

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Số: 5435/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 11 năm 2011

QUYẾT ĐỊNH

**Về duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000
Khu công nghiệp Tây Bắc Củ Chi (phần mở rộng) tại xã
Trung Lập Hạ - Tân An Hội, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh**

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 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 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 50/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về việc lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 6994/QĐ-UB-QLĐT ngày 24 tháng 12 năm 1998 của Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung huyện Củ Chi và Quyết định số 2675/QĐ-UBND ngày 21 tháng 6 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng huyện Củ Chi;

Căn cứ Quyết định số 1107/QĐ-TTg ngày 21 tháng 8 năm 2006 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch phát triển các khu công nghiệp ở Việt Nam

đến năm 2015 và định hướng đến năm 2020 (Khu công nghiệp Tây Bắc Củ Chi mở rộng có quy mô 170ha);

Căn cứ Quyết định số 3368/QĐ-UBND ngày 31 tháng 7 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng các Khu công nghiệp thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2020, có tính đến năm 2025;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 2771/SQHKT-QHC ngày 13 tháng 9 năm 2011 về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Tây Bắc (phần mở rộng) tại xã Trung Lập Hạ - Tân An Hội, huyện Củ Chi,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Tây Bắc (phần mở rộng), huyện Củ Chi 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:

Quy mô khu vực quy hoạch: **173,24 ha**, nằm trong phạm vi xã Trung Lập Hạ và xã Tân An Hội, huyện Củ Chi (Ranh và diện tích khu đất quy hoạch được xác định theo bản đồ hiện trạng do Trung tâm đo đạc bản đồ lập và Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm định ngày 19 tháng 7 năm 2011).

Vị trí và giới hạn phạm vi quy hoạch:

- + Phía Bắc giáp khu dân cư hiện hữu, cách đường Tỉnh lộ 2 là 200m.
- + Phía Nam giáp khu dân cư hiện hữu, cách đường Xuyên Á là 1.000m.
- + Phía Tây giáp khu dân cư hiện hữu, cách đường Nguyễn Thị Rành 100m.
- + Phía Đông giáp Khu công nghiệp Tây Bắc Củ Chi hiện hữu và một phần khu dân cư.

2. Mục tiêu của đồ án:

- Quy hoạch chung khu công nghiệp tập trung Tây Bắc huyện lỵ Củ Chi được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 827/QĐ-UB-KT ngày 25 tháng 02 năm 1997 với quy mô diện tích là 345ha.

- Giai đoạn 1 khu công nghiệp tập trung Tây Bắc huyện lỵ Củ Chi đã được Thủ tướng Chính phủ quyết định thành lập từ năm 1997 với diện tích chiếm đất là

215,70ha (đến nay, giai đoạn 1 đã lấp đầy được 98% diện tích đất xây dựng nhà máy, thu hút được 42 doanh nghiệp trong và ngoài nước, giải quyết được việc làm cho gần 7.000 lao động). Đồ án nghiên cứu để tiếp tục triển khai giai đoạn 2, mở rộng khu công nghiệp theo đúng kế hoạch của thành phố và đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch phát triển các khu công nghiệp ở Việt Nam đến năm 2015 và định hướng đến năm 2020 theo Quyết định số 1107/QĐ-TTg ngày 21 tháng 8 năm 2006. Đồ án cần đạt được các mục tiêu cụ thể sau:

+ Quy hoạch phân khu chức năng sử dụng đất, không gian kiến trúc cảnh quan, phân lô đất xây dựng phù hợp với tính chất khu công nghiệp.

+ Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

+ Tạo môi trường thuận lợi để thu hút đầu tư công nghiệp, góp phần phát triển kinh tế - xã hội của thành phố.

+ Tạo cơ sở pháp lý quản lý xây dựng theo quy hoạch và lập dự án đầu tư xây dựng các hạng mục hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc khu vực quy hoạch.

3. Tính chất, chức năng quy hoạch:

Khu công nghiệp Tây Bắc Củ Chi mở rộng được bố trí các ngành công nghiệp sạch, không gây ô nhiễm, ưu tiên phát triển ngành công nghiệp điện - điện tử và các ngành công nghiệp trọng yếu theo Quyết định số 188/2004/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ.

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

4.1. Cơ cấu sử dụng đất:

Số TT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp công nghiệp	107,03	61,78
2	Đất xây dựng kho tàng	9,20	5,3
3	Đất công trình đầu mối kỹ thuật hạ tầng	4,70	2,7
4	Đất giao thông, sân bãi	30,14	17,40
	<i>Đất giao thông chính</i>	24,74	
	<i>Sân bãi</i>	5,4	
5	Đất cây xanh	22,17	12,80
	<i>Đất công viên cây xanh</i>	4,20	

	<i>Đất cây xanh cách ly</i>	17,40	
	<i>Mặt nước</i>	0,57	
	Tổng cộng	173,24	100,00

4.2. Chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

Số TT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	
1	Chỉ tiêu lao động	Người/ha	100	
2	Số lao động dự kiến	Người	17.324	
3	Mật độ xây dựng chung	%	≤ 45	
	+ Xí nghiệp công nghiệp, kho tàng	%	≤ 70%	
	+ Trung tâm điều hành - dịch vụ	%	≤ 40	
	+ Các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	%	≤ 40	
4	Tầng cao xây dựng			
	Xí nghiệp công nghiệp	Tối đa	Tầng	04
		Tối thiểu	Tầng	01
	Kho tàng	Tối đa	Tầng	02
		Tối thiểu	Tầng	01
	Trung tâm điều hành - dịch vụ	Tối đa	Tầng	05
		Tối thiểu	Tầng	02
5	Hệ số sử dụng đất chung		≤ 2	
6	Đất cây xanh trong nhà máy	%	≥ 20	
7	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	80% nước cấp	
	+ Chỉ tiêu cấp điện	KW/ha	350	
	+ Chỉ tiêu rác thải và vệ sinh môi trường	tấn/ha	0,4	

5. Bố cục phân khu chức năng:

- Đảm bảo kết nối hạ tầng của khu công nghiệp (phần mở rộng) với hạ tầng của Khu công nghiệp Tây Bắc hiện hữu (giai đoạn 1) và với hạ tầng chính của khu vực.

- Phân khu chức năng, cơ cấu sử dụng đất hợp lý, đảm bảo các chức năng cho khu công nghiệp hoạt động tốt.

Vị trí, diện tích các khu chức năng:

* Khu E có diện tích quy hoạch là 48,24 ha; nằm về phía Đông Bắc kênh N31A.

Gồm có:

+ Khu xây dựng xí nghiệp, nhà máy: 29,83 ha;

+ Khu cây xanh, mặt nước: 8,77 ha; trong đó đất cây xanh cách ly chiếm 8,27 ha và đất công viên chiếm 0,5 ha được bố trí ở đoạn đường vòng phía Bắc khu đất.

+ Đất giao thông: 9,64 ha; trong đó đường giao thông chính chiếm 7,74 ha và diện tích bãi đậu xe chiếm 1,9 ha được bố trí tiếp giáp đường D3 tại lối ra vào khu công nghiệp.

* Khu F có diện tích quy hoạch là 125 ha; nằm về phía Tây Nam kênh N31A

Gồm có:

+ Diện tích đất xây dựng các nhà máy, xí nghiệp: 77,2 ha.

+ Khu xây dựng kho tàng: 9,2 ha được bố trí tiếp giáp bãi đậu xe gần đường N4.

+ Khu xây dựng công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật: 4,7 ha. Trong đó, trạm cấp nước chiếm 1,2 ha; trạm xử lý nước thải và bãi rác trung chuyển chiếm 3,5 ha.

+ Khu cây xanh, mặt nước: 13,4 ha. Trong đó, cây xanh cách ly - mặt nước chiếm 9,7 ha; đất công viên chiếm 3,7 ha.

+ Đất giao thông: 20,5 ha. Trong đó đường giao thông chính chiếm 17,0 ha và bãi đậu xe chiếm 3,5 ha.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Quy hoạch giao thông:

a) Giao thông đối ngoại:

Hệ thống giao thông quy hoạch gồm có các tuyến đường chính như: đường N1, N2, đường D7 và D10 có lộ giới 25m, mặt đường rộng 15m, vỉa hè 5,0m. Đây là các tuyến giao thông chính nhằm kết nối với các tuyến giao thông của khu vực như: đường Nguyễn Thị Rành, đường Xuyên Á.

b) Giao thông đối nội:

- Các tuyến giao thông nội bộ với lộ giới 18m, mặt đường rộng 8m, vỉa hè 5,0m, tạo thành hệ thống giao thông xương cá trong khu quy hoạch.

- Diện tích đất giao thông chiếm tỷ lệ 17,4%.

- Tại các giao lộ, bán kính bó vỉa được thiết kế phù hợp quy chuẩn xây dựng, có độ lớn từ 20 - 40m tạo cảm giác an toàn và êm thuận khi qua giao lộ.

- Cao độ mặt đường được thiết kế tránh úng ngập với độ dốc dọc, nhằm thu nước mặt nhanh nhất, tránh gây đọng nước bề mặt.

6.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

* Quy hoạch chiều cao:

- Áp dụng giải pháp san đắp cục bộ và hoàn thiện mặt phủ khi xây dựng công trình theo nguyên tắc bám sát cao độ nền hiện hữu của khu vực.

- Cao độ thiết kế tại các điểm giao cắt đường được xác định đảm bảo điều kiện kỹ thuật tổ chức giao thông và thoát nước mặt cho khu đất, đồng thời phù hợp với nền đất Khu công nghiệp Tây Bắc giai đoạn 1 và khu vực xung quanh, với giá trị thiết kế thấp nhất là 6,84m (theo hệ độ cao Hòn Dấu).

- Độ dốc nền thiết kế: khu công trình công cộng, khu ở $\geq 0,4\%$; khu công viên cây xanh $\geq 0,3\%$. Hướng đổ dốc: từ giữa các tiểu khu ra xung quanh.

* Quy hoạch thoát nước mưa:

- Tổ chức hệ thống thoát riêng giữa nước bản và nước mưa.

- Tổ chức tuyến cống chính phục vụ cho Khu công nghiệp, cống 2(2000x2000) dọc khu cây xanh phía Tây khu đất, cống 2000x2000 phía Bắc khu đất.

- Nguồn thoát nước: từ phía Đông về phía Tây, tập trung theo các cống chính, đổ ra rạch N31A.

- Cống thoát nước mưa quy hoạch đặt ngầm, bố trí dọc theo vỉa hè các trục đường giao thông trong khu vực; kích thước cống tính theo chu kỳ tràn cống T = 3 năm (cống cấp 2) và T = 2 năm (cống cấp 3, cấp 4), kích thước cống thay đổi từ Ø600mm đến Ø1200mm.

- Nôi cống theo nguyên tắc ngang đỉnh, độ sâu chôn cống tối thiểu 0,70m; độ dốc cống tối thiểu được lấy đảm bảo khả năng tự làm sạch cống $i=1/D$.

6.3. Quy hoạch cấp điện và thông tin liên lạc:

a) Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: được cấp từ trạm 110/15-22KV Củ Chi.

- Chỉ tiêu cấp điện công nghiệp: 300 KW/ha.

- Mạng lưới cấp điện:

+ Xây dựng mới các trạm biến áp 15-22/0,4KV cấp điện cho hệ thống chiếu sáng các trục đường giao thông trong khu quy hoạch. Việc xây dựng các trạm biến áp 15-22/0,4KV cấp điện cho từng nhà máy, xí nghiệp sẽ được thực hiện khi xây dựng nhà máy.

+ Xây dựng mới mạng trung, hạ thế, sử dụng cáp đồng bọc cách điện, định hướng xây dựng ngầm.

+ Hệ thống chiếu sáng dùng đèn cao áp, có chóa và cần đèn đặt trên trụ thép tráng kẽm.

b) Quy hoạch thông tin liên lạc: Mạng lưới thông tin liên lạc được ngầm hóa đảm bảo mỹ quan khu quy hoạch và đáp ứng nhu cầu thông tin thông suốt trong khu công nghiệp.

6.4. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp nước:

+ Đợt 1 (đến năm 2015): sử dụng nguồn nước ngầm khai thác tại chỗ với các giếng khoan công nghiệp với các thiết bị đồng bộ, nước được xử lý đạt tiêu chuẩn nước cấp sinh hoạt, theo tiêu chuẩn TCN 33-85. Lưu lượng nước cấp khoảng 50% tổng lưu lượng nước cấp cho toàn khu $Q_1 = 3.500 \text{ m}^3/\text{ngày}$ đến $3.800 \text{ m}^3/\text{ngày}$.

+ Đợt 2 (sau năm 2015): sử dụng nguồn nước mặt từ kênh Đông. Nước làm nguồn nước cấp chính cho khu quy hoạch, nước từ kênh Đông được xử lý đạt tiêu chuẩn nguồn nước cấp sinh hoạt. Lưu lượng nước cấp 100% tổng lưu lượng nước cấp cho toàn khu $Q_2 = 7.065 \text{ m}^3/\text{ngày}$ đến $7.780 \text{ m}^3/\text{ngày}$. Nguồn nước từ các giếng khoan được làm nguồn nước dự phòng, khi nguồn nước kênh Đông gặp sự cố.

- Tiêu chuẩn cấp nước:

+ Tiêu chuẩn cấp nước công nghiệp: $60 \text{ m}^3/\text{ha ngày}$.

+ Tiêu chuẩn cấp nước chữa cháy: 15 lít/s/đám cháy, số đám cháy đồng thời: 1 đám cháy (theo TCVN 2622-1995).

- Tổng nhu cầu dùng nước: $7.065 - 7.780 \text{ m}^3/\text{ngày}$.

+ Mạng lưới cấp nước: xây dựng 2 tuyến ống thu gom nước từ 6 giếng khoan công nghiệp, với tuyến ống nước cấp nước thô chính (D100mm đến D300mm), đi trên đường D3 và đường N.

+ Xây dựng lưới đường ống cấp nước chính bao gồm: Hai tuyến ống cấp nước D400 từ trạm bơm tăng áp ra sau đó chia làm 2 nhánh chính D350 đi phía tây và D250 đi phía đông trạm cấp nước; Các tuyến ống trên được nối với nhau tạo thành 3 vòng cấp nước chính bao phủ quanh khu quy hoạch.

6.5. Quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn:

a) Thoát nước thải:

- Giải pháp thoát nước thải: Nước thải của khu vực được xử lý cục bộ trong khu vực tại trạm xử lý nước thải cục bộ trong khu vực. Toàn bộ nước thải sau khi được xử lý phải đạt tiêu chuẩn ghi trong cột B TCVN 5945 - 1995 (hàm lượng $BOD_5 \leq 50$ mg/l), mới được thoát ra môi trường tự nhiên. Trong tương lai, đạt tiêu chuẩn ghi trong cột A TCVN 5945 - 1995 (hàm lượng $BOD_5 \leq 20$ mg/l).

- Nước thải được xử lý hai cấp:

+ Cấp I tại các công trình, nước thải được xử lý qua bể tự hoại 2 - 3 ngăn (theo tiêu chuẩn). Đối với các nhà máy trong khu công nghiệp, nước thải được xử lý theo tiêu chuẩn ghi trong cột C TCVN 5945 - 1995.

+ Cấp II tại trạm xử lý nước thải, nước thải được xử lý tập trung theo tiêu chuẩn ghi ở cột B TCVN 5945-1995 trước khi xả ra môi trường.

- Tiêu chuẩn thoát nước công nghiệp: 60 ($m^3/ha/ngày$)

- Tổng lượng nước thải:

+ Khu mở rộng : 6.815 - 7.390 $m^3/ngày$.

+ Khu hiện hữu : 12.400 $m^3/ngày$.

b) Xử lý rác thải:

- Tiêu chuẩn rác thải công nghiệp : 0,4 (tấn/ha/ngày).

- Tổng lượng rác thải:

+ Khu mở rộng : 52 (tấn/ngày).

+ Khu hiện hữu : 43 (tấn/ngày).

- Phương án thu gom và xử lý rác: rác được thu gom, vận chuyển về khu xử lý tại xã Phước Hiệp, huyện Củ Chi.

6.6. Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống:

Thể hiện phù hợp quy định của Quy chuẩn QCVN 01:2008 (đảm bảo khoảng

cách tối thiểu giữa các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm đô thị không nằm trong tuyến hoặc hào kỹ thuật). Việc bố trí các hệ thống hạ tầng kỹ thuật (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 đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu công nghiệp Tây Bắc (phần mở rộng), huyện Cù Chi được duyệt:

- Giao Ban Quản lý các Khu Chế xuất và Công nghiệp hướng dẫn Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển thương mại Cù Chi triển khai thực hiện lập dự án đầu tư kinh doanh cơ sở hạ tầng và trình duyệt theo quy định.

- 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 khu đô thị Tây Bắc thành phố và phối hợp với Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển thương mại Cù Chi xác định rõ ranh giới phù hợp quy hoạch đối với các nhà máy hiện hữu và kiểm soát kế hoạch thực hiện chỉnh trang theo quy hoạch của các nhà máy.

- Giao Sở Tài nguyên và Môi trường, Ban Quản lý các Khu Chế xuất và Công nghiệp thành phố nghiên cứu xác định địa điểm, phương án xử lý chất thải công nghiệp độc hại gắn với hệ thống xử lý chất thải rắn trên toàn thành phố.

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, Trưởng Ban Quản lý các Khu Chế xuất và Công nghiệp thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Cù Chi và Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển thương mại Cù Chi chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Hữu Tín