

Số: 4040 /QĐ-UBND

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 9 năm 2008

- P. 042

QUYẾT ĐỊNH

Về duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000

Khu chế xuất Linh Trung 2, phường Bình Chiểu, quận Thủ Đức
thành phố Hồ Chí Minh

SỐ QL	4 KIẾN TRÚC TP
ĐẾN	12802/02/UBND
	11/11/2008

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 Tờ trình số 709/CVLT.2006 ngày 02 tháng 10 năm 2006 của Công ty Liên doanh Khai thác kinh doanh Khu chế xuất Sài Gòn - Linh Trung về việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu chế xuất Linh Trung 2;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Công văn số 1476/SQHKT-QHC&HT ngày 23 tháng 4 năm 2008 về điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu chế xuất Linh Trung 2, phường Bình Chiểu, quận Thủ Đức và Văn bản số 1237/BQL-KCN-HCM ngày 18 tháng 6 năm 2008 của Ban Quản lý các Khu chế xuất và công nghiệp thành phố Hồ Chí Minh (kèm theo thuyết minh, hồ sơ pháp lý và bản vẽ tỷ lệ 1/2000 do Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Công nghiệp và Dân dụng thiết lập),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu chế xuất Linh Trung 2 tại phường Bình Chiểu, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh, với các nội dung chính như sau: (kèm theo bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, bản vẽ quy hoạch giao thông và thuyết minh Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000).

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

- Vị trí khu đất: Khu chế xuất Linh Trung 2 thuộc phường Bình Chiểu, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh.

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

- Phía Đông Bắc giáp khu dân cư dọc Liên tỉnh lộ 43.
- Phía Đông Nam giáp đường Nam khu chế xuất.
- Phía Tây Bắc và Tây Nam giáp đường Ngô Chí Quốc.

2. Tính chất: Bao gồm các cơ sở công nghiệp thông thường, sạch, không gây ô nhiễm môi trường (không khí cũng như nguồn nước) như: cơ khí, điện - điện tử, sản xuất hàng tiêu dùng và xuất khẩu, chế biến, vật liệu xây dựng.

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

3.1. Cơ cấu sử dụng đất đai:

- Đất xây dựng công trình công nghiệp, chế xuất	:	44,01 ha	chiếm 71,27%
- Đất xây dựng công trình kho, bãi	:	0,26 ha	chiếm 0,42%
- Đất xây dựng trung tâm điều hành, dịch vụ	:	2,08 ha	chiếm 3,37%
- Đất xây dựng công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật:	:	1,24 ha	chiếm 2,01%
- Đất xây dựng đường giao thông	:	8,2 ha	chiếm 13,28%
- Đất cây xanh	:	4,18 ha	chiếm 6,77%
- Đất xây dựng công trình nhà ở công nhân và chuyên gia	:	1,78 ha	chiếm 2,88%
Tổng	:	61,75 ha	chiếm 100%

3.2. Các chỉ tiêu chính:

1- Quy hoạch sử dụng đất:

a) Đất xây dựng các công trình nhà máy, xí nghiệp công nghiệp và kho tàng:

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất		
	≤ 5.000 m ²	10.000 m ²	≥ 20.000 m ²
≤ 10	70	70	60
13	70	65	55
16	70	60	52
19	70	56	48
22	70	52	45
25	70	49	43
28	70	47	41
31	70	45	39
34	70	43	37
37	70	41	36
40	70	40	35
> 40	70	40	35

- Khoảng lùi từ chỉ giới đường đỏ (ranh giao đất) đến công trình đối với trục đường chính là 6m, đường phụ là 4m.

- Khu vực xí nghiệp công nghiệp phải tách biệt với xí nghiệp chế xuất bằng hệ thống tường rào và có kiểm soát của hải quan.

- Trong lô đất xây dựng nhà máy cần dành tối thiểu 20% diện tích trồng cây xanh. Các khoảng đất trống, tỷ lệ cây xanh tối thiểu chiếm 60% diện tích. Diện tích dành cho 1 lô đất tối thiểu là $2.500 \text{ m}^2 + 10.000 \text{ m}^2$.

- Việc thiết kế các hạng mục công trình cụ thể ngoài tính thích dụng và thỏa mãn các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy, quy chuẩn xây dựng, môi trường... cần chú ý đến tính thẩm mỹ để tạo mỹ quan cho Khu chế xuất và không khí thoải mái cho công nhân;

b) Đất xây dựng công trình điều hành, dịch vụ có diện tích 2,08 ha được bố trí các công trình: nhà làm việc, trung tâm điều hành, giao dịch, triển lãm, hội thảo và các công trình dịch vụ, giải trí...; mật độ xây dựng 40%;

c) Đất xây dựng công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật có diện tích 1,24 ha gồm các hạng mục: Trạm hạ thế, khu xử lý nước thải, trạm cấp nước, bãi rác; mật độ xây dựng tối đa là 40%;

d) Đất xây dựng giao thông có diện tích 8,2 ha. Mở thêm công ra đường Ngô Chí Quốc tại nút giao thông đường B và đường số 4.

đ) Đất cây xanh có diện tích 4,18 ha được bố trí chủ yếu gần khu trung tâm, các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật, ven các đường chính, tại dải cách ly khu chế xuất;

e) Đất xây dựng công trình nhà ở chuyên gia và nhà lưu trú công nhân có diện tích 1,78 ha có mật độ xây dựng tối đa là 40%, tầng cao xây dựng từ 9-12 tầng được thiết kế thỏa mãn các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy, quy chuẩn xây dựng, môi trường... cần chú ý đến tính thẩm mỹ để tạo mỹ quan.

2- Giao thông:

+ Mở thêm công ra đường Ngô Chí Quốc tại nút giao thông đường B và đường số 4.

+ Giao thông được tổ chức gắn kết với quy hoạch chung khu vực.

3- Cấp điện:

+ Nguồn điện cấp cho Khu chế xuất Linh Trung 2 được dẫn về từ trạm điện 110/22KV lưới điện quốc gia.

+ Đã xây dựng mới hệ thống mạng và trạm biến áp phân phối cho toàn khu.

4- Cấp nước:

+ Cho sản xuất sinh hoạt: $50 - 60 \text{ m}^3/\text{ha}$ ngày đêm (cho sản xuất, sinh hoạt, dịch vụ, tưới cây, phòng cháy chữa cháy).

+ Nhu cầu sử dụng nước: $5.000 \text{ m}^3/\text{ngày}$ đêm

5- Hệ thống thoát nước:

+ Thoát nước mưa: theo địa hình về hướng rạch Cùg, được tổ chức thoát theo hệ thống: công bê tông cốt thép $\text{Ø}400 + \text{Ø}2000$, đặt ngầm.

+ Thoát nước bản - vệ sinh môi trường:

- Sử dụng hệ thống thoát nước riêng, tách biệt với hệ thống thoát nước mưa.

- Nước bẩn được tập trung vào hệ thống cống ngầm bê tông cốt thép $\varnothing 300 \div \varnothing 800$, các tuyến chính đặt dọc đường khu vực đến trạm xử lý nước bẩn chính khu chế xuất phía Tây với công suất giai đoạn I xử lý $Q = 3.000 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

6- Hệ thống thông tin - liên lạc:

+ Hệ thống thông tin - liên lạc do các đơn vị cung cấp cho Khu chế xuất hiện hoạt động khá tốt. Trong tương lai Công ty Sepzone Linh Trung cần phối hợp với các nhà cung cấp để đầu tư xây dựng mạng lưới hạ tầng, đáp ứng nhu cầu cung cấp các dịch vụ thông tin trong từng giai đoạn phát triển cụ thể.

7- Rác thải: Được tập trung thu gom, đưa đến khu xử lý rác chung của thành phố.

8- Tạo cảnh quan và môi trường:

+ Công ty Liên doanh Sepzone Linh Trung có trách nhiệm trồng và chăm sóc dải cây xanh trước khu chế xuất dọc đường Ngô Chí Quốc (khoảng 1,3 - 1,5 ha) nhằm tăng thêm diện tích cây xanh cho khu công nghiệp, đồng thời cần tăng cường mật độ cây xanh trong khuôn viên các nhà máy.

+ Diện tích đất cây xanh sẽ được trồng cây tạo bóng mát và cảnh quan cho Khu chế xuất: bao gồm vườn hoa, cây cảnh và tiểu cảnh công viên. Cây xanh phân tán theo trục đường.

Điều 2. Căn cứ nội dung Quyết định phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000, Công ty Liên doanh Khai thác Kinh doanh Khu chế xuất Sài Gòn - Linh Trung có trách nhiệm liên hệ Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức và các ngành liên quan để lập và trình Ban Quản lý các Khu chế xuất và công nghiệp thành phố phê duyệt lại quy chế quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt trong vòng 30 ngày kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thành phố, Trưởng Ban Quản lý các Khu chế xuất và công nghiệp thành phố Hồ Chí Minh, Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức, Công ty Liên doanh Khai thác Kinh doanh Khu chế xuất Sài Gòn - Linh Trung và các cơ quan có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- TTUB: CT, các PCT;
- VPHĐ-UB: Các PVP;
- Phòng ĐTMT, CNN;
- Lưu: VT, (ĐTMT-M) H.24

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



Nguyễn Thành Tài