

Số: /QĐ-UBND

Long An, ngày tháng 01 năm 2024

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000  
Khu công nghiệp Tân Tập, xã Tân Tập, huyện Cần Giuộc, 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 Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;*

*Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;*

*Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017;*

*Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 về sửa đổi bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;*

*Căn cứ Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;*

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

*Căn cứ Quyết định số 686/QĐ-TTg ngày 13/6/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch tỉnh Long An thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.*

*Căn cứ Quyết định số 361/QĐ-TTg ngày 18/3/2022 của Thủ tướng Chính phủ về chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Tân Tập, tỉnh Long An;*

*Căn cứ Văn bản số 4798/BXD-QHKT ngày 24/10/2023 của Bộ Xây dựng về việc ý kiến về đề án Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 Khu công nghiệp Tân Tập, xã Tân Tập, huyện Cần Giuộc;*

*Căn cứ Văn bản số 9399/BKHĐT-QLKKT ngày 08/11/2023 của Bộ kế hoạch và Đầu tư về việc góp ý đề án quy hoạch chung xây dựng khu công nghiệp Tân Tập;*

*Căn cứ Quyết định số 410/QĐ-UBND ngày 17/01/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 Khu công nghiệp Tân Tập, xã Tân Tập, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An;*

*Căn cứ Nghị quyết số 37/NQ-HĐND ngày 13/7/2022 của HĐND tỉnh về việc thông qua đề án quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 Khu công nghiệp Tân Tập, xã Tân Tập, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.*

*Theo Tờ trình số 4213/BQLKKT-QH ngày 01/12/2023 của Ban Quản lý Khu kinh tế và văn bản số 5232/SXD-QHKT ngày 28/12/2023 của Sở xây dựng.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đề án quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 Khu công nghiệp Tân Tập, xã Tân Tập, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, với nội dung như sau:

**\* Địa điểm quy hoạch xây dựng:** xã Tân Tập, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

**\* Quy mô diện tích:** 654 ha.

**\* Chủ đầu tư:** Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Long An.

**\* Đơn vị tư vấn:** Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc.

### **A. Nội dung đề án quy hoạch**

#### **I. Phạm vi lập quy hoạch**

Khu vực nghiên cứu quy hoạch chung Khu công nghiệp Tân Tập thuộc địa bàn xã Tân Tập, có vị trí tiếp giáp như sau:

+ Phía Bắc : giáp đường tỉnh 830;

+ Phía Nam : giáp sông Rạch Cát;

+ Phía Đông : giáp khu công nghiệp Nam Tân Tập, CCN Tân Tập;

+ Phía Tây : giáp đường quy hoạch Tân Tập - Long Hậu.

#### **II. Tính chất của khu quy hoạch**

- Là khu công nghiệp tổng hợp đa ngành, trong đó tập trung phát triển các ngành, sản phẩm công nghiệp có lợi thế cạnh tranh, tiết kiệm tài nguyên; đẩy mạnh công nghiệp chất lượng cao, công nghiệp hỗ trợ, có giá trị gia tăng cao, có thị trường tiêu thụ sản phẩm, ít sử dụng lao động, ít gây ô nhiễm môi trường như các ngành tự động hóa, lắp ráp, điện tử, viễn thông, nhóm ngành chế biến, vật liệu xây dựng.

- Là khu công nghiệp đáp ứng linh hoạt nhu cầu đa dạng về quy mô sử dụng đất của các nhà đầu tư trong và ngoài nước.

- Là khu công nghiệp với hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện đại, bảo vệ môi trường, tạo tiền đề phát triển bền vững.

### **Các loại hình ngành nghề sản xuất dự kiến bố trí:**

- Nhóm ngành công nghiệp cơ khí - lắp ráp.
- Nhóm ngành công nghiệp điện lạnh - điện tử.
- Nhóm ngành công nghiệp vỏ hộp - bao bì.
- Nhóm ngành công nghiệp gia dụng.
- Nhóm ngành công nghiệp chế biến.

### **III. Các chỉ tiêu phát triển chính**

#### **1. Quy mô lao động**

- Dự báo lao động dự kiến: khoảng 35.000 người, trong đó:
- + Số lao động dự kiến giai đoạn 1: 30.000 lao động.
- + Số lao động dự kiến giai đoạn 2: 5.000 lao động.

#### **2. Quy mô đất xây dựng**

- Diện tích khu công nghiệp Tân Tập khoảng 654ha, trong đó:
- + Diện tích giai đoạn 1: 500ha.
- + Diện tích giai đoạn 2: 154ha.

### **IV. Quy hoạch sử dụng đất**

#### **1. Phân khu chức năng**

Tổng diện tích Khu công nghiệp Tân Tập 654ha. Trong đó: Diện tích tính chỉ tiêu 618,18ha và diện tích không tính chỉ tiêu là 35,82ha (*gồm diện tích mặt nước sông ông Hiếu, Rạch Cầm Chiêm, diện tích hành lang sông Rạch Cát, diện tích giao thông liên khu vực kết nối KCN Tân Tập, KCN Nam Tân Tập, CCN Tân Tập với tuyến đường 826D*)

#### **a) Đất công nghiệp:**

- Tổng diện tích đất nhà máy sản xuất là 468,18ha, chiếm 75,74% tổng diện tích tính chỉ tiêu. Trong đó:
  - + Giai đoạn 1: 362,78ha.
  - + Giai đoạn 2: 105,4ha.
- Chỉ tiêu quản lý xây dựng:
  - + Mật độ xây dựng  $\leq 70\%$ .
  - + Tầng cao tối đa 5 tầng.
  - + Hệ số sử dụng đất tối đa 3,5 lần.

+ Dọc theo các tuyến đường trong khu công nghiệp, chỉ giới xây dựng đều phải lùi vào so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 6m, để trồng cây xanh, bãi đỗ xe, tạo cảnh quan xanh, sạch cho khu công nghiệp.

**b) Đất hành chính - dịch vụ, thiết chế văn hóa:**

- Diện tích khu hành chính dịch vụ, thiết chế văn hóa là 9,36ha chiếm 1,51% tổng diện tích tính chỉ tiêu. Trong đó: Diện tích khu hành chính dịch vụ là 8,58ha (giai đoạn 1: 4,24ha và giai đoạn 2: 4,34ha); đất công trình thiết chế văn hóa là 0,78ha gồm các Khu:

+ Khối quản lý điều hành: nhà điều hành, văn phòng đại diện các công ty, ngân hàng, bảo hiểm, dịch vụ tổng hợp (tư vấn khoa học, kỹ thuật, công nghệ), trạm sơ cấp cứu, tổng đài bưu chính viễn thông, an ninh- bảo vệ, PCCC, các công trình thiết chế văn hóa phục vụ cán bộ công nhân viên khu công nghiệp.

+ Khu giao dịch giới thiệu sản phẩm, chuyển giao công nghệ: Trưng bày quảng cáo sản phẩm; Văn phòng hướng nghiệp, chuyển giao công nghệ.

+ Dịch vụ công cộng: Trung tâm công cộng; Bến xe bus công cộng; Khu nghỉ tạm.

+ Công trình thiết chế văn hóa diện tích khoảng 0,78ha gồm: Nhà văn hóa công nhân; Khu thể thao sinh hoạt cộng đồng.

- Chỉ tiêu quản lý xây dựng:

+ Mật độ xây dựng  $\leq 40\%$ .

+ Tầng cao tối đa 5 tầng.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa 2,0 lần.

+ Dọc theo các tuyến đường trong khu công nghiệp, chỉ giới xây dựng đều phải lùi vào so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 6m, để trồng cây xanh, bãi đỗ xe, tạo cảnh quan xanh, sạch cho khu công nghiệp.

**c) Đất hạ tầng kỹ thuật:** có quy mô 9,35ha chiếm 1,51% tổng diện tích tính chỉ tiêu. Được bố trí thành 2 khu kỹ thuật KT1 (diện tích 5,81ha), KT2 (diện tích 3,54ha) phía Nam khu công nghiệp.

- Khu KT1 gồm: nhà máy xử lý nước thải, bể xử lý sự cố, khu tập kết trung chuyển chất thải rắn.

- Khu KT2 gồm: Trạm biến áp điện, trạm bơm tăng áp và bể chứa nước dự phòng, PCCC.

- Chỉ tiêu quản lý xây dựng:

+ Mật độ xây dựng  $\leq 40\%$ .

- + Tầng cao tối đa 1 tầng.
- + Hệ số sử dụng đất tối đa 0,4 lần.

**d) Đất cây xanh, mặt nước:**

- Tổng diện tích đất cây xanh trong khu công nghiệp là 64,77ha chiếm 10,48% tổng diện tích tính chỉ tiêu. Chỉ tiêu quản lý xây dựng: Tại các lô đất cây xanh tập trung có thể xây dựng các kiến trúc nhỏ (chòi nghỉ, tiểu cảnh, ...) với mật độ xây dựng  $\leq 5\%$ , chiều cao tối đa 01 tầng; tại các lô cây xanh cách ly còn lại: Không xây dựng.

- Diện tích mặt nước trong khu công nghiệp là 20,75ha.

**đ) Đất giao thông, bãi đỗ xe:**

- Diện tích đất giao thông nội bộ trong khu công nghiệp là 64,15ha, chiếm 10,38% tổng diện tích tính chỉ tiêu.

- Diện tích đất bãi đỗ xe là 2,37ha chiếm 0,38% tổng diện tích tính chỉ tiêu.

**2. Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất khu công nghiệp**

**a) Giai đoạn 1:**

❖ *Diện tích tính chỉ tiêu cơ cấu sử dụng đất (479,25ha):*

- Đất nhà máy, kho tàng : 362,78ha (75,04%);
- Đất hành chính, dịch vụ, thiết chế văn hóa : 5,02ha (1,05%);
- Đất công trình hạ tầng kỹ thuật : 9,35ha (1,96%);
- Đất giao thông, bãi đỗ xe
  - + Đất giao thông : 51,71ha (11,19%);
  - + Đất bãi đỗ xe : 2,37ha (0,50%);
- Đất cây xanh : 48,02ha (10,26%);

❖ *Diện tích đất không tính chỉ tiêu cơ cấu sử dụng đất (20,75ha):*

- Đất mặt nước sông ông Hiếu, Rạch Cầm Chiêm : 20,75ha;

---

**Tổng cộng : 500ha (100%).**

**b) Giai đoạn 2:**

❖ *Diện tích tính chỉ tiêu cơ cấu sử dụng đất (138,93ha):*

- Đất nhà máy, kho tàng : 105,4ha (78,09%);
- Đất hành chính, dịch vụ, thiết chế văn hóa : 4,34ha (1,05%);
- Đất cây xanh : 16,75ha (17,07%);

- Đất giao thông	: 12,44ha (14,49%);
❖ <i>Diện tích đất không tính chỉ tiêu cơ cấu sử dụng đất (15,07ha):</i>	
- Đất hành lang sông Rạch Cát	: 7,44ha;
- Đất giao thông liên khu vực kết nối KCN Tân Tập, KCN Nam Tân Tập, CCN Tân Tập với tuyến đường 826D	: 7,63ha;
<b>Tổng cộng</b>	<b>: 154ha (100%).</b>

**c) Toàn khu:**

❖ <i>Diện tích tính chỉ tiêu cơ cấu sử dụng đất (618,18ha):</i>	
- Đất nhà máy, kho tàng	: 468,18ha (75,74%);
- Đất hành chính, dịch vụ, thiết chế văn hóa	: 9,36ha (1,51%);
- Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	: 9,35ha (1,51%);
- Đất giao thông, bãi đỗ xe	
+ Đất giao thông	: 64,15ha (10,38%);
+ Đất bãi đỗ xe	: 2,37ha (0,38%);
- Đất cây xanh	: 64,77ha (10,48%);
❖ <i>Diện tích đất không tính chỉ tiêu cơ cấu sử dụng đất (35,82ha):</i>	
- Đất mặt nước sông ông Hiếu, rạch Cầm Chiêm	: 20,75ha;
- Đất hành lang sông Rạch Cát	: 7,44ha;
- Đất giao thông liên khu vực kết nối KCN Tân Tập, KCN Nam Tân Tập, CCN Tân Tập với tuyến đường 826D	: 7,63ha;
<b>Tổng cộng</b>	<b>: 654ha (100%)</b>

**V. Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật**

**1. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:**

- Cao độ nền đường chính trong khu quy hoạch Hxd  $\geq 2,6$ m (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu).

- Quy hoạch san đắp nền phải kết hợp chặt chẽ với quy hoạch thoát nước mưa; nhất là khu vực giáp ranh với dự án bên ngoài, khu vực các đường tỉnh; đảm bảo không bị ảnh hưởng của chế độ lũ, các tác động bất lợi của thiên nhiên và việc biến đổi khí hậu.

**2. Thoát nước mặt:**

- Quy hoạch toàn bộ nước mưa của khu công nghiệp sẽ được thu vào hệ thống hố ga, công thoát nước của các tuyến đường nội bộ và thoát ra các cửa xả ra hệ thống Rạch Cầm Chiêm, Sông Rạch Cát và Sông Ông Hiếu.

- Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa tách riêng với hệ thống thoát nước thải.
- Xác định các tuyến kênh có quy hoạch lắp hoặc nắn tuyến để thống nhất với Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, UBND huyện Cần Giuộc và trình UBND tỉnh cho phép chuyển đổi công năng hoặc thanh lý công trình trước khi thực hiện quy hoạch. Đối với các kênh, công trình thay thế thì lập hồ sơ gửi Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn có ý kiến chuyên ngành trước khi thực hiện.

### **3. Giao thông:**

\* Giao thông đối ngoại:

- Đường tỉnh 830.
- Đường Tân Tập - Long Hậu.

\* Giao thông đối nội:

- Đường trục chính:
  - + Mặt cắt 1 - 1: lộ giới 40m;
- Đường nhánh:
  - + Mặt cắt 2 - 2: lộ giới 22,5 m;
  - + Mặt cắt 3 - 3: lộ giới 28,0 m.

### **4. Cấp điện:**

- Nguồn được lấy từ trạm điện 110kV trong khu hạ tầng KT2. Tổng công suất: 126MVA.
- Lưới điện 22kV của khu công nghiệp sẽ sử dụng cáp lưới điện nổi.
- Các trạm biến áp cấp điện cho các khu hạ tầng kỹ thuật, hệ thống đèn đường sử dụng trạm biến áp phân phối 22/0,4kV kiểu treo đặt trên vỉa hè tại các vị trí thuận tiện cho xây dựng cũng như vận hành.
- Lưới điện chiếu sáng được thiết kế đi ngầm, được cấp điện từ các trạm biến áp chuyên dùng. Đèn sử dụng loại đèn led cao áp ánh sáng trắng tự động mở theo thời gian.

### **5. Cấp nước:**

- Nguồn nước: Từ hệ thống cấp nước chung trong khu vực.
- Tổng lưu lượng cấp nước 22.000 m<sup>3</sup>/ngày.đêm.
- Xây dựng hệ thống đường ống truyền tải, phân phối, trạm bơm, bể chứa, công trình phụ trợ, hệ thống cấp nước chữa cháy. Các khu vực được thiết kế mạng vòng, ống cấp nước sử dụng vật liệu là HDPE, kết hợp cấp nước sản xuất và chữa cháy.

### **6. Thoát nước thải, xử lý chất thải rắn và nghĩa trang:**

#### **a) Thoát nước thải:**

- Tổng lượng nước thải là 16.000 m<sup>3</sup>/ngày.đêm.
- Hệ thống thoát nước thải xây dựng tách riêng với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải được xử lý theo 2 cấp tại nhà máy và tại khu xử lý tập trung đạt QCVN 40:2011 (giới hạn A), dẫn ra hồ điều hòa để kiểm soát trước khi thoát ra sông Rạch Cát.
- Xây dựng một nhà máy xử lý nước thải tại lô đất KT1. Trạm xử lý nước thải bao gồm các công trình xử lý nước thải và cây xanh cách ly theo phương pháp xử lý theo công nghệ hiện đại.

#### **b) Xử lý chất thải:**

- Tiêu chuẩn rác thải:
- + Công nghiệp: 0,5 tấn/ha.ngđ;
- + Sinh hoạt: 1kg/người/ng.đ.
- Loại chất thải: gồm chất thải rắn sản xuất và chất thải rắn sinh hoạt. Chất thải rắn sản xuất: được phân loại tại nguồn thành loại có thể tái chế, nguy hại và không nguy hại:
  - + Chất thải rắn không nguy hại: thu gom chung với chất thải rắn sinh hoạt hoặc bán cho các cơ sở khác làm nguyên liệu tái chế.
  - + Chất thải rắn nguy hại: thu gom và đóng thùng kín sau đó di chuyển đến khu xử lý rác thải của huyện.
- Xử lý rác: thu gom, phân loại rác trong từng nhà máy đưa về bãi rác tập trung của Khu công nghiệp sau đó vận chuyển đến khu vực xử lý rác.

### **7. Thông tin liên lạc:**

- Hệ thống thông tin liên lạc cho khu quy hoạch là hệ thống ngầm và được ghép nối vào mạng viễn thông từ bưu cục trung tâm Long An đến dọc đường ĐT.830.
- Từ đây cáp mạng nội bộ sẽ được đấu nối với các hộp cáp của các khu vực, tùy theo nhu cầu sử dụng mà dùng các loại cáp có dung lượng khác nhau (trương ứng với dung lượng của các hộp cáp).
- Hệ thống thông tin liên lạc xây dựng theo công nghệ mới, hiện đại, hội tụ được các loại hình viễn thông, Internet, truyền hình và tiếp thu công nghệ mới. Triển khai đồng bộ mạng cáp ngầm. Bố trí các trạm BTS (trạm thu phát sóng di động) ở vị trí thích hợp.

### **8. Định hướng bảo vệ môi trường:**

- Trong thời gian tới, lựa chọn các ngành nghề ít ô nhiễm để bố trí trong khu công nghiệp.
- Bố trí loại hình công nghiệp ít ô nhiễm tại vị trí trên hướng gió và tiếp giáp khu dân cư.
- Xử lý triệt để các cơ sở sản xuất kinh doanh gây ô nhiễm môi trường, phục hồi các kênh, mương, hồ ô nhiễm, cải tạo hệ thống thoát nước, giảm thiểu ô nhiễm không khí, tiếng ồn.
- Khi triển khai lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết các dự án, cần đánh giá kỹ hiện trạng khu công nghiệp và nhà máy hiện hữu để có giải pháp bố trí quy hoạch phù hợp về môi trường; đồng thời lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan theo quy định.

### **9. Quy định quản lý xây dựng:** đính kèm theo quyết định này.

#### **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

1. Chủ đầu tư (Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh) thực hiện đúng theo các nội dung sau:
  - Tổ chức công bố công khai, kế hoạch thực hiện quy hoạch theo đúng quy định.
  - 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 hài hòa với hạ tầng kỹ thuật xung quanh.

2. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm về tính chính xác của các thông tin, số liệu và toàn bộ kết quả thẩm định, kiểm tra, giám sát chủ đầu tư triển khai thực hiện đảm bảo đúng theo quy hoạch được duyệt và đúng quy định pháp luật hiện hành.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng 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, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế; Chủ tịch UBND huyện Cần Giuộc; Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Long An và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan thi hành quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- TT.TU, TT.HĐND tỉnh;
- CT, PCT.UBND tỉnh<sub>KT</sub>;
- CVP, PCVP.UBND tỉnh<sub>KT</sub>;
- Phòng KTTC;
- Lưu: VT, Duy.

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