

QUYẾT ĐỊNH

**V/v phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng
Cụm công nghiệp Ea Dăh, huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk.**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 19/2008/TT-BXD ngày 20/11/2008 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn thực hiện việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng khu công nghiệp, khu kinh tế;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số: 184/TTr-SXD ngày 30/11/2012 và Báo cáo thẩm định số: 77-12/TĐ-QHXD ngày 29/11/2012,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Cụm công nghiệp Ea Dăh, huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk với các nội dung chủ yếu sau:

1. Tên dự án: Quy hoạch chi tiết xây dựng Cụm công nghiệp Ea Dăh, huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk.

2. Chủ đầu tư: Ủy ban nhân dân huyện Krông Năng.

3. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch:

- Địa điểm quy hoạch xây dựng: Thuộc thôn Xuân Lạng, xã Ea Dăh, huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk; nằm giáp Quốc lộ 29, cách thị trấn Krông Năng khoảng 16 km (theo hướng đi tỉnh Phú Yên).

- Diện tích quy hoạch xây dựng: 49,75 ha.

- Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch:

+ Phía Tây Nam giáp Quốc lộ 29;

+ Các hướng khác giáp đất nông nghiệp.

- Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

4. Đơn vị lập quy hoạch: Công ty TNHH Hà Mai.

- Chủ trì thiết kế: KTS. Hồ Đình Hiếu.

5. Tính chất:

- Là Cụm công nghiệp đa ngành, tập trung các nhà máy, xí nghiệp công nghiệp có quy mô vừa và nhỏ, ít gây ô nhiễm môi trường (cấp độc hại từ cấp 3 đến cấp 5);



- Ngành nghề sản xuất: Đa ngành, trọng tâm là các ngành công nghiệp: Cơ khí; sản xuất vật liệu xây dựng; chế biến thực phẩm, nông, lâm sản; sản xuất hàng thủ công mỹ nghệ; các ngành nghề tiểu thủ công nghiệp.

6. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội, quy hoạch phát triển công nghiệp tỉnh Đắk Lắk đến năm 2020;

- Làm căn cứ lập, triển khai các dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật, kêu gọi đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Cụm công nghiệp, thu hút đầu tư xây dựng nhà máy, cơ sở sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp;

- Làm cơ sở quản lý xây dựng và quản lý đất đai theo quy hoạch.

7. Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu trong khu công nghiệp:

STT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị	Chỉ tiêu quy hoạch	Tỷ lệ (%)
I	Chỉ tiêu về sử dụng đất:	ha	49,75	100,00
	Trong đó:			
1	- Đất xây dựng nhà máy xí nghiệp, gồm:	ha	31,19	62,70
	+ Đất công nghiệp sạch:	ha	9,72	19,54
	+ Đất công nghiệp có khả năng gây ô nhiễm	ha	21,47	43,16
2	- Đất XD công trình hành chính, dịch vụ	ha	1,25	2,51
3	- Đất cây xanh cách ly	ha	4,92	9,88
4	- Đất xây dựng công trình đầu mối HTKT	ha	1,56	3,13
5	- Đất kho bãi	ha	2,22	4,46
6	- Đất giao thông	ha	8,61	17,32
II	Chỉ tiêu về mật độ xây dựng:			
1	- Xây dựng nhà máy, xí nghiệp	%	50 ÷ 60	
2	- Công trình hành chính, dịch vụ	%	35 ÷ 40	
III	Tầng cao:			
1	- Khu nhà máy xí nghiệp	tầng	1 ÷ 2	
2	- Khu các công trình hành chính, dịch vụ	tầng	1 ÷ 5	
IV	Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:			
1	- Chỉ tiêu cấp nước:			
	+ Nước sản xuất công nghiệp	m ³ /ha.ngđ	30	
	+ Nước thương mại dịch vụ	%/Nước SX	10	
2	- Chỉ tiêu thoát nước bản VSMT:			
	+ Tỷ lệ thu gom và xử lý nước thải CN	%	100	
	+ Khối lượng chất thải rắn	tấn/ha.ngđ	0,15 ÷ 0,25	
3	- Chỉ tiêu cấp điện:			
	+ Khu nhà máy, xí nghiệp	kw/ha	200 ÷ 300	
	+ Công trình hành chính, dịch vụ	W/m ² sàn	30	

8. Định hướng kiến trúc cảnh quan:

a) Kiến trúc và tổ chức không gian: (Bản vẽ QH-03ED)

- Khu trung tâm điều hành, dịch vụ và khu trưng bày và giới thiệu sản phẩm: Bố trí giáp với trục đường trung tâm và đường gom giáp Quốc lộ 29, tạo nên kiến trúc cảnh quan của Cụm công nghiệp, khai thác các yếu tố tự nhiên, hình thức kiến trúc các công trình hành chính, dịch vụ đặc trưng vùng Tây Nguyên tạo không gian điểm nhấn cho Cụm công nghiệp;

- Khu sản xuất công nghiệp: Công trình công nghiệp kiến trúc đơn giản, hiện đại, màu sắc và sử dụng vật liệu xây dựng hài hòa không gian; tầng cao xây dựng Cụm công nghiệp tùy theo dây chuyền công nghệ; mật độ xây dựng tối đa 60%; khoảng lùi công trình công nghiệp tối thiểu 8m;

- Cây xanh trong nội bộ khuôn viên nhà máy và khu điều hành dịch vụ sử dụng cây cao tán kết hợp vườn hoa, thảm cỏ được đầu tư đồng thời với dự án, mật độ cây xanh trong từng khu dự án tối thiểu 15%.

b) Quy hoạch sử dụng đất: (Bản vẽ QH-04ED)

- Khu trung tâm điều hành - Dịch vụ (ký hiệu HCDV): Diện tích đất xây dựng là 1,25ha, chiếm tỷ lệ 2,51% diện tích đất Cụm công nghiệp, gồm: Dịch vụ tổng hợp (tư vấn khoa học, kỹ thuật, công nghệ, hướng nghiệp...); các văn phòng đại diện; khu trưng bày và giới thiệu sản phẩm; dịch vụ y tế; dịch vụ ăn uống, vận tải, tài chính; an ninh và bảo vệ Mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao công trình 1-5 tầng;

- Các khu xây dựng nhà máy, xí nghiệp công nghiệp (ký hiệu HCDV): Diện tích là: 31,19ha, chiếm tỷ lệ 62,70% diện tích đất Cụm công nghiệp được bố trí tại các khu có ký hiệu CN1, CN2, CN3, CN4, CN5 và CN6 phân theo loại hình công nghiệp:

+ Đất công nghiệp sạch: Khu đất nằm ở phía Tây, Tây Nam của khu quy hoạch có ký hiệu CN1 (gồm: CN1-1, CN1-2,...CN1-12), CN2 (gồm: CN2-1, CN2-2,...CN2-8) bố trí cho ngành công nghiệp cấp độ hại từ cấp IV-V, diện tích 9,72ha. Trong đó, các khu được chia thành các modul $\sim 0,3 \div 0,75$ ha nhằm thu hút các loại hình công nghiệp có quy mô và yêu cầu mặt bằng đất xây dựng phù hợp như: hàng tiêu dùng, công nghiệp thực phẩm, cơ khí lắp ráp... Mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao công trình theo yêu cầu của công nghệ;

+ Đất công nghiệp có khả năng gây ô nhiễm: Khu các công nghiệp có khả năng gây ô nhiễm có ký hiệu CN3 (gồm: CN3-1, CN3-2,...CN3-6), CN4 (gồm: CN4-1, CN4-2,...CN4-12), CN5 (gồm: CN5-1, CN5-2,...CN5-12), CN6 (gồm: CN6-1, CN6-2), diện tích 21,47ha. Trong đó, các khu được chia thành các modul $\sim 0,3 \div 1,75$ ha nhằm thu hút các loại hình công nghiệp có quy mô và yêu cầu mặt bằng đất xây dựng phù hợp như: Chế biến nông lâm sản, công nghiệp vật liệu xây dựng, chế biến phân bón... Mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao công trình theo yêu cầu của công nghệ.

- Đất công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối (ký hiệu KT1 và KT2): Diện tích 1,56ha, chiếm tỷ lệ 3,13%. Bao gồm: Trạm điện, trạm xử lý nước sạch, trạm xử lý nước thải được bố trí ở các lô đất công trình hạ tầng kỹ thuật. Các lô đất này có

diện tích đáp ứng với quy mô và công suất của các công trình đầu mối cần thiết kể;

- Đất kho tàng, bến bãi (ký hiệu K): Diện tích 2,22ha, chiếm tỷ lệ 4,46%. Vị trí nằm phía Tây Bắc khu quy hoạch, được bố trí để xây dựng kho và bãi tập trung hàng hóa phục vụ cho toàn Cụm công nghiệp;

- Đất cây xanh tập trung (ký hiệu CX và CXCL): Diện tích 4,92ha, chiếm tỷ lệ 9,88%, tập trung cây xanh cao tán, tạo không gian cách ly và bảo vệ môi trường;

- Đất giao thông, bến bãi đậu xe: Tổng diện tích đất giao thông là 8,61ha, chiếm tỷ lệ 17,32%, bao gồm hệ thống giao thông trong vùng quy hoạch và bãi đậu đỗ xe được bố trí trên trục chính vào Cụm công nghiệp, kết hợp sân bãi đậu đỗ các loại xe: xe buýt, xe đưa đón công nhân viên.

9. Giải pháp quy hoạch xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch Giao thông : (Bản vẽ QH-05ED)

- Giao thông đối ngoại (ngoài phạm vi lập quy hoạch):

+ Đường Quốc lộ 29: Đoạn theo hướng Tây Bắc – Đông Nam đi dọc qua ranh giới phía Đông khu đất quy hoạch, Cụm công nghiệp được kết nối với Quốc lộ 29 qua một công chính. Bố trí không gian cây xanh giữa cụm công nghiệp và Quốc lộ đảm bảo các yêu cầu về tổ chức đường ngang theo quy định.

- Mạng lưới giao thông trong khu quy hoạch: Gồm 2 loại đường: Trục chính trung tâm và đường phân khu vực.

Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường giao thông trong vùng quy hoạch:

Số TT	Loại đường	Ký hiệu mặt cắt	Lộ giới (m)	Mặt cắt quy hoạch (m)	
				Via hè 2 bên	Mặt đường + Phân cách
01	Đường N1	2-2	24	2 x 8,00	8,00
02	Đường N2 (đường trục chính trung tâm)	1-1	35	2 x 8,00	(2x8,00) + 3,00
03	Đường N3	2-2	24	2 x 8,00	8,00
04	Đường D1	2-2	24	2 x 8,00	8,00
05	Đường D2	2-2	24	2 x 8,00	8,00
06	Đường D3	2-2	24	2 x 8,00	8,00

b) Quy hoạch Cấp điện: (Bản vẽ QH-09ED)

- Nguồn điện: Nguồn điện dự kiến cấp cho Cụm công nghiệp đầu nối trực tiếp tại vị trí trạm điện Ea Dăh T23N (DD475E79) đường dây 22/0.4KV cách góc phía Tây Bắc của Cụm công nghiệp khoảng 200m. Vị trí đầu nối do Điện lực thỏa thuận;

- Lưới điện: Lưới điện trung thế 22KV được thiết kế đi nổi, được xây dựng dọc theo các tuyến đường tạo thuận lợi cho việc đầu nối vào các nhà máy và kết hợp chiếu sáng công cộng;

- Các trạm biến áp lưới 22/0,4KV bố trí tại trung tâm phụ tải điện các khu vực. Các trạm biến áp lưới và lưới điện hạ thế trong các nhà máy sẽ do các chủ

đầu tư đầu tư xây dựng theo quy phạm ngành Điện. Dung lượng trạm lưới phụ thuộc thiết kế và dây chuyền công nghệ từng nhà máy;

- Lưới điện chiếu sáng dọc các tuyến đường thiết kế chủ yếu đi chung cột với lưới điện trung thế, Các tuyến điện chiếu sáng dùng cột riêng, sử dụng cột thép cao 10m, với dây dẫn là cáp ngầm XLPE/Cu/PVC. Nguồn cấp cho chiếu sáng được lấy tại trạm hạ áp đặt tại trung tâm điều hành.

c) Quy hoạch cấp nước – Phòng cháy chữa cháy: (Bản vẽ QH-08ED)

- Nhà máy (trạm) cấp nước: Nguồn nước được khai thác từ nước mặt tại suối phía Đông Bắc kết hợp giếng khoan được chuyển tải từ tuyến ống chuyển tải có đường kính $\phi 150 \div \phi 200$ về trạm xử lý công suất $1.200\text{m}^3/\text{ng.đ}$ được bố trí trong khu chức năng xây dựng công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật;

- Tuyến ống phân phối: Nước sau khi xử lý được bơm vào bể chứa nước sạch, từ bể chứa nước sạch cấp nước cho các công trình, các khu chức năng đường kính ($\phi 50 \div \phi 150$). Tổ chức theo sơ đồ mạng vòng khép kín;

- Lắp đặt họng cứu hỏa trên các tuyến đường chính và đường phân khu đảm bảo bán kính phục vụ theo yêu cầu kỹ thuật về PCCC;

- Nước tưới cây, rửa đường được tái sử dụng nguồn nước sau khi xử lý đảm bảo tiết kiệm, sử dụng hiệu quả nguồn tài nguyên nước.

d) San nền- thoát nước mặt - VSMT: (Bản vẽ HT-01 ; HT-07)

- *San nền:*

- + Tổ chức san nền độc lập cho từng khu chức năng, từng dự án, không phá vỡ hiện trạng địa hình, độ dốc tự nhiên toàn vùng quy hoạch;

- + Cao độ san nền không chế được xác định tại cao trình vị trí các nút giao thông.

- *Thoát nước mặt:*

- + Căn cứ theo địa hình tự nhiên, hướng thoát nước chính của khu vực từ hướng Tây Bắc đến Đông Nam theo hướng tiêu thoát tự chảy;

- + Tuyến thoát nước mặt đi riêng (không đi chung với thoát nước bản), sử dụng cống bê tông ly tâm D400 ÷ D1.200 bố trí theo các trục giao thông;

- + Cửa xả được nối với suối cận hiện có phía Đông khu vực quy hoạch.

- *Thoát nước bản:* Nước thải sản xuất và sinh hoạt được xử lý cục bộ trong công trình đạt các yêu cầu theo quy định hiện hành trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước thải chung dẫn về nhà máy xử lý nước thải tập trung của Cụm công nghiệp được đặt ở phía Đông Nam. Công suất nhà máy xử lý nước thải $900 \div 1.000\text{m}^3/\text{ng.đ}$. Sử dụng ống PVC, mạng lưới tuyến thoát nước thải được bố trí dọc theo các tuyến đường theo địa hình tự chảy.

- *Quản lý chất thải rắn:* Tổ chức đơn vị dịch vụ công ích vệ sinh môi trường để thu gom chất thải rắn thông thường và bố trí trạm trung chuyển chất thải rắn trong Cụm công nghiệp. Xử lý chất thải rắn tại khu xử lý chất thải rắn tập trung của địa phương.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Căn cứ quy hoạch được duyệt với những nội dung chính nêu trên, cơ quan quản lý Cụm công nghiệp và các cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng các cấp hướng dẫn, cung cấp thông tin về quy hoạch cho các chủ đầu tư xây dựng biết, thực hiện. Đồng thời, làm căn cứ quản lý đất và xây dựng Cụm công nghiệp; xây dựng các chính sách kêu gọi đầu tư phù hợp điều kiện địa phương.

2. Trong thời hạn 30 ngày làm việc, kể từ ngày Đồ án quy hoạch được UBND tỉnh phê duyệt, UBND huyện Krông Năng có trách nhiệm công bố rộng rãi quy hoạch xây dựng để tổ chức, cá nhân biết kiểm tra và thực hiện.

3. Giao cho UBND huyện Krông Năng lập hồ sơ cắm mốc các tuyến giao thông ngoài thực địa theo quy hoạch xây dựng được duyệt làm cơ sở cho việc quản lý đất đai, xây dựng công trình theo quy hoạch.

4. Ủy quyền cho Chủ tịch UBND huyện Krông Năng ban hành Điều lệ quản lý Quy hoạch xây dựng chi tiết Cụm công nghiệp trong thời gian 60 ngày sau khi có văn bản thỏa thuận của Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên – Môi trường, đảm bảo việc quản lý Quy hoạch theo pháp luật.

5. Quá trình tổ chức thực hiện xét thấy cần có những nội dung cần điều chỉnh cục bộ so với Quy hoạch được duyệt, UBND huyện Krông Năng tổng hợp ý kiến các ngành, báo cáo Sở Xây dựng để kiểm tra, đề xuất UBND tỉnh quyết định.

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

Chánh văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Giao thông vận tải, Công thương, Nông nghiệp và phát triển Nông thôn; Chủ tịch UBND huyện Krông Năng, Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /s. *tuw*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
 - CT, các PCT UBND tỉnh;
 - CVP, các PVP UBND tỉnh;
 - Lưu: VT, CN (VT-22). *Ux*
- (QĐUB-1/500 Cụm CN Ea Dăh, huyện Krông Năng)



Trần Hiếu