

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 4743/QĐ-UBND

TP. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 10 năm 2010

QUYẾT ĐỊNH**Về duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Cụm công nghiệp sạch Trường Phú 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 Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24 tháng 01 năm 2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng đô thị;

Căn cứ Nghị định số 108/2006/NĐ-CP ngày 22 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 4809/QĐ-UBND ngày 22 tháng 10 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng các cụm công nghiệp địa phương thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2020, có tính đến năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 529/QĐ-UBND ngày 08 tháng 02 năm 2006 của Ủy ban nhân dân thành phố về cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Trường Phú chuyển mục đích sử dụng đất tại xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh để đầu tư xây dựng cụm công nghiệp sạch;

Căn cứ Quyết định số 3331/QĐ-UBND ngày 02 tháng 8 năm 2008 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp sạch Trường Phú tại xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh;

Xét đề xuất của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 115/TTr-SQHKT ngày 15 tháng 01 năm 2010,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp sạch Trường Phú tại xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh với các nội dung chính như sau: (đính kèm hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500).

1. Vị trí giới hạn khu đất quy hoạch:

- Tổng diện tích: 13,83ha, giới hạn như sau:

- + Phía Đông : giáp mương thủy lợi.
- + Phía Tây : giáp mương thủy lợi.
- + Phía Nam : giáp đường Trần Đại Nghĩa
- + Phía Bắc : giáp đường dự kiến dọc kinh, lộ giới 16m.

2. Tính chất và cơ cấu phân khu chức năng:

- Tính chất là cụm công nghiệp chủ yếu dành để bố trí các loại hình công nghiệp thông thường ít gây ô nhiễm như sản xuất đồ chơi trẻ em, đồ gia dụng, phao lưới cá, gia công ép nhựa chính phẩm, các sản phẩm từ nhựa khác, tiện cơ khí, sửa chữa khuôn mẫu, dệt, may mặc, cán sóng tole, bao bì, thủy tinh, y tế - dân dụng... (theo nội dung Quyết định số 3331/QĐ-UBND ngày 02 tháng 8 năm 2008 của Ủy ban nhân dân thành phố về phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết 1/500 Cụm công nghiệp Trường Phú).

- Các khu chức năng:

- + Khu nhà máy, sản xuất theo dạng phân lô
- + Khu kho bãi
- + Khu hành chính - dịch vụ
- + Khu cây xanh công viên
- + Khu công trình hạ tầng kỹ thuật
- + Đường giao thông.

- Cụm công nghiệp được xây dựng đồng bộ, đảm bảo việc nối kết hạ tầng với các khu và cụm công nghiệp hiện hữu và dự kiến phát triển tại khu vực.

3. Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc và cơ cấu sử dụng đất:**3.1. Các chỉ tiêu chung về quy hoạch - kiến trúc:**

+ Số lao động dự kiến: 1.400 lao động (bình quân 100 lao động/1ha)

+ Mật độ xây dựng trong từng khu chức năng:

. Khu sản xuất, nhà máy, kho tàng : $\leq 60\%$

. Khu hành chính - dịch vụ : $\leq 30\%$

. Khu hạ tầng kỹ thuật : $\leq 30\%$

. Khu công viên cây xanh : $\leq 5\%$

+ Tầng cao xây dựng:

. Khu sản xuất, nhà máy, kho tàng : ≤ 2 tầng

. Khu hành chính - dịch vụ : ≤ 3 tầng

. Khu hạ tầng kỹ thuật : 1 tầng

. Khu công viên cây xanh : 1 tầng

3.2. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
1	Đất nhà máy - kho tàng	90.186,6	65,18
2	Đất hành chính - dịch vụ	2.352,25	1,70
3	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	1.688,10	1,22
4	Đất công viên cây xanh	14.461,25	10,45
5	Đất giao thông	29.679,30	21,45
	Tổng cộng	138.367,50	100

3.3. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của các hạng mục công trình:

a) Đất xây dựng nhà máy, kho tàng: 90.186,60m².

Tổng số lô: 26 lô đất (ký hiệu từ 1 đến 26):

+ Lô số 1 - 18:

. Diện tích đất : 3.011,5m² - 3.100,05m²/lô

. Mật độ xây dựng : $\leq 60\%$

. Tầng cao xây dựng : ≤ 2 tầng

- . Hệ số sử dụng đất : 1,2
- . Khoảng lùi:
 - Sân trước : 12m
 - Sân sau : 6m
 - Sân bên : 4,5m
- + Lô số 19:
 - . Diện tích đất : 5.498,35m²
 - . Mật độ xây dựng : ≤ 60%
 - . Tầng cao xây dựng : ≤ 2 tầng
 - . Hệ số sử dụng đất : 1,2
 - . Khoảng lùi:
 - Sân trước (hướng Nam) : 16m
 - Sân sau và sân bên : 6m
- + Lô số 20:
 - . Diện tích đất : 4.985,75m²
 - . Mật độ xây dựng : ≤ 60%
 - . Tầng cao xây dựng : ≤ 2 tầng
 - . Hệ số sử dụng đất : 1,2
 - . Khoảng lùi:
 - Sân trước : 12m
 - Sân sau : 6m
 - Sân bên : ≥ 4,5m
- + Lô số 21:
 - . Diện tích đất : 3.287,65m²
 - . Mật độ xây dựng : ≤ 60%
 - . Tầng cao xây dựng : ≤ 2 tầng
 - . Hệ số sử dụng đất : 1,2

. Khoảng lùi:

- Sân trước : 12m
- Sân sau : 6m
- Sân bên : $\geq 4,5m$

+ Lô số 22:

- . Diện tích đất : 3.721,40m²
- . Mật độ xây dựng : $\leq 60\%$
- . Tầng cao xây dựng : ≤ 2 tầng
- . Hệ số sử dụng đất : 1,2

. Khoảng lùi:

- Sân trước : 12m
- Sân sau : 6m
- Sân bên : $\geq 4,5m$

+ Lô số 23 - 26:

- . Diện tích đất : 3.416,20m² - 3.461,30m²
- . Mật độ xây dựng : $\leq 60\%$
- . Tầng cao xây dựng : ≤ 2 tầng
- . Hệ số sử dụng đất : 1,2

. Khoảng lùi:

- Sân trước : 12m
- Sân sau : 6m
- Sân bên : $\geq 4,5m$

+ Đất kho tàng:

- . Diện tích đất : 4.482,70m²
- . Mật độ xây dựng : $\leq 70\%$
- . Tầng cao xây dựng : 1 - 2 tầng
- . Hệ số sử dụng đất : 1,05

. Khoảng lùi:

- Sân trước : 12m
- Sân sau : $\geq 6m$
- Sân bên : $\geq 6m$

b) Đất xây dựng hành chính - dịch vụ: 2.352,25m²

Xây dựng nhà điều hành, các phòng quản lý Cụm công nghiệp và nơi trưng bày giới thiệu sản phẩm.

- . Diện tích đất : 2.352,25m²
- . Mật độ xây dựng : $\leq 40\%$
- . Tầng cao xây dựng : ≤ 3 tầng
- . Hệ số sử dụng đất : $\leq 1,2$

. Khoảng lùi:

- Sân trước : 6m
- Sân sau : $\geq 4m$
- Sân bên : $\geq 4m$

c) Đất xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật: 1.688,10m²

- Trạm bơm tăng áp:

- . Diện tích đất : 688,10m²
- . Mật độ xây dựng : $\leq 30\%$
- . Tầng cao xây dựng : 1 tầng
- . Hệ số sử dụng đất : 0,3
- . Cây xanh cách ly : $\geq 30m$

- Trạm xử lý nước thải cục bộ (ngầm, kín):

- . Diện tích đất : 800m²
- . Mật độ xây dựng : $\leq 30\%$
- . Tầng cao xây dựng : 1 tầng
- . Hệ số sử dụng đất : 0,3
- . Cây xanh cách ly : $\geq 30m$

- Bô rác trung chuyên : 200m²
- d) Đất công viên cây xanh : 14.461,25m²

Tổ chức trồng cây xanh, thảm cỏ, tạo mỹ quan công viên vườn hoa tại trục chính vào Cụm công nghiệp.

- . Mật độ xây dựng công trình : $\leq 5\%$
- . Tầng cao xây dựng : khoảng 1 tầng.

4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

4.1. Quy hoạch giao thông:

- Đường Trần Đại Nghĩa, lộ giới 40m với quy mô mặt cắt ngang: (8,5m + 23m + 8,5m).
- Đường ven Kênh số 6, lộ giới 16m với quy mô mặt cắt ngang: (4m + 8m + 4m)
- Các đường nội bô cụm công nghiệp:
 - + Đường lộ giới 12m với quy mô mặt cắt ngang: (3m + 6m + 3m)
 - + Đường lộ giới 16m với quy mô mặt cắt ngang: (4m + 8m + 4m)
 - + Đường lộ giới 20m với quy mô mặt cắt ngang: (4m + 12m + 4m)
 - + Đoạn có bãi xe 36m với quy mô mặt cắt ngang: (4m + 28m + 4m).

4.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

*** Quy hoạch chiều cao:**

+ Áp dụng giải pháp đắp nền tạo mặt bằng xây dựng trên toàn bộ diện tích của khu vực.

+ Cao độ nền xây dựng: $H_{xd} \geq 2,05$ m (hệ cao độ VN2000).

*** Quy hoạch thoát nước mưa:**

+ Tổ chức hệ thống thoát riêng nước bản và mưa, cống thoát nước đặt ngầm, kích thước cống tính toán theo chu kỳ tràn cống $T = 3$ năm.

+ Bố trí cống dọc tất cả các trục đường giao thông trong khu vực, bố trí cống 2 bên đường. Các tuyến cống chính có hướng thoát tập trung về phía Bắc.

+ Nguồn thoát nước: tập trung xả ra thoát nước số 6 (phía Bắc khu vực).

+ Toàn bộ hệ thống thoát nước của Khu A được tập trung dẫn về cửa xả bố trí tại góc ranh phía Đông Bắc (điểm giao D1) để xả ra suối hiện trạng.

+ Về kích thước cống và các thông số kỹ thuật mạng lưới:

· Kích thước cống chính thoát nước mưa biến đổi từ $\Phi 600 \div \Phi 1500$.

· Độ sâu chôn cống tối thiểu $H_c \geq 0,70m$; độ dốc cống được xác định theo độ dốc thiết kế nền của khu vực.

4.3. Quy hoạch cấp điện:

+ Chỉ tiêu cấp điện: 300 - 400 KW/ha.

+ Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch được cấp từ trạm 110/15 - 22KV Lê Minh Xuân.

+ Các trạm trạm biến áp 15-22/0,4KV sẽ được xác định sau từng cơ sở sản xuất đi vào hoạt động. Xây dựng mới 1 trạm biến áp phục vụ chiếu sáng có công suất 250KVA.

+ Xây dựng mới mạng trung, hạ thế, sử dụng cáp đồng bọc cách điện XLPE, tiết diện thích hợp, chôn ngầm trong đất.

+ Hệ thống chiếu sáng các trục đường, dùng đèn cao áp Sodium, 150-220V, có chóa và cần đèn đặt trên trụ thép tráng kẽm.

4.4. Quy hoạch cấp nước:

+ Nguồn cấp nước: Sử dụng nguồn nước máy thành phố, dựa vào các tuyến ống cấp nước $\Phi 500$ trên đường Trần Đại Nghĩa thuộc hệ thống Nhà máy nước Kênh Đông I và Nhà máy nước Sông Sài Gòn giai đoạn II.

+ Chỉ tiêu cấp nước sản xuất: $50m^3/ha/ngày$ và tổng lưu lượng nước cấp toàn khu: $Q_{max} = 690 m^3/ngày$.

+ Chỉ tiêu cấp nước chữa cháy: 15 lít/s cho 01 đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời cùng lúc là 01 đám cháy.

+ Mạng lưới cấp nước: Thiết kế mạng lưới cấp nước phù hợp với phương án cấp nước.

4.5. Quy hoạch thoát nước bản, rác thải và vệ sinh môi trường:

a) Thoát nước bản:

+ Chỉ tiêu thoát nước bản sản xuất: $50m^3/ha/ngày$ và tổng lưu lượng nước bản toàn khu: $Q_{max} = 583 m^3/ngày$.

+ Giải pháp thoát nước bản: Xây dựng hệ thống công thoát nước bản riêng.

· Nước bản sinh hoạt phải được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại trước khi thoát ra công thoát nước bản.

· Nước bản sản xuất phải được xử lý theo tiêu chuẩn của khu công nghiệp (loại C TCVN 5945-2005) trước khi thoát ra công thoát nước bản.

· Giai đoạn đầu: Nước bản được đưa về trạm xử lý nước thải cục bộ. Nước bản phải được xử lý đạt tiêu chuẩn loại B TCVN 5945 - 2005 trước khi thoát ra môi trường tự nhiên (kênh số 6).

· Giai đoạn hoàn chỉnh: Nước bản phải được xử lý đạt tiêu chuẩn loại A TCVN 5945 - 2005 trước khi thoát ra môi trường tự nhiên.

+ Mạng lưới thoát nước bản: Phù hợp với giải pháp thoát nước bản.

b) Rác thải và vệ sinh môi trường:

+ Chỉ tiêu rác thải sản xuất: 0,4 tấn/ha/ngày và tổng lượng rác thải sản xuất: 4 tấn/ngày.

+ Phương án xử lý rác thải: Rác thải phải được phân loại, thu gom mỗi ngày và tập trung về trạm trung chuyển rác cục bộ để vận chuyển đến các Khu liên hợp xử lý chất thải rắn của thành phố để xử lý theo quy hoạch được duyệt.

4.6. Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống:

Việc bố trí các hệ thống hạ tầng kỹ thuật có thể thay đổi trong các bước triển khai thiết kế tiếp theo (thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật thi công của dự án) đảm bảo theo yêu cầu kỹ thuật.

Các điểm lưu ý:

- Trong quá trình triển khai thực hiện dự án chủ đầu tư chịu trách nhiệm hoàn thiện các hạng mục công trình của dự án đảm bảo kết nối mạng lưới hạ tầng kỹ thuật trong khu vực, tổ chức mạng đường nội bộ trong khu quy hoạch được nối kết với tuyến đường Trần Đại Nghĩa ở phía Nam và tuyến đường ven kênh K6 ở phía Bắc khu đất. Nội dung chi tiết cụ thể của hệ thống hạ tầng kỹ thuật đến từng công trình trong phạm vi ranh dự án chủ đầu tư sẽ chịu trách nhiệm lập thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật, thi công của dự án và trình các cấp có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt theo quy định.

- Khu xây dựng các nhà máy phải đảm bảo vệ sinh môi trường, tổ chức sản xuất thuận lợi, tạo cảnh quan khu công nghiệp mang nét văn minh, hiện đại. Giữa các công trình phải đảm bảo khoảng cách an toàn phòng cháy, chữa cháy.

- Tổ chức trồng cây xanh ven đường kết hợp với cây xanh trong các khoảng lùi xây dựng công trình tạo sự thoáng mát và cảnh quan.

- Trong trường hợp ranh đất được cơ quan thẩm quyền giao để triển khai thực hiện dự án có sự điều chỉnh, thay đổi so với ranh đất của đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 nêu trên (được xác định theo Bản đồ vị trí được Trung tâm Kiểm định Bản đồ và Tư vấn Tài nguyên Môi trường kiểm duyệt số 21491/GĐ-TNMT ngày 09 tháng 3 năm 2006) dẫn đến thay đổi các chỉ tiêu đã được thống nhất tại mục 3 và 4 nêu trên, chủ đầu tư có trách nhiệm trình hồ sơ đến Sở Quy hoạch - Kiến trúc xem xét, thẩm định trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt lại.

Điều 2. Trên cơ sở nội dung đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp sạch Trường Phú tại xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh được duyệt:

- Giao Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh phối hợp Sở Công Thương, Sở Quy hoạch - Kiến trúc hướng dẫn đơn vị lập Quy định về quản lý quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo đúng Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24 tháng 01 năm 2005 của Chính phủ nhằm thực thi các dự án xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt và tổ chức công bố đồ án quy hoạch chi tiết thuộc địa bàn quản lý.

- Giao Sở Công Thương kiểm soát các ngành nghề đầu tư vào cụm công nghiệp theo đúng quy hoạch được duyệt, kiểm soát công nghệ sản xuất và quy trình xử lý ô nhiễm để đảm bảo hạn chế ảnh hưởng đến khu vực xung quanh.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Công Thương, 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 Xây dựng, Giám đốc Sở Giao thông vận tải, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Giám đốc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Trường Phú và các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

Nguyễn Thành Tài