

THÀNH PHỐ

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

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

Số: 2053/QĐ-UBND

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 5 năm 2008

QUYẾT ĐỊNH

**Về duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000
Khu Công nghiệp Bàu Đưng (khu II), 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 Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24 tháng 01 năm 2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 15/2005/TT-BXD ngày 19 tháng 8 năm 2005 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt 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;

Căn cứ Quyết định số 6994/QĐ-UB-QLĐT ngày 24 tháng 12 năm 1998 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ 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, thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 2560/QĐ-UBND ngày 05 tháng 6 năm 2006 của Ủy ban

nhân dân thành phố về phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Cụm công nghiệp Bàu Đưng, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh;

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 3485/TTr-SQHKT ngày 31 tháng 8 năm 2007 về phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu Công nghiệp Bàu Đưng (khu II), huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu Công nghiệp Bàu Đưng (khu II), huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh với các nội dung chính như sau: (đính kèm hồ sơ lập nhiệm vụ quy hoạch chi tiết).

1. Vị trí, quy mô và giới hạn phạm vi quy hoạch:

- Quy mô khu vực quy hoạch: 52,05ha, nằm trong phạm vi xã An Nhơn Tây, huyện Củ Chi.

- Vị trí và giới hạn phạm vi quy hoạch:

+ Phía Đông giáp khu đất nông nghiệp.

+ Phía Tây giáp đường Nguyễn Thị Rành.

+ Phía Nam giáp tuyến đường dự kiến Khu Công nghiệp Bàu Đưng (khu I).

+ Phía Bắc giáp đường An Nhơn Tây - Gò Nổi.

2. Mục tiêu của đồ án:

Việc hình thành Khu Công nghiệp Bàu Đưng nhằm đáp ứng nhu cầu đầu tư xây dựng trong các khu công nghiệp hiện đang tăng mạnh, đồng thời đáp ứng chủ trương di dời các cơ sở sản xuất công nghiệp ô nhiễm trong khu vực nội thành vào khu công nghiệp tập trung để có điều kiện xử lý, đổi mới công nghệ, mở rộng mặt bằng... và phù hợp với định hướng phát triển các khu công nghiệp của thành phố đến năm 2020 đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3368/QĐ-UBND ngày 31 tháng 7 năm 2007.

Mục tiêu cụ thể:

- Xác định cơ cấu phân khu chức năng và các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc

khống chế nhằm đáp ứng nhu cầu sản xuất công nghiệp, nhu cầu di dời các cơ sở sản xuất công nghiệp ô nhiễm trong khu vực nội thành, làm cơ sở cho việc triển khai các dự án đầu tư xây dựng cụ thể.

- Kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong Khu Công nghiệp Bàu Đưng (khu II) với khu I và khu vực đô thị liền kề nhằm đảm bảo sự hoạt động trong Khu công nghiệp hiệu quả, ổn định lâu dài.

- Tăng tính hiệu quả trong việc sử dụng đất.

- Làm cơ sở pháp lý phục vụ công tác quản lý đô thị.

3. Tính chất, chức năng quy hoạch:

Là Khu Công nghiệp sạch, không gây ô nhiễm nguồn nước, về ô nhiễm tiếng ồn và khói bụi cho phép mức độ ô nhiễm cấp IV, V, bao gồm ngành cơ khí nông nghiệp và các ngành trọng yếu theo Quyết định số 188/2004/QĐ-TTg ngày 01 tháng 11 năm 2004 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch phát triển công nghiệp thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2010, có tính đến năm 2020.

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

4.1. Cơ cấu sử dụng đất: Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc cho Khu Công nghiệp Bàu Đưng (khu II) như sau:

+ Đất xí nghiệp công nghiệp	: 55 - 65%
+ Đất kho tàng	: 6 - 8% (chỉ bố trí ở khu II)
+ Đất dịch vụ công cộng	: 2 - 4%
+ Đất cây xanh	: 8 - 15%
+ Đất giao thông	: 10 - 15%
+ Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	: chỉ bố trí ở khu I

Tuy nhiên, việc bố trí phân khu chức năng trong khu I và khu II phải đảm bảo tính thống nhất của toàn khu và đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc cho toàn Khu Công nghiệp Bàu Đưng như sau:

+ Đất xí nghiệp công nghiệp, kho tàng	: 55 - 65%
+ Đất trung tâm điều hành - dịch vụ	: 2 - 4%
+ Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	: 2 - 5 %
+ Đất công viên, cây xanh	: 10 - 15%

+ Đất giao thông : 15 - 20%

4.2. Chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

- Mật độ xây dựng:

+ Mật độ xây dựng chung Khu Công nghiệp: $\leq 45\%$

+ Mật độ xây dựng khu xí nghiệp công nghiệp, kho bãi

. Bố cục phân tán : $\leq 50\%$.

. Bố cục hợp khối : $\leq 70\%$.

+ Mật độ xây dựng khu trung tâm điều hành - dịch vụ: $\leq 40\%$

- Hệ số sử dụng đất : ≤ 2

- Tầng cao xây dựng:

+ Tầng cao xây dựng trong XN công nghiệp, kho tàng : 1 - 3 tầng

+ Tầng cao xây dựng trong trung tâm điều hành - dịch vụ : 1 - 5 tầng

- Chỉ tiêu cấp nước : $50 \text{ m}^3/\text{ha}/\text{ngày đêm}$

- Chỉ tiêu cấp điện : $350 \text{ kW}/\text{ha}$

- Chỉ tiêu thoát nước : $40 \text{ m}^3/\text{ha}/\text{ngày đêm}$ (80% nước cấp)

- Chỉ tiêu rác thải : $0,4 \text{ tấn}/\text{ha}$

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

5.1. Hệ thống giao thông:

Khu Công nghiệp có trục đường chính theo hướng Bắc - Nam, lộ giới 30m đảm bảo kết nối liên tục với Khu Công nghiệp Bàu Đưng (khu I).

Các tuyến đường nội bộ có lộ giới từ 16m đến 25m.

5.2. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

Tổ chức san ủi cục bộ, hoàn thiện nền xây dựng theo nguyên tắc bám sát địa hình tự nhiên của khu vực quy hoạch.

Tổ chức thoát riêng hệ thống thoát nước bản và nước mưa. Công thoát nước mưa sử dụng cống bê tông cốt thép đặt ngầm, kích thước cống tính toán theo chu kỳ tràn cống $T = 3$ năm. Hướng thoát nước tập trung thoát đổ về suối Xóm Mới, phía Đông Nam khu vực quy hoạch.

5.3. Hệ thống cấp điện:

Giai đoạn đầu Khu Công nghiệp Bà Trưng sẽ được cấp điện từ trạm 110/15kV Phú Hòa Đông hiện có. Giai đoạn dài hạn sẽ xây dựng trạm 110/15-22kV Bà Trưng tại Khu Công nghiệp Bà Trưng (bố trí tại khu I).

5.4. Hệ thống cấp nước:

Khu Công nghiệp Bà Trưng sử dụng nguồn nước ngầm thông qua trạm xử lý nước cấp (bố trí tại khu I) và hệ thống mạng lưới phân phối. Việc sử dụng, khai thác nước ngầm phải được sự đồng ý của cơ quan quản lý chuyên ngành.

5.5. Hệ thống thoát nước bản:

Xây dựng hệ thống thoát nước thải sau khi xử lý trong nhà máy đạt tiêu chuẩn cột B - TCVN 5945-1995 và được thu gom về trạm xử lý nước thải (bố trí tại khu I) xử lý đạt tiêu chuẩn cột A - TCVN 5945-1995 trước khi xả ra suối phía Đông Nam khu vực quy hoạch.

6. Các điểm lưu ý khi triển khai đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000:

- Sau khi nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu Công nghiệp Bà Trưng (khu II), huyện Củ Chi được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt, đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu Công nghiệp Bà Trưng - khu I và khu II cần sớm hoàn thành và trình đồng thời để Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định đảm bảo tính thống nhất của toàn Khu Công nghiệp, bổ sung đầy đủ các văn bản pháp lý liên quan trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt.

- Bố trí tập trung các xí nghiệp công nghiệp có mức độ ô nhiễm cấp IV và bố trí cách ranh quy hoạch tối thiểu 100m để đảm bảo khoảng cách ly và hạn chế ảnh hưởng đến các khu dân cư lân cận.

- Khi triển khai đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 cần tính toán tương quan giữa quy mô người lao động tại đây với quy mô đất dành cho các hoạt động dịch vụ tương ứng.

- Thành phần hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/2000 thực hiện đúng theo Điều 26 Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24 tháng 01 năm 2005 của Chính phủ về Quy hoạch xây dựng và Thông tư số 15/2005/TT-BXD ngày 13 tháng 10 năm 2005 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng.

Điều 2. Trên cơ sở nội dung nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu Công nghiệp Bà Trưng (khu II), huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí

Minh được duyệt, Sở Quy hoạch - Kiến trúc hướng dẫn Ban Quản lý dự án huyện Củ Chi triển khai thực hiện nghiên cứu đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng và trình duyệt theo quy định.

Điều 3. Giao Ban Quản lý các Khu Chế xuất và Công nghiệp thành phố phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư, Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi kêu gọi đầu tư, sớm đề xuất công ty đầu tư hạ tầng và trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét quyết định.

Điều 4. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng, Sở Giao thông - Công chính, Sở Công nghiệp, Trưởng Ban Quản lý các Khu Chế xuất và Công nghiệp thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Giám đốc Ban Quản lý dự án huyện Củ Chi chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

Nguyễn Thành Tài