

Số: 4167 /QĐ-UBND

Long An, ngày 13 tháng 11 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000
Khu công nghiệp Prodezi, xã Lương Hòa và xã Tân Hòa,
huyện Bến Lức, tỉnh Long An**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;
Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và
Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;
Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;
Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 về sửa đổi bổ sung một số Điều của 37 Luật
có liên quan đến Quy hoạch;
Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 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 về sửa
đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập,
thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP
ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy
định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị
và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;
Căn cứ văn bản số 1748/TTg-CN ngày 07/12/2018 của Thủ tướng Chính phủ
về đề án rà soát, điều chỉnh quy hoạch các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Long
An đến năm 2020;
Căn cứ Nghị quyết số 63/NQ-HĐND ngày 25/9/2020 của HĐND tỉnh về việc
thông qua Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp
Prodezi, xã Lương Hòa và xã Tân Hòa, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.
Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 4665/TĐ-SXD ngày
11/11/2020.*

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Prodezi, xã Lương Hòa và xã Tân Hòa, huyện Bến Lức, tỉnh Long An, với nội dung như sau:

* **Tên gọi:** Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Prodezi, xã Lương Hòa và xã Tân Hòa, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

* **Địa điểm quy hoạch:** Xã Lương Hòa và xã Tân Hòa, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

* **Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Prodezi Long An.

*** Đơn vị tư vấn:** Công ty TNHH MTV Tư vấn Thiết kế Kiến trúc Long An.

Nội dung đồ án quy hoạch:

Khu đất xây dựng Khu công nghiệp Prodezi nằm trên địa bàn xã Tân Hòa và Lương Hòa, huyện Bến Lức, tỉnh Long An. Ranh giới khu đất được giới hạn như sau:

- Phía Đông Bắc giáp : Kênh Bà Hai và đất nông nghiệp.
- Phía Tây Nam giáp : Kênh và đất nông nghiệp.
- Phía Đông Nam giáp : Kênh và đất nông nghiệp.
- Phía Tây Bắc giáp : Đường quy hoạch (Lương Hòa – Bình Chánh).

*** Quy mô diện tích: 400 ha.**

II. Tính chất khu công nghiệp: Chỉ tiếp nhận các dự án có công nghệ tiên tiến:

1. Nhóm các dự án điện tử, viễn thông: Dự án sản xuất cáp viễn thông và các sản phẩm công nghệ thông tin; Dự án sản xuất các thiết bị điện, điện tử, thiết bị thông tin viễn thông.

2. Nhóm các dự án về cơ khí, luyện kim: Dự án cơ khí, chế tạo máy móc, thiết bị (không xi mạ). Dự án cán tôn (không mạ kẽm nóng); Dự án đóng mới, sửa chữa, lắp ráp đầu máy toa xe, ô tô; Dự án sản xuất, lắp ráp, sửa chữa xe máy.

3. Nhóm các dự án chế biến thực phẩm, giải khát: Dự án sản xuất bánh, kẹo; Dự án chế biến thực phẩm; Dự án sản xuất nước giải khát, nước uống có ga; Nước tinh khiết đóng chai (không khai thác nước ngầm); Dự án sản xuất sữa các loại; Dự án chế biến dầu thực vật.

4. Nhóm các dự án chế biến gỗ, sản xuất thủy tinh, gốm sứ: Dự án sản xuất ván ép; Dự án sản xuất đồ mộc gia dụng (không có công đoạn ngâm, tẩm); Dự án sản xuất hàng mỹ nghệ; Dự án sản xuất bóng đèn, phích nước; Dự án chế biến gỗ; Dự án sản xuất thủy tinh gốm sứ.

5. Nhóm các dự án về dệt và may mặc: Dự án dệt không nhuộm; Dự án gia công các sản phẩm may mặc không có công đoạn giặt tẩy; Dự án giặt, là công nghiệp; Dự án sản xuất sợi tơ tằm và sợi nhân tạo.

6. Nhóm các dự án sản xuất vật liệu xây dựng: Dự án sản xuất gạch, ngói không nung; Dự án sản xuất vật liệu xây dựng và trang trí nội thất, cấu kiện nhà lắp ghép, tấm lợp gạch ốp lát.

7. Nhóm các dự án về hóa chất, dược phẩm, mỹ phẩm: Dự án sản xuất vắc xin; Dự án sản xuất thuốc thú y; Dự án sản xuất chất tẩy rửa, phụ gia; Dự án sản xuất hoá phẩm; Dự án sản xuất dược phẩm; Dự án sản xuất các phẩm từ hạt nhựa.

8. Nhóm các dự án cầu, bến cảng thủy nội địa, vận chuyển đường bộ và đường sông: Dự án xây dựng phương tiện vận tải. Dự án xây dựng khu tiếp nhận và dịch vụ hàng hóa vận tải xuất nhập khẩu.

9. Dự án sản xuất các thiết bị máy móc y tế.

10. Dự án sản xuất các sản phẩm trang thiết bị y tế từ nhựa và cao su y tế.

11. Nhóm các dự án khác: Dự án sản xuất các thiết bị xử lý nước thải; Dự án sản xuất giày dép; Dự án sản xuất phụ gia cho ngành giày, dép; Dự án sản xuất các thiết bị, sản phẩm chữa cháy; Dự án sản xuất văn phòng phẩm; Dự án khai thác điện năng lượng mặt trời (tấm Pin năng lượng mặt trời áp mái); Dự án chế biến nông sản, ngũ cốc.

* Bố trí các loại hình công nghiệp ít ô nhiễm trên hướng gió và các loại hình công nghiệp ô nhiễm trung bình dưới hướng gió để tránh việc ảnh hưởng ô nhiễm môi trường lẫn nhau giữa các nhà máy. Việc tiếp nhận các nhà đầu tư thứ cấp với ngành nghề cụ thể phải được thông qua báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định của ngành Tài nguyên đối với từng dự án.

III. Quy hoạch sử dụng đất:

1. Phân khu chức năng:

Khu công nghiệp gồm có các khu chức năng như sau:

a) Khu nhà máy, kho tàng (288,8677 ha): Bố trí 12 khu xây dựng nhà máy, kho tàng.

- Mật độ xây dựng tối đa trong từng lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng tối đa là 70% tùy theo diện tích lô đất và chiều cao xây dựng công trình; tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng; chiều cao xây dựng tối đa 40m.

- Tỷ lệ đất cây xanh tối thiểu trong từng lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng là 20%.

- Chỉ giới xây dựng lùi vào 6m so với chỉ giới đường đỏ.

b) Khu hành chính, dịch vụ (17,2108 ha): Bố trí cặp theo đường chính vào khu công nghiệp.

- Đất hành chính, dịch vụ (16,9108ha). Tầng cao xây dựng 9 tầng; mật độ xây dựng tối đa 46%; tỷ lệ đất cây xanh tối thiểu là 30%; chỉ giới xây dựng lùi vào 6m so với chỉ giới đường đỏ.

- Đất XD công trình thiết chế văn hóa (0,3ha). Tầng cao xây dựng 4 tầng; mật độ xây dựng tối đa 60%; tỷ lệ đất cây xanh tối thiểu là 30%; chỉ giới xây dựng lùi vào 6m so với chỉ giới đường đỏ.

c) Các công trình khu kỹ thuật (4,1315 ha): Bố trí trong khu quy hoạch, gồm: Trạm biến thế điện - 0,6279 ha; trạm xử lý nước cấp – 1,5466 ha; khu xử lý nước thải + trạm trung chuyển rác – 1,9570 ha.

- Mật độ xây dựng tối đa là 30%.

- Tỷ lệ đất cây xanh tối thiểu trong từng lô đất xây dựng công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật là 30%.

d) Giao thông (diện tích 40,0366 ha).

đ) Đất cây xanh, mặt nước (49,7534 ha).

2. Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất:

- Đất nhà máy, kho tàng : 288,8677 ha (72,22%);

- Đất công trình hành chính, dịch vụ : 17,2108 ha (4,30%);

+ Đất khu điều hành : 16,9108 ha;

+ Đất xây dựng công trình thiết chế văn hóa: 0,3 ha;

- Đất công trình khu kỹ thuật : 4,1315 ha (1,03%)

+ Đất khu xử lý nước thải + trạm trung chuyển rác: 1,9570 ha;

+ Trạm cấp nước : 1,5466 ha;

+ Trạm điện : 0,6279 ha;

- Đất giao thông : 40,0366 ha (10,01%)

- Đất cây xanh : 49,7534 ha (12,44%)

+ Mặt nước : 24,6825 ha;

+ Cây xanh : 25,0709 ha;

Tổng cộng : 400 ha (100%).

Trong đó:

*** Xã Tân Hòa**

- Đất nhà máy, kho tàng : 93,2278 ha (80,48%);
- Đất công trình khu kỹ thuật : 3,2902 ha (2,84%)
- + *Đất khu xử lý nước thải + trạm trung chuyển rác: 1,7436 ha;*
- + *Trạm cấp nước : 1,5466 ha;*
- Đất giao thông, bãi đậu xe : 10,6849 ha (9,22%)
- Đất cây xanh : 8,644 ha (7,46%)
- + *Mặt nước : 2,5524 ha;*
- + *Cây xanh : 6,0916 ha;*

Tổng cộng : 115,8469 ha (100%).

*** Xã Lương Hòa**

- Đất nhà máy, kho tàng : 195,6399 ha (68,85%);
- Đất công trình hành chính, dịch vụ : 17,2108 ha (6,06%);
- + *Đất khu điều hành : 16,9108 ha;*
- + *Đất xây dựng công trình thiết chế văn hóa: 0,30 ha;*
- Đất công trình khu kỹ thuật : 0,8413 ha (0,30%)
- + *Đất khu xử lý nước thải + trạm trung chuyển rác: 0,2134 ha;*
- + *Trạm điện : 0,6279 ha;*
- Đất giao thông, bãi đậu xe : 29,3517 ha (10,33%)
- Đất cây xanh : 41,1094 ha (14,47%)
- + *Mặt nước : 22,1301 ha;*
- + *Cây xanh : 18,9793 ha;*

Tổng cộng : 284,1531 ha (100%).

IV. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

1. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

a. San nền: Cao độ nền hoàn thiện (cao độ mặt đường trong khu quy hoạch) là $H_{xd} \geq +2,2m$ (cao độ quốc gia Hòn Dấu), thấp hơn mặt đường tỉnh 830 (đã hoàn chỉnh) ít nhất là 0,1m.

b. Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa xây dựng riêng với hệ thống thoát nước thải.
- Hướng thoát nước: Hướng thoát nước ra kênh Xáng Lớn.
- Hệ thống thoát nước: Sử dụng hệ thống cống tròn D600, D800, D1.000, D1.200, D1.500, D1.800 đặt dọc theo các vỉa hè, bố trí hố ga tại các vị trí thích hợp để thu gom nước.

2. Giao thông:

a. Đường giao thông đối ngoại:

- Đường Lương Hòa - Bình Chánh: Lộ giới 60m.
- Đường Hựu Thạnh – Tân Bửu: Lộ giới 102m.

b. Đường giao thông đối nội:

- Đường DD1 (mặt cắt 1-1): Mặt đường rộng 15m, vỉa hè hai bên rộng 7,5mx2, lộ giới 30m.
- Đường DD2, DD4, DN1, DN2 (mặt cắt 2-2): Mặt đường rộng 15m, vỉa hè hai bên rộng 6mx2, lộ giới 27m.

- Đường DD3 (mặt cắt 5-5): Mặt đường rộng 18m, vỉa hè hai bên rộng 6mx2, lộ giới 30m.

- Đường kênh Thầy Mười:

- + Đoạn 1 (mặt cắt 3-3) : Mặt kênh rộng 29,6m, dây cây xanh hai bên kênh rộng 2 x10m; mặt đường DD5A rộng 10m, vỉa hè 1 bên rộng 6m; mặt đường DD5B rộng 15m; vỉa hè 1 bên rộng 6m; Lộ giới rộng 86,6m.

- + Đoạn 2 (mặt cắt 4-4): Mặt kênh rộng 19,7m, dây cây xanh hai bên kênh rộng 2 x10m; mặt đường DD5A rộng 10m, vỉa hè 1 bên rộng 6m; mặt đường DD5B rộng 15m; vỉa hè 1 bên rộng 6m; Lộ giới rộng 66,7m.

3. Cấp điện:

- Nguồn điện: Từ trạm Bến Lức 110/22kV – (25+40)MVA.

- Tiêu chuẩn cấp điện: 250 Kw/ha; Tmax = 4.000h/năm

- Nhu cầu dùng điện:

- + Tổng công suất (có tính đến 10% tổn hao) là 91.283,59 kW.

- + Tổng điện năng (có tính đến tổn hao) là 353,7753 triệu kwh/năm.

- Mạng lưới:

- + Mạng lưới trung thế 22KV đi nổi trong khu công nghiệp. Các tuyến dây điện phải đảm bảo độ cao theo quy định của ngành điện.

- + Bố trí trạm biến áp 22/0,4kVA để cấp điện cho đèn đường. Tuyến điện 0,4kV cấp điện cho đèn đường đi ngầm, đèn đường là loại đèn led 150-250W, đóng mở bằng tế bào quang điện hoặc công tắc định thời.

4. Cấp nước:

- Nguồn nước: Từ nhà máy cấp nước khu vực hoặc các đơn vị hợp pháp khác trong phân vùng cấp nước được duyệt.

- Tiêu chuẩn cấp nước: 40m³/ha.ngày.

- Tổng nhu cầu dùng nước: 17.725 m³/ngày và bố trí đảm bảo lưu lượng nước chữa cháy dự trữ theo quy định.

- Mạng lưới: Thiết lập mạng lưới đường ống cấp nước khu vực bằng giải pháp mạch vòng để đảm bảo áp lực. Sử dụng đường ống Ø300, Ø400 dẫn đến các công trình. Bố trí các trụ cứu hỏa dọc các trục đường trong khu công nghiệp, khoảng cách 150m/trụ.

5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Hệ thống thoát nước thải xây dựng riêng với hệ thống thoát nước mưa.

- Tiêu chuẩn tính toán nước thải bằng 80% tiêu chuẩn cấp nước cho khu công nghiệp.

- Xây dựng công trình trạm xử lý nước thải tập trung công suất 14.180m³/ngày.

- Mạng lưới:

- + Bố trí các tuyến ống Ø3400, Ø600 đặt ngầm dọc theo vỉa hè thu gom nước thải dẫn về Khu xử lý nước thải tập trung của khu công nghiệp để xử lý.

- Nước thải được xử lý theo 2 cấp:

- + Cấp thứ I: Xử lý riêng trong từng công trình theo tiêu chuẩn của Ban Quản lý khu công nghiệp đề ra và được các cơ quan chức năng phê duyệt trước khi xả vào mạng lưới thoát nước thải chung.

+ Cấp thứ II: Xử lý tại khu xử lý tập trung của khu công nghiệp đạt Quy chuẩn Việt Nam QCVN 40:2011/BTNMT giới hạn A, kiểm soát trước khi thoát ra kênh, sau đó thoát ra môi trường tự nhiên.

- Xây dựng các hố ga sau xử lý nước thải bên ngoài hàng rào khu xử lý nước thải của khu công nghiệp để thuận tiện cho việc kiểm tra, giám sát của cơ quan chức năng và cộng đồng.

*** Xử lý chất thải:**

Đối với chất thải rắn thông thường do các công ty có chức năng thu gom. Đối với chất thải nguy hại, chủ đầu tư khu công nghiệp hoặc nhà đầu tư thứ cấp hợp đồng với đơn vị có chức năng chuyên thu gom và xử lý theo quy định. Xung quanh khu xử lý rác thải, bãi rác trồng cây xanh cách ly.

6. Thông tin liên lạc:

- Nguồn: Từ trạm viễn thông huyện Bến Lức.
- Chỉ tiêu thiết kế:
 - + Đất nhà máy, kho tàng : 10 thuê bao/ha.
 - + Đất các khu kỹ thuật : 05 thuê bao/ha.
 - + Đất hành chính, dịch vụ : 30 thuê bao/ha.
- Tổng số thuê bao dự kiến toàn khu công nghiệp là 3.426 thuê bao.
- Mạng lưới: Toàn bộ mạng lưới đường dây thông tin liên lạc trong khu công nghiệp đặt ngầm.

7. Cây xanh:

- Trong khu công nghiệp bố trí trồng cây xanh theo loại hình:
 - + Cây xanh trồng theo các tuyến trục đường của khu công nghiệp.
 - + Trồng cây xanh bóng mát kết hợp với cách ly.
- Ngoài các mảng cây xanh tập trung, trong từng công trình cũng phải có tỷ lệ cây xanh nhất định (ít nhất 20% diện tích đất).

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện đúng theo các nội dung, như sau:

- Triển khai dự án đúng theo diện tích quy hoạch được duyệt, theo trích đo bản đồ địa chính do Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt.
- Lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ, hồ sơ cắm mốc giới và tổ chức triển khai cắm mốc giới ngoài thực địa theo quy định.
- Khi thực hiện bước tiếp theo, Công ty Cổ phần Prodezi Long An phải lấy ý kiến bằng văn bản gửi Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, UBND huyện Bến Lức có ý kiến thống nhất về việc lắp các hệ thống kênh, rạch trong dự án; giải pháp thay thế khi lắp các kênh,...
- Khi triển khai dự án phải đảm bảo không làm ảnh hưởng đến các vấn đề thoát nước, vệ sinh môi trường, an toàn giao thông, hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện hữu của khu vực; đồng thời, đảm bảo kết nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật xung quanh theo quy hoạch được duyệt.
- Trong thời hạn 15 ngày làm việc, kể từ ngày đồ án quy hoạch được phê duyệt, chủ đầu tư phối hợp với UBND xã Tân Hòa, xã Lương Hòa và UBND huyện Bến Lức tổ chức công bố công khai quy hoạch theo quy định.

Giao Sở Xây dựng, UBND huyện Bến Lức lưu ý theo dõi, kiểm tra các nội dung trên trong quá trình lập, thẩm định, trình phê duyệt bước lập quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư và tổ chức thực hiện.

Điều 3. Chánh Văn phòng ĐĐBQH, HĐND và UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Tài chính, Công Thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Khoa học và Công nghệ, Thông tin và Truyền thông; Trưởng ban Ban Quản lý Khu kinh tế; Chủ tịch UBND huyện Bến Lức; Giám đốc Công ty CP Prodezi Long An và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- TT. HĐND tỉnh (b/c);
- CT, PCT. UBND tỉnh (sx);
- CVP, PCVP_{KT};
- Phòng KTTC;
- Lưu: VT, SXD, Duy.



TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Phạm Văn Cảnh