| | |
|---|---|
| **ỦY BAN NHÂN DÂN**<br>**HUYỆN TÂN PHƯỚC** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc** |
| Số: 2105 /QĐ-UBND | *Tân Phước, ngày 27 tháng 6 năm 2025* |

# QUYẾT ĐỊNH
## 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

## ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN PHƯỚC

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/2/2025;*

*Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014 của Quốc hội; Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;*

*Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;*

*Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Nghị định số 37/2019/NĐ-CP ngày 07/5/2019 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật quy hoạch;*

*Căn cứ Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;*

*Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;*

*Căn cứ Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng;*

*Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;*

*Căn cứ Quyết định số 625/QĐ-UBND ngày 10/3/2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu công nghiệp Long Giang, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang;*

*Căn cứ Quyết định số 3012/QĐ-UBND ngày 26/10/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang 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;*

*Căn cứ Quyết định 566/QĐ-UBND ngày 02/4/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu công nghiệp Long Giang;*

*Quyết định số 1614/QĐ-UBND ngày 18 tháng 6 năm 2025 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Long Giang, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang.*

*Căn cứ Quyết định số 718/QĐ-UBND ngày 14/4/2021 của UBND huyện Tân Phước về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 "Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam - giai đoạn 2".*

*Căn cứ Quyết định số 1003/QĐ-UBND ngày 09/5/2024 của UBND huyện Tân Phước về việc 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";*

*Căn cứ Quyết định số 2319/QĐ-UBND ngày 08/10/2024 của UBND huyện Tân Phước về việc 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";*

*Căn cứ Quyết định số 319/QĐ-UBND ngày 17/02/2025 của UBND huyện Tân Phước về việc 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";*

*Căn cứ Công văn số 2136/SXD-QHKT ngày 25/6/2025 của Sở Xây dựng về việc ý kiến về Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam;*

*Xét Tờ trình số 02/ TTr-BEW-2025 ngày 25/6/2025 của Công ty TNHH sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam về việc thẩm định và 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;*

*Trên cơ sở Báo cáo thẩm định số 153/BC-KTHT&ĐT ngày 27/6/2025 và theo đề nghị của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại Tờ trình số 154/TTr-KTHT&ĐT ngày 27/6/2025 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.*

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** 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 với các nội dung cụ thể như sau:

**1. Tên 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.

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

**3. Phạm vi ranh giới và diện tích khu đất lập điều chỉnh quy hoạch**

Khu đất lập điều chỉnh quy hoạch Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam nằm tại lô 36B, 37B, 51A, 52, 35A, 36C, 50A, 51B, 32B, 33,

35B, 32, 38 Khu công nghiệp Long Giang, xã Tân Lập 1, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang, Việt Nam.

- Diện tích khu đất quy hoạch: 22,486 m².

- Phạm vi, ranh giới như sau:

+ Phía Đông: giáp với đường D4, lô đất 36A;

+ Phía Tây: giáp với đường D2;

+ Phía Nam: giáp với đường N11, lô đất 38A,lô đất 38B, lô đất 39A, lô đất 50B;

+ Phía Bắc: giáp với đường N7, lô đất 36A, lô đất 37A.

**4. Tính chất khu vực lập quy hoạch:**

Dự án Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam sau khi hoàn thành với chủ yếu là:

+ Sản xuất gia công tiêu thụ sản phẩm thể thao giải trí sáng tạo chất lượng cao.

+ Linh kiện, thiết bị và phụ kiện nhựa phục vụ các thiết bị sản phẩm thể thao giải trí; tấm PVC.

+ Linh kiện, thiết bị và phụ kiện khác phục vụ các thiết bị sản phẩm thể thao giải trí.

+ Bán buôn.

**5. Quy hoạch cơ cấu sử dụng đất và các chỉ tiêu công trình xây dựng và hạ tầng kỹ thật:**

**5.1 Bảng cơ cấu sử dụng đất sau điều chỉnh:**

| STT | HẠNG MỤC | Theo quyết định số 319/QĐ-UBND ngày 17/2/2025 | Tỷ lệ (%) | Sau điều chỉnh | Tỷ lệ (%) | THEO QCVN 01:2021/BXD |
|---|---|---|---|---|---|---|
| I | ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH | 114.569,94 | 59,90% | **136.307,35** | 60,62% | ≤ 70% |
| II | ĐẤT CÂY XANH | 38.487,34 | 20,10% | **45.489,54** | 20,23% | ≥ 20% |
| III | ĐẤT CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG | 38.220,42 | 20,00% | **43.065,01** | 19,15% | |
| | **TỔNG CỘNG** | **191.277,70** | **100,00%** | **224.861,90** | **100,00%** | |

*(Bảng cơ cấu sử dụng đất phù hợp với QCVN 01:2021/BXD)*

**5.2 Các chỉ tiêu xây dựng:**

**Bảng thống kê chỉ tiêu xây dựng**

| KÍ HIỆU | HẠNG MỤC | Trước khi điều chỉnh *(theo Quyết định số 319/QĐ-UBND ngày 17/02/2025)* | | Sau khi điều chỉnh | | Tăng (m2) | Giảm (m2) | GHI CHÚ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Diện tích XD (m2) | Tỷ lệ (%) | Diện tích XD (m2) | Tỷ lệ (%) | | | |
| | **ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH** | **114.569,94** | **59,90%** | **136.307,35** | **60,62%** | **21.737,41** | | **≤ 70%** |
| | **Đất công trình nhà xưởng** | **105.816,96** | **55,32%** | **127.325,12** | **56,62%** | **21.508,16** | | |

| KÍ HIỆU | HẠNG MỤC | Trước khi điều chỉnh *(theo Quyết định số 319/QĐ-UBND ngày 17/02/2025)* | | Sau khi điều chỉnh | | Tăng (m2) | Giảm (m2) | GHI CHÚ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A1 | Xưởng 3 | 16.065,00 | | 16.065,00 | | | | Hiện hữu |
| A2 | Xưởng 4 | 6.676,40 | | 6.676,40 | | | | Hiện hữu |
| A3 | Xưởng 5 | 4.259,60 | | 4.259,60 | | | | Hiện hữu |
| A4 | Xưởng 6 | 2.014,00 | | 2.014,00 | | | | Hiện hữu |
| A5 | Kho vận chuyển | 14.325,60 | | 14.325,60 | | | | Hiện hữu |
| A7 | Khu chuẩn bị nguyên liệu/cấp nguyên liệu bột | 1.034,60 | | 1.034,60 | | | | Hiện hữu |
| A17 | Kho chứa mực in | 120,00 | | 120,00 | | | | Hiện hữu |
| A19 | Xưởng sản xuất 1A, Kho nguyên liệu, Kho thành phẩm | 26.280,00 | | 26.280,00 | | | | Hiện hữu |
| A23 | Nhà phụ trợ (giai đoạn 1) | 1.540,00 | | 1.540,00 | | | | Hiện hữu |
| A24 | Nhà phụ trợ (giai đoạn 3) | 3.168,80 | | 3.168,80 | | | | Hiện hữu |
| A25 | Nhà xưởng 2 | 9.673,90 | | 9.673,90 | | | | |
| | Nhà xưởng 2.1 | | | 6.472,80 | | | | Hiện hữu |
| | Nhà xưởng 2.2 | | | 3.201,1 | | | | Xây mới |
| A26 | Nhà PVC | 639,60 | | 639,60 | | | | Hiện hữu |
| A30 | Nhà xưởng 1 | 15.670,60 | | 15.670,60 | | | | Hiện hữu |
| A34 | Nhà Xưởng 7 | 3.988,96 | | 3.988,96 | | | | Hiện hữu |

| KÍ HIỆU | HẠNG MỤC | Trước khi điều chỉnh *(theo Quyết định số 319/QĐ-UBND ngày 17/02/2025)* | | Sau khi điều chỉnh | | Tăng (m2) | Giảm (m2) | GHI CHÚ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A35 | Kho hóa chất | 360,00 | | 360,00 | | | | Hiện hữu |
| CT-01 | Nhà xưởng 08 | | | 9.781,64 | | 9.781,64 | | Xây mới |
| CT-02 | Nhà xưởng 09 | | | 11.726,42 | | 11.726,42 | | Xây mới |
| | **Công trình kỹ thuật** | **2.420,70** | **1,27%** | **2.579,95** | **1,15%** | 159,25 | | |
| A8a | Nhà phụ trợ 1 | 773,60 | | 773,60 | | | | Hiện hữu |
| A8b | Nhà phụ trợ 2 | 552,00 | | 552,00 | | | | Hiện hữu |
| A9 | Nhà bảo trì | 404,70 | | 404,70 | | | | Hiện hữu |
| A10 | Phòng bơm và khu thùng nhiên liệu | 26,50 | | 26,50 | | | | Hiện hữu |
| A16 | Trạm điện 2000KVA | 240,00 | | 240,00 | | | | Hiện hữu |
| A27 | Bể nước dự phòng PCCC + máy phát | 340,00 | | 340,00 | | | | Hiện hữu |
| A33 | Bể ngầm PCCC | 84,00 | | 84,00 | | | | Hiện hữu |
| HT-03 | Trạm điện (giai đoạn 4) | | | 159,25 | | 159,25 | | Xây mới |
| | **Đất công trình văn phòng - công trình phụ** | **6.332,28** | **3,31%** | **6.402,18** | **2,85%** | **69.9** | | |
| A12 | Nhà văn phòng (2F) | 768,00 | | 768,00 | | | | Hiện hữu |
| A13 | Nhà ăn (2F) | 960,00 | | 960,00 | | | | Hiện hữu |
| A14 | Vệ sinh công nhân | 76,50 | | 76,50 | | | | Hiện hữu |
| A15a | Nhà bảo vệ | 24,00 | | 24,00 | | | | Hiện hữu |
| A15b | Nhà bảo vệ (giai đoạn 3) | 101,00 | | 101,00 | | | | Hiện hữu |
| A18 | Nhà khách chuyên viên | 1.256,60 | | 1.256,60 | | | | Hiện hữu |

| KÍ HIỆU | HẠNG MỤC | Trước khi điều chỉnh *(theo Quyết định số 319/QĐ-UBND ngày 17/02/2025)* | | Sau khi điều chỉnh | | Tăng (m2) | Giảm (m2) | GHI CHÚ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A20 | Nhà xe công nhân, Nhà vệ sinh công nhân 1.1, Trạm bơm, Bể nước ngầm 960m3 | 801,60 | | 801,60 | | | | Hiện hữu |
| A21 | Nhà bảo vệ 1 | 40,00 | | 40,00 | | | | Hiện hữu |
| A22 | Nhà bảo vệ 2 | 24,00 | | 24,00 | | | | Hiện hữu |
| A28 | Nhà vệ sinh công nhân | 204,00 | | 204,00 | | | | Hiện hữu |
| A32A | Nhà sinh hoạt chung 1 | 220,10 | | 220,10 | | | | Hiện hữu |
| A32B | Nhà sinh hoạt chung 2 | 63,40 | | 63,40 | | | | Hiện hữu |
| A20a | Nhà xe công nhân 2 (Nhà xe mở rộng) | 949,80 | | 949,80 | | | | Hiện hữu |
| A20b | Nhà xe công nhân 3 | 843,18 | | 843,18 | | | | Hiện hữu |
| HT-01 | Nhà bảo vệ 1 (giai đoạn 4) | | | 10,85 | | 10,85 | | Xây mới |
| HT-02 | Nhà bảo vệ 2 (giai đoạn 4) | | | 59,15 | | 59,15 | | Xây mới |
| | **ĐẤT CÂY XANH** | **38.487,34** | **20,10%** | **45.489,54** | **20,23%** | **7.002,20** | | **> 20%** |
| | **ĐẤT CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG** | **38.220,42** | **20,00%** | **43.065,01** | **19,15%** | **4.844,59** | | |
| | **TỔNG CỘNG** | **191.277,70** | **100,00%** | **224.861,90** | **100,00%** | | | |

# Bảng thống kê diện tích sàn xây dựng sau điều chỉnh

| STT | KÍ HIỆU | HẠNG MỤC | Trước khi điều chỉnh *(theo Quyết định số 319/QĐ-UBND ngày 17/02/2025)* | | | Sau khi điều chỉnh | | | Tăng (m2) | Giảm (m2) | SỐ TẦNG | GHI CHÚ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Diện tích XD (m2) | DT SÀN | Tỷ lệ (%) | Diện tích XD (m2) | DT SÀN | Tỷ lệ (%) | | | | |
| **A** | | **ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH** | **114.570,04** | **225.265,18** | **59,90%** | **136.307,35** | **286.129,15** | **60,52%** | **60.863,87** | | | **≤ 70%** |
| | | **Đất công trình nhà xưởng** | **105.816,96** | **207.729,12** | **55,32%** | **127.325,02** | **268.363,74** | **56,62%** | **60.634,62** | | | |
| 1 | A1 | Xưởng 3 | 16.065,00 | 32.226,00 | | 16.065,00 | 32.226,00 | | | | | Hiện hữu |
| 2 | A2 | Xưởng 4 | 6.676,40 | 11.370,50 | | 6.676,40 | 11.370,50 | | | | | Hiện hữu |
| 3 | A3 | Xưởng 5 | 4.259,60 | 4.513,40 | | 4.259,60 | 4.513,40 | | | | | Hiện hữu |
| 4 | A4 | Xưởng 6 | 2.014,00 | 2.181,00 | | 2.014,00 | 2.181,00 | | | | | Hiện hữu |
| 5 | A5 | Kho vận chuyển | 14.325,60 | 28.605,60 | | 14.325,60 | 28.605,60 | | | | | Hiện hữu |
| 6 | A7 | Khu chuẩn bị nguyên liệu/cấp nguyên liệu bột | 1.034,60 | 1.034,60 | | 1.034,60 | 1.034,60 | | | | | Hiện hữu |
| 7 | A17 | Kho chứa mực in | 120,00 | 120,00 | | 120,00 | 120,00 | | | | | Hiện hữu |
| 8 | A19 | Xưởng sản xuất 1A, Kho nguyên liệu, Kho thành phẩm | 26.280,00 | 26.280,00 | | 26.280,00 | 26.280,00 | | | | | Hiện hữu |
| 9 | A23 | Nhà phụ trợ (giai đoạn 1) | 1.540,00 | 1.540,00 | | 1.540,00 | 1.540,00 | | | | | Hiện hữu |
| 10 | A24 | Nhà phụ trợ (giai đoạn 3) | 3.168,80 | 4.464,20 | | 3.168,80 | 4.464,20 | | | | | Hiện hữu |
| 11 | A25 | Nhà xưởng 2 | 9.673,90 | 22.918,90 | | 9.673,90 | 22.918,90 | | | | | |
| | | Nhà xưởng 2.1 | | | | 6.472,80 | 6.912,90 | | | | | Hiện hữu |
| | | Nhà xưởng 2.2 | | | | 3.201,1 | 16.006,00 | | | | 5 | Xây mới |
| 12 | A26 | Nhà PVC | 639,60 | 1.248,00 | | 639,60 | 1.248,00 | | | | | Hiện hữu |
| 13 | A30 | Nhà xưởng 1 | 15.670,60 | 62.889,00 | | 15.670,60 | 62.889,00 | | | | | Hiện hữu |

| STT | KÍ HIỆU | HẠNG MỤC | Trước khi điều chỉnh *(theo Quyết định số 319/QĐ-UBND ngày 17/02/2025)* | | | Sau khi điều chỉnh | | | Tăng (m2) | Giảm (m2) | SỐ TẦNG | GHI CHÚ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Diện tích XD (m2) | DT SÀN | Tỷ lệ (%) | Diện tích XD (m2) | DT SÀN | Tỷ lệ (%) | | | | |
| 14 | A34 | Nhà Xưởng 7 | 3.988,96 | 7.977,92 | | 3.988,96 | 7.977,92 | | | | | Hiện hữu |
| 15 | A35 | Kho hóa chất | 360,00 | 360,00 | | 360,00 | 360,00 | | | | | Hiện hữu |
| 16 | CT-01 | Nhà xưởng 08 | | | | 9.781,64 | 48.908,20 | | 48.908,20 | | 5 | Xây mới |
| 17 | CT-02 | Nhà xưởng 09 | | | | 11.726,42 | 11.726,42 | | 11.726,42 | | 1 | Xây mới |
| | | **Công trình kỹ thuật** | **2.420,80** | **2.420,80** | **1,27%** | **2.580,05** | **2.580,05** | **1,15%** | **159,25** | | | |
| 18 | A8a | Nhà phụ trợ 1 | 773,60 | 773,60 | | 773,60 | 773,60 | | | | | Hiện hữu |
| 19 | A8b | Nhà phụ trợ 2 | 552,00 | 552,00 | | 552,00 | 552,00 | | | | | Hiện hữu |
| 20 | A9 | Nhà bảo trì | 404,70 | 404,70 | | 404,70 | 404,70 | | | | | Hiện hữu |
| 21 | A10 | Phòng bơm và khu thùng nhiên liệu | 26,50 | 26,50 | | 26,50 | 26,50 | | | | | Hiện hữu |
| 22 | A16 | Trạm điện 2000KVA | 240,00 | 240,00 | | 240,00 | 240,00 | | | | | Hiện hữu |
| 23 | A27 | Bể nước dự phòng PCCC + máy phát | 340,00 | 340,00 | | 340,00 | 340,00 | | | | | Hiện hữu |
| 24 | A33 | Bể ngầm PCCC | 84,00 | 84,00 | | 84,00 | 84,00 | | | | | Hiện hữu |
| 25 | HT-03 | Trạm điện (giai đoạn 4) | | | | 159,25 | 159,25 | | 159,25 | | 1 | Xây mới |
| | | **Đất công trình văn phòng - công trình phụ** | **6.332,28** | **15.115,36** | **3,31%** | **6.402,28** | **15.185,36** | **2,85%** | **70,00** | | | |
| 26 | A12 | Nhà văn phòng (2F) | 768,00 | 1.536,00 | | 768,00 | 1.536,00 | | | | | Hiện hữu |
| 27 | A13 | Nhà ăn (2F) | 960,00 | 1.920,00 | | 960,00 | 1.920,00 | | | | | Hiện hữu |
| 28 | A14 | Vệ sinh công nhân | 76,50 | 76,50 | | 76,50 | 76,50 | | | | | Hiện hữu |
| 29 | A15a | Nhà bảo vệ | 24,00 | 24,00 | | 24,00 | 24,00 | | | | | Hiện hữu |
| 30 | A15b | Nhà bảo vệ (giai đoạn 3) | 101,00 | 101,00 | | 101,00 | 101,00 | | | | | Hiện hữu |

| STT | KÍ HIỆU | HẠNG MỤC | Trước khi điều chỉnh *(theo Quyết định số 319/QĐ-UBND ngày 17/02/2025)* | | | Sau khi điều chỉnh | | | Tăng (m2) | Giảm (m2) | SỐ TẦNG | GHI CHÚ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Diện tích XD (m2) | DT SÀN | Tỷ lệ (%) | Diện tích XD (m2) | DT SÀN | Tỷ lệ (%) | | | | |
| 31 | A18 | Nhà khách chuyên viên | 1.256,60 | 5.075,90 | | 1.256,60 | 5.075,90 | | | | | Hiện hữu |
| 32 | A20 | Nhà xe công nhân, Nhà vệ sinh công nhân 1.1, Trạm bơm, Bể nước ngầm 960m3 | 801,60 | 2.222,00 | | 801,60 | 2.222,00 | | | | | Hiện hữu |
| 33 | A21 | Nhà bảo vệ 1 | 40,00 | 40,00 | | 40,00 | 40,00 | | | | | Hiện hữu |
| 34 | A22 | Nhà bảo vệ 2 | 24,00 | 24,00 | | 24,00 | 24,00 | | | | | Hiện hữu |
| 35 | A28 | Nhà vệ sinh công nhân | 204,00 | 204,00 | | 204,00 | 204,00 | | | | | Hiện hữu |
| 36 | A32A | Nhà sinh hoạt chung 1 | 220,10 | 220,10 | | 220,10 | 220,10 | | | | | Hiện hữu |
| 37 | A32B | Nhà sinh hoạt chung 2 | 63,40 | 63,40 | | 63,40 | 63,40 | | | | | Hiện hữu |
| 38 | A20a | Nhà xe công nhân 2 (Nhà xe mở rộng) | 949,80 | 1.899,60 | | 949,80 | 1.899,60 | | | | | Hiện hữu |
| 39 | A20b | Nhà xe công nhân 3 | 843,18 | 1.708,86 | | 843,18 | 1.708,86 | | | | | Hiện hữu |
| 40 | HT-01 | Nhà bảo vệ 1 (giai đoạn 4) | | | | 10,85 | 10,85 | | 10,85 | | 1 | Xây mới |
| 41 | HT-02 | Nhà bảo vệ 2 (giai đoạn 4) | | | | 59,15 | 59,15 | | 59,15 | | 1 | Xây mới |
| **B** | | **ĐẤT CÂY XANH** | **38.487,34** | | **20,10%** | **45.489,54** | | **20,23%** | | | | **> 20%** |
| **C** | | **ĐẤT CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG** | **38.220,42** | | **20,00%** | **43.065,11** | | **19,15%** | | | | |
| | | **TỔNG CỘNG** | **191.277,70** | | **100,00%** | **224.861,90** | | **100,00%** | | | | |

- Tổng diện tích sàn xây dựng dự kiến: 286.129,15 $m^2$ (bao gồm công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình xây dựng).

- Hệ số sử dụng đất dự kiến là 1,27 phù hợp với QCVN 01:2021/BXD bảng 2.12.

a) Đất xây dựng công trình:

Đất xây dựng công trình được điều chỉnh tăng từ 114.569,94 m2 tăng lên 21.737,41 m2, sau điều chỉnh có tổng diện tích là 136.307,35m2.

Đất xây dựng công trình sau khi điều chỉnh có diện tích 136.307,35 m2 chiếm tỉ lệ 60,62% diện tích khu đất. Gồm các công trình hiện hữu của các giai đoạn trước và các công trình của giai đoạn 4 như sau:

- Nhà xưởng 08 (CT-01): Diện tích xây dựng là 9.7184,64 m2 quy mô: 5 tầng.

- Nhà xưởng 09 (CT-02): Diện tích xây dựng là 11.726,42 m2 quy mô: 1 tầng.

- Trạm điện (HT-03): Diện tích xây dựng là 159,25 m2 quy mô: 1 tầng.

- Nhà bảo vệ (HT-01): Diện tích xây dựng là 10.85 m2 quy mô: 1 tầng.

- Nhà bảo vệ (HT-02): Diện tích xây dựng là 59.15 m2 quy mô: 1 tầng.

- Nhà xưởng 2.2: có diện tích xây dựng là 3.201,1 $m^2$, thuộc khu vực Nhà xưởng 2 đã được quy hoạch từ giai đoạn trước. Trong giai đoạn trước đó, Nhà xưởng 2.1 với diện tích 6.472,8 $m^2$ đã được xây dựng. Ở giai đoạn 4, chủ đầu tư tiếp tục triển khai xây dựng Nhà xưởng 2.2 trên phần đất còn lại đã được quy hoạch, đảm bảo tận dụng tối ưu quỹ đất và hoàn thiện kế hoạch phát triển theo đúng tiến độ.

b) Đất xây dựng công trình giao thông:

- Đất công trình giao thông có diện tích 43.065,11 m2 chiếm tỷ lệ 19,15% diện tích khu đất. Hướng đấu nối giao thông ra đường N7, N11 và đường D2.

- Đất xây dựng công trình giao thông được điều chỉnh tăng từ 38.220,42 m2 tăng lên 4.844,69 m2, sau khi điều chỉnh có tổng diện tích là 43.065,11 m2.

c) Đất cây xanh:

- Đất xây cây xanh được điều chỉnh tăng từ 38.487,34 m2, tăng lên 6.642,20 m2, sau khi điều chỉnh có tổng diện tích là 45.489,54 m2, chiếm tỷ lệ 20,23%.

**6. Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội**

| Stt | Các chỉ tiêu | Theo QCVN 01:2021/BXD | Theo đồ án Quy hoạch |
|---|---|---|---|
| **1** | **Chỉ tiêu về xây dựng** | | |
| 1.1 | Đất xây dựng công trình | ≤ 70% | 60,62% |
| 1.2 | Mật độ cây xanh | ≥ 20% | 20,23% |
| 1.3 | Đất công trình giao thông | | 19,15% |

| Stt<br><br>2 | Các chỉ tiêu<br><br>Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật | Theo QCVN 01:2021/BXD | Theo đồ án Quy hoạch |
|---|---|---|---|
| 2.1 | Cấp điện | 250 KW/ha | Theo nhu cầu sản xuất 16.000kVA |
| 2.2 | Cấp nước | | |
| | - Cấp nước sinh hoạt | ≥80 lít/người ngày | 80 lít/người ngày |
| | - Cấp nước cho sản xuất | ≥20 m3/ha/ngày | Theo nhu cầu của chủ đầu tư 1.000,0 m3/ngày đêm |
| | - Nước rửa đường | 0,4 lít/m2/ngày đêm | 0,4 lít/m2/ngày đêm |
| | - Nước rò rỉ | ≤15% lượng nước cấp | 15% lượng nước cấp |
| | -Nước bản thân trạm cấp nước | ≥4% lượng nước trên | 4% lượng nước trên |
| | - Khoảng cách giữa các họng cứu hỏa | ≤150m | ≤150m |
| | - Đường kính ống dẫn nước chữa cháy ngoài nhà | ≥100 mm | ≥100 mm |
| 2.3 | San nền | | |
| | - Cao độ nền khống chế | ≥0,5m (mực nước ngập tính toán) | ≥0,5m (mực nước ngập tính toán) |
| 2.4 | Thoát nước bẩn | 100% lượng nước cấp cho sinh hoạt và sản xuất | 100% lượng nước cấp cho sinh hoạt và sản xuất |
| 2.5 | Rác thải | | |
| | - Rác thải sinh hoạt | 0,8 –1,3 kg/người-ngày | 0,9 kg/người-ngày |
| | - Rác thải sản xuất | 0,3 tấn/ha-ngày | 0,3 tấn/ha-ngày |
| | - Thời gian thu gom, vận chuyển đến cơ sở xử lý tập trung | ≤48h | ≤48h |
| 2.6 | Công nhân, nhân viên | Theo nhu cầu sản xuất | 4.065 người |

## 7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

Giải pháp quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật đảm bảo theo các chỉ tiêu quy định cụ thể theo QCVN 01:2021/BXD và phù hợp với quy hoạch chung của Khu công nghiệp Long Giang.

*7.1. Quy hoạch hệ thống đường giao thông:*

Đường giao thông nội bộ phục vụ cho nhu cầu vận chuyển hàng hóa, đảm bảo đúng theo quy định về PCCC. Các chỉ tiêu các tuyến đường như sau:

| STT | Tên đường | Trước khi điều chỉnh | | Sau khi điều chỉnh | | Ghi chú |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Dài | Rộng | Dài | Rộng | |
| 1 | BW-1 | 436,6 | 15 | 436,6 | 15 | |
| 2 | BW-2 | 222,5 | 11 | 222,5 | 11 | |
| 3 | BW-2a | 105,1 | 8 | 105,1 | 8 | |
| 4 | BW-2b | 105,1 | 8 | 105,1 | 8 | |
| 5 | BW-3 | 236 | 7,5 | 236 | 7,5 | |
| | | 156,7 | 6 | 156,7 | 6 | |
| 6 | BW-3a | 105,1 | 8,1 | 105,1 | 8,1 | |
| 7 | BW-4 | 366,9 | 8 | 366,9 | 8 | |
| 8 | BW-5 | 184,1 | 12 | 184,1 | 12 | |
| 9 | BW-6 | 184,1 | 6 | 184,1 | 6 | |
| 10 | BW-7 | 102,3 | 6 | 102,3 | 6 | |
| 11 | BW-8 | 183,4 | 6 | 183,4 | 6 | |
| 12 | BW-9 | 214,7 | 6 | 214,7 | 6 | |
| | | 229,2 | 10 | 229,2 | 10 | |
| 13 | BW-10 | 229,2 | 10 | 229,2 | 10 | |
| | | 214,8 | 6 | 214,8 | 6 | |
| 14 | BW-11 | 215,2 | 6 | 215,2 | 6 | |
| 15 | BW-12 | 215,2 | 6 | 215,2 | 6 | |
| 16 | BW-13 | 56,4 | 6 | 56,4 | 6 | |
| 17 | BW-14 | 38 | 6 | 38 | 6 | |
| 18 | BW-15 | 212,6 | 6 | 212,6 | 6 | |

| STT | Tên đường | Trước khi điều chỉnh | | Sau khi điều chỉnh | | Ghi chú |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Dài | Rộng | Dài | Rộng | |
| 19 | BW-16 | - | - | 95,9 | 3,7 | |
| 20 | BW-17 | - | - | 260,4 | 3,7 | |
| 21 | BW-18 | - | - | 69,7 | 3,7 | |
| 22 | BW-19 | - | - | 226,8 | 3,5 | |

- Hướng kết nối giao thông: đấu nối về phía đường N7, N11 và đường D4 của Khu công nghiệp Long Giang qua 03 cổng kết nối.

- Các chỉ tiêu kỹ thuật chủ yếu:

+ Tải trọng tính toán: P=12T;

+ Kết cấu mặt đường sử dụng mặt đường bê tông nhựa, láng nhựa hoặc bê tông xi măng.

*7.2. Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mưa:*

a) Cao độ nền:

- Cao độ hoàn thiện nền đường nội bộ: +2.150

- Cao độ hoàn thiện nền xưởng sản xuất: +2.450

- Cao độ hoàn thiện nền các công trình phụ trợ: +2.300

b) Thoát nước mưa:

- Nước mưa trong khu đất quy hoạch được thu gom vào hệ thống cống bê tông cốt thép ly tâm và đấu nối vào hệ thống thoát nước mưa của Khu công nghiệp Long Giang trên tuyến đường N7, N11 VÀ đường D4.

- Cống thoát nước mưa được bố trí 1 hoặc 2 bên đường tùy vào vị trí.

*7.3. Quy hoạch cấp nước:*

- Tổng nhu cầu sử dụng nước của nhà máy lựa chọn: 1.500,0 m3/ngày đêm.

- Nguồn nước cấp: lấy từ tuyến ống cấp nước hiện hữu của Khu công nghiệp Long Giang trên đường N7, N11 và đường D4.

- Tuyến ống cấp nước chính được thiết kế đi ngầm dọc trên các tuyến đường với đường kính tối thiểu HDPE – D65, trên tuyến ống bố trí các trụ chữa cháy với khoảng cách tối thiểu 150m.

- Hệ thống cấp nước PCCC được cấp từ bể ngầm PCCC và bể nước dự phòng PCCC đã xây dựng ở các giai đoạn trước của dự án.

**Bảng tính toán tổng nhu cầu dùng nước của nhà máy**

| Nhu cầu dùng nước | ĐVT | Số lượng | Tiêu chuẩn | | Lượng nước sử dụng m3/ngày đêm |
|---|---|---|---|---|---|
| Nước tưới cây xanh | m2 | 45.489,54 | 3 | lít/m2 ngày đêm | 136,47 |
| Nước phục vụ PCCC | | | 324 | m3/ngày đêm | 324 |
| Nước sinh hoạt công nhân | người | 4.065 | 80 | lít/người ngày đêm | 325,20 |
| Nước sản xuất | ha | 22,49 | 20 | m3/ha ngày đêm | 449,72 |
| Nước rửa đường | m2 | 43.065,01 | 0,4 | lít/m2 ngày đêm | 17,23 |
| Nước rò rỉ | % | | 15%(1+…+5) | | 187,89 |
| Nước bản thân tại trạm | % | | 4%(1+…+6) | | 50,1 |
| **TỔNG CỘNG** | | | | | **1490,60** |

### 7.4. Quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn:

- Khối lượng nước thải được lấy bằng 100% lượng nước cấp cho sinh hoạt và nước sản xuất (không bao gồm lượng nước tưới cây, rửa đường, nước cấp PCCC)

- Lưu lượng nước thải theo quyết định số 1003/QĐ-UBND ngày 09/5/2024:

+ Qnt = 292,00 m3/ngày đêm.

+ Qsx = 6,0 m3/ngày đêm.

+ Nước thải sản xuất của giai đoạn 4 được đấu nối vào hệ thống xử lý nước thải hiện hữu đặt tại nhà phụ trợ A23 (giai đoạn 1). Hệ thống xử lý nước thải có công suất hiện hữu là 4 m3/ngđ. Chủ đầu tư sẽ xây dựng thêm hệ thống xử lý nước thải bên trên hệ thống xử lý cũ không làm thay đổi diện tích xây dựng và đáp ứng đủ nhu cầu xử lý nước thải của giai đoạn 4.

- Lượng chất thải rắn phát sinh: thực hiện theo Quyết định 319/QĐ-UBND ngày 17/02/2025 của Ủy ban nhân dân huyện Tân Phước đã được phê duyệt.

+ Chất thải rắn sinh hoạt: 3,34 tấn - ngày;

+ Chất thải rắn sản xuất: 3.656.158 tấn- năm = 10.016,91 tấn - ngày.

- Khối lượng chất thải rắn phát sinh sau điều chỉnh :

+ Chất thải rắn được tính toán theo quy định QCVN 01:2021/BXD, bao gồm:

+ Chất thải rắn sinh hoạt: 300 công nhân x 0.9 (kg/người – ngày) = 0,27 tấn – ngày;

+ Chất thải rắn sản xuất: 0,3 tấn/ha - ngày; 3,36 ha x 0.3 = 1,00 tấn – ngày.

+ Tổng khối lượng chất thải rắn (CTR) là: 1,27 tấn – ngày;

+ Lượng chất thải rắn sau khi điều chỉnh quy hoạch có tổng khối lượng là 10.021,53 tấn - ngày, tăng lên 1,27 tấn - ngày.

- Lượng CTR phát sinh được tập trung tại các thùng rác và các thùng rác bố trí vài vị trí dọc các tuyến đường nội bộ trong nhà máy (các thùng rác này ghi rõ loại CTR). Sau đó được đơn vị có chức năng định kỳ thu gom và xử lý đúng theo quy định nhà nước, theo hợp đồng tiện ích công cộng với nhà đầu tư dự án.

- Để quản lý chất thải nguy hại, chủ đầu tư đã bố trí một nhà rác có diện tích 50m² trong khuôn viên Nhà xưởng 09, đảm bảo việc thu gom và lưu trữ chất thải nguy hại được thực hiện an toàn, hiệu quả trước. Sau đó được đơn vị có chức năng định kỳ thu gom và xử lý đúng theo quy định nhà nước, theo hợp đồng tiện ích công cộng với nhà đầu tư dự án (tối đa 48 giờ).

*7.5. Quy hoạch cấp điện:*

- Nguồn điện cấp: từ lưới điện trung thế của Khu công nghiệp Long Giang trên tuyến đường N7, N11 VÀ đường D4.

- Trên cơ sở tính toán nhu cầu dùng điện của khu vực định hướng xây dựng, trạm biến áp đã quy hoạch vẫn đảm bảo công suất điện sau khi điều chỉnh quy hoạch nên thực hiện theo Quyết định số 319/QĐ-UBND ngày 17/02/2025 của Ủy ban nhân dân huyện Tân Phước đã được phê duyệt.

- Trạm biến áp bổ sung sau điều chỉnh : 1 trạm dùng 1 máy biến áp 2500 KVA.

*Bảng công suất sử dụng điện trước và sau khi điều chỉnh quy hoạch*

| **Trước khi điều chỉnh quy hoạch theo QĐ số 1003/QĐ-UBND ngày 09/5/2024** | **Sau khi điều chỉnh quy hoạch** |
|---|---|
| 13.500 kVA | 16.000 kVA |

*7.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:*

- Hệ thống thông tin liên lạc: thực hiện theo Quyết định số 319/QĐ-UBND ngày 17/02/2025 của Ủy ban nhân dân huyện Tân Phước đã được phê duyệt.

*7.7. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:*

- Thực hiện theo Quyết định số 319/QĐ-UBND ngày 17/02/2025 của Ủy ban nhân dân huyện Tân Phước đã được phê duyệt.

**8. Tổng mức đầu tư dự kiến:**

Tổng mức đầu tư dự kiến giai đoạn 4 của dự án là: **485.020.000.000** đồng.

*(Bằng chữ: Bốn trăm tám mươi lăm tỷ, không trăm hai mươi triệu đồng)*

**9. Nguồn vốn thực hiện:**

Nguồn vốn do chủ đầu tư Công ty TNHH sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam tự có và vốn huy động thực hiện.

**Điều 2.** Các nội dung đã được phê duyệt tại Quyết định số Quyết định số 718/QĐ-UBND ngày 14/4/2021; 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 của Ủy ban nhân dân huyện Tân Phước trái với Quyết định này không còn hiệu lực thi hành.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân huyện, Trưởng các phòng: Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị; Nông nghiệp và Môi trường; Tài chính - Kế hoạch; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Tân Lập 1; Công ty TNHH Phát triển Khu công nghiệp Long Giang; Công ty TNHH sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam và tổ chức cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành.

Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký./.

***Nơi nhận:***
- Như Điều 3;
- Lưu: VT, KT&HT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**
**CHỦ TỊCH**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN PHƯỚC T. TIỀN GIANG

**Trần Hoàng Phong**