

Số: 5393/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 9 năm 2013

SỞ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC TP	
ĐẾN	Số: 13554/13010
	Ngày: 19/12/2013

QUYẾT ĐỊNH

Về duyệt đồ án điều chỉnh mở rộng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000
khu công nghiệp Cát Lái - cụm II tại phường Thạnh Mỹ Lợi, quận 2

l/c: MST...
PQT, HKT.
TT. TTH

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

20/12/13

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 24/2010/QĐ-TTg ngày 06 tháng 01 năm 2010 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2025;

Căn cứ Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11 tháng 8 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

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 Thông tư số 19/2008/TT-BXD ngày 20 tháng 11 năm 2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện việc Lập, thẩm định, phê duyệt và Quản lý quy hoạch xây dựng khu công nghiệp, 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 (QCXDVN 01:2008/BXD);

Căn cứ Quyết định số 448/QĐ-BXD ngày 17 tháng 4 năm 2003 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về phê duyệt quy hoạch chi tiết khu công nghiệp Cát Lái - Cụm II giai đoạn 1 và 2, quận 2;

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 28/2011/QĐ-UBND ngày 19 tháng 5 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quy định về điều chỉnh quy hoạch đô thị tại thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố về thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố;

Căn cứ Quyết định số 62/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2012 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố về thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố;

Căn cứ Quyết định số 6707/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 2;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 2908/TTr-SQHKT ngày 23 tháng 8 năm 2013 về trình duyệt đề án điều chỉnh mở rộng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 khu công nghiệp Cát Lái - cụm II tại phường Thạnh Mỹ Lợi, quận 2,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt đề án điều chỉnh mở rộng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 khu công nghiệp Cát Lái - cụm II tại phường Thạnh Mỹ Lợi, quận 2, với các nội dung chính như sau:

1. Vị trí, phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất khu vực quy hoạch:

- Vị trí khu vực quy hoạch: phường Thạnh Mỹ Lợi, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh.

- Phạm vi ranh giới: khu vực quy hoạch giáp giới như sau:

+ Phía Tây Bắc : giáp đường Vành đai phía Đông.

+ Phía Đông Bắc : giáp đường Liên tỉnh lộ 25B.

+ Phía Nam : giáp đường A và khu công nghiệp Cảng Sài Gòn.

+ Phía Đông Nam : giáp cụm công nghiệp địa phương.

- Quy mô diện tích khu vực quy hoạch: 136,95 ha.

- Tính chất của khu công nghiệp Cát Lái - cụm II tại phường Thạnh Mỹ Lợi, quận 2: bố trí các loại hình công nghiệp ít gây ô nhiễm môi trường gồm: sản xuất cơ khí điện, điện tử; sản xuất sản phẩm và cấu kiện từ bê tông, đóng gói và phân phối sản xuất thiết bị, vật tư xây dựng; dệt may, gia công hàng xuất khẩu mỹ nghệ.

2. Cơ quan tổ chức lập đề án quy hoạch:

Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích quận 2 (trước đây là Công ty Quản lý và Phát triển nhà quận 2).

3. Đơn vị tư vấn lập đề án quy hoạch:

Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Phát triển Thủ Thiêm.

4. Danh mục hồ sơ, bản vẽ đề án quy hoạch:

- Thuyết minh tổng hợp.

- Thành phần bản vẽ bao gồm:
 - + Bản đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/10.000.
 - + Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/2000.
 - + Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/2000.
 - + Bản đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tỷ lệ 1/2000.
 - + Bản đồ hiện trạng hệ thống giao thông, tỷ lệ 1/2000.
 - + Bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng, tỷ lệ 1/2000.
 - + Bản đồ hiện trạng cao độ nền và thoát nước mặt, tỷ lệ 1/2000.
 - + Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng, tỷ lệ 1/2000.
 - + Bản đồ hiện trạng cấp điện và chiếu sáng đô thị, tỷ lệ 1/2000.
 - + Bản đồ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng đô thị, tỷ lệ 1/2000.
 - + Bản đồ hiện trạng cấp nước, tỷ lệ 1/2000.
 - + Bản đồ quy hoạch cấp nước, tỷ lệ 1/2000.
 - + Bản đồ hiện trạng thoát nước thải và xử lý chất thải rắn, tỷ lệ 1/2000.
 - + Bản đồ quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn, tỷ lệ 1/2000.
 - + Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống, tỷ lệ 1/2000.
- + Dự thảo Quy định quản lý quy hoạch xây dựng theo đồ án điều chỉnh mở rộng quy hoạch chi tiết khu công nghiệp Cát Lái - cụm II, phường Thạnh Mỹ Lợi, quận 2.

5. Dự báo quy mô lao động, dân số, cơ cấu sử dụng đất, các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị toàn khu vực quy hoạch:

5.1. Quy mô lao động, dân số:

- Lao động dự kiến trong khu công nghiệp : 8.697 người.
- Dân số khu lưu trú công nhân : 6.000 người.

5.2. Cơ cấu sử dụng đất toàn khu vực quy hoạch:

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	Đất khu công nghiệp	133,78	100
1	Đất công trình hành chính, dịch vụ	4,81	3,60
	+ Đất công trình công cộng khu công nghiệp	4,29	3,21
	+ Đất phòng cháy chữa cháy	0,52	0,39
2	Đất nhà máy, kho tàng	86,97	65,01
3	Đất các khu kỹ thuật	1,46	1,09
4	Đất cây xanh, mặt nước	23,95	17,90
	+ Đất cây xanh	12,50	9,34

	+ Mặt nước	11,45	8,56
5	Đất giao thông	16,59	12,40
B	Đất ngoài phạm vi khu công nghiệp	3,17	100
6	Đất khu lưu trú công nhân	2,87	90,53
7	Đất trạm ép rác kín	0,30	9,47
	Tổng cộng	136,95	

5.3. Các chỉ tiêu sử dụng đất (hạ tầng xã hội) và hạ tầng kỹ thuật đô thị trong khu vực quy hoạch:

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
A	Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch toàn khu		
1	Chỉ tiêu lao động	người/ha	100
	Số lượng lao động	người	8.697
2	Mật độ xây dựng tối đa	%	≤ 45
	+ Khu công trình hành chính, dịch vụ	%	≤ 55 và phù hợp QCXĐ 01:2008/BXD
	+ Khu nhà máy, kho tàng	%	≤ 60 và phù hợp QCXĐ 01:2008/BXD
	+ Khu kỹ thuật	%	≤ 40
	+ Khu cây xanh mặt nước	%	≤ 5
3	Hệ số sử dụng đất tối đa	lần	
	+ Khu công trình hành chính, dịch vụ	lần	2,75 ÷ 5,0
	+ Khu nhà máy, kho tàng	lần	3
	+ Khu kỹ thuật	lần	0,8
	+ Khu cây xanh mặt nước	lần	0,05
4	Tầng cao xây dựng tối đa	tầng	
	+ Khu công trình hành chính, dịch vụ	tầng	10
	+ Khu nhà máy, kho tàng	tầng	5
	+ Khu kỹ thuật	tầng	2
	+ Khu cây xanh mặt nước	tầng	1
B	Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất khu lưu trú công nhân		
1	Quy mô diện tích	ha	2,87
2	Quy mô dân số	người	6.000
3	Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm ở	m ² /người	4,78
4	Mật độ xây dựng tối đa	%	40
5	Hệ số sử dụng đất tối đa	lần	7,2
6	Tầng cao xây dựng tối đa	tầng	18

C	Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị		
	Tiêu chuẩn cấp nước	lít/người/ngày	180
	Tiêu chuẩn thoát nước	lít/ người/ngày	180
	Tiêu chuẩn cấp điện	kwh/người/năm	1500 - 2500
	Tiêu chuẩn rác thải, chất thải	kg/ người/ngày	1,3

6. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

6.1. Các khu chức năng trong khu vực quy hoạch:

Giải pháp bố cục các khu chức năng đô thị trong khu vực quy hoạch như sau:

- Đất công trình hành chính, dịch vụ: có quy mô diện tích 4,81 ha được bố trí dọc theo đường D4 giúp khai thác tối đa lợi thế do đường D4 mang lại.

- Đất nhà máy, kho tàng: có quy mô diện tích 86,97 ha.

- Đất các khu kỹ thuật: có quy mô diện tích 1,46 ha bao gồm: bãi đậu xe 0,54 ha; trạm xử lý nước thải giai đoạn 1: 0,2 ha; trạm xử lý nước thải giai đoạn 2: 0,46 ha; trạm xử lý chất thải rắn khu công nghiệp: 0,26 ha.

- Đất cây xanh mặt nước: có quy mô diện tích 23,95 ha, bố trí dọc theo rạch Kỳ Hà tạo thành dãy cây xanh, công viên dọc theo kênh rạch; ngoài ra, tại các khu trung tâm điều hành, các lô đất công nghiệp bố trí thêm mảng cây xanh, vườn hoa tạo cảnh quan, điều hoà không khí khu công nghiệp.

- Đất giao thông: có quy mô diện tích 16,59 ha gồm các tuyến đường có lộ giới từ 24 - 40m.

- Đất khu lưu trú công nhân: có quy mô diện tích là 2,87 ha; được thiết kế ở vị trí thuận lợi cho việc di chuyển của công nhân từ khu công nghiệp, các khối nhà ở được thiết kế hài hòa với cảnh quan thiên nhiên cây xanh, kênh rạch tạo môi trường lý tưởng cho công nhân.

- Đất trạm ép rác kín: có quy mô diện tích 0,3 ha, có bố trí khoảng cách ly vệ sinh và giao thông, đồng thời sử dụng hệ thống thoát nước thải riêng, không đầu nối vào hệ thống thoát nước thải của khu công nghiệp.

- Mật độ xây dựng toàn khu tối đa là 45% (theo QCVN 01:2008/BXD là 50%)

Khu vực quy hoạch được chia làm 3 giai đoạn như sau:

a) Khu vực quy hoạch giai đoạn 1 (đã được duyệt): Cơ bản giữ nguyên so với bản vẽ đã duyệt, chỉ thay đổi chức năng lô đất số 2 từ đất trung tâm hành chính sang đất công nghiệp (đất trung tâm hành chính công nghiệp dời sang khu vực quy hoạch giai đoạn 3).

b) Khu vực quy hoạch giai đoạn 2 (đã được duyệt): hệ thống giao thông cơ bản được giữ nguyên như quy hoạch được duyệt; Tuy nhiên có một số thay đổi sau:

- Mở rộng diện tích đất công nghiệp.

- Ranh tiếp giáp đường Vành đai phía Đông theo quy hoạch đã được phê duyệt là đường thẳng, thực tế xây dựng hiện nay là đường cong nên khi đi qua khu công nghiệp Cát Lái cụm II, giai đoạn 2 kết hợp với vị trí đặt trạm thu phí tạo ra 2 phần diện tích tăng, giảm cụ thể như sau:

+ Diện tích tăng : 1.655 ha.

+ Diện tích giảm : 2.525 ha.

- Bố trí một số công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật với tổng diện tích quy hoạch điều chỉnh là 0,92 ha. (quy hoạch được duyệt trước đây không có đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật)

+ Trạm xử lý nước thải đợt 1 và đợt 2.

+ Trạm trung chuyển chất thải rắn.

+ Đất cho thông tin liên lạc.

- Bố trí đội phòng cháy chữa cháy quận 2: 5.000 m² (đã được giao đất tại vị trí dành để xây dựng công trình điều hành và dịch vụ công cộng giai đoạn 2).

- Bố trí trạm ép rác kín.

c) Khu vực quy hoạch giai đoạn 3 - phần mở rộng: có chức năng như sau:

- Đất trung tâm khu công nghiệp: hành chánh, thương mại dịch vụ, bãi xe...

- Đất nhà ở lưu trú công nhân.

6.2. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị:

a) Quan điểm chung:

- Tổ chức các công trình kiến trúc chủ đạo tại các trục đường chính.

- Tổ chức điểm nhấn cảnh quan tại các khu vực cổng vào khu công nghiệp.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tập trung vào các trục chính, các khu vực trung tâm và dọc theo các sông rạch hiện hữu.

- Tận dụng cây xanh, mặt nước sẵn có để tạo không gian kiến trúc cảnh quan cho khu vực.

b) Bố cục không gian kiến trúc toàn khu: gồm khu vực trung tâm toàn khu xây dựng trên khu đất mới và các khu vực công nghiệp hiện hữu.

- Khu trung tâm toàn khu: xác định bởi giao lộ giữa đường D4 và đường trục Tây Bắc - Đông Nam (đường A), được bố trí ở phần diện tích mở rộng khu công nghiệp; Nơi đây tập trung các công trình kiến trúc có quy mô lớn, cao tầng, hình thức kiến trúc hiện đại, mang đặc trưng của khu công nghiệp.

- Khu vực công nghiệp hiện hữu: gồm các công trình nhà máy, kho tàng hiện hữu được triển khai xây dựng theo các quy hoạch đã được phê duyệt trước đây.

c) Xây dựng các tuyến điểm công trình tạo cảnh quan kiến trúc: gồm các tuyến đường sau:

+ Tuyến đường Vành đai phía Đông; đường Nguyễn Thị Định.

+ Trục đường Tây Bắc - Đông Nam (đường A).

+ Các trục phụ khu công nghiệp; Các tuyến cảnh quan ven rạch Kỳ Hà.

d) Các yêu cầu về tổ chức cảnh quan: để không gian tổng thể của khu quy hoạch được đồng bộ, các yêu cầu về giao thông nội bộ, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, phải được tuân thủ chặt chẽ nhằm tạo nên một tổng thể hài hoà, phù hợp với quy hoạch được duyệt.

- Trong các lô đất hành chính - dịch vụ, mật độ xây dựng không vượt quá 55% diện tích khu đất, phù hợp với QCVN 01:2008/BXD và phải dành tối thiểu 30% diện tích để trồng cây xanh, thảm cỏ.

- Trong các lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng mật độ xây dựng tối đa không vượt quá 60% và phải phù hợp QCVN 01:2008/BXD; phải dành tối thiểu 25% diện tích để trồng cây xanh, thảm cỏ (theo QCVN 01:2008/BXD quy định là 20%).

- Hình thức kiến trúc các công trình hiện đại, phản ánh nét đặc thù của khu công nghiệp, phù hợp với điều kiện khí hậu Việt Nam.

- Đối với ngoại thất, sơn màu hoàn thiện ngoại thất của tất cả các căn nhà phải sử dụng màu sáng, các chi tiết thi công được sử dụng thêm một số màu hơi tối hơn để tạo ra sự hài hòa giữa các tông màu tạo sự tương phản nhẹ nhàng. Tông màu ngoại thất kết hợp hài hòa giữa màu sáng cùng với màu tối hơn.

- Tường rào khuyến khích tối thiểu 50% thưa thoáng, nếu xây kín phải dùng chung tông màu với màu nhà hoặc màu trắng. Các thanh sắt thanh nhôm của hàng rào phải dùng màu đen hoặc màu sậm, hài hòa với màu công trình.

7. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị:

7.1. Quy hoạch giao thông:

Mạng lưới giao thông của đồ án phù hợp với quy hoạch ngành, quy hoạch phát triển giao thông vận tải thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2020, đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng của quận 2, Quy chuẩn Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế (trên cơ sở quy hoạch mạng giao thông chung quận 2 kết hợp các trục đường hiện hữu).

- Về giao thông đối ngoại: Theo định hướng các tuyến đường chính như: đường Vành đai phía Đông lộ giới 67m, đường Nguyễn Thị Định lộ giới 60m, (nằm ngoài ranh quy hoạch) và trục đường Tây Bắc - Đông Nam (tuyến đường A) lộ giới 40m.

- Về giao thông đối nội: các tuyến đường chính khu vực như: đường D1 lộ giới 14m (đoạn 1), lộ giới 25m (đoạn 2), đường D2 lộ giới 24m, đường D3 lộ giới 30m, đường D4 lộ giới 40m, đường D6 lộ giới 30m, đường D10 lộ giới 24m và các đường tuyến đường phụ khu vực khác như: đường D5 lộ giới 18,5m, đường D7 lộ giới 12m, đường D8 lộ giới 14m, đường D9 lộ giới 14m, đường D11 lộ giới 12m.

- Các tuyến đường giao cắt ngang cùng mức với các bán kính bó vỉa tùy theo vị trí giao lộ. Giao lộ chính $R_{\min} = 15m$ và tại các giao lộ phụ khác $R_{\min} = 10 - 12m$.

- Bảng thống kê đường giao thông:

STT	Tên đường	Chiều dài (mét)	Mặt cắt ngang quy hoạch (mét)			Lộ giới (mét)	Ký hiệu Mặt cắt
			Lề đường	Lòng đường	Lề đường		
A	Đường đối ngoại						
1	Đường Vành Đai Đông					67	
2	Đường Nguyễn Thị Định					60	
3	Đường A (trục Tây Bắc - Đông Nam)	601,2	5,0	14,0+(2,0) +14,0	5,0	40	
B	Đường đối nội						
1	Đường D1 (đoạn 1)	455	3,0	8,0	3,0	14	6 - 6
2	Đường D1 (đoạn 2)	1.356	5,5	14,0	5,5	25	4 - 4
3	Đường D2	328	5,0	14,0	5,0	24	3 - 3
4	Đường D3	451	5,0	14,0	5,0	24	3 - 3
5	Đường D4	709	8,0	11,0+(2,0) +11,0	8,0	40	1 - 1
6	Đường D5	453	4,0	10,5	4,0	18,5	5 - 5
7	Đường D6	364	4,0	22,0	4,0	30	2 - 2
8	Đường D7	87	3,0	6,0	3,0	12	7 - 7
9	Đường D8	268	3,0	8,0	3,0	14	6 - 6
10	Đường D9	394	3,0	8,0	3,0	14	6 - 6
11	Đường D10	524	5,0	14,0	5,0	24	3 - 3
12	Đường D11	87	3,0	6,0	3,0	12	7 - 7

Ghi chú: Khoảng lùi xây dựng: cần đảm bảo tuân thủ theo QCVN 01:2008/BXD.

7.2. Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt (quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng):

a) Quy hoạch chiều cao:

- Áp dụng giải pháp đắp nền tạo mặt bằng xây dựng trên toàn bộ diện tích.
- Cao độ nền xây dựng lựa chọn: $H_{xd} \geq 2,00m$ - Hệ độ cao Hòn Dấu.
- Cao độ thiết kế đường được xác định đảm bảo điều kiện kỹ thuật tổ chức giao thông và thoát nước mặt.

b) Quy hoạch thoát nước mặt:

- Tổ chức hệ thống thoát riêng nước bản và mưa, cống thoát nước đặt ngầm. Cống được bố trí dọc tất cả các trục đường giao thông trong khu vực theo 3 lưu vực chính.
- Nguồn thoát nước: tập trung thoát đổ ra rạch Kỳ Hà và rạch Ngọn Ngay.
- Thông số kỹ thuật mạng lưới:

- + Kích thước các tuyến cống chính biến đổi từ $\varnothing 800\text{mm}$ đến $\varnothing 2000\text{mm}$.
- + Độ sâu chôn cống tối thiểu $H_c \geq 0,70\text{m}$; độ dốc cống tối thiểu đảm bảo khả năng tự làm sạch cống $i \geq 1/D$.

* Lưu ý:

- Việc cải tạo rạch trung tâm, kết nối và duy trì mức nước thiết kế của các hồ chứa trong khu vực cần được tính toán cụ thể trong các giai đoạn thiết kế chi tiết tiếp theo.

- Với cống thoát nước đề xuất quy hoạch mới: vị trí tuyến và các thông số kỹ thuật dọc tuyến đề nghị trong các giai đoạn thiết kế đầu tư xây dựng cụ thể sẽ hoàn chỉnh chi tiết, đảm bảo sự phù hợp với đặc điểm tự nhiên - hiện trạng và kế hoạch đầu tư hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

7.3. Quy hoạch cấp năng lượng và chiếu sáng (quy hoạch cấp điện):

- Chỉ tiêu cấp điện:

- + Khu nhà máy kho tàng : 350 KW/ha.
- + Khu công trình hành chính, dịch vụ : 200 KW/ha.
- + Khu kỹ thuật : 100 KW/ha.
- + Khu cây xanh : 10 KW/ha.
- + Đất giao thông : 15 KW/ha.
- + Khu dân cư : 1500-2500 KWh/người/năm.

- Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch được lấy từ trạm hiện hữu 110/15-22KV Cát Lái.

- Xây dựng mới 3 trạm biến áp phân phối 15-22/0,4KV với dung lượng 100KVA để phục vụ chiếu sáng giao thông, dùng kiểu trạm phù hợp mỹ quan.

- Phương án quy hoạch lưới phân phối phù hợp:

+ Xây dựng mới các tuyến 22KV xuất phát từ trạm 220/110/15-22KV dẫn dọc theo các trục đường trong khu công nghiệp và các đường nội bộ, dùng cáp đồng 3 lõi cách điện XLPE, chôn ngầm.

+ Chiếu sáng giao thông sử dụng đèn cao áp Sodium 150W - 250W-220V gắn trên trụ thép mạ kẽm cao 8m - 9m.

7.4. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp nước: Sử dụng nguồn nước máy thành phố, dựa vào các tuyến ống cấp nước $\varnothing 600$ trên đường Nguyễn Thị Định thuộc hệ thống nhà máy nước Thủ Đức.

- Tiêu chuẩn cấp nước:

+ Sinh hoạt : 180 lít/người/ngày.

+ Công nghiệp: 40 m³/ha/ngày.

+ Cấp nước chữa cháy: 25 lít/s cho 1 đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời cùng lúc là 2 đám cháy.

- Tổng lưu lượng nước cấp toàn khu: $Q_{\max} = 6.702 \text{ m}^3/\text{ngày}$.

- Mạng lưới cấp nước: Đầu nối mạng lưới bên trong khu quy hoạch với các tuyến ống cấp nước thành phố. Các tuyến ống cấp nước chính được thiết kế theo mạng vòng nhằm đảm bảo an toàn và cung cấp nước liên tục. Từ các vòng cấp nước chính phát triển các tuyến nhánh phân phối nước tới các khu tiêu thụ.

- Hệ thống cấp nước chữa cháy: dựa vào các tuyến ống chính bố trí trụ cứu hoả với bán kính phục vụ 100m. Ngoài ra, khi có sự cố cháy cần bổ sung thêm nguồn nước mặt của sông rạch lân cận.

7.5. Quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn (quy hoạch thoát nước bản và vệ sinh môi trường):

a) Thoát nước thải:

- Giải pháp thoát nước thải: Sử dụng hệ thống thoát nước riêng cho khu quy hoạch. Nước thải sinh hoạt phải được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại trước khi thoát ra cống. Nước thải được thu gom, tập trung đưa về trạm xử lý nước thải được xây dựng trong khu công nghiệp và nước thải sau khi xử lý phải đạt tiêu chuẩn mới được phép thoát ra kênh rạch.

- Tiêu chuẩn thoát nước thải:

+ Sinh hoạt: 180 lít/người/ngày.

+ Công nghiệp: 40 m³/ha/ngày.

- Tổng lưu lượng nước thải toàn khu: $Q_{\max} = 6.097 \text{ m}^3/\text{ngày}$.

- Mạng lưới thoát nước: được thiết kế tự chảy, xây dựng riêng hoàn toàn. Công dạng tròn làm bằng bê tông cốt thép, cống được xây dựng ngầm dưới đất. Các tuyến cống nhánh sẽ đi vuông góc với các tuyến cống chính chạy trên các trục đường.

b) Xử lý rác thải:

- Tiêu chuẩn rác thải:

+ Rác thải sinh hoạt: 1,3 kg/người/ngày.

+ Rác thải công nghiệp : 0,5 tấn/ha/ngày.

- Tổng lượng rác thải sinh hoạt: 11,3 tấn/ngày.

- Tổng lượng rác thải công nghiệp: 43,6 tấn/ngày.

- Phương án thu gom và xử lý rác: Rác thải được thu gom mỗi ngày và đưa đến trạm ép rác kín của quận. Sau đó vận chuyển đưa về các Khu Liên hiệp xử lý chất thải tập trung của thành phố theo quy hoạch.

7.6. 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. Trách nhiệm của chủ đầu tư và các đơn vị có liên quan.

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân quận 2, Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích quận 2 và đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác của các nội dung nghiên cứu và các số liệu đánh giá hiện trạng tính toán chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật thể hiện trong thuyết minh chịu trách nhiệm và hồ sơ bản vẽ đồ án điều chỉnh mở rộng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 khu công nghiệp Cát Lái - cụm II tại phường Thạnh Mỹ Lợi, quận 2.

- Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích quận 2 chịu trách nhiệm trong việc tổ chức cùng với các đơn vị liên quan di dời tuyến đường điện cao thế 22KV đi ngang qua khu công nghiệp theo hướng tuyến khác (trong khu công nghiệp), đảm bảo an toàn đường điện và các quy định hiện hành khác.

- Để đảm bảo cân đối các chỉ tiêu sử dụng đất hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật phù hợp với đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 2; trong quá trình triển khai tổ chức thực hiện theo quy hoạch, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân quận 2, Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích quận 2 cần lưu ý việc kiểm soát và khống chế quy mô dân số và quy mô lao động trong phạm vi đồ án.

- Trong quá trình tổ chức triển khai các dự án đầu tư xây dựng tại các khu vực có sông, kênh, rạch trong khu vực quy hoạch; Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích quận 2, Sở Giao thông vận tải, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Xây dựng và các đơn vị liên quan cần quản lý chặt chẽ việc tuân thủ về chỉ giới hành lang sông, kênh, rạch đã được quy định tại Quyết định số 150/2004/QĐ-UBND ngày 09 tháng 5 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành quy định quản lý, sử dụng hành lang sông, kênh, rạch trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh. Việc san lấp kênh, muông, rạch (nếu có) trong khu vực quy hoạch cần có ý kiến thỏa thuận của các cơ quan có thẩm quyền đã được quy định tại Quyết định số 319/2003/QĐ-UB ngày 26 tháng 12 năm 2003 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quy định về quản lý việc san lấp và xây dựng công trình trên sông, kênh, rạch, đầm, hồ công cộng thuộc địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

- Để làm cơ sở quản lý không gian kiến trúc cảnh quan đô thị, quản lý xây dựng và kiểm soát sự phát triển đô thị phù hợp với quy hoạch; sau khi đồ án điều chỉnh mở rộng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 khu công nghiệp Cát Lái - cụm II tại phường Thạnh Mỹ Lợi, quận 2 được phê duyệt, Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích quận 2 cần phối hợp Sở Quy hoạch - Kiến trúc để tổ chức lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị tổng thể, phù hợp với nội dung đồ án.

- Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày được phê duyệt, Ủy ban nhân dân quận 2, Ban Quản lý các khu chế xuất và công nghiệp thành phố, Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích quận 2 cần tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 này theo Luật Quy hoạch đô thị và Quyết định số 49/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quy định về công bố công khai và cung cấp thông tin về quy hoạch đô thị tại thành phố Hồ Chí Minh và tổ chức thực hiện công tác cắm mốc giới theo quy hoạch được duyệt đã được quy định tại Thông tư số 15/2010/TT-BXD ngày 27 tháng 8 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định về cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch đô thị.

- Đối với nội dung quy hoạch thông tin liên lạc và đánh giá môi trường chiến lược chưa đạt, Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích quận 2 cần có kế hoạch lập, hoàn thiện trình thẩm định, phê duyệt theo quy định tại Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11 tháng 8 năm 2010 của Bộ Xây dựng về Quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị.

- Trên cơ sở nội dung đồ án điều chỉnh mở rộng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 khu công nghiệp Cát Lái - cụm II tại phường Thạnh Mỹ Lợi, quận 2 được phê duyệt, Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích quận 2 liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường để làm các thủ tục điều chỉnh hợp đồng thuê đất theo cơ cấu sử dụng đất mới điều chỉnh.

Điều 3. Quyết định này đính kèm thuyết minh tổng hợp và các bản vẽ đồ án điều chỉnh mở rộng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 khu công nghiệp Cát Lái - cụm II tại phường Thạnh Mỹ Lợi, quận 2 được nêu tại khoản 4, Điều 1 Quyết định này.

Điều 4. 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 Giao thông vận tải, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Thông tin và Truyền thông, Giám đốc Sở Y tế, Giám đốc Sở Giáo dục và Đào tạo, Giám đốc Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Viện trưởng Viện Nghiên cứu phát triển thành phố, Trưởng Ban Quản lý các khu chế xuất và công nghiệp thành phố, Thủ trưởng các Sở - Ban - Ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 2, Giám đốc Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích quận 2; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Thạnh Mỹ Lợi và các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND/TP;
- TTUB: CT, các PCT;
- VPUB: các PVP;
- Các Phòng chuyên viên;
- Lưu: VT, (ĐTMT-N) D. 30

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

CHỦ TỊCH



Nguyễn Hữu Tín