

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: 3343/QĐ-UBND

TP. Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 8 năm 2008

QUYẾT ĐỊNH

**Về duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị
tỷ lệ 1/2000 Khu Công nghiệp Đông Nam Củ Chi và khu dân cư
phục vụ công nghiệp xã Bình Mỹ và Hòa Phú, 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 07/2008/TT-BXD ngày 07 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

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 2675/QĐ-UBND ngày 21 tháng 6 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung huyện Củ Chi;

Căn cứ Quyết định số 3368/QĐ-UBND ngày 31 tháng 7 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thành phố phê 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 2045/TTr-SQHKT ngày 06 tháng 6 năm 2008 về phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ

1/2000 Khu Công nghiệp Đông Nam Củ Chi và khu dân cư phục vụ công nghiệp tại xã Bình Mỹ và Hòa Phú, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh (kèm nội dung hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu Công nghiệp Đông Nam Củ Chi và khu dân cư phục vụ công nghiệp tại xã Bình Mỹ và Hòa Phú, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh do Công ty TNHH Đầu tư và tư vấn xây dựng Phú An Thành lập),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu Công nghiệp Đông Nam Củ Chi và khu dân cư phục vụ công nghiệp tại xã Bình Mỹ và Hòa Phú, 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: 338,38ha, nằm trong phạm vi xã Bình Mỹ và Hòa Phú, huyện Củ Chi (đất thuộc xã Hòa Phú khoảng 115,52ha, đất thuộc xã Bình Mỹ khoảng 222,86ha). Trong đó, khu công nghiệp có quy mô khoảng 282,96ha và khu dân cư phục vụ công nghiệp có quy mô khoảng 55,42ha.

- Vị trí và giới hạn phạm vi quy hoạch:

+ Phía Đông giáp khu dân cư hiện hữu và đường Võ Văn Bích;

+ Phía Tây giáp khu dân cư hiện hữu và đường Bến Than;

+ Phía Nam giáp đất nông nghiệp và một phần rạch Bà Bép;

+ Phía Bắc giáp Tỉnh lộ 8.

2. Mục tiêu của đồ án:

- Hình thành khu công nghiệp và khu dân cư tập trung theo hướng đô thị hóa có cơ cấu sử dụng đất hợp lý và hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh.

- Quy hoạch phân khu chức năng sử dụng đất, không gian cảnh quan kiến trúc, quy hoạch mặt bằng các lô đất công nghiệp, đất ở để đáp ứng mọi nhu cầu cho các đối tượng đầu tư công nghiệp và cư trú, nghỉ ngơi.

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ bao gồm: hệ thống giao thông, chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước thải, hệ thống cấp điện, hệ thống thông tin liên lạc và cây xanh.

- 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:

Là khu công nghiệp tập trung kết hợp với khu ở phục vụ công nghiệp.

- Khu công nghiệp tập trung định hướng thu hút ngành cơ khí và các ngành theo Quyết định số 188/2004/QĐ-TTg ngày 30 tháng 11 năm 2004 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Quy hoạch phát triển công nghiệp thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2010, có tính đến năm 2020, ưu tiên cho các ngành công nghiệp kỹ thuật tiên tiến có hàm lượng chất xám cao, có lợi thế cạnh tranh, các ngành công nghiệp sạch, ít phát sinh chất thải độc hại gây ô nhiễm môi trường. Không đưa vào đầu tư khai thác một số ngành mang tính chất độc hại. Các ngành nghề định hướng bao gồm:

+ Cơ khí chế tạo máy: dự kiến quỹ đất dành cho ngành công nghiệp cơ khí chiếm khoảng 30% đất phát triển công nghiệp.

+ Điện tử, công nghệ thông tin.

+ Hóa chất: sản xuất các sản phẩm hóa chất công nghiệp nhựa, cao su kỹ thuật cao cấp (không thu hút ngành thuộc hóa chất cơ bản).

+ Các ngành công nghệ kỹ thuật cao.

- Khu dân cư chủ yếu phục vụ cho mọi nhu cầu ở và sinh hoạt của chuyên gia, công nhân làm việc trong khu công nghiệp; khu tái định cư và dân cư trong vùng có dự án phát triển khu công nghiệp.

4. Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc chủ yếu:

4.1. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Theo quy chuẩn xây dựng
I	KHU CÔNG NGHIỆP	282,96	100,00	
1	Đất xây dựng nhà máy	170 - 178	60 - 63%	≥ 55%
2	Đất kho tàng, bến bãi	14 - 20	5 - 7%	
3	Đất hành chính và dịch vụ	5,5 - 8,5	2 - 3%	≥ 1%

4	Đất công trình đầu mỗi hạ tầng kỹ thuật	3 - 8,5	1 - 3%	$\geq 1\%$
5	Đất cây xanh	28,5 - 42,5	10 - 15%	$\geq 10\%$
6	Đất giao thông	28,5 - 42,5	10 - 15%	$\geq 8\%$
II	KHU DÂN CƯ	55,42	100,00	
1	Đất nhóm nhà ở	32,4 - 38,4	58,5 - 69	
2	Đất cây xanh, sân chơi	4,8 - 7,2	8,5 - 13,0	
3	Đất giáo dục	3,6 - 6,0	6,5 - 11,0	
4	Đất công trình công cộng và dịch vụ đô thị	2,4 - 3,0	4,5 - 5,5	
5	Đất giao thông	9,0 - 10,0	16 - 18	
	TỔNG CỘNG	338,38		

4.2. Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Các chỉ tiêu	Theo Quy chuẩn xây dựng
I	KHU CÔNG NGHIỆP			
1	Chỉ tiêu lao động	người/ha	120	
2	Mật độ xây dựng gộp (brutto)		$\leq 50\%$	$\leq 50\%$
	+ Nhà máy, kho tàng	%		Tùy thuộc chiều cao công trình
	+ Hành chính - dịch vụ		$\leq 40\%$	
3	Đất cây xanh trong nhà máy		$\geq 20\%$	$\geq 20\%$
4	Chiều cao xây dựng (tối thiểu - tối đa)		Tùy thuộc vào tính chất sản xuất	
5	Hệ số sử dụng đất chung		$\leq 2 - 2,5$	
6	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật			
	+ Tiêu chuẩn cấp nước	m ³ /ha	40	≥ 20
	+ Tiêu chuẩn thoát nước	% nước cấp	80	80
	+ Tiêu chuẩn cấp điện	kW/ha	250	250

	+ Tiêu chuẩn rác thải và vệ sinh môi trường	tấn/ha	0,5	
II	KHU DÂN CƯ			
1	Dân số dự kiến	người	11.000 - 13.000	
2	Mật độ xây dựng gộp	%	≤ 40%	
3	Tầng cao xây dựng (tối thiểu - tối đa)		1 - 6	
4	Hệ số sử dụng đất chung		≤ 2,5	
5	Chỉ tiêu sử dụng đất khu ở	m ² /ng	45 - 50	8 - 50
	+ Đất nhóm nhà ở	m ² /ng	27 - 32	≥ 3,9
	+ Đất cây xanh, sân chơi	m ² /ng	4 - 6	≥ 1
	+ Đất giáo dục	m ² /ng	3 - 5	≥ 2,7
	+ Đất công trình dịch vụ đô thị	m ² /ng	≥ 2	
	+ Đất giao thông	m ² /ng %	≥ 7,5 m ² /ng ≥ 18%	≥ 18%
6	Đất cây xanh trong nhóm nhà chung cư		≥ 20%	≥ 20%
7	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật			
	+ Tiêu chuẩn cấp nước	lít/ng/ngày	180	180
	+ Tiêu chuẩn thoát nước	% nước cấp	80	80
	+ Tiêu chuẩn cấp điện	kWh/ng/năm	1.500 - 2.000	
	+ Tiêu chuẩn rác thải và vệ sinh môi trường	kg/người/ngày	1,3	1,3

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

5.1. Hệ thống giao thông:

Hệ thống giao thông của Khu Công nghiệp Đông Nam Củ Chi:

- Tiếp cận trực tiếp các đường giao thông liên vùng: Tỉnh lộ 8, Tỉnh lộ 9, đường Võ Văn Bích.

- Thuận lợi kết nối với Tỉnh lộ 15, đường Bến Than, đường vành đai III và đường Xuyên Á (Quốc lộ 22).

Giao thông trong khu công nghiệp: Bố trí các trục trung tâm khu công nghiệp có lộ giới 40m. Các tuyến đường trong khu công nghiệp có lộ giới 20 - 30m.

Giao thông trong khu dân cư: Bố trí trục trung tâm khu dân cư có lộ giới 28 - 32m. Các tuyến đường trong khu dân cư có lộ giới 16 - 20m.

5.2. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

Giải pháp quy hoạch chiều cao chủ yếu là đắp nền tạo mặt bằng xây dựng, đảm bảo cao độ không chế tính toán cho từng khu vực.

Cao độ nền không chế chung cho toàn bộ khu quy hoạch: $H_{xd} \geq 2,20m$ (hệ cao độ VN 2000).

Cải tạo hệ thống rạch Bà Bép làm trục thoát nước chính cấp 1 của toàn khu vực.

Tổ chức hệ thống thoát riêng nước bẩn và mưa, bố trí cống ngầm dọc các trục đường giao thông theo các lưu vực tập trung thoát nhanh nhất về nguồn xả là rạch Bà Bép để dẫn thoát ra sông Sài Gòn.

5.3. Hệ thống cấp điện:

Nguồn cấp điện: trước mắt dự kiến được cấp từ trạm 110/15(22)kV Phú Hòa Đông. Dài hạn sẽ được cấp từ trạm 110/15(22)kV xây dựng mới trong khu công nghiệp. Các tuyến hạ thế 0,4kV được bố trí ngầm dọc theo các tuyến đường trong khu công nghiệp.

5.4. Hệ thống cấp nước:

Khu vực quy hoạch sử dụng nguồn nước thô được lấy từ sông Sài Gòn hoặc khai thác nước ngầm trực tiếp thông qua trạm xử lý nước cấp và hệ thống mạng lưới phân phối. Việc sử dụng, khai thác nước ngầm (nếu có) phải được sự đồng ý của cơ quan quản lý chuyên ngành.

5.5. Hệ thống thoát nước bẩn và vệ sinh môi trường:

Hệ thống thoát nước bẩn của khu quy hoạch sẽ được chia làm hai lưu vực thoát nước chính để tiện xử lý nước thải sau này, gồm:

+ Hệ thống thoát nước khu công nghiệp.

+ Hệ thống thoát nước khu dân cư.

Toàn bộ nước thải của khu quy hoạch sẽ được tập trung đưa về trạm xử lý nước thải cục bộ dự kiến xây dựng trong khu công nghiệp. Nước thải sau khi xử lý phải đạt tiêu chuẩn ghi ở cột A TCVN 5945-2005.

Rác thải công nghiệp cần phải được phân loại và xử lý trong khu công nghiệp hoặc tại khu xử lý chất thải công nghiệp độc hại (được bố trí độc lập).

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

- Nội dung đồ án cần nghiên cứu áp dụng các quy định mới trong “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng” được ban hành theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

- Thành phần hồ sơ và nội dung thể hiện đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ 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;

+ Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

+ Quyết định số 03/2008/QĐ-BXD ngày 31 tháng 3 năm 2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành quy định nội dung thể hiện bản vẽ, thuyết minh đối với nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng;

+ Quyết định số 21/2005/QĐ-BXD ngày 22 tháng 7 năm 2005 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành quy định về hệ thống ký hiệu bản vẽ trong các đồ án quy hoạch xây dựng.

- Cần nghiên cứu tính toán lại quy mô đất ở, xác định đầy đủ các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cho từng loại hình nhà ở trên cơ sở xác định rõ nhu cầu ở của các đối tượng (tái định cư, công nhân, chuyên gia trong và ngoài nước...). Phải đảm bảo phục vụ tối đa nhu cầu ở cho các đối tượng tái định cư, công nhân, chuyên gia làm việc tại Khu Công nghiệp Đông Nam Củ Chi trước khi bố trí cho các đối tượng ở khác. Lưu ý cần có ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi về vấn đề tái định cư và ý kiến của Ban Quản lý các Khu Chế xuất và Công nghiệp thành phố về vấn đề nhà ở cho công nhân, chuyên gia.

- Cần có ý kiến của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn đối với các kênh thủy lợi trong khu quy hoạch.

- Về giao thông trong khu công nghiệp và khu dân cư, cần nghiên cứu hợp lý các tuyến chính - phụ theo nhu cầu sử dụng.

Điều 2. Trên cơ sở nội dung nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu Công nghiệp Đông Nam Củ Chi và khu dân cư phục vụ công nghiệp tại xã Bình Mỹ và Hòa Phú, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh được duyệt:

- Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc hướng dẫn Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn

VRG triển khai thực hiện nghiên cứu đề án quy hoạch chi tiết xây dựng và trình duyệt theo quy định.

- Giao Ban Quản lý các Khu Chế xuất và Công nghiệp thành phố có ý kiến về các ngành nghề đầu tư vào khu công nghiệp, kiểm soát công nghệ sản xuất và quy trình xử lý ô nhiễm theo Tiêu chuẩn môi trường Việt Nam nhằm hạn chế ảnh hưởng đến các khu dân cư lân cận khu công nghiệp.

- 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 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 Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thành phố, Trưởng Ban Quản lý các Khu Chế xuất và Công nghiệp 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, Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

Nguyễn Thành Tài