UBND TỈNH ĐỒNG THÁP **SỞ XÂY DỰNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số:10355 /SXD-QHKTPTĐT V/v 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	*Đồng Tháp, ngày 20 tháng 10 năm 2026*

Kính gửi: Ban Quản lý Khu kinh tế

Tiếp nhận Công văn số 2165/BQL-QHĐTXD ngày 16/10/2026 của Ban Quản lý Khu kinh tế 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. Qua nghiên cứu, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

- 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 m^2, 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 Quyết định số 718/QĐ-UBND ngày 14/4/2021 và phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 *(Quyết định số 1003/QĐ-UBND ngày 09/5/2024, Quyết định số 2319/QĐ-UBND ngày 08/10/2024, Quyết định số 319/QĐ-UBND ngày 17/02/2025 và Quyết định số 2105/QĐ-UBND ngày 27/06/2025)* của UBND huyện Tân Phước cũ.

Nội dung điều chỉnh chủ yếu gồm: Nhà kho xây mới (A48), diện tích xây dựng 1.739,40m^2, 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 m^2 và giảm diện tích đất giao thông, bến bãi khoảng 1.889,63 m^2.

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 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.

- 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 m^2 (61,40%); đất cây xanh 45.639,77 m^2 (20,3%); đất giao thông, bến bãi 41.175,38 m^2 (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 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.

- 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 m^2 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.

- 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.

- Ngoài ra, Sở Xây dựng đã góp ý hồ sơ quy hoạch chi tiết theo Công văn số 9328/SXD-QHKTPTĐT ngày 25/9/2026, đề nghị chủ đầu tư dự án rà soát các nội dung để hoàn chỉnh quy hoạch trước khi trình phê duyệt.

- Thông tư số 46/2026/TT-BXD ngày 30/6/2026 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2026/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch đô thị và nông thôn có hiệu lực từ ngày 01/01/2027 và thay thế Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 ban hành QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng. Do đó, 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 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.

Trên đây là nội dung ý kiến của 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. Kính gửi Ban Quản lý Khu kinh tế tổng hợp./.

***Nơi nhận*:**
- Như trên;
- GĐ, các PGĐ Sở;
- Lưu: VT, QHKTPTĐT (Đ.Thanh).

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ XÂY DỰNG
TỈNH ĐỒNG THÁP

Trần Minh Đức

BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ
HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH

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

Đồng Tháp, ngày 21 tháng 10 năm 2026

PHIẾU NHẬN XÉT, ĐÁNH GIÁ CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH

Tên quy hoạch: 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".

1. Họ và tên: Nguyễn Minh Cảnh

- Đơn vị: Sở Công Thương

- Chức vụ, chức danh: Trưởng phòng Quản lý công nghiệp

2. Số điện thoại/email: 0989877863

3. Đánh giá, nhận xét về nội dung của nhiệm vụ/ quy hoạch

- Ý kiến đánh giá:

Sau khi nghiên cứu Thuyết minh điều chỉnh quy hoạch chi tiết Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam và hồ sơ kèm theo, tôi có ý kiến như sau:

+ 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.

- Ý kiến nhận xét: Đánh dấu **X** vào ô tương ứng

(1) Đồng ý, đủ điều kiện để trình Hội đồng thẩm định

☐

(2) Đồng ý, đủ điều kiện để trình Hội đồng thẩm định sau khi chỉnh sửa, hoàn thiện theo ý kiến đánh giá nêu trên:

[X]

(3) Không đủ điều kiện trình Hội đồng thẩm định *(nêu lý do)*:

[ ]

.....

NGƯỜI ĐÁNH GIÁ
(ký, ghi rõ họ tên)

Nguyễn Minh Cảnh