

Số 1444/QĐ-UBND

Tân An, ngày 02 tháng 6 năm 2008

## QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000  
Cụm công nghiệp – Cầu cảng Phước Đông, xã Phước Đông,  
huyện Cần Đước, tỉnh Long An

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

Căn cứ Luật tổ chức HĐND và UBND 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 24/01/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 07/TT.BXD ngày 07/4/2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 08/2007/QĐ-UBND ngày 08/02/2007 của UBND tỉnh về việc ban hành quy định thực hiện một số nội dung về quản lý quy hoạch xây dựng, dự án đầu tư xây dựng công trình, chất lượng công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh Long An;

Xét đề nghị tại tờ trình số 5508/MTG-DA ngày 11/4/2008 của Công ty Cổ phần MT Gas và văn bản thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Cụm công nghiệp – Cầu cảng Phước Đông, xã Phước Đông, huyện Cần Đước, tỉnh Long An số 22/TĐ-SXD ngày 22/5/2008 của Sở Xây dựng Long An,

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Cụm công nghiệp – Cầu cảng Phước Đông, xã Phước Đông, huyện Cần Đước, tỉnh Long An với nội dung như sau:

- \* **Địa điểm quy hoạch** : Xã Phước Đông, huyện Cần Đước, tỉnh Long An.
- \* **Quy mô, diện tích** : 128,97ha.
- \* **Chủ đầu tư** : Công ty Cổ phần MT Gas.
- \* **Đơn vị tư vấn** : Trung tâm Kiến trúc Quy hoạch Đô thị Nông thôn  
- Sở Xây dựng Long An.

#### I. Vị trí, giới hạn, diện tích:

Khu đất quy hoạch xây dựng Cụm công nghiệp – Cầu cảng Phước Đông nằm trên địa bàn xã Phước Đông, huyện Cần Đước, tỉnh Long An được giới hạn như sau:

- Phía bắc giáp : ruộng lúa và dân cư hiện hữu dọc theo đường tỉnh 826B.
- Phía nam giáp : sông Vàm Cỏ.
- Phía tây giáp : ruộng lúa và dân cư hiện hữu.
- Phía đông giáp : kênh nước mặn.

## II. Tính chất Cụm công nghiệp – Cầu cảng Phước Đông:

Cụm công nghiệp – Cầu cảng Phước Đông có tính chất là công nghiệp nhẹ, quy mô nhỏ, công nghiệp chế biến ít ô nhiễm và công nghiệp kỹ thuật cao với các loại hình như sau:

- Dệt kim (không giảm trọng);
- Gia công cơ khí : tiện , phai, hàn;
- Nhà kho, nhà trưng bày sản phẩm;
- Gia công may giày thể thao;
- Sản xuất bao PP từ hạt nhựa;
- Sản xuất thùng Carton giấy từ giấy cuộn;
- Sản xuất hạt nhựa;
- Sơn;
- Hàng tiêu dùng;
- Vật liệu xây dựng (loại hình ít ô nhiễm);
- Nhựa gia dụng;
- Sản xuất bánh kẹo;
- Trạm trộn bê tông;
- Cán nhôm, sắt thép từ phôi nguyên liệu;
- Sản xuất que hàn;
- Dệt (có giảm trọng);
- Công nghiệp điện tử, phương tiện thông tin, phương tiện thông tin viễn thông;
- Công nghiệp dược phẩm, thiết bị y tế.

### \* Khu kho tàng:

- Khu kho bãi chứa nguyên vật liệu hay thành phẩm.
- Cầu Cảng (5.000 DWT) bao gồm:
  - + 3 Cầu cảng (5.000 DWT) dùng cho Container và hàng rời.
  - + 2 bãi chứa Container và kho chứa hàng (100 kho).
  - + Sân bãi chứa hàng  $\geq 2000m^2$ .

## III. Bố cục quy hoạch kiến trúc:

### 1. Cơ cấu tổ chức không gian:

Cụm công nghiệp – Cầu cảng Phước Đông bố trí các khu chức năng như sau:

#### a. Khu nhà máy:

- Tổng diện tích đất xây dựng nhà máy là 70,09 ha, chia thành 7 cụm với 130

lô.

- Cụm A : 18 lô, diện tích 9,075 ha.
- Cụm B : 18 lô, diện tích 14,09 ha.
- Cụm D : 20 lô, diện tích 9,85 ha.
- Cụm E : 10 lô, diện tích 6,705 ha.
- Cụm F : 18 lô, diện tích 8,55 ha.
- Cụm G : 20 lô, diện tích 9,50 ha.
- Cụm H : 26 lô, diện tích 12,32 ha.

- Mật độ xây dựng : 65% - 70%.

- Tầng cao: 2 tầng.

**b. Khu kho tàng, cầu cảng:**

- Tổng diện tích đất xây dựng kho tàng, cầu cảng là 12,945 ha.
  - Cụm C : 4,985 ha.
  - Cụm I : 6,81 ha.
  - Cụm J : 1,15 ha.
- Mật độ xây dựng : 65% - 70%.
- Tầng cao: 1 tầng.
- Cảng nội bộ tiếp nhận tàu có tải trọng 5.000 DWT.

**c. Khu trung tâm điều hành và dịch vụ:**

- Tổ chức 1 khu trung tâm điều hành và dịch vụ cho Cụm công nghiệp gần trung tâm Cụm công nghiệp, giáp đường dọc sông Vàm Cỏ.

- Mật độ xây dựng : 40 ÷ 45%.
- Diện tích đất : 3,17 ha.
- Tầng cao : 4 tầng.

**d. Đất xây dựng công trình kỹ thuật đầu mối:**

- Diện tích đất xây dựng các công trình kỹ thuật đầu mối là 1,11 ha, gồm các công trình:

- + Trạm cấp nước : 0,3 ha.
- + Trạm biến thế : 0,3 ha.
- + Trạm xử lý nước thải : 0,51 ha.

- Vị trí các công trình kỹ thuật đầu mối có thể di dời đến địa điểm phù hợp nhất, khi tiến hành xây dựng các hệ thống kỹ thuật có liên quan.

**e. Đường giao thông:**

Diện tích đất đường giao thông Cụm công nghiệp là 20,9762 ha.

**f. Đất cây xanh:**

Diện tích đất cây xanh Cụm công nghiệp là 20,6788 ha.

**2. Quy hoạch sử dụng đất:**

- Đất xây dựng nhà máy, kho tàng : 83,035 ha (64,38%).
- Đất trung tâm điều hành và dịch vụ : 3,17 ha (2,46%).
- Đất công trình kỹ thuật đầu mối : 1,11 ha (0,86%).
- Đất giao thông : 20,9762 ha (16,27%).
- Đất cây xanh : 20,6788 ha (16,03%).

---

**Tổng cộng : 128,97ha (100%).**

**IV. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:****1. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:****a. San nền:**

- Toàn bộ Cụm công nghiệp được thiết kế tôn nền đến cao độ thấp hơn mặt đường tỉnh 826B (đã hoàn chỉnh) là 0,1m, thiết kế hướng thoát nước chính ra sông Vàm Cỏ, phía nam khu quy hoạch.

- Vật liệu san nền vận chuyên từ nơi khác đến.

**b. Thoát nước mưa:**

- Hướng thoát nước: chia làm 6 lưu vực thoát nước chính sau đó thoát ra sông Vàm Cỏ.

- Hệ thống thoát nước: sử dụng cống tròn  $\varnothing 600$ ,  $\varnothing 800$ ,  $\varnothing 1000$  đặt dọc theo vỉa hè các trục đường để thu, thoát nước mưa từ mặt đường, vỉa hè và công trình.

## 2. Giao thông:

### \* *Giao thông đối ngoại:*

Đường tỉnh 826B có lộ giới 40m.

### \* *Giao thông đối nội:*

- Đường số 1 (mặt cắt 2-2): mặt đường rộng 2 x 15m, dải phân cách ở giữa rộng 3m, vỉa hè hai bên rộng 2 x 5m. Lộ giới 43m.

- Đường số 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9 (mặt cắt 4-4): mặt đường rộng 10m, vỉa hè hai bên rộng 2 x 5m. Lộ giới 20m.

- Đường số 8 (mặt cắt 3-3): mặt đường rộng 14m, vỉa hè hai bên rộng 2 x 5m. Lộ giới 24m.

## 3. Cấp điện :

### a. *Nguồn điện:*

Nguồn điện từ trạm biến thế Cần Đức 110/22Kv – 16 + 40MVA, theo tuyến 22Kv chạy cấp theo đường tỉnh 826B.

### b. *Chỉ tiêu cấp điện:*

- Nhà máy, kho bãi : 250KW/ha;  $T_{\max} = 4.000\text{h/năm}$ .

- Trung tâm điều hành, dịch vụ : 600KW/ha;  $T_{\max} = 3.000\text{h/năm}$ .

- Công trình kỹ thuật đầu mối, giao thông: 10KW/ha;  $T_{\max} = 4.000\text{h/năm}$ .

### c. *Nhu cầu dùng điện:*

- Tổng điện năng ( kể cả tổn hao và dự phòng ) : 103,07 triệu KWh/năm.

- Tổng công suất ( kể cả tổn hao và dự phòng ) : 26.313,85 KW.

### d. *Mạng lưới:*

- Các tuyến 22 KV là đường dây không đi trên trụ bê tông ly tâm cao 14m.

- Các tuyến chiếu sáng 0,4KV đi trên trụ bê tông ly tâm cao 8,5m hoặc đi chung với tuyến trụ trung thế.

- Toàn bộ hệ thống đèn đường được đóng mở tự động bằng tế bào quang điện hoặc công tắc định thời.

## 4. Cấp nước:

a. *Nguồn nước:* trong thời gian đầu sử dụng nước ngầm khoan và xử lý tại chỗ. Về lâu dài, sử dụng nước từ hệ thống cấp nước chung của tỉnh khi có tuyến ống cấp nước đến khu vực.

b. *Tiêu chuẩn cấp nước* : 40m<sup>3</sup>/ha ngày.

c. *Nhu cầu dùng nước* : 5.159m<sup>3</sup>/ngày.

Nhu cầu dùng nước chữa cháy với lưu lượng 20l/s trong 3 giờ.

### d. *Mạng lưới:*

- Sử dụng các tuyến ống  $\phi 150$ ,  $\phi 200$ ,  $\phi 250$  để dẫn nước từ trạm cấp nước đến các công trình.

- Trên các tuyến đường bố trí các trụ cứu hỏa  $\phi 100$  với khoảng cách 150m/trụ.

- Ống cấp nước sử dụng ống gang hoặc ống thép tráng kẽm hoặc ống nhựa PVC.

## 5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Hệ thống thoát nước thải tách riêng với hệ thống thoát nước mưa.

- Tổng lưu lượng nước thải là 4.127 m<sup>3</sup>/ngày (tính bằng 80% lưu lượng nước cấp).

- Hệ thống thoát nước thải: Bố trí các tuyến ống D400, D600 và D800 (hoàn toàn tự chảy) thu gom nước thải từ các công trình đưa về trạm xử lý nước thải tập trung của Cụm công nghiệp.

- Nước thải được xử lý theo 2 cấp:

+ Cấp thứ I : Xử lý tại nhà máy theo tiêu chuẩn của Ban Quản lý Cụm công nghiệp – Cầu cảng Phước Đông đề ra trước khi xả vào mạng lưới thoát nước thải.

+ Cấp thứ II: Xử lý tập trung tại trạm xử lý nước thải của Cụm công nghiệp đạt tiêu chuẩn TCVN 5945 : 2005 ( giới hạn cột A ) trước khi thoát ra sông Vàm Cỏ.

\* *Xử lý rác:*

- Tổ chức xe thu gom rác hàng ngày vận chuyển đến khu vực xử lý rác theo quy định.

- Rác nguy hại phải được xử lý đúng theo quy định hiện hành.

### **6. Cây xanh:**

Ngoài các mảng cây xanh tập trung và dọc theo các trục đường, trong từng công trình phải có ít nhất 20% diện tích đất trồng cây xanh.

### **7. Thông tin liên lạc:**

#### **a. Chỉ tiêu thiết kế:**

- Đất các nhà máy sản xuất, kho bãi : 12 thuê bao/ha.

- Đất trung tâm điều hành, dịch vụ : 24 thuê bao/ha.

- Khu công trình kỹ thuật : 10 thuê bao/ha.

#### **b. Mục tiêu và giải pháp thiết kế:**

- Đảm bảo về nhu cầu thông tin liên lạc và độ tin cậy của hệ thống thông tin liên lạc.

- Xây dựng tuyến cáp quang chôn ngầm trong ống PVC từ bưu điện khu vực đến tổng đài trung tâm Cụm công nghiệp và đến các nơi sử dụng.

**c. Tổng số thuê bao của toàn bộ Cụm công nghiệp:** 1.083 thuê bao.

### **8. Đánh giá tác động môi trường:**

- Đánh giá tác động môi trường trong giai đoạn xây dựng Cụm công nghiệp và khi Cụm công nghiệp đi vào hoạt động.

- Đề xuất những biện pháp giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường.

**Điều 2.** Công ty Cổ phần MT Gas và các ngành có liên quan thực hiện đúng theo các nội dung sau:

- Diện tích và ranh giới quy hoạch chính thức sẽ được xác định căn cứ vào quyết định giao đất của UBND tỉnh sau khi có biên bản giao mốc của Sở Tài nguyên và Môi trường.

- Bổ sung bản vẽ thiết kế đô thị các trục đường, các khu vực đặc trưng như khu điều hành, khu xây dựng nhà máy trước khi lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, trình duyệt quy định xây dựng và thẩm định thiết kế cơ sở.

- Khi triển khai xây dựng phải tuân theo quy chuẩn và thiết kế kiến trúc được duyệt để đảm bảo sự hài hòa cho toàn Cụm công nghiệp.

- Khi triển khai dự án phải đảm bảo không làm ảnh hưởng đến dân cư hiện hữu cấp đường tỉnh 826B và các vấn đề như thoát nước, vệ sinh môi trường, an toàn giao thông, công trình hạ tầng kỹ thuật hiện hữu,... của khu vực.

- Không mở đường số 1 ra đường tỉnh 826B.
  - Không bố trí khu dân cư - tái định cư phía đông khu quy hoạch theo văn bản số 2408/UBND-KT ngày 24/5/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh.
  - Khi tiếp nhận các nhà đầu tư trực tiếp vào xây dựng nhà máy tại Cụm công nghiệp, chủ đầu tư cần tính toán nhu cầu dùng nước thực tế để đảm bảo đủ nước cung cấp đồng thời xây dựng trạm xử lý nước thải có công suất tương ứng.
  - Chủ đầu tư phối hợp với các ngành có liên quan và chính quyền địa phương giải quyết tốt vấn đề bố trí tái định cư cho người dân trong khu vực quy hoạch, giải quyết việc làm cho người dân có đất sản xuất bị thu hồi, đồng thời giải quyết tốt nhà ở cho công nhân làm việc trong Cụm công nghiệp.
  - Chủ đầu tư phải liên hệ với Sở Giao thông Vận tải để được hướng dẫn thỏa thuận việc kết nối giao thông với đường tỉnh 826B và xây dựng công trình trên bờ sông Vàm Cỏ.
  - Trong thời hạn 30 ngày làm việc kể từ ngày đồ án quy hoạch được phê duyệt, chủ đầu tư phải phối hợp với Sở Xây dựng, UBND huyện Cần Đước, UBND xã Phước Đông công bố quy hoạch và tiến độ đầu tư dự án theo quy định.
  - Chủ đầu tư phối hợp với đơn vị tư vấn dự thảo quy định xây dựng trong Cụm công nghiệp trình UBND huyện Cần Đước phê duyệt và ban hành để làm cơ sở quản lý thực hiện quy hoạch.
  - Chủ đầu tư phải báo cáo UBND tỉnh, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Trung tâm xúc tiến và Tư vấn đầu tư, UBND huyện Cần Đước và các ngành có liên quan chi tiết tiến độ thực hiện đầu tư và phối hợp chặt chẽ với các ngành Xây dựng, Giao thông Vận tải, Tài nguyên và Môi trường, Công thương, Điện lực, Thông tin và Truyền thông, Cấp nước, Công trình đô thị và các ngành chức năng có liên quan để đảm bảo việc thực hiện công trình hạ tầng kỹ thuật phù hợp và đồng bộ với dự án đầu tư.
- Điều 3.** Chánh văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Khoa học Công nghệ, Thông tin Truyền thông, Công thương, Giao thông Vận tải, Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Chủ tịch UBND huyện Cần Đước, Giám đốc Công ty Cổ phần MT Gas, Giám đốc Trung tâm Kiến trúc Quy hoạch Đô thị Nông thôn và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH**

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Thanh Nguyên**

**Nơi nhận:**

- TT.TU:
- TT.HĐND, các Ban HĐND (tỉnh):
- CT, PCT UBND tỉnh:
- Như điều 3:
- Phòng NCTH:
- Lưu: VT, SXD.