

QUYẾT ĐỊNH CỦA UBND THÀNH PHỐ

**Về việc phê duyệt quy hoạch chung khu công nghiệp tập trung
Tây Bắc huyện lỵ 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 21 tháng 6 năm 1994 ;
- Căn cứ đồ án quy hoạch tổng mặt bằng thành phố Hồ Chí Minh đã được Thủ tướng phê duyệt tại quyết định số 20/TTg ngày 16-01-1993 ;
- Căn cứ quyết định số 322/BXD-ĐT ngày 28-12-1993 của Bộ Xây dựng về việc ban hành quy định lập các đồ án quy hoạch xây dựng đô thị ;
- Xét nội dung đồ án quy hoạch chung khu công nghiệp Tây Bắc huyện lỵ Củ Chi do Viện Nghiên cứu Quy hoạch xây dựng và Kiến trúc đô thị lập ;
- Xét đề nghị của Kiến trúc sư trưởng thành phố về trình duyệt đồ án quy hoạch chung khu công nghiệp Tây Bắc huyện lỵ Củ Chi, tờ trình số 1137/KTST-QH ngày 20-01-1997;

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1.- Phê duyệt đồ án quy hoạch chung khu công nghiệp Tây Bắc huyện lỵ Củ Chi với các nội dung chính như sau (kèm bản đồ quy hoạch sử dụng đất tỷ lệ 1/5000) :

I- QUY HOẠCH ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP :

1- Vị trí giới hạn phạm vi quy hoạch :

- Tổng diện tích khu đất quy hoạch : 345 ha, thuộc một phần xã Tân An Hội, Trung Lập Hạ và huyện lỵ Củ Chi.

- Phía Bắc : giáp đường làng số 2.
- Phía Đông : giáp đường làng số 1
- Phía Tây : đường dự kiến, xã Trung Lập Hạ
- Phía Nam : giáp đường và khu dân cư.

Diện tích trên có thể được điều chỉnh tăng hoặc giảm khi đo đạc chính xác phục vụ xây dựng sau này, nhưng ranh giới quy hoạch không thay đổi.

2- Tính chất khu công nghiệp :

Là khu công nghiệp tập trung với loại hình công nghiệp thông thường, nhẹ và sạch, không gây ô nhiễm môi trường đặc biệt là nguồn nước.

3- Tổ chức cơ cấu – phân khu chức năng :

- Khu vực sản xuất công nghiệp chia thành 3 cụm giới hạn bởi các trục đường theo hướng ngang : cụm I tới đường Ba Lãng là khu công nghiệp nhẹ, sạch gần với khu dân dụng, tiếp theo là cụm II tới kênh thủy lợi N31A và cụm III tới đường làng số 2 được bố trí những loại công nghiệp thông thường ít ô nhiễm.

- Khu trung tâm công nghiệp có bố trí diện tích xây dựng khu trung tâm công nghiệp, khu kho tàng.

- Khu cây xanh và mặt nước trong khu công nghiệp được tổ chức công viên trung tâm gần khu trung tâm và cây xanh cách ly giữa các khu và khu dân cư, tạo cảnh quan, cải tạo vi khí hậu và môi trường.

4- Chỉ tiêu cơ cấu sử dụng đất :

a) Tổng diện tích khu đất	:	345 ha, trong đó :
- Đất xây dựng nhà máy	:	213,6 ha, chiếm 61,9%
- Đất trung tâm công nghiệp	:	13,0 ha, chiếm 3,8%
- Đất cây xanh	:	48,67 ha, chiếm 14%
- Đất mặt nước	:	4,88 ha, chiếm 1,4%
- Đất kho tàng, công trình đầu mối	:	6,2 ha, chiếm 1,8%
- Đất giao thông	:	58,65 ha, chiếm 17%

b) Các chỉ tiêu chính :

- Đối với khu công nghiệp :

* Đất công nghiệp	:	50 – 60%
* Đất giao thông, bến bãi	:	15 – 20%
* Đất trung tâm dịch vụ	:	03 – 05%

* Đất cây xanh : 15 – 20%

- Mật độ xây dựng bình quân trong toàn khu 50%, trong từng cụm 55 – 60%.

- Tầng cao trung bình : 1,5 tầng.

- Khoảng cách ly các xí nghiệp có khói, bụi, tiếng ồn với khu dân dụng : đầu hướng gió $L = 100\text{m}$, các hướng khác $L = 20 - 50\text{m}$.

- Khoảng cây xanh thông thoáng giữa các xí nghiệp trong khu công nghiệp dọc các trục được đảm bảo từ 5 – 8m (tính từ lộ giới đường đến tường rào xí nghiệp).

- Hạ tầng kỹ thuật :

. Cấp nước trung bình 80 – 100 m³/ha/ngày đêm cho khu vực sản xuất công nghiệp.

. Cấp điện trung bình 200 – 300 KVA/ha.

5- Định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật :

a) Giao thông :

Tổng chiều dài mạng lưới đường quy hoạch 18.700m.

Diện tích giao thông : 39,8 ha, đạt tỷ lệ 16,2% diện tích đất quy hoạch.

Các trục đường chính :

Tên đường	Lộ giới (m)	Lòng đường (m)
- Đường A	40	22
- Đường B	30	15
- Hương lộ 2	35	15
- Đường dự phóng song hành Hương lộ 1	20	10,5
- Đường dự phóng 1	25	15
- Đường dự phóng 2	25	15
- Đường dự phóng 3	30	10,5
- Đường dự phóng 4	25	15
- Đường dọc kênh N31A phía Bắc	}	10,5
- Đường dọc kênh N31A phía Nam	} 80	10,5

b) Cấp điện :

- Tổng nhu cầu phụ tải điện : 53 MVA.
- Nguồn điện : được cấp từ trạm biến áp khu vực Hóc Môn 220/110 KV 3 x 250 MVA qua tuyến 110 KV Phú Hòa Đông đi Tây Ninh.
- Trạm giảm áp chính 110/15 – 22 KV – 2 x 63 MVA được xây dựng tại phía Đông Bắc khu công nghiệp thuộc Thị trấn huyện lỵ Củ Chi và xây dựng các trạm biến áp phân phối 15 – 22/0,4 KV, công suất 83.000 KVA.
- Mạng điện : xây dựng mạng 22 KV cấp điện cho khu công nghiệp gồm 7 tuyến có kết cấu mạch vòng kín và mạng điện hạ thế dọc tuyến giao thông để cấp điện cho các xí nghiệp.

c) Cấp nước :

- Nhu cầu cấp nước cho khu công nghiệp : 17.402m³/ngày đêm. Trong đó cho khu vực sản xuất là 13.020m³/ngày đêm.
- Nguồn nước : lấy nước từ kênh Đông N31A đưa vào nhà máy xử lý nước cấp cho Thị trấn huyện lỵ Củ Chi và khu công nghiệp.
- Trước mắt, sử dụng nguồn nước ngầm.

d) Thoát nước, vệ sinh môi trường :

- Mạng lưới thoát nước mưa và nước bẩn được thiết kế riêng biệt. Nước thải bẩn tại các xí nghiệp, cụm công nghiệp phải có xử lý cục bộ trước khi xả ra cống thoát chung dọc đường để đưa đến trạm xử lý tập trung của khu công nghiệp đặt ở phía Tây Bắc khu quy hoạch. Trạm có công suất là 24.000m³/ngày đêm. Sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn vệ sinh cho phép thì mới được thải ra sông rạch khu vực hạ nguồn điểm lấy nước Bến Than 1 km.
- Hệ thống cống BTCT từ Ø 400 – Ø 1.000 đặt dọc các trục giao thông được bố trí cụ thể.
- Rác công nghiệp được tập trung tại khu vực trạm xử lý nước thải để phân loại và vận chuyển đi xử lý tiếp tại nhà máy rác thành phố.

e) Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng :

Khu đất quy hoạch có nền cao từ 9,0 – 14,5m, độ dốc thoải trung bình từ 4% - 7,8%. Do đó chỉ san ủi tại chỗ, hoàn thiện mặt phủ, kết hợp với hệ thống thoát nước mặt tránh ngập úng cục bộ. Chiều cao san ủi trung bình ± 0,2m.

II- QUY HOẠCH XÂY DỰNG ĐỢT ĐẦU ĐẾN NĂM 2000 :

- Mục tiêu : xây dựng khu công nghiệp Tây Bắc huyện lỵ Củ Chi theo hướng tổ chức quy hoạch phát triển từ phía Nam khu công nghiệp (khu vực vườn

cao su đã cỗi) làm tiếp phía Bắc giáp kênh N31A với quy mô diện tích khoảng 200 ha.

- Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong đợt đầu phù hợp với phát triển lâu dài.

- Cải tạo, nâng cấp và mở mới một số tuyến giao thông từ quốc lộ 22, đường làng số 1 vào khu công nghiệp và hệ thống đường nội bộ trong khu tạo sự liên hệ giữa các khu đất sản xuất với các trục đường chính.

- Xây dựng hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước phù hợp với từng giai đoạn phát triển khu công nghiệp.

- Giải tỏa dân cư, chuẩn bị mặt bằng xây dựng trong khu xây dựng công nghiệp, đồng thời xây dựng khu nhà ở dọc trục Hương lộ 1 để đáp ứng việc di dời, định cư, diện tích khu dân cư khoảng 10 ha.

- Xây dựng một số hạng mục công trình công cộng và cây xanh : Văn phòng Ban quản lý, dãy cây xanh cách ly giữa khu công nghiệp và khu dân cư.

Điều 2.- Căn cứ nội dung phê duyệt trên, Công ty Thương mại huyện Củ Chi là đơn vị được Ủy ban nhân dân thành phố chọn làm chủ đầu tư, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi phối hợp với Kiến trúc sư trưởng thành phố, Sở Địa chính thành phố xác lập ranh khu quy hoạch và thực hiện việc quản lý đất trong phạm vi quy hoạch, cụ thể hóa bằng các đồ án quy hoạch chi tiết và lập dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh công trình cơ sở hạ tầng khu công nghiệp Tây Bắc huyện lỵ Củ Chi trình Ủy ban nhân dân thành phố, Chính phủ phê duyệt.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi có trách nhiệm thông báo nội dung quyết định này đến các đơn vị và nhân dân cư trú trong phạm vi quy hoạch được biết để chấp hành và thực hiện.

Điều 3.- Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Kiến trúc sư trưởng thành phố, Giám đốc Sở Xây dựng, Sở Địa chính, Sở Giao thông công chánh, Sở Công nghiệp, Sở Khoa học – Công nghệ và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Công ty Điện lực, Bưu điện thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi và Giám đốc Công ty Thương mại huyện Củ Chi chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. -

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ
K/T. CHỦ TỊCH
Phó Chủ tịch
Trần Thành Long

