

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

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

Số: 4918/QĐ-UBND

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 10 năm 2007

QUYẾT ĐỊNH

**Về phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000
cụm công nghiệp An Hạ, xã Phạm Văn Hai, huyện Bình Chánh,
thành phố Hồ Chí Minh**

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 08/2005/NĐ-CP ngày 24 tháng 01 năm 2005 của Chính phủ ban hành về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 137/2005/QĐ-UBND ngày 02 tháng 8 năm 2005 của Ủy ban nhân dân thành phố về thẩm quyền thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ, đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị và quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn;

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng Nhựt Thành tại Văn bản số 52/NT ngày 23 tháng 8 năm 2005 và Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Văn bản số 2007/QHKT-QH ngày 07 tháng 9 năm 2005 về việc thẩm định trình duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/2000) cụm công nghiệp An Hạ tại xã Phạm Văn Hai, huyện Bình Chánh và Tờ trình số 1328/TTr-SQHKT ngày 25 tháng 4 năm 2007 về trình duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 phần hạ tầng kỹ thuật,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 cụm công nghiệp An Hạ tại xã Phạm Văn Hai, huyện Bình Chánh, với các nội dung chính như sau: (kèm theo bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch giao thông tỷ lệ 1/2000).

1. Vị trí, giới hạn khu đất quy hoạch:

- Vị trí khu đất: thuộc xã Phạm Văn Hai, huyện Bình Chánh xác định theo bản đồ hiện trạng đo đạc số 177/BCI ngày 30 tháng 3 năm 2005 do Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng Bình Chánh lập thông qua Trung tâm Kiểm định bản đồ và tư vấn Tài nguyên Môi trường ngày 18 tháng 4 năm 2005.

2. Về vị trí giới hạn và phạm vi quy hoạch:

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

- + Phía Bắc : giáp cống thủy lợi số 4
- + Phía Nam : giáp cống thủy lợi số 2, cụm dân cư - tiểu thủ công nghiệp An Hạ - Công ty Xây dựng - Thương mại Sài Gòn 5
- + Phía Đông : giáp khu dân cư hiện hữu dọc đường An Hạ
- + Phía Tây : giáp ranh tỉnh Long An

Tổng Công ty Nông nghiệp Sài Gòn đã có ý kiến theo Văn bản số 840/CV-TCT-KHĐT ngày 09 tháng 12 năm 2004 và Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh đã có ý kiến tại Văn bản số 1194/UB ngày 08 tháng 12 năm 2004.

2.2. Quy mô diện tích nghiên cứu quy hoạch:

Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch: 159,06ha bao gồm:

- . Diện tích đất dành cho khu công nghiệp là 123,51ha.
- . Diện tích đất dành cho khu nhà ở là 27,04ha.
- . Diện tích đất thuộc hành lang điện cao thế: 8,51ha.

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

- Tính chất cụm công nghiệp được xác định là công nghiệp nhẹ, không gây ô nhiễm về nguồn nước, chủ yếu tập trung các ngành theo từng khu vực như sản xuất giày da đồ mỹ nghệ cao cấp, đồ chơi trẻ em, mây tre lá, may mặc, dụng cụ học sinh, ngành công nghiệp lắp ráp cơ khí và mộc gia dụng; nhựa gia dụng...

Dự án nhằm phục vụ cho công tác di dời các cơ sở sản xuất tiểu thủ công nghiệp nội thành, đồng thời phục vụ cho việc phát triển các khu dân cư mới kết hợp sản xuất tiểu thủ công nghiệp và chỉnh trang lại các khu dân cư hiện hữu, giải quyết nơi ở tại chỗ cho người sản xuất và giải quyết việc làm cho người lao động.

- Cơ cấu phân khu chức năng của cụm công nghiệp:

+ Khu vực sản xuất: tổ chức theo dạng phân lô, quy theo cụm ngành sản xuất - tổng số 8 cụm gồm A, B, C, D, E, F, G, H.

+ Khu kho tàng

+ Khu trung tâm điều hành và dịch vụ

+ Khu công viên cây xanh

+ Khu các công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Cơ cấu phân khu chức năng của khu nhà ở:

+ Khu xây dựng nhà ở (gồm khu lưu trú công nhân và khu nhà ở liên kế vườn dành cho đơn vị sản xuất sử dụng để ở).

+ Khu công trình công cộng.

+ Khu công viên cây xanh kết hợp thể dục thể thao.

4. Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc và cơ cấu sử dụng đất:

4.1. Đất cụm công nghiệp:

- Tổng diện tích: 123,51ha. Trong đó:

+ Đất xây dựng nhà xưởng : 60ha chiếm tỷ lệ 48,6%

+ Đất xây dựng kho tàng : 2,68ha chiếm tỷ lệ 2,2%

+ Đất xây dựng trung tâm điều hành : 3,52ha chiếm tỷ lệ 2,8%

+ Đất xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật : 2,50ha chiếm tỷ lệ 2,0%

+ Đất cây xanh mặt nước : 26,64ha chiếm tỷ lệ 21,6%

+ Đất giao thông + bãi đậu xe : 28,17ha chiếm tỷ lệ 22,8%

- Số lao động dự kiến : 12.351 người (tương ứng 100 lđ/ha)

- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, hạng mục đầu tư:

+ Đối với đất xây dựng nhà xưởng, kho tàng: (62,68ha)

. Mật độ xây dựng chung : $\leq 50\%$

. Tầng cao : 1 - 3 tầng

. Hệ số sử dụng đất : $\leq 1,0$.

. Dự kiến bố trí khoảng 327 xí nghiệp loại nhỏ ($500m^2$) và khoảng 345 nhà xưởng loại vừa ($1.000m^2$).

. Mật độ xây dựng trong từng xí nghiệp: $\leq 60\%$

. Tổng số : 8 cụm

* Cụm A: 9,18ha (Bố trí công nghiệp sản xuất dụng cụ cơ khí, dệt gia công).

* Cụm B: 5,93ha (Bố trí công nghiệp ép nhựa áo mưa, yên xe).

* Cụm C: 8,39ha (Bố trí công nghiệp sản xuất phụ tùng xe đạp, xe gắn máy).

* Cụm D: 5,42ha (Bố trí công nghiệp lắp ráp quạt điện và phụ tùng điện lạnh).

* Cụm E: 8,39ha (Bố trí công nghiệp mộc gia dụng).

* Cụm F: 2,74ha (Bố trí công nghiệp đồ mỹ nghệ cao cấp, gốm sứ).

* Cụm G: 11,87ha (Bố trí công nghiệp mây tre lá, đồ mỹ nghệ).

* Cụm H: 8,08ha (Bố trí công nghiệp giày da, quần áo may sẵn, dụng cụ học sinh).

. Khu xây dựng kho tàng: bố trí đối diện bãi đậu xe, phía Bắc đường trục chính Đông Tây (mặt cắt ngang 75m). Xây dựng các kho tàng chứa hàng hóa.

. Chỉ tiêu cấp điện sản xuất : 150kW/ha

. Chỉ tiêu cấp nước cụm công nghiệp : 45m³/ha

. Chỉ tiêu rác thải : 1 tấn/ha/ngày.

+ Đối với khu trung tâm điều hành: (3,52ha)

. Mật độ xây dựng : $\leq 35\%$

. Tầng cao trung bình : 3 tầng

. Hệ số sử dụng đất : $\leq 0,9$

. Hạng mục xây dựng:

◆ Văn phòng điều hành : 10.000m²

◆ Bộ phận quản lý khu công nghiệp
và dịch vụ : 8.982m²

◆ Nơi trưng bày và giới thiệu sản phẩm : 10.000m²

◆ Trường dạy nghề : 6.218m²

+ Đối với khu công trình hạ tầng kỹ thuật: (2,50 ha)

. Mật độ xây dựng : $\leq 30\%$

. Tầng cao trung bình : 1 tầng

. Hệ số sử dụng đất	:	0,3
. Hạng mục xây dựng:		
◆ Trạm cấp điện	:	4.077m ²
◆ Trạm cấp nước	:	5.723m ²
◆ Trạm xử lý nước thải	:	9.643m ²
◆ Bãi rác trung chuyển	:	5.598m ²

4.2. Đất khu dân dụng (khu ở):

- Tổng diện tích: 27,04ha. Trong đó:

+ Đất xây dựng nhà ở: 12,10ha chiếm tỷ lệ 44,7% gồm:

. Đất xây dựng nhà liên kế vườn : 6,03ha

. Đất xây dựng nhà lưu trú công nhân : 6,07ha

+ Đất công trình công cộng : 2,60ha chiếm tỷ lệ 9,6% gồm:

. Trường mẫu giáo : 0,6ha

. Trường trung học cơ sở : 1,8ha

. Thương mại : 0,2ha

+ Đất cây xanh : 5,93ha chiếm tỷ lệ 20,9%

+ Đất giao thông : 6,41ha chiếm tỷ lệ 24,8%

- Mật độ xây dựng chung toàn khu : ≤ 25%. Trong đó:

+ Đối với khu công trình công cộng : ≤ 30%

+ Đối với khu liên kế vườn : ≤ 55%

+ Đối với khu lưu trú công nhân : ≤ 30%

- Tầng cao trung bình:

+ Đối với khu công trình công cộng : 2 - 3 tầng

+ Đối với khu liên kế vườn : ≤ 3 tầng

+ Đối với khu lưu trú công nhân : ≤ 5 tầng

- Quy mô dân số quy hoạch dự kiến : 8.863 người

- Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật:

+ Chỉ tiêu đất khu ở : 30,50m²/người gồm:

. Đất ở	:	13,65m ² /người
. Đất công trình công cộng	:	2,93m ² /người
. Đất cây xanh công viên	:	6,69m ² /người
. Đất giao thông nội bộ	:	7,23m ² /người
+ Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt	:	1.500kWh/người/năm
+ Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt	:	150 lít/người/ngày đêm
+ Chỉ tiêu nước thải	:	1kg/người/ngày.

5. Hướng tổ chức không gian kiến trúc:

- Trên cơ sở tuyến đường dọc kênh An Hạ hiện hữu (lộ giới 30m), mở các tuyến đường trục vào khu đất có lộ giới 20m, 30m, 40m tạo mạng lưới đường (trục chính và phụ) đảm bảo cho yêu cầu lưu thông hàng hóa, sinh hoạt đi lại và phòng cháy, chữa cháy.

- Đất khu nhà ở được phân bố cặp theo đất dân cư hiện hữu dọc đường kênh B ở đầu hướng gió đồng thời dành dải cây xanh cách ly 50m với khu công nghiệp để đảm bảo về mặt cách ly vệ sinh theo quy chuẩn xây dựng.

- Khối trung tâm điều hành, quản lý, dịch vụ được bố trí ở cạnh trục vào chính, kết hợp với khu nhà lưu trú công nhân và mảng cây xanh công viên tập trung tạo khoảng thoáng và mỹ quan cho khu công nghiệp.

- Các công trình kiến trúc, nhà xưởng khi xây dựng đều có khoảng lùi (chỉ giới xây dựng) theo đúng quy chuẩn xây dựng.

- Trong khuôn viên từng nhà máy xí nghiệp bố trí đủ hệ thống giao thông nội bộ, cây xanh thảm cỏ và giữ đúng chuẩn về khoảng cách an toàn phòng cháy, chữa cháy cho khu vực.

- Tường rào của từng lô đất xí nghiệp xây dựng thưa thoáng.

- Khu vực sát kênh thủy lợi giáp ranh tỉnh Long An và các kênh Ngang (cống 2 và cống 3) bố trí mảng cây xanh thảm cỏ cách ly, kết hợp trục giao thông chính tạo không gian cảnh quan đẹp, đồng thời bảo vệ bờ kênh theo đúng quy định (không xây dựng công trình).

- Khu xử lý nước thải và thu gom rác được bố trí ở góc Tây Nam khu đất phù hợp theo điều kiện địa hình.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Hệ thống giao thông:

+ Đường N2, N8 có lộ giới 40m với mặt cắt ngang: 6m (via hè) + 12m (mặt đường) + 4m (dải phân cách) + 12m (mặt đường) + 6m (via hè).

+ Đường D1, N9 có lộ giới 30m với mặt cắt ngang: 2m (via hè) + 11,25m (mặt đường) + 1,5m (dải phân cách) + 11,25m (mặt đường) + 4m (via hè).

+ Đường D4 có lộ giới 30m với mặt cắt ngang: 3m (via hè) + 11,25m (mặt đường) + 1,5m (dải phân cách) + 11,25m (mặt đường) + 3m (via hè).

+ Đường N3, N6, N7 có lộ giới 20m với mặt cắt ngang: 5m (via hè) + 10m (mặt đường) + 5m (via hè).

+ Đường N4, N5, D2, D3 có lộ giới 20m với mặt cắt ngang: 3m (via hè) + 12m (mặt đường) + 5m (via hè).

6.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất:

+ Cao độ nền xây dựng khu vực: $H_{xd} \geq 2,20(m)$ và cao độ thiết kế tại các điểm giao cắt đường trong khu vực được đề xuất trong bản vẽ.

+ Tổ chức thoát riêng nước bản và mưa, công thoát nước sử dụng công bê tông cốt thép đặt ngầm.

+ Hướng thoát nước mưa thoát đổ từ trung tâm khu vực về hệ thống kênh, rạch bao quanh gồm: Kênh An Hạ, kênh thủy lợi, kênh số 2, 3, 4.

+ Thống nhất về quy mô lưu vực đề xuất và kích thước công tại các điểm xả

- Lưu ý một số nội dung triển khai quy hoạch chi tiết 1/500 tiếp theo:

+ Cần nghiên cứu cụ thể về cao độ nổi giữa các tuyến đường nội bộ cụm công nghiệp và trục đường An Hạ; cũng như đề xuất các biện pháp tổ chức thoát nước đảm bảo tránh gây ảnh hưởng đến khu dân cư giáp ranh phía Bắc khu vực.

6.3. Quy hoạch cấp nước:

+ Nguồn: Sử dụng nguồn nước máy thành phố từ ống cấp nước $\phi 600$ trên đường Tỉnh lộ 10.

+ Chỉ tiêu cấp nước: 180 l/người/ngđ và tổng nhu cầu dùng nước tương ứng: $5.000m^3/ngày$.

+ Phương án thiết kế mạng lưới cấp nước: nước cấp được dẫn vào trạm bơm qua ống cấp nước $\phi 300$ và được cấp vào mạng lưới cấp nước dạng mạch vòng có đường kính 100÷150mm. Trạm bơm có công suất: $5.000m^3/ngày$, diện tích 0,57ha, dung tích bể chứa: $3.000m^3$.

6.4. Quy hoạch cấp điện:

+ Tiêu chuẩn cấp điện: 1.000kWh/ng/năm.

+ Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch lấy từ 2 trạm 110kV/15-22kV Lê Minh Xuân và Vĩnh Lộc. Trong giai đoạn sau sẽ lấy từ trạm 110kV/15-22kV An Hạ nằm cách khoảng 1km hướng phía Nam khu quy hoạch.

+ Lưới trung thế trong khu sử dụng đường dây trên không cáp nhôm bọc cách điện 24kV đi trên trụ bê tông ly tâm cao 12m÷14m. Đoạn giao chéo với lưới cao thế 500kV và đi qua khu dân cư, nhánh vào phòng biến áp sẽ xây dựng cáp ngầm XLPE-24kV-3x240mm² để đảm bảo mỹ quan.

+ Lưới điện hạ thế trong kho sử dụng cáp nhôm vặn xoắn (cáp ABC) đi trên trụ bê tông ly tâm cao 9m. Đối với khu dân cư xây dựng cáp ngầm 3x95mm² + 50mm² - XLPE.

+ Xây dựng mới 35 trạm biến áp phân phối 15-22/0,4kV kiểu trạm phòng, có tổng dung lượng 22.040kVA. Vị trí và công suất các trạm có thể điều chỉnh tùy theo yêu cầu cấp điện thực tế sau này.

+ Chiếu sáng nội bộ sử dụng đèn cao áp Sodium 250W-220V đặt trên trụ cao ≥10m. Sử dụng cáp ABC 4x16mm² đi chung trụ hạ thế hoặc trung thế. Tại những vị trí độc lập sử dụng trụ sắt cao 9m và cáp ngầm chiếu sáng 4x6m².

6.5. Quy hoạch thoát nước bản và vệ sinh môi trường:

a) Thoát nước bản:

- Thống nhất về các nội dung sau:

+ Giải pháp thoát nước: xác định hệ thống thoát nước riêng, nước thải được đưa về trạm xử lý nước thải phía nam khu đất, xử lý đạt tiêu chuẩn TCVN 6980-2001 trước khi xả ra cống số 2.

+ Phương án thiết kế mạng lưới thoát nước với trạm bơm nước thải đặt ở phía Bắc cống 3 và trạm xử lý nước thải phía Nam khu đất.

b) Rác thải và vệ sinh môi trường:

+ Chỉ tiêu rác thải: 1kg/người/ngày đối với khu dân dụng, 1 tấn/ha/ngày đối với khu công nghiệp và tổng lượng rác thải cho khu dân dụng 9 tấn/ngày, cho khu công nghiệp 60 tấn/ngày.

+ Theo phương án tập trung rác, địa điểm bãi trung chuyển.

7. Lưu ý trong thực hiện quy hoạch:

- Về hệ thống hạ tầng kỹ thuật khi triển khai thi công dự án, đầu tư chủ đầu tư phải thực hiện theo bản vẽ thiết kế kỹ thuật do cơ quan chức năng lập và phải đảm bảo gắn kết với hệ thống kỹ thuật hạ tầng chung khu vực, phối hợp với Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn về việc xác định hành lang cách ly ranh thủy lợi.

- Khi thiết kế quy hoạch tổng mặt bằng 1/500 cụm công nghiệp và khu ở kề cận cần có lưu ý tổ chức các diện tích cây xanh tại các hành lang dọc kênh, rạch, cây xanh dọc các trục lộ, cây xanh cách ly, khoảng lùi cấm xây dựng để có gia tăng thêm cây xanh, tạo vi khí hậu khu vực.

- Giữ lại các khu vực dân cư, nhà ở và các cơ sở sản xuất hiện hữu để ổn định đời sống, tránh gây ảnh hưởng đến nhu cầu sinh hoạt sản xuất hiện nay của người dân cũng như của các đơn vị đang hoạt động.

- Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Ủy ban nhân dân xã Phạm Văn Hai và Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng Nhựt Thành có trách nhiệm thông báo cho nhân dân và các đơn vị kinh tế xã hội có liên quan trên địa bàn để thực hiện tốt việc quản lý quy hoạch, quản lý sử dụng quỹ đất và quản lý xây dựng.

- Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng Nhựt Thành và Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh đề xuất các kiến nghị cần thiết để hỗ trợ về chính sách đất đai, khuyến khích đầu tư, tạo thuận lợi cho dự án triển khai thực hiện.

Điều 2. Căn cứ nội dung Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng Nhựt Thành có trách nhiệm phối hợp Ban Chỉ đạo di dời các cơ sở sản xuất gây ô nhiễm môi trường thành phố, Sở Công nghiệp, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng lập và trình Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh phê duyệt quy chế quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt trong vòng 30 ngày kể từ ngày ký.

Điều 3. Quyết định này thay thế Quyết định số 5221/QĐ-UBND ngày 11 tháng 10 năm 2005 của Ủy ban nhân dân thành phố.

Điều 4. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thành phố, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Ban Chỉ đạo di dời các cơ sở sản xuất gây ô nhiễm môi trường thành phố, Sở Công nghiệp, Ban Quản lý các Khu Chế xuất và Công nghiệp thành phố, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Giao thông - Công chính, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bình

Chánh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Phạm Văn Hai, Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng Nhựt Thành và các cơ quan có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

Nguyễn Hữu Tín