

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

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

Số: 1512/QĐ-UBND

TP. Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 4 năm 2008

QUYẾT ĐỊNH

**Về duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết
xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu Công nghiệp Tân Tạo mở rộng
tại phường Tân Tạo A, quận Bình Tân**

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 về quy hoạch xây dựng đô thị;

Căn cứ Quyết định số 03/QĐ-BXD ngày 02 tháng 01 năm 2002 của Bộ Xây dựng về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu Công nghiệp Tân Tạo mở rộng, thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Công văn số 1043/TTg-CN ngày 27 tháng 7 năm 2002 của Thủ tướng Chính phủ về việc điều chỉnh giảm diện tích Khu Công nghiệp Tân Tạo và Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc thành phố Hồ Chí Minh; Căn cứ Văn bản số 5060/UBND-DA ngày 19 tháng 8 năm 2005 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc điều chỉnh giảm diện tích Khu Công nghiệp Tân Tạo;

Căn cứ Quyết định số 2906/QĐ-UBND ngày 27 tháng 6 năm 2006 của Ủy ban nhân dân thành phố về phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chung quận Bình Tân - thành phố Hồ Chí Minh;

Xét đề nghị của Ban Quản lý các Khu Chế xuất và Công nghiệp thành phố Văn bản số 1789/BQL-KCN-HCM ngày 07 tháng 8 năm 2006 về việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu Công nghiệp Tân Tạo mở rộng 204,58ha tại quận Bình Tân thành phố Hồ Chí Minh;

Xét Tờ trình số 14A/CV-06 ngày 17 tháng 01 năm 2006 và Tờ trình số 16/CV-CT07 ngày 17 tháng 01 năm 2007 của Công ty cổ phần Khu Công nghiệp Tân Tạo về việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu Công nghiệp Tân Tạo mở rộng 204,58ha;

Xét nội dung hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/2000 Khu Công nghiệp Tân Tạo mở rộng tại phường Tân Tạo A quận Bình Tân do Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp lập và Tờ trình số 156/TTr-SQHKT ngày 11 tháng 01 năm 2008 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/2000 Khu Công nghiệp Tân Tạo mở rộng tại phường Tân Tạo A quận Bình Tân với các nội dung chính như sau: (đính kèm hồ sơ quy hoạch chi tiết).

1. Vị trí giới hạn khu đất quy hoạch:

- Tổng diện tích: 204,58ha, giới hạn như sau:
 - + Phía Đông: giáp Khu Công nghiệp Tân Tạo hiện hữu theo nhánh rạch Nước Lên.
 - + Phía Tây: giáp đường Nguyễn Cửu Phú
 - + Phía Nam: giáp đường Trần Đại Nghĩa
 - + Phía Bắc: giáp khu tái định cư - hoán đổi đất, giới hạn bởi hành lang cách ly tuyến điện 500kV.

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

- Tính chất là khu công nghiệp chủ yếu dành để bố trí các loại hình công nghiệp thông thường ít gây ô nhiễm như cơ khí chế tạo, linh kiện thiết bị điện - điện tử, sản phẩm hóa chất, dụng cụ y tế, chế biến lương thực, thực phẩm... (theo nội dung Tờ trình số 1789/BQL-KCN-HCM ngày 07 tháng 8 năm 2006 của Ban Quản lý các Khu Chế xuất và Công nghiệp).

- Các khu chức năng:
 - + Khu nhà máy, sản xuất theo dạng phân lô;
 - + Khu kho bãi;
 - + Khu công trình hạ tầng kỹ thuật;
 - + Khu cây xanh công viên, cây xanh cách ly;

+ Khu dịch vụ công cộng, đào tạo dạy nghề.

- Khu công nghiệp mở rộng được xây dựng đồng bộ, nối kết khu công nghiệp hiện hữu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, dịch vụ công cộng và cây xanh công viên.

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

3.1. Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

+ Lực lượng lao động dự kiến : 15.000 - 20.000 lao động.

+ Mật độ xây dựng trong từng khu chức năng:

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

. Khu dịch vụ công cộng : $\leq 40\%$

+ Tầng cao xây dựng:

. Khu sản xuất, nhà máy, kho tàng : 1 ÷ 2 tầng

. Khu dịch vụ công cộng : 1 ÷ 3 tầng

+ Hệ số sử dụng đất:

. Khu sản xuất, nhà máy, kho tàng : 0,48 ÷ 0,72

. Khu dịch vụ công cộng : 1,2

3.2. Cơ cấu sử dụng đất:

+ Tổng diện tích khu đất : 204,58ha, trong đó:

. Đất nhà máy, sản xuất : 115,99ha chiếm tỷ lệ 56,7%

. Đất kho bãi : 1,24ha chiếm tỷ lệ 0,6 %

. Đất Trung tâm điều hành dịch vụ : 3,38ha chiếm tỷ lệ 1,65%

. Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật : 2,22ha chiếm tỷ lệ 1,09%

. Đất cây xanh, kênh rạch : 17,66ha chiếm tỷ lệ 8,63%

. Đất giao thông : 35,44ha chiếm tỷ lệ 17,32%

. Đất an toàn lưới điện : 18,10ha chiếm tỷ lệ 8,85%

. Đất Trung tâm đào tạo dạy nghề : 10,55ha chiếm tỷ lệ 5,16%

Trong đó đất giao thông đối ngoại (7,2ha); đất kênh rạch (4,6ha); đất hành lang an toàn tuyến điện (18,1ha); đất cơ sở công nghiệp hiện hữu giữ lại (2,71ha); tổng cộng 32,61ha không thuộc diện tích cho chủ đầu tư thuê đất theo nội dung Bộ Xây dựng đã duyệt trước đây.

4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

4.1. Quy hoạch giao thông:

+ Đường trung tâm: có lộ giới 30m, với quy mô mặt cắt ngang đường: 6m (vía hè) + 7m (mặt đường) + 4m (dải phân cách) + 7m (mặt đường) + 6m (vía hè).

+ Đường số 11 (từ đường Tân Tạo đến đường Trần Đại Nghĩa), đường Tân Tạo (từ đường số 7 đến đường số 11), đường 5B: có lộ giới 30m, với quy mô mặt cắt ngang đường: 6m (vía hè) + 18m (mặt đường) + 6m (vía hè).

+ Đường Tân Tạo (từ đường số 7 đến cuối rạch phía Bắc), đường số 4, đường số 7, đường số 8, đường số 9, đường số 10, đường số 11 từ đường Tân Tạo đến đường Nước Lên): có lộ giới 20m, với quy mô mặt cắt ngang đường: 4,5m (vía hè) + 11m (mặt đường) + 4,5m (vía hè).

+ Đường 5A: có lộ giới 18,5m, với quy mô mặt cắt ngang đường: 4m (vía hè) + 10,5m (mặt đường) + 4m (vía hè).

+ Đường Nước Lên: có lộ giới 16m, với quy mô mặt cắt ngang đường: 4m (vía hè) + 8m (mặt đường) + 4m (vía hè).

+ Việc kết nối hệ thống giao thông với các trục giao thông đối ngoại như Trần Đại Nghĩa, Nguyễn Cửu Phú: theo thiết kế kỹ thuật tỷ lệ 1/500 được phê duyệt.

4.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

+ Đắp nền tạo mặt bằng xây dựng đảm bảo điều kiện không chế $H_{xd} \geq 2,00m$ hệ cao độ VN2000 (trong đó với đường giao thông giá trị cao độ trên được quy định cho phần mép đường thấp nhất).

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

+ Bố trí cống dọc các trục đường giao thông trong khu vực và tập trung theo 2 lưu vực thoát nước chính đổ về các rạch Cái Trung và rạch Nước Lên phía Tây và phía Đông khu vực.

+ Để đảm bảo hiệu quả thoát nước về lâu dài trong những diễn biến bất lợi về khí hậu như hiện nay, khi triển khai xây dựng và vận hành hệ thống thoát nước của khu công nghiệp nên có những điều chỉnh kỹ thuật cụ thể để tăng năng lực thoát của hệ thống hiện trạng.

4.3. Quy hoạch cấp nước:

+ Nguồn cấp nước: Sử dụng nguồn nước máy thành phố từ Tĩnh lộ 10 dẫn về khu quy hoạch bằng tuyến Ø 400 lắp đặt mới.

+ Tiêu chuẩn cấp nước công nghiệp: 50 m³/ha/ngày và tổng nhu cầu dùng nước 9.300 m³/ngày.

+ Tiêu chuẩn cấp nước chữa cháy: 25 lít/s cho một đám cháy, xảy ra trong 02 giờ.

4.4. Quy hoạch cấp điện:

+ Tiêu chuẩn cấp điện: 250 - 300 kW/ha.

+ Nguồn cấp điện cho Khu Công nghiệp trong giai đoạn đầu lấy từ trạm 110/15-22kV Phú Lâm. Giai đoạn sau sẽ xây dựng riêng trạm trung gian 110/15 - 22kV để cấp điện cho Khu công nghiệp có công suất.

+ Các tuyến trung thế 22kV được xây dựng trên trụ bê tông ly tâm trong giai đoạn đầu. Trong giai đoạn dài hạn sẽ được ngầm hóa theo văn bản chỉ đạo số 472/TB-VP ngày 06 tháng 7 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thành phố.

+ Chiếu sáng giao thông sử dụng đèn cao áp Sodium 250W-220V gắn trên trụ bê tông ly tâm. Sử dụng trạm biến áp treo để cấp điện cho chiếu sáng.

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

a) Thoát nước bản:

+ Tiêu chuẩn nước thải 40 m³/ha/ngày và tổng lưu lượng nước thải toàn khu 9.000 m³/ngày.

+ Giải pháp thoát nước bản: Nước thải được xử lý trong các nhà máy trước khi thu gom về 2 trạm xử lý nước thải tập trung trong khu công nghiệp (trạm 1 công suất 6.000 m³/ngày và trạm 2 công suất 3.000 m³/ngày) xử lý đạt tiêu chuẩn cột B - TCVN 5945-1995 trước khi xả ra rạch Cái Trung và rạch Nước Lên.

b) Rác thải và vệ sinh môi trường:

+ Phương án xử lý rác thải: Rác thải được thu gom về 2 bãi trung chuyển cạnh trạm xử lý nước thải và được vận chuyển về bãi rác thành phố.

Tiêu chuẩn rác thải: 0,5 tấn/ha/ngày.

+ Tổng lượng rác thải: khoảng 60 tấn/ngày.

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.

5. Một số lưu ý khi thực hiện quy hoạch:

+ Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong ranh dự án theo những định hướng hạ tầng kỹ thuật đã được Bộ Xây dựng phê duyệt tại Quyết định số 03/2002/QĐ-BXD ngày 02 tháng 01 năm 2002 về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu Công nghiệp Tân Tạo mở rộng, thành phố Hồ Chí Minh.

+ Chủ đầu tư có trách nhiệm rà soát đánh giá những thay đổi chi tiết về hệ thống hạ tầng kỹ thuật phát sinh do việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng 1/2000 của Khu Công nghiệp và có phương án điều chỉnh 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.

+ 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.

+ Khi thiết kế tổng mặt bằng 1/500 Khu Công nghiệp mở rộng cần có giải pháp tổ chức thêm các diện tích cây xanh, vườn hoa để tạo khoảng thông thoáng và cảnh quan. Tổ chức trồng cây xanh dọc các trục lộ, cây xanh trong các khoảng lùi cấm xây dựng công trình để tăng thêm tỷ lệ cây xanh cảnh quan của Khu Công nghiệp.

Điều 2. Trên cơ sở nội dung điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu Công nghiệp Tân Tạo mở rộng tại phường Tân Tạo A quận Bình Tân được duyệt:

- Giao Ban Quản lý các Khu Chế xuất và Công nghiệp thành phố hướng dẫn Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tân Tạo triển khai thực hiện lập dự án đầu tư kinh doanh cơ sở hạ tầng và trình duyệt theo quy định. Đặc biệt lưu ý kết hợp với Ban Quản lý dự án Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn để kết nối hạ tầng kỹ thuật với dự án kênh Tham Lương - Bến Cát - rạch Nước Lên.

- Giao Ban Quản lý các Khu Chế xuất và Công nghiệp thành phố kiểm soát các ngành nghề đầu tư vào Khu Công nghiệp, kiểm soát công nghệ sản xuất và quy trình xử lý ô nhiễm để đảm bảo hạn chế ảnh hưởng đến khu dân cư kế cận.

- Giao Sở Tài nguyên và Môi trường, Ban Quản lý các Khu Chế xuất và Công nghiệp thành phố nghiên cứu xác định địa điểm xử lý chất thải công nghiệp độc hại gắn với hệ thống xử lý chất thải rắn trên toàn thành phố.

Điều 3. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và 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 Xây dựng, Giám đốc Sở Giao thông - Công chính, Trưởng Ban Quản lý các khu chế xuất và Công nghiệp thành phố, Giám đốc Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tân Tạo chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

Nguyễn Thành Tài