

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

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

Số: 5306/QĐ-UBND

TP. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 12 năm 2008

QUYẾT ĐỊNH

**Về duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000
cụm công nghiệp Tân Quy - khu B, 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 trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về 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 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 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 6971/QĐ-QLĐT ngày 02 tháng 11 năm 2004 của Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 cụm công nghiệp Tân Quy, xã Tân Thạnh Đông, huyện Củ Chi;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Công văn số 2852/TTr-SQHKT ngày 13 tháng 8 năm 2008 về phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 cụm công nghiệp Tân Quy - khu B, xã Tân Thạnh Đông, huyện Củ Chi (kèm hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 cụm công nghiệp Tân Quy - khu B, xã Tân Thạnh Đông, huyện Củ Chi do Công ty TNHH Khoa học Kỹ thuật Tư vấn Thiết kế Xây dựng Hải Tân lập),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 cụm công nghiệp Tân Quy - khu B, xã Tân Thạnh Đông, 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: 103,0691ha, nằm trong phạm vi xã Tân Thạnh Đông, huyện Củ Chi, được xác định theo bản đồ hiện trạng số 30 ngày 31 tháng 5 năm 2004 do Công ty TNHH Khoa học Kỹ thuật Tư vấn Thiết kế Xây dựng Hải Tân lập ngày 06 tháng 7 năm 2004 và được cập nhật.

Vị trí và giới hạn phạm vi quy hoạch:

- Phía Đông: giáp đường đất - tiếp giáp xã Hòa Phú.
- Phía Đông Nam: giáp cụm công nghiệp cơ khí ô tô Hòa Phú đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 tại Quyết định số 2782/QĐ-UBND ngày 19 tháng 6 năm 2006.
- Phía Tây: một phần tiếp giáp đường đất, đất nông nghiệp và thổ cư hiện hữu; một phần tiếp giáp Trường Phổ thông Trung học Trung Phú.
- Phía Nam: giáp đường đất, đất nông nghiệp và thổ cư hiện hữu.
- Phía Bắc: một phần giáp Tỉnh lộ 8 và một phần giáp khu dân cư hiện hữu.

2. Lý do và mục tiêu của đề án quy hoạch:

2.1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch:

Theo định hướng điều chỉnh quy hoạch chung huyện Củ Chi được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6994/QĐ-UB-QLĐT ngày 24 tháng 12 năm 1998, Khu Công nghiệp Tân Quy có quy mô khoảng 300ha thuộc xã Trung An, Hòa Phú và Tân Thạnh Đông có tính chất là công nghiệp thông thường ít ô nhiễm về

tiếng ồn, khói bụi, là một trong 7 khu công nghiệp tập trung bố trí trên địa bàn huyện Củ Chi.

Thời gian qua, cụm công nghiệp Tân Quy - khu B thuộc xã Tân Thạnh Đông, huyện Củ Chi chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt nhưng do nhu cầu đầu tư lớn, đã có nhiều nhà máy, xí nghiệp được xây dựng trong khi hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực chưa được đầu tư xây dựng đúng mức, không đảm bảo về giao thông, thoát nước mưa, nước bẩn... ảnh hưởng đến môi trường xung quanh và cuộc sống của người dân tại đây. Bên cạnh đó, do chưa có quy hoạch chi tiết nên công tác quản lý quy hoạch xây dựng, cấp phép xây dựng công trình cũng khó khăn cho các cơ quan quản lý nhà nước, dễ phát sinh tranh chấp, khiếu kiện.

Trước thực trạng đó, cần phải lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 cụm công nghiệp Tân Quy - khu B nhằm sắp xếp, chỉnh trang lại các cơ sở sản xuất, các nhà máy, xí nghiệp một cách hợp lý để thực hiện đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ hoàn chỉnh, xây dựng tốt các hệ thống xử lý nước thải hoàn chỉnh và đồng thời phải đảm bảo ổn định hoạt động sản xuất cho các xí nghiệp công nghiệp hiện có.

2.2. Mục tiêu của đồ án quy hoạch:

Xác định cơ cấu phân khu chức năng nhằm xây dựng một cụm công nghiệp hợp lý về mặt quy hoạch làm cơ sở cho việc đầu tư xây dựng.

Phục vụ cho việc cải tạo, nâng cấp, chỉnh trang hay phát triển mới các công trình trong cụm công nghiệp. Tạo điều kiện phát triển đồng bộ cơ sở hạ tầng kỹ thuật trong cụm công nghiệp.

Tổ chức sản xuất thành cụm công nghiệp tập trung trong khuôn khổ kết hợp phát triển kinh tế với sự duy trì môi trường sinh thái bền vững.

Tăng tính hiệu quả trong việc sử dụng đất: hợp lý và tiết kiệm.

Phục vụ công tác quản lý đô thị: lập và xét duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (tỷ lệ 1/500); xây dựng hệ thống các công trình chuyên ngành, thiết kế, triển khai các dự án đầu tư xây dựng cụ thể theo quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt.

3. Tính chất, chức năng quy hoạch:

Là cụm công nghiệp tập trung kết hợp cải tạo và xây dựng mới, không gây ô nhiễm (Công nghiệp điện tử, cơ khí, chế biến thực phẩm và các ngành nghề 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:

Số TT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam (%)
1	Đất xây dựng nhà máy hiện hữu chỉnh trang	67,9283	65,91	≥ 55
2	Đất trung tâm điều hành - dịch vụ	3,7495	3,63	≥ 1
3	Đất công trình đầu mối kỹ thuật hạ tầng	3,3885	3,29	≥ 1
4	Đất công viên cây xanh - thể dục thể thao, cây xanh cách ly	12,4526	12,08	≥ 10
5	Đất giao thông	15,5502	15,09	≥ 8
	<i>Đất giao thông nội bộ</i>	<i>13,8830</i>		
	<i>Đất bãi đậu xe</i>	<i>1,6672</i>		
	Tổng cộng	103,0691	100,00	

4.2. Chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

STT	TÊN CHỈ TIÊU	ĐƠN VỊ TÍNH	CHỈ TIÊU	
1	Chỉ tiêu lao động	Người/ha	100	
	Lực lượng lao động dự kiến	Người	6790	
2	Mật độ xây dựng chung	%	≤ 50	
	+ Nhà máy, kho tàng	%	Phù hợp QCVN 01:2008/BXD	
	+ Trung tâm điều hành - dịch vụ	%	≤ 30	
	+ Các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	%	≤ 30	
3	Tầng cao xây dựng			
	Nhà máy, kho tàng	Tối đa	Tầng	5
		Tối thiểu	Tầng	1

	Trung tâm điều hành - dịch vụ	Tối đa	Tầng	3
		Tối thiểu	Tầng	1
	Khu kỹ thuật	Tối đa	Tầng	2
		Tối thiểu	Tầng	1
4	Hệ số sử dụng đất chung			≤ 2
5	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật			
	+ Chỉ tiêu cấp nước		m ³ /ha/ngày đêm	40
	+ Chỉ tiêu thoát nước		m ³ /ha/ngày đêm	40
	+ Chỉ tiêu cấp điện		kW/ha	250 - 300
	+ Chỉ tiêu rác thải và vệ sinh môi trường		tấn/ha	0,4

- Về chỉ tiêu mật độ xây dựng tối đa trong từng nhà máy: áp dụng theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam 01:2008/BXD ban hành theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

- Về chỉ giới xây dựng: khoảng lùi xây dựng chung là 3m so với tường rào và tuân theo quy định phòng cháy, chữa cháy. Ngoài ra, do đặc điểm hiện trạng đất xây dựng nhà máy đã được giao cho các doanh nghiệp nên không thể tổ chức dải cây xanh cách ly độc lập giữa cụm công nghiệp và khu dân cư nhưng phải đảm bảo khoảng cách ly tối thiểu 50m từ các công trình sản xuất đến khu dân cư.

Trong khoảng cách ly tối thiểu 50m so với khu dân cư: được phép xây dựng các công trình đường giao thông, dải cây xanh ngăn cách và đường nội bộ nhà máy hoặc các công trình không có mục đích sản xuất công nghiệp (kho, nhà văn phòng, hành chính, nhà bảo vệ, nhà xe...).

5. Bố cục phân khu chức năng:

Đất xây dựng nhà máy có diện tích 67,9283ha bao gồm các nhà máy hiện hữu được giữ lại, chỉnh trang và các nhà máy chưa xây dựng nhưng đã có quyết định giao đất của Ủy ban nhân dân thành phố hoặc đang làm thủ tục giao thuê đất.

Đất khu trung tâm điều hành - dịch vụ có diện tích 3,7495ha, được bố trí ở vị trí đất trống (hiện trạng là rừng cao su) ở phía Đông của cụm công nghiệp, gồm các hạng mục dự kiến: trung tâm hành chính, trung tâm nghiên cứu của cụm công nghiệp, các công trình thương mại - dịch vụ (nhà ăn tập thể, bách hóa tổng hợp, giải trí, ngân

hàng, buro điện, triển lãm...); trạm y tế, câu lạc bộ văn hóa - thể dục thể thao; trạm phòng cháy, chữa cháy nội bộ.

Đất cây xanh có tổng diện tích 12,4526ha, gồm có khu công viên cây xanh - thể dục thể thao nằm về phía Bắc, trên đường vào cụm công nghiệp từ Tỉnh lộ 8 nhằm phục vụ cho nhu cầu nghỉ ngơi, thư giãn, thể dục thể thao của công nhân làm việc tại cụm công nghiệp; các công viên cây xanh nhỏ được tận dụng tối đa, triệt để từ các khu đất trống (do hiện trạng khu đất quy hoạch gần như đã được lấp đầy đất xây dựng nhà máy) và cây xanh cách ly nằm trong hành lang an toàn lưới điện cao thế.

Đất công trình kỹ thuật đầu mối có diện tích 3,3885 ha, gồm:

+ Trạm cấp điện: được bố trí ở khoảng giữa cụm công nghiệp, trên đường vào cụm công nghiệp từ Tỉnh lộ 8;

+ Trạm cấp nước: được bố trí ở khoảng giữa cụm công nghiệp, cạnh hành lang an toàn lưới điện cao thế, tận dụng địa hình khu đất cao để đảm bảo cấp nước thuận lợi cho toàn khu vực.

+ Trạm xử lý nước thải và một bờ rác kín: được bố trí ở phía Đông cụm công nghiệp.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Quy hoạch giao thông:

Quy hoạch mạng lưới đường nội bộ trong cụm công nghiệp như sau:

- Đường số 1 lộ giới 36m với quy mô mặt cắt ngang đường: 5,5m (vía hè) + 10,5m (lòng đường) + 4m (dải phân cách) + 10,5m (lòng đường) + 5,5m (vía hè).

- Đường số 2 lộ giới 30m với quy mô mặt cắt ngang đường: 4,5m (vía hè) + 21m (lòng đường) + 4,5m (vía hè).

- Đường số 3; 5; 7 lộ giới 20m với quy mô mặt cắt ngang đường: 4,75m (vía hè) + 10,5m (lòng đường) + 4,75m (vía hè).

- Đường số 4; 9 lộ giới 18m với quy mô mặt cắt ngang đường: 3,75m (vía hè) + 10,5m (lòng đường) + 3,75m (vía hè).

- Đường số 8 lộ giới 15m với quy mô mặt cắt ngang đường: 4m (vía hè) + 7m (lòng đường) + 4m (vía hè).

- Đường số 6: đoạn 1 (từ đường số 1 đến Tỉnh lộ 15) lộ giới 20m với quy mô mặt cắt ngang đường: 4,75m (vía hè) + 10,5m (lòng đường) + 4,75m (vía hè); đoạn 2 (từ đường số 1 đến đường số 4) lộ giới 15m với quy mô mặt cắt ngang đường: 4m (vía hè) + 7m (lòng đường) + 4m (vía hè).

6.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

+ Giải pháp quy hoạch chiều cao:

- San ủi tại chỗ nền đất hiện hữu và hoàn thiện mặt phủ đồng thời với các giải pháp tiêu thoát nước mặt.

- Cao độ thiết kế tại các điểm giao cắt đường xác định đảm bảo điều kiện kỹ thuật tổ chức giao thông và thoát nước mặt cho khu đất, $H = 6.5m \div 8.5m$.

- Độ dốc thiết kế:

• Khu công nghiệp và khu ở: $\geq 0,4\%$

• Khu công viên cây xanh: $\geq 0,3\%$

+ Giải pháp quy hoạch thoát nước:

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

- Cải tạo mương đất hiện hữu thành tuyến cống hộp thoát nước chính cho khu vực.

- Xây mới các tuyến cống nhánh thu nước từ các tiểu khu, bố trí theo đường giao thông thẳng góc và thoát trực tiếp vào tuyến cống hộp (được cải tạo từ mương đất), kích thước các tuyến cống biến đổi từ $\text{P}600$ đến $\text{P}1500\text{mm}$.

- Sử dụng cống bê tông cốt thép đặt ngầm, kích thước cống tính toán theo chu kỳ tràn cống $T = 3$ năm, độ sâu chôn cống tối thiểu $H_c = 0,7\text{m}$, độ dốc cống được lấy đảm bảo khả năng tự làm sạch $I \geq 1/D$.

Lưu ý: nội dung chi tiết về kỹ thuật tổ chức nền và thoát nước mưa trong phạm vi ranh dự án đề nghị nghiên cứu đề xuất cụ thể trong các giai đoạn thiết kế tiếp theo của dự án và trình các cấp có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt theo quy định.

6.3. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện được cấp từ trạm 110/15-22kV Phú Hòa Đông, dài hạn sẽ được cấp từ trạm 110/15-22kV Tân Quy.

- Xây dựng mới các trạm biến áp 15-22/0,4kV, sử dụng máy biến áp 3 pha, đặt kín trong phòng, dung lượng máy biến áp sẽ được xác định cụ thể khi xây dựng xí nghiệp, nhà máy.

- Xây dựng mới hệ thống trung và hạ thế sử dụng cáp ngầm, bọc cách điện XLPE, tiết diện các loại, chôn ngầm trong đất.

- Hệ thống chiếu sáng sử dụng đèn cao áp Sodium 150W \div 250W - 220V, đặt trên trụ thép tráng kẽm.

6.4. Quy hoạch cấp nước:

- Giai đoạn đầu sử dụng nguồn nước ngầm khai thác tại chỗ, nước được xử lý đạt tiêu chuẩn nước cấp sinh hoạt, tuy nhiên cần phải có sự chấp thuận của cơ quan chuyên ngành, giai đoạn dài hạn dùng nguồn nước máy thành phố từ Nhà máy nước Kênh Đông.

- Chỉ tiêu cấp nước:

+ Nước chữa cháy: 10 lít/s cho 1 đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời cùng lúc là 2 đám cháy.

+ Nước khu công nghiệp tập trung: 40 m³/ha/ngày.

+ Tổng nhu cầu dùng nước bổ sung: 1.727 - 2.111 m³/ngày, tổng nhu cầu dùng nước toàn khu 3.737 - 4.111 m³/ngày.

- Phương án bố trí thiết kế mạng lưới cấp nước mới dạng mạng vòng kết hợp các nhánh cụt, tuy nhiên trong giai đoạn dài hạn khi có hệ thống cấp nước thành phố sẽ nghiên cứu bổ sung điều chỉnh cho phù hợp.

6.5. Quy hoạch thoát nước bản, rác thải và vệ sinh môi trường:

a) Thoát nước bản:

- Chỉ tiêu thoát nước thải:

+ Nước khu công nghiệp: 40 m³/ha/ngày.

+ Tổng nhu cầu thoát nước: 3.523 - 3.876 m³/ngày.

- Sử dụng hệ thống thoát nước riêng, nước thải được tập trung về trạm xử lý cục bộ, xử lý đạt tiêu chuẩn loại B - TCVN 5945-1995 trước khi thoát ra tuyến cống hợp thoát nước mưa, giai đoạn hoàn chỉnh phải đạt loại A - TCVN 5945-1995.

- Thiết kế mạng lưới thoát nước hợp lý, đảm bảo thoát nước cho khu quy hoạch.

b) Rác thải và vệ sinh môi trường:

- Tiêu chuẩn rác thải công nghiệp: 0,4 tấn/ha/ngày và tổng lượng rác thải tương ứng: 27 tấn/ngày.

- Phương án xử lý rác thải: rác thải được thu gom và vận chuyển về khu xử lý rác thành phố tại xã Tam Tân, huyện Củ Chi.

6.6. Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống:

Việc bố trí sắp xếp các hệ thống hạ tầng kỹ thuật có thể thay đổi trong các bước thiết kế kỹ thuật, thiết kế thi công từng dự án cụ thể, đảm bảo theo yêu cầu kỹ thuật.

Điều 2. Trên cơ sở nội dung quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 cụm công nghiệp Tân Quy - khu B, xã Tân Thạnh Đông, huyện Củ Chi được duyệt:

- Giao Sở Công Thương phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư, Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi nhanh chóng lựa chọn chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp Tân Quy - khu B.

- Giao Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi xác định quy mô, vị trí và chủ đầu tư xây dựng khu nhà ở tái định cư và nhà ở công nhân cho người lao động làm việc tại cụm công nghiệp Tân Quy - khu B.

- Giao Sở Công Thương chủ trì chỉ đạo đơn vị chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp Tân Quy - khu B phối hợp Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi và Sở Xây dựng rà soát tình hình xây dựng của các nhà máy hiện hữu và yêu cầu thực hiện chỉnh trang theo đúng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 được duyệt. Trường hợp phải điều chỉnh ranh giới, quy mô các nhà máy đã được giao đất cho phù hợp quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 được duyệt: giao Sở Công Thương chỉ đạo đơn vị chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp Tân Quy - khu B hướng dẫn các doanh nghiệp liên hệ Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi và Sở Tài nguyên và Môi trường làm thủ tục điều chỉnh đúng quy hoạch được duyệt.

- Giao Sở Công Thương kiểm soát các ngành nghề đầu tư vào cụm công nghiệp, kiểm soát công nghệ sản xuất và quy trình xử lý ô nhiễm để đảm bảo các tiêu chí về tính chất, chức năng của cụm công nghiệp phù hợp với định hướng phát triển công nghiệp của thành phố và hạn chế ảnh hưởng đến các khu dân cư xung quanh.

Điều 3. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Giám đốc Sở Công Thương, 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, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Giám đốc Ban Quản lý dự án Khu vực đầu tư xây dựng 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