

TỜ TRÌNH

**Về việc thông qua đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ
1/2.000 Khu công nghiệp Đông Nam Á giai đoạn 2, xã Phước Vĩnh
Đông, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/02/2025;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14;

Căn cứ Luật sửa đổi bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến Quy hoạch số 35/2018/QH14;

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 số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ về việc 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 số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc 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 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 Nghị quyết số 30/NQ-HĐND ngày 03/6/2025 của HĐND tỉnh về việc thông qua nhiệm vụ quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Đông Nam Á giai đoạn 2, xã Phước Vĩnh Đông, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại văn bản số 3323/BC-SXD ngày 16/6/2025 về kết quả thẩm định đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Đông Nam Á giai đoạn 2, xã Phước Vĩnh Đông, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

Theo Điều 34 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13, được sửa đổi tại Luật sửa đổi bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến Quy hoạch số 35/2018/QH14 quy định Thẩm quyền phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng: “*Ủy ban nhân dân các cấp tổ chức lập quy hoạch xây dựng có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định trước khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, phê duyệt*”.

Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh khóa X, kỳ họp thứ 26 (kỳ họp lẻ giữa năm 2025) ban hành Nghị quyết thông qua đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Đông Nam Á giai đoạn 2, xã Phước Vĩnh Đông, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, như sau:

A. Lý do và mục tiêu quy hoạch

I. Lý do của việc lập quy hoạch

Trên cơ sở 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; Văn bản 6703/UBND-KTTC ngày 26/7/2023 của UBND tỉnh Long An về việc danh mục Quy hoạch xây dựng các Khu công nghiệp và các phân khu trong Khu kinh tế trên địa bàn tỉnh; việc lập quy hoạch xây dựng nhằm triển khai cụ thể các chủ trương của Thủ tướng Chính phủ, UBND tỉnh và làm cơ sở để xác định các dự án đầu tư và lập quy hoạch chi tiết xây dựng các dự án trong khu vực quy hoạch.

II. Mục tiêu lập quy hoạch

- Quy hoạch một Khu công nghiệp tập trung đồng bộ hiện đại theo quy hoạch phát triển chung của toàn Tỉnh.
- Liên kết các dự án phát triển trong khu vực cũng như các xí nghiệp công nghiệp, các khu đô thị và dân cư xung quanh thành mạng lưới hoàn chỉnh về hạ tầng, hỗ trợ và thúc đẩy lẫn nhau cùng phát triển về kinh tế chính trị và xã hội.
- Tổ chức và cụ thể hóa không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan đô thị phù hợp với cảnh quan chung của tỉnh trên cơ sở bảo vệ môi trường và cảnh quan tự nhiên hiện có.
- Đầu tư xây dựng Khu công nghiệp với mục tiêu phát triển bền vững, có hạ tầng kỹ thuật thuận lợi, hiện đại, đồng bộ để thu hút vốn đầu tư trong và ngoài nước, góp phần thúc đẩy kinh tế xã hội của tỉnh và địa phương.
- Tạo cơ sở pháp lý về quy hoạch để triển khai các bước tiếp theo, đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng.
- Làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý xây dựng phát triển công nghiệp theo các quy hoạch được phê duyệt.

B. Nội dung đồ án quy hoạch xây dựng

I. Vị trí, giới hạn, diện tích:

- Khu công nghiệp Đông Nam Á giai đoạn 2 nằm trên địa bàn xã Phước Vĩnh Đông, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An:
 - + Phía Bắc giáp sông Kênh Hàng;
 - + Phía Nam giáp KCN Đông Nam Á giai đoạn 1;
 - + Phía Đông giáp sông Soài Rạp và khu Cảng Long An;
 - + Phía Tây giáp đất phát triển đô thị Đông Nam Á.

- Tổng diện tích khu đất quy hoạch: 209 ha.

II. Tính chất khu công nghiệp:

- Là Khu công nghiệp thể hệ mới, trong đó tập trung phát triển các ngành, sản phẩm công nghiệp có lợi thế cạnh tranh, tiết kiệm tài nguyên.

- Ưu tiên công nghiệp công nghệ cao, công nghiệp hỗ trợ, năng lượng có giá trị gia tăng cao, ít sử dụng lao động.

- Khu công nghiệp có khả năng 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.

- Những ngành nghề sản xuất công nghiệp theo định hướng quy hoạch tổng thể của cả nước đã được Chính phủ thông qua, phù hợp với quy hoạch chung của tỉnh Long An và danh mục ngành nghề Khu công nghiệp Đông Nam Á tiếp nhận:

- + Lương thực, thực phẩm; Thức ăn chăn nuôi;
- + Sản xuất đồ gỗ - nhựa – đồ dùng văn phòng phẩm;
- + Hóa mỹ phẩm, dược liệu;
- + Linh kiện điện tử - thiết bị điện - đầu tư kinh doanh năng lượng; Sản xuất điện (nhiệt điện, khí hóa lỏng LNG); Xây dựng công trình điện....
- + Phụ tùng, thiết bị máy móc;
- + Khí đốt – kho bãi;
- + Hàng tiêu dùng – Vật liệu xây dựng.

- Danh mục các ngành nghề bố trí trong Khu công nghiệp Đông Nam Á giai đoạn 2 đính kèm tại phụ lục. Ban Quản lý Khu kinh tế lấy ý kiến thống nhất của Sở Nông nghiệp và Môi trường trước khi UBND tỉnh phê duyệt.

- Việc bố trí phân nhóm ngành nghề thực hiện khi triển khai thủ tục đánh giá tác động môi trường.

III. Quy hoạch sử dụng đất:

1. Phân khu chức năng:

a. Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi: diện tích 149,44ha.

- Mật độ xây dựng thuần của lô đất xây dựng tối đa là 70%. Đối với các lô đất xây dựng nhà máy có trên 05 sàn sử dụng để sản xuất, mật độ xây dựng thuần tối đa là 60%.

- Tầng cao xây dựng: ≤ 05 tầng.

- Tỷ lệ đất cây xanh trong từng lô đất xây dựng tối thiểu 20% diện tích đất.

- Chiều cao xây dựng : ≤ 45 m.

b. Công trình hành chính, dịch vụ: diện tích 1,44ha.

- Khu hành chính: 0,2ha. Bố trí nhà điều hành khu công nghiệp, văn phòng làm việc.

- Khu dịch vụ DV-1: diện tích 1,11ha. Bố trí các loại công trình sau:

+ Công trình thiết chế văn hóa phục vụ khu công nghiệp như y tế, sinh hoạt văn hóa, sân chơi thể dục thể thao, dịch vụ thương mại và tiện ích công cộng. Trong đó Trung tâm Văn hóa – Thể thao trong khu đất dịch vụ Khu công nghiệp tối thiểu là 1.000m².

+ Văn phòng làm việc và cho thuê.

+ Nhà lưu trú công nhân và các dịch vụ khác.

- Khu dịch vụ DV-2: diện tích 0,13ha. Bố trí nhà lưu trú cho công nhân.

* *Bố trí tối thiểu 20% quỹ đất thương mại, dịch vụ của khu công nghiệp để làm nhà lưu trú công nhân.*

- Chỉ tiêu xây dựng:

+ Khu hành chính: mật độ xây dựng $\leq 40\%$; tầng cao xây dựng ≤ 5 tầng.

+ Khu dịch vụ DV-1: mật độ xây dựng $\leq 45\%$; tầng cao xây dựng ≤ 12 tầng.

Chiều cao xây dựng: $\leq 45m$.

+ Khu dịch vụ DV-2: mật độ xây dựng $\leq 40\%$; tầng cao xây dựng ≤ 3 tầng.

* Đất xây dựng nhà ở công nhân và tái định cư giao Ban Quản lý Khu kinh tế tham mưu thực hiện theo quy định.

c. Đất An ninh: diện tích 4,5ha.

- Trụ sở đội cảnh sát PCCC&CNCH: 0,5ha.

- Đất an ninh: 4ha (2,5ha dành cho dự án Cảng Long An, 2ha dành cho KCN Đông Nam Á giai đoạn 2).

- Mật độ xây dựng tối đa 50%.

- Tầng cao xây dựng: ≤ 05 tầng.

d. Đất tín ngưỡng: diện tích 0,24ha.

đ. Đất giao thông: diện tích 25,95ha.

e. Cây xanh- mặt nước: diện tích 24,85ha.

- Cây xanh cảnh quan: 22,36ha.

- Cây xanh cách ly: 0,75ha.

- Mặt nước: 1,74ha.

- Mật độ xây dựng tối đa 05%.

- Tầng cao xây dựng: ≤ 01 tầng.

g. Các khu kỹ thuật: diện tích 2,58ha.

- Trạm xử lý nước thải: 1,97ha.

- Trạm trung chuyển chất thải rắn: 0,05ha.

- Trạm bơm tăng áp và cụm bơm phòng cháy: 0,1ha.

- Bãi đỗ xe, xưởng sửa chữa: 0,46ha.

- Mật độ xây dựng tối đa 50%.

- Tầng cao xây dựng: ≤ 03 tầng.

2. Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất:

- Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi : 149,44 ha (71,50%)

- Đất công trình hành chính, dịch vụ : 1,41 ha (0,69%)

- Đất an ninh	: 4,5ha (2,15%)
- Đất giao thông	: 25,94 ha (12,43%)
- Đất cây xanh- mặt nước	: 24,85ha (11,89%)
- Đất các khu kỹ thuật	: 2,58ha (1,23%)

Tổng cộng : 209,00ha (100%)

IV. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

1. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

a. San nền:

- Cao độ thiết kế cốt vỉa hè hoàn thiện +2,75m (cao độ quốc gia Hòn Dấu) và đảm bảo đồng bộ với khu công nghiệp Đông Nam Á giai đoạn 1, khu cảng Long An.

- Chủ đầu tư khu công nghiệp chịu trách nhiệm quản lý và có biện pháp đảm bảo an toàn đối với các khu vực mặt nước trong KCN Đông Nam Á giai đoạn 2 khi triển khai quy hoạch và trong suốt quá trình hoạt động của khu công nghiệp.

b. Thoát nước mưa:

- Khu vực quy hoạch chia thành 04 lưu vực thoát nước, hướng thoát nước ra sông Soài Rạp, sông Kênh Hàng và rạch Chiêm.

- Quy hoạch toàn bộ nước mưa của khu công nghiệp sẽ được thu vào hệ thống hố ga, cống thoát nước của các tuyến đường nội bộ và thoát về các cửa xả ra hệ thống các sông, kênh. Khoảng cách giữa các hố ga thu nước từ 40-50m.

2. Giao thông:

- Mạng lưới giao thông gồm đường số 1, 1A, 13, 14, 44, 12, 17, 18, 19, 21D, 38, 42, 19-42 đường dọc sông Kênh Hàng. Mạng lưới, mặt cắt các tuyến giao thông theo bản vẽ quy hoạch giao thông đính kèm hồ sơ.

- Hệ thống bến cảng dọc sông Kênh Hàng và sông Soài Rạp thực hiện theo quy hoạch của Thủ tướng Chính phủ và Bộ Xây dựng hoặc thỏa thuận của cơ quan có thẩm quyền.

- Vị trí chính xác của nhà ga và tuyến đường sắt sẽ thực hiện theo quy hoạch mạng lưới đường sắt được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

3. Cấp điện:

a. Nguồn điện: Giai đoạn đầu đầu nối từ tuyến cao áp dọc đường tỉnh 830. Về lâu dài sử dụng nguồn từ trạm biến áp KCN Đông Nam Á 110/22kV-2x63MVA.

b. Nhu cầu dùng điện: tổng nhu cầu dùng điện **49.645 kVA**.

c. Mạng lưới:

- Lưới điện trung thế trong khu công nghiệp đi trên trụ bê tông ly tâm cao 14-16m, khoảng cách trụ 40-50m và phải đảm bảo hành lang an toàn lưới điện theo quy định.

- Xây dựng các trạm biến áp phân phối 22/0,4kV cấp điện cho các phụ tải chung của khu công nghiệp như: cấp điện cho khu điều hành dịch vụ, chiếu sáng các khu vực công cộng...

- Các tuyến đường có tuyến trung áp 22 kV tuyến chiếu sáng sẽ đi kết hợp cùng cột với tuyến 22KV; các tuyến đường không có tuyến trung áp 22 KV tuyến

chiếu sáng bố trí độc lập trên cột chiếu sáng. Chọn loại đèn có độ rọi đáp ứng yêu cầu và tiêu chuẩn quy định.

4. Cấp nước:

a. Nguồn nước: Sử dụng nguồn cấp nước chung của khu vực theo quy hoạch tỉnh được phê duyệt.

b. Nhu cầu dùng nước : $8.200 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$

c. Mạng lưới:

- Bố trí đường ống chính từ DN110 – DN450 chạy theo các tuyến đường chính, các tuyến ống này kết nối với nhau tạo thành những mạch vòng khép kín đảm bảo khả năng cấp nước liên tục, đầy đủ.

- Độ sâu chôn ống (tính đến đỉnh ống) tối thiểu cách mặt đất 0,5m, ống qua đường xe chạy độ sâu chôn ống không được nhỏ hơn 0,7m.

- Việc tính toán mạng lưới cấp nước nhằm xác định đường kính ống hợp lý trên cơ sở xác định lưu lượng tính toán và vận tốc kinh tế, đảm bảo áp lực tự do tại điểm bất lợi nhất trên mạng lưới.

- Quy hoạch lượng nước dự trữ nước chữa cháy đảm bảo quy chuẩn. Dọc theo các tuyến đường ống cấp nước có bố trí trụ cứu hoả DN100 bán kính phục vụ 150m để cấp nước cho xe cứu hoả.

5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Hệ thống thoát nước thải tách riêng với hệ thống thoát nước mưa.

- Trạm xử lý nước thải tập trung có công suất $5.550 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

- Mạng lưới:

+ Công thoát nước thải có đường kính D200 đến D800, vật liệu chuyên dùng.

+ Các tuyến ống tự chảy về trạm xử lý theo độ dốc thiết kế.

+ Các tuyến ống tập trung nước thải về trạm bơm, sau đó bơm chuyển bậc để nước thải tự chảy về trạm xử lý nước thải theo độ dốc thiết kế.

+ Trên đường công thoát nước thải có bố trí các giếng thăm với khoảng cách theo quy định.

- Nước thải được xử lý theo 2 cấp:

+ Cấp thứ I: Xử lý riêng nước thải trong từng nhà máy theo tiêu chuẩn do Ban quản lý của khu công nghiệp đề ra và được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trước khi xả vào mạng lưới thoát nước chung của khu vực.

+ Cấp thứ II: Xử lý nước tại trạm xử lý nước thải của khu công nghiệp, đạt quy chuẩn QCVN 40:2011/BTNMT (cột A), dẫn ra kênh phía bắc dự án.

*** Xử lý chất thải rắn:**

- Tiêu chuẩn rác thải là 0,3 tấn/ha. Lượng rác thải trong một ngày khoảng 45tấn/ngày.

- Rác thải sinh hoạt được vận chuyển đến điểm tập kết rác. Tại đây rác thải được xe chuyên dụng vận chuyển đến nơi xử lý.

- Đối với rác thải trong quá trình sản xuất phải hợp đồng với cơ quan chức năng vận chuyển rác đến khu xử lý rác công nghiệp tập trung của Tỉnh.

6. Thông tin liên lạc:

- Hệ thống thông tin liên lạc cho Khu công nghiệp là 1 hệ thống được ghép nối với Viễn thông khu vực

- Xây dựng tuyến cáp quang và cáp đồng đi ngầm nội bộ trong khu vực (đường ống + hố ga cáp). Đầu tư xây dựng mới các tuyến cống bể trong khu vực: tất cả các tuyến cống bể có dung lượng phù hợp theo nhu cầu được đi một hoặc hai bên hè đường tùy theo nhu cầu.

- Phát triển hạ tầng thông tin liên lạc theo hướng sử dụng chung cơ sở hạ tầng giữa các doanh nghiệp để tiết kiệm, nâng cao hiệu quả đầu tư, đảm bảo cạnh tranh. Thiết kế mạng cáp, ăngten phải đảm bảo tối thiểu dùng chung được cho 2 doanh nghiệp viễn thông cung cấp dịch vụ.

7. Cây xanh:

- Trồng cây xanh lấy bóng mát trên vỉa hè các trục đường trong khu quy hoạch, cây xanh cách ly, cây xanh tập trung.

- Ngoài các mảng cây xanh tập trung và dọc theo các trục đường, trong từng công trình phải có ít nhất 20% diện tích đất trồng cây xanh.

Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh khóa X, kỳ họp thứ 26 (kỳ họp lẻ giữa năm 2025) xem xét, thông qua và ban hành Nghị quyết về nội dung trên, làm cơ sở để Ủy ban nhân dân tỉnh triển khai thực hiện./.

(Đính kèm dự thảo Nghị quyết và các văn bản có liên quan)

Nơi nhận:

- TT.TU, TT.HĐND tỉnh;
- Các vị đại biểu HĐND tỉnh khóa X;
- Các vị đại biểu Quốc Hội tỉnh Long An;
- TT.UBMTTQ và các Đoàn thể tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- CVP, các PCVP.UBND tỉnh;
- Các sở, ngành tỉnh;
- UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- Phòng: KTTC, THKSTTH;
- Lưu: VT, Duy. *og)*

Nguyễn Văn Ứt

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Văn Ứt



PHỤ LỤC

Danh mục các ngành nghề bố trí trong khu công nghiệp Đông Nam Á giai đoạn 2

ST T	Mã ngành	TÊN NGÀNH
A. Lương thực, thực phẩm		
1	1010	Chế biến, bảo quản thịt và các sản phẩm từ thịt
2	1020	Chế biến, bảo quản thủy sản và các sản phẩm từ thủy sản
3	1030	Chế biến và bảo quản rau quả
4	1040	Sản xuất dầu, mỡ động, thực vật
5	1050	Chế biến sữa và các sản phẩm từ sữa
6	1062	Sản xuất tinh bột và các sản phẩm từ tinh bột
7	1071	Sản xuất các loại bánh từ bột
8	1077	Sản xuất cà phê
9	1079	Sản xuất thực phẩm khác chưa được phân vào đâu
10	1104	Sản xuất đồ uống không cồn, nước khoáng
B. Thức ăn chăn nuôi		
11	1080	Sản xuất thức ăn gia súc, gia cầm và thủy sản
C. Sản xuất đồ gỗ - nhựa - đồ dùng văn phòng phẩm		
12	1621	Sản xuất gỗ dán, gỗ lạng, ván ép và ván mỏng khác
13	1622	Sản xuất đồ gỗ xây dựng
14	1623	Sản xuất bao bì bằng gỗ
15	1629	Sản xuất sản phẩm khác từ gỗ; sản xuất sản phẩm từ tre, nứa, rơm, rạ và vật liệu tết bện
16	2013	Sản xuất plastic và cao su tổng hợp dạng nguyên sinh
17	2220	Sản xuất sản phẩm từ plastic
18	2310	Sản xuất thủy tinh và sản phẩm từ thủy tinh
19	3100	Sản xuất giường, tủ, bàn, ghế
20	3230	Sản xuất dụng cụ thể dục, thể thao
21	3240	Sản xuất đồ chơi, trò chơi
22	3250	Sản xuất thiết bị, dụng cụ y tế, nha khoa, chỉnh hình và phục hồi chức năng
D. Hóa mỹ phẩm, dược liệu		
23	2023	Sản xuất mỹ phẩm, xà phòng, chất tẩy rửa, làm bóng và chế phẩm vệ sinh
24	2029	Sản xuất sản phẩm hoá chất khác chưa được phân vào đâu
25	2100	Sản xuất thuốc, hoá dược và dược liệu
E. Linh kiện điện tử - thiết bị điện - đầu tư kinh doanh năng lượng		
31	2610	Sản xuất linh kiện điện tử
32	2620	Sản xuất máy vi tính và thiết bị ngoại vi của máy vi tính
33	2630	Sản xuất thiết bị truyền thông
34	2640	Sản xuất sản phẩm điện tử dân dụng
35	2651	Sản xuất thiết bị đo lường, kiểm tra, định hướng và điều khiển
36	2652	Sản xuất đồng hồ

37	2660	Sản xuất thiết bị bức xạ, thiết bị điện tử trong y học, điện liệu pháp
38	2670	Sản xuất thiết bị và dụng cụ quang học
39	2710	Sản xuất mô tơ, máy phát, biến thể điện, thiết bị phân phối và điều khiển điện
40	2731	Sản xuất dây cáp, sợi cáp quang học
41	2732	Sản xuất dây, cáp điện và điện tử khác
42	2733	Sản xuất thiết bị dây dẫn điện các loại
43	2740	Sản xuất thiết bị điện chiếu sáng
44	2750	Sản xuất đồ điện dân dụng
45	2790	Sản xuất thiết bị điện khác
46	3511	Sản xuất điện (nhiệt điện, khí hóa lỏng LNG)
47	3512	Truyền tải và phân phối điện
48	4221	Xây dựng công trình điện
49	4321	Lắp đặt hệ thống điện
F. Phụ tùng, thiết bị máy móc		
50	2811	Sản xuất động cơ, tua bin (trừ động cơ máy bay, ô tô, mô tô và xe máy)
51	2817	Sản xuất máy móc và thiết bị văn phòng (trừ máy vi tính và thiết bị ngoại vi của máy vi tính)
52	2818	Sản xuất dụng cụ cầm tay chạy bằng mô tơ hoặc khí nén
53	2821	Sản xuất máy nông nghiệp và lâm nghiệp
54	2822	Sản xuất máy công cụ và máy tạo hình kim loại
55	2910	Sản xuất ô tô và xe có động cơ khác (ô tô điện)
56	2920	Sản xuất thân xe ô tô và xe có động cơ khác, rơ moóc và bán rơ moóc
57	2930	Sản xuất phụ tùng và bộ phận phụ trợ cho xe ô tô và xe có động cơ khác
58	3011	Đóng tàu và cầu kiện nổi
59	3012	Đóng thuyền, xuồng thể thao và giải trí
60	3091	Sản xuất mô tô, xe máy
61	3092	Sản xuất xe đạp và xe cho người khuyết tật
G. Khí đốt – kho bãi		
62	3520	Sản xuất khí đốt, phân phối nhiên liệu khí bằng đường ống (CNG, LNG, LPG) Sản xuất nhiên liệu sinh học dùng cho ngành hàng không (SAF)
63	3700	Thoát nước và xử lý nước thải
64	5210	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa
H. Hàng tiêu dùng – Vật liệu xây dựng		
65	1520	Sản xuất giày, dép
66	1311	Sản xuất sợi
67	1410	May trang phục (trừ trang phục từ da lông thú)
68	2392	Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét
69	2395	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao



70	2022	Sản xuất sơn, vec-ni và các chất sơn, quét tương tự; sản xuất mực in và má-tít
71	2393	Sản xuất sản phẩm gốm sứ khác

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Số: /NQ-HĐND

Long An, ngày tháng 6 năm 2025

NGHỊ QUYẾT

**Về việc thông qua đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000
Khu công nghiệp Đông Nam Á giai đoạn 2, xã Phước Vĩnh Đông, huyện
Cần Giuộc, tỉnh Long An**

DỰ THẢO

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH LONG AN
KHÓA X - KỲ HỌP THỨ 26**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/02/2025;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13;

*Căn cứ Luật về sửa đổi bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến
Quy hoạch số 35/2018/QH14.*

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

*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 số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Thủ tướng Chính
phủ về việc 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 số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ xây dựng về việc
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;*

*Xét Tờ trình số/TTr-UBND ngày / /2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh
về việc thông đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp
Đông Nam Á giai đoạn 2, xã Phước Vĩnh Đông, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An;
Báo cáo thẩm tra số/BC-HĐND ngàytháng năm 2025 của Ban Kinh tế -
ngân sách Hội đồng nhân dân tỉnh và ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng
nhân dân tỉnh tại kỳ họp.*

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thống nhất thông qua đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Đông Nam Á giai đoạn 2, xã Phước Vĩnh Đông, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, như sau:

I. Vị trí, giới hạn, diện tích:

- Khu công nghiệp Đông Nam Á giai đoạn 2 nằm trên địa bàn xã Phước Vĩnh Đông, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An:

- + Phía Bắc giáp sông Kênh Hàng;
- + Phía Nam giáp KCN Đông Nam Á giai đoạn 1;
- + Phía Đông giáp sông Soài Rạp và khu Cảng Long An;
- + Phía Tây giáp đất phát triển đô thị Đông Nam Á.
- Tổng diện tích khu đất quy hoạch: 209 ha.

II. Tính chất khu công nghiệp:

- Là Khu công nghiệp thế hệ mới, trong đó tập trung phát triển các ngành, sản phẩm công nghiệp có lợi thế cạnh tranh, tiết kiệm tài nguyên.

- Ưu tiên công nghiệp công nghệ cao, công nghiệp hỗ trợ, năng lượng có giá trị gia tăng cao, ít sử dụng lao động.

- Khu công nghiệp có khả năng 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.

- Những ngành nghề sản xuất công nghiệp theo định hướng quy hoạch tổng thể của cả nước đã được Chính phủ thông qua, phù hợp với quy hoạch chung của tỉnh Long An và danh mục ngành nghề Khu công nghiệp Đông Nam Á tiếp nhận:

- + Lương thực, thực phẩm; Thức ăn chăn nuôi;
- + Sản xuất đồ gỗ - nhựa – đồ dùng văn phòng phẩm;
- + Hóa mỹ phẩm, dược liệu;
- + Linh kiện điện tử - thiết bị điện - đầu tư kinh doanh năng lượng; Sản xuất điện (nhiệt điện, khí hóa lỏng LNG); Xây dựng công trình điện....
- + Phụ tùng, thiết bị máy móc;
- + Khí đốt – kho bãi;
- + Hàng tiêu dùng – Vật liệu xây dựng.

- Danh mục các ngành nghề bố trí trong Khu công nghiệp Đông Nam Á giai đoạn 2 đính kèm tại phụ lục. Ban Quản lý Khu kinh tế lấy ý kiến thống nhất của Sở Nông nghiệp và Môi trường trước khi UBND tỉnh phê duyệt.

- Việc bố trí phân nhóm ngành nghề thực hiện khi triển khai thủ tục đánh giá tác động môi trường.

III. Quy hoạch sử dụng đất:

1. Phân khu chức năng:

a. Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi: diện tích 149,44ha.

- Mật độ xây dựng thuần của lô đất xây dựng tối đa là 70%. Đối với các lô đất xây dựng nhà máy có trên 05 sàn sử dụng để sản xuất, mật độ xây dựng thuần tối đa là 60%.

- Tầng cao xây dựng: ≤ 05 tầng.

- Tỷ lệ đất cây xanh trong từng lô đất xây dựng tối thiểu 20% diện tích đất.
- Chiều cao xây dựng : $\leq 45\text{m}$.

b. Công trình hành chính, dịch vụ: diện tích 1,44ha.

- Khu hành chính: 0,2ha. Bố trí nhà điều hành khu công nghiệp, văn phòng làm việc.

- Khu dịch vụ DV-1: diện tích 1,11ha. Bố trí các loại công trình sau:

+ Công trình thiết chế văn hóa phục vụ khu công nghiệp như y tế, sinh hoạt văn hóa, sân chơi thể dục thể thao, dịch vụ thương mại và tiện ích công cộng. Trong đó Trung tâm Văn hóa – Thể thao trong khu đất dịch vụ Khu công nghiệp tối thiểu là 1.000m².

+ Văn phòng làm việc và cho thuê.

+ Nhà lưu trú công nhân và các dịch vụ khác.

- Khu dịch vụ DV-2: diện tích 0,13ha. Bố trí nhà lưu trú cho công nhân.

* *Bố trí tối thiểu 20% quỹ đất thương mại, dịch vụ của khu công nghiệp để làm nhà lưu trú công nhân.*

- Chỉ tiêu xây dựng:

+ Khu hành chính: mật độ xây dựng $\leq 40\%$; tầng cao xây dựng ≤ 5 tầng.

+ Khu dịch vụ DV-1: mật độ xây dựng $\leq 45\%$; tầng cao xây dựng ≤ 12 tầng.

Chiều cao xây dựng: $\leq 45\text{m}$.

+ Khu dịch vụ DV-2: mật độ xây dựng $\leq 40\%$; tầng cao xây dựng ≤ 3 tầng.

* Đất xây dựng nhà ở công nhân và tái định cư giao Ban Quản lý Khu kinh tế tham mưu thực hiện theo quy định.

c. Đất An ninh: diện tích 4,5ha.

+ Trụ sở đội cảnh sát PCCC&CNCH: 0,5ha.

+ Đất an ninh: 4ha (2,5ha dành cho dự án Cảng Long An, 2ha dành cho KCN Đông Nam Á giai đoạn 2).

- Mật độ xây dựng tối đa 50%.

- Tầng cao xây dựng: ≤ 05 tầng.

d. Đất Tín ngưỡng: diện tích 0,24ha.

đ. Giao thông: diện tích 25,95ha.

e. Cây xanh- mặt nước: diện tích 24,85ha.

+ Cây xanh cảnh quan: 22,36ha.

+ Cây xanh cách ly: 0,75ha.

+ Mặt nước: 1,74ha.

- Mật độ xây dựng tối đa 05%.

- Tầng cao xây dựng: ≤ 01 tầng.

g. Các khu kỹ thuật: diện tích 2,58ha.

+ Trạm xử lý nước thải: 1,97ha.

+ Trạm trung chuyển chất thải rắn: 0,05ha.

+ Trạm bơm tăng áp và cụm bơm phòng cháy: 0,1ha.

+ Bãi đỗ xe, xưởng sửa chữa: 0,46ha.

- Mật độ xây dựng tối đa 50%.

- Tầng cao xây dựng: ≤ 03 tầng.

2. Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất:

- Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	: 149,44 ha (71,50%)
- Đất công trình hành chính, dịch vụ	: 1,41 ha (0,69%)
- Đất an ninh	: 4,5ha (2,15%)
- Đất giao thông	: 25,94 ha (12,43%)
- Đất cây xanh- mặt nước	: 24,85ha (11,89%)
- Đất các khu kỹ thuật	: 2,58ha (1,23%)

Tổng cộng

: 209,00ha (100%)

Các nội dung còn lại, Hội đồng nhân dân tỉnh giao Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, phê duyệt theo đúng quy định của pháp luật.

Điều 2. Giao Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết.

Điều 3. Giao Thường trực Hội đồng nhân dân, các Ban của Hội đồng nhân dân, Tổ đại biểu và đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh giám sát việc thực hiện Nghị quyết.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh khóa X, kỳ họp thứ 26 (kỳ họp lệ giữa năm 2025) thông qua ngày tháng năm 2025 và có hiệu lực thi hành kể từ ngày Hội đồng nhân dân tỉnh thống nhất thông qua./.

Nơi nhận:

- UB Thường vụ Quốc hội (b/c);
- Chính phủ (b/c);
- VP. Quốc hội, VP. CP (TP.HCM) (b/c);
- Ban Công tác đại biểu của UBTWQH (b/c);
- Bộ Xây dựng;
- Thường trực Tỉnh ủy (b/c);
- Đại biểu QH đơn vị tỉnh Long An;
- Đại biểu HĐND tỉnh khóa X;
- UBND tỉnh, UBND TP. HCM;
- Các sở, ngành, đoàn thể tỉnh;
- TT. HĐND, UBND huyện, thị xã, thành phố;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- Văn phòng UBND tỉnh;
- Các phòng thuộc Văn phòng Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- Trang Thông tin điện tử HĐND tỉnh;
- Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh (đăng công báo);
- Lưu: VT;

CHỦ TỊCH

PHỤ LỤC

Danh mục các ngành nghề bố trí trong khu công nghiệp Đông Nam Á giai đoạn 2

ST T	Mã ngành	TÊN NGÀNH
A. Lương thực, thực phẩm		
1	1010	Chế biến, bảo quản thịt và các sản phẩm từ thịt
2	1020	Chế biến, bảo quản thủy sản và các sản phẩm từ thủy sản
3	1030	Chế biến và bảo quản rau quả
4	1040	Sản xuất dầu, mỡ động, thực vật
5	1050	Chế biến sữa và các sản phẩm từ sữa
6	1062	Sản xuất tinh bột và các sản phẩm từ tinh bột
7	1071	Sản xuất các loại bánh từ bột
8	1077	Sản xuất cà phê
9	1079	Sản xuất thực phẩm khác chưa được phân vào đâu
10	1104	Sản xuất đồ uống không cồn, nước khoáng
B. Thức ăn chăn nuôi		
11	1080	Sản xuất thức ăn gia súc, gia cầm và thủy sản
C. Sản xuất đồ gỗ - nhựa – đồ dùng văn phòng phẩm		
12	1621	Sản xuất gỗ dán, gỗ lạng, ván ép và ván mỏng khác
13	1622	Sản xuất đồ gỗ xây dựng
14	1623	Sản xuất bao bì bằng gỗ
15	1629	Sản xuất sản phẩm khác từ gỗ; sản xuất sản phẩm từ tre, nứa, rơm, rạ và vật liệu tết bện
16	2013	Sản xuất plastic và cao su tổng hợp dạng nguyên sinh
17	2220	Sản xuất sản phẩm từ plastic
18	2310	Sản xuất thủy tinh và sản phẩm từ thủy tinh
19	3100	Sản xuất giường, tủ, bàn, ghế
20	3230	Sản xuất dụng cụ thể dục, thể thao
21	3240	Sản xuất đồ chơi, trò chơi
22	3250	Sản xuất thiết bị, dụng cụ y tế, nha khoa, chỉnh hình và phục hồi chức năng
D. Hóa mỹ phẩm, dược liệu		
23	2023	Sản xuất mỹ phẩm, xà phòng, chất tẩy rửa, làm bóng và chế phẩm vệ sinh
24	2029	Sản xuất sản phẩm hoá chất khác chưa được phân vào đâu
25	2100	Sản xuất thuốc, hoá dược và dược liệu
E. Linh kiện điện tử - thiết bị điện - đầu tư kinh doanh năng lượng		
31	2610	Sản xuất linh kiện điện tử
32	2620	Sản xuất máy vi tính và thiết bị ngoại vi của máy vi tính
33	2630	Sản xuất thiết bị truyền thông
34	2640	Sản xuất sản phẩm điện tử dân dụng
35	2651	Sản xuất thiết bị đo lường, kiểm tra, định hướng và điều khiển
36	2652	Sản xuất đồng hồ

37	2660	Sản xuất thiết bị bức xạ, thiết bị điện tử trong y học, điện liệu pháp
38	2670	Sản xuất thiết bị và dụng cụ quang học
39	2710	Sản xuất mô tơ, máy phát, biến thể điện, thiết bị phân phối và điều khiển điện
40	2731	Sản xuất dây cáp, sợi cáp quang học
41	2732	Sản xuất dây, cáp điện và điện tử khác
42	2733	Sản xuất thiết bị dây dẫn điện các loại
43	2740	Sản xuất thiết bị điện chiếu sáng
44	2750	Sản xuất đồ điện dân dụng
45	2790	Sản xuất thiết bị điện khác
46	3511	Sản xuất điện (nhiệt điện, khí hóa lỏng LNG)
47	3512	Truyền tải và phân phối điện
48	4221	Xây dựng công trình điện
49	4321	Lắp đặt hệ thống điện

F. Phụ tùng, thiết bị máy móc

50	2811	Sản xuất động cơ, tua bin (trừ động cơ máy bay, ô tô, mô tô và xe máy)
51	2817	Sản xuất máy móc và thiết bị văn phòng (trừ máy vi tính và thiết bị ngoại vi của máy vi tính)
52	2818	Sản xuất dụng cụ cầm tay chạy bằng mô tơ hoặc khí nén
53	2821	Sản xuất máy nông nghiệp và lâm nghiệp
54	2822	Sản xuất máy công cụ và máy tạo hình kim loại
55	2910	Sản xuất ô tô và xe có động cơ khác (ô tô điện)
56	2920	Sản xuất thân xe ô tô và xe có động cơ khác, rơ moóc và bán rơ moóc
57	2930	Sản xuất phụ tùng và bộ phận phụ trợ cho xe ô tô và xe có động cơ khác
58	3011	Đóng tàu và cấu kiện nổi
59	3012	Đóng thuyền, xuồng thể thao và giải trí
60	3091	Sản xuất mô tô, xe máy
61	3092	Sản xuất xe đạp và xe cho người khuyết tật

G. Khí đốt – kho bãi

62	3520	Sản xuất khí đốt, phân phối nhiên liệu khí bằng đường ống (CNG, LNG, LPG) Sản xuất nhiên liệu sinh học dùng cho ngành hàng không (SAF)
63	3700	Thoát nước và xử lý nước thải
64	5210	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa

H. Hàng tiêu dùng – Vật liệu xây dựng

65	1520	Sản xuất giày, dép
66	1311	Sản xuất sợi
67	1410	May trang phục (trừ trang phục từ da lông thú)
68	2392	Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét
69	2395	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao

70	2022	Sản xuất sơn, véc ni và các chất sơn, quét tương tự; sản xuất mực in và ma tít
71	2393	Sản xuất sản phẩm gốm sứ khác