

Công trình : QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
KHU CÔNG NGHIỆP PHÚ XUÂN
Địa điểm : Xã Cuôr Đăng, Tỉnh Đắk Lắk

Cơ quan phê duyệt
BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP TỈNH ĐẮK LẮK

Cơ quan thẩm định
BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP TỈNH ĐẮK LẮK
PHÒNG QUẢN LÝ NGHIỆP VỤ

Đơn vị tổ chức lập quy hoạch:
CÔNG TY CỔ PHẦN DPV ĐẮK LẮK

Đơn vị tư vấn
CÔNG TY CP CONINCO – THĂNG LONG

MỤC LỤC

MỤC LỤC BẢNG	4
PHẦN 1: MỞ ĐẦU.....	5
I.1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch	5
I.2. Mục tiêu.....	5
I.3. Cơ sở lập quy hoạch:.....	6
PHẦN 2: NỘI DUNG NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH.....	9
II.1. Ranh giới và phạm vi nghiên cứu	9
1. Quy mô diện tích:	9
2. Vị trí, giới hạn:	9
3. Hướng giao thông tiếp cận chính của dự án:	9
II.2. Đánh giá hiện trạng.....	11
1. Đặc điểm tự nhiên	11
2. Hiện trạng sử dụng đất đai	13
3. Hiện trạng dân cư:	15
4. Hiện trạng công trình kiến trúc:	15
5. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật	15
6. Nhận xét chung	16
II.3. Yêu cầu đối với đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500.....	16
1. Mục tiêu - Tính chất - chức năng:.....	16
2. Các nguyên tắc quy hoạch:.....	30
3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và quản lý xây dựng:.....	31
4. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:	32
II.4. Đề xuất tổ chức đô thị cho các khu chức năng:.....	45
1. Công trình điểm nhấn trong khu vực lập quy hoạch	45
2. Xác định chiều cao xây dựng công trình	45
3. Xác định khoảng lùi công trình trên từng tuyến đường giao thông	45
4. Xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo	45
5. Bố cục không gian các khu vực trọng tâm:	49
PHẦN 3: QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT	50
III.1. Quy hoạch giao thông	50
1. Giao thông đối ngoại:	50
2. Giao thông đối nội:	51
III.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng	55
1. Đặc điểm hiện trạng nền và thoát nước mặt	55
2. Quy hoạch san nền	55
3. Quy hoạch thoát nước mưa	56
III.3. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng.....	59
1. Phụ tải khu vực công nghiệp	59
2. Nguồn điện cho khu vực công nghiệp	60
3. Hệ thống điện	60
4. Hệ thống chiếu sáng	60
III.4. Quy hoạch Cấp nước	61
1. Nguồn nước.....	61
2. Tiêu chuẩn cấp nước và nhu cầu dùng nước	61
3. Quy hoạch mạng lưới cấp nước	65
4. Hệ thống cấp nước chữa cháy	65
5. Mạng lưới cấp nước	65
6. Thống kê khối lượng	65
III.5. Thoát nước bản, quản lý chất thải rắn.....	65

1.	Tính toán thủy lực, lựa chọn đường kính cống thoát thải	66
2.	Hướng thoát nước thải	66
3.	Cấu tạo hệ thống thoát nước thải.....	67
4.	Chỉ tiêu thoát nước thải và tổng lưu lượng nước thải.....	67
5.	Tổng hợp khối lượng.....	67
6.	Trạm trung chuyển rác.....	68
III.6.	Thông tin liên lạc.....	68
1.	Số thuê bao dự kiến	68
2.	Giải pháp quy hoạch	68
III.7.	Bảng tổng hợp Kinh phí đầu tư xây dựng HTKT toàn khu:.....	69
PHẦN 4:	ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG	70
IV.1.	Hiện trạng các thành phần trong môi trường tự nhiên	70
1.	Hiện trạng môi trường không khí.....	70
2.	Môi trường nước	74
3.	Hiện trạng môi trường đất	80
4.	Hiện trạng môi trường trầm tích	82
5.	Hiện trạng tài nguyên sinh vật	85
IV.2.	Đánh giá tác động môi trường.....	85
1.	Đánh giá tác động đến cảnh quan khu vực công nghiệp.....	85
2.	Đánh giá tác động đến môi trường không khí, tiếng ồn.....	85
3.	Đánh giá tác động đến môi trường nước.....	85
4.	Chất thải rắn.....	86
5.	Đánh giá tác động đến môi trường kinh tế - xã hội - nhân văn.....	86
IV.3.	Các giải pháp giảm thiểu tác động	87
1.	Giảm thiểu ô nhiễm đối với môi trường không khí và tiếng ồn	87
2.	Giảm thiểu ô nhiễm đối với môi trường nước	87
3.	Giảm thiểu ô nhiễm do chất thải rắn.....	87
4.	Giải pháp bảo vệ môi trường đất.....	87
5.	Thiết lập hệ thống quan trắc giám sát môi trường.....	87
6.	Xây dựng kế hoạch hành động.....	88
PHẦN 5:	HIỆU QUẢ KINH TẾ	89
V.1.	Hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án.....	89
V.2.	Tổng doanh thu của dự án.....	89
V.3.	Một số hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án.	89
PHẦN 6:	KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	90
VI.1.	Kết luận	90
VI.2.	Kiến nghị	90

MỤC LỤC BẢNG

Bảng 1. Bảng thống kê hiện trạng sử dụng đất.....	13
Bảng 2. Bảng cân bằng cơ cấu sử dụng đất.....	34
Bảng 3. Bảng thống kê các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất.....	34
Bảng 4. Bảng thống kê khối lượng đường giao thông toàn khu.....	54
Bảng 5. Bảng thống kê khối lượng	58
Bảng 6. Bảng tính công suất phụ tải, công suất phụ tải	59
Bảng 7. Bảng tổng hợp nhu cầu dùng nước	62
Bảng 8. Bảng tính chỉ tiêu thoát nước thải.....	67
Bảng 9. Tổng hợp khối lượng xây dựng HTTN thải	67
Bảng 10. Khối lượng thuê bao dự kiến	68
Bảng 11. Bảng khối lượng chủ yếu	68
Bảng 12. Bảng tổng hợp kinh phí đầu tư	69
Bảng 13. Bảng Kết quả đo và phân tích chất lượng môi trường không khí khu vực dự án (KKXQ1, KKXQ2).....	71
Bảng 14. Bảng kết quả đo và phân tích chất lượng môi trường không khí khu vực dự án (KKXQ3, KKXQ4).....	72
Bảng 15. Bảng Kết quả đo và phân tích chất lượng môi trường không khí khu vực dự án (KKXQ5, KKXQ6).....	73
Bảng 16. Bảng Kết quả đo và phân tích chất lượng môi trường nước mặt (NM1)	75
Bảng 17. Bảng Kết quả đo và phân tích chất lượng môi trường nước mặt (NM2)	76
Bảng 18. Bảng Kết quả đo và phân tích chất lượng môi trường nước mặt (NM3)	77
Bảng 19. Bảng Kết quả đo và phân tích chất lượng môi trường nước dưới đất khu vực dự án	79
Bảng 20. Bảng Chất lượng môi trường đất khu vực dự án	81
Bảng 21. Bảng Chất lượng môi trường trầm tích	83
Bảng 22. Tải lượng chất bẩn trong một ngày được xả vào hệ thống thoát nước theo quy định của TCXD 7957-2023.....	86

THUYẾT MINH TỔNG HỢP
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
KHU CÔNG NGHIỆP PHÚ XUÂN
ĐỊA ĐIỂM: XÃ CUỜ ĐĂNG, TỈNH ĐẮK LẮK
QUY MÔ DIỆN TÍCH: 313,03 HA

PHẦN 1: MỞ ĐẦU

I.1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch

- Việc hình thành và phát triển các Khu công nghiệp tập trung trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk là nhu cầu cấp thiết, nhằm thực hiện những mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh nhà. Đây chính là bước đột phá quan trọng nhằm thu hút nguồn vốn từ các nhà đầu tư trong và ngoài nước vào tỉnh Đắk Lắk, góp phần thực hiện chiến lược phát triển công nghiệp của tỉnh Đắk Lắk;

- Trước nhu cầu thực tế trong lĩnh vực đầu tư phát triển công nghiệp của tỉnh Đắk Lắk, dự án xây dựng Khu công nghiệp cùng với việc nghiên cứu xây dựng một môi trường đầu tư hấp dẫn góp phần đặc biệt quan trọng trong việc tạo dựng ra Khu công nghiệp Phú Xuân hoàn chỉnh. Từ đó tạo tiền đề thuận lợi, hấp dẫn, có sức hút cao đối với các nhà đầu tư trong và ngoài nước vào việc đầu tư xây dựng nhà máy, nhà xưởng sản xuất, lưu thông hàng hóa, sản phẩm và góp phần đẩy mạnh sự tăng trưởng kinh tế cho địa phương nói riêng và tỉnh nhà nói chung, góp phần to lớn trong việc thực hiện chủ trương công nghiệp hóa, hiện đại hóa khu vực;

- Khu công nghiệp Phú Xuân dự kiến được thành lập với mục tiêu phát triển vào các lĩnh vực giàu tiềm năng, lợi thế như công nghiệp chế biến nông lâm sản, thu hút đầu tư theo hướng chọn lọc các dự án có chất lượng, sử dụng công nghệ hiện đại, thân thiện với môi trường. Chú trọng phát triển mạnh công nghiệp chế biến các mặt hàng nông sản, nước giải khát đặc biệt là sản xuất, chế biến xuất khẩu cà phê, khuyến khích các dự án đầu tư vào công nghiệp, nông nghiệp công nghệ cao, dự án sản xuất chế biến sâu của Tỉnh theo hướng hình thành các chuỗi giá trị gắn với phát triển thương hiệu cho sản phẩm nông nghiệp chủ lực địa phương. Chính vì vậy, Công ty Cổ phần DPV Đắk Lắk tiến hành lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Phú Xuân với diện tích: 313,03ha tại xã Cuờ Đăng, tỉnh Đắk Lắk, nhằm phục vụ thu hút đầu tư, phù hợp với nhu cầu phát triển, phù hợp với hiện trạng của các dự án đang được đầu tư trên địa bàn; nhằm tăng tính hiệu quả sử dụng đất và nhằm tăng cường đầu tư cơ sở hạ tầng phù hợp.

I.2. Mục tiêu

- Phù hợp với xu hướng phát triển quốc tế về khoa học kỹ thuật;
- Tuân thủ theo các định hướng phát triển kinh tế xã hội của tỉnh Đắk Lắk;
- Đáp ứng nhu cầu phát triển Khu công nghiệp của tỉnh, về thu hút đầu tư, tăng hiệu quả sử dụng đất, hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật;
- Đảm bảo việc đầu tư xây dựng các dự án hạ tầng kỹ thuật kết nối với các khu vực xung quanh, nhằm phát triển đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, cảnh quan, môi trường;
- Làm cơ sở pháp lý quản lý đất đai, quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

- Phân cấp đầu tư xây dựng hạ tầng và xã hội hóa một số hạ tầng kỹ thuật để giảm chi phí đầu tư cho ngân sách.

I.3. Cơ sở lập quy hoạch:

1. Cơ sở pháp lý:

- Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Văn bản luật số 43/2024/QH15 ngày 29/06/2024 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của luật đất đai số 31/2024/QH15, luật nhà ở số 27/2023/QH15, luật kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và luật các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;
- Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023;
- Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng (số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020)
- Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024;
- Luật điện lực số 61/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội;
- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;
- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
- Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ quy định quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;
- Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;
- Nghị định số 258/2025/NĐ-CP ngày 09/10/2025 của Chính phủ về quản lý công viên, cây xanh, mặt nước;
- Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.
- Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Nghị định số 62/2025/NĐ-CP của Chính phủ: Quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về bảo vệ công trình điện lực và an toàn trong lĩnh vực điện lực
- Nghị quyết số 118/2014/NQ-HĐND, ngày 18/07/2014 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đắk Lắk về quy hoạch phát triển giao thông vận tải tỉnh Đắk Lắk đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030;
- Quyết định số 356/QĐ-TTg, ngày 25/02/2013 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phát triển giao thông vận tải đường bộ Việt Nam đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030;
- Quyết định số 1747/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ ngày 30/12/2023: Phê duyệt Quy hoạch tỉnh Đắk Lắk thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 1110/TTg-CN ngày 28/07/2017 của Thủ tướng chính phủ về việc phê duyệt đề án điều chỉnh, bổ sung quy hoạch tổng thể phát triển các khu công nghiệp tỉnh Đắk Lắk đến năm 2020;

- Quyết định số 1708/QĐ-TTg ngày 31/12/2024 của Thủ tướng chính phủ về việc chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Phú Xuân, huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

- Quyết định số 01/2021/QĐ-BXD, ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành QCVN 01:2021/BXD “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng”

- Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn

- Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;

- Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;

- TCVN 4616:1987 Quy hoạch mặt bằng tổng thể cụm công nghiệp, tiêu chuẩn thiết kế;

- Quyết định số 98/QĐ-UBND, ngày 05/03/2013 của UBND huyện Cư M'gar về việc phê duyệt đề án quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Cuôr Đăng, tỉnh Đắk Lắk;

- Quyết định số 3063/QĐ-UBND ngày 07/9/2022 của UBND huyện Cư M'gar về việc phê duyệt đề án quy hoạch chung xây dựng Xã Ea Drong, huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk đến năm 2035.

- Quyết định số 2064/QĐ-UBND Đắk Lắk ngày 16/10/2023 Quy hoạch xây dựng vùng huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk đến năm 2045;

- Thông tư số 05/2025/TT-BKHĐT ngày 24/01/2025 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư (nay là Bộ Tài chính), hướng dẫn xây dựng khu công nghiệp sinh thái;

- Quyết định số 3218/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 của UBND tỉnh Đắk Lắk về phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Đắk Lắk đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030;

- Quyết định số 98/QĐ-UBND ngày 05/03/2013 của UBND huyện Cư M'gar về việc phê duyệt đề án quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới Xã Ea Drong, huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk đến năm 2020.

- Quyết định số 1361/QĐ-UBND ngày 20/6/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

- Văn bản số 615/UBND-KT ngày 03/10/2025 của UBND xã Cuôr Đăng góp ý về Đề án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Phú Xuân.

- Văn bản số 2060/SXD-QHKT ngày 23/9/2025 của Sở xây dựng tỉnh Đắk Lắk về việc hướng dẫn trình tự lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Phú Xuân.

- Văn bản số 1215/SCT-QLCN ngày 24/9/2025 của Sở Công Thương tỉnh Đắk Lắk góp ý về Đề án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Phú Xuân.

- Văn bản số 10352/SVHTTDL-KHTC ngày 29/9/2025 của Sở Văn hóa thể thao và du lịch tỉnh Đắk Lắk góp ý về Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Phú Xuân.

- Văn bản số 02517/SNNMT-CCQLĐĐ ngày 22/9/2025 của Sở Nông nghiệp và môi trường tỉnh Đắk Lắk góp ý về Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Phú Xuân.

- Văn bản số 1640/CAT-ANKT của Công an tỉnh Đắk Lắk ngày 01/10/2025 về việc tham gia ý kiến đối với Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Phú Xuân.

- Văn bản số 1491/BCH-TM ngày 29/9/2025 của Bộ chỉ huy Quân sự tỉnh Đắk Lắk về việc tham gia ý kiến đối với Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Phú Xuân.

- Quyết định số 145/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đắk Lắk ngày 23/1/2019 về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Phú Xuân, huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

2. Nguồn tài liệu, số liệu, bản đồ:

- Các số liệu địa chất thủy văn, các thông số tiềm năng phát triển tự nhiên, tiềm lực xã hội khu vực dự án trong tổng thể quy hoạch chung huyện Cư M'gar và các dự án khu vực lân cận nói riêng;

- Các tiêu chuẩn và quy phạm thiết kế theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam;

- Số liệu đo đạc địa hình hiện trạng;

- Các dự án đầu tư xây dựng, tài liệu, số liệu và các văn bản pháp lý có liên quan;

- Các tài liệu liên quan khác ...

3. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần DPV Đắk Lắk.

4. Hình thức quản lý và thực hiện dự án:

- Do Công ty Cổ phần DPV Đắk Lắk làm Chủ đầu tư và quản lý đầu tư xây dựng.

PHẦN 2: NỘI DUNG NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH

II.1. Ranh giới và phạm vi nghiên cứu

1. Quy mô diện tích:

- Quy mô diện tích: 313,03 ha Theo Quyết định số 1708/QĐ-TTg ngày 31/12/2024 của Thủ tướng chính phủ về việc chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Phú Xuân, huyện Cư M'ga, tỉnh Đắk Lắk.

2. Vị trí, giới hạn:

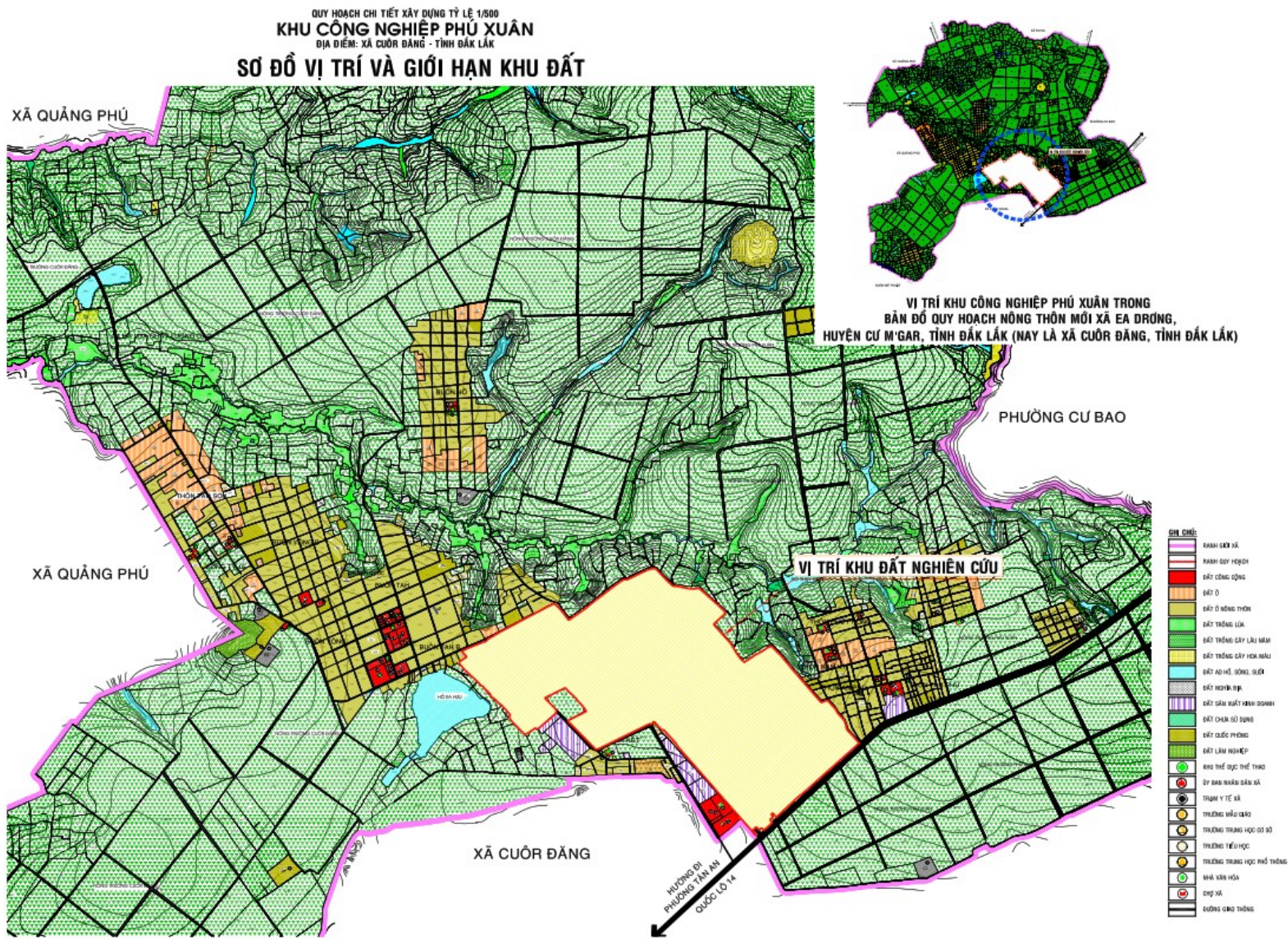
- Phạm vi thiết kế quy hoạch được xác định như sau:

- + *Phía Bắc* : Giáp lô cà phê của dân;
- + *Phía Đông* : Giáp Quốc lộ 14 và đường tránh phía Tây Thị xã Buôn Hồ cũ;
- + *Phía Tây* : Giáp đường ĐT697F từ QL14 đi Xã Quảng Phú
- + *Phía Nam* : Giáp đường ĐT697F từ QL14 đi Xã Quảng Phú

3. Hướng giao thông tiếp cận chính của dự án:

- Có 3 hướng tiếp cận chính:

- + *Hướng từ Quốc lộ 14.*
- + *Hướng từ đường tránh phía Tây Thị xã Buôn Hồ cũ.*
- + *Hướng từ đường ĐT697F*



II.2. Đánh giá hiện trạng

1. Đặc điểm tự nhiên

1.1. Địa hình:

- Địa hình khu vực nghiên cứu tương đối bằng phẳng, cao độ thay đổi từ +582 đến +653, cao nhất ở phía Đông của khu đất và thoải dần về phía Bắc, phía Đông và phía Nam, rất thuận lợi cho thoát nước.

- Phía Đông Bắc, phía Tây Bắc và phía Nam của khu đất giáp với khu dân cư. Phía Bắc khu đất giao với khu vực đất trồng cây cà phê. Phía Đông Nam giáp với đường Quốc Lộ 14.

- Trong lòng khu đất chủ yếu là đất trồng cây cao su và đất trồng cây cao su đã chặt bỏ đốn hạ.

- Trong khu vực quy hoạch không có các công trình xây dựng kiên cố và các công trình kiến trúc tôn giáo quốc phòng và hoàn toàn không có công trình di tích văn hóa, không thuộc quy hoạch trồng rừng phòng hộ, không có cư dân sinh sống

- Trong khu vực chỉ có 1 số rãnh đất để thoát nước ra bên ngoài và 1 số ao trữ nước.

1.2. Địa chất:

- Trong khu vực có mặt bằng các phân vị địa tầng sau:

+ *Jura trung – hệ tầng La Ngà (J2ln)*

+ *Hệ tầng do Vũ Khúc và nnk xác lập 1983.*

+ *Hệ tầng phân bố bất chỉnh hợp trên các hệ tầng cổ hơn. Hệ tầng lộ rất ít ở phía đông khu vực bên trên bị phủ bởi các lớp bazan trẻ Kainozoi.*

+ *Hệ tầng gồm các trầm tích lục nguyên, bao gồm các tập đá từ dưới lên như sau:*

- Phần dưới chủ yếu là sét kết, bột kết, màu đen, phân lớp mỏng, xen kẽ dạng dải, mặt lớp thường láng và có chứa tinh thể Pyrit.
- Phần trên: bao gồm các lớp xen kẽ: sét kết, bột kết, cát-bột kết, cát kết, màu xám sẫm dạng nhịp, càng lên trên đá có thành phần hạt thô chiếm ưu thế.

+ *Pliocen – pleistocen- Hệ tầng Túc Trung (βN2-QItt)*

+ *Hệ tầng do Trần Tĩnh xác lập 1993.*

+ *Hệ tầng phân bố rộng hầu khắp khu vực (95-98%) tổng diện tích các đá phun trào khu vực Buôn Ma Thuộc.*

+ *Hệ tầng gồm phần lớn trường bazan Buôn Hồ. Mặt cắt đầy đủ khu vực Buôn Ma Thuộc gồm 4 tập từ dưới lên:*

- Tập 1: đá bazan olivin, bazan olivin-augit, bazan olivin-augit-plagioclas; chiều dày này từ 70-75m.
- Tập 2: đá bazan 2 pyroxen, bazan olivin-augit-plagioclas, plagioclas, dày từ 38 - 43m.
- Tập 3: bazan olivin-augit, bazan olivin, dày 85-90m.
- Tập 4: bazan plagiclas, bazan olivin-augit-plagioclas, bazan olivin-augit, chiều dày từ 25-35m.

+ *Tổng bề dày của hệ tầng khoảng 218m ÷ 243m.*

- + Nhìn chung đá thường có kiến trúc dạng vi hạt hoặc ẩn tinh, màu sắc từ xám, xám đen đến đen, đôi khi trong các tập đá có các bao thể lerzolite spinel. Đá có cấu tạo khối đặc sít hoặc lỗ rỗng, hạnh nhân, kiến trúc chủ yếu dạng porphyry với nền là đolomit, gian phiến. Thành phần ban tinh chiếm 5-10%, gồm olivin, augit, plagioclas, thành phần nền: chủ yếu là plagioclas, augit, olivin, paragonit, titanomagnetit, aragonit, thủy tinh núi lửa, ít zeonit.
- + Lớp phủ bazan Túc Trưng nằm trực tiếp trên bề mặt bào mòn hệ tầng Dray Ninh, Ea Sup, Sông Ba và La Ngà; kết quả phân tích đồng vị cho tuổi khoảng 3,3-3,5 triệu năm, tương ứng với pliocen. Dựa vào quan hệ địa chất hệ tầng được xếp vào pliocen-pleistocen.
- + Pleistocen trung – Hệ tầng Xuân Lộc (βQII xl)
- + Hệ tầng phân bố rộng rãi ở tập trung khu vực phía bắc TP. Buôn Ma Thuột
- + Hệ tầng có từ 1-2 tập bazan olivin, bazan olivin-augit, bazan olivin-augit-plagioclas, chiều dày chung từ 20-50m. Đá có dạng vi hạt hoặc ẩn tinh, màu xám, xám đen. Đá có cấu tạo đặc sít hoặc lỗ rỗng, kiến trúc porphyry với nền là đolomit, gian phiến.
- + Bazan hệ tầng Xuân Lộc nằm trực tiếp trên bazan hệ tầng Túc Trưng, tuổi đồng vị của đá tương đương pleistocen trung.
- + Holocen trung – thượng: Trầm tích sông – đầm lầy (abQIV 2-3)
- + Trong các khu vực đá bazan ở Buôn Ma Thuột trên các thung lũng thoải, thoát nước kém tạo điều kiện hình thành các trầm tích aluvi-đầm lầy, bề dày thay đổi từ 1-3 đến 5m.
- + Thành phần trầm tích thường gặp là sét bột, sét bột lẫn ít cát sạn, màu xám, xám đen, chứa ít di tích thực vật, mùn thực vật và than bùn.

1.3. Thủy văn:

- Trong khu vực dự án chỉ có các rãnh đất nhỏ để thoát nước từ dự án ra bên ngoài, không có sông suối, ao hồ.
- Phía Nam dự án gần các Hồ Ea Huru, hồ Ea Nhái, phía bắc dự án có suối Ea Đrong chảy về hồ Buôn Sút cách đó khoảng 7Km

1.4. Khí hậu, khí tượng:

- Xã Cuôr Đăng nằm trên khu vực Tây Nguyên, vì vậy có kiểu khí hậu nhiệt đới gió mùa cao nguyên, đặc trưng như sau:
 - Đặc điểm khí hậu chính bao gồm 2 mùa rõ rệt
 - + Mùa mưa: từ tháng 5 đến tháng 10, chịu ảnh hưởng gió mùa Tây Nam. Mưa nhiều, chiếm ~85–90% lượng mưa năm.
 - + Mùa khô: từ tháng 11 đến tháng 4 năm sau. Khô hạn, nhiều nắng, đôi khi có gió Đông Bắc gây hanh khô.
 - Nhiệt độ:
 - + Nhiệt độ trung bình năm: 22–24°C.
 - + Biên độ nhiệt thấp do nằm trên cao nguyên.
 - + Ngày nắng ấm, đêm mát hoặc se lạnh.
 - Lượng mưa

- + Trung bình năm khoảng 1.800 – 2.200 mm.
- + Mưa tập trung vào mùa mưa, dễ xảy ra ngập cục bộ ở vùng trũng.
- Gió
 - + Gió mùa Tây Nam (mùa mưa): mang không khí ẩm, gây mưa lớn.
 - + Gió mùa Đông Bắc (mùa khô): khô và lạnh, làm giảm độ ẩm, dễ phát sinh cháy rừng.
- Đặc điểm khí hậu ảnh hưởng sản xuất
 - + Thích hợp cho cây cà phê, hồ tiêu, cao su, điều, cây ăn quả, và chăn nuôi.
 - + Mùa khô kéo dài nên cần hệ thống tưới cho cà phê và tiêu.

2. Hiện trạng sử dụng đất đai

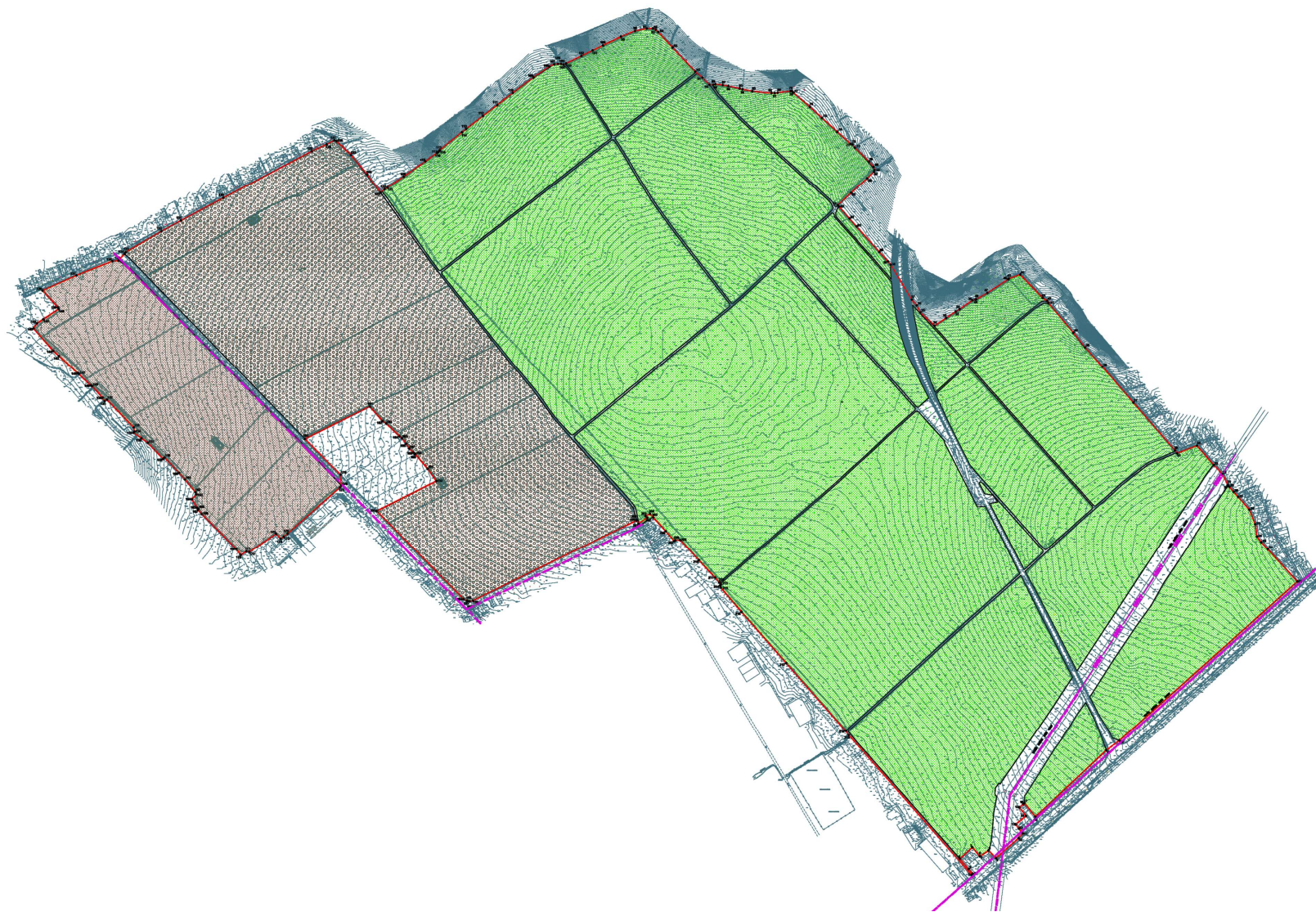
- Toàn bộ diện tích khu đất đang trồng cây cao su do Nông trường cao su Phú Xuân và Nông trường cao su Cuôr Đăng quản lý sử dụng; địa hình bằng phẳng, độ dốc ít; không phải là đất trồng lúa, nên việc thu hồi đất làm công nghiệp không ảnh hưởng đến an ninh lương thực theo quy định của Chính phủ. Diện tích đất thuộc sự quản lý của Nhà nước nên thuận lợi trong công tác thu hồi đất, ít đền bù. Chính vì vậy rất phù hợp với mục đích quy hoạch thành Khu công nghiệp.



Hiện trạng sử dụng đất khu vực dự án

Bảng 1. Bảng thống kê hiện trạng sử dụng đất

Stt	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất trồng cây lâu năm (đất trồng đã chặt cây cao su)	92,07	29,41
2	Đất trồng cây lâu năm (đất trống)	220,96	70,59
	Tổng cộng	313,03	100,00



Bản đồ hiện trạng sử dụng đất

3. Hiện trạng dân cư:

- Khu vực quy hoạch KCN Phú Xuân tương đối độc lập. Về hướng Đông Nam có khu vực dân cư đang sinh sống, trong tương lai về hướng tiếp giáp với khu vực này dự kiến quy hoạch khu đô thị dịch vụ và nhà ở cho công nhân.

4. Hiện trạng công trình kiến trúc:

- Trong khu vực quy hoạch không có các công trình xây dựng kiên cố và các công trình kiến trúc, tôn giáo, quốc phòng và hoàn toàn không có công trình di tích lịch sử văn hóa, không thuộc quy hoạch trồng rừng phòng hộ.



Hiện trạng trồng cây cao su thuộc khu vực dự án

5. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

5.1. Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Hiện trạng hệ thống giao thông đối ngoại khu vực quy hoạch chỉ có giao thông đường bộ. Vị trí quy hoạch KCN nằm cạnh đường Hồ Chí Minh về phía Đông và có đường tránh phía Tây Thị xã Buôn Hồ cũ đi ngang qua một phần đất trong KCN. Đây là tuyến đường rất quan trọng đối với khu vực quy hoạch, tạo điều kiện thuận lợi cho việc thu gom nguyên liệu, giao thương và phân phối sản phẩm.

- Giao thông nội bộ: Hiện trạng giao thông đi lại trong khu vực chủ yếu là đường đất, hoạt động bình thường, phần lớn diện tích đất được trồng cây công nghiệp lâu năm, có tuyến đường ĐT697F quy hoạch 20,8m đi xã Quảng Phú, mặt đường rộng 5,5m láng nhựa trên lớp đá 4x6; Bề rộng nền đường 7,5m. Còn lại là đường giáp ranh các lô cao su kết cấu bằng đất rộng 2-3m. Hiện trạng đường ĐT697F là đường trục chính xã Quảng Phú (Trung tâm huyện Cư M'ga cũ) với QL 14; Có thể nói đường ĐT697F cũng là trục đường giao thông đối ngoại sau này.



Hiện trạng giao thông khu vực dự án

5.2. San nền và thoát nước mặt:

- Trên khu vực nghiên cứu quy hoạch với đặc điểm địa hình cao nguyên nhưng tương đối bằng phẳng, toàn bộ là đất đỏ bazan, đang được sử dụng cho trồng cây công nghiệp dài ngày.

5.3. Cấp nước:

- Qua khảo sát tại vùng quy hoạch KCN thì chưa có hệ thống cấp nước sạch. Xung quanh khu vực canh tác chỉ dùng nước bằng giếng khoan hoặc giếng đào.

5.4. Cấp điện:

- Lưới điện sinh hoạt và sản xuất tại khu vực khá ổn định, có hệ thống lưới điện 22 kv được nối trực tiếp từ mạng lưới điện của Công ty Điện Lực Đắk Lắk chạy ngang qua, đưa điện về khu vực đáp ứng tốt cho nhu cầu sinh hoạt và sản xuất ở đây. Về phía Nam KCN có đường dây 500kv đi ngang qua trong khu vực.

5.5. Thoát nước và vệ sinh môi trường:

- Khu vực quy hoạch hiện chưa có hệ thống thoát nước thải hoàn chỉnh.

6. Nhận xét chung

6.1. Thuận lợi:

- Nhận được sự quan tâm từ các cấp chính quyền, các nhà đầu tư trong và ngoài nước.

- Đúc kết được kinh nghiệm thực tế từ các khu công nghiệp đã hình thành trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk đã tiến hành đầu tư xây dựng và đang đi vào hoạt động.

- Hiện trạng sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật thuận lợi trong công tác triển khai dự án.

6.2. Khó khăn:

- Đảm bảo tính kết nối đồng bộ giữa các dự án thành phần với định hướng quy hoạch chung. Tạo được sự thống nhất giữa các khu lân cận.

- Đảm bảo khai thác tốt các giá trị tự nhiên, kết hợp hài hòa với các khu dân cư hiện hữu.

II.3. Yêu cầu đối với đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500

1. Mục tiêu - Tính chất - chức năng:

1.1. Mục tiêu

- Đầu tư xây dựng hệ thống kết cấu hạ tầng hiện đại nhất, đáp ứng nhu cầu của khu công nghiệp tập trung và phù hợp với loại hình, quy mô ngành nghề công nghiệp dự kiến phát triển: đảm bảo kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hình thành khu công nghiệp tập trung hiện đại, đáp ứng nhu cầu của các nhà đầu tư trong nước, cũng như quốc tế.

- Hình thành một Khu công nghiệp xanh: Mục đích thân thiện với môi trường, giảm chất thải và ô nhiễm, chia sẻ hiệu quả các tài nguyên, và góp phần hiện thực hóa ngành công nghiệp xanh; Ứng dụng các hệ thống phần mềm và sử dụng các giải pháp kỹ thuật tối ưu trong việc quản lý và sử dụng các lĩnh vực.

- Mục tiêu về kinh tế: Góp phần vào tiến trình chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng tăng tỷ trọng ngành Công nghiệp - Dịch vụ. Tăng trưởng GDP bình quân đầu người, tạo nguồn thu ngân sách, ổn định thu nhập cho người dân.

- Mục tiêu về xã hội: Có định hướng đúng đắn, kịp thời cho hàng hóa, có kế hoạch phát triển lâu dài cho các ngành, khơi dậy tiềm năng công nghiệp sẵn có và thu hút các nhà đầu tư mới. Từng bước thay đổi cơ bản quỹ việc làm, xã hội hóa mô hình giáo dục nghề, thu hút nguồn lao động trình độ cao và chú trọng công tác bảo vệ môi trường, sử dụng có hiệu quả tài nguyên đất theo hướng chủ động thích ứng với biến đổi khí hậu, tăng sinh kế và xóa nghèo bền vững.

- Mục tiêu về Quy hoạch – Xây dựng: Tạo cơ sở để quản lý xây dựng theo quy hoạch, tạo quỹ đất cho các dự án đầu tư, đón đầu sự phát triển công nghiệp, quản lý các hoạt động công nghiệp tại địa phương.

1.2. Tính chất

- Là khu công nghiệp đa ngành nghề, chủ yếu thu hút các dự án nông lâm sản, thực phẩm chế biến tinh,... được đầu tư xây dựng mới, thu hút vốn đầu tư trong và ngoài nước, phát triển trên cơ sở áp dụng công nghệ cao, không gây ô nhiễm môi trường.

1.3. Chức năng

- Khu công nghiệp Phú Xuân với các chức năng bao gồm: khu sản xuất công nghệ cao, khu triển lãm nông nghiệp, các công trình thương mại dịch vụ và hỗ trợ kỹ thuật, công trình phục vụ công cộng, các khu công viên cây xanh, hệ thống đường sá và công trình kỹ thuật hạ tầng đồng bộ.

1.4. Định hướng ngành nghề đầu tư vào khu công nghiệp

- Đây là KCN đa ngành nghề, các loại sản phẩm sản xuất ra đáp ứng nhu cầu sử dụng trong nước và xuất khẩu. Các ngành nghề công nghiệp trọng yếu được ưu tiên kêu gọi đầu tư vào KCN Phú Xuân bao gồm:

Cấp 1	Cấp 2	Cấp 3	Cấp 4	Cấp 5	Tên ngành
C					CÔNG NGHIỆP CHẾ BIẾN, CHẾ TẠO
	10				Sản xuất, chế biến thực phẩm
		101	1010		Chế biến, bảo quản thịt và các sản phẩm từ thịt
				10101	Giết mổ gia súc, gia cầm
				10102	Chế biến và bảo quản thịt

Cấp 1	Cấp 2	Cấp 3	Cấp 4	Cấp 5	Tên ngành
				10109	Chế biến và bảo quản các sản phẩm từ thịt
		102	1020		Chế biến, bảo quản thủy sản và các sản phẩm từ thủy sản
				10201	Chế biến và bảo quản thủy sản đông lạnh
				10202	Chế biến và bảo quản thủy sản khô
				10203	Chế biến và bảo quản nước mắm
				10209	Chế biến và bảo quản các sản phẩm khác từ thủy sản
		103	1030		Chế biến và bảo quản rau quả
				10301	Sản xuất nước ép từ rau quả
				10309	Chế biến và bảo quản rau quả khác
		104	1040		Sản xuất dầu, mỡ động, thực vật
				10401	Sản xuất dầu, mỡ động vật
				10402	Sản xuất dầu, bơ thực vật
		105	1050	10500	Chế biến sữa và các sản phẩm từ sữa
		107			Sản xuất thực phẩm khác
			1071	10710	Sản xuất các loại bánh từ bột
			1072	10720	Sản xuất đường
			1073	10730	Sản xuất ca cao, sôcôla và bánh kẹo
			1074	10740	Sản xuất mì ống, mỳ sợi và sản phẩm tương tự
			1075		Sản xuất món ăn, thức ăn chế biến sẵn
				10751	Sản xuất món ăn, thức ăn chế biến sẵn từ thịt
				10752	Sản xuất món ăn, thức ăn chế biến sẵn từ thủy sản
				10759	Sản xuất món ăn, thức ăn chế biến sẵn khác
			1076	10760	Sản xuất chè
			1077	10770	Sản xuất cà phê
			1079	10790	Sản xuất thực phẩm khác chưa được phân vào đâu
		108	1080	10800	Sản xuất thức ăn gia súc, gia cầm và thủy sản
	11	110			Sản xuất đồ uống
			1101	11010	Chưng, tinh cất và pha chế các loại rượu

Cấp 1	Cấp 2	Cấp 3	Cấp 4	Cấp 5	Tên ngành
					mạnh
			1102	11020	Sản xuất rượu vang
			1103	11030	Sản xuất bia và mạch nha ủ men bia
			1104		Sản xuất đồ uống không cồn, nước khoáng
				11041	Sản xuất nước khoáng, nước tinh khiết đóng chai
				11042	Sản xuất đồ uống không cồn
	12	120	1200		Sản xuất sản phẩm thuốc lá
				12001	Sản xuất thuốc lá
				12009	Sản xuất thuốc hút khác
	13				Dệt
		131			Sản xuất sợi, vải dệt thoi và hoàn thiện sản phẩm dệt
			1311	13110	Sản xuất sợi
			1312	13120	Sản xuất vải dệt thoi
			1313	13130	Hoàn thiện sản phẩm dệt
		139			Sản xuất hàng dệt khác
			1391	13910	Sản xuất vải dệt kim, vải đan móc và vải không dệt khác
			1392	13920	Sản xuất hàng dệt sẵn (trừ trang phục)
			1393	13930	Sản xuất thảm, chăn, đệm
			1394	13940	Sản xuất các loại dây bện và lưới
			1399	13990	Sản xuất các loại hàng dệt khác chưa được phân vào đâu
	14				Sản xuất trang phục
		141	1410	14100	May trang phục (trừ trang phục từ da lông thú)
		142	1420	14200	Sản xuất sản phẩm từ da lông thú
		143	1430	14300	Sản xuất trang phục dệt kim, đan móc
	15				Sản xuất da và các sản phẩm có liên quan
		151			Thuộc, sơ chế da; sản xuất va li, túi xách, yên đệm; sơ chế và nhuộm da lông thú
			1512	15120	Sản xuất vali, túi xách và các loại tương tự,

Cấp 1	Cấp 2	Cấp 3	Cấp 4	Cấp 5	Tên ngành
					sản xuất yên đệm
		152	1520	15200	Sản xuất giày, dép
	16				Chế biến gỗ và sản xuất sản phẩm từ gỗ, tre, nứa (trừ giường, tủ, bàn, ghế); sản xuất sản phẩm từ rom, rạ và vật liệu tết bện
		161	1610		Cưa, xẻ, bào gỗ và bảo quản gỗ
				16101	Cưa, xẻ và bào gỗ
				16102	Bảo quản gỗ
		162			Sản xuất sản phẩm từ gỗ, tre, nứa (trừ giường, tủ, bàn, ghế); sản xuất sản phẩm từ rom, rạ và vật liệu tết bện
			1621	16210	Sản xuất gỗ dán, gỗ lạng, ván ép và ván mỏng khác
			1622	16220	Sản xuất đồ gỗ xây dựng
			1623	16230	Sản xuất bao bì bằng gỗ
			1629		Sản xuất sản phẩm khác từ gỗ; sản xuất sản phẩm từ tre, nứa, rom, rạ và vật liệu tết bện
				16291	Sản xuất sản phẩm khác từ gỗ
				16292	Sản xuất sản phẩm từ lâm sản (trừ gỗ), cói và vật liệu tết bện
	17	170			Sản xuất giấy và sản phẩm từ giấy
			1702		Sản xuất giấy nhãn, bìa nhãn, bao bì từ giấy và bìa
				17021	Sản xuất bao bì bằng giấy, bìa
				17022	Sản xuất giấy nhãn và bìa nhãn
			1709	17090	Sản xuất các sản phẩm khác từ giấy và bìa chưa được phân vào đâu
	18				In, sao chép bản ghi các loại
		181			In ấn và dịch vụ liên quan đến in
			1811	18110	In ấn
			1812	18120	Dịch vụ liên quan đến in
		182	1820	18200	Sao chép bản ghi các loại
	20				Sản xuất hoá chất và sản phẩm hoá chất
		201			Sản xuất hoá chất cơ bản, phân bón và hợp

Cấp 1	Cấp 2	Cấp 3	Cấp 4	Cấp 5	Tên ngành
					chất ni tơ; sản xuất plastic và cao su tổng hợp dạng nguyên sinh
			2013		Sản xuất plastic và cao su tổng hợp dạng nguyên sinh
				20132	Sản xuất cao su tổng hợp dạng nguyên sinh
		202			Sản xuất sản phẩm hoá chất khác
			2023		Sản xuất mỹ phẩm, xà phòng, chất tẩy rửa, làm bóng và chế phẩm vệ sinh
				20231	Sản xuất mỹ phẩm
		203	2030	20300	Sản xuất sợi nhân tạo
	21				Sản xuất thuốc, hoá dược và dược liệu
		210	2100		Sản xuất thuốc, hoá dược và dược liệu
				21001	Sản xuất thuốc các loại
				21002	Sản xuất hoá dược và dược liệu
	22				Sản xuất sản phẩm từ cao su và plastic
		221			Sản xuất sản phẩm từ cao su
			2211	22110	Sản xuất săm, lốp cao su; đắp và tái chế lốp cao su
			2219	22190	Sản xuất sản phẩm khác từ cao su
		222	2220		Sản xuất sản phẩm từ plastic
				22201	Sản xuất bao bì từ plastic
				22209	Sản xuất sản phẩm khác từ plastic
	23				Sản xuất sản phẩm từ khoáng phi kim loại khác
		231	2310		Sản xuất thủy tinh và sản phẩm từ thủy tinh
				23101	Sản xuất thủy tinh phẳng và sản phẩm từ thủy tinh phẳng
				23102	Sản xuất thủy tinh rỗng và sản phẩm từ thủy tinh rỗng
				23103	Sản xuất sợi thủy tinh và sản phẩm từ sợi thủy tinh
				23109	Sản xuất thủy tinh khác và các sản phẩm từ thủy tinh
		239			Sản xuất sản phẩm từ khoáng phi kim loại

Cấp 1	Cấp 2	Cấp 3	Cấp 4	Cấp 5	Tên ngành
					chưa được phân vào đâu
			2391	23910	Sản xuất sản phẩm chịu lửa
			2392	23920	Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét
			2393	23930	Sản xuất sản phẩm gốm sứ khác
			2395	23950	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao
			2396	23960	Cắt tạo dáng và hoàn thiện đá
			2399	23990	Sản xuất sản phẩm từ chất khoáng phi kim loại khác chưa được phân vào đâu
	25				Sản xuất sản phẩm từ kim loại đúc sẵn (trừ máy móc, thiết bị)
		251			Sản xuất các cấu kiện kim loại, thùng, bể chứa và nồi hơi
			2511	25110	Sản xuất các cấu kiện kim loại
			2512	25120	Sản xuất thùng, bể chứa và dụng cụ chứa đựng bằng kim loại
			2513	25130	Sản xuất nồi hơi (trừ nồi hơi trung tâm)
		259			Sản xuất sản phẩm khác bằng kim loại; các dịch vụ xử lý, gia công kim loại
			2591	25910	Rèn, dập, ép và cán kim loại; luyện bột kim loại
			2592	25920	Gia công cơ khí; xử lý và tráng phủ kim loại
			2593	25930	Sản xuất dao kéo, dụng cụ cầm tay và đồ kim loại thông dụng
			2599		Sản xuất sản phẩm khác bằng kim loại chưa được phân vào đâu
				25991	Sản xuất đồ dùng bằng kim loại cho nhà bếp, nhà vệ sinh và nhà ăn
				25999	Sản xuất sản phẩm khác còn lại bằng kim loại chưa được phân vào đâu
	26				Sản xuất sản phẩm điện tử, máy vi tính và sản phẩm quang học
		261	2610	26100	Sản xuất linh kiện điện tử
		262	2620	26200	Sản xuất máy vi tính và thiết bị ngoại vi của máy vi tính

Cấp 1	Cấp 2	Cấp 3	Cấp 4	Cấp 5	Tên ngành
		263	2630	26300	Sản xuất thiết bị truyền thông
		264	2640	26400	Sản xuất sản phẩm điện tử dân dụng
		265			Sản xuất thiết bị đo lường, kiểm tra, định hướng và điều khiển; sản xuất đồng hồ
			2651	26510	Sản xuất thiết bị đo lường, kiểm tra, định hướng và điều khiển
			2652	26520	Sản xuất đồng hồ
		266	2660	26600	Sản xuất thiết bị bức xạ, thiết bị điện tử trong y học, điện liệu pháp
		267	2670	26700	Sản xuất thiết bị và dụng cụ quang học
		268	2680	26800	Sản xuất băng, đĩa từ tính và quang học
	27				Sản xuất thiết bị điện
		271	2710		Sản xuất mô tơ, máy phát, biến thể điện, thiết bị phân phối và điều khiển điện
				27101	Sản xuất mô tơ, máy phát
				27102	Sản xuất biến thể điện, thiết bị phân phối và điều khiển điện
		272	2720	27200	Sản xuất pin và ắc quy
		273			Sản xuất dây và thiết bị dây dẫn
			2731	27310	Sản xuất dây cáp, sợi cáp quang học
			2732	27320	Sản xuất dây, cáp điện và điện tử khác
			2733	27330	Sản xuất thiết bị dây dẫn điện các loại
		274	2740	27400	Sản xuất thiết bị điện chiếu sáng
		275	2750	27500	Sản xuất đồ điện dân dụng
		279	2790	27900	Sản xuất thiết bị điện khác
	28				Sản xuất máy móc, thiết bị chưa được phân vào đâu
		281			Sản xuất máy thông dụng
			2811	28110	Sản xuất động cơ, tua bin (trừ động cơ máy bay, ô tô, mô tô và xe máy)
			2812	28120	Sản xuất thiết bị sử dụng năng lượng chiết lưu
			2813	28130	Sản xuất máy bơm, máy nén, vòi và van khác

Cấp 1	Cấp 2	Cấp 3	Cấp 4	Cấp 5	Tên ngành
			2814	28140	Sản xuất bi, bánh răng, hộp số, các bộ phận điều khiển và truyền chuyển động
			2815	28150	Sản xuất lò nung, lò luyện và lò nung
			2816	28160	Sản xuất các thiết bị nâng, hạ và bốc xếp
			2817	28170	Sản xuất máy móc và thiết bị văn phòng (trừ máy vi tính và thiết bị ngoại vi của máy vi tính)
			2818	28180	Sản xuất dụng cụ cầm tay chạy bằng mô tơ hoặc khí nén
			2819	28190	Sản xuất máy thông dụng khác
		282			Sản xuất máy chuyên dụng
			2821	28210	Sản xuất máy nông nghiệp và lâm nghiệp
			2822	28220	Sản xuất máy công cụ và máy tạo hình kim loại
			2823	28230	Sản xuất máy luyện kim
			2824	28240	Sản xuất máy khai thác mỏ và xây dựng
			2825	28250	Sản xuất máy chế biến thực phẩm, đồ uống và thuốc lá
			2826	28260	Sản xuất máy cho ngành dệt, may và da
			2829		Sản xuất máy chuyên dụng khác
				28291	Sản xuất máy sản xuất vật liệu xây dựng
				28299	Sản xuất máy chuyên dụng khác chưa được phân vào đâu
	29				Sản xuất ô tô và xe có động cơ khác
		291	2910	29100	Sản xuất ô tô và xe có động cơ khác
		292	2920	29200	Sản xuất thân xe ô tô và xe có động cơ khác, rơ moóc và bán rơ moóc
		293	2930	29300	Sản xuất phụ tùng và bộ phận phụ trợ cho xe ô tô và xe có động cơ khác
	30				Sản xuất phương tiện vận tải khác
		309			Sản xuất phương tiện và thiết bị vận tải chưa được phân vào đâu
			3091	30910	Sản xuất mô tô, xe máy
			3092	30920	Sản xuất xe đạp và xe cho người khuyết tật

Cấp 1	Cấp 2	Cấp 3	Cấp 4	Cấp 5	Tên ngành
			3099	30990	Sản xuất phương tiện và thiết bị vận tải khác chưa được phân vào đâu
	31	310	3100		Sản xuất giường, tủ, bàn, ghế
				31001	Sản xuất giường, tủ, bàn, ghế bằng gỗ
				31002	Sản xuất giường, tủ, bàn, ghế bằng kim loại
				31009	Sản xuất giường, tủ, bàn, ghế bằng vật liệu khác
	32				Công nghiệp chế biến, chế tạo khác
		321			Sản xuất đồ kim hoàn, đồ giả kim hoàn và các chi tiết liên quan
			3211	32110	Sản xuất đồ kim hoàn và chi tiết liên quan
			3212	32120	Sản xuất đồ giả kim hoàn và chi tiết liên quan
		322	3220	32200	Sản xuất nhạc cụ
		323	3230	32300	Sản xuất dụng cụ thể dục, thể thao
		324	3240	32400	Sản xuất đồ chơi, trò chơi
		325	3250		Sản xuất thiết bị, dụng cụ y tế, nha khoa, chỉnh hình và phục hồi chức năng
				32501	Sản xuất thiết bị, dụng cụ y tế, nha khoa
				32502	Sản xuất dụng cụ chỉnh hình, phục hồi chức năng
		329	3290	32900	Sản xuất khác chưa được phân vào đâu
	33				Sửa chữa, bảo dưỡng và lắp đặt máy móc và thiết bị
		331			Sửa chữa và bảo dưỡng máy móc, thiết bị và sản phẩm kim loại đúc sẵn
			3311	33110	Sửa chữa các sản phẩm kim loại đúc sẵn
			3312	33120	Sửa chữa máy móc, thiết bị
			3313	33130	Sửa chữa thiết bị điện tử và quang học
			3314	33140	Sửa chữa thiết bị điện
			3315	33150	Sửa chữa và bảo dưỡng phương tiện vận tải (trừ ô tô, mô tô, xe máy và xe có động cơ khác)
			3319	33190	Sửa chữa thiết bị khác
		332	3320	33200	Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp

Cấp 1	Cấp 2	Cấp 3	Cấp 4	Cấp 5	Tên ngành
D					SẢN XUẤT VÀ PHÂN PHỐI ĐIỆN, KHÍ ĐÓT, NƯỚC NÓNG, HƠI NƯỚC VÀ ĐIỀU HOÀ KHÔNG KHÍ
	35				Sản xuất và phân phối điện, khí đốt, nước nóng, hơi nước và điều hoà không khí
		351			Sản xuất, truyền tải và phân phối điện
			3511		Sản xuất điện
				35113	Nhiệt điện khí
				35115	Điện gió
				35116	Điện mặt trời
				35119	Điện khác
			3512		Truyền tải và phân phối điện
				35121	Truyền tải điện
				35122	Phân phối điện
		352	3520		Sản xuất khí đốt, phân phối nhiên liệu khí bằng đường ống
				35201	Sản xuất khí đốt
				35202	Phân phối nhiên liệu khí bằng đường ống
		353	3530		Sản xuất, phân phối hơi nước, nước nóng, điều hoà không khí và sản xuất nước đá
				35301	Sản xuất, phân phối hơi nước, nước nóng và điều hoà không khí
				35302	Sản xuất nước đá
E					CUNG CẤP NƯỚC; HOẠT ĐỘNG QUẢN LÝ VÀ XỬ LÝ RÁC THẢI, NƯỚC THẢI
	36	360	3600	36000	Khai thác, xử lý và cung cấp nước
	37	370	3700		Thoát nước và xử lý nước thải
				37001	Thoát nước
				37002	Xử lý nước thải
H					VẬN TẢI KHO BÃI
	52				Kho bãi và các hoạt động hỗ trợ cho vận tải
		521	5210		Kho bãi và lưu giữ hàng hóa

Cấp 1	Cấp 2	Cấp 3	Cấp 4	Cấp 5	Tên ngành
				52101	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa trong kho ngoại quan
				52102	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa trong kho đông lạnh (trừ kho ngoại quan)
				52109	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa trong kho loại khác
		522			Hoạt động dịch vụ hỗ trợ cho vận tải
			5221	52210	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt
			5222		Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy
				52221	Hoạt động điều hành cảng biển
				52222	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ liên quan đến vận tải ven biển và viễn dương
				52223	Hoạt động điều hành cảng đường thủy nội địa
				52224	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ liên quan đến vận tải đường thủy nội địa
			5223		Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải hàng không
				52231	Dịch vụ điều hành bay
				52232	Dịch vụ điều hành hoạt động cảng hàng không
				52239	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ liên quan đến vận tải hàng không
			5224		Bốc xếp hàng hóa
				52241	Bốc xếp hàng hóa ga đường sắt
				52242	Bốc xếp hàng hóa đường bộ
				52243	Bốc xếp hàng hóa cảng biển
				52244	Bốc xếp hàng hóa cảng sông
				52245	Bốc xếp hàng hóa cảng hàng không
				52249	Bốc xếp hàng hóa loại khác
			5225		Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ
				52251	Hoạt động điều hành bến xe

Cấp 1	Cấp 2	Cấp 3	Cấp 4	Cấp 5	Tên ngành
				52252	Hoạt động quản lý, điều hành đường cao tốc, cầu, hầm đường bộ
				52253	Hoạt động quản lý bãi đỗ, trông giữ phương tiện đường bộ
				52259	Hoạt động dịch vụ khác hỗ trợ liên quan đến vận tải đường bộ
			5229		Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải
				52291	Dịch vụ đại lý, giao nhận vận chuyển
				52292	Logistics
				52299	Dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải chưa được phân vào đâu
	53				Bưu chính và chuyển phát
		531	5310	53100	Bưu chính
		532	5320	53200	Chuyển phát
L					HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN
	68				Hoạt động kinh doanh bất động sản
		681	6810		Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
				68101	Mua, bán nhà ở và quyền sử dụng đất ở
				68102	Mua, bán nhà và quyền sử dụng đất không để ở
				68103	Cho thuê, điều hành, quản lý nhà và đất ở
				68104	Cho thuê, điều hành, quản lý nhà và đất không để ở
				68109	Kinh doanh bất động sản khác
		682	6820		Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
				68201	Tư vấn, môi giới bất động sản, quyền sử dụng đất
				68202	Đấu giá bất động sản, quyền sử dụng đất
I					DỊCH VỤ LƯU TRÚ VÀ ĂN UỐNG
	55				Dịch vụ lưu trú

Cấp 1	Cấp 2	Cấp 3	Cấp 4	Cấp 5	Tên ngành
		551	5510		Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
				55101	Khách sạn
				55102	Biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày
				55103	Nhà khách, nhà nghỉ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày
				55104	Nhà trọ, phòng trọ và các cơ sở lưu trú ngắn ngày tương tự
		559	5590		Cơ sở lưu trú khác
				55901	Ký túc xá học sinh, sinh viên
				55902	Chỗ nghỉ trọ trên xe lưu động, lều quán, trại dùng để nghỉ tạm
				55909	Cơ sở lưu trú khác chưa được phân vào đâu
	56				Dịch vụ ăn uống
		561	5610		Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động
				56101	Nhà hàng, quán ăn, hàng ăn uống (trừ cửa hàng ăn uống thuộc chuỗi cửa hàng ăn nhanh)
				56102	Cửa hàng ăn uống thuộc chuỗi cửa hàng ăn nhanh
				56109	Dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động khác
		562			Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên và dịch vụ ăn uống khác
			5621	56210	Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng
			5629	56290	Dịch vụ ăn uống khác
		563	5630		Dịch vụ phục vụ đồ uống
				56301	Quán rượu, bia, quầy bar
				56302	Quán cà phê, giải khát
				56309	Dịch vụ phục vụ đồ uống khác
G					BÁN BUÔN VÀ BÁN LẺ; SỬA CHỮA Ô TÔ, MÔ TÔ, XE MÁY VÀ XE CÓ ĐỘNG CƠ KHÁC
	47				Bán lẻ (trừ ô tô, mô tô, xe máy và xe có động

Cấp 1	Cấp 2	Cấp 3	Cấp 4	Cấp 5	Tên ngành
					cơ khác)
		471			Bán lẻ trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp
			4711		Bán lẻ lương thực, thực phẩm, đồ uống, thuốc lá, thuốc láo chiếm tỷ trọng lớn trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp
				47111	Bán lẻ trong siêu thị (Supermarket)
				47112	Bán lẻ trong cửa hàng tiện lợi (Minimarket)
				47119	Bán lẻ trong cửa hàng kinh doanh tổng hợp khác
			4719		Bán lẻ khác trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp
				47191	Bán lẻ trong siêu thị (Supermarket)
				47192	Bán lẻ trong cửa hàng tiện lợi (Minimarket)
				47199	Bán lẻ trong cửa hàng kinh doanh tổng hợp khác

- Bảo đảm bình quân 20 ha/khu công nghiệp hoặc 5% diện tích đất khu công nghiệp để dành cho doanh nghiệp công nghệ cao thuộc khu vực kinh tế tư nhân, doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo thuê, thuê lại. Dự kiến đặt tại các lô đất CN1.2 đến CN1.6 với tổng diện tích 6,6ha

2. Các nguyên tắc quy hoạch:

2.1. Nguyên tắc quy hoạch:

- Nguyên tắc chung trong lập quy hoạch KCN Phú Xuân hướng đến hình thành một khu công nghiệp sinh thái. KCN Phú Xuân sẽ là bộ phận cấu thành quan trọng, hiện đại của quy hoạch phát triển tỉnh Đắk Lắk, không những kết nối thuận tiện với mạng lưới giao thông mới hình thành, mà còn thể hiện khu vực kiểu mẫu, tiên tiến về quản lý đô thị trở thành động lực thúc đẩy ngành nông nghiệp ở Tây Nguyên.

2.2. Nguyên tắc phân lô đất chức năng sản xuất công nghiệp:

- Các lô đất chức năng sản xuất, công nghiệp hỗ trợ trong Khu công nghiệp sẽ được quy hoạch phân lô theo nguyên tắc sau:

- Phân lô đất diện tích loại lớn, từ 6,0ha đến 6,5ha, phù hợp nhu cầu đầu tư các công ty lớn của các nước có trình độ sản xuất tiên tiến;

- Phân lô đất diện tích loại nhỏ và vừa, khoảng từ 2ha đến 3,5ha, phù hợp nhu cầu đầu tư của các công ty vừa và nhỏ trong, ngoài nước (thuê, tự xây nhà xưởng, hoặc thuê nhà xưởng xây sẵn cho thuê);

- Đối với các nhu cầu đặc biệt về việc sử dụng 1 cụm nhiều lô đất vừa và nhỏ, cần thiết có quy hoạch chi tiết tổ chức không gian theo mô hình “các Tiểu công viên trong toàn bộ một Công viên lớn” (Thung lũng Silicon, Hoa Kỳ);

- Hình dáng lô đất sản xuất, công nghiệp hỗ trợ phù hợp với việc xây dựng công nghiệp, tiết kiệm đất đai, hạn chế góc nhọn, tuân thủ phân cấp giao thông đối nội, đối ngoại để tổ chức tiếp cận lô đất.

- Đối với các doanh nghiệp nhỏ, doanh nghiệp khởi nghiệp tập trung vào một khu vực với diện tích 1-2 ha/lô

3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và quản lý xây dựng:

- Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD (Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng).

- Theo đặc điểm vị trí, hiện trạng của khu đất thiết kế quy hoạch.

- Tuân thủ theo quy hoạch đã được phê duyệt trước đây.

3.1. Chỉ tiêu về tầng cao và mật độ xây dựng:

- Khu nhà máy, kho tàng:

+ Tầng cao : từ 1 – 2 tầng ;

+ Mật độ xây dựng : 70%;

+ Khoảng lùi trước : tối thiểu 10m;

+ Khoảng lùi các cạnh còn lại : tối thiểu 6m.

- Khu điều hành, văn phòng, dịch vụ :

+ Tầng cao : 1 – 7 tầng;

+ Mật độ xây dựng : 60%;

+ Khoảng lùi trước : tối thiểu 10m;

+ Khoảng lùi các cạnh còn lại : tối thiểu 6m.

- Khu cây xanh - mặt nước:

+ Tầng cao : 1 tầng;

+ Mật độ xây dựng : 5 %;

+ Khoảng lùi trước : tối thiểu 10m;

+ Khoảng lùi các cạnh còn lại : tối thiểu 6m.

- Khu hạ tầng kỹ thuật:

+ Khoảng lùi trước : tối thiểu 10m;

+ Khoảng lùi các cạnh còn lại : tối thiểu 6m.

3.2. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Tiêu chuẩn cấp nước:

+ Khu nhà máy, kho tàng : $\geq 20m^3/ha/ngày\ đêm$.

+ Khu điều hành, văn phòng, dịch vụ : $20m^3/ha/ngày\ đêm$.

+ Khu đầu mối kỹ thuật : $20m^3/ha/ngày\ đêm$.

+ Tưới cây, rửa đường : $10m^3/ha/ngày\ đêm$.

- Tiêu chuẩn thoát nước : $\geq 80\%$ lượng nước cấp.

- Tiêu chuẩn cấp điện:

+ Khu nhà máy, kho tàng : 250 KW/ha.

+ Khu điều hành, văn phòng, dịch vụ : 30 W/1m² sàn.

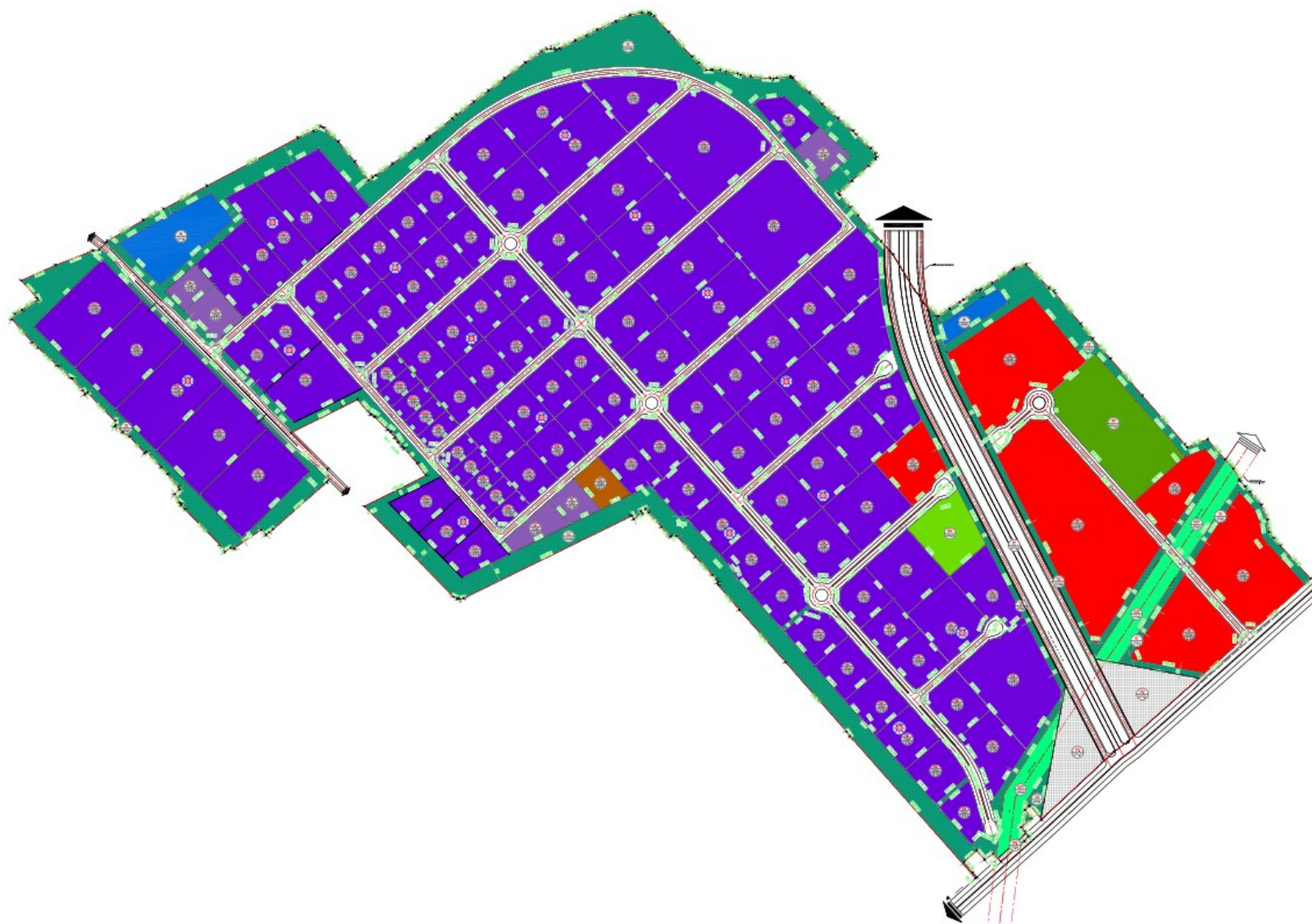
- + Khu đầu mối kỹ thuật : 1W/ m2.
- Chiếu sáng:
 - + Chiếu sáng đường phố : 1W/ m2.
 - + Chiếu sáng công viên, vườn hoa : 0,5W/ m2.
- Tiêu chuẩn thông tin :
 - + Khu nhà máy, kho tàng : 10 máy/ha.
 - + Khu điều hành, văn phòng, dịch vụ : 30 máy/ha
 - + Khu đầu mối kỹ thuật : 10 máy/ha.

4. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

4.1. Giải pháp phân khu chức năng:

- Tuân thủ theo các định hướng quy hoạch chung.
- Các thành phần chức năng được sắp xếp hợp lý, thuận lợi cho việc tổ chức sản xuất, giao thông hàng hóa và người đi lại, tổ chức kiến trúc cảnh quan, các yêu cầu vệ sinh môi trường, phòng chống hỏa hoạn, bố trí các công trình kỹ thuật hạ tầng,....
- Các khu chức năng được phân định ra các lô đất nhỏ hơn để bố trí xây dựng các Xí nghiệp công nghiệp, các công trình kỹ thuật phục vụ chung, công trình hành chính, công trình dịch vụ công cộng.
- Phân khu chức năng cần lưu ý đến việc tổ chức sản xuất, chuyên môn hóa của các Xí nghiệp công nghiệp, sự chuyên môn hóa càng nhiều thì hiệu quả sử dụng đất càng cao, vì nó đảm bảo sự kết hợp nhiều chức năng các công trình sản xuất, các công trình phụ trợ và kỹ thuật khác.
- Bảo đảm việc cung cấp các dịch vụ kỹ thuật như cấp điện, cấp nước,...thuận lợi đến từng khu chức năng khác nhau.
- Các công trình giao thông, kho tàng bên bãi cần được bố trí giao lưu thuận lợi với giao thông đối ngoại. Phân tuyến, luồng giao thông theo chức năng vận chuyển hàng hóa và người phải thuận lợi, không chồng cất lên nhau.
- Tổ chức tốt kiến trúc cảnh quan, tiết kiệm đất đai, vốn đầu tư xây dựng.
- Phù hợp với điều kiện khí hậu, tận dụng được điều kiện địa hình tự nhiên, hệ thống kênh rạch hiện hữu.
- Cây xanh cách ly đảm bảo theo qui định và không gây ảnh hưởng đến các khu dân cư hiện hữu cũng như các công trình khác.

4.2. Phương án cơ cấu sử dụng đất:



Bản đồ tổng mặt bằng sử dụng đất

Bảng 2. Bảng cân bằng cơ cấu sử dụng đất

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích		Tỷ lệ
			(m ²)	(ha)	(%)
	Diện tích lập Quy hoạch Khu công nghiệp		3130293,93	313,03	
I	Đất xây dựng nhà máy, kho tàng	CN	1871846,58	187,18	59,80
II	Đất khu điều hành, văn phòng, dịch vụ	DV	311556,91	31,16	9,95
III	Đất công trình đầu mối kỹ thuật	HT	57404,16	5,74	1,83
IV	Đất cây xanh, mặt nước		569243,20	56,92	18,18
4.1	<i>Đất cây xanh</i>		<i>527394,64</i>	<i>52,74</i>	<i>16,85</i>
A	<i>Đất cây xanh công viên</i>	<i>CXCV</i>	<i>23951,92</i>	<i>2,40</i>	
B	<i>Đất cây xanh thể dục thể thao</i>	<i>TDTT</i>	<i>62455,47</i>	<i>6,25</i>	
C	<i>Đất cây xanh cách ly KCN</i>	<i>CL</i>	<i>440987,25</i>	<i>44,10</i>	
4.2	<i>Đất mặt nước (hồ điều tiết)</i>	<i>H</i>	<i>41848,56</i>	<i>4,18</i>	<i>1,34</i>
V	Đất giao thông nội bộ		320243,08	32,02	10,23
	Tổng cộng		3130293,93	313,03	100,00

Bảng 3. Bảng thống kê các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất

STT	CHỨC NĂNG	KÍ HIỆU	DIỆN TÍCH	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG	TẦNG CAO	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG	TỔNG SÀN XÂY DỰNG	HỆ SỐ SDB	CÔNG NHÂN
			(m ²)	(%)	(Tầng)	(m ²)	(m ²)	(Lần)	(Người)
	TỔNG DIỆN TÍCH DỰ ÁN		3130293,93						
I	ĐẤT XÂY DỰNG NHÀ MÁY, KHO TÀNG	CN	1871846,58	70	2				
		<i>CNI</i>	<i>79369,40</i>	<i>70</i>	<i>2</i>	<i>55558,58</i>	<i>111117,16</i>	<i>1,4</i>	<i>794</i>

		CN2	82640,22	70	2	57848,154	115696,308	1,4	826
		CN3	188101,04	70	2	131670,728	263341,456	1,4	1881
		CN4	121118,92	70	2	84783,244	169566,488	1,4	1211
		CN5	189508,25	70	2	132655,775	265311,55	1,4	1895
		CN6	163780,71	70	2	114646,497	229292,994	1,4	1638
		CN7	160255,40	70	2	112178,78	224357,56	1,4	1603
		CN8	11334,00	70	2	7933,8	15867,6	1,4	113
		CN9	119778,39	70	2	83844,873	167689,746	1,4	1198
		CN10	93307,11	70	2	65314,977	130629,954	1,4	933
		CN11	56642,78	70	2	39649,946	79299,892	1,4	566
		CN12	134811,76	70	2	94368,232	188736,464	1,4	1348
		CN13	122501,60	70	2	85751,12	171502,24	1,4	1225
		CN14	122501,60	70	2	85751,12	171502,24	1,4	1225
		CN15	36891,64	70	2	25824,148	51648,296	1,4	369
		CN16	189303,76	70	2	132512,632	265025,264	1,4	1893
II	ĐẤT KHU ĐIỀU HÀNH, VĂN PHÒNG, DỊCH VỤ	DV	311556,91						
		DV-1	51453,85	60	4	30872,31	123489,24	2,4	
		DV-2	39265,59	60	4	23559,354	94237,416	2,4	
		DV-3	111472,39	60	7	66883,434	468184,038	4,2	
		DV-4	21781,56	60	7	13068,936	91482,552	4,2	
		DV-5	65980,57	60	7	39588,342	277118,394	4,2	
		DV-6	21602,95	60	7	12961,77	90732,39	4,2	
III	ĐẤT CÔNG TRÌNH ĐẦU MỐI KỸ THUẬT	HT	57404,16						
		HT-1	8128,73	60	1	4877,238	4877,238	0,6	
		HT-2	10105,35	60	1	6063,21	6063,21	0,6	

		HT-3	11492,08	60	1	6895,248	6895,248	0,6	
		HT-4	7622,57	60	1	4573,542	4573,542	0,6	
		HT-5	10055,43	60	1	6033,258	6033,258	0,6	
	+ ĐẤT PCCC	PCCC	10000,00	40	4	4000	16000	1,6	
IV	ĐẤT CÂY XANH, MẶT NƯỚC		569243,20						
4,1	ĐẤT CÂY XANH CÔNG VIÊN	CXCV	23951,92						
4,2	CÂY XANH DỊCH VỤ THỂ DỤC THỂ THAO	TDDT	62455,47	5	1	3122,7735	3122,7735	0,05	
4,3	CÂY XANH CÁCH LY	CL	440987,25						
4,5	ĐẤT MẶT NƯỚC (HỒ ĐIỀU TIẾT)	CL1	154372,84						
		CL2	61842,92						
		CL3	129151,82						
		CL4	3677,73						
		CL5	15508,08						
		CL6	13738,69						
		CL7	7311,15						
		CL8	9784,92						
		CL9	45599,1						
		H	41848,56						
		H-1	9636,99						
		H-2	32211,57						
V	ĐẤT GIAO THÔNG ĐỐI NỘI		320243,08						

STT	KÍ HIỆU LÔ	DIỆN TÍCH	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG	TẦNG CAO	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG	TỔNG SÀN XÂY DỰNG	ĐẤT CÂY XANH TỐI THIỂU	ĐẤT GIAO THÔNG TỐI THIỂU
		(m2)	(%)	(Tầng)	(m2)	(m2)	(m2)	(m2)
1	CN1	79369,40	70					
	CN1.1	13374,80	70	2	9.362,36	18.724,72	2.674,96	1.337,48
	CN1.2	13982,46	70	2	9.787,72	19.575,44	2.796,49	1.398,25
	CN1.3	14090,01	70	2	9.863,01	19.726,01	2.818,00	1.409,00
	CN1.4	14196,35	70	2	9.937,45	19.874,89	2.839,27	1.419,64
	CN1.5	13889,41	70	2	9.722,59	19.445,17	2.777,88	1.388,94
	CN1.6	9836,37	70	2	6.885,46	13.770,92	1.967,27	983,64
2	CN2	82640,22	70					
	CN2.1	13800,97	70	2	9.660,68	19.321,36	2.760,19	1.380,10
	CN2.2	13939,77	70	2	9.757,84	19.515,68	2.787,95	1.393,98
	CN2.3	13667,51	70	2	9.567,26	19.134,51	2.733,50	1.366,75
	CN2.4	15192,49	70	2	10.634,74	21.269,49	3.038,50	1.519,25
	CN2.5	13218,50	70	2	9.252,95	18.505,90	2.643,70	1.321,85
	CN2.6	12820,98	70	2	8.974,69	17.949,37	2.564,20	1.282,10
3	CN3	188101,04	70					
	CN3.1	24251,78	70	2	16.976,25	33.952,49	4.850,36	2.425,18
	CN3.2	12486,72	70	2	8.740,70	17.481,41	2.497,34	1.248,67
	CN3.3	11895,48	70	2	8.326,84	16.653,67	2.379,10	1.189,55
	CN3.4	12886,72	70	2	9.020,70	18.041,41	2.577,34	1.288,67
	CN3.5	15737,62	70	2	11.016,33	22.032,67	3.147,52	1.573,76
	CN3.6	19985,42	70	2	13.989,79	27.979,59	3.997,08	1.998,54
	CN3.7	24001,67	70	2	16.801,17	33.602,34	4.800,33	2.400,17
	CN3.8	19065,00	70	2	13.345,50	26.691,00	3.813,00	1.906,50
	CN3.9	47790,63	70	2	33.453,44	66.906,88	9.558,13	4.779,06
4	CN4	121118,92	70					
	CN4.1	26777,69	70	2	18.744,38	37.488,77	5.355,54	2.677,77
	CN4.2	19727,95	70	2	13.809,57	27.619,13	3.945,59	1.972,80
	CN4.3	20127,95	70	2	14.089,57	28.179,13	4.025,59	2.012,80
	CN4.4	19235,05	70	2	13.464,54	26.929,07	3.847,01	1.923,51
	CN4.5	19235,05	70	2	13.464,54	26.929,07	3.847,01	1.923,51
	CN4.6	16015,23	70	2	11.210,66	22.421,32	3.203,05	1.601,52
5	CN5	189508,25	70					
	CN5.1	19884,99	70	2	13.919,49	27.838,99	3.977,00	1.988,50
	CN5.2	19842,50	70	2	13.889,75	27.779,50	3.968,50	1.984,25
	CN5.3	19842,50	70	2	13.889,75	27.779,50	3.968,50	1.984,25
	CN5.4	27929,84	70	2	19.550,89	39.101,78	5.585,97	2.792,98
	CN5.5	19484,99	70	2	13.639,49	27.278,99	3.897,00	1.948,50
	CN5.6	19842,50	70	2	13.889,75	27.779,50	3.968,50	1.984,25
	CN5.7	19842,50	70	2	13.889,75	27.779,50	3.968,50	1.984,25
	CN5.8	18867,64	70	2	13.207,35	26.414,70	3.773,53	1.886,76
	CN5.9	23970,79	70	2	16.779,55	33.559,11	4.794,16	2.397,08
6	CN6	163780,71	70					
	CN6.1	19924,29	70	2	13.947,00	27.894,01	3.984,86	1.992,43
	CN6.2	29625,71	70	2	20.738,00	41.475,99	5.925,14	2.962,57
	CN6.3	64280,71	70	2	44.996,50	89.992,99	12.856,14	6.428,07

Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Phú Xuân

	CN6.4	20324,29	70	2	14.227,00	28.454,01	4.064,86	2.032,43
	CN6.5	29625,71	70	2	20.738,00	41.475,99	5.925,14	2.962,57
7	CN7	160255,40	70					
	CN7.1	20324,29	70	2	14.227,00	28.454,01	4.064,86	2.032,43
	CN7.2	29625,71	70	2	20.738,00	41.475,99	5.925,14	2.962,57
	CN7.3	60755,40	70	2	42.528,78	85.057,56	12.151,08	6.075,54
	CN7.4	19924,29	70	2	13.947,00	27.894,01	3.984,86	1.992,43
	CN7.5	29625,71	70	2	20.738,00	41.475,99	5.925,14	2.962,57
8	CN8	11334,00	70	2	7.933,80	15.867,60	2.266,80	1.133,40
9	CN9	119778,39	70					
	CN9.1	21961,72	70	2	15.373,20	30.746,41	4.392,34	2.196,17
	CN9.2	32588,28	70	2	22.811,80	45.623,59	6.517,66	3.258,83
	CN9.3	20286,68	70	2	14.200,68	28.401,35	4.057,34	2.028,67
	CN9.4	22154,55	70	2	15.508,19	31.016,37	4.430,91	2.215,46
	CN9.5	22787,16	70	2	15.951,01	31.902,02	4.557,43	2.278,72
10	CN10	93307,11	70					
	CN10.1	19949,11	70	2	13.964,38	27.928,75	3.989,82	1.994,91
	CN10.2	19824,72	70	2	13.877,30	27.754,61	3.964,94	1.982,47
	CN10.3	21573,28	70	2	15.101,30	30.202,59	4.314,66	2.157,33
	CN10.4	15980,00	70	2	11.186,00	22.372,00	3.196,00	1.598,00
	CN10.5	15980,00	70	2	11.186,00	22.372,00	3.196,00	1.598,00
11	CN11	56642,78	70					
	CN11.1	26175,58	70	2	18.322,91	36.645,81	5.235,12	2.617,56
	CN11.2	15069,56	70	2	10.548,69	21.097,38	3.013,91	1.506,96
	CN11.3	15397,64	70	2	10.778,35	21.556,70	3.079,53	1.539,76
12	CN12	134811,76	70					
	CN12.1	13038,97	70	2	9.127,28	18.254,56	2.607,79	1.303,90
	CN12.2	13488,97	70	2	9.442,28	18.884,56	2.697,79	1.348,90
	CN12.3	13488,97	70	2	9.442,28	18.884,56	2.697,79	1.348,90
	CN12.4	13488,97	70	2	9.442,28	18.884,56	2.697,79	1.348,90
	CN12.5	13438,97	70	2	9.407,28	18.814,56	2.687,79	1.343,90
	CN12.6	13488,97	70	2	9.442,28	18.884,56	2.697,79	1.348,90
	CN12.7	13488,97	70	2	9.442,28	18.884,56	2.697,79	1.348,90
	CN12.8	13488,97	70	2	9.442,28	18.884,56	2.697,79	1.348,90
	CN12.9	13700,00	70	2	9.590,00	19.180,00	2.740,00	1.370,00
	CN12.10	13700,00	70	2	9.590,00	19.180,00	2.740,00	1.370,00
13	CN13	122501,60	70					
	CN13.1	12212,70	70	2	8.548,89	17.097,78	2.442,54	1.221,27
	CN13.2	12262,70	70	2	8.583,89	17.167,78	2.452,54	1.226,27
	CN13.3	12262,70	70	2	8.583,89	17.167,78	2.452,54	1.226,27
	CN13.4	12262,70	70	2	8.583,89	17.167,78	2.452,54	1.226,27
	CN13.5	11812,70	70	2	8.268,89	16.537,78	2.362,54	1.181,27
	CN13.6	12262,70	70	2	8.583,89	17.167,78	2.452,54	1.226,27
	CN13.7	12262,70	70	2	8.583,89	17.167,78	2.452,54	1.226,27
	CN13.8	12262,70	70	2	8.583,89	17.167,78	2.452,54	1.226,27
	CN13.9	4950,00	70	2	3.465,00	6.930,00	990,00	495,00
	CN13.10	5000,00	70	2	3.500,00	7.000,00	1.000,00	500,00
		5000,00	70	2	3.500,00	7.000,00	1.000,00	500,00

	CN13.11							
	CN13.12	5000,00	70	2	3.500,00	7.000,00	1.000,00	500,00
	CN13.13	4950,00	70	2	3.465,00	6.930,00	990,00	495,00
14	CN14	122501,60	70					
	CN14.1	11812,70	70	2	8.268,89	16.537,78	2.362,54	1.181,27
	CN14.2	12262,70	70	2	8.583,89	17.167,78	2.452,54	1.226,27
	CN14.3	12262,70	70	2	8.583,89	17.167,78	2.452,54	1.226,27
	CN14.4	12262,70	70	2	8.583,89	17.167,78	2.452,54	1.226,27
	CN14.5	12212,70	70	2	8.548,89	17.097,78	2.442,54	1.221,27
	CN14.6	12262,70	70	2	8.583,89	17.167,78	2.452,54	1.226,27
	CN14.7	12262,70	70	2	8.583,89	17.167,78	2.452,54	1.226,27
	CN14.8	12262,70	70	2	8.583,89	17.167,78	2.452,54	1.226,27
	CN14.9	4950,00	70	2	3.465,00	6.930,00	990,00	495,00
	CN14.10	5000,00	70	2	3.500,00	7.000,00	1.000,00	500,00
	CN14.11	5000,00	70	2	3.500,00	7.000,00	1.000,00	500,00
	CN14.12	5000,00	70	2	3.500,00	7.000,00	1.000,00	500,00
	CN14.13	4950,00	70	2	3.465,00	6.930,00	990,00	495,00
15	CN15	36891,64	70					
	CN15.1	11763,16	70	2	8.234,21	16.468,42	2.352,63	1.176,32
	CN15.2	12347,69	70	2	8.643,38	17.286,77	2.469,54	1.234,77
	CN15.3	12780,79	70	2	8.946,55	17.893,11	2.556,16	1.278,08
16	CN16	189303,76	70					
	CN16.1	38638,63	70	2	27.047,04	54.094,08	7.727,73	3.863,86
	CN16.2	39600,71	70	2	27.720,50	55.440,99	7.920,14	3.960,07
	CN16.3	37015,49	70	2	25.910,84	51.821,69	7.403,10	3.701,55
	CN16.4	37029,48	70	2	25.920,64	51.841,27	7.405,90	3.702,95
	CN16.5	37019,45	70	2	25.913,62	51.827,23	7.403,89	3.701,95

Bảng Quy định chi tiết về các chỉ tiêu làm cơ sở lập quy định quản lý các lô công nghiệp

4.3. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

- Phân khu chức năng bao gồm các chức năng sau:

❖ Khu đất nhà máy, kho tàng:

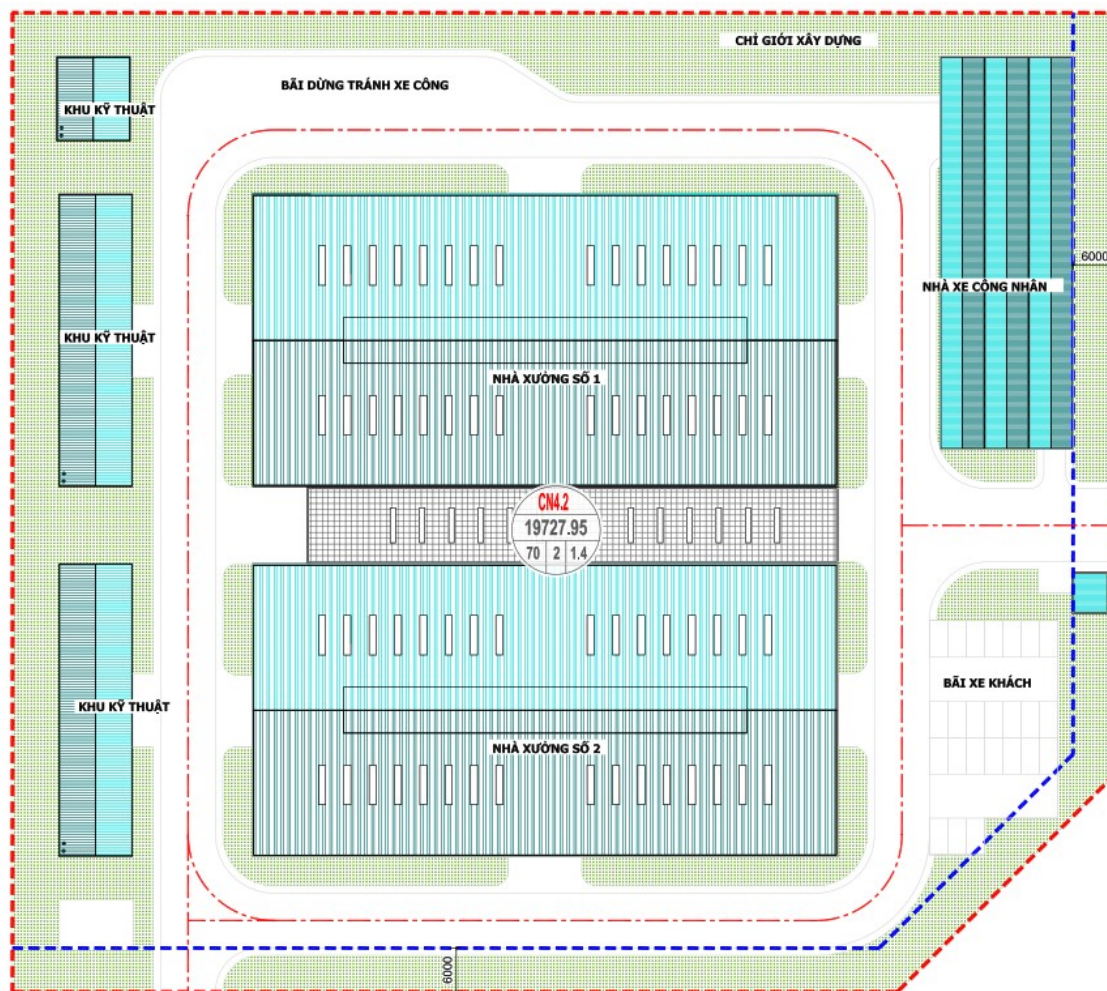
- Được bố trí hầu hết đất của dự án. Tổng diện tích đất nhà máy, kho tàng 187,18ha chiếm khoảng 59,8% so với diện tích đất quy hoạch toàn KCN.

- Trong đó diện tích dành cho để cho các doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp công nghiệp hỗ trợ, doanh nghiệp đổi mới sáng tạo, đối tượng được hưởng ưu đãi đầu tư chiếm tỉ lệ 5% tổng diện tích đất Nhà máy, kho tàng. Dự kiến đặt tại các lô đất CN1.2 đến CN1.6 với tổng diện tích 6,6ha

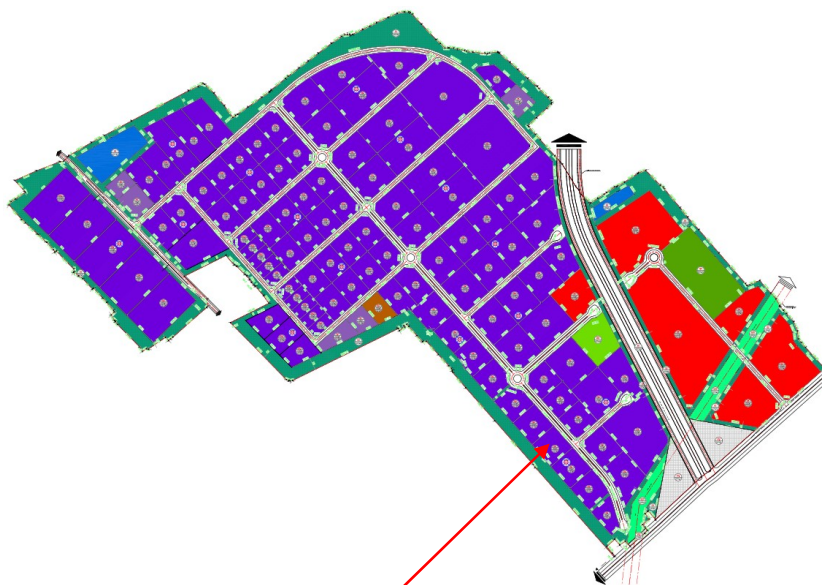
- Tầng cao xây dựng trung bình 1-2 tầng (không bao gồm tầng cao thiết bị và công cụ sản xuất) tùy theo tính chất sản xuất và khảo sát địa chất công trình cụ thể.

- Khoảng lùi xây dựng: công trình xây dựng cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 10m, cách tường rào của lô đất (tất cả các phía) tối thiểu 6m để đảm bảo yêu cầu phòng cháy chữa cháy.

- Đảm bảo diện tích đất cây xanh chiếm tối thiểu 20%, đất giao thông chiếm tối thiểu 10% theo quy định



Thiết kế diện hình 1 lô đất công nghiệp



Khu đất dự kiến dành cho nhỏ và vừa, doanh nghiệp công nghiệp hỗ trợ, doanh nghiệp đổi mới sáng tạo, đối tượng được hưởng ưu đãi đầu tư

- Bố trí các lô đất công nghiệp sạch, công nghiệp ít có khả năng gây ô nhiễm, công nghiệp có khả năng gây ô nhiễm cho phù hợp để đảm bảo các yêu cầu của TCVN 4616 – 1987 và các quy định liên quan. Đối với các lô đất xa khu dân cư, bố trí các nhà máy có khả năng gây ô nhiễm, đối với các lô đất gần khu dân cư nhất, bố trí các nhà máy theo tiêu chuẩn Công nghiệp sạch. Ngoài ra phối hợp giữa các nhà máy, tăng tính tuần hoàn sao cho đầu ra của nhà máy này là đầu vào của nhà máy kia. Giảm thiểu rác thải và ô nhiễm. Dự kiến bố trí các ngành công nghiệp có nguy cơ ô nhiễm cao như dệt may, hóa chất, công nghiệp nặng ... ở khu vực gần nhà máy xử lý nước thải, hoặc các vị trí tiếp giáp khu vực có tỷ lệ cây xanh cách ly lớn như CN9, CN10.

- Tận dụng tối đa mái của các nhà máy để lắp hệ thống điện năng lượng mặt trời, giảm thiểu phát thải khí nhà kính, nước thải, chất thải rắn.

❖ Khu điều hành, văn phòng, dịch vụ:

- Được bố trí gần trục đường Quốc lộ 14 và tuyến đường tránh Thị xã Buôn Hồ, các cửa ngõ chính vào khu điều thuộc các trục đường chính, tạo điều kiện thuận lợi cho việc tiếp xúc khách hàng, quản lý và điều hành. Tổng diện tích 31,16ha chiếm khoảng 9,95% so với diện tích đất quy hoạch toàn KCN.

- Bao gồm các công trình: khu phục vụ công nhân Khu công nghiệp (chiếm 10% tổng diện tích đất dịch vụ), nhà văn phòng, nhà điều hành, khu nhà hàng, sân thể dục thể thao, khu trưng bày, khu triển lãm, các khu đậu xe và cửa hàng tiện ích, siêu thị mini nhằm phục vụ cho các chuyên gia.

- Trong khu đất dịch vụ phải bố trí quỹ đất phục vụ cho công tác đảm bảo an ninh trật tự (đồn công an) theo quy định của pháp luật.

- Tầng cao xây dựng trung bình từ 1-7 tầng, tùy theo tính chất công trình cụ thể sẽ có thiết kế phù hợp.

- Khoảng lùi xây dựng: công trình xây dựng cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 10m, cách tường rào của lô đất (tất cả các phía) tối thiểu 6m để đảm bảo yêu cầu phòng cháy chữa cháy.

❖ Khu hạ tầng kỹ thuật đầu mối:

- Có tổng diện tích 5,74ha chiếm khoảng 1,83% so với diện tích toàn KCN. Xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật đầu mối như: trạm cấp nước, tháp nước, nhà máy điện sinh khối, trạm biến điện, trạm thông tin truyền thông, trạm xử lý nước thải, trạm bơm nước thải, khu tập trung chất thải rắn. Khu đất phòng cháy chữa cháy diện tích 1ha nằm ở lô đất PCCC phía Nam dự án, nằm cạnh lô HT-1.

- Khoảng lùi xây dựng: công trình xây dựng cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 10m, cách tường rào của lô đất (tất cả các phía) tối thiểu 6m để đảm bảo yêu cầu phòng cháy chữa cháy.

- Khu đất HT3 và HT4 là nơi đặt trạm xử lý nước thải, hồ sự cố theo bản vẽ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt trước đây đặt sát ranh giới lô đất, cách khu dân cư khoảng 60m. Theo yêu cầu khoảng cách an toàn ô nhiễm môi trường đến khu dân cư theo QCVN 01:2025/BTNMT, trạm xử lý nước thải bằng phương pháp cơ học, hóa lý, sinh học quy mô công suất từ 5000 m³/ngđ đến dưới 50000 m³/ngđ cần cách khu dân cư tối thiểu 250m. Do vậy điều chỉnh lô đất HT3, HT4 về vị trí lô CN10 và điều chỉnh lại lô CN10 cho phù hợp.

❖ Cây xanh - Mặt nước:

- Bố trí thành cụm cây xanh kết hợp mặt nước cảnh quan. Tạo không khí trong lành và mát mẻ cho toàn khu. Tổng diện tích 56,92ha chiếm 18,18% so với diện tích toàn KCN.

- Khoảng lùi xây dựng: công trình xây dựng cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 10m, cách tường rào của lô đất (tất cả các phía) tối thiểu 6m để đảm bảo yêu cầu phòng cháy chữa cháy.

❖ Giao thông khu công nghiệp:

- Có tổng diện tích 32,02ha chiếm khoảng 10,23% so với diện tích toàn KCN. Bao gồm diện tích lòng đường và phần vỉa hè. Mặt đường giao thông nội bộ có chiều rộng tối thiểu 8m, vỉa hè với chiều rộng tối thiểu 5m, đảm bảo giao thông và bố trí các hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu.

4.4. Tổ chức không gian quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan:

❖ Bố cục không gian kiến trúc toàn khu:

- Không gian kiến trúc được tổ chức trên cơ sở tôn trọng hình thái, phương thức sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp. Không phá vỡ địa hình và các điều kiện thiên nhiên sẵn có. Đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải,...) với các khu vực xung quanh.

- Hệ thống mặt bằng không gian mở chủ yếu bố trí nhằm lợi dụng được nét đặc trưng của khu vực như hình thành các mảng xanh lớn, tạo không gian môi trường xanh, thoáng mát cho khu vực, đồng thời tạo nên một khu công nghiệp đặc trưng.

- Tổ chức mạng lưới đường giao thông kết hợp bố cục các cụm công trình, tạo sự mạch lạc, nối kết để không gian kiến trúc là một thể thống nhất hợp lý về các chức năng lẫn quan điểm thẩm mỹ và thuận tiện về sản xuất kinh doanh.

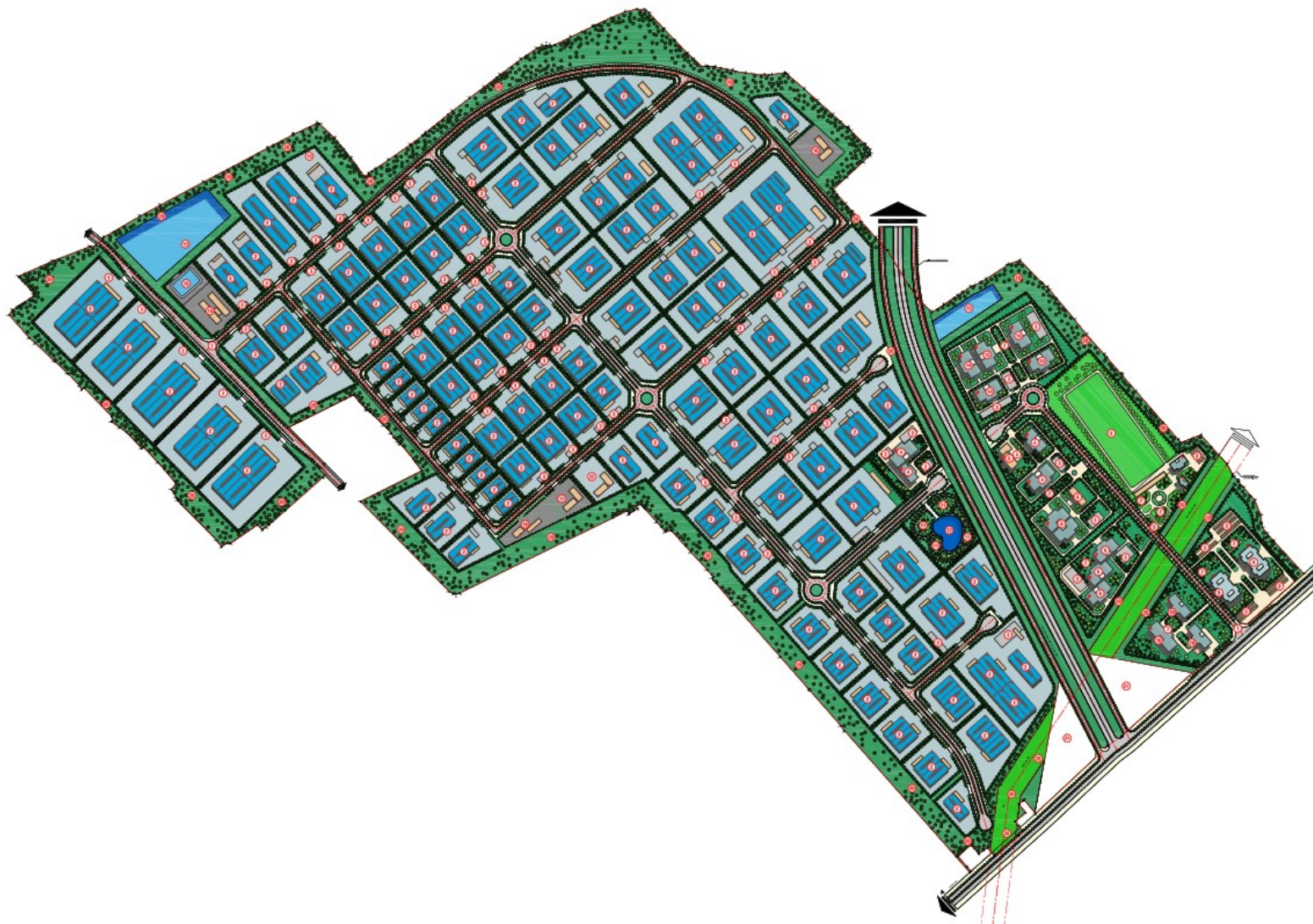
❖ Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan các khu vực:

❖ Khu nhà máy, kho tàng:

- Tập trung dọc theo trục đường số 1 và hầu hết các tuyến đường nội bộ còn lại của Khu công nghiệp Phú Xuân.

- Về mặt tổng thể không gian kiến trúc cảnh quan toàn khu nhà máy cần được tổ chức một cách thoáng đãng, mật độ xây dựng vừa phải, nhiều mảng xanh và hồ nước, tựa như một công viên lớn. Trong đó, khu nhà máy cần bố trí theo từng cụm, có cùng đặc tính sản xuất, nhằm đáp ứng nhu cầu sử dụng đất của các nhà đầu tư dựa trên phân loại của quá trình phát triển, cần bố trí hòa lẫn với thiên nhiên, có khoảng trống cây xanh và một không gian tương đối yên tĩnh cho công tác nghiên cứu ứng dụng khoa học vào sản xuất.

- Quan điểm chung: tổ chức một khu hiện đại, không gian thoáng đãng, kết hợp nhiều mảng cây xanh và mặt nước. Kiến trúc hiện đại kết hợp hài hòa giữa sản xuất, nghiên cứu, đào tạo và nghỉ ngơi.



Sơ đồ không gian kiến trúc cảnh quan toàn khu công nghiệp



Phối cảnh tổng thể Khu công nghiệp Phú Xuân

II.4. Đề xuất tổ chức đô thị cho các khu chức năng:

1. Công trình điểm nhấn trong khu vực lập quy hoạch

- Đề xuất khu vực dịch vụ là khu vực điểm nhấn về kiến trúc, sử dụng các hình thức kiến trúc hiện đại, đơn giản nhưng mạnh mẽ xen kẽ với các mảng công viên cây xanh để tạo hình ảnh về một khu Công nghiệp xanh chuẩn mực. Với tầng cao từ tối đa Khoảng lùi xây dựng: công trình xây dựng cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 10m, cách tường rào của lô đất (tất cả các phía) tối thiểu 6m để đảm bảo yêu cầu phòng cháy chữa cháy.

- 7 tầng, Khu Dịch vụ được bố trí tiếp giáp trực tiếp với đường Quốc lộ, vừa tiếp cận dễ dàng, vừa tạo điểm nhấn tầm nhìn từ phía đường Giao thông chính.

2. Xác định chiều cao xây dựng công trình

- Trên cơ sở kế thừa đồ án Quy hoạch 1/2000 đã được phê duyệt, thiết kế tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn và đồ án cấp trên, chiều cao tối đa toàn khu là 07 tầng.

- Do đặc thù quy hoạch phân cấp bởi tuyến đường tránh Buôn Hồ rộng, Do vậy, đề xuất phân chia cao tầng quy hoạch thành 2 khu vực chính, Khu vực Nhà máy và kho tàng chiều cao từ 01 – 02 tầng, Khu vực các công trình dịch vụ nằm sát quốc lộ 14 do đặc thù là các công trình điểm nhấn, có chiều cao từ 04-07 tầng .

3. Xác định khoảng lùi công trình trên từng tuyến đường giao thông

- Việc xác định khoảng lùi tối thiểu của công trình phải tuân thủ quy hoạch phân khu, các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

- Đối với các công trình trong Khu nhà máy và kho tàng chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 10m, cách tường rào của lô đất (tất cả các phía) tối thiểu 6m để đảm bảo yêu cầu phòng cháy chữa cháy.

- Đối với các công trình trong khu Dịch vụ, công trình xây dựng cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 10m, cách tường rào của lô đất (tất cả các phía) tối thiểu 6m để đảm bảo yêu cầu phòng cháy chữa cháy.

- Đối với các công trình Hạ tầng kỹ thuật đầu mối, khoảng lùi xây dựng công trình xây dựng cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 10m, cách tường rào của lô đất (tất cả các phía) tối thiểu 6m để đảm bảo yêu cầu phòng cháy chữa cháy.

- Đối với các không gian mở không áp dụng khoảng lùi để thiết kế xây dựng các công trình cảnh quan công viên, điểm nhấn, công trào.

4. Xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo

4.1. Phương hướng thiết kế công trình kiến trúc:

- Phương hướng kiến trúc cảnh quan khu công nghiệp: tạo cảm giác sạch sẽ, thoải mái, hướng đến các mô hình công nghiệp sinh thái, thân thiện với môi trường.

- Phương hướng kiến trúc mang tính đồng bộ cho cảnh quan kiến trúc: tạo phong cách điểm nhấn kiến trúc riêng biệt tạo hình ảnh đặc trưng cho Khu công nghiệp

- Điều phối ngoại cảnh và màu sắc: Quy hoạch một cách hài hòa ngoại quan, màu sắc,... và thống nhất trực kiến trúc với cảnh quan xung quanh.

- Khả năng dễ tiếp cận: Quy hoạch bố trí lối vào công trình kiến trúc, các khu vực cổng ra vào bố trí hợp lý, phù hợp với dây chuyền vận hành.

- Đồng bộ với công trình xung quanh: Đảm bảo đồng tuyến di chuyển với các công trình xung quanh hoặc đường đi bộ xung quanh.

- Tận dụng không gian cây xanh ở tầng thấp thành không gian nghỉ chân, tránh nắng, thư giãn trong giờ nghỉ.

4.2. Khu điều hành, văn phòng, dịch vụ:



- Khu dịch vụ được bố trí ngay cổng chính KCN và nằm dọc tuyến Quốc lộ 14 đi vào, khu dịch vụ đặt tại sát tuyến tránh Buôn Hồ, bao gồm tổ hợp các lô đất có khối hiện đại, mạnh mẽ dành cho các không gian điều hành – dịch vụ phục vụ khu công nghiệp. Ngoài ra, tổ chức bãi đậu xe nhằm phục vụ tốt hơn nhu cầu khách vãng lai.



- Ngoài ra, trong khu dịch vụ còn bố trí nhà dịch vụ thể dục thể thao nhằm phục vụ nhu cầu của khu công nghiệp. Hình thức kiến trúc hiện đại, không gian thân thiện với môi trường, được trồng nhiều mảng cây xanh phù hợp với điều kiện của vùng Tây Nguyên.

- Khu vực bãi đậu xe được tổ chức bố trí dọc theo tuyến Quốc lộ 14 – tạo sự tiếp cận dễ dàng đối với hoạt động của khu công nghiệp.

- Bố trí trạm dừng chân kết hợp và Trạm xăng, kết hợp với hệ thống siêu thị mini,

các cửa hàng tiện ích nhằm phục vụ đầy đủ các tiện ích cần thiết cho khu công nghiệp.



Trạm xăng dầu



Các siêu thị mini

4.3. Khu cây xanh, mặt nước:

- Không gian khu cây xanh được chia làm 4 loại chính:
 - + Khu cây xanh cách ly bao quanh toàn bộ ranh đất khu công nghiệp nhằm ngăn chặn và giảm mật độ khói bụi, tiếng ồn từ giao thông, đảm bảo môi trường cho khu vực trong và ngoài khu đất công nghiệp.
 - + Khu cây xanh tập trung được bố trí trên đường số 1 vừa tạo khoảng cách ly với hành lang đường điện, vừa đáp ứng nhu cầu mảng xanh trong khu công nghiệp và giảm thiểu tối đa mức khói bụi và tiếng ồn từ hoạt động của các nhà máy trong khu công nghiệp gây ra.
 - + Khu cây xanh thể dục thể thao phục vụ cho các doanh nhân và các chuyên gia sau giờ làm việc.

- + Khu cây xanh cục bộ nằm xen kẽ giữa các khu điều hành - dịch vụ, nhà máy, kho bãi, nhằm tạo lối không gian mở thông thoáng, tránh cảm giác khô khan, buồn tẻ trong toàn khu đất công nghiệp.
- Các không gian cây xanh được tiếp nối nhau tạo nên một chuỗi không gian bắt đầu từ trục đường số 1 và đường số 3 - cửa ngõ dẫn vào khu công nghiệp Phú Xuân đến các khu nhà máy, kho bãi, khu điều hành - dịch vụ.



Cây xanh được trồng trên trục đường số 1, số 3



Cây xanh được trồng trên trục đường còn lại

4.4. Khu hạ tầng, kỹ thuật đầu mối:

- Khu hạ tầng kỹ thuật nằm phía Tây Bắc, một phần phía Tây Nam. Bên trong khu hạ tầng kỹ thuật có các nhà máy xử lý nước thải, bãi chôn lấp tập trung, trạm biến áp, trạm cấp nước, ... giúp cho việc xử lý chất thải công nghiệp và quản lý môi trường công nghiệp được tốt hơn.

- Tổ chức các không gian cây xanh cách ly, khoảng lùi, bãi đỗ xe, đảm bảo phục vụ nhu cầu hạ tầng kỹ thuật của khu công nghiệp.

5. Bố cục không gian các khu vực trọng tâm:

5.1. Các không gian trọng tâm:

- Khu vực 1: Khu vực trung tâm điều hành, tại khu vực này, cần khuyến khích xây dựng các công trình có kiến trúc hiện đại.

- Khu vực 2: Khu vực xung quanh nút giao cắt đường, xây dựng các công trình có mặt chính hướng về nút giao cắt trung tâm.

- Khu vực 3: Khu vực công viên, hoa viên cây xanh: đây là khu vực không gian mở, là lá phổi của toàn dự án. Các công trình kiến trúc tại khu vực này có biểu tượng cao, hài hòa với tổng thể khu vực.

5.2. Các tuyến và điểm nhìn không gian quan trọng:

- Tuyến đường chính số 1, đường số 3 và đường số 6: đây là các tuyến không gian mở của dự án, tạo tính hấp dẫn của dự án. Vì vậy, kiến trúc trên các tuyến này đơn giản, rõ nét, có kiến trúc đặc trưng của địa phương.

- Ngoài ra, khai thác tốt cảnh quan các tuyến đường. Trên các tuyến không gian này kết hợp các yếu tố cây xanh trực đường và các công trình kiến trúc để tạo không gian đặc trưng riêng cho dự án.

5.3. Các yêu cầu về tổ chức và bảo vệ cảnh quan:

- Đối với các khu vực xây dựng công trình: cần đảm bảo các yêu cầu về chỉ giới xây dựng (khoảng lùi), kiến trúc và màu sắc công trình hài hòa với khu vực lân cận. Tại khu vực điều hành, văn phòng, dịch vụ là khu vực có không gian quan trọng, điểm nhấn và có kiến trúc độc đáo, đặc trưng.

- Đối với các khu vực không gian cây xanh, mặt nước, các khu vực không gian mở: tổ chức trồng cây xanh, thảm hoa, kết hợp một số công trình kiến trúc biểu tượng mang tính cộng đồng cao tạo nên các không gian giải trí, sinh hoạt cộng đồng hấp dẫn, lý tưởng cho khu vực.

PHẦN 3: QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

III.1. Quy hoạch giao thông

1. Giao thông đối ngoại:

- KCN tiếp cận với 3 tuyến đường giao thông đối ngoại gồm có thể kết nối với mạng lưới giao thông liên tỉnh gồm:

1.1. Đường tránh Buôn Hồ

- Phía Đông kết nối với trục đường tránh Buôn Hồ, thuộc một phần của tuyến đường Hồ Chí Minh, có hành lang an toàn đường bộ rộng tổng cộng 100m (từ tim ra mỗi bên 50m) cắt qua một phần đất của dự án, nối ra quốc lộ 14. Theo Quyết định số 1313/QĐ-BGTVT của Bộ Giao thông vận tải ngày 28/04/2016 về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng đường Hồ Chí Minh đoạn tuyến tránh phía Tây thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk có quy mô xây dựng như sau:

+ Quy mô hoàn chỉnh: Đường cao tốc cấp 80-100km/h, gồm 4-6 làn xe, mặt cắt ngang gồm:

▪ Phần xe chạy	: 2 x (2 x 3,75)m	= 15,0m
▪ Dải dừng xe khẩn cấp	: 2 x 3,0m	= 6,0m
▪ Dải phân cách giữa	:	= 0,75m
▪ Dải an toàn trong	: 2 x 0,75m	= 1,5m
▪ Lề gia cố	:	= 0,0m
▪ Lề đất	: 2 x 0,75m	= 1,5m

Tổng cộng: = 24,75m

+ Quy mô giai đoạn phân kỳ (giai đoạn I): Đường cấp IV, bề rộng nền đường B=9m gồm 2 làn xe cơ giới, mặt cắt ngang gồm:

▪ Phần xe chạy	: 2 x 3,75m	= 7,0m
▪ Dải dừng xe khẩn cấp	:	= 0,0m
▪ Dải phân cách giữa	:	= 0,0m
▪ Dải an toàn trong	: 2 x 0,75m	= 0,0m
▪ Lề gia cố	: 2 x 0,5m	= 1,0m
▪ Lề đất	: 2 x 0,5m	= 1,0m

Tổng cộng: = 9,0m

+ Hiện nay trục đường này đã xây dựng xong giai đoạn I và được đưa vào sử dụng.

- Trong tương lai, với phạm vi hành lang an toàn đường bộ (100m) theo quy hoạch là đường cao tốc. Trong tương lai dự kiến kết nối tuyến số 3 của dự án với hai đường gom phía bên trái và bên phải của cao tốc. Hai điểm kết nối này dự kiến sẽ là cổng chính của khu công nghiệp. Còn hiện tại trục đường số 3 chưa thể kết nối với tuyến tránh phía Tây thị xã Buôn Hồ thiết kế điểm quay đầu xe.

1.2. Quốc lộ 14

- Phía Nam có tuyến quốc lộ 14, đây là trục giao thông, hành lang kinh tế kỹ thuật cấp quốc gia, là tuyến đường quan trọng cho việc phát triển của Khu công nghiệp Phú

Xuân. Tuyến đường này đã cắm mốc lộ giới với bề rộng 50m (từ tim ra mỗi bên 25m). Hiện nay, tuyến quốc lộ 14 đã được đầu tư theo quy mô đường ô tô cấp III với 2 làn xe hỗn hợp, nền đường rộng 12m, mặt đường rộng 11m.

- Lưu ý, nút giao thông giữa tuyến đường tránh Buôn Hồ và quốc lộ 14 theo Công văn số 793/SGTVT-KCHT ngày 06/06/2018 của Sở Giao thông vận tải tỉnh Đắk Lắk về việc cung cấp thông tin chỉ giới quy hoạch đường Hồ Chí Minh, quốc lộ 14 thì: Theo quy hoạch đây là nút giao ngã tư - khác mức; quy hoạch đường Hồ Chí Minh chưa xác định cụ thể giới hạn khu vực nút; thông thường phạm vi đất của nút giao như trên có lấy ranh giới đường chéo nối theo các điểm cuối mỗi cạnh hướng tuyến giao từ 250m đến 300m tính từ tim nút giao. Trong phạm vi nghiên cứu của đồ án quy hoạch này, dự kiến ranh đất nút giao theo ý kiến nêu trên của Sở Giao thông vận tải.

- Đầu nối công khu công nghiệp với QL14 tại vị trí: X=1412334,02; Y=466080,06; cao độ đầu nối trùng với cao độ mặt đường QL14 hiện trạng tại vị trí đầu nối.

1.3. Tỉnh lộ ĐT697F

- Phía Tây kết nối với đường ĐT697F là đường trục chính xã Quảng Phú (Trung tâm huyện Cư M'gar cũ) với QL 14;

- Theo Quyết định số 1747/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ ngày 30/12/2023: Phê duyệt Quy hoạch tỉnh Đắk Lắk thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đường ĐT697F quy hoạch rộng 20,8m

+ Quy mô đường ĐT697F: Đường gồm 2-4 làn xe, mặt cắt ngang gồm:

- | | | |
|----------------|---------|----------|
| ▪ Phần xe chạy | :2x5,40 | = 10,80m |
| ▪ Vĩa hè | :2x5,00 | = 10,00m |

- Đầu nối công khu công nghiệp với Tỉnh lộ ĐT697F tại vị trí: X=1413087,10; Y=463385,72; cao độ đầu nối trùng với cao độ mặt đường ĐT697F tại vị trí đầu nối.

2. Giao thông đối nội:

2.1. Cao độ thiết kế

- Cao độ quy hoạch tại tim đường được thiết kế trên cơ sở cao độ san nền toàn khu, đảm bảo thuận lợi về giao thông kết nối và quy hoạch chi tiết các phân khu chức năng.

2.2. Mặt cắt ngang đường trục chính khu công nghiệp:

- Đường số 1 (mặt cắt A-A): Nằm gần như vuông góc và giao với tuyến đường quốc lộ 14, kết nối khu công nghiệp với quốc lộ 14 ở phía Đông - Nam. Lộ giới: 35,0m, trong đó:

- | | |
|-------------------------------|----------------|
| + Phần đường dành cho xe chạy | : 8,0m + 8,0m; |
| + Vĩa hè | : 8,0m + 8,0m; |
| + Dải phân cách | : 3,0m. |

- Đường số 3 (mặt cắt A-A): Nằm vuông góc với đường số 1, kết nối các phân khu chức năng với đường trục chính số 1. Lộ giới: 35,0m, trong đó:

- | | |
|-------------------------------|----------------|
| + Phần đường dành cho xe chạy | : 8,0m + 8,0m; |
| + Vĩa hè | : 8,0m + 8,0m; |
| + Dải phân cách | : 3,0m. |

2.3. Mặt cắt ngang đường nội bộ khu công nghiệp:

- Các đường số 2, số 4, số 5, số 6, số 7, số 8, số 9, số 10 (mặt cắt B-B và B'-B'). Lộ giới: 25,0m, trong đó:

- + Phần đường dành cho xe chạy : 10,0m;
- + Vía hè : 7,5m + 7,5m.

- Đường Liên xã đoạn thông thường (mặt cắt D-D) lộ giới: 20,8m, trong đó:

- + Phần đường dành cho xe chạy : 10,8m;
- + Vía hè : 5,0m + 5,0m.

- Đường Liên xã đoạn qua các lô đất CN16.1 đến CN16.5 (mặt cắt D'-D') lộ giới: 32,3m, trong đó:

- + Phần đường dành cho xe chạy : 10,8 + 3,5m;
- + Phần đường gom sát các lô đất CN16.1 đến CN16.5: 3,5m + 3,5m
- + Dải phân cách cứng giữa đường chính và đường gom: 1,0m
- + Vía hè : 5,0m + 5,0m.

2.4. Các chỉ tiêu kỹ thuật cơ bản của tuyến

- Độ dốc dọc tối đa: $i=6\%$.
- Chiều rộng một làn xe: $B=3,5m$ (chưa bao gồm dải an toàn, nếu có).
- Bán kính cong bó vỉa chỗ nút giao: $R \geq 15m$.

2.5. Dự kiến kết cấu áo đường

- Kết cấu áo đường mềm, mặt đường cấp cao A1 theo TCCS 38:2022:
- Mô đun đàn hồi yêu cầu tối thiểu: 155MPa.
- Tải trọng trục xe thiết kế: 12T.
- Đường kính vệt bánh xe thiết kế: 36cm.

2.6. Tổ chức giao thông

- Bố trí vạch sơn, biển báo theo QCVN 41:2024/BGTVT.
- Bố trí đèn điều khiển tín hiệu giao thông (nếu cần) ở nút giao phức tạp.
- Giải pháp tổng thể để khắc phục xung đột giao thông giữa đường nội bộ kết nối các khu chức năng của Khu công nghiệp với tuyến đường tránh Buôn Hồ:

- + Về mặt quy hoạch: Các tuyến đường nội bộ liên thông thuận tiện thành mạng lưới khép kín và chỉ được kết nối ra bên ngoài qua tuyến đường tránh Buôn Hồ tại một vị trí giao cắt duy nhất ở đường số 3. Trong tương lai, khi lưu lượng xe cộ tăng cao, có thể xây dựng 2 nhánh đường song hành với tuyến đường tránh Buôn Hồ để giảm tải áp lực giao thông theo mặt cắt ngang dự kiến.
- + Về mặt thiết kế, cần lưu ý thực hiện một số nội dung sau:
 - Tối ưu hóa thiết kế các kích thước hình học (bán kính bó vỉa, làn xe rẽ phải không dừng...) trong khu vực nút giao đường số 3 và tuyến đường tránh Buôn Hồ để phương tiện tham gia giao thông nhanh chóng thực hiện việc chuyển hướng / tách làn / nhập làn... nhằm hạn chế xung đột và gây ùn tắc giao thông.

- Căn cứ theo thực tế khai thác, xác định thời điểm và vị trí bố trí đèn tín hiệu giao thông với các pha đèn phù hợp theo lưu lượng xe cộ của các hướng giao cắt khu vực nút giao đường số 3 và tuyến đường tránh Buôn Hồ.
- Nghiên cứu, xem xét bố trí đảo giao thông để dẫn hướng, điều chỉnh dòng xe trong khu vực nút giao khi lưu lượng giao thông tăng cao.

Bảng 4. Bảng thống kê khối lượng đường giao thông toàn khu

Tên đường	Mặt cắt	Chiều dài	Lộ giới	Chiều rộng (m)			Diện tích (m2)		
		(m)	(m)	M.Đ	V.H	DPC	M.Đ	V.H	DPC
Đường số 1	(A-A)	2.289	35,0	8+8	8+8	3	36.624	36.624	6.867
Đường số 3	(A-A)	548	35,0	8+8	8+8	3	8.768	8.768	1.644
Đường số 2	(B-B)	299	25,0	5+5	7,5+7,5	-	2.990	4.485	-
Đường số 4	(B-B)	819	25,0	5+5	7,5+7,5	-	8.190	12.285	-
Đường số 5	(B-B)	530	25,0	5+5	7,5+7,5	-	5.300	7.950	-
Đường số 6	(B-B)	1.201	25,0	5+5	7,5+7,5	-	12.010	18.015	-
Đường số 7	(B-B)	1.210	25,0	5+5	7,5+7,5	-	12.100	18.150	-
Đường số 8	(B-B)	1.155	25,0	5+5	7,5+7,5	-	11.550	17.325	-
Đường số 9	(B-B)	2.064	25,0	5+5	7,5+7,5	-	20.640	30.960	-
Đường số 10	(B-B)	846	25,0	5+5	7,5+7,5	-	8.460	12.690	-
Đường liên xã	(D-D)	667	20,8	5,4+5,4	5+5	-	7.204	6.670	-
Đường liên xã	(D'-D')	161	32,3	5,4+5,4+3,5+3,5+3,5	5+5	1	3.429	1.610	161
Tổng cộng		11.628					137.265	175.532	8.672

2.7. Khối lượng đường giao thông

- Khối lượng đường giao thông toàn khu.

TT	Hạng mục	Đơn vị	Diện tích
1	Mặt đường	m ²	137.625
2	Via hè	m ²	175.532
3	Dải phân cách	m ²	8.672

III.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng

1. Đặc điểm hiện trạng nền và thoát nước mặt

- Việc thoát nước mặt chủ yếu dựa vào độ dốc tự nhiên của khu vực, bên trong khu vực khảo sát tương đối bằng phẳng với độ dốc địa hình dao động khoảng từ 2-5%.

- Vào thời điểm mùa mưa, nước mặt được thoát theo ba hướng chính: Hướng thoát về suối Ea Drong theo hướng Tây Bắc và hướng Bắc; hướng thoát về suối cạn (hồ Ea hru) bên trong khu vực theo hướng Tây Nam. Hướng số 3 thoát theo hướng Đông am đi qua cửa xả hiện trạng về hồ thôn Tân An xã Cuôr Đăng

2. Quy hoạch san nền

2.1. Nguyên tắc chung thiết kế san nền

- Phù hợp với mặt bằng quy hoạch sử dụng đất.

- Bám theo các tuyến đường giao thông và địa hình tự nhiên, đảm bảo độ dốc thoát nước mặt tự chảy.

- Phù hợp với cao độ địa hình và cao độ đường liên xã Cuôr Đăng – Quảng Phú hiện trạng, đường Hồ Chí Minh đoạn tuyến tránh phía Tây thị xã Buôn Hồ hiện trạng, đoạn tuyến Quốc lộ 14 hiện trạng, đường đất phía Tây Bắc lô đất. Ngoài ra còn hài hòa đối với các khu vực lân cận của dự án, đảm bảo tính liên tục, thông suốt.

- Thuận tiện cho việc bố trí và xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật.

2.2. Giải pháp thiết kế san nền

- Hệ cao độ sử dụng hệ cao độ quốc gia (Hòn Dấu - Hải Phòng).

- Cao độ thiết kế san nền xác định trên cơ sở đảm bảo thuận lợi thoát nước tổng thể toàn dự án.

- Cao độ thiết kế san nền xác định trên cơ sở đảm bảo thuận lợi quy hoạch giao thông tổng thể đối nội và đối ngoại toàn dự án.

- Cao độ thiết kế san nền vận dụng địa hình thoải tự nhiên, đảm bảo cho việc bố trí linh hoạt các phân khu chức năng, các công trình hạ tầng, các công trình giao thông và các công trình phụ trợ.

- Cao độ thiết kế san nền đảm bảo về mặt kinh tế, khối lượng đào đắp là hợp lý nhất.

- Cao độ san nền đảm bảo về mặt kết cấu nền móng, ưu tiên phần đào; cao độ cao nhất nằm ở phần Đông – Đông Bắc và lõi giữa (gần trung tâm), cao độ thấp nhất nằm ở phần Tây – Tây Bắc – Tây Nam và vùng biên (ranh đất).

- + Cao độ san nền (cao nhất) : +649 m.
- + Cao độ san nền (thấp nhất) : +589 m.
- Các thông số cơ bản của kết quả tính toán san nền:
 - + Tổng diện tích san nền : 313,03 ha.
 - + Diện tích đào nền : 263,47 ha.
 - + Diện tích đắp nền : 56,50 ha.
 - + Tổng khối lượng đào : 358.085,73 m³.
 - + Tổng khối lượng đào hữu cơ dày trung bình 30cm: 169.483,65 m³.
 - + Tổng khối lượng đắp (đã bao gồm đắp bù vét hữu cơ): 281.531,89 m³.
- Khối lượng đào hồ điều tiết, hồ xả thải (hồ sự cố):
 - + Tổng diện tích 3 hồ : 5,02 ha.
 - + Độ sâu đào trung bình : 3,0 m.
 - + Khối lượng đào hồ : 150.600 m³.

3. Quy hoạch thoát nước mưa

- Căn cứ vào bản đồ đường đồng mức san nền, mặt bằng phân khu chức năng, mặt bằng giao thông đối nội để định hướng tổng thể về thoát nước mưa.

- Hệ thống thoát nước mưa sẽ được xây dựng tách riêng với hệ thống nước thải công nghiệp và sinh hoạt.

- Toàn bộ nước mưa thu gom từ các phân khu chức năng sẽ được chuyển tải phần lớn về hồ điều tiết phía Tây Bắc (hồ lớn, diện tích khoảng 3,29ha), một phần về hồ điều tiết phía Đông Bắc (hồ nhỏ, diện tích khoảng 0,96ha) và một lượng nhỏ thoát ra hồ Ea hiu ở phía Tây Nam. Từ các hồ điều tiết, nước sẽ được chảy theo các mương giảm áp ra hồ và suối tự nhiên của khu vực (chủ yếu là chảy ra suối Ea Drong).

- Ngoài ra có có 01 hướng thoát nước mưa từ giữa dự án thoát về hướng Đông Nam đầu nổi ra cửa xả hiện trạng chảy về hồ thôn Tân An xã Cuôr Đăng

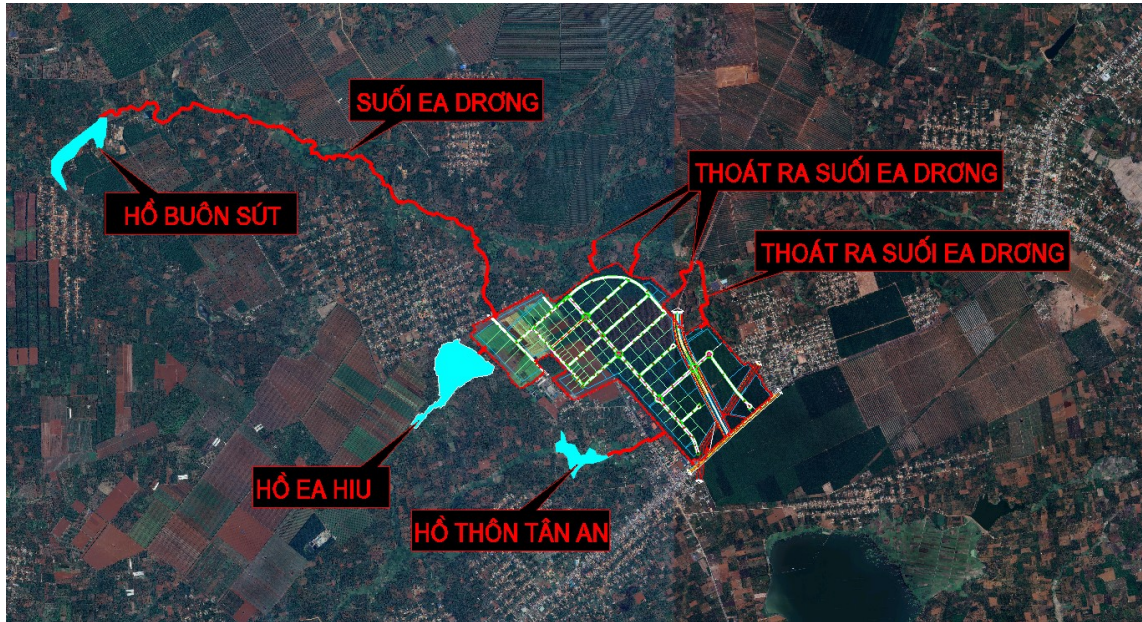
- Một số vị trí thoát nước ở trục đường số 9 ra suối Ea Drong

- Hiện trạng phía Đông Bắc dự án có mương hiện trạng chảy xuống suối Ea Drong rồi chảy qua cầu thuộc dự án tuyến tránh thị xã Buôn Hồ cũ và chảy về hồ Buôn Sút, mương hiện trạng này có kích thước B=4,45 -:- 8,21m phù hợp cho việc thoát nước cho toàn bộ khu vực phía Bắc tuyến tránh thị xã Buôn Hồ cũ của dự án.

- Phía Tây Bắc của dự án có khe nước chảy về suối Ea Drong, sau đó chảy về hồ Buôn Sút cách đó 7Km, hiện trạng từ Km0+00 (thuộc vị trí hồ điều tiết 3,29ha của dự án) -:- Km1+200 là khu dân cư và mương đất nhỏ rộng khoảng 0,5m, từ Km1+200 -:- Km7+00 (hồ Buôn Sút)

- Theo báo cáo công tác đo đạc lưu lượng dòng chảy năm trên suối Ea Drong năm 2018 của Đài Khí tượng thủy văn Đắk Lắk, khả năng tiếp nhận nước mưa tối đa của suối Ea Drong trong khu vực dự án (tương ứng với lưu lượng đỉnh lũ) khoảng 112-191m³/s là hoàn toàn đáp ứng được nhu cầu thoát nước mưa cho toàn bộ khu công nghiệp Phú Xuân.

- Phía Tây Nam của dự án có hồ Ea Hư, hiện trạng đường dẫn xuống hồ có rãnh thoát nước của nhà máy cao su, trong lòng hồ có 1 hồ nhân tạo, diện tích hồ khoảng 30,16ha hoàn toàn có thể đáp ứng được nhu cầu thoát nước của một phần dự án.



3.1. Tính toán mạng lưới thoát nước mưa

- Tính toán hệ thống thoát nước mưa theo phương pháp cường độ giới hạn của tiêu chuẩn TCVN 7957:2023. Lưu lượng dùng tính toán nước mưa được xác định theo công thức:

$$Q = q \cdot C \cdot F \text{ (m}^3\text{/s)}$$

- Trong đó:

- + q : Cường độ mưa tính toán (l/s.ha).
- + C : Hệ số dòng chảy, trung bình khoảng 0,65-0,70.
- + F : Diện tích lưu vực thoát nước mưa (ha).

- Cường độ mưa tính toán (q) được xác định theo công thức sau:

$$q = \frac{A (1 + C \lg P)}{(T + b)^n}$$

- Trong đó:

- + A, C, b, n: Tham số xác định theo điều kiện mưa của Đắk Lắk (A=8.920, C=0,58, b=28, n=0,93).
- + P: Chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán, lấy P = 2 (năm).
- + T: Thời gian dòng chảy mưa, T = t₀ + t₁ + t₂ (phút)
 - t₀: Thời gian nước mưa chảy trên bề mặt đến rãnh đường (bó via), lấy t₀ = 10 (phút).
 - t₁: Thời gian nước chảy theo rãnh đường đến giếng thu:

$$t_1 = 0,021 \times (L_1/V_1)$$

Trong đó:

L₁: Chiều dài rãnh đường (m).

v_1 : Tốc độ chảy ở cuối rãnh đường (m/s).

- t_2 : Thời gian nước chảy trong cống đến tiết diện tính toán:

$$t_2 = 0,017 \Sigma(L_2/V_2)$$

Trong đó:

V_2 : Vận tốc dòng chảy trong mỗi đoạn cống tương đương (m/s).

L_2 : Chiều dài mỗi đoạn cống tính toán (m).

3.2. Thiết kế mạng lưới thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước mưa cho khu công nghiệp là hệ thống cống BTCT đường kính D600-D1500mm, cống được đặt trên hệ đề thu nước mặt đường và công trình và được chuyển tải về hệ thống mương hở BTCT bao ở phía Bắc và phía Tây Nam tiết diện hình chữ nhật 2,0x2,0m-2,0x4,0m thu về hồ điều tiết. Từ hồ điều tiết, thoát nước ra sông suối, hồ xung quanh bằng các mương giảm áp. Điểm tiếp nhận là Hồ Ea Huru và Suối Ea Drong. Vị trí tiếp nhận sẽ thỏa thuận với các cơ quan chức năng trong các giai đoạn thiết kế chi tiết tiếp theo.

- Cống thoát nước mưa sử dụng cống tròn ly tâm bê tông cốt thép. Ống cống chịu tải trọng thiết kế như sau:

+ Cống dưới đường: Tải trọng HL93.

+ Cống vỉa hè: Tải trọng VH.

- Sử dụng hố ga bê tông cốt thép gồm 2 phần: Phần dưới đúc sẵn, phần trên đổ tại chỗ.

- Để thoát nước nhanh và giảm tiết diện của mương thoát nước, các khu đất xây dựng sẽ được phân chia thành nhiều lưu vực nhỏ để tổ chức thoát nước. Định hướng thoát nước từ nơi cao về nơi thấp và chảy tới vị trí có hố ga thu nước gần nhất.

Bảng 5. Bảng thống kê khối lượng

STT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
1	Cống BTCT D400	m	249
2	Cống BTCT D600	m	7.205
3	Cống BTCT D800	m	8.379
4	Cống BTCT D1000	m	2.966
5	Cống BTCT D1200	m	1.569
6	Cống BTCT D1500	m	1.298
7	Mương B=0,4m	m	167
8	Mương B=0,6m	m	1090
9	Mương B=1,0m	m	2291
10	Mương B=1,5m	m	3111
11	Mương B=2m	m	951
12	Cống hộp BXH=2x2m	m	155
13	Ga thăm	cái	688
14	Ga thu trực tiếp	cái	660
15	Cửa xả	cái	12

III.3. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng

1. Phụ tải khu vực công nghiệp

- Công suất phụ tải được tính theo suất phụ tải/ha tương ứng với các mục đích sử dụng đất.

Bảng 6. Bảng tính công suất phụ tải, công suất phụ tải

STT	CHỨC NĂNG	KÍ HIỆU	DIỆN TÍCH	CHỈ TIÊU CẤP ĐIỆN	CÔNG SUẤT
					(Kw)
I	ĐẤT XÂY DỰNG NHÀ MÁY, KHO TÀNG	CN	ha	kw/ha	
1		CN1	7,94	250	1984
2		CN2	8,26	250	2066
3		CN3	18,81	250	4703
4		CN4	12,11	250	3028
5		CN5	18,95	250	4738
6		CN6	16,38	250	4095
7		CN7	16,03	250	4006
8		CN8	1,13	250	283
9		CN9	11,98	250	2994
10		CN10	9,33	250	2333
11		CN11	5,66	250	1416
12		CN12	13,48	250	3370
13		CN13	12,25	250	3063
14		CN14	12,25	250	3063
15		CN15	3,69	250	922
16		CN16	18,93	250	4733
II	ĐẤT KHU ĐIỀU HÀNH, VĂN PHÒNG, DỊCH VỤ	DV	m2	w/m2 sàn	
1		DV-1	123489,24	30	3705
2		DV-2	94237,42	30	2828
3		DV-3	468184,04	30	14046
4		DV-4	91482,55	30	2745
5		DV-5	277118,39	30	8314
6		DV-6	90732,39	30	2722
III	ĐẤT CÔNG TRÌNH ĐẦU MỐI KỸ THUẬT	HT	m2	1 w/m2	
1		HT-1	4064,37	1	5
2		HT-2	5052,68	1	6
3		HT-3	5746,04	1	6
4		HT-4	3811,29	1	4
5		HT-5	5027,72	1	6
IV	TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI				278,4
V	TRẠM BƠM CẤP NƯỚC				374,5

TỔNG CÔNG SUẤT (KW)	81836
HỆ SỐ ĐỒNG THỜI	0,8
HỆ SỐ PHÁT TRIỂN	1,1
HỆ SỐ CÔNG SUẤT	0,9
TỔNG CÔNG SUẤT CỦA DỰ ÁN (KVA)	80017

2. Nguồn điện cho khu vực công nghiệp

- Nguồn cấp điện: Xây dựng trạm biến áp 110/22KV, nguồn cấp từ trạm của tuyến điện 110KV Buôn Hồ. Việc đầu tư tuyến này dự kiến sẽ do Công ty Điện lực thực hiện.

- Tương lai sẽ bổ sung thêm nguồn điện được xây dựng từ nhà máy điện sinh khối phục vụ nhu cầu cho khu công nghiệp. Nhà máy điện sinh khối Phú Xuân (công suất 20 MW; đầu nối cấp điện áp 110 kV, mạch đơn ACSR-240 vào TBA 110 kV KCN Phú Xuân, chiều dài 1 km), dự án này đã được đưa vào Danh mục dự án nguồn và lưới điện trong Điều chỉnh Quy hoạch điện VIII, dự kiến năm vận hành 2025-2030.

3. Hệ thống điện

3.1. Lưới điện 22kV

- Lưới điện 22kV trong khu vực công nghiệp là lưới trung thế nổi, đi trên trụ BTLT dọc theo các trục đường cấp điện cho phụ tải, đảm bảo chiều cao theo quy định.

- Lưới 22kV có dạng mạch hình tia bao gồm tuyến 22kV trục chính và các nhánh rẽ cấp điện cho các nhà máy.

3.2. Bố trí trụ trung thế

- Trụ trung thế trong khu vực công nghiệp là trụ BTLT đảm bảo chiều cao theo quy định.

- Khoảng cách hai trụ liên tiếp khoảng 40-50m.

3.3. Cấp điện

- Toàn bộ tuyến 22kV trong khu vực công nghiệp dùng dây nhôm lõi thép có tiết diện phù hợp để cấp điện.

- Các tuyến 22kV mạch chính và mạch vòng sử dụng 3 cáp AC240

Trạm biến áp

- Xây dựng 08 trạm biến áp phân phối 22/0,4kV cấp điện cho trạm xử lý nước thải, trạm cấp nước, khu dịch vụ.

- Các trạm biến áp 22/0,4kV phục vụ cho nhu cầu sản xuất của các nhà máy do các nhà máy tự đầu tư xây dựng và đầu nối vào lưới 22kV trong khu vực công nghiệp.

4. Hệ thống chiếu sáng

3.4. Nguồn điện và tủ điều khiển

- Đèn chiếu sáng: sử dụng đèn có tấm pin năng lượng mặt trời hoặc đèn từ nguồn điện lưới

3.5. Bố trí đèn

- Đối với tuyến đường có dải phân cách giữa, bố trí chiếu sáng 2 bên đường.

- Với tuyến đường còn lại, bố trí chiếu sáng một bên đường.

3.6. Đèn và chóa đèn

- Sử dụng đèn có tấm pin năng lượng mặt trời hoặc đèn chiếu sáng từ nguồn lưới điện, công suất đèn 150w đối với cột đèn cao 11m.

III.4. Quy hoạch Cấp nước

1. Nguồn nước

- Nguồn nước: Sử dụng nguồn nước sạch của Công ty CP Cấp nước Đắk Lắk cấp đến công khu công nghiệp. Giai đoạn đầu nguồn nước cấp chưa đảm bảo, sẽ khai thác nước ngầm với lưu lượng khoảng 2000 -:- 3000 m³/ngđ.

- Ngoài ra có thể tận dụng các nguồn nước khác trong khu vực (nếu có)

2. Tiêu chuẩn cấp nước và nhu cầu dùng nước

Tiêu chuẩn cấp nước:

- Đất xây dựng xí nghiệp, nhà máy : $\geq 20 \text{ m}^3/\text{ha}/\text{ngày}$;
- Đất xây dựng trung tâm ĐHDV : $20 \text{ m}^3/\text{ha}/\text{ngày}$;
- Đất công trình đầu mối : $20 \text{ m}^3/\text{ha}/\text{ngày}$;
- Đất giao thông : $10 \text{ m}^3/\text{ha}/\text{ngày}$;
- Đất cây xanh : $10 \text{ m}^3/\text{ha}/\text{ngày}$;
- Nước hao hụt, rò rỉ : $< 10\%$ tổng lượng nước cấp;
- Nước cho nhu cầu của nhà máy XLN : 4% lượng nước cấp.

Bảng 7. Bảng tổng hợp nhu cầu dùng nước

STT	CHỨC NĂNG	KÍ HIỆU	DIỆN TÍCH	CHỈ TIÊU	ĐƠN VỊ	LƯU LƯỢNG	LƯU LƯỢNG NGÀY DÙNG NƯỚC LỚN NHẤT (M3/NGÀY)
	TỔNG DIỆN TÍCH DỰ ÁN		3130293,93				
I	ĐẤT XÂY DỰNG NHÀ MÁY, KHO TÀNG	CN	1871846,58	35,00	m3/ha	6.551,46	7.861,76
		CN1	79369,40				
		CN2	82640,22				
		CN3	188101,04				
		CN4	121118,92				
		CN5	189508,25				
		CN6	163780,71				
		CN7	160255,40				
		CN8	11334,00				
		CN9	119778,39				
		CN10	93307,11				
		CN11	56642,78				
		CN12	134811,76				
		CN13	122501,60				
		CN14	122501,60				
		CN15	36891,64				
		CN16	189303,76				

II	ĐẤT KHU ĐIỀU HÀNH, VĂN PHÒNG, DỊCH VỤ	DV	311556,91	20,00	m3/ha	623,11	747,74
		DV-1	51453,85				
		DV-2	39265,59				
		DV-3	111472,39				
		DV-4	21781,56				
		DV-5	65980,57				
		DV-6	21602,95				
III	ĐẤT CÔNG TRÌNH ĐẦU MỐI KỸ THUẬT	HT	58082,26	20,00	m3/ha	116,16	139,40
		HT-1	8128,73				
		HT-2	10783,45				
		HT-3	11492,08				
		HT-4	7622,57				
		HT-5	10055,43				
	+ ĐẤT PCCC	PCCC	10000,00				
IV	ĐẤT CÂY XANH, MẶT NƯỚC		569243,20				
1	ĐẤT CÂY XANH CÔNG VIÊN	CXCV	23951,92	10,00	m3/ha		28,74
2	CÂY XANH DỊCH VỤ THỂ DỤC THỂ THAO	TDTT	62455,47	10,00	m3/ha		74,95
3	CÂY XANH CÁCH LY	CL	440987,25	Tận dụng nước sau khi xử lý nước thải			
		CL1	154372,84				
		CL2	61842,92				
		CL3	129151,82				
		CL4	3677,73				
		CL5	15508,08				
		CL6	13738,69				
		CL7	7311,15				

		CL8	9784,92	
		CL9	45599,1	
4	ĐẤT MẶT NƯỚC (HỒ ĐIỀU TIẾT)	H		
		H-1	41848,56	
		H-2	9636,99	
V	ĐẤT GIAO THÔNG		32211,57	
	GIAO THÔNG ĐỐI NỘI		319564,98	
	Nước nhu cầu riêng cho nhà máy nước - 4% (m3/ngđ)			295,29
	TỔNG			8.924,41
<i>Nước chữa cháy: 110/s cho 2 đám cháy (m3)</i>			2376	
<i>Tổng nhu cầu dùng nước sinh hoạt và sản xuất (m3/ngđ)</i>			8.924,41	
<i>Tổng nhu cầu dùng nước sinh hoạt và sản xuất + PCCC (m3/ngđ)</i>			11.300,41	
<i>Công suất của trạm bơm cấp nước sạch (m3/ngđ)</i> <i>(Bao gồm nước chữa cháy)</i>			11.400	

3. Quy hoạch mạng lưới cấp nước

- Tổng nhu cầu dùng nước cho sinh hoạt và sản xuất và phục vụ cho công tác phòng cháy chữa cháy là: 11300,41 m³/ngđ

- Mạng lưới: Xây dựng mạng lưới đường ống HDPE có đường kính từ D100-D300mm, dẫn nước từ trạm bơm cấp nước Q=11.400m³/ngđ, đặt trong khuôn viên khu quy hoạch.

- Nguồn nước: Sử dụng nguồn nước sạch của Công ty CP Cấp nước Đắc Lắc cấp đến công khu công nghiệp. Giai đoạn đầu nguồn nước cấp chưa đảm bảo, sẽ khai thác nước ngầm với lưu lượng khoảng 2000 -:- 3000 m³/ngđ.

- Đối với lượng nước tưới phục vụ cho các khu vực cây xanh cách ly, có thể tận dụng nguồn nước tại các hồ điều tiết đã được xử lý đạt chất lượng trong khu vực quy hoạch.

- Ngoài ra còn có thể tận dụng các nguồn nước khác trong khu vực (nếu có)

- Mạng lưới đường ống dẫn đến các điểm lấy nước và kết nối với nhau tạo thành vòng khép kín, đảm bảo an toàn cấp nước trong trường hợp có sự cố.

4. Hệ thống cấp nước chữa cháy

- Lưu lượng cấp nước chữa cháy q=110l/s cho 1 đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời 1 lúc là 2 đám cháy trong 3 giờ theo TCVN 2622 – 1995 và QCVN 06:2022-SDD01:2023.

- Trên hệ thống cấp nước chính của khu quy hoạch bố trí các họng lấy nước chữa cháy D100mm đặt cách nhau từ 100-150m.

5. Mạng lưới cấp nước

- Hệ thống cấp nước cho khu vực quy hoạch là mạng lưới đường ống cung cấp nước đến từng lô đất.

- Mạng lưới cấp nước thiết kế theo dạng mạch vòng, nhằm đảm bảo cấp nước liên tục cho các nhà máy. Ống cấp nước sử dụng ống HDPE.

6. Thống kê khối lượng

Tổng hợp khối lượng

TT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
1	Ống HDPE D110	m	8.747
2	Ống HDPE D160	m	966
3	Ống HDPE D200	m	2.519
4	Ống HDPE D300	m	2.602
5	Ống HDPE D400	m	7.083
6	Trụ cứu hỏa D100	Trụ	80
7	Trạm bơm cấp nước	m ³ /ngđ	11.400

III.5. Thoát nước bản, quản lý chất thải rắn

1. Tính toán thủy lực, lựa chọn đường kính cống thoát thải

- Đường kính cống thoát nước được tính trên cơ sở công thức thủy lực cơ bản như sau:

$$Q = 1/n \times A \times R^{2/3} \times I^{1/2} \text{ (m}^3/\text{s)}$$

- Trong đó:

- + Q: Lưu lượng tính toán (m³/s).
- + I: Độ dốc thủy lực.
- + R: Bán kính thủy lực (m).
- + A: Diện tích tính toán cống (m²).
- + n: Hệ số nhám Manning.

- Diện tích cống (tròn) A: $A = \pi \times D^2/4$

- Trong đó:

- + π : Hệ số pi ($\pi = 3,1416$).
- + D: Đường kính trong của cống tròn (m).

- Bán kính thủy lực R: $R = A/\chi$ (m)

- Trong đó:

- + A: Diện tích cống tính toán (m²).
- + χ : Chu vi ướt (m).

- Diện tích tính toán cống A và chu vi ướt được tính với độ đầy cống phụ thuộc vào đường kính cống.

- + Đối với cống D=200÷300mm, độ đầy H = 0,6D;
- + Đối với cống D=350÷450mm, độ đầy H = 0,7D;
- + Đối với cống D=500÷900mm, độ đầy H = 0,75D;
- + Đối với cống D>900mm, độ đầy H = 0,8D.

- Hệ số nhám Manning n=0,013 (đối với vật liệu bê tông cốt thép) được lấy theo bảng 8 của TCVN 7957:2023.

- Lưu lượng nước thải tính toán được tính theo công thức:

$$Q_{tt} = q \times K_{0\max} \text{ (m}^3/\text{s)}$$

- Trong đó:

- + q: lưu lượng nước thải ứng với đoạn cống tính toán(m³/s).
- + K_{0max}: Hệ số không điều hòa, theo bảng 2 TCVN 7957:2023.

- Dựa vào các công thức trên ta lập được các bảng tính toán lưu lượng và tính toán thủy lực các đoạn cống.

2. Hướng thoát nước thải

- Khu công nghiệp sẽ được xây dựng một hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn độc lập với hệ thống thoát nước mưa.

- Nước thải sinh hoạt các khu vệ sinh phải được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại trước khi thoát ra cống thoát nước thải của khu công nghiệp.

- Nước thải của khu công nghiệp Phú Xuân được tập trung xử lý tại trạm xử lý nước thải đặt khu cách ly, gần hồ điều tiết phía Tây - Bắc khu công nghiệp. Nước thải sau khi xử lý đảm bảo tiêu chuẩn quy định được dẫn vào hồ xả nước thải theo dõi, sau đó chuyển sang hồ điều tiết và theo các tuyến mương giảm áp ra hồ, suối (môi trường tự nhiên). Trong mùa khô, có thể tận dụng nguồn nước này để tưới cây, rửa đường...

- **Điểm xả thải:** Toàn bộ nước thải của khu công nghiệp Phú Xuân sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn cột A, từ trạm xử lý nước thải sẽ xả ra suối Ea Drong (sau khi thỏa thuận với Cơ quan quản lý chuyên ngành theo quy định).

- **Vị trí tiếp nhận xả thải:** Nước thải chảy theo suối Ea Drong về hồ Buôn Sút là vị trí tiếp nhận xả thải

3. Cấu tạo hệ thống thoát nước thải

- Các tuyến ống thoát nước thải sẽ được bố trí trên hè, dọc theo các tuyến đường sát với các lô đất công nghiệp. Các hố ga được bố trí với khoảng cách trung bình 30÷40m để đảm bảo thuận tiện cho quản lý và đầu nối.

- Công thoát nước thải sử dụng ống nhựa HDPE. Các vị trí qua đường sẽ bố trí ống lồng thép và tấm gia tải.

- Nước thải của khu công nghiệp Phú Xuân được tập trung xử lý tại trạm xử lý nước thải công suất $Q=9.500\text{m}^3/\text{ngđ}$. Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn (cột A) theo QCVN 40:2025/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp thì sẽ xả ra suối Ea Drong (môi trường tự nhiên). Điểm xả thải phải được thỏa thuận với Cơ quan quản lý chuyên ngành theo quy định.

4. Chỉ tiêu thoát nước thải và tổng lưu lượng nước thải

- Chỉ tiêu thoát nước lấy bằng 80-100% lượng nước cấp, được tính toán theo bảng:

Bảng 8. Bảng tính chỉ tiêu thoát nước thải

STT	CHỨC NĂNG	KÍ HIỆU	DIỆN TÍCH	Đơn vị	Lưu lượng nước cấp tính toán Q (m ³ /ngđ)	Lưu lượng nước cấp ngày dùng nước lớn nhất (m ³ /ngđ)	Tỷ lệ thu gom nước thải	LL nước thải
	TỔNG DIỆN TÍCH DỰ ÁN		3130293,93					
I	ĐẤT XÂY DỰNG NHÀ MÁY, KHO TÀNG	CN	1871846,58	m ³ /ha	6.551,46	7.861,76	100%	7.861,76
II	ĐẤT KHU ĐIỀU HÀNH, VĂN PHÒNG, DỊCH VỤ	DV	311556,91	m ³ /ha	623,11	747,74	80%	598,19
III	ĐẤT CÔNG TRÌNH ĐÀU MỐI KỸ THUẬT	HT	57404,16	m ³ /ha	114,81	137,77	80%	110,22
	TỔNG					9.139,34		8.425,90
Công suất của trạm xử lý nước thải (m³/ngđ)								9.500,00

5. Tổng hợp khối lượng

Bảng 9. Tổng hợp khối lượng xây dựng HTTN thải

STT	Hạng mục	Khối lượng
-----	----------	------------

1	Ống HDPE D300 (m)	13.000
2	Ống HDPE D400 (m)	5.162
3	Ống HDPE D600 (m)	368
4	Ống HDPE D1000 (m)	312
5	Ga thăm (cái)	633
6	Trạm XLNT	1

6. Trạm trung chuyển rác

- Rác thải trong khu công nghiệp Phú Xuân được tập trung về trạm trung chuyển nằm ở phía Tây - Bắc khu công nghiệp bên cạnh nhà máy xử lý nước thải, là nơi tập kết rác cho các nhà máy trong khu công nghiệp, sau đó rác được chuyển đến nhà máy xử lý rác của tỉnh.

III.6. Thông tin liên lạc

1. Số thuê bao dự kiến

- Hệ thống thông tin liên lạc cho khu vực công nghiệp Phú Xuân sử dụng nguồn từ các nhà cung cấp mạng, lấy nguồn từ hệ thống mạng hiện hữu trên quốc lộ 14.

- Hệ thống thông tin nội bộ ở đây sẽ là một mạng cáp điện thoại có dung lượng đủ đáp ứng đầy đủ các yêu cầu về viễn thông cho khu vực công nghiệp Phú Xuân.

Bảng 10. Khối lượng thuê bao dự kiến

STT	Loại đất	Tiêu chuẩn cấp điện (máy/ha)	Diện tích (ha)	Số máy (máy)
I	Khu công nghiệp			
1	Đất xây dựng nhà máy, kho tàng	10	187,18	1.872
2	Khu điều hành dịch vụ, dịch vụ	30	31,16	935
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	10	5,74	57
Tổng cộng				2.864

2. Giải pháp quy hoạch

- Các giải pháp quy hoạch hệ thống TTLL cho khu vực công nghiệp Phú Xuân dựa trên cơ sở các mạng cáp điện thoại phải đảm bảo được các nhu cầu về sử dụng điện thoại theo từng khu vực và theo từng giai đoạn sao cho dung lượng của các đường cáp không lãng phí, đủ khả năng đáp ứng các yêu cầu phát triển với tốc độ cao của kỹ nghệ thông tin trong những năm tới.

- Tuỳ theo nhu cầu sử dụng mà dùng các loại cáp có dung lượng khác nhau (tương ứng với dung lượng của các tủ cáp).

- Sử dụng các tuyến cáp thông tin đi nổi trên các trụ BTLT.

- Các tuyến cáp, tập điểm cáp sẽ do ngành bưu chính viễn thông đầu tư.

Bảng 11. Bảng khối lượng chủ yếu

Stt	Thiết bị	Đơn vị	Khối lượng
1	Đường dây thông tin đi nổi	mét	10.430

III.7. Bảng tổng hợp Kinh phí đầu tư xây dựng HTKT toàn khu:

Bảng 12. Bảng tổng hợp kinh phí đầu tư

TT	HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH	Ký hiệu	GIÁ TRỊ
1	CHI PHÍ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG	GPMB	118.000.000.000
2	CHI PHÍ XÂY DỰNG	XD	1.711.377.734.546
3	CHI PHÍ THIẾT BỊ	TB	135.824.799.280
4	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN	CPQLDA	18.281.072.299
5	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	CPTV	37.651.303.444
6	CHI PHÍ KHÁC	CPK	17.778.535.608
7	TỔNG CỘNG (GPMB+ XD+TB+CPQLDA+CPTV+CPK)		2.038.913.445.177
8	CHI PHÍ DỰ PHÒNG	DP	285.071.402.397
9	CHI PHÍ LÃI VAY	LV	152.606.132.516
10	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ (XD+TB+CPQLDA+CPTV+CPK + DP+LV)	TMDT	2.476.590.980.000

PHẦN 4: ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG

IV.1. Hiện trạng các thành phần trong môi trường tự nhiên

- Căn cứ theo Báo cáo đánh giá tác động môi trường do Chủ dự án kết hợp với Công ty cổ phần EJC lập, kết quả như sau:

1. Hiện trạng môi trường không khí

- Vị trí lấy mẫu: 06 mẫu ở khu đất thực hiện dự án tại các vị trí:
- Thời điểm lấy mẫu: Mẫu được lấy ngày 09/06/2025.
- Vị trí lấy mẫu:
 - + KKXQ1: Không khí xung quanh vị trí số 1 (tại khu dân cư phía Đông dự án). Toạ độ (X=465873;Y=1412866)
 - + KKXQ2: Không khí xung quanh vị trí số 2 (tại tuyến đường tránh Buôn Hồ). Toạ độ (X=465589;Y=1412620)
 - + KKXQ3: Không khí xung quanh vị trí số 3 (tại khu vực phía Tây của dự án). Toạ độ (X=464463;Y=1412654)
 - + KKXQ4: Không khí xung quanh vị trí số 4 (tại khu vực trung tâm dự án). Toạ độ (X=464440;Y=1412730)
 - + KKXQ5: Không khí xung quanh vị trí số 5 (tại khu vực phía Bắc dự án). Toạ độ (X=463478;Y=1413534)
 - + KKXQ6: Không khí xung quanh vị trí số 6 (tại khu vực phía Đông Bắc dự án). Toạ độ (X=462929;Y=1413250)
- Thời tiết lúc lấy mẫu: Trời nắng, quang mây, không mưa, không gió.
- Phương pháp đo đạc, thử nghiệm và kết quả:

Bảng 13. Bảng Kết quả đo và phân tích chất lượng môi trường không khí khu vực dự án (KKXQ1, KKXQ2)

	STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Kết quả	QCVN	
KKXQ1	1	Tiếng ồn	dBA	50	QCVN 26:2010/BTNMT	Từ 6 giờ – 21 giờ: 70
	2	Nhiệt độ	0C	28,1		-
	3	Độ ẩm	%	69,5		-
	4	Tốc độ gió	m/s	0,9		-
	5	Bụi	mg/m3	0,01	QCVN 05 : 2023/BTNMT	0,3
	6	CO	mg/m3	2,88		30
	7	SO2	mg/m3	0,04		0,35
	8	NO2	mg/m3	0,01		0,2
	9	Độ rung	dBA	KPH (IDL=30)	QCVN 27:2010/BTNMT	(Từ 6 giờ – 21 giờ): 70
KKXQ2	1	Tiếng ồn	dBA	50	QCVN 26:2010/BTNMT	Từ 6 giờ – 21 giờ: 70
	2	Nhiệt độ	0C	28,3		-
	3	Độ ẩm	%	61,3		-
	4	Tốc độ gió	m/s	0,8		-
	5	Bụi	mg/m3	KPH	QCVN 05 : 2023/BTNMT	0,3
	6	CO	mg/m3	3,22		30
	7	SO2	mg/m3	0,021		0,35
	8	NO2	mg/m3	KPH		0,2
	9	Độ rung	dBA	KPH (IDL=30)	QCVN 27:2010/BTNMT	(Từ 6 giờ – 21 giờ): 70

Bảng 14. Bảng kết quả đo và phân tích chất lượng môi trường không khí khu vực dự án (KKXQ3, KKXQ4)

	STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Kết quả	QCVN	
KKXQ3	1	Tiếng ồn	dBA	51	QCVN 26:2010/BTNMT	Từ 6 giờ – 21 giờ: 70
	2	Nhiệt độ	0C	29,3		-
	3	Độ ẩm	%	60,2		-
	4	Tốc độ gió	m/s	0,7		-
	5	Bụi	mg/m3	KPH	QCVN 05 : 2023/BTNMT	0,3
	6	CO	mg/m3	3,34		30
	7	SO2	mg/m3	0,042		0,35
	8	NO2	mg/m3	0,065		0,2
	9	Độ rung	dBA	KPH (IDL=30)	QCVN 27:2010/BTNMT	(Từ 6 giờ – 21 giờ): 70
KKXQ4	1	Tiếng ồn	dBA	50	QCVN 26:2010/BTNMT	Từ 6 giờ – 21 giờ: 70
	2	Nhiệt độ	0C	29,4		-
	3	Độ ẩm	%	61,3		-
	4	Tốc độ gió	m/s	0,9		-
	5	Bụi	mg/m3	KPH	QCVN 05 : 2023/BTNMT	0,3
	6	CO	mg/m3	2,81		30
	7	SO2	mg/m3	0,042		0,35
	8	NO2	mg/m3	0,006		0,2
	9	Độ rung	dBA	KPH (IDL=30)	QCVN 27:2010/BTNMT	(Từ 6 giờ – 21 giờ): 70

Bảng 15. Bảng Kết quả đo và phân tích chất lượng môi trường không khí khu vực dự án (KKXQ5, KKXQ6)

	STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Kết quả	QCVN	
KKXQ5	1	Tiếng ồn	dBA	50	QCVN 26:2010/BTNMT	Từ 6 giờ – 21 giờ: 70
	2	Nhiệt độ	0C	28,1		-
	3	Độ ẩm	%	69,5		-
	4	Tốc độ gió	m/s	0,9		-
	5	Bụi	mg/m3	0,01	QCVN 05 : 2023/BTNMT	0,3
	6	CO	mg/m3	2,88		30
	7	SO2	mg/m3	0,04		0,35
	8	NO2	mg/m3	0,01		0,2
	9	Độ rung	dBA	KPH (IDL=30)	QCVN 27:2010/BTNMT	(Từ 6 giờ – 21 giờ): 70
KKXQ6	1	Tiếng ồn	dBA	54	QCVN 26:2010/BTNMT	Từ 6 giờ – 21 giờ: 70
	2	Nhiệt độ	0C	28,6		-
	3	Độ ẩm	%	68,4		-
	4	Tốc độ gió	m/s	1,3		-
	5	Bụi	mg/m3	0,01	QCVN 05 : 2023/BTNMT	0,3
	6	CO	mg/m3	3,42		30
	7	SO2	mg/m3	0,041		0,35
	8	NO2	mg/m3	KPH		0,2
	9	Độ rung	dBA	KPH (IDL=30)	QCVN 27:2010/BTNMT	(Từ 6 giờ – 21 giờ): 70

Ghi chú:

- QCVN 05:2023/BTNMT – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí xung quanh;
- QCVN 27:2010/BTNMT – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về độ rung;
- QCVN 26:2010/BTNMT – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn;

- KPH: Không phát hiện. Kết quả phân tích mẫu thấp hơn Giới hạn phát hiện MDL của phương pháp;
- MDL: Giới hạn phát hiện của phương pháp thử;
- (-): Không quy định; - “<”: Kết quả nhỏ hơn giới hạn định lượng (LOQ) của phương pháp;
- (*): Thông số đã được công nhận Vilas.

Nhận xét

Kết quả phân tích, lấy mẫu cho thấy tất cả các chỉ tiêu phân tích môi trường không khí khu vực thực hiện dự án và xung quanh đều nằm trong giới hạn cho phép của quy chuẩn QCVN 05:2023/BTNMT, QCVN 26:2010/BTNMT và QCVN 27:2010/BTNMT. Qua đó cho thấy môi trường không khí khu vực dự án có chất lượng khá tốt.

2. Môi trường nước

2.1. Nước mặt:

- Vị trí lấy mẫu:
 - + NM1: Nước mặt vị trí số 1 (tại suối Ea Drong). Tọa độ (X=463131;Y=1414249)
 - + NM2: Nước mặt vị trí số 2 (tại suối Ea Drong). Tọa độ (X=462072;Y=1414645)
 - + NM3: Nước mặt vị trí số 3 (tại hồ Buôn Sút). Tọa độ (X=460024;Y=1415667)
- Kết quả phân tích:

Bảng 16. Bảng Kết quả đo và phân tích chất lượng môi trường nước mặt (NM1)

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Kết quả	QCVN 08: 2023/BTNMT				Phương pháp phân tích
				Mức A Bảng 2	Mức B Bảng 2	Mức C Bảng 2	Mức D Bảng 2	
1	pH*(30,40C)	-	8,20	6,5 – 8,5	6,0 – 8,5	6,0 – 8,5	< 6,0 hoặc >8,5	TCVN 6492:2011
2	Tổng chất rắn lơ lửng (TSS)*	mg/L	31	≤ 25	≤ 100	> 100 và Không có rác nổi	> 100 và Có rác nổi	SMEWW 2540.D:2023
3	Nhu cầu oxy hóa học (COD)*	mg/L	15	≤ 10	≤ 15	≤ 20	> 20	SMEWW 5220.C:2023
4	Nhu cầu oxy sinh học (BOD5)*	mg/L	3	≤ 4	≤ 6	≤ 10	> 10	TCVN 6001-1:2021
5	Hàm lượng ôxy hòa tan (DO)*	mg/L	6,74	≥ 6,0	≥ 5,0	≥ 4,0	≥ 2,0	TCVN 7325:2016
6	Tổng nitơ*	mg/L	1,01	≤ 0,6	≤ 1,5	≤ 2,0	> 2,0	SMEWW 4500-N.C:2023
7	Tổng photpho (tính theo P)**	mg/L	0,09	≤ 0,1	≤ 0,3	≤ 0,5	> 0,5	TCVN 6202:2008
8	Amoni (NH ₄ ⁺ tính theo N)**	mg/L	0,024	0,3(d)	0,3(d)	0,3(d)	0,3(d)	TCVN 6179-1:1996
9	Sắt (Fe)*	mg/L	2,01	0,5(d)	0,5(d)	0,5(d)	0,5(d)	SMEWW 3111.B:2023
10	Độ đục*	NTU	4,38	-	-	-	-	SMEWW 2130.B:2023
11	Coliform*	MPN/100mL	22.000	≤ 1.000	≤ 5.000	≤ 7.500	> 7.500	SMEWW 9221.B:2023

Bảng 17. Bảng Kết quả đo và phân tích chất lượng môi trường nước mặt (NM2)

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Kết quả	QCVN 08: 2023/BTNMT				Phương pháp phân tích
				Mức A Bảng 2	Mức B Bảng 2	Mức C Bảng 2	Mức D Bảng 2	
1	pH*(28,50C)	-	7,73	6,5 – 8,5	6,0 – 8,5	6,0 – 8,5	< 6,0 hoặc > 8,5	TCVN 6492:2011
2	Tổng chất rắn lơ lửng (TSS)*	mg/L	26	≤ 25	≤ 100	> 100 và Không có rác nổi	> 100 và Có rác nổi	SMEWW 2540.D:2023
3	Nhu cầu oxy hóa học (COD)*	mg/L	15	≤ 10	≤ 15	≤ 20	> 20	SMEWW 5220.C:2023
4	Nhu cầu oxy sinh học (BOD5)*	mg/L	3	≤ 4	≤ 6	≤ 10	> 10	TCVN 6001-1:2021
5	Hàm lượng ôxy hòa tan (DO)*	mg/L	6,17	≥ 6,0	≥ 5,0	≥ 4,0	≥ 2,0	TCVN 7325:2016
6	Tổng nitơ*	mg/L	0,672	≤ 0,6	≤ 1,5	≤ 2,0	> 2,0	SMEWW 4500-N.C:2023
7	Tổng photpho (tính theo P)**	mg/L	0,11	≤ 0,1	≤ 0,3	≤ 0,5	> 0,5	TCVN 6202:2008
8	Amoni (NH ₄ ⁺ tính theo N)**	mg/L	0,029	0,3(d)	0,3(d)	0,3(d)	0,3(d)	TCVN 6179-1:1996
9	Sắt (Fe)*	mg/L	2,66	0,5(d)	0,5(d)	0,5(d)	0,5(d)	SMEWW 3111.B:2023
10	Độ đục*	NTU	6,85	-	-	-	-	SMEWW 2130.B:2023
11	Coliform*	MPN/100mL	49.000	≤ 1.000	≤ 5.000	≤ 7.500	> 7.500	SMEWW 9221.B:2023

Bảng 18. Bảng Kết quả đo và phân tích chất lượng môi trường nước mặt (NM3)

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Kết quả	QCVN 08: 2023/BTNMT				Phương pháp phân tích
				Mức A Bảng 2	Mức B Bảng 2	Mức C Bảng 2	Mức D Bảng 2	
1	pH*(29,40C)	-	7,33	6,5 – 8,5	6,0 – 8,5	6,0 – 8,5	< 6,0 hoặc >8,5	TCVN 6492:2011
2	Tổng chất rắn lơ lửng (TSS)*	mg/L	34	≤ 25	≤ 100	> 100 và Không có rác nổi	> 100 và Có rác nổi	SMEWW 2540.D:2023
3	Nhu cầu oxy hóa học (COD)*	mg/L	14	≤ 10	≤ 15	≤ 20	> 20	SMEWW 5220.C:2023
4	Nhu cầu oxy sinh học (BOD5)*	mg/L	3	≤ 4	≤ 6	≤ 10	> 10	TCVN 6001-1:2021
5	Hàm lượng ôxy hòa tan (DO)*	mg/L	8,05	≥ 6,0	≥ 5,0	≥ 4,0	≥ 2,0	TCVN 7325:2016
6	Tổng nitơ*	mg/L	0,829	≤ 0,6	≤ 1,5	≤ 2,0	> 2,0	SMEWW 4500-N.C:2023
7	Tổng phốt pho (tính theo P)**	mg/L	0,13	≤ 0,1	≤ 0,3	≤ 0,5	> 0,5	TCVN 6202:2008
8	Amoni (NH ₄ ⁺ tính theo N)**	mg/L	0,024	0,3(d)	0,3(d)	0,3(d)	0,3(d)	TCVN 6179-1:1996
9	Sắt (Fe)*	mg/L	2,68	0,5(d)	0,5(d)	0,5(d)	0,5(d)	SMEWW 3111.B:2023
10	Độ đục*	NTU	16,5	-	-	-	-	SMEWW 2130.B:2023
11	Coliform*	MPN/100mL	49.000	≤ 1.000	≤ 5.000	≤ 7.500	> 7.500	SMEWW 9221.B:2023

Ghi chú:

- QCVN 08:2023/BTNMT : Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước mặt;
 - Bảng 1: Giá trị giới hạn tối đa các thông số ảnh hưởng tới sức khoẻ con người;
 - Bảng 2: Giá trị giới hạn các thông số trong nước mặt phục vụ cho việc phân loại chất lượng nước sông, suối, kênh, mương, khe, rạch và bảo vệ môi trường sống dưới nước;
 - + Mức A: Chất lượng tốt. Hệ sinh thái trong môi trường nước có hàm lượng oxy hoà tan (DO) cao. Nước có thể được sử dụng cho mục đích cấp nước sinh hoạt, bơi lội, vui chơi dưới nước sau khi áp dụng các biện pháp xử lý phù hợp;
 - + Mức B: Chất lượng nước trung bình. Hệ sinh thái trong nước tiêu thụ nhiều oxy hòa tan do một lượng lớn chất ô nhiễm. Nước có thể sử dụng cho mục đích sản xuất công nghiệp, nông nghiệp sau khi áp dụng các biện pháp xử lý phù hợp;
 - + Mức C: Chất lượng nước xấu. Hệ sinh thái trong nước có lượng oxy hòa tan giảm mạnh do chứa một lượng lớn các chất ô nhiễm. Nước không gây mùi khó chịu, có thể được sử dụng cho các mục đích sản xuất công nghiệp sau khi áp dụng các biện pháp xử lý phù hợp;
 - + Mức D: Nước có chất lượng rất xấu, có thể gây ảnh hưởng lớn tới cá và các sinh vật sống trong môi trường nước do nồng độ oxy hòa tan thấp, nồng độ chất ô nhiễm cao. Nước có thể được sử dụng cho các mục đích giao thông thủy và các mục đích khác với yêu cầu nước chất lượng thấp;
- Nhận xét: Căn cứ vào bảng trên cho thấy: Chất lượng nước mặt tại suối Ea Drong tương đương chất lượng nước mức D của QCVN 08:2023/BTNMT. Tuy nhiên, suối Ea Drong mục đích là tiêu thoát nước khu vực và cung cấp nước tưới tiêu cho khu vực dự án. Do vậy, với chất lượng nước mặt như hiện tại hoàn toàn có thể tiếp nhận nước thải sau xử lý của dự án.

2.2. Nước dưới đất:

- Vị trí lấy mẫu:
 - + NN1: Nước ngầm tại hộ dân số 1 (hộ dân nằm tại phía Đông của dự án). Toạ độ (X=465888;Y=1412880);
 - + NN2: Nước ngầm tại hộ dân số 2 (hộ dân nằm tại phía Tây dự án) . Toạ độ (X=464483;Y=1412649);
 - + NN3: Nước ngầm tại hộ dân số 3 (hộ dân nằm tại phía Bắc dự án). Toạ độ (X=463570;Y=1413640).
- Kết quả phân tích:

Bảng 19. Bảng Kết quả đo và phân tích chất lượng môi trường nước dưới đất khu vực dự án

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Kết quả			QCVN 09: 2023/BTNMT	Phương pháp phân tích
			NN1	NN2	NN3		
1	pH*(28,20C)	-	7,09	7,52	7,04	5,8 – 8,5	TCVN 6492:2011
2	Độ cứng (tính theo CaCO ₃)*	mg/L	34,4	24	13,2	500	TCVN 6224:1996
3	Tổng chất rắn hòa tan (TDS)*	mg/L	32,3	31,9	10,24	1.500	SOP_HTN05
4	Hàm lượng ôxy hòa tan (DO)*	mg/L	8,10	9,99	10,24	-	TCVN 7325:2016
5	Chỉ số permanganat*	mg/L	0,96	1,22	1,92	4	TCVN 6186:1996
6	Sắt (Fe)*	mg/L	KPH	0,049	0,049	5	SMEWW 3111.B:2023
7	Amoni (NH ₄ ⁺ tính theo N)**	mg/L	KPH	KPH	0,01	1	TCVN 6179-1:1996
8	Asen (As)*	mg/L	KPH	KPH	KPH	0,05	TCVN 6626:2000
9	Chì (Pb)*	mg/L	KPH	KPH	0,0022	0,01	SMEWW 3113.B:2023
10	Cadimi (Cd)*	mg/L	KPH	0,00036	0,00019	0,005	SMEWW 3113.B:2023
11	E. Coli*	MPN/ 100mL	360	460	670	KPH	TCVN 6187-1:2019
12	Coliform*	MPN/ 100mL	1.020	870	1.240	3	TCVN 6187-1:2019

Ghi chú:

- QCVN 09:2023/BTNMT : Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước dưới đất ;
- KPH: Không phát hiện. Kết quả phân tích mẫu thấp hơn Giới hạn phát hiện MDL của phương pháp; MDL: Giới hạn phát hiện của phương pháp thử;
- " < ": Kết quả nhỏ hơn giới hạn định lượng (LOQ) của phương pháp;
- (-): Không quy định;
- (*): Thông số đã được công nhận Vilas.

Nhận xét:

Kết quả phân tích bảng trên cho thấy các chỉ tiêu phân tích đều có giá trị nằm trong giới hạn cho phép của QCVN 09-MT:2023/BTNMT.

3. Hiện trạng môi trường đất

- Vị trí lấy mẫu:
 - + Đ1: Mẫu đất tại vị trí số 1 (tại đoạn đường tránh Buôn Hồ). Tọa độ (X=465462;Y=1412510)
 - + Đ2: Mẫu đất tại vị trí số 2 (tại phía Tây dự án). Tọa độ (X=464463;Y=1412654)
 - + Đ3: Mẫu đất tại vị trí số 3 (tại phía Tây Bắc dự án). Tọa độ (X=462929;Y=1413250)
- Kết quả phân tích:

Bảng 20. Bảng Chất lượng môi trường đất khu vực dự án

STT	Thông số	Đơn vị	Kết quả			QCVN 03: 2023/BTNMT			Phương pháp phân tích
						Loại 1	Loại 2	Loại 3	
			Đ1	Đ2	Đ3				
1	As*	mg/kg	1,16	1,03	1,7	25	50	200	US EPA Method 3050B + US EPA Method 7062
2	Cd*	mg/kg	KPH	KPH	KPH	4	10	60	US EPA Method 3050B + US EPA Method 7000B
3	Pb*	mg/kg	19,8	KPH	KPH	200	400	700	US EPA Method 3050B + US EPA Method 7000B
4	Zn*	mg/kg	127	111	94	300	600	2000	US EPA Method 3050B + US EPA Method 7000B
5	Tổng Cr*	mg/kg	40,8	38,4	40,4	150	200	250	US EPA Method 3050B + US EPA Method 7000B
6	Hg*	mg/kg	KPH	0,156	0,041	12	30	60	US EPA Method 7471B

Ghi chú:

- QCVN 03:2023/BTNMT : Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng đất;

- (1): Loại 1: - Nhóm đất nông nghiệp gồm: Đất trồng cây hàng năm, Đất trồng cây lâu năm và Đất nông nghiệp - Đất nuôi trồng thủy sản - Đất làm muối - Đất ở gồm đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị - Đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm - Đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh; đất sinh hoạt cộng đồng, khu vui chơi, giải trí công cộng; đất chợ và đất công trình công cộng khác;

- Loại 2: - Nhóm đất rừng gồm: Đất rừng sản xuất, Đất rừng phòng hộ, Đất rừng đặc dụng; - Đất xây dựng trụ sở cơ quan; - Đất xây dựng công trình sự nghiệp theo quy định của pháp luật về đất đai; - Đất thương mại, dịch vụ; - Đất công trình năng lượng; đất công trình bưu chính, viễn thông; - Đất cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng; - Đất có công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ; - Đất

sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng mà không sử dụng theo các mục đích như nêu tại Loại 1 và Loại 3; - Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng; - Đất phi nông nghiệp khác theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Loại 3: - Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh mà không sử dụng theo các mục đích nêu tại Loại 1 và Loại 2; - Đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất; - Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; - Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; - Đất giao thông gồm cảng hàng không, sân bay, cảng đường thủy nội địa, cảng hàng hải, hệ thống đường sắt, hệ thống đường bộ và công trình giao thông khác; - Đất bãi thải, xử lý chất thải; - Đất chưa đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về đất đai.

- KPH: Không phát hiện. Kết quả phân tích mẫu thấp hơn Giới hạn phát hiện MDL của phương pháp; MDL: Giới hạn phát hiện của phương pháp thử;

Nhận xét:

- Kết quả phân tích bảng trên cho thấy các chỉ tiêu phân tích đều nằm trong giới hạn cho phép của quy chuẩn so sánh và tương đương chất lượng đất loại 1.

4. Hiện trạng môi trường trầm tích

- Vị trí lấy mẫu:

+ TT1: Mẫu trầm tích tại vị trí số 1 (tại suối Ea Drong). Tọa độ (X=462072;Y=1414645)

+ TT2: Mẫu trầm tích tại vị trí số 2 (tại suối Ea Drong). Tọa độ (X=463131;Y=1414249)

- Kết quả phân tích:

Bảng 21. Bảng Chất lượng môi trường trầm tích

STT	Thông số	Đơn vị	Kết quả		QCVN 43: 2025/BTNMT		Phương pháp phân tích
					Trầm tích nước ngọt	Trầm tích nước mặn, nước lợ	
			TT1	TT2			
1	As*	mg/kg	0,833	1	17,0	41,6	US EPA Method 3050B + US EPA Method 7062
2	Pb*	mg/kg	KPH	KPH	91,3	112	US EPA Method 3050B +US EPA Method 7000B
3	Cd*	mg/kg	KPH	KPH	3,5	4,2	US EPA Method 3050B + US EPA Method 7000B
4	Cu*	mg/kg	78,2	81,4	197	108	US EPA Method 3050B + US EPA Method 7000B
5	Zn*	mg/kg	84,3	84,9	315	271	US EPA Method 3050B + US EPA Method 7000B
6	Tổng Cr*	mg/kg	146	150	90	160	US EPA Method 3050B + US EPA Method 7000B
7	Hg*	mg/kg	KPH	KPH	0,5	0,7	US EPA Method 7471B
8	Fe(b5)	mg/kg	73.153	83.859	20.000	-	US EPA Method 3051A + US EPA Method 7000B

Ghi chú:

- QCVN 43:2025/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Chất lượng Trầm tích;

- (1): Giá trị giới hạn của các thông số trong trầm tích;

- KPH: Không phát hiện. Kết quả phân tích mẫu thấp hơn Giới hạn phát hiện MDL của phương pháp; MDL: Giới hạn phát hiện của phương pháp thử;

- (-): Không quy định.

Nhận xét:

Qua bảng kết quả trên ta thấy các chỉ tiêu trong môi trường trầm tích các vị trí quan trắc có kết quả phân tích sắt (Fe) vượt giới hạn cho phép, các chỉ tiêu còn lại đều nằm trong giới hạn cho phép theo QCVN 43:2025/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng trầm tích.

*** Đánh giá sơ bộ sức chịu tải của môi trường khu vực thực hiện dự án**

Trên cơ sở kết quả quan trắc môi trường nền của Dự án, đánh giá sơ bộ sức chịu tải của môi trường tại khu vực triển khai Dự án như sau:

+ Qua các kết quả phân tích các thành phần môi trường đất, nước, không khí và trầm tích, đánh giá nêu trên cho thấy: các thành phần môi trường khu vực dự án còn tương đối tốt, chưa bị can thiệp mạnh bởi các tác nhân ô nhiễm.

+ Khi đưa dự án vào hoạt động sẽ đầu tư hệ thống thu gom và xử lý nước thải có hiệu quả đảm bảo các chất thải khi xả ra môi trường đều nằm trong giới hạn cho phép để giữ gìn chất lượng môi trường.

5. Hiện trạng tài nguyên sinh vật

- Khu vực xây dựng dự án không nằm trong khu dân cư, và thuộc vùng đất trồng cây cao su, vì vậy xung quanh khu vực này không có các vùng sinh thái nhạy cảm nào (đất ngập nước, các vườn quốc gia, khu bảo vệ thiên nhiên, khu dự trữ sinh quyển trong và lân cận khu vực dự án).

- Đặc điểm tài nguyên sinh vật cận trong khu vực dự án nhìn chung không có gì đặc biệt. Vị trí dự án không nằm trong vùng có khu bảo tồn thiên nhiên và động vật hoang dã.

IV.2. Đánh giá tác động môi trường

1. Đánh giá tác động đến cảnh quan khu vực công nghiệp

- Các công trình kiến trúc mới được xây dựng, cải tạo, đặc biệt là các khu điều hành dịch vụ, khu công viên cây xanh sẽ góp phần nâng cao mỹ quan khu vực công nghiệp, cải thiện chất lượng môi trường sinh thái.

- Tuy nhiên nếu quy hoạch không được thực hiện nghiêm túc, không đúng tiến độ thì sẽ ảnh hưởng lớn đến cuộc sống của người lao động trong khu vực công nghiệp.

2. Đánh giá tác động đến môi trường không khí, tiếng ồn

- Bụi đất, cát và khí thải của các máy móc trong khi tiến hành san nền gây ra ô nhiễm bụi cho môi trường không khí khu vực dự án. Khói bụi sinh ra trong giai đoạn này chủ yếu ảnh hưởng đến các công nhân tham gia xây dựng, rất ít có ảnh hưởng đến các khu vực lân cận.

- Trong giai đoạn xây dựng các công trình, vì đặc điểm các công trình được phân đợt xây dựng và phát sinh thêm một số tác nhân gây ô nhiễm không khí nữa như: quá trình chuyên chở vật liệu, quá trình lắp đặt, chạy thử máy móc... nên mức độ ô nhiễm cục bộ môi trường không khí cao hơn giai đoạn san nền và còn ảnh hưởng cả đến các công nhân và các thiết bị máy móc tham gia sản xuất tại các khu vực đã xây dựng xong.

- Các khu nhà máy, xí nghiệp tăng lên kéo theo sự gia tăng mạnh về nhu cầu tiêu thụ nhiên liệu (điện, than, xăng dầu....) làm gia tăng tải lượng phát thải các chất ô nhiễm vào khí quyển và ảnh hưởng đến chất lượng môi trường không khí.

- Trong các hoạt động sản xuất, quá trình đốt cháy nhiên liệu là quá trình phát thải nhiều tác nhân gây ô nhiễm với tải lượng phát thải tùy theo khối lượng và chủng loại nhiên liệu sử dụng. Nhưng chỉ có khả năng gây ô nhiễm không khí cục bộ đối với khu vực công nghiệp, ít ảnh hưởng đến môi trường các khu vực lân cận.

- Thêm vào đó hệ thống các cây xanh công viên, mặt nước được xây dựng như đề án đề xuất sẽ góp phần làm giảm ô nhiễm không khí, giảm lượng bụi...

3. Đánh giá tác động đến môi trường nước

- Trong giai đoạn xây dựng các công trình kiến trúc, xây dựng đường giao thông cũng như các công trình hạ tầng kỹ thuật khác, nước thải xả tràn trên mặt đất gây ra những ảnh hưởng đến chất lượng nguồn nước.

- Sau khi đề án được thực hiện, mặt phủ khu vực sẽ thay đổi làm cho khả năng thấm của đất giảm đi, hơn nữa các bụi bẩn, rác thải trong khu vực công nghiệp có thể bị cuốn theo dòng nước mưa gây ô nhiễm nguồn nước mặt.

- Hệ thống cung cấp nước sạch khi đồ án được thực hiện sẽ đưa nước sạch đến cho toàn khu.

- Như đã phân tích ở trên, khi đồ án quy hoạch được thực hiện sẽ dẫn đến sự gia tăng nguồn lao động cũng như các hoạt động sản xuất làm cho nguồn nước thải nhiều hơn và nếu không quản lý tốt đây chính là nguồn gây ô nhiễm lớn nhất cho nước mặt cũng như nước ngầm trong khu vực. Tuy nhiên nếu nước bẩn thải ra được thu gom và xử lý tốt thì sẽ không còn nguy cơ gây ô nhiễm cho nguồn nước mặt cũng như nước ngầm. Từ đó góp phần cải tạo chất lượng nước tự nhiên.

- Khi khu vực dự án phát triển thì chất thải rắn là một trong những vấn đề cần quan tâm nhất. Việc thu gom và xử lý chất thải rắn không đúng quy cách sẽ tác động rất lớn tới môi trường nước của khu vực. Nếu lượng chất thải rắn được thu gom không hết sẽ tồn tại ở nhiều khu vực khác nhau trong khu vực công nghiệp. Việc phân hủy rác (đặc biệt là chất thải rắn có nguồn gốc hữu cơ) sẽ làm tăng mức độ ô nhiễm BOD trong nguồn nước mặt. Tuy nhiên nếu việc thu gom chất thải rắn được thực hiện tốt theo quy hoạch thì sẽ làm cho khả năng gây ô nhiễm nguồn nước do chất thải rắn gây ra được giảm thiểu tối đa.

Bảng 22. Tải lượng chất bẩn trong một ngày được xả vào hệ thống thoát nước theo quy định của TCXD 7957-2023

TT	Các chất	Giá trị (g/người ngày)	Tải lượng (kg/ngày)
1	Chất rắn lơ lửng (SS)	50 ÷ 55	250-275
2	BOD5 của nước thải chưa lắng	30 ÷ 35	150-175
3	BOD5 của nước thải đã lắng	25 ÷ 35	125-175
4	Nitơ amon (N-NH ₄)	7	35
5	Phốt phát (P ₂ O ₅)	1,7	8,5
6	Clorua (Cl ⁻)	10	50

4. Chất thải rắn

- Chất thải rắn phát sinh do quá trình sản xuất và sinh hoạt trong khu vực công nghiệp. Các thành phần khó phân hủy như bao bì, hộp đựng thức ăn, đồ uống bằng nylon, thủy tinh sẽ có xu hướng tăng lên trong thời gian tới. Thành phần rác thải sinh hoạt trong khu vực chủ yếu là các chất hữu cơ dễ phân hủy (như rau thừa, vỏ hoa quả, thức ăn thừa...).

5. Đánh giá tác động đến môi trường kinh tế - xã hội - nhân văn

- Tác động lớn nhất và tích cực nhất của quy hoạch tới môi trường xã hội chính là sự thay đổi cơ cấu kinh tế, cơ cấu ngành nghề của địa phương. Sự thay đổi này sẽ kéo theo gia tăng thu nhập, thay đổi mức sống vốn đang ở mức khá thấp của người dân địa phương hiện nay.

- Một tác động tích cực nữa, tuy là gián tiếp đến kinh tế - xã hội nhưng có ý nghĩa và vai trò rất quan trọng là sự thúc đẩy và gia tăng phát triển các hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật cho khu vực. Bao gồm cả hệ thống đường sá giao thông; hệ thống các

phương tiện vận tải; hệ thống thông tin, liên lạc; hệ thống truyền tải và cung cấp điện; hệ thống xử lý và cung cấp nước sạch; hệ thống thoát nước và xử lý môi trường...

IV.3. Các giải pháp giảm thiểu tác động

1. Giảm thiểu ô nhiễm đối với môi trường không khí và tiếng ồn

- Các dự án trước khi thực hiện phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường.
- Hoạch định chế độ làm việc trên công trường hợp lý để tránh các thời điểm dễ mất cảm với tiếng ồn, bụi và khí thải. Trong quá trình thi công xây dựng, cần thiết lập một hệ thống cây xanh cách ly để hạn chế sự phát tán của bụi và hấp thụ tiếng ồn từ công trường và phương tiện vận chuyển vật liệu. Nếu cần thiết phải lập các màn chắn, tường chắn tạm thời để ngăn cản sự lan truyền của âm thanh, khí thải.
- Sử dụng các phương tiện cơ giới có chỉ số kỹ thuật cao để giảm tiếng ồn, bụi, khí thải do các phương tiện gây ra.
- Khi vận chuyển vật liệu xây dựng: Đất, cát, sỏi, xi măng,... trên các xe tải cần có bạt che phủ để tránh phát tán bụi dọc đường và nếu cần thiết phải có thêm việc tưới nước trên các tuyến đường đông dân cư hai bên ở khu vực dự án mà các phương tiện vận chuyển của công trình đi qua.

2. Giảm thiểu ô nhiễm đối với môi trường nước

- Cấm xả nước thải chưa xử lý trực tiếp ra môi trường.
- Xây dựng trạm thu gom xử lý quy mô phù hợp cho nước thải (khu vực và hệ thống đường ống thu gom đạt tiêu chuẩn Việt Nam).
- Chất thải rắn cần được thu gom liên tục, không để ảnh hưởng đến môi trường.

3. Giảm thiểu ô nhiễm do chất thải rắn

- Mục tiêu là tối thiểu hoá sự phát sinh rác thải, các phần tử độc hại trong rác thải. Phân loại rác ngay từ nguồn và cần phải tối đa khả năng tái chế. Xử lý rác không tái sử dụng được, đảm bảo không ảnh hưởng đến môi trường. Đảm bảo sự an toàn khi loại bỏ rác thải.
- Xây dựng khu thu gom rác theo tiêu chuẩn Việt Nam và đội vệ sinh nơi xử lý tập trung của khu vực công nghiệp.
- Cần phải đầu tư trang thiết bị, phương tiện thu gom và vận chuyển theo công nghệ mới. Cơ giới hoá khi thu gom và vận chuyển phân rác tới khu xử lý.

4. Giải pháp bảo vệ môi trường đất

- Việc đào đắp san nền sẽ làm thay đổi hệ sinh thái thủy vực, ảnh hưởng tới nơi cư trú của sinh vật trong khu vực. Tuy nhiên, để đáp ứng nhu cầu phát triển, các khu vực có địa hình trũng có thể lấy đất từ các khu vực có giá trị sử dụng đất không cao để san đắp (các khu vực đào hồ), sau đó bao phủ một lớp đất màu tại các khu vực quy hoạch trồng cây xanh... Hoạt động này không những cải thiện chất lượng đất trong tương lai mà còn góp phần bảo vệ môi trường không khí.

5. Thiết lập hệ thống quan trắc giám sát môi trường

- Quan trắc tại các điểm xả nước thải ra nguồn tiếp nhận (thông số quan trắc là hàm lượng các chất ô nhiễm, pH, SS, BOD, COD, hàm lượng các kim loại nặng).
- Quan trắc chất lượng không khí, tiếng ồn, khí độc (SO₂, NO₂, CO), hàm lượng kim loại nặng tại các nút giao thông lớn; khu dân cư có nguy cơ bị ảnh hưởng.

- Giám sát hệ sinh thái thảm thực vật: ghi nhận bằng phim ảnh sự thay đổi cảnh quan và động thực vật.

6. Xây dựng kế hoạch hành động

- Bao gồm các chương trình, kế hoạch quản lý, quan trắc, giám sát tác động môi trường và dự án ưu tiên đầu tư

- Tăng cường tuyên truyền giáo dục nâng cao nhận thức của người dân về vấn đề vệ sinh môi trường và ý thức bảo vệ môi trường.

- Xây dựng các công cụ kinh tế quản lý môi trường, vận dụng các công cụ này vào việc phòng ngừa và kiểm soát ô nhiễm trong toàn bộ khu vực. Thực hiện tốt các quy định pháp quy về bảo vệ môi trường.

- Đề xuất các phương án, công nghệ xử lý chất thải và tìm nguồn hỗ trợ để khuyến khích các cơ sở thực hiện các giải pháp giảm thiểu các tác nhân gây ô nhiễm trong quá trình hoạt động.

PHẦN 5: HIỆU QUẢ KINH TẾ

V.1. Hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án.

- Những tác động quan trọng nhất do dự án mang lại cho sự phát triển kinh tế - xã hội địa phương:

- Việc hình thành và phát triển cụm công nghiệp đa ngành xóm Rút là rất cần thiết. Nhằm góp phần thực hiện mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của khu vực xã Cuôr Đăng và các xã lân cận nói riêng và tỉnh Đắk Lắk nói chung. Huy động cao nhất các nguồn nội lực, kết hợp tranh thủ các nguồn lực từ bên ngoài để phát triển kinh tế xã hội, với tốc độ tăng trưởng nhanh, nâng cao chất lượng tăng trưởng, đẩy mạnh chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng giảm nhanh tỷ trọng nông nghiệp, tăng tỷ trọng công nghiệp và dịch vụ trong GDP và cơ cấu lao động. Xóa đói giảm nghèo, tạo việc làm, nâng cao nguồn nhân lực về phát triển xã hội giữa các khu vực và nâng cao đời sống vật chất, tinh thần cho nhân dân.

V.2. Tổng doanh thu của dự án.

- Đơn giá cho thuê lại đất và tiền thuê sử dụng đất phi nông nghiệp hàng năm theo giá ban hành của UBND tỉnh Đắk Lắk cho từng kỳ ổn định theo quy định làm cơ sở để thương thảo với Nhà đầu tư thứ cấp.

- Đơn giá chuyển nhượng kết cấu hạ tầng đồng bộ được tính bình quân trên diện tích đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp. Tùy theo sự phát triển kinh tế - xã hội và lạm phát, đơn giá chuyển nhượng kết cấu hạ tầng được điều chỉnh phù hợp với nền kinh tế thị trường.

- Đơn giá cho thuê văn phòng, dịch vụ ngân hàng, bưu điện thương mại tại Khu điều hành và dịch vụ công cộng. Tùy theo sự phát triển kinh tế - xã hội và lạm phát, đơn giá cho thuê được điều chỉnh phù hợp với nền kinh tế thị trường.

- Phí sử dụng dịch vụ công nghiệp (Điện chiếu sáng, an ninh, vệ sinh môi trường,... ngoài hàng rào của doanh nghiệp) Phí sử dụng cơ sở hạ tầng kỹ thuật (Nước sạch, xử lý nước thải,...). Giá theo quy định của tỉnh Hòa Bình, tại thời điểm cung cấp dịch vụ này và có điều chỉnh tăng giá theo lộ trình tăng giá theo quy định của tỉnh Hòa Bình.

V.3. Một số hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án.

- Nộp ngân sách nhà nước khi thực hiện dự án đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Phú Xuân.

- Tổng số tiền thuế thu nhập doanh nghiệp và tiền thuê đất hàng năm, thuế giá trị gia tăng nộp ngân sách Nhà nước tại địa phương.

- Hàng năm, Doanh nghiệp đầu tư kết cấu hạ tầng còn có các khoản đóng góp gián tiếp qua các loại thuế từ hoạt động của các doanh nghiệp đến thuê đất trong cụm công nghiệp để sản xuất kinh doanh.

- Ngoài ra, việc thực hiện Dự án đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Phú Xuân còn góp phần tăng trưởng GDP của xã Cuôr Đăng nói riêng và tỉnh Đắk Lắk nói chung. Góp phần giải quyết công ăn việc làm cho khoảng 18.411 người lao động của địa phương và các vùng lân cận, từ đó làm tăng thu nhập và nâng cao đời sống người lao động.

PHẦN 6: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

VI.1. Kết luận

- Khu công nghiệp Phú Xuân cùng với một vài khu công nghiệp khác trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk, sẽ góp phần quan trọng vào việc tăng trưởng công nghiệp, phát triển kinh tế - xã hội của xã Cuôr Đăng, tỉnh Đắk Lắk và vùng kinh tế trọng điểm Tây Nguyên nói chung trong tương lai gần.

- Khu công nghiệp Phú Xuân với dự án quy hoạch tổng thể quy mô lớn với diện tích 313,03ha, sẽ hình thành và phát triển hoàn thiện cơ sở hạ tầng đồng bộ cho từng giai đoạn cụ thể, đáp ứng nhu cầu thu hút đầu tư, kinh doanh, trước mắt cũng như sự phát triển của huyện Cư M'gar, cần sớm thực hiện dự án Khu công nghiệp Phú Xuân tại xã Cuôr Đăng, tỉnh Đắk Lắk. Dự án hoàn thành sẽ góp phần giải quyết nhu cầu việc làm và ổn định đời sống người dân địa phương, an ninh chính trị và trật tự an toàn xã hội của khu vực nói riêng và tỉnh Đắk Lắk nói chung.

- Nhà đầu tư cam kết thực hiện dự án theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành. Đồng thời, dùng mọi nguồn lực để triển khai dự án đem lại hiệu quả kinh tế xã hội cho địa phương.

VI.2. Kiến nghị

- Đề nhanh chóng đưa dự án đi vào hoạt động, Công ty Cổ phần DPV Đắk Lắk có những kiến nghị như sau:

- Cho dự án Khu công nghiệp Phú Xuân tại xã Cuôr Đăng, tỉnh Đắk Lắk được hưởng các chế độ ưu đãi nhất từ nguồn vốn đầu tư đến các chính sách có liên quan trong giai đoạn đầu của dự án.

- Đề nghị các cấp có thẩm quyền xem xét và sớm phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Phú Xuân tại xã Cuôr Đăng, tỉnh Đắk Lắk để Công ty Cổ phần DPV Đắk Lắk sớm triển khai ngay các công tác đầu tư tiếp theo.

- Trân trọng!

PHỤ LỤC VĂN BẢN

PHỤ LỤC BẢN VẼ

DANH MỤC BẢN VẼ
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
KHU CÔNG NGHIỆP PHÚ XUÂN

STT	Tên bản vẽ	Ký hiệu	Tỷ lệ
01	Sơ đồ vị trí dự án	QH-01	1/10.000
02	Bản đồ đánh giá hiện trạng sử dụng đất	QH-02	1/4000
03	Bản đồ hiện trạng hạ tầng kỹ thuật	QH-03	1/4000
04	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	QH-04	1/500
05	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng kiến trúc cảnh quan	QH-05	1/500
06	Phối cảnh tổng thể	QH-06	-
07	Thiết kế đô thị	QH-07A	-
08	Thiết kế đô thị	QH-07B	-
09	Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ	QH-08	1/500
10	Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật	QH-09	1/500
11	Bản đồ quy hoạch thoát nước thải	QH-10	1/500
12	Bản đồ quy hoạch cấp nước	QH-11	1/500
13	Bản đồ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng công cộng	QH-12	1/500
14	Bản đồ quy hoạch thông tin liên lạc	QH-13	1/500
15	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống	QH-14	1/500
16	Các bản vẽ tổng hợp đường dây đường ống	QH-15	-

