

Số: 290/QĐ-BQLKKT

Tây Ninh, ngày 17 tháng 8 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng Dự án Nhà xưởng cho thuê Prodezi tại Khu công nghiệp Prodezi, xã Lương Hòa, tỉnh Tây Ninh

BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ TỈNH TÂY NINH

Căn cứ Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 ngày 10/12/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024; Luật số: 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025 về Sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

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; Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 về 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 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 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 số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 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 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 07:2023/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025; số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng về 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 Quyết định số 4167/QĐ-UBND ngày 13/11/2020 của UBND tỉnh Long An 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;

Căn cứ Quyết định số 6871/QĐ-UBND ngày 14/07/2021 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ 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;

Căn cứ Quyết định số 16/QĐ-BQLKKT ngày 18/3/2024 và Quyết định số 126/QĐ-BQLKKT ngày 27/6/2025 của Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Long An về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ 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;

Xét đề nghị của Công ty cổ phần Prodezi – Long An tại Tờ trình số 62/2026/TTr PRO ngày 06/8/2026 về việc chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án Nhà xưởng cho thuê Prodezi tại Khu công nghiệp Prodezi, xã Lương Hòa, tỉnh Tây Ninh.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng Dự án Nhà xưởng cho thuê Prodezi, tại Khu công nghiệp Prodezi, xã Lương Hòa, tỉnh Tây Ninh với các nội dung sau:

* **Tên dự án:** Nhà xưởng cho thuê Prodezi.

* **Địa điểm quy hoạch xây dựng:** Lô B16, B17, B18, B19, B20 Khu công nghiệp Prodezi, xã Lương Hòa, tỉnh Tây Ninh.

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

* **Đơn vị tư vấn:** Công ty cổ phần tư vấn thiết kế IDDC.

I. Vị trí, giới hạn, diện tích

- Khu vực lập dự án nằm trên đường DD2.2 trong Khu công nghiệp Prodezi, xã Lương Hòa, tỉnh Tây Ninh. Ranh giới khu đất bao gồm các lô B16, B17, B18, B19, B20 được giới hạn như sau:

+ Phía Tây Bắc : giáp đất cây xanh (thuộc Khu công nghiệp);

+ Phía Đông Nam : giáp lô B15 (thuộc đất Khu công nghiệp);

+ Phía Đông Bắc : giáp lô B01 đến lô B05 (thuộc đất Khu công nghiệp);

+ Phía Tây Nam : giáp đường DD2.2 thuộc Khu công nghiệp;

Tổng diện tích lập quy hoạch tổng mặt bằng: 52.057,11 m².

II. Tính chất của khu quy hoạch

Dự án quy hoạch là nhà xưởng để cho thuê phục vụ sản xuất, kho bãi.

III. Các chỉ tiêu cơ bản

STT	Chỉ tiêu quy hoạch	Chỉ tiêu quy hoạch dự án	Chỉ tiêu quy hoạch quy định tại QHPK	Ghi chú
1	Mật độ xây dựng (%)	57,18	≤ 70	Phù hợp
2	Tầng cao công trình (tầng)	02	≤ 05	Phù hợp
3	Tỷ lệ cây xanh (%)	20,13	≥ 20	Phù hợp
4	Hệ số sử dụng đất (lần)	0,59		Phù hợp

IV. Quy hoạch sử dụng đất

1. Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất

- Đất xây dựng công trình	: 29.762,75 m ²	(57,18 %)
- Đất giao thông, sân bãi nội bộ	: 11.812,67 m ²	(22,69 %)
- Đất cây xanh	: 10.481,69 m ²	(20,13 %)
Tổng cộng	: 52.057,11 m²	(100%).

2. Phân khu chức năng

TT	Ký hiệu	Hạng mục	Diện tích chiếm đất	Tầng cao	Chiều cao	Tổng diện tích sàn
			(m ²)	(tầng)	(m)	(m ²)
I		Đất xây dựng công trình	29.762,75			30.770,75
A		Đất công trình sản xuất công nghiệp, TTCN, kho tàng	28.400,00			29.408,00
	1	Nhà xưởng RBF - A	16.032,00	2		16.608,00
		- Nhà xưởng	15.136,00	1	16,00	15.136,00
		- Nhà văn phòng	576,00	2	9,00	1.152,00
		- Chức năng phụ trợ khác	320,00	1	5,00	320,00
	2	Nhà xưởng RBF - B	12.368,00	2		12.800,00
		Nhà xưởng	11.696,00	1	16,00	11.696,00
		Nhà văn phòng	432,00	2	9,00	864,00
		Chức năng phụ trợ khác	240,00	1		240,00
B		Đất công trình dịch vụ	60,00			60,00
	3	Nhà bảo vệ 1	12,00	1	4,00	12,00
	4	Nhà bảo vệ 2	36,00	1	4,00	36,00
	5	Nhà bảo vệ 3	12,00	1	4,00	12,00

C		Đất bãi đỗ xe	1.224,00			1.224,00
	6	Nhà xe 1	216,00	1	4,00	216,00
	7	Nhà xe 2	216,00	1	4,00	216,00
	8	Nhà xe 3	216,00	1	4,00	216,00
	9	Nhà xe 4	216,00	1	4,00	216,00
	10	Nhà xe 5	180,00	1	4,00	180,00
	11	Nhà xe 6	180,00	1	4,00	180,00
D		Đất hạ tầng kỹ thuật- công trình phụ trợ	78,75			78,75
	12	Trạm bơm (*)	45,00	1	4,00	45,00
	13	Nền đặt trạm điện ngoài trời 1	11,25	1		11,25
	14	Nền đặt trạm điện ngoài trời 2	11,25	1		11,25
	15	Nền đặt trạm điện ngoài trời 3	11,25	1		11,25
II		Đất giao thông, sân bãi nội bộ	11.812,67			
III		Đất cây xanh (*)	10.481,69			
Tổng diện tích			52.057,11			30.770,75

Lưu ý:

+ Trong khoảng lùi không bố trí công trình chính; việc bố trí công trình phụ trợ, hạ tầng kỹ thuật phải phù hợp tổng mặt bằng được phê duyệt;

+ (*): Đối với phần đất cây xanh được phép xây dựng các công trình Hạ tầng kỹ thuật ngầm (khoảng 235 m²) và không được phép xây dựng các công trình nổi trong phần đất cây xanh. Phần xây ngầm được xác định trong bản vẽ đính kèm theo Quyết định chấp thuận tổng mặt bằng.

V. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

1. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng

a) San nền:

- Cao độ san nền hoàn thiện $H_{XD} \geq 2,20$ m (hệ cao độ Quốc gia Hòn Dấu).

- Độ dốc san nền trong lô $\geq 0,3\%$ hướng dốc từ trong ra ngoài.

b) Thoát nước mưa:

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

- Sử dụng cống BTCT đường kính D300-D1000 và hố ga BTCT bố trí dọc theo các trục đường giao thông đối nội.

2. Giao thông

a) Giao thông đối ngoại:

- Đường số DD2.2 (Khu công nghiệp Prodezi): mặt đường chính rộng 14m, vỉa hè 02 bên rộng 4m x 2, lộ giới 22m.

+ Chỉ giới đường đỏ: Từ tim đường vào 11m.

+ Chỉ giới xây dựng (đoạn đi qua dự án) lùi cách tim đường: 20m (Lùi 9m so với chỉ giới đường đỏ).

b) Giao thông đối nội:

- Đường nội bộ phục vụ nhà xưởng bao gồm: tuyến đường nội bộ đường số D1, D2, D3, D4, N1, N2 (lộ giới 4m-13m) và vị trí các lối vào tiếp giáp nhà máy, nhà kho. Khoảng lùi xây dựng tối thiểu trùng với lộ giới của các tuyến đường giao thông đối nội.

- Hệ thống giao thông nội bộ được thiết kế với tuyến đường nội bộ phục vụ các khu vực chức năng riêng lẻ như sau:

STT	Tên Tuyến	Dài	Ký hiệu mặt cắt	Lộ giới		
				Via Hè Trái	Lòng Đường	Via Hè Phải
		(m)		(m)	(m)	(m)
1	Đường số D1	115,0	1-1	0	6,0m	0
2	Đường số D2	115,0	2-2	0	4,0m	0
3	Đường số D3	115,0	3-3	0	4,0m	0
4	Đường số D4	115,0	4-4	0	6,0m	0
5	Đường số N1	341,0	5-5	0	4,0m	0
6	Đường số N2	341,0	6-6	0	13,0m	0

3. Cấp điện

- **Nguồn điện:** Nguồn điện cung cấp cho dự án là nguồn điện trung thế 22kV được lấy từ nguồn điện lưới của Khu công nghiệp qua 02 điểm đầu nối tại Đường DD2.2.

- **Nhu cầu sử dụng điện:** Tổng công suất cho dự án là 2.500 kVa.

- **Mạng lưới:** Bố trí 1 trạm máy biến áp, công suất 1.000kVa; 2 trạm máy biến áp, công suất 750kVa. Sử dụng cáp ngầm để lấy nguồn từ lưới điện hiện hữu cấp vào cho tủ trung thế, đặt tại trạm điện của công trình. Từ tủ trung thế, nguồn điện trung thế 22kV được cấp đến máy biến áp để cấp điện cho toàn bộ các phụ tải trong công trình thông qua tủ hạ thế tổng (MSB) đặt tại trạm điện. Hệ thống cấp điện bên trong công trình được xuất phát từ các tủ điện tới từng hạng mục công trình.

- Hệ thống chiếu sáng

Hệ thống điện chiếu sáng sử dụng công suất từ 55W-150W gắn trên trụ đèn hoặc gắn trên tường cao cách mặt đường 8-12 mét và gắn trên mái canopy, cách khoảng trung bình 20-30m dọc theo các tuyến đường và nhà xưởng.

4. Cấp nước

- **Nguồn nước:** Sử dụng nguồn nước hiện hữu trên Đường DD2.2 của Khu công nghiệp. Dự án đầu nối tại 1 điểm.

- **Nhu cầu dùng nước:** Tổng nhu cầu cấp nước khoảng: 250 m³/ngày đêm khi không có cháy và 550 m³/ngày đêm khi có cháy xảy ra.

- **Cấp nước chữa cháy:** hệ thống cấp nước chữa cháy đi riêng với nước sinh hoạt. Dung tích nước chữa cháy 300 m³.

- **Mạng lưới:** Tuyến ống cấp nước cho khu quy hoạch D110-90mm. tuyến ống cấp nước chữa cháy sử dụng ống đường kính $\geq$ D50 mm bố trí các tủ chữa cháy cuộn vòi cấp nước chữa cháy khi có sự cố.

5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

a) Xử lý nước thải:

- Tổng lưu lượng nước thải: 151 m³/ngày đêm

- Mạng lưới thoát nước thải:

+ Xây dựng mạng lưới thoát nước thải tách riêng với hệ thống thoát nước mưa. Gồm tuyến ống HDPE D200mm đặt ngầm và hố ga, thu gom nước thải đưa về hệ thống xử lý của khu công nghiệp.

+ Độ sâu đặt ống ban đầu từ 0,5-0,7m tính từ mặt đất hoàn thiện đến đỉnh ống. Độ dốc công $i \geq 1/D$ (D : đường kính cống).

- Nước thải được xử lý:

+ Toàn bộ nước thải sinh hoạt phải được xử lý bằng hầm tự hoại 3 ngăn trước khi đầu nối vào mạng lưới thoát nước thải chung.

+ Nước thải sản xuất (nếu có): được thu gom và đưa về trạm xử lý nước thải cục bộ của khu xưởng, đặt tại đất hạ tầng kỹ thuật khu quy hoạch.

+ Tại trạm xử lý nước thải cục bộ, nước thải đã qua xử lý phải đạt tiêu chuẩn tiếp nhận của KCN sẽ được xả ra đầu nối vào mạng lưới thoát nước thải hạ tầng khung khu công nghiệp sau đó đưa về trạm xử lý nước thải (KCN Prodezi).

+ Hố ga lấy mẫu được xây dựng bên ngoài tường rào công trình để thuận tiện cho công tác lấy mẫu kiểm tra chất lượng nước thải.

b) Xử lý chất thải

- Đối với chất thải rắn thông thường, chủ đầu tư sẽ thu gom để phân loại và tái sử dụng; đối với các rác thải không được tái sử dụng, chủ đầu tư sẽ hợp đồng với

đơn vị dịch vụ công ích thu gom hàng ngày và vận chuyển đến nơi xử lý tập trung theo quy định.

- Đối với chất thải nguy hại (nếu có), chủ đầu tư hợp đồng với đơn vị có chức năng để thu gom, vận chuyển và xử lý theo quy định.

6. Thông tin liên lạc

- **Nguồn cung cấp:** Kết nối với tuyến cáp hiện hữu trên Đường DD2.2 Khu công nghiệp. Tổng số 334 thuê bao được dự kiến sử dụng trong dự án.

- **Mạng lưới:** Đầu tư xây dựng mới hệ thống thông tin liên lạc hoàn chỉnh. Những vị trí lắp đặt cống cáp qua đường thì lắp thêm cống bê tông cho ống HDPE chôn sâu trên 1m. Các bể cáp sử dụng bể 1 đơn kích thước 600 x 600mm đổ bê tông, nắp bằng đan bê tông dưới hè. Vị trí và khoảng cách bể cáp được bố trí phù hợp với quy hoạch.

7. Cây xanh

- Trồng cây xanh lấy bóng mát dọc các trục đường nội bộ kết hợp cây xanh cách ly khu quy hoạch với các dự án lân cận. Trồng cây xanh cảnh quan trong từng khu chức năng nội bộ.

- Tỷ lệ diện tích trồng cây xanh phải đảm bảo ít nhất là 20% diện tích khu đất quy hoạch.

Điều 2. Công ty Cổ phần Prodezi Long An có trách nhiệm thực hiện đúng theo nội dung sau:

- Trong quá trình triển khai thực hiện Dự án Nhà xưởng cho thuê Prodezi phải bảo đảm tuân thủ quy định tại khoản 2 Điều 37 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.

- Chịu trách nhiệm về nguồn gốc, tính xác thực của số liệu, tài liệu quyền sử dụng đất hoặc cơ sở pháp lý liên quan đến việc sử dụng lô đất lập tổng mặt bằng Nhà xưởng cho thuê Prodezi, tại Khu công nghiệp Prodezi, xã Lương Hòa, tỉnh Tây Ninh.

- Triển khai dự án theo đúng quy hoạch được chấp thuận, theo trích đo bản đồ địa chính (hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất) do cơ quan có thẩm quyền cấp.

- Lập hồ sơ cắm mốc và tổ chức triển khai cắm mốc ngoài thực địa theo quy định.

- Khi triển khai dự án phải đảm bảo không làm ảnh hưởng đến các việc thoát nước, vệ sinh môi trường, an toàn giao thông, hệ thống hạ tầng hiện hữu khu vực; đồng thời đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật xung quanh theo quy hoạch được duyệt.

- Trong thời hạn 15 ngày làm việc, kể từ ngày quy hoạch được chấp thuận, Công ty Cổ phần Prodezi Long An công bố quy hoạch và tiến độ đầu tư dự án theo quy định.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ban Quản lý Khu kinh tế; Trưởng các Phòng: Quy hoạch và Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Doanh nghiệp và Lao động; Đại diện pháp luật Công ty Cổ phần Prodezi Long An, Công ty cổ phần tư vấn thiết kế IDDC và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này từ ngày ký./.

Nơi nhận: 

- Như Điều 3;
- Trưởng ban (báo cáo);
- Lưu: VT, QH&XD. (Khôi).



**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**

Võ Anh Linh