoát nước mưa	Hệ thống riêng	Sử dụng hệ thống thoát nước mưa chung đã đầu tư ở giai đoạn trước
2.6	Chất thải rắn	Thu gom, phân loại	Hệ thống thu gom, xử lý và vị trí đấu nối nước thải của nhà máy không thay đổi so với Quyết định số 2105/QĐ-UBND
2.7	Công nhân, nhân viên	4.065 người	Không thay đổi
2.8	Tầng cao nhà kho	Chưa có A48	02 tầng
2.9	Ranh giới khu đất	224.861,90 m2	Không thay đổi

a) Giao thông

Giữ nguyên các cổng N7, N11, D2 và các trục giao thông nội bộ chính. Đất giao thông, bến bãi sau điều chỉnh còn 41.175,38 m², đáp ứng luồng xe hàng, bốc dỡ, đỗ, quay đầu và tiếp cận chữa cháy.

STT	Hạng mục công việc	ĐVT	Theo quyết định số 2105/QĐ-UBND ngày 27/6/2025	Sau khi điều chỉnh
1	Đất giao thông, bến bãi	m2	43.065,01	41.175,38
2	Diện tích chuyển sang xây dựng nhà kho	m2	-	1.739,40
3	Diện tích chuyển sang đất cây xanh	m2	-	150,23

b) San nền và thoát nước mưa

Cao độ hiện trạng trung bình của khu đất là +2,45 m, bằng với cao độ hoàn thiện nền Nhà kho A48 (+2,45 m), do đó không cần thực hiện san lấp mặt bằng, bảo đảm đồng bộ cao độ với sân đường hiện hữu tiếp giáp. Nước mưa trong khu vực nhà kho được thu gom theo độ dốc nền và sân, dẫn vào hệ thống thoát nước mưa chung đã được đầu tư trong giai đoạn trước. Để bảo đảm khả năng thu gom, thoát nước mưa cho khu vực nhà kho A48 dự kiến đầu tư bổ sung một đoạn cống thoát nước mưa đường kính D800, chiều dài 107,5 m, kết nối với hệ thống thoát nước mưa hiện hữu. Hệ thống thoát nước mưa được bố trí tách biệt với hệ thống thu gom nước thải, không làm phát sinh điểm đấu nối mới với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của Khu công nghiệp Long Giang.

Các tuyến cống BTCT D400, D500, D600, D800, hố ga và điểm thoát hiện hữu tiếp tục được sử dụng. Phương án cao độ và thoát nước bảo đảm không gây ngập cục bộ hoặc dồn nước sang lô đất lân cận.

Bảng tổng hợp hệ thống thoát nước mưa

STT	Hạng mục công việc	ĐVT	Theo quyết định số 2105/QĐ-UBND ngày 27/6/2025	Sau khi điều chỉnh
1	Cống BTCT D400	hệ thống	Hiện hữu	Không thay đổi
2	Cống BTCT D500	hệ thống	Hiện hữu	Không thay đổi
3	Cống BTCT D600	hệ thống	Hiện hữu	Không thay đổi
4	Cống BTCT D800	hệ thống	Hiện hữu	Bổ sung 107,5m cống D800

c) Cấp nước và phòng cháy, chữa cháy

Nguồn nước lấy từ tuyến ống cấp nước hiện hữu của Khu công nghiệp Long Giang trên đường N7 và N11. Nhu cầu dùng nước thường xuyên của nhà máy là 1.166,60 m³/ngày đêm; dự trữ nước chữa cháy là 324 m³ trong 03 giờ. Công trình Nhà kho A48 sử dụng bể nước, phòng bơm, mạng cấp nước chữa cháy và giao thông tiếp cận hiện hữu.

Duy trì mặt tiếp cận và đường xe chữa cháy liên tục từ cổng vào đến Nhà kho A48.

Duy trì khoảng cách an toàn cháy, lối thoát nạn và khu vực thao tác cho lực lượng chữa cháy.

Không bố trí hàng hóa, xe chờ hoặc vật cản trên tuyến giao thông chữa cháy.

Bảng tổng hợp nhu cầu dùng nước

STT	Nhu cầu dùng nước	Theo quyết định số 2105/QĐ-UBND ngày 27/6/2025	Sau khi điều chỉnh quy hoạch
		Lượng nước sử dụng m3/ngày đêm	Lượng nước sử dụng m3/ngày đêm
1	Nước nhu cầu sản xuất	449,72	449,72
2	Nước sinh hoạt công nhân	325,20	325,20
3	Nước tưới cây xanh	136,47	136,47
4	Nước rửa đường	17,23	17,23
5	Nước rò rỉ	187,89	187,89
6	Nước bản thân tại trạm	50,10	50,10
7	Dự trữ nước PCCC (không cộng vào nhu cầu thường xuyên)	324,00	324,00
	Tổng nhu cầu nước thường xuyên	**1.166,60**	**1.166,60**
	Dự trữ nước PCCC	324,00 m3/03 giờ	Thực hiện theo quy định PCCC đối với Nhà kho (A48)

Bảng tổng hợp hệ thống cấp nước và PCCC

Hạng mục công việc	ĐVT	Theo quyết định số 2105/QĐ-UBND ngày 27/6/2025	Sau khi điều chỉnh
Tuyến ống cấp nước nguồn D150 trên đường N7, N11	hệ thống	Hiện hữu	Sử dụng mạng cấp nước hiện hữu
Mạng lưới cấp nước nội bộ	hệ thống	Hiện hữu	Không thay đổi
Bể, bơm và mạng cấp nước PCCC	hệ thống	Hiện hữu	Đấu nối cục bộ

e) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

Công trình Nhà kho A48 chỉ lưu giữ hàng hóa, không bố trí dây chuyền sản xuất, khu vệ sinh hoặc hoạt động rửa hàng hóa nên không phát sinh nước thải. Hệ thống thu gom, xử lý và vị trí đấu nối nước thải của nhà máy không thay đổi so với Quyết định số 2105/QĐ-UBND ngày 27/6/2025; không phát sinh điểm xả thải mới.

Chất thải rắn phát sinh tại nhà kho chủ yếu là bao bì, vật liệu đóng gói và rác sinh hoạt thông thường; được phân loại tại nguồn, chuyển về khu tập kết chất thải hiện hữu của nhà máy và chuyển giao cho đơn vị có chức năng thu gom, vận chuyển, xử lý theo quy định.

Việc điều chỉnh không làm thay đổi loại hình và công suất sản xuất của nhà máy; diện tích cây xanh tăng 150,23m², góp phần cải thiện cảnh quan và vi khí hậu.

Bảng tổng hợp hệ thống thoát nước thải

STT	Hạng mục công việc	ĐVT	Theo quyết định số 2105/QĐ-UBND ngày 27/6/2025	Sau khi điều chỉnh
1	Mạng cống thu gom nước thải ngầm	hệ thống	Hiện hữu	Không thay đổi
2	Khu xử lý nước thải tập trung	hệ thống	Hiện hữu	Không thay đổi

f) Cấp điện và thông tin liên lạc

Công trình Nhà kho A48 sử dụng mạng điện hiện hữu của nhà máy. Không xây dựng thêm trạm biến áp hoặc tuyến trung thế mới.

Nhà kho A48 không bổ sung dây chuyền sản xuất, phụ tải tăng thêm chủ yếu chiếu sáng, thông gió, thiết bị phụ trợ kho, hệ thống an ninh và PCCC do đó chủ

đầu tư bổ sung thêm 01 máy biến áp 2.000 kVA cho trạm biến áp T1 và 01 máy biến áp có công suất 2.500kVA cho trạm biến áp T4.

Hệ thống thông tin liên lạc, camera và an ninh được đấu nối cục bộ vào mạng hiện hữu của nhà máy.

Bảng tổng hợp hệ thống cấp điện

STT	Hạng mục công việc	ĐVT	Trước điều chỉnh (theo quyết định số 2105/QĐ-UBND ngày 27/6/2025)	Sau khi điều chỉnh quy hoạch
1	Tuyến điện trung thế 22 kV	hệ thống	Hiện hữu	Không thay đổi
2	Tuyến điện hạ thế 0,4 kV	hệ thống	Hiện hữu	Đấu nối cục bộ
3	Trạm biến áp 22/0,4 kV	04 trạm	Hiện hữu	Không thay đổi
4	Tuyến dây chiếu sáng	md	5.311,5	5.431,5
5	Trụ điện chiếu sáng	Trụ	200	202
6	Máy biến áp 2000VA	máy	3,0	4,0
7	Máy biến áp 2500VA	máy	4,0	5,0
8	Hố ga điện	cái	Hiện hữu	Không thay đổi
	Tổng công suất sử dụng điện		**16.000 kVA**	**20.500 kVA**

Bảng tổng hợp hệ thống thông tin liên lạc

STT	Hạng mục công việc	ĐVT	Trước điều chỉnh (theo quyết định số 2105/QĐ-UBND ngày 27/6/2025)	Sau khi điều chỉnh quy hoạch
1	Mạng cáp thông tin liên lạc	hệ thống	Hiện hữu	Đấu nối cục bộ

III. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

1. Về quá trình thẩm định

1.1. Về cơ sở điều chỉnh quy hoạch

Việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng có cơ sở theo các Điều 45, 46, 47 và 48 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15, được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 144/2025/QH15. Nội dung điều chỉnh làm thay đổi cục

bộ chỉ tiêu sử dụng đất trong phạm vi khu đất nhưng giữ nguyên tính chất, chức năng, ranh giới và các giải pháp quy hoạch chính đã được phê duyệt.

1.2. Về quá trình thẩm định

Hồ sơ thẩm định Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam, mã số hồ sơ: H20.19-261012-170001 (tiếp nhận ngày 12/10/2026 và hạn trả kết quả ngày 09/11/2026).

2. Tổ chức hội nghị thẩm định

Tổ chức họp Hội đồng thẩm định về hồ sơ 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, xã Tân Phước 3 vào lúc 14 giờ 00 phút, ngày 29/10/2026.

3. Quá trình lấy ý kiến, tiếp thu, giải trình của chủ đầu tư trong quá trình lập, thẩm định quy hoạch

Công ty đã gửi lấy ý kiến các đơn vị: Sở Xây dựng góp ý tại Công văn số 9328/SXD-QHKTPTĐT ngày 25/9/2026; Ủy ban nhân dân xã Tân Phước 3 góp ý tại Công văn số 2708/UBND-PKT ngày 29/9/2026; Thỏa thuận đấu nối hạ tầng với Công ty TNHH Phát triển khu công nghiệp Long Giang tại Văn bản số 259/CV.LG.2026 ngày 22/9/2026; trong khu vực lập quy hoạch không có cộng đồng dân cư sinh sống nên không thực hiện lấy ý kiến cộng đồng dân cư và Công ty có tiếp thu/giải trình ý kiến nội dung liên quan kèm Văn bản số 02/CV.BWVN ngày 07/10/2026.

Ban Quản lý đã gửi lấy ý kiến Hội đồng thẩm định tại Công văn số 2165/BQL-QHĐTXD ngày 16/10/2026: Sở Xây dựng có ý kiến tại Công văn số 10355/SXD-QHKTPTĐT ngày 20/10/2026; Sở Nông nghiệp và Môi trường có ý kiến tại Công văn số 15901/SNN&MT-QLĐĐ ngày 23/10/2026; các phiếu nhận xét, đánh giá của thành viên hội đồng thẩm định.

Biên bản số 186/BB-HĐTĐ ngày 29/10/2026 về việc thẩm định 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, xã Tân Phước 3, tỉnh Đồng Tháp và Công ty có tiếp thu/giải trình ý kiến nội dung liên quan kèm văn bản số 03/CV-BWVN ngày 30/10/2026.

4. Đánh giá của Phòng Quản lý Quy hoạch, Đầu tư và Xây dựng

4.1. Đánh giá về trình tự, thủ tục và thành phần hồ sơ

- Về trình tự, thủ tục phù hợp với quy định tại Điều 15 Nghị định số 178/2025/NĐ-CP năm 2025, được sửa đổi tại Điều 7 Nghị định 34/2026/NĐ-CP năm 2026 của Chính phủ.

- Về thành phần hồ sơ phù hợp với quy định tại Điều 28 Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 và Danh mục thủ tục hành chính, Lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn, kiến trúc (Mã TTHC: 1.014157) ban hành kèm theo Quyết định số 2767/QĐ-UBND ngày 27/8/2026 của UBND tỉnh Đồng Tháp.

4.2. Đánh giá về nội dung tiếp thu, giải trình của chủ đầu tư

Các nội dung tiếp thu, giải trình của Công ty bảo đảm nội dung theo quy định tại khoản 8 Điều 37 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024.

4.3. Đánh giá về các nội dung quy hoạch

Đồ án 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 được rà soát, đối chiếu và bảo đảm phù hợp với nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Long Giang đã được UBND tỉnh Tiền Giang phê duyệt tại Quyết định số 1614/QĐ-UBND ngày 18/6/2025.

5. Kết luận và kiến nghị

Nhận định điều kiện phê duyệt: 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, xã Tân Phước 3, tỉnh Đồng Tháp được Công ty TNHH sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam tổ chức lập, trình phê duyệt đạt nội dung theo yêu cầu. Hồ sơ đủ điều kiện trình Lãnh đạo Ban Quản lý Khu kinh tế xem xét phê duyệt.

Trên đây là nội dung báo cáo kết quả thẩm định Công ty TNHH sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam. Phòng Quản lý Quy hoạch, Đầu tư và Xây dựng kính báo cáo Lãnh đạo Ban Quản lý Khu kinh tế phê duyệt./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- TB, các PTB;
- Lưu: VT, QHĐTXD.

TRƯỞNG PHÒNG

Nguyễn Thế Cường