BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ
HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ 94/QĐ-BQL

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

Số: 186 /BB-HĐTĐ

Đồng Tháp, ngày 29 tháng 10 năm 2026

BIÊN BẢN

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

Hôm nay, vào lúc 14 giờ 00 phút, ngày 28 tháng 10 năm 2026, tại phòng họp Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Đồng Tháp, Hội đồng thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Đồng Tháp, được thành lập theo Quyết định số 94/QĐ-BQL ngày 26/9/2025 (sau đây gọi tắt là Hội đồng), tổ chức họp 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 tại Khu công nghiệp Long Giang, xã Tân Phước 3, tỉnh Đồng Tháp.

I. Thành phần tham dự:

1. Chủ trì:

Ông Nguyễn Duy Thanh, Phó Trưởng ban Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Đồng Tháp - Chủ tịch Hội đồng thẩm định.

2. Thành viên Hội đồng thẩm định:

- Sở Xây dựng: Ông Trần Minh Đức, Phó Giám đốc – Phó Chủ tịch Hội đồng thẩm định;
- Sở Tài chính: Ông Nguyễn Xuân Cường, Phó Giám đốc – Ủy viên Hội đồng thẩm định;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường: Ông Võ Văn Tươi, Phó Giám đốc - Ủy viên Hội đồng thẩm định;
- Sở Công Thương: Ông Nguyễn Minh Cảnh, Trưởng phòng Quản lý Công nghiệp – Ủy viên Hội đồng thẩm định;
- Hội Kiến trúc sư tỉnh Đồng Tháp: Ông Lê Minh Nhựt, Phó Chủ tịch Kiến trúc sư tỉnh Đồng Tháp;
- Câu lạc bộ Kiến trúc sư trẻ Tiền Giang: Ông Võ Minh Tiến, Chủ nhiệm Câu lạc bộ, chuyên gia phản biện – Ủy viên Hội đồng thẩm định.

3. Thành viên không thường trực của Hội đồng:

- UBND xã Tân Phước 3: Ông Đặng Hoàng Nhân, Phó Chủ tịch UBND xã;
- Công ty TNHH Phát triển KCN Long Giang: Ông Lê Hoàng Nhân, Trưởng phòng.

4. Tổ giúp việc Hội đồng:

Phòng Quản lý Quy hoạch, Đầu tư và Xây dựng gồm:

Ông Võ Phú Lâm, Phó Trưởng phòng Quản lý Quy hoạch, Đầu tư và Xây dựng – Tổ phó;

Ông Nguyễn Trần Quỳnh, Chuyên viên Phòng Quản lý Quy hoạch, Đầu tư và Xây dựng – Thư ký Hội đồng thẩm định.

5. Cơ quan lập quy hoạch (chủ đầu tư): Công ty TNHH sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam, ông CHEN LI HUI – Tổng Giám đốc.

6. Cơ quan thẩm định: Ông Nguyễn Thế Cường – Trưởng phòng phòng Quản lý Quy hoạch, Đầu tư và Xây dựng.

7. Đơn vị tư vấn: Công ty TNHH Tư vấn thiết kế xây dựng A&A Tiền Giang, ông Lê Tuấn Anh – Phó Giám đốc.

II. Nội dung cuộc họp:

Đại diện chủ đầu tư và đơn vị tư vấn trình bày tóm tắt 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 theo Tờ trình số 01/TTr-BWVN ngày 12/10/2026 của Công ty TNHH sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam. Nội dung trình bày tập trung vào:

- Lý do, sự cần thiết, mục tiêu điều chỉnh quy hoạch và các căn cứ pháp lý có liên quan;

- Hiện trạng khu đất, tình hình hoạt động của dự án, phạm vi, ranh giới, quy mô và các nội dung chính sau điều chỉnh;

- Phương án quy hoạch sử dụng đất, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc và phương án bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

Phòng Quản lý Quy hoạch, Đầu tư và Xây dựng thuộc Ban Quản lý báo cáo khái quát quá trình tiếp nhận, kiểm tra và tổ chức thẩm định hồ sơ; tình hình lấy ý kiến các cơ quan, đơn vị có liên quan; đồng thời nêu các nội dung chính đã rà soát và những vấn đề cần Hội đồng xem xét, cho ý kiến.

Trên cơ sở đó, Phòng Quản lý Quy hoạch, Đầu tư và Xây dựng báo cáo các nội dung cần tiếp tục hoàn thiện để Hội đồng xem xét, làm cơ sở hoàn chỉnh hồ sơ và thực hiện các bước tiếp theo theo quy định.

Sau khi nghe báo cáo của chủ đầu tư, đơn vị tư vấn và cơ quan chuyên môn, Chủ tịch Hội đồng điều hành thảo luận. Các thành viên tham dự có ý kiến như sau:

1. Ông Trần Minh Đức, Sở Xây dựng:

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 là bổ sung nhà kho xây mới (A48), diện tích xây dựng 1.739,40 m², quy mô 02 tầng, phục vụ hoạt động của nhà máy. Theo hồ sơ, nhà kho 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, diện tích đất cây xanh tăng khoảng 150,23 m²; diện tích đất giao thông, bến bãi giảm 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, nội dung đề xuất điều chỉnh một số chỉ tiêu sử dụng đất để thực hiện dự án trong khu vực đã có quy hoạch chi tiết được phê duyệt có cơ sở để xem xét theo quy định về điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết.

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.

Về chỉ giới xây dựng:

Theo hồ sơ, chỉ giới xây dựng đang được thể hiện trùng với chỉ giới đường đỏ. Đề nghị chủ đầu tư rà soát, thể hiện đầy đủ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và khoảng lùi trên bản vẽ; xác định rõ phạm vi được phép xây dựng công trình chính trên khu đất, bảo đảm phù hợp với quy hoạch cấp trên và các hồ sơ quy hoạch có liên quan.

Về giao thông và tổ chức mặt bằng:

Việc bổ sung nhà kho A48 làm tăng diện tích xây dựng công trình và giảm khoảng 1.889,63 m² đất giao thông, bến bãi. Đề nghị chủ đầu tư rà soát tổng thể tổ chức giao thông trong khu đất, bảo đảm không gian lưu thông, quay đầu, tập kết và hoạt động của phương tiện vận chuyển hàng hóa, phương tiện phục vụ sản xuất; đồng thời đáp ứng yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy theo QCVN 06:2022/BXD.

Về hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

Cao độ hoàn thiện nền nhà kho A48 theo hồ sơ dự kiến là +2,45 m. Đề nghị chủ đầu tư đối chiếu cao độ này với cao độ khống chế, giải pháp san nền và thoát nước của Khu công nghiệp Long Giang để xác định cao độ thiết kế phù hợp, bảo đảm kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung.

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.

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 căn cứ tiến độ triển khai dự án để xem xét, rà soát mức độ phù hợp của các chỉ tiêu cơ cấu sử dụng đất với quy chuẩn kỹ thuật có liên quan, lưu ý định hướng dài hạn của quy hoạch nhằm bảo đảm tính kế thừa và hạn chế phát sinh bất cập trong quá trình thực hiện.

2. Ông Nguyễn Minh Cảnh, Sở Công Thương:

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.

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.

3. Ông Nguyễn Xuân Cường, Sở Tài chính:

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".

4. Ông Võ Văn Tươi, Sở Nông nghiệp và Môi trường:

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".

Về rà soát hoạt động dự án, nguồn tài nguyên và nguồn thải:

Đề nghị chủ dự án rà soát tổng thể hoạt động của dự án, nhu cầu sử dụng tài nguyên, các nguồn thải phát sinh và nguồn nhân lực phục vụ hoạt động; trên cơ sở đó đánh giá các tác động có liên quan đến tài nguyên, chất lượng môi trường và xã hội khi thực hiện điều chỉnh quy hoạch.

Về quy hoạch xử lý chất thải rắn:

Đề nghị làm rõ vị trí, quy mô và giải pháp thiết kế khu vực lưu chứa chất thải sinh hoạt, chất thải rắn công nghiệp thông thường và chất thải nguy hại; xác định các nội dung có thay đổi sau điều chỉnh quy hoạch và cập nhật hồ sơ tương ứng, nếu có.

5. Ông Nguyễn Xuân Cường, Sở Tài chính:

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.

6. Ông Lê Minh Nhựt, Hội Kiến trúc sư tỉnh Đồng Tháp:

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.

Về hoàn thiện hồ sơ, căn cứ pháp lý và thể hiện bản vẽ:

Đề nghị chủ đầu tư và đơn vị tư vấn tiếp tục rà soát căn cứ pháp lý, xác định rõ tính chất điều chỉnh (cục bộ hay tổng thể), đồng thời hoàn thiện thành phần hồ sơ, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và cách thể hiện các đối tượng quy hoạch trên bản vẽ. Bảo đảm thuyết minh và bản vẽ thống nhất, đồng bộ, tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định hiện hành.

7. Ông Võ Minh Tiến, Câu lạc bộ kiến trúc sư trẻ Tiền Giang:

Về căn cứ pháp lý, cơ sở lập quy hoạch: Phù hợp

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 .

Việc chuyển đổi một phần đất giao thông, bến bãi sang đất xây dựng công trình và tăng diện tích cây xanh được thuyết minh là phù hợp. Tuy nhiên, đề nghị rà soát, làm rõ nội dung điều chỉnh và cập nhật thống nhất các ghi chú, số liệu, ký hiệu trên bản vẽ.

8. Ông Đặng Hoàng Nhân, Phó Chủ tịch UBND xã Tân Phước 3:

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.

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.

Về hạ tầng kỹ thuật, giao thông, PCCC và thoát nước mưa:

Đề nghị làm rõ khả năng đáp ứng của hệ thống giao thông nội bộ, bến bãi, lối tiếp cận cho xe chữa cháy, hệ thống thoát nước mưa và hệ thống phòng cháy, chữa cháy sau điều chỉnh. Các chỉ tiêu hạ tầng cần được kiểm chứng bằng hồ sơ tính toán, bảo đảm tuân thủ quy chuẩn hiện hành, không ảnh hưởng đến hoạt động của nhà máy và hệ thống hạ tầng chung của khu công nghiệp.

9. Ông Nguyễn Thế Cường, Cơ quan thẩm định

Thông qua Báo cáo 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 đủ điều kiện hội đồng thông qua sau khi có tiếp thu, chỉnh sửa theo ý kiến góp ý của Hội đồng tại buổi họp, làm cơ sở để thực hiện bước tiếp theo.

10. Ông Nguyễn Duy Thanh, Chủ tịch Hội đồng:

- Cơ bản thống nhất về sự cần thiết điều chỉnh và quy trình lập quy hoạch chi tiết của dự án theo quy định.

- Đề nghị bổ sung mặt cắt các tuyến đường D2, D4, N7 và N11 của Khu công nghiệp Long Giang có kết nối với khu đất dự án; thể hiện rõ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, ranh giới khu đất dự án và khoảng lùi xây dựng.

11. Kết luận của Chủ tịch Hội đồng:

Sau khi nghe báo cáo của đơn vị tư vấn và ý kiến của các thành viên Hội đồng, Chủ tịch Hội đồng kết luận như sau:

Hội đồng cơ bản thống nhất về sự cần thiết 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 tại Khu công nghiệp Long Giang, xã Tân Phước 3, tỉnh Đồng Tháp. Tuy nhiên, để bảo đảm tính đồng bộ, khả thi và phù hợp với quy hoạch chi tiết được phê duyệt, đề nghị Chủ đầu tư và đơn vị tư vấn nghiên cứu, tiếp thu đầy đủ các ý kiến góp ý của thành viên Hội đồng, rà soát và hoàn thiện hồ sơ, tập trung vào các nội dung sau:

- Về chỉ giới xây dựng và khoảng lùi: Rà soát, thể hiện đầy đủ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và khoảng lùi xây dựng trên bản vẽ quy hoạch; xác định rõ phạm vi được phép xây dựng công trình chính trong khu đất, bảo đảm phù hợp với quy hoạch cấp trên và các hồ sơ quy hoạch có liên quan.

- Về tổ chức giao thông: Rà soát tổng thể phương án tổ chức giao thông trong khu đất, bảo đảm không gian lưu thông, quay đầu xe, tập kết hàng hóa và hoạt động của các phương tiện vận chuyển, phương tiện phục vụ sản xuất; đồng thời bảo đảm khả năng tiếp cận của phương tiện chữa cháy và đáp ứng các yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy theo quy định hiện hành, trong đó có QCVN 06:2022/BXD.

- Về cao độ nền và thoát nước: Rà soát, đối chiếu cao độ thiết kế công trình với cao độ khống chế, giải pháp san nền và thoát nước của Khu công nghiệp Long Giang; trên cơ sở đó xác định cao độ thiết kế phù hợp, bảo đảm kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu công nghiệp.

- Về tài nguyên và môi trường: Rà soát tổng thể hoạt động của dự án, nhu cầu sử dụng tài nguyên, các nguồn thải phát sinh và nguồn nhân lực phục vụ hoạt động sản xuất; trên cơ sở đó đánh giá các tác động có liên quan đến tài nguyên, chất lượng môi trường và các vấn đề xã hội khi thực hiện điều chỉnh quy hoạch, đồng thời cập nhật các giải pháp phù hợp trong hồ sơ.

- Về căn cứ pháp lý và thành phần hồ sơ: Chủ đầu tư và đơn vị tư vấn tiếp tục rà soát các căn cứ pháp lý, xác định rõ tính chất điều chỉnh quy hoạch (điều chỉnh cục bộ hay điều chỉnh tổng thể), bảo đảm phù hợp với quy định hiện hành; đồng thời hoàn thiện thành phần hồ sơ, nội dung quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và cách thể hiện các đối tượng quy hoạch trên bản vẽ, bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ giữa thuyết minh và bản vẽ, tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn có liên quan.

- Về nội dung thể hiện trên bản vẽ: Rà soát, làm rõ các nội dung điều chỉnh; cập nhật, chỉnh sửa và thống nhất các ghi chú, số liệu, ký hiệu trên các bản vẽ quy hoạch, bảo đảm phù hợp với nội dung thuyết minh và các tài liệu có liên quan.

Trên cơ sở các nội dung nêu trên, đề nghị Chủ đầu tư và đơn vị tư vấn nghiêm túc tiếp thu đầy đủ ý kiến của các thành viên Hội đồng, lập báo cáo giải trình, tiếp thu ý kiến kèm theo hồ sơ đã chỉnh sửa, hoàn thiện và gửi về Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Đồng Tháp để tổ chức rà soát, thẩm định và xem xét phê duyệt theo thẩm quyền, quy định hiện hành.

Cuộc họp kết thúc vào 16 giờ 00 phút cùng ngày./.

THƯ KÝ	**CHỦ TỊCH HĐTĐ**
Nguyễn Trần Quỳnh	**Nguyễn Duy Thanh**

Nơi nhận:
- Như thành phần;
- Lưu: VT, HĐTĐ, P.QLQHĐTXD.