

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
BAN QUẢN LÝ

CÁC KHU CHẾ XUẤT VÀ CÔNG NGHIỆP

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 11 năm 2025

Số: 3630/BQL-QH

V/v chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng Dự án
Tổng kho khu vực Miền Nam – Nhà xuất bản Giáo
dục Việt Nam tại Khu công nghiệp Tân Phú Trung,
xã Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh

Kính gửi: Công ty TNHH Một thành viên Nhà
xuất bản Giáo dục Việt Nam

Xét hồ sơ và Tờ trình số 1726/TTr-NXBGDVN ngày 28 tháng 10 năm 2025 của Công ty TNHH Một thành viên Nhà xuất bản Giáo dục Việt Nam gửi đến ngày 30 tháng 10 năm 2025 về việc đề nghị chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng Dự án Tổng kho khu vực Miền Nam – Nhà xuất bản Giáo dục Việt Nam tại Khu công nghiệp (KCN) Tân Phú Trung, xã Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ban Quản lý các Khu chế xuất và công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh (Ban Quản lý) chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng Dự án Tổng kho khu vực Miền Nam – Nhà xuất bản Giáo dục Việt Nam tại KCN Tân Phú Trung, xã Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh với những nội dung chính như sau:

1. Vị trí, giới hạn và chức năng của khu vực lập quy hoạch:

a. Vị trí và giới hạn khu đất:

Vị trí: Lô A5-4, đường N2, khu A5, KCN Tân Phú Trung, xã Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

- + Phía Bắc: Giáp với Lô A5-3, KCN Tân Phú Trung;
- + Phía Nam: Giáp với Lô A5-5, KCN Tân Phú Trung;
- + Phía Đông: Giáp Lô A5-1, KCN Tân Phú Trung;
- + Phía Tây: Giáp đường N2, KCN Tân Phú Trung.

b. Chức năng của khu vực lập quy hoạch: Đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp công nghiệp – Xây dựng nhà kho và thực hiện các hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, mã số dự án 0101874248, chứng nhận lần đầu ngày 26 tháng 9 năm 2019, chứng nhận điều chỉnh lần thứ ba ngày 23 tháng 6 năm 2025 do Ban Quản lý cấp.

2. Các chỉ tiêu quy hoạch:

a. Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật:

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: 7.915,00m² (0,79ha).
- Quy mô lao động: 20 người.

b. Chỉ tiêu sử dụng đất:



- Mật độ xây dựng thuần tối đa toàn khu: $\leq 70\%$ và phù hợp với QCVN 01:2008/BXD;

- Tầng cao xây dựng tối đa: 4 tầng;

- Hệ số sử dụng đất tối đa: $\leq 2,00$ lần;

- Tỷ lệ đất cây xanh: $\geq 20\%$;

- Khoảng lùi xây dựng công trình: Chỉ giới xây dựng của đường N2 là 6,00m.

3. Phương án tổ chức không gian kiến trúc:

Công trình công nghiệp bao gồm: Nhà kho. Lựa chọn hình thức thiết kế kiến trúc công trình công nghiệp, kết cấu khung thép, cột bê tông cốt thép, kèo thép, mái tôn.

Công trình dịch vụ bao gồm: Nhà điều hành. Lựa chọn hình thức thiết kế kiến trúc đơn giản, hiện đại, kết cấu tường gạch, cột bê tông cốt thép, mái bê tông cốt thép.

Công trình hạ tầng kỹ thuật bao gồm: Nhà xe, Nhà phụ trợ. Lựa chọn hình thức thiết kế kiến trúc phù hợp công năng sử dụng.

Các công trình xây dựng ngầm như Bể nước ngầm phòng cháy chữa cháy (PCCC) và sinh hoạt,... phải phù hợp với yêu cầu chức năng cũng như các quy định về thiết kế công trình ngầm.

4. Phương án quy hoạch chức năng sử dụng đất nhà máy:

Bảng tổng hợp chức năng sử dụng đất

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 KCN Tân Phú Trung	
A	Xây dựng công trình	4.808,28	60,75	$\leq 67,89\%$	Bảng 2.4 - QCVN 01:2008 - Quy mô diện tích lô đất từ 5.000m ² đến 10.000m ² , chiều cao xây dựng H _{tb} =12,17m
B	Cây xanh	1.584,00	20,01	$\geq 20\%$	
C	Giao thông – Sân bãi	1.522,72	19,24		
Tổng cộng		7.915,00	100,00		

Bảng thống kê chi tiết các công trình

STT	Ký hiệu	Chức năng	Diện tích đất xây dựng tối đa (m ²)	Diện tích sàn xây dựng tối đa (m ²)	Tầng cao xây dựng tối đa (tầng)	Chiều cao xây dựng tối đa (m)
A	Công trình chính (tính mật độ xây dựng)		4.808,28	5.014,92		

STT	Ký hiệu	Chức năng	Diện tích đất xây dựng tối đa (m ²)	Diện tích sàn xây dựng tối đa (m ²)	Tầng cao xây dựng tối đa (tầng)	Chiều cao xây dựng tối đa (m)
I	Nhà máy - kho tàng					
1	1	Nhà kho	4.508,28	4.508,28	1	12,50
II	Hành chính - dịch vụ					
1	2	Nhà điều hành	206,64	413,28	2	8,60
III	Hạ tầng kỹ thuật					
1	3	Nhà xe	63,00	63,00	1	4,35
2	4	Nhà phụ trợ	30,36	30,36	1	4,00
3	BN	Bể nước ngầm PCCC + Sinh hoạt 400m ³				
B	Cây xanh		1.584,00			
C	Giao thông - Sân bãi		1,522,72			
Tổng cộng			7.915,00			

5. Phương án quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a. Phương án quy hoạch san nền, chuẩn bị kỹ thuật:

- Cao độ san nền mặt đường của khu vực quy hoạch: điểm cao nhất là + 2,58m và điểm thấp nhất là + 2,47m (theo hệ cao độ Quốc gia Hòn Dấu - Hải Phòng).

- Hướng san nền đảm bảo độ dốc thoát nước về phía Tây của khu vực quy hoạch để thuận tiện cho việc thoát nước ra đường N2 của KCN Tân Phú Trung.

b. Phương án quy hoạch giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

Hệ thống giao thông của khu vực quy hoạch được đấu nối với đường N2 (giáp phía Tây khu đất, có lộ giới 25,00m, chỉ giới xây dựng là 6,00m) của KCN Tân Phú Trung qua 02 vị trí đấu nối với chiều rộng mỗi công là 18,00m và 8,42m.

- Giao thông đối nội:

Chiều rộng của các tuyến đường nội bộ có kích thước từ 3,50m đến 17,00m. Các trục giao thông kết nối các khối công trình với nhau và đảm bảo phòng cháy chữa cháy.

Các hệ thống hạ tầng kỹ thuật đi dưới lòng đường hoặc trong phần đất cây xanh thảm cỏ, phần đi ngầm dưới lòng đường được thiết kế chịu lực phù hợp theo quy định.

Thiết kế đường giao thông nội bộ phải tuân thủ theo quy định tại QCVN 01:2021/BXD, QCVN 07-4:2023/BXD và thiết kế liên quan đến bãi đỗ xe phòng cháy chữa cháy, khoảng cách an toàn phòng cháy chữa cháy phải tuân thủ theo

Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ và QCVN 06:2022/BXD, sửa đổi 01:2023/BXD QCVN 06:2022/BXD.

Bảng thống kê đường giao thông nội bộ

STT	Mặt cắt	Lộ giới	Kích thước (m)	
			Via hè	Lòng đường
1	2 – 2	3,50	0,0	3,50
2	2A – 2A	17,00	0,0	17,00
3	3 – 3	3,50	0,0	3,50
4	3A – 3A	4,50	0,0	4,50
5	4 – 4	3,50	0,0	3,50
6	5 – 5	3,50	0,0	3,50

c. Phương án quy hoạch cấp điện:

- Tổng nhu cầu công suất cấp điện là: 191,29kW.
- Nguồn cấp điện của dự án được lấy từ lưới điện trên đường N2, KCN Tân Phú Trung thuộc tuyến dây trung thế 22kV Hà Thành 2. Thiết kế 01 trạm biến áp 250kVA để cung cấp điện cho dự án.
- Phương án bố trí tuyến đường dây truyền tải điện: Các tuyến đường dây truyền tải điện được bố trí ngầm hóa.
- Phương án bố trí nguồn điện phục vụ hoạt động phòng cháy chữa cháy tuân thủ theo Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ và QCVN 06:2022/BXD, sửa đổi 01:2023/BXD QCVN 06:2022/BXD.

d. Phương án quy hoạch chiếu sáng:

- Phương án bố trí tuyến đường dây chiếu sáng: Các tuyến đường dây chiếu sáng được bố trí ngầm hóa. Nguồn cấp điện cho hệ thống chiếu sáng từ tủ chiếu sáng đặt tại nhà kho.

đ. Phương án quy hoạch thông tin liên lạc:

Nguồn cung cấp lấy từ hệ thống viễn thông hiện hữu tại tuyến đường N2, KCN Tân Phú Trung. Từ vị trí đầu nối, hệ thống thông tin sẽ được đi ngầm trong ống cáp ngầm dẫn về tủ thông tin liên lạc để cung cấp cho nhu cầu sử dụng của khu vực quy hoạch.

e. Phương án quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp nước của khu vực quy hoạch được lấy từ tuyến ống cấp nước hiện hữu của KCN Tân Phú Trung qua 01 vị trí đầu nối trên đường N2.
- Tổng nhu cầu dùng nước ngày lớn nhất của toàn khu: 7,657 m³/ngày.đêm.
- Đường ống cấp nước sinh hoạt và cấp nước phòng cháy chữa cháy được bố trí riêng, đảm bảo tuân thủ theo QCVN 07-1:2023/BXD và QCVN 06:2022/BXD, sửa đổi 01:2023/BXD QCVN 06:2022/BXD.

g. Phương án quy hoạch thoát nước mưa:

- Tổng lưu lượng thoát nước mưa của khu vực quy hoạch là 192,42 l/s.
- Hướng thoát nước mưa dựa vào địa hình san nền. Thiết kế hệ thống thoát nước mưa của khu vực quy hoạch tách riêng với hệ thống thoát nước thải.
- Hệ thống thoát nước mưa trong khu vực quy hoạch được đầu nối vào tuyến cống thoát nước mưa của KCN Tân Phú Trung qua 01 vị trí hố ga trên tuyến đường N2.
- Toàn bộ nước mưa trong khu vực quy hoạch sẽ được thu gom bằng hệ thống đường cống bê tông cốt thép. Độ sâu chôn cống tối thiểu là 0,7m. Độ dốc cống tối thiểu $i \geq 1/D$. Đảm bảo tuân thủ theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 07-2:2023/BXD.

h. Phương án quy hoạch thoát nước thải:

- Tổng lưu lượng thoát nước thải theo tính toán của khu vực quy hoạch là 2,12 m³/ngày.
- Xây dựng hệ thống thoát nước thải tách riêng với hệ thống thoát nước mưa. Toàn bộ nước thải của dự án được thu gom và đầu nối vào tuyến cống thoát nước thải của KCN Tân Phú Trung qua 01 vị trí hố ga trên đường N2 để dẫn về hệ thống xử lý nước thải tập trung của KCN Tân Phú Trung. Độ dốc cống tối thiểu $i \geq 1/D$. Đảm bảo tuân thủ theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 07-2:2023/BXD.

i. Phương án quy hoạch thu gom chất thải rắn:

- Tỷ lệ thu gom chất thải rắn trong khu vực quy hoạch đạt 100%.
- Khối lượng chất thải rắn phát sinh (theo Công văn số 1173/UBND-KT ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Ủy ban nhân dân xã Củ Chi về tiếp nhận hồ sơ Đăng ký môi trường của dự án “Tổng kho khu vực miền Nam – Nhà xuất bản Giáo dục Việt Nam”):
 - + Tổng khối lượng chất thải rắn sinh hoạt phát sinh: 10 kg/ngày;
 - + Tổng khối lượng chất thải rắn công nghiệp phát sinh: 2,5 kg/ngày;
 - + Tổng khối lượng chất thải nguy hại phát sinh: 10 kg/năm.
- Giải pháp thu gom: Toàn bộ chất thải rắn được thu gom, lưu trữ tại khu vực chứa rác của dự án. Đối với chất thải rắn nguy hại được thu gom, lưu trữ tại khu vực riêng biệt và được hợp đồng với đơn vị có chức năng thu gom để vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn tập trung để xử lý.

6. Trách nhiệm của các đơn vị có liên quan:

- Trách nhiệm của đơn vị tư vấn lập quy hoạch tổng mặt bằng: Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Việt Nam phải có trách nhiệm thực hiện theo quy định tại Điều 20 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

- Trách nhiệm của đơn vị lập đồ án quy hoạch: Công ty TNHH Một thành viên Nhà xuất bản Giáo dục Việt Nam phải có trách nhiệm công bố quy hoạch theo quy định tại Điều 50 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn và thực hiện cập nhật Cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn theo quy định tại Điều 6 Thông tư số 24/2025/TT-BXD ngày 29 tháng 8 năm 2025 về hướng dẫn một số thông tin chi tiết trong hệ thống thông tin, Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng.

Trên đây là nội dung chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng Dự án Tổng kho khu vực Miền Nam – Nhà xuất bản Giáo dục Việt Nam tại KCN Tân Phú Trung, xã Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, Ban Quản lý gửi đến Công ty TNHH Một thành viên Nhà xuất bản Giáo dục Việt Nam để tiếp tục thực hiện các bước tiếp theo theo đúng quy định hiện hành./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo Ban;
- Cty CP TVXD & PHTT Việt Nam;
- Các phòng: P.XD, P.ĐT, P.MT, P.DN;
- Lưu: VT, P.QH, T.Anh.



TRƯỞNG BAN

Bùi Minh Trí