

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu công nghiệp Phú Xuân

TRƯỞNG BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP TỈNH

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng, quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 1747/QĐ-TTg ngày 30/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ, phê duyệt Quy hoạch tỉnh Đắk Lắk thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ 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;

Căn cứ Quyết định số 145/QĐ-UBND ngày 23/1/2019 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Phú Xuân;

Căn cứ 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;

Căn cứ Quyết định số 55/QĐ-KCN ngày 05/11/2025 của Trưởng Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Đắk Lắk về việc thành lập Hội đồng thẩm định Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Phú Xuân;

Căn cứ Biên bản họp Hội đồng thẩm định ngày 14/11/2025;

Căn cứ Công văn số 4305/SXD-QHKT ngày 05/12/2025 của Sở Xây dựng, về việc ý kiến đối với hồ sơ trình thẩm định, phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Phú Xuân, xã Cuôr Đăng;

Theo đề nghị của Công ty Cổ phần DPV Đắk Lắk tại Tờ trình số 38/2025/TTr-DPVDL ngày 15/12/2025, trình phê duyệt đề án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Phú Xuân; Báo cáo số 122/BC-QLNV ngày 12/12/2025 của Phòng Quản lý nghiệp vụ, báo cáo kết quả thẩm định Đề án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Phú Xuân.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đề án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Phú Xuân, với các nội dung chính sau:

1. Tên đề án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 KCN Phú Xuân.

- Địa điểm: xã Cuôr Đăng, tỉnh Đắk Lắk.

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Công ty Cổ phần DPV Đắk Lắk.

3. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch:

- Công ty Cổ phần Coninco - Thăng Long;

- Chủ trì thiết kế: Kiến trúc sư – Tạ Huy Thắng.

4. Quy mô, ranh giới lập quy hoạch:

4.1. Quy mô:

Quy mô diện tích: 313,03ha 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 (cũ).

4.2. Ranh giới khu vực lập quy hoạch:

+ Phía Bắc : Giáp lô cà phê của dân;

+ Phía Đông : Giáp Quốc lộ 14 và đường tránh 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.

5. Tính chất: Là khu công nghiệp đa ngành nghề, chủ yếu thu hút các dự án nông lâm sản, thực phẩm chế biến tinh, sản xuất công nghệ cao... 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.

6. Mục tiêu của đề án:

- Cụ thể hóa đề án quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Phú Xuân, huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk đã được phê duyệt theo Quyết định số 145/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đắk Lắk ngày 23/1/2019;

- Tổ chức quy trình hoạt động theo các khu chức năng khép kín, đáp ứng yêu cầu tiết kiệm quỹ đất, năng lượng và bảo vệ môi trường; Kết nối đồng bộ các vùng kinh tế trên địa bàn và hạ tầng kỹ thuật trong khu vực;

- Làm cơ sở để triển khai các trình tự, thủ tục pháp lý về đất đai, môi

trường và xây dựng theo các quy định hiện hành.

7. Quy hoạch sử dụng đất:

7.1. Cơ cấu sử dụng đất

STT	Phân khu chức năng	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng nhà máy, kho tàng	1.871.846,58	59,80
2	Đất khu điều hành, văn phòng, dịch vụ	311.556,91	9,95
3	Đất công trình đầu mối kỹ thuật	57.404,16	1,83
4	Đất cây xanh, mặt nước	569.243,20	18,18
5	Đất giao thông nội bộ	320.243,08	10,23
	Tổng cộng	3.130.293,93	100,00

7.2. Chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch:

STT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị	Chỉ tiêu
I	Chỉ tiêu về sử dụng đất		
1	Khu dịch điều hành, văn phòng, dịch vụ	%	9,95
2	Khu nhà xưởng sản xuất, kho tàng,		59,80
3	Hạ tầng đầu mối phục vụ toàn dự án (giao thông, hệ thống HTKT khung, Công trình xử lý môi trường đầu mối, hành lang an toàn tuyến điện		12,06
4	Cây xanh cách ly, cây xanh cảnh quan, hồ điều tiết		18,18
II	Chỉ tiêu về mật độ xây dựng tối đa		
1	Khu dịch điều hành, văn phòng, dịch vụ	%	60,00
2	Khu nhà xưởng sản xuất, kho tàng,		70,00
3	Công trình xử lý môi trường đầu mối		60,00
III	Chỉ tiêu về tầng cao		
1	Khu dịch điều hành, văn phòng, dịch vụ	Tầng	4÷7
2	Khu nhà xưởng sản xuất, kho tàng,		2
3	Công trình xử lý môi trường đầu mối		1÷4
IV	Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật		
1	Cấp nước		
	Khu nhà máy, kho tàng	≥ 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	
2	Thoát nước	≥ 80% lượng nước cấp	
3	Cấp điện		
	Khu nhà máy, kho tàng	250 KW/ha	

STT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị	Chỉ tiêu
	Khu điều hành, văn phòng, dịch vụ	30 W/1m ² sàn	
	Khu đầu mối kỹ thuật	1W/ m ²	
4	Chiếu sáng		
	Chiếu sáng đường phố	1W/ m ²	
	Chiếu sáng công viên, vườn hoa	0,5W/ m ²	
5	Thông tin liên lạc		
	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	

8. Giải pháp kiến trúc và tổ chức không gian quy hoạch:

8.1. Phân khu chức năng:

a) Khu đất nhà máy, kho tàng: Bản đồ ký hiệu CN, có tổng diện tích 1.871.846,58m²; chiếm 59,80%. Bao gồm 16 lô đất có ký hiệu từ CN1 đến CN16; mật độ xây dựng tối đa 70%; tầng cao 2 tầng (chưa bao gồm chiều cao thiết bị).

- 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;

- 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;

- 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. 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.

b) Khu điều hành, văn phòng, dịch vụ: Bản đồ ký hiệu DV, có tổng diện tích 311.556,91m²; chiếm 9,95%. Bao gồm 06 Lô đất có ký hiệu từ DV1 đến DV6; mật độ xây dựng tối đa 60%; chiều cao 4 ÷ 7 tầng.

- Được bố trí gần trục đường Quốc lộ 14 và tuyến đường tránh thị xã Buôn

Hồ, các cửa ngõ chính vào khu đều 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 bố trí quỹ đất phục vụ cho công tác đảm bảo an ninh trật tự (đồn công an) theo quy định của pháp luật;

- 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;

c) Hạ tầng đầu mối phục vụ toàn dự án: Có tổng diện tích 57.404,16m²; chiếm 1,83%. Bao gồm 06 Lô đất có ký hiệu từ HT-1 đến HT-5 và PCCC: mật độ xây dựng tối đa 40% ÷ 60% chiều cao 1-4 tầng.

- 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...;

- 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. Khu đất phòng cháy chữa cháy diện tích 1ha nằm ở lô đất PCCC phía Nam dự án, nằm cạnh lô HT-1.

d) 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.

e) 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.

8.2. Kiến trúc và tổ chức không gian:

- 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.

9. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

9.1. Giao thông:

- Tuyến đường đối ngoại: có 3 tuyến gồm: Quốc lộ 14, tỉnh lộ ĐT697F và Tuyến tránh Buôn Hồ

+ Tuyến tránh Buôn Hồ có hành lang an toàn đường bộ 100m (từ tim ra mỗi bên 50m). Quy mô hoàn chỉnh: Đường cao tốc cấp 80-100km/h, gồm 4-6 làn xe, mặt cắt ngang quy mô hoàn chỉnh 24,5m gồm lòng đường xe chạy rộng $Bđ=15m$, dải dừng xe khẩn cấp $Bdx=3m \times 2$, dải phân cách giữa rộng $Bpc=0,75m$, dải an toàn trong $Bat=0,75m \times 2$, lề đất $Blđ=0,75m \times 2$. Quy mô giai đoạn phân kỳ: Đường cấp IV, bề rộng nền đường $B=9m$ gồm 2 làn xe cơ giới, mặt cắt ngang gồm lòng đường xe chạy rộng $Bđ=7m$, lề gia cố $Blgc=0,5m \times 2$, lề đất $Blđ=0,5m \times 2$. Hiện nay trục đường này đã được xây dựng xây dựng (giai đoạn I). Trong tương lai, với phạm vi hành lang an toàn đường bộ (100m) phần còn lại có thể bố trí tuyến đường song hành theo mặt cắt quy hoạch dự kiến.

+ Quốc lộ 14 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.

+ 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 đi qua KCN mặt đường rộng 5,5m nền rộng 7,5 m.

- Các tuyến đường trong dự án:

+ Đường có bề rộng mặt cắt ngang 35m (mặt cắt A-A) trong đó lòng đường xe chạy rộng $Bđ=16m$, vỉa hè hai bên đường rộng $Bh=8m \times 2$, dải phân cách rộng $Bpc=3m$.

+ Đường có bề rộng mặt cắt ngang 25,0m (mặt cắt B-B) trong đó lòng đường xe chạy rộng $Bđ=10m$, vỉa hè hai bên đường rộng $Bh=7,5m \times 2$.

+ Đường liên xã đoạn thông thường có bề rộng mặt cắt ngang 20,8m (mặt cắt D-D) trong đó lòng đường xe chạy rộng $Bđ=10,8m$, vỉa hè hai bên đường rộng $Bh=5m \times 2$.

+ Đường liên xã đoạn qua các lô đất CN16.1 đến CN16.5 có bề rộng mặt cắt ngang 32,3m (mặt cắt D'-D') trong đó lòng đường xe chạy rộng $Bđ=21,3m$, dải phân cách cứng rộng $Bdpc=1m$, vỉa hè hai bên đường rộng $Bh=5m \times 2$.

- Do dự án trong phạm vi đồi núi, trong đồ án này cao độ khống chế các nút có thể được điều chỉnh nhỏ tại bước thiết kế kỹ thuật để đảm bảo an toàn, tiết kiệm chi phí xây lắp.

- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng:

+ Chỉ giới đường đỏ sát mép đường quy hoạch;

+ Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi xây dựng) cách chỉ giới đường đỏ: **10m**.

Bảng thống kê khối lượng đường giao thông toàn khu

Tên đường	Mặt cắt	Chiều dài	Lộ giới	Chiều rộng (m)			Diện tích (m ²)		
		(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

9.2. Quy hoạch san nền:

Do dự án trong phạm vi đồi trong đồ án này cao độ khống chế các nút có thể được điều chỉnh để đảm bảo tiết kiệm chi phí xây lắp, cân bằng đào đắp.

- Giải pháp san nền cho toàn bộ khu vực nghiên cứu:

+ Đào đắp cục bộ trên từng lô đất;

+ Thiết kế san nền theo phương pháp đường đồng mức, đảm bảo thoát nước nhanh chóng.

9.3. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa là hệ thống thoát nước riêng, được thiết kế độc lập với hệ thống thoát nước thải đảm bảo thoát nước trên nguyên tắc tự chảy;

- Mạng lưới thoát nước mưa thoát ra suối trung tâm, có lưới chắn rác;

- Do khu đất nghiên cứu có nhiều địa hình đồi núi, trên cơ sở phân chia lưu vực tính toán kết hợp với thực trạng;

- 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 01 hướng thoát nước mưa từ giữa dự án thoát về hướng Đông Nam đầu nối 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;

- Các tuyến công thiết kế có đường kính D400 - D1500 và mương có tiết diện $B=0,4m$ -:- $B=2m$. trên hệ thống thoát nước có bố trí các công trình kỹ thuật như giếng thu nước mưa, giếng kiểm tra,... theo quy định hiện hành. Bố trí các ga thăm công, các ga thu nước đảm bảo thu nước triệt để, an toàn và hiệu quả.

9.4. Quy hoạch 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 $Q=11.400m^3/ngđ$, đặt trong khuôn viên khu quy hoạch;

- Nguồn nước: Sử dụng nguồn nước sạch của Công ty CP Cấp nước Đắk Lắk cấp đến cổng khu công nghiệp. Trong giai đoạn đầu khi chưa sử dụng được nguồn nước sạch của Công ty CP Cấp nước Đắk Lắk nhà đầu tư sẽ xin cơ quan chức năng cho phép khai thác nguồn nước ngầm phục dự án 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;

- 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.

+ Trạm bơm cấp nước được sử dụng để xử lý nước sinh hoạt và phục vụ công tác phòng cháy chữa cháy dự kiến: 11.400m³/ng.đêm.

9.5. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng đô thị:

- 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.

- Nhu cầu dùng điện của toàn dự án : 80,017 KVA.

- Thiết kế nguồn cấp điện : 110KV

- Phương án cấp điện:

+ 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.

+ 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.

+ 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 cấp 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.

- Lưới điện chiếu sáng

+ Nguồn điện: sử dụng đèn có tấm pin năng lượng mặt trời hoặc đèn lấy nguồn từ điện lưới;

+ 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;

+ Đèn và chóa đèn: Sử dụng đèn có tấm pin năng lượng mặt trời hoặc đèn lấy nguồn từ điện lưới, công suất đèn 150w đối với cột đèn đôi cao 11m.

9.6. Quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc:

- 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;

- 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.

9.7. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- 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;

- 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 đấu nối;

- + Cống 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.

- Tổng lưu lượng nước thải : $8.425,90\text{ m}^3/\text{ngđ}$.

- Thiết kế trạm xử lý nước thải công suất dự kiến : $9.500,00\text{ m}^3/\text{ngđ}$.

- 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.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

1. Căn cứ quy hoạch được duyệt với những nội dung chính nêu trên, cơ quan quản lý về quy hoạch xây dựng các cấp hướng dẫn, cung cấp thông tin về quy hoạch cho các chủ đầu tư biết, thực hiện. Đồng thời, làm căn cứ thực hiện quản lý đất, lập các dự án đầu tư xây dựng, xác định điều kiện kêu gọi đầu tư phù hợp.

2. Trong thời hạn **15 ngày** làm việc, kể từ ngày quy hoạch được duyệt Công ty Cổ phần DPV Đắc Lắc có trách nhiệm phối hợp với UBND xã Cuôr Đăng, Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh công bố rộng rãi quy hoạch xây dựng để tổ chức, cá nhân biết, kiểm tra và thực hiện; Phối hợp với Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh để ban hành Quy định quản lý theo Đồ án quy hoạch; tổ chức cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch chi tiết được duyệt theo quy định của pháp luật hiện hành; chuyển giao hồ sơ quy hoạch được phê duyệt cho UBND xã Cuôr Đăng, các Sở: Nông nghiệp Môi trường, Xây dựng, Tài chính, Công Thương để quản lý theo quy định.

3. Quá trình tổ chức thực hiện, nếu xét thấy có những điều chỉnh cục bộ so với quy hoạch được duyệt, Công ty Cổ phần DPV Đắc Lắc chủ động phối hợp với UBND xã Cuôr Đăng tổng hợp ý kiến, báo cáo Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh xem xét, quyết định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh; Giám đốc Công ty Cổ phần DPV Đắc Lắc; Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- UBND tỉnh (để báo cáo);
- Sở Xây dựng;
- Công ty CP DPV Đắc Lắc;
- UBND xã Cuôr Đăng;
- Lưu VT, VP, QLNV.

TRƯỞNG BAN

Đinh Xuân Diệu