

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: 5619/QĐ-UBND

TP. Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 12 năm 2009

QUYẾT ĐỊNH**Về duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000
khu công nghiệp Tân Thới Hiệp, phường Hiệp Thành, quận 12****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 29/2008/NĐ-CP ngày 14 tháng 3 năm 2008 của Chính phủ quy định về khu công nghiệp, khu chế xuất và khu kinh tế;

Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng”;

Căn cứ Quyết định số 93/2008/QĐ-UBND ngày 26 tháng 12 năm 2008 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 trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 1736/QĐ-TTg ngày 02 tháng 12 năm 2008 của Thủ tướng Chính phủ về việc điều chỉnh, bổ sung quy hoạch phát triển các khu công nghiệp tại thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2015 và định hướng đến năm 2020;

Căn cứ Quyết định số 5144/QĐ-UBND ngày 15 tháng 11 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu công nghiệp Tân Thới Hiệp, quận 12, thành phố Hồ Chí Minh;

Xét Tờ trình số 05/TTr ngày 05 tháng 01 năm 2009 của Công ty TNHH Đầu tư -

Xây dựng - Kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp Tân Thới Hiệp về việc trình phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/2000 khu công nghiệp Tân Thới Hiệp, quận 12, thành phố Hồ Chí Minh (kèm hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu công nghiệp Tân Thới Hiệp, quận 12 do Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp (Nagecco) lập, đã được Ban Quản lý các Khu Chế xuất và Công nghiệp thành phố thỏa thuận);

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 557/TTr-SQHKT ngày 09 tháng 3 năm 2009 về phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu công nghiệp Tân Thới Hiệp, quận 12 và Công văn số 83/CV-2009 ngày 22 tháng 7 năm 2009 của Công ty TNHH Đầu tư xây dựng kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp Tân Thới Hiệp,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu công nghiệp Tân Thới Hiệp, quận 12 với các nội dung chính như sau: (đính kèm hồ sơ quy hoạch chi tiết).

1. Vị trí, quy mô và giới hạn phạm vi quy hoạch

Khu công nghiệp Tân Thới Hiệp điều chỉnh nằm ở phía Nam khu công nghiệp Tân Thới Hiệp đã được phê duyệt tại Quyết định số 480 BXD/KTQH ngày 18 tháng 10 năm 1997 của Bộ Xây dựng. Quy mô khu vực điều chỉnh quy hoạch có diện tích khoảng 28,41ha (ranh và diện tích được xác định theo bản đồ hiện trạng vị trí số 8939/KĐ-GĐ-TNMT ngày 13 tháng 01 năm 2004 của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố và khu III trong bản đồ hiện trạng vị trí số 3971/ĐĐBĐ-VPTP ngày 11 tháng 9 năm 2006 do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập), giới hạn phạm vi quy hoạch như sau:

+ Phía Tây Bắc giáp đường Nguyễn Ảnh Thủ (Hương lộ 80 cũ).

+ Phía Tây Nam, Đông Nam và Đông Bắc giáp đường đất và đất dân cư thuộc ấp 4, phường Hiệp Thành, quận 12.

2. Mục tiêu của đồ án điều chỉnh quy hoạch:

Trên cơ sở quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt và quy mô đất đai đã thực hiện trong giai đoạn 1 để điều chỉnh thu nhỏ khu công nghiệp và bố trí quy hoạch phân khu chức năng hợp lý.

Xác định quy mô, vị trí và quy hoạch mặt bằng khu công nghiệp hợp lý, bảo đảm điều kiện thuận lợi nhất cho các nhà đầu tư xây dựng và vận hành các dự án sản xuất công nghiệp.

Tạo cơ sở pháp lý cho việc xây dựng và quản lý xây dựng trong khu công nghiệp theo đúng quy hoạch.

3. Tính chất, chức năng quy hoạch:

Khu công nghiệp chủ yếu để bố trí các xí nghiệp thuộc các ngành công nghiệp không gây ô nhiễm hiện có là nơi chứa thành phẩm gia công hay đóng gói của các ngành nhôm, cao su, dệt may, cơ khí và hàng tiêu dùng.

4. Cơ cấu sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

4.1. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Theo nhiệm vụ quy hoạch chi tiết được duyệt (%)	Theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam 01:2008 /BXD
1	Đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp CN	198.127	69,73	50 - 70	≥ 55
2	Đất kho tàng, sân bãi	11.784	4,15		
3	Đất khu hành chính dịch vụ	9.612	3,38	2 - 4	≥ 1
4	Đất công trình đầu mối kỹ thuật hạ tầng	3.735	1,31	1 - 3	≥ 1
5	Đất giao thông	40.993	14,43	15 - 20	≥ 8
6	Đất cây xanh	19.881	7,00	7 - 15	≥ 10
	Tổng cộng	284.132	100,00		

4.2. Chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

STT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
1	Mật độ xây dựng chung	%	≤ 45
	+ XN công nghiệp, kho tàng	%	≤ 70% và phù hợp Quy chuẩn xây dựng Việt Nam 01:2008/BXD

	+ Trung tâm hành chính dịch vụ	%	≤ 40	
	+ Các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	%	≤ 40	
2	Tầng cao xây dựng			
	Xí nghiệp công nghiệp, kho tàng	Tối đa	Tầng	3
		Tối thiểu	Tầng	1
	Trung tâm hành chính dịch vụ	Tối đa	Tầng	5
		Tối thiểu	Tầng	2
3	Hệ số sử dụng đất chung		$\leq 1,5$	
4	Đất cây xanh trong nhà máy	%	≥ 20	
5	Chỉ giới xây dựng (ranh đất tiếp xúc mặt đường giao thông)	m	5	
6	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật			
	+ Chỉ tiêu cấp nước	m ³ /ha/ng/đêm	45	
	+ Chỉ tiêu thoát nước	m ³ /ha/ng/đêm	36	
	+ Chỉ tiêu cấp điện	KW/ha	250	
	+ Chỉ tiêu rác thải và vệ sinh môi trường	tấn/ha	0,4 - 0,6	

5. Bố cục phân khu chức năng:

Bố trí hai trục giao thông chính vuông góc nhau, kết nối ra đường Nguyễn Ảnh Thủ. Các trục giao thông phụ vuông góc với trục chính theo dạng xương cá đảm bảo tiếp cận đến từng phân khu chức năng của khu công nghiệp.

Khu đất hành chính - dịch vụ gồm nhà điều hành được bố trí ở phía Nam khu công nghiệp và khu nhà nghỉ công nhân ở phía Đông khu công nghiệp.

Khu công trình đầu mối kỹ thuật hạ tầng gồm: khu xử lý nước thải bố trí ở phía Tây khu công nghiệp, giáp với đường Nguyễn Ảnh Thủ, nước thải sau khi xử lý sẽ thoát ra hệ thống thoát nước thải trên đường Nguyễn Ảnh Thủ; trạm điện, trạm bơm và nhà máy nước bố trí lân cận với khu trung tâm tại phía Nam khu công nghiệp.

Đất cây xanh hiện trạng rất ít do khu công nghiệp Tân Thới Hiệp (giai đoạn 1)

đã được đầu tư tương đối hoàn chỉnh theo thiết kế kỹ thuật cơ sở hạ tầng được duyệt, đã cho các nhà đầu tư thuê đất, xây dựng nhà máy và đang vận hành. Tuy nhiên, để đảm bảo hoạt động của khu công nghiệp và hạn chế ảnh hưởng đến môi trường xung quanh, phải điều chỉnh quy hoạch để tăng thêm diện tích cây xanh cho khu công nghiệp bằng các giải pháp:

- Bố trí cây xanh ở cuối các tuyến đường không nối ra hệ thống giao thông ngoài khu công nghiệp: đường D2, D3, D4.

- Bố trí cây xanh ở các dải đất hẹp giữa đường giao thông và ranh quy hoạch khu công nghiệp.

- Tận dụng đất vỉa hè để trồng cây xanh: chỉ dành lại 1m chiều rộng vỉa hè để làm lối đi bộ được tính vào đất giao thông, phần còn lại là đất cây xanh.

- Khuyến khích tăng mật độ cây xanh 20 - 25% diện tích lô đất đối với các nhà máy, xí nghiệp cải tạo và xây dựng mới.

Đối với các xí nghiệp công nghiệp hiện trạng ở phía Bắc khu đất, có vị trí tiếp giáp với khu dân cư phải bố trí tổng mặt bằng đáp ứng yêu cầu các hạng mục có thể gây ô nhiễm không được bố trí ở lân cận khu dân cư.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Quy hoạch giao thông:

Căn cứ vào lưu lượng hàng hóa, số lượng xe chở khách, số lượng hàng hóa lưu thông hàng ngày, bình quân đơn vị hàng hóa 7.500 tấn/ha/năm cho toàn khu công nghiệp, chiều rộng lòng đường giao thông hiện tại đủ để đáp ứng nhu cầu giao thông trong khu công nghiệp. Tuy nhiên do yêu cầu bố trí thêm hệ thống cây xanh, phương án điều chỉnh kiến nghị giảm chiều rộng vỉa hè còn 1m mỗi bên, phần còn lại là diện tích để bố trí cây xanh, mặt cắt ngang đường được điều chỉnh là:

+ Đường N5, ngang khu công nghiệp, kết nối ra đường Nguyễn Ảnh Thủ có lộ giới 14m: lòng đường 12m, lề 2 x 1m (mặt cắt 3 - 3).

+ Đường D6, ngang khu công nghiệp, có lộ giới 10m: lòng đường 8m, lề 2 x 1m (mặt cắt 1 - 1).

+ Đường D1, có lộ giới 10m: lòng đường 8m, lề 2 x 1m (mặt cắt 1 - 1).

+ Đường D2, có lộ giới 17m: lòng đường 15m, lề 2 x 1m (mặt cắt 2 - 2).

+ Đường D3, có lộ giới 10m: lòng đường 8m, lề 2 x 1m (mặt cắt 1 - 1).

+ Đường D4, có hai đoạn: lộ giới 10m: lòng đường 8m, lề 2 x 1m (mặt cắt 1 - 1) và lộ giới 14m: lòng đường 12m, lề 2 x 1m (mặt cắt 3 - 3).

6.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

* Quy hoạch chiều cao (san nền):

+ Tổ chức đắp nền tạo mặt bằng xây dựng, cao độ nền xây dựng lựa chọn cho toàn khu $H_{xd} \geq 7,0m$ (hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu).

+ Cao độ thiết kế tại các điểm giao cắt đường là từ 7,50 đến 8,50m.

+ Hướng đổ dốc từ phía Đông Nam về phía Tây Bắc khu đất (hay từ phía trong khu công nghiệp về phía đường Nguyễn Ảnh Thủ).

+ Nền nhà xưởng đắp cao hơn mặt đường để thuận tiện cho việc thoát nước.

* Quy hoạch thoát nước mưa:

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

+ Mạng lưới thoát nước mưa tổ chức theo nguyên tắc: bố trí cống dọc theo các trục đường giao thông, tập trung theo các cống chính, kích thước từ 600 đến 1500 dẫn xả trực tiếp vào hệ thống thoát nước mưa trên đường Nguyễn Ảnh Thủ.

+ Độ sâu chôn cống tối thiểu là 0,70m; độ dốc cống đảm bảo khả năng tự làm sạch cống; nối cống theo nguyên tắc ngang đỉnh.

6.3. Quy hoạch cấp điện:

+ Chỉ tiêu cấp điện công nghiệp: 250KW/ha.

+ Nguồn cấp điện tiếp tục lấy từ trạm 110/15-22KV Tân Thới Hiệp.

+ Đây là khu vực đã có hệ thống điện hoàn chỉnh, nên vẫn giữ phương án cấp điện trên trụ bê tông ly tâm, về sau cải tạo sẽ được xây dựng ngầm theo Thông báo số 472/TB-VP ngày 06 tháng 7 năm 2007 của Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố.

6.4. Quy hoạch cấp nước:

+ Sử dụng nguồn nước máy thành phố dựa vào tuyến ống cấp nước hiện hữu $\Phi 350$ trên đường Nguyễn Ảnh Thủ.

+ Tiêu chuẩn cấp nước khu công nghiệp: 45 m³/ngày.

+ Tiêu chuẩn cấp nước chữa cháy: 20 lít/s cho 01 đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời cùng lúc là 01 đám cháy theo TCVN 2622-1995.

+ Tổng nhu cầu dùng nước: 1.536 - 1.690 m³/ngày.

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

a) Thoát nước bản:

+ Giải pháp thoát nước: sử dụng hệ thống thoát nước riêng, nước thải khu công nghiệp được thu gom về trạm xử lý nước thải công suất 1.352 m³/ngày xử lý đạt tiêu chuẩn cột B-TCVN-5945-2005 trước khi thoát ra tuyến cống thoát nước mưa trên đường Nguyễn Ảnh Thủ.

+ Tổng lượng nước thải: 1.352 m³/ngày.

b) Rác thải và vệ sinh môi trường:

+ Tiêu chuẩn rác thải công nghiệp: 0,4 - 0,6 tấn/ha/ngày

+ Tổng lượng rác thải công nghiệp: 16,2 tấn/ngày.

+ Phương án thu gom và xử lý rác: rác thải được thu gom và vận chuyển về xử lý tại các khu xử lý rác tập trung của thành phố.

6.6. 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.

Điều 2. Trên cơ sở nội dung điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu công nghiệp Tân Thới Hiệp, quận 12 được duyệt, giao Ban Quản lý các Khu Chế xuất và Công nghiệp hướng dẫn Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng - Kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp Tân Thới Hiệp triển khai thực hiện đầu tư kinh doanh cơ sở hạ tầng và trình duyệt theo quy định (đặc biệt thực hiện nghiêm túc các giải pháp tăng cường cây xanh cho khu công nghiệp).

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 các khu dân cư lân cận.

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 Xây dựng, Giám đốc Sở Giao thông vận tải, Giám đốc Sở Công Thương, Giám đốc Sở Tài chính, Trưởng Ban Quản lý các Khu Chế xuất và Công nghiệp thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 12 và Giám đốc Công ty TNHH

Đầu tư - Xây dựng - Kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp Tân Thới Hiệp chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

Nguyễn Thành Tài