

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Số: 3493/QĐ-UBND

TP. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 7 năm 2009

QUYẾT ĐỊNH

**Về duyệt nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng Khu dân cư công nghiệp
Lê Minh Xuân (tỷ lệ 1/5000) tại xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 08/NĐ-CP ngày 24 tháng 01 năm 2005 của Chính phủ về Quy hoạch xây dựng đô thị. Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng ban hành theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008;

Căn cứ Quyết định số 3368/QĐ-UBND ngày 31 tháng 7 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng các Khu công nghiệp thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2020 có tính đến năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 5731/QĐ-UB ngày 11 tháng 12 năm 2006 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch của đồ án quy hoạch chung xây dựng huyện Bình Chánh đến năm 2020;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 2844/TTr-SQHKT ngày 12 tháng 8 năm 2008 về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng Khu dân cư công nghiệp Lê Minh Xuân tại xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh do Viện Quy hoạch xây dựng thành phố lập kèm hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng Khu dân cư công nghiệp Lê Minh Xuân (tỷ lệ 1/5000) tại xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh do Viện Quy hoạch xây dựng thành phố lập,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng Khu dân cư công nghiệp Lê Minh Xuân (tỷ lệ 1/5000) tại xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh với các nội dung

chính như sau: (đính kèm hồ sơ lập nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng Khu dân cư công nghiệp Lê Minh Xuân).

1. Vị trí và quy mô nghiên cứu:

1.1. Vị trí khu đất quy hoạch có các mặt giáp giới như sau:

Vị trí thuộc xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh

- Đông giáp: Kênh C

- Tây giáp: đường Vành đai 3 dự phóng

- Nam giáp: Kênh 9

- Bắc giáp: Đường điện 500kV song song và cách đường Tỉnh lộ 10 khoảng 700m.

1.2. Quy mô diện tích đất, dân số:

a) Quy mô đất:

- Diện tích toàn khu : 1.121ha

b) Dân số:

- Dân số hiện trạng : 2.200 người

- Dân số dự kiến : 40.000 người

- Số lao động dự kiến : 84.000 lao động.

2. Tính chất và chức năng quy hoạch:

- Khu công nghiệp Lê Minh Xuân có tính chất là công nghiệp nhẹ và các ngành công nghiệp có ô nhiễm không khí (khói bụi) và tiếng ồn nhưng không có gây ô nhiễm nguồn nước như cơ khí, cán kéo kim loại, nhựa, chất dẻo, lắp ráp điện tử, may mặc, dệt, da, chế biến lương thực thực phẩm, không bố trí các ngành hóa chất hóa dầu, ưu tiên phát triển ngành công nghiệp chế biến lương thực - thực phẩm, điện - điện tử và bố trí các ngành công nghiệp trọng yếu theo Quyết định số 188/2004/QĐ-TTg ngày 01 tháng 11 năm 2004 của Thủ tướng Chính phủ.

- Về cụm công nghiệp: Cụm công nghiệp Lê Minh Xuân phục vụ cho yêu cầu di dời công nghiệp quận huyện: nấu kim loại màu, cán kéo kim loại, sản xuất hương liệu, khuôn mẫu sản xuất giày, gia công cơ khí, bao bì.

- Về khu dân cư: chủ yếu phục vụ cho yêu cầu nhà ở công nhân và tái định cư.

3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của các khu chức năng:

3.1. Khu và cụm công nghiệp:

Số lao động dự kiến: 84.000 lao động.

+ Chỉ tiêu sử dụng đất:

Tỷ lệ các loại đất phân bổ trong Khu và cụm công nghiệp được khống chế như sau:

- Đất sản xuất công nghiệp và kho tàng : tối thiểu 55%
- Đất hành chính, dịch vụ : tối thiểu 2%
- Đất giao thông, bãi xe : tối thiểu 10%
- Đất cây xanh : tối thiểu 12%
- Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật : tối thiểu 1,5%

+ Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật cho khu công nghiệp:

- Chỉ tiêu cấp nước : 50 m³/ha/ngày đêm
- Chỉ tiêu cấp điện : 300 - 350 kW/ha.
- Chỉ tiêu thoát nước thải : 50 m³/ha/ngày
- Chỉ tiêu rác thải : 0,5 tấn/ha/ngày

3.2. Khu dân cư (tái định cư và nhà ở công nhân):

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đề xuất khống chế theo Quyết định số 5731/QĐ-UB ngày 11 tháng 12 năm 2006 của Ủy ban nhân dân thành phố về phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng huyện Bình Chánh đến năm 2020, tuy nhiên có điều chỉnh cho phù hợp với tính chất khu nhà ở công nhân và tái định cư như sau:

+ Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Mật độ xây dựng : 30 - 60%
- Tầng cao : tối đa 9 tầng
- Chỉ tiêu đất dân dụng : 20,0 - 44,0 m²/người
- Đất ở : 12,0 - 20,0 m²/người
- Đất công trình công cộng : 2,0 - 4,0 m²/người
- Đất cây xanh, thể dục thể thao : 2,0 - 10,0 m²/người
- Đất giao thông : 4,0 - 10,0 m²/người.

+ Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt : 200 lít/người/ngày đêm
- Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt : 1.200 - 1.500 kWh/người-năm

- Chỉ tiêu thoát nước thải sinh hoạt : 200 lít/người/ngày đêm
- Chỉ tiêu rác thải sinh hoạt : 1,0 kg/người /ngày đêm.

4. Định hướng phát triển không gian đô thị:

Phân khu chức năng: Khu đất được chia làm 3 khu vực:

Khu I: quy mô khoảng 443ha, giới hạn bởi phía Tây kênh B và phía Bắc đường Trần Đại Nghĩa.

- Dự kiến số lao động là 35.000 công nhân.
- Định hướng phát triển: phần lớn là đất nông trường chọn hướng chính trước mặt sẽ mở trục đường từ Trần Đại Nghĩa vào, về lâu dài lấy trục chính từ đường Vòng cung Tây Bắc (bao gồm đường Võ Hữu Lợi và đường Láng Le - Bàu Cò), có các trục giao thông chính kết nối với khu công nghiệp hiện hữu và khu dân cư dự kiến.
- Chức năng chính: Khu I được bố trí cho khu công nghiệp với các chức năng:
 - Khu vực xây dựng các xí nghiệp công nghiệp.
 - Khu trung tâm công nghiệp: bao gồm hành chính, văn phòng điều hành, các dịch vụ phục vụ khu công nghiệp.
 - Khu cây xanh tập trung tạo cảnh quan cho toàn khu vực đồng thời tạo hướng mở ra kênh B (trục đường vòng cung Tây Bắc) và nối tiếp với không gian công viên cây xanh và công trình công cộng của cụm công nghiệp.
 - Khu kho tàng được bố trí gần các trục giao thông chính và thuận tiện cho việc tập kết cũng như vận chuyển hàng hóa, các dãy cây xanh cách ly.
 - Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật, bến bãi.
 - Tổ chức hệ thống giao thông nội bộ đảm bảo các chỉ tiêu thông số kỹ thuật chuyên ngành.

Khu II: quy mô khoảng 580,5ha giới hạn bởi phía Đông kênh B

- Dự kiến số lao động là 49.000 công nhân.
- Chức năng chính: bao gồm các khu, cụm công nghiệp hiện hữu được mở rộng một phần lên hướng Bắc, một phần phía Nam được bố trí cụm công nghiệp (gần đường Trần Đại Nghĩa) với tổng diện tích cho cụm công nghiệp khoảng 50ha, có các chức năng sau:
 - Khu vực xây dựng các xí nghiệp công nghiệp.
 - Khu hành chính, dịch vụ.

- Hệ thống giao thông, bến bãi, các công trình hạ tầng kỹ thuật.
- Các mảng xanh công viên, cây xanh cách ly...

Khu III: quy mô khoảng 97,5ha giới hạn bởi phía Tây kênh B, phía Nam đường Trần Đại Nghĩa.

- Dân số dự kiến 40.000 người

- Định hướng phát triển: khu dân cư bao gồm khu tái định cư, nhằm tái định cư tại chỗ các hộ dân phải di dời trong khu quy hoạch và khu nhà ở công nhân phục vụ tại khu công nghiệp. Trong khu quy hoạch xây dựng đầy đủ các công trình phúc lợi công cộng phục vụ người dân và công nhân lao động như: trường học, y tế, văn hóa, giải trí, thể dục thể thao, thương mại dịch vụ, công viên cây xanh.

5. Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị:

5.1. Giao thông:

Dự kiến có các trục đường chính đối ngoại, đường chính khu vực và đường khu vực như sau:

- Xây dựng mới đường Vành đai 3, lộ giới 60m, đi ngang qua ranh phía Tây khu đất.

- Xây dựng trục đường vòng cung Tây Bắc trên cơ sở mở rộng đường Võ Hữu Lợi, đường Láng Le - Bà Cò.

- Cải tạo nâng cấp mở rộng đường Trần Đại Nghĩa, lộ giới 40m.

- Xây dựng các trục đường ngang và các trục đường dọc khác nối kết các khu chức năng quy hoạch với các trục đường chính đối ngoại.

+ Chỉ tiêu tỷ lệ diện tích giao thông từ 14 - 16% diện tích chung.

5.2. San nền - thoát nước mặt:

* Quy hoạch chiều cao (san nền): Chọn giải pháp đắp nền tạo mặt bằng xây dựng, cao độ nền xây dựng lựa chọn: $H_{xd} \geq 2,20m$ - Hệ cao độ VN 2000.

* Quy hoạch thoát nước mưa:

- Cải tạo, xây dựng kè bảo vệ cho hệ thống kênh thoát nước trong khu vực.

- Tổ chức hệ thống thoát riêng nước bản và mưa, cống thoát nước đặt ngầm.

- Quy hoạch mới hệ thống cống thoát nước dọc các trục đường giao thông trong khu vực và tập trung theo các tiêu lưu vực để dẫn xả ra hệ thống kênh thoát khu vực (gồm kênh B, kênh C và các kênh nhánh).

5.3. Cấp điện:

a) Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt:

- Điện sinh hoạt dân dụng : 1.200 - 1.500 kWh/người-năm
- Điện sản xuất công nghiệp: 300 - 350 kW/ha.

b) Nguồn điện:

Trạm 110/15-22kV Khu công nghiệp Lê Minh Xuân, đường dây 110kV hiện hữu sẽ được cải tạo phù hợp với khu quy hoạch.

c) Lưới điện:

Lưới điện hiện hữu sẽ được cải tạo tăng công suất và thay thế dần bằng cáp ngầm, lưới điện xây dựng mới sử dụng cáp ngầm để đảm bảo an toàn và mỹ quan đô thị.

5.4. Cấp nước:

a) Tiêu chuẩn cấp nước:

Tiêu chuẩn nước cấp sinh hoạt:

- Nước cấp sinh hoạt cho công nhân: $q_{sh} = 200$ lít/người ngày-dêm
- Nước cấp dịch vụ công cộng : $q_{cc} = 25$ lít/người ngày-dêm
- Nước cấp tưới cây $q_t = 20$ l/người ngày-dêm
- Nước thải khách vãng lai $q_k = 30$ lít/người ngày-dêm

Tiêu chuẩn nước cấp Khu công nghiệp:

- Khu sản xuất $q = 50$ m³/ha ngày
- Khu dịch vụ $q = 40$ m³/ha ngày
- Khu kho bãi - công trình dầu mỡ hạ tầng $q = 10$ m³/ha ngày.

Các chỉ tiêu khác:

- Lưu lượng tổn thất 22%
- Tỷ lệ cấp nước cho khu dân cư là 100%.
- Hệ số dùng nước không điều hòa khu dân cư $K_{ngày} = 1,2$, $K_{giờ} = 1,6$
- Độ sâu tối thiểu đỉnh ống cách mặt đất thiết kế 0,6m
- Hệ số dùng nước không điều hòa khu công nghiệp $K_{ngày} = 1,1$, $K_{giờ} = 1,8$
- Mật độ xây dựng cống 220 m/ha.

b) Nguồn cấp nước:

Đến năm 2010 vùng phục vụ dự án sẽ được bổ sung bởi 2 nguồn nước máy thành phố.

+ Dự án Nhà máy nước Kênh Đông công suất $Q = 200.000 \text{ m}^3/\text{ngày}$ dự kiến hoạt động năm 2008.

c) Tuyến cấp nước máy chính:

- Tuyến ống cấp nước hiện trạng Ø250 trên đường Tỉnh Lộ 10 và Ø200 trên đường Láng Le - Bà Cò.

- Tuyến ống Ø600 đi dọc đường Tỉnh Lộ 10 (phía Bắc khu quy hoạch) dự kiến xây dựng 2007 - 2010.

- Tuyến ống Ø500mm dọc đường Trần Đại Nghĩa (phía Nam khu quy hoạch) dự kiến xây dựng 2007 - 2010.

- Tuyến ống Ø500mm dọc đường Láng Le - Bà Cò (đi giữa khu quy hoạch) dự kiến xây dựng 2007 - 2010.

- Các tuyến ống này thuộc mạng cấp nước Nhà máy nước sông Sài Gòn - giai đoạn 2 và kênh Đông.

- Dựa vào các vòng cấp nước chính trên, sẽ phát triển các vòng cấp nước cấp 2 và 3 từ đó phát triển tiếp các tuyến nhánh cụt dạng cành cây để phân phối nước đến từng công trình.

d) Chữa cháy:

Lưu lượng cấp nước chữa cháy cho một đám cháy 1,5 l/s số đám cháy xảy ra đồng thời cùng một lúc là 2 đám cháy. Các trụ chữa cháy được bố trí trên các tuyến ống cấp nước Ø150, khoảng cách giữa các trụ chữa cháy từ 150m đến 200m.

5.5. Thoát nước bản, vệ sinh môi trường:**a) Các chỉ tiêu về thoát nước bản và vệ sinh đô thị:**

- Tiêu chuẩn thoát nước thải sinh hoạt: 200 lít/người/ngày

- Tiêu chuẩn thoát nước thải công nghiệp: 50 m³/ha/ngày

- Tiêu chuẩn thải rác: 0,5 tấn/ha/ngày.

b) Hệ thống thoát nước bản:

Sử dụng hệ thống thoát nước riêng và xử lý nước bản cục bộ cho khu quy hoạch. Xây dựng hệ thống cống thoát nước bản cho cả khu vực để thu gom nước bản đưa về

trạm xử lý nước bẩn hiện hữu đặt ở phía Nam khu quy hoạch, cạnh kênh số 8. Công suất trạm xử lý sẽ được nâng lên để đáp ứng với lưu lượng nước bẩn cần xử lý của khu vực quy hoạch.

Tiêu chuẩn xả nước thải sau xử lý: Cột A - TCVN 5945-2005.

c) Vệ sinh đô thị:

Rác được vận chuyển đến khu xử lý rác theo quy hoạch của thành phố.

5.6. Đánh giá tác động môi trường:

Dự tính lượng nước thải do công nghiệp của Khu công nghiệp là 52077,5 m³/ngày đêm, lượng rác thải công nghiệp là 520,775 tấn/ngày đêm. Tải lượng BOD sinh hoạt là 2.400 kg/ngày, COD là 3.840 kg/ngày, lượng rác thải sinh hoạt khoảng 40 tấn/ngày.

Các cơ sở sản xuất phải thực hiện đúng theo giấy phép đăng ký đạt tiêu chuẩn môi trường của cấp thẩm quyền phê duyệt, thu gom và quản lý nguồn chất thải rắn, chất thải nguy hại theo đúng quy định.

6. Các lưu ý chung:

Phạm vi ranh giới xác lập quy hoạch tiếp cạnh với kênh C và các tuyến kênh thủy lợi hiện hữu, liên quan đến việc tưới tiêu vùng đất nông trường của huyện Bình Chánh, trong quá trình triển khai nghiên cứu đồ án quy hoạch chung xây dựng cần có ý kiến của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Sở Giao thông vận tải về yêu cầu san lấp kênh, hành lang bảo vệ và các vấn đề liên quan khác về mạng lưới đường, lộ giới, tổ chức mặt cắt giao thông...

Điều 2. Trên cơ sở nội dung nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng được duyệt, giao Ban Quản lý Khu Chế xuất và Công nghiệp thành phố, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh và Viện Quy hoạch xây dựng thành phố triển khai thực hiện nghiên cứu đồ án nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng Khu dân cư công nghiệp Lê Minh Xuân và trình duyệt theo quy định.

Riêng đối với khu vực III (khu dân cư phục vụ cho yêu cầu nhà ở công nhân và tái định cư), với tính chất không là khu đô thị mới, giao Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh trên cơ sở thống nhất các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc nêu tại mục 3.2 nêu trên, lập và phê duyệt nhiệm vụ, đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 phục vụ yêu cầu quản lý quy hoạch và triển khai đầu tư xây dựng theo quy định hiện hành.

Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Tài nguyên và Môi trường, Ban Quản lý các Khu Chế xuất và Công nghiệp thành phố và Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh xác lập ranh đất quy hoạch, thực hiện tốt việc quản lý đất trong phạm vi quy hoạch.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Giao thông vận tải, Giám đốc Sở Công Thương, Trưởng Ban Quản lý các Khu Chế xuất và Công nghiệp thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

Nguyễn Thành Tài