

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu Khu công nghiệp Phú Bình,
huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng (tỷ lệ 1/2.000)**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/06/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng; số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;

Căn cứ Quyết định số 1848/QĐ-TTg ngày 27/12/2018 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Lâm Đồng đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Văn bản số 939/TTg-CN ngày 21/7/2020 của Thủ tướng Chính phủ về việc Đề án điều chỉnh, bổ sung quy hoạch phát triển các khu công nghiệp tỉnh Lâm Đồng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 1511/QĐ-UBND ngày 26/8/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng về việc phê duyệt nhiệm vụ, dự toán quy hoạch phân khu Khu công nghiệp Phú Bình, huyện Đức Trọng (tỷ lệ 1/2.000);

Căn cứ Nghị quyết số 154/NQ-HĐND ngày 09/12/2022 của Hội đồng nhân dân tỉnh Lâm Đồng về việc thông qua Đồ án quy hoạch phân khu Khu công nghiệp Phú Bình, huyện Đức Trọng (tỷ lệ 1/2.000);

Xét Tờ trình số 05/TTr-KCN ngày 30/5/2023 của Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh và Tờ trình số 1387/TTr-SXD ngày 16/6/2023 của Sở Xây dựng (đính kèm báo cáo kết quả thẩm định số 98/SXD-QHKT ngày 16/6/2023 của Sở Xây dựng) về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu Khu công nghiệp Phú Bình, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng (tỷ lệ 1/2.000),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu Khu công nghiệp Phú Bình, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng (tỷ lệ 1/2.000), với nội dung chủ yếu sau:

1. Phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch:

a) Vị trí: Khu vực lập quy hoạch thuộc thôn Phú Bình, thôn Phú An, xã Phú Hội, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng, ranh giới cụ thể:

- Phía Bắc: Giáp đường vào thác Pongour;
- Phía Nam: Giáp sông Đa Nhim;
- Phía Đông: Giáp đất quy hoạch đường cao tốc Dầu Giây - Liên Khương, đất nông nghiệp và đất ở;
- Phía Tây: Giáp sông Đa Nhim.

b) Quy mô diện tích lập quy hoạch: 246 ha.

2. Tính chất: Là khu công nghiệp đa ngành được tập trung đầu tư xây dựng có hệ thống hạ tầng kỹ thuật, dịch vụ đồng bộ. Ưu tiên các ngành công nghiệp chế biến nông lâm sản, thực phẩm, phân bón, công nghiệp công nghệ cao, cơ khí, điện tử, dệt may da giày, hàng tiêu dùng và công nghiệp phụ trợ.

3. Chức năng: Là khu sản xuất công nghiệp có công nghệ tiên tiến; 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 giao thông và công trình hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

4. Định hướng ngành nghề đầu tư vào khu công nghiệp: Là khu công nghiệp đa ngành kết hợp dịch vụ vận tải kho vận; tập trung đầu tư xây dựng có hệ thống hạ tầng kỹ thuật, dịch vụ đồng bộ, hiện đại, bố trí các loại hình sản xuất công nghiệp, hiện đại, tiên tiến, ít ô nhiễm môi trường. Các loại hình công nghiệp, gồm: ngành công nghiệp chế biến, sản xuất (khoảng 50%); ngành công nghiệp hỗ trợ (khoảng 30%); vận tải kho bãi (khoảng 20%).

5. Dự báo nhu cầu lao động: Dự kiến quy mô lao động trong khu công nghiệp khoảng 12.500 lao động.

6. Quy hoạch sử dụng đất:

a) Cơ cấu phân khu chức năng: Dựa vào địa hình tự nhiên và ưu thế phát triển của khu vực dự kiến phân vùng quy hoạch phát triển như sau: vùng phía Bắc và Đông Bắc (không gian hành chính, dịch vụ, công nghiệp ít ô nhiễm), vùng phía Nam và Tây Nam (phát triển công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật, công nghiệp ô nhiễm).

b) Các chức năng chính: Khu nhà xưởng công nghiệp; khu kho vận; khu hành chính, dịch vụ thương mại; khu công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật; khu cây xanh; đường giao thông, bãi đỗ xe.

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

TT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích	Tỷ lệ	Mật độ xây dựng
			(ha)	(%)	(%)
1	Đất nhà xưởng	CN	170,23	69,20	60
2	Đất kho vận	K	5,80	2,36	60
3	Đất hành chính, dịch vụ	CC	2,80	1,14	50
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	4,50	1,83	40
5	Đất cây xanh cách ly, cảnh quan	CX	30,54	12,41	5
6	Đất giao thông		32,13	13,06	
6.1	Đất bãi đỗ xe và xưởng sửa chữa	P	2,53	1,03	5
6.2	Đất giao thông		29,60	12,03	
	Tổng diện tích		246,00	100,00	

c) Quy hoạch sử dụng đất các phân khu:

- Đất nhà xưởng công nghiệp (ký hiệu từ là CN-1 ÷ CN-13): Tổng diện tích 170,23 ha, chiếm 69,20% diện tích toàn khu.

+ Các khu đất nhà xưởng được bố trí tập trung bám theo hệ thống đường giao thông chính và các trục đường nhánh trong khu công nghiệp, nhằm thuận tiện sản xuất và trao đổi hàng hóa.

+ Khu (ký hiệu CN-1 đến CN-4, CN-5A, CN-8 đến CN-12), bố trí các loại hình công nghiệp chính, gồm: công nghiệp chế biến nông sản, thực phẩm, lâm sản; khu ký hiệu CN-5B bố trí đất công nghiệp cho các doanh nghiệp thuộc diện ưu tiên, doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp công nghiệp hỗ trợ; các khu nhà xưởng (ký hiệu CN-6, CN-7 và CN-13) bố trí các loại hình công nghiệp phụ trợ, cơ khí chế tạo, hàng tiêu dùng...

- Đất kho vận (ký hiệu là K): Tổng diện tích 5,80 ha, chiếm 2,36% diện tích toàn khu.

- Đất hành chính, dịch vụ (ký hiệu CC): Tổng diện tích 2,80 ha, chiếm 1,14% diện tích toàn khu.

+ Khu hành chính dịch vụ bố trí nằm tại lõi vào chính và ở phía trục đường chính vào khu công nghiệp nhằm phục vụ tốt cho toàn khu và tạo cảnh quan, biểu tượng cho khu công nghiệp.

+ Bố trí các công trình: Khu trung tâm điều hành, quản lý của khu công nghiệp; khu giới thiệu, trưng bày sản phẩm; khu hải quan, thuế quan, ngân hàng, bưu điện; khu thể dục thể thao, dịch vụ và tiện ích phục vụ cho khu công nghiệp.

- Đất hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu HTKT-01, KTHT-02, HTKT-03, HTKT-04): Tổng diện tích 4,5 ha, chiếm 1,83% diện tích toàn khu; bố trí: Khu trạm xử lý nước thải (HTKT-01), diện tích 1,52 ha; khu trạm bơm nước cấp I (HTKT-02), diện tích 0,54 ha; khu nhà máy nước (HTKT-03), diện tích 1,56ha; khu đất xây dựng trạm điện 110kV (HTKT-04), diện tích 0,88 ha tại vị trí giáp tuyến đường ĐH3, gần lõi ra/vào chính của khu công nghiệp.

- Đất cây xanh cách ly, cây xanh cảnh quan: Tổng diện tích 30,54 ha, chiếm 12.41% diện tích toàn khu, cụ thể:

+ Đất cây xanh cách ly (ký hiệu CXCL), diện tích 22,37 ha.

+ Đất cây xanh cảnh quan (ký hiệu CXCQ1, CXCQ2, CXCQ3, CXCQ4), diện tích 8,17ha.

+ Mặt nước: Kết nối suối hiện trạng dẫn nước ra sông Đa Nhim nằm ngoài ranh khu công nghiệp Phú Bình.

- Đất giao thông: Tổng diện tích 32,13 ha, chiếm tỷ lệ 13,06% diện tích toàn khu, cụ thể:

+ Đường giao thông nội khu khoảng 29,60 ha (bao gồm các trục đường chính và trục đường nhánh của khu công nghiệp), chiếm tỷ lệ 12,03% diện tích toàn khu.

+ Bãi đỗ xe và xưởng sửa chữa (ký hiệu P): Diện tích 2,53 ha, chiếm tỷ lệ 1,03% diện tích toàn khu, trong đó: bãi đỗ xe diện tích 2,3 ha, đáp ứng nhu cầu đỗ xe cho khoảng 200 xe tải hạng nặng, 150 xe container và 200 xe Bus (50 chỗ) có thể dừng đỗ cùng lúc; bố trí thêm 01 xưởng sửa chữa có diện tích khoảng 0,23 ha.

(Chi tiết theo Phụ lục 01 đính kèm)

7. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

a) Không gian khu hành chính dịch vụ khu công nghiệp:

- Khu hành chính dịch vụ khu công nghiệp (gồm 01 vị trí tiếp giáp với trục đường chính vào khu công nghiệp và trục đường huyện ĐH3).

- Các công trình trong khu vực này được bố trí xây dựng tập trung thành một tổng thể không gian quy hoạch - kiến trúc thống nhất đẹp và hiện đại, tạo điểm nhấn, đảm bảo sự hài hòa về tổng thể, góp phần tạo nên bộ mặt kiến trúc riêng cho khu công nghiệp.

- Tổ chức một công trình có khối tích lớn, gồm: Các khu chức năng chính ở vị trí cửa ngõ của khu đất, khu vực gần đường giao thông bố trí công trình thương mại, dịch vụ, các tiện ích ngân hàng, y tế, tạo thành khu vực đa chức năng phục vụ cho cán bộ, công nhân.

b) Không gian khu sản xuất (các nhà máy, xí nghiệp, kho tàng...):

- Toàn bộ các nhà máy bố trí hài hòa dọc trục đường chính, đảm bảo không gian kiến trúc và thuận tiện cho việc phối kết hợp kiến trúc toàn khu; không gian kiến trúc đa dạng theo chức năng sử dụng của từng nhà máy, xí nghiệp. Khuyến khích các nhà máy xây dựng hiện đại, sử dụng công nghệ tiên tiến, công nghệ sạch theo hướng sinh thái.

- Các nhà máy được quy hoạch từ 01 đến 05 tầng cao; một số nhà máy sản xuất công nghiệp nhẹ được xây cao tầng, bố trí gần trung tâm khu công nghiệp tạo không gian và hướng nhìn ra ngoài.

- Không gian kho bãi thoáng ngoài trời kết hợp với không gian kho trong nhà bố trí hợp lý, linh hoạt.

c) Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường:

- Việc quy hoạch các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật ở những vị trí phù hợp với đầu nối với hạ tầng kỹ thuật, các công trình đều có hệ thống cây xanh, thảm cỏ cách ly.

- Trạm xử lý nước thải được bố trí với quy mô phù hợp để đảm bảo đáp ứng được yêu cầu thoát nước thải của toàn khu.

d) Đường giao thông:

- Hệ thống đường giao thông được thiết kế theo đường chính và phân nhánh tuyến.

- Mạng lưới đường trong khu công nghiệp được bố trí theo nguyên tắc: (i) Các tuyến đường phụ chạy song song và vuông góc với trục đường chính của khu công nghiệp, đảm bảo tiêu chuẩn cho lưu thông có kích thước lớn, vận chuyển hàng hóa các điểm dừng; (ii) Thiết kế hệ thống cây xanh trên vỉa hè với khoảng cách từ 7 - 10m/1hố tạo cảnh quan cho khu công nghiệp.

đ) Không gian cây xanh, mặt nước trong khu công nghiệp: Hệ thống không gian cây xanh cách ly được bố trí xung quanh khu công nghiệp kết hợp với cây xanh dọc các tuyến đường tạo thành hệ thống cây xanh sinh thái và cảnh quan với những không gian xanh công viên, vườn hoa bố trí xen kẽ vào các khu vực sản xuất tạo thành một thể không gian xanh hoàn chỉnh.

e) Trục giao thông cảnh quan:

- Không gian cửa ngõ, lối ra/vào chính của khu công nghiệp được tổ chức mang nét đặc trưng riêng, với không gian mở và khu cây xanh thoáng rộng tạo điểm nhấn và ấn tượng khi bước vào khu công nghiệp.

- Trục đường chính vào khu công nghiệp từ lối vào cổng chính theo hướng trục Bắc Nam, là trục đường cảnh quan chính của khu công nghiệp (lộ giới 35m) được quy hoạch với dải phân cách là trục cây xanh cảnh quan 2m ở giữa, kết hợp các đảo thoáng rộng với các điểm nhấn là biểu tượng trang trí; mặt đường được thiết kế thoáng rộng với mỗi bên 3 làn xe; hè đường mỗi bên rộng 6m, trong đó phần lát hè cho người đi bộ khoảng 2,5m, phần còn lại trồng thảm cỏ, cây bụi và cây xanh cảnh quan, tạo bóng mát. Trục đường chính (đoạn từ cổng chính vào đến khu trung tâm) bố trí 02 dải cây xanh cảnh quan nằm hai bên đường với chiều rộng 20m.

- Ngoài trục đường chính Bắc Nam, tổ chức 01 trục đường chính (lộ giới 35m) chạy vuông góc với trục đường Bắc Nam, kết nối thuận lợi giữa Khu công nghiệp Phú Bình với Khu dân cư kế cận Khu công nghiệp.

- Các trục đường nhánh nội bộ kết nối với trục chính, phân chia và tiếp cận tới từng khu đất xây dựng; bố trí các tuyến đường đi dạo trong các khu công viên cây xanh, cây xanh dọc sông Đa Nhím.

8. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

a) Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Hướng tiếp cận chính là tuyến đường huyện ĐH3 (dự kiến mở rộng), kết nối khu công nghiệp Phú Bình với Quốc lộ 20 và định hướng hình thành trục giao thông chuyên dụng kết nối từ Khu công nghiệp Phú Bình với trục ĐT724 kết nối nút giao cao tốc Dầu Giây - Liên Khương.

- Giao thông đối nội:

- + Cấu trúc mạng lưới giao thông đối nội với mặt cắt lòng đường tối thiểu 15,0m đảm bảo lưu thông thuận lợi; quy mô mặt cắt từ 25,0m đến 35,5m.

- + Trục giao thông chính kết hợp cảnh quan được thiết kế rộng 35m kết nối toàn bộ khu công nghiệp; hè đường tối thiểu mỗi bên rộng từ 5,0 ÷ 6,0m.

- Quy mô mặt cắt:

- + Mạng lưới đường giao thông trong khu công nghiệp được thiết kế điều chỉnh để phù hợp với quy hoạch sử dụng đất mới và địa hình của khu vực.

- + Mạng lưới đường giao thông: đường trục chính khu công nghiệp, chỉ giới đường đỏ 35 (thiết kế mặt đường 2 x 10,5m; vỉa hè hai bên 2 x 6,0m; dải phân cách giữa 2,0m); đường nội bộ khu công nghiệp, chỉ giới đường đỏ 25m (thiết kế mặt đường 2 x 7,0m; vỉa hè hai bên 2 x 5,5m).

b) Bãi đỗ xe: Các công trình công cộng, nhà máy... được thiết kế đảm bảo nhu cầu đỗ xe và theo quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam; bố trí 01 bãi đỗ xe tại phía Đông Bắc phục vụ nhu cầu đỗ xe chung trong khu công nghiệp kết hợp với xưởng sửa chữa, diện tích 2,53 ha (trong đó: bãi đỗ xe 2,3 ha; xưởng sửa chữa 0,23 ha), đáp ứng nhu cầu đỗ xe cho khoảng: 200 xe tải hạng nặng, 150 xe container và 200 xe Bus (50 chỗ) có thể dừng đỗ cùng lúc.

c) Đầu nối giao thông: Khu công nghiệp đầu nối cùng cấp và trực tiếp với tuyến đường huyện ĐH3. Tuyến đường ĐH3 quy hoạch mở rộng lòng đường lên 30 m (bao gồm cả vỉa hè và lòng đường đảm bảo giao thông thông suốt, tổ chức kẻ vạch phân làn dẫn hướng và có các biển báo hiệu an toàn giao thông; ngoài ra kết nối khu công nghiệp Phú Bình với cao tốc Dầu Giây - Liên Khương tại nút giao với ĐT724, cách khu công nghiệp khoảng 5 km.

(Chi tiết theo Phụ lục 02 đính kèm)

b) Chuẩn bị kỹ thuật:

- San nền: Thiết kế san nền theo địa hình tự nhiên, san gạt cục bộ trong từng khu vực. Giải pháp san nền bám sát với địa hình tự nhiên, đảm bảo hạn chế san gạt là thấp nhất.

- Thoát nước mặt: Nước mưa được thu gom vào các tuyến cống gần nhất dọc các trục đường giao thông. Mạng lưới thoát nước mưa được phân chia thành nhiều lưu vực nhỏ để xả ra hệ thống mương đào dọc theo ranh đất và thoát ra sông Đa Nhim.

c) Cấp nước:

- Nguồn nước:

+ Tổng nhu cầu dùng nước dự kiến khoảng 9.600m³/ngày đêm.

+ Nguồn cấp nước: Sử dụng mạng cung cấp chung của đô thị Liên Nghĩa (mở rộng) với công suất hiện tại là 4.500m³/ngày đêm. Do hệ thống cấp nước quy hoạch chung đô thị Đức trọng chưa được đầu tư xây dựng để đầu nối nên thực hiện đầu tư xây dựng nhà máy cấp nước phục vụ riêng cho khu công nghiệp Phú Bình và khu dân cư kế cận khu công nghiệp Phú Bình với công suất dự kiến 13.000m³/ngày đêm (cấp cho khu công nghiệp và khu dân cư kế cận), nguồn nước thô lấy từ sông Đa Nhim.

- Mạng lưới cấp nước:

+ Xây dựng đường ống dẫn nước thô HDPE Ø400 từ sông Đa Nhim qua trạm bơm nước (ký hiệu HTKT-02) đến trạm xử lý nước mặt của khu công nghiệp.

+ Giải pháp mạng lưới được chọn là mạng vòng kết hợp mạng cụt cấp nước cho nhu cầu sinh hoạt, cứu hỏa và mọi nhu cầu khác. Hệ thống cấp nước cứu hỏa được thiết kế chung với hệ thống cấp nước sinh hoạt. Trụ cứu hỏa được đặt trên đường kính ống > D100mm bố trí cách nhau tối đa 150m; tại các vị trí thuận tiện

nghư ngã ba, ngã tư gần các công trình.

d) Cấp điện:

- Tổng công suất sử dụng điện toàn khu: 37,63MVA.
- Nguồn cung cấp từ trạm 110/22kV huyện Đức Trọng, công suất (25+40) MVA và cách trạm 220Kv huyện Đức Trọng 5km, công suất 2x125MVA-220/110/22kV.
- Dự kiến bố trí 06 trạm biến áp 22/0,4kV, trong ranh giới quy hoạch để cấp điện chiếu sáng, nhà điều hành, hạ tầng kỹ thuật.
- Chiếu sáng đường giao thông dùng đèn Led cao áp, có phân bố ánh sáng bán kính rộng, sử dụng bóng led để chiếu sáng đường đi.

đ) Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn:

- Thoát nước thải: Tổng lượng nước thải thu gom khoảng 7.215m³/ngày đêm; nước thải từ các nhà xưởng, sinh hoạt được thu gom và dẫn về hệ thống xử lý tập trung của khu công nghiệp (công suất 7.500m³/ngày đêm) bằng hệ thống riêng biệt với hệ thống nước mưa; nước thải sau khi xử lý được xả ra nguồn tiếp nhận của khu vực.
- Quản lý chất thải rắn: Tổng lượng chất thải rắn khoảng 60 tấn/ngày đêm; rác thải trong từng nhà máy được phân thành 2 loại (rác thải sinh hoạt và rác thải sản xuất); trong đó: rác thải sản xuất được thu gom tại các nhà máy sản xuất chuyển đến khu xử lý rác thải tập trung của địa phương; rác thải sinh hoạt được tập kết tại các vị trí thu gom theo hoạch được duyệt. Rác thải được vận chuyển về khu tập kết và xử lý rác thải của địa phương để xử lý.

e) Thông tin liên lạc: Nguồn cấp thông tin liên lạc cho khu vực dự kiến được lấy tổng đài Host khu vực thị trấn Liên Nghĩa. Tuyến cáp quang hạ ngầm trên vỉa hè, độ sâu trong hào cáp, khoảng cách đến chân các công trình phải đảm bảo tiêu chuẩn kỹ thuật.

9. Giải pháp bảo vệ môi trường:

a) Thiết lập hệ thống quan trắc giám sát môi trường; xây dựng hệ thống thu gom, xử lý nước mưa, nước thải, chất thải rắn theo quy hoạch; hạn chế khai thác nguồn nước ngầm; tuyên truyền, nâng cao ý thức và thực hiện tốt bảo vệ môi trường.

b) Tạo hành lang cây xanh bảo vệ sông, hồ, cây xanh cách ly và cây xanh bóng mát dọc các trục giao thông chính, xung quanh công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối, hệ thống sông suối, mặt nước.

c) Hạn chế tối đa việc đào đắp, san gạt địa hình trong quá trình đầu tư xây dựng, đảm bảo nguyên tắc cân bằng đào đắp.

đ) Việc đánh giá tác động môi trường được tiến hành ngay từ khi triển khai lập quy hoạch đến khi tổ chức thực hiện dự án và đưa công trình vào khai thác sử dụng. Các dự án đầu tư thực hiện lập báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định của pháp luật; kiểm soát và có giải pháp giảm thiểu các tác động ảnh hưởng đến môi trường khi triển khai xây dựng và khi đưa dự án vào hoạt động, cụ thể:

- Giảm thiểu ô nhiễm môi trường nước: Tạo hành lang bảo vệ sông hồ, nguồn nước; không xả thải trực tiếp ra nguồn không qua xử lý.

- Giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí, tiếng ồn: Trồng cây xanh cách ly quanh khu vực bãi đỗ xe, trạm xử lý nước thải.

- Kiểm soát chặt chẽ các khu xử lý nước thải tập trung, điểm tập kết chất thải rắn.

10. Dự báo nhu cầu ở và tái định cư:

a) Dự báo nhu cầu ở của công nhân khu công nghiệp: Khoảng 40% số lao động có nhu cầu ở lại khu công nghiệp (khoảng 5.000 người).

Diện tích khu nhà ở công nhân, nhà ở tái định cư được dự kiến xây dựng trong khu dân cư kế cận (giáp phía Tây) Khu công nghiệp, có quy mô toàn khu dân cư khoảng 35,65 ha và đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội để đáp ứng nhu cầu nhà cho công nhân và nhân dân tại khu vực.

b) Nhu cầu tái định cư: Tổng diện tích dự báo 0,6 ha (10 hộ x 200m² x 3 suất/hộ tái định cư), tương đương với 30 suất tái định cư.

Trước khi triển khai dự án thực hiện việc lập, thẩm định, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tổ chức chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất đảm bảo theo quy định; lấy ý kiến của Nhân dân về nhu cầu đất tái định canh, đảm bảo công khai, minh bạch, hài hòa lợi ích của Nhà nước, người dân có đất bị thu hồi.

11. Danh mục các dự án ưu tiên đầu tư và nguồn vốn thực hiện:

a) Các dự án nằm ngoài Khu công nghiệp Phú Bình:

- Nâng cấp mở rộng tuyến ĐH3: Nguồn ngân sách Nhà nước.
- Xây dựng mới trạm biến áp công suất 110/22kV-25MVA: Nguồn vốn ngân sách Nhà nước.

b) Các dự án thành phần nằm trong Khu công nghiệp Phú Bình:

- Bồi thường, giải phóng mặt bằng: Dự kiến nhà đầu tư ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng và Nhà nước hoàn trả bằng cách khấu trừ vào tiền thuê đất, tiền sử dụng đất theo quy định.

- Dự án đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng khung trong khu công nghiệp:

- + San nền: San lấp mặt bằng và chuẩn bị kỹ thuật xây dựng.
- + Giao thông nội bộ: Xây dựng các tuyến đường chính, lộ giới 35m và các tuyến đường nhánh 25m trong khu công nghiệp.
- + Xây dựng hệ thống cấp điện trung thế, hạ thế và hệ thống điện chiếu sáng trong khu công nghiệp.
- + Xây dựng mới trạm và hệ thống thông tin liên lạc.
- + Xây dựng hệ thống cấp nước: Trạm cấp nước và đường ống cấp nước.
- + Xây dựng trạm xử lý nước thải tập trung cho khu công nghiệp.
- + Xây dựng Trụ sở văn phòng làm việc, thương mại dịch vụ của khu công nghiệp.
- + Xây dựng công viên cây xanh cảnh quan.
- + Dự kiến nguồn vốn thực hiện: Vốn tự có của nhà đầu tư, vốn huy động, vốn vay hợp pháp khác.
- Dự án đầu tư xây dựng các nhà máy, xí nghiệp trong khu công nghiệp: kêu gọi, thu hút đầu tư.

(Chi tiết cụ thể theo hồ sơ quy hoạch đã được thẩm định theo Báo cáo thẩm định số 98/SXD-QHKT ngày 16/6/2023 của Sở Xây dựng)

12. Quy định quản lý:

a) Việc quản lý, đảm bảo tuân thủ quy hoạch và quy định quản lý theo Đồ án Quy hoạch phân khu Khu công nghiệp Phú Bình, huyện Đức Trọng và tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành về quy hoạch, xây dựng, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế và các quy định pháp luật khác có liên quan.

b) Việc điều chỉnh, thay đổi, bổ sung quy hoạch (nếu có) phải được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

c) Quy định quản lý theo Đồ án Quy hoạch phân khu Khu công nghiệp Phú Bình, huyện Đức Trọng (tỷ lệ 1/2.000) được ban hành kèm theo quyết định này.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh có trách nhiệm:

a) Trong thời hạn 15 ngày làm việc, kể từ ngày quy hoạch được phê duyệt phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện Đức Trọng tổ chức công bố quy hoạch được duyệt bằng các hình thức: Tổ chức hội nghị công bố tuyên truyền trên các phương tiện thông tin đại chúng; trưng bày công khai thường xuyên bản vẽ tại nơi công cộng, tại cơ quan, đơn vị quản lý quy hoạch, đầu tư xây dựng trên địa bàn huyện, ... để các tổ chức cơ quan, địa phương, đơn vị và các tổ chức, cá nhân có liên quan biết, thực hiện và giám sát việc thực hiện.

b) Tổ chức thực hiện việc cấm mốc xây dựng ngoài thực địa và chậm nhất trong thời hạn 75 ngày, kể từ ngày quy hoạch được công bố, phải hoàn thành việc cấm mốc chỉ giới xây dựng theo đồ án quy hoạch này.

c) Xây dựng kế hoạch, chương trình và xác định dự án ưu tiên đầu tư triển khai thực hiện đồ án quy hoạch và cơ chế chính sách để thực hiện quy hoạch.

d) Quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt và các quy định hiện hành của Nhà nước.

2. Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các sở, ngành có liên quan, Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh kiểm tra, giám sát việc quản lý đầu tư xây dựng và thực hiện đồ án quy hoạch được duyệt theo quy định của pháp luật hiện hành.

3. Các sở, ngành có liên quan, Ủy ban nhân dân huyện Đức Trọng theo chức năng, nhiệm vụ được giao có trách nhiệm hướng dẫn, phối hợp với Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh để quản lý, thực hiện theo đúng quy hoạch được duyệt.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Công Thương, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Tài chính; Trưởng Ban quản lý các Khu công nghiệp tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Đức Trọng; Giám đốc/Thủ trưởng các sở, ban, ngành, cơ quan, đơn vị và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Bộ Xây dựng, Bộ Kế hoạch và Đầu tư;
- TTTU, TTHĐND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh Lâm Đồng;
- Như Điều 3;
- Đài PTTH, Báo Lâm Đồng;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- LĐVP UBND tỉnh; các CV;
- Lưu: VT, QH.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Võ Ngọc Hiệp



**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ
THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU KHU CÔNG NGHIỆP
PHÚ BÌNH, HUYỆN ĐỨC TRỌNG (TỶ LỆ 1/2.000)**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 1396/QĐ-UBND ngày 20 tháng 7 năm 2023
của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng)*

Phần I

QUY ĐỊNH CHUNG

1. Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng, sử dụng các công trình theo Đồ án Quy hoạch phân khu Khu công nghiệp Phú Bình, huyện Đức Trọng (tỷ lệ 1/2.000) được UBND tỉnh Lâm Đồng phê duyệt tại Quyết định số 1396/QĐ-UBND ngày 20 tháng 7 năm 2023.

Ngoài những nội dung trong Quy định này, việc quản lý đầu tư xây dựng, quy hoạch kiến trúc trong khu vực nghiên cứu quy hoạch còn phải tuân thủ các quy định khác của pháp luật, Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế có liên quan.

2. Các tổ chức, cá nhân có liên quan đều phải thực hiện theo đúng quy định này.

3. UBND tỉnh Lâm Đồng giao Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Lâm Đồng, Sở Xây Dựng tỉnh Lâm Đồng; Chủ tịch UBND huyện Đức Trọng; Chủ tịch UBND xã Phú Hội quản lý đầu tư xây dựng dự án phối hợp với các sở, ban, ngành, cơ quan chức năng để hướng dẫn Chủ đầu tư, các tổ chức, cá nhân thực hiện đầu tư theo đúng nội dung Đồ án Quy hoạch phân khu Khu công nghiệp Phú Bình, huyện Đức Trọng (tỷ lệ 1/2.000) được duyệt và quy định của pháp luật.

4. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những quy định tại quy định này phải được UBND tỉnh Lâm Đồng cho phép.

Phần II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

1. Vị trí, ranh giới, tính chất, quy mô các khu chức năng trong khu vực quy hoạch:

1.1. Vị trí: Thôn Phú Bình và thôn Phú An, xã Phú Hội, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng.

1.2. Ranh giới:

- Phía Bắc: Giáp đường vào thác Pongour;

- Phía Nam: Giáp sông Đa Nhím;
- Phía Đông: Giáp đất quy hoạch đường cao tốc Dầu Giây - Liên Khương, đất nông nghiệp và đất ở;
- Phía Tây: Giáp sông Đa Nhím.

1.3. Quy mô:

- Quy mô diện tích quy hoạch: 246 ha.
- Quy mô lao động: Khoảng 12.500 lao động.

1.4. Tính chất, mục tiêu:

a) Tính chất: Là khu công nghiệp đa ngành được tập trung đầu tư xây dựng có hệ thống hạ tầng kỹ thuật, dịch vụ đồng bộ. Ưu tiên các ngành công nghiệp chế biến nông lâm sản, thực phẩm, phân bón, công nghiệp công nghệ cao, cơ khí, điện tử, dệt may da giày, hàng tiêu dùng và công nghiệp phụ trợ.

b) Mục tiêu:

- Cụ thể hóa Đề án điều chỉnh, bổ sung quy hoạch phát triển các khu công nghiệp đến năm 2020 và định hướng đến năm 2025 trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận tại Văn bản số 939/TTg-CN ngày 21/7/2020;

- Cụ thể hóa nội dung đồ án theo Quyết định số 1848/QĐ-TTg ngày 27/12/2018 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Lâm Đồng đến năm 2035 và tầm nhìn đến 2050;

- Hình thành khu công nghiệp sinh thái - hiện đại - thân thiện môi trường;

- Hình thành khu vực đồng bộ về kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, nâng cao hiệu quả hoạt động của khu công nghiệp, gắn kết giữa phát triển khu công nghiệp với quá trình đô thị hóa tại địa phương. Hình thành khu công nghiệp với môi trường làm việc hiện đại, đầy đủ tiện nghi, tiện ích cho công nhân, người lao động.

- Phát triển công nghiệp phụ trợ góp phần chuyển dịch cơ cấu kinh tế của huyện Đức Trọng và tỉnh Lâm Đồng, tăng tỷ trọng công nghiệp và dịch vụ. Tạo đà phát triển bền vững và lâu dài cho các ngành kinh tế mũi nhọn, sạch của tỉnh góp phần phát triển bền vững tạo giá trị gia tăng.

- Giải quyết việc làm của người dân trong vùng và khu vực lân cận.

- Làm cơ sở cho việc triển khai thực hiện dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

2. Quy hoạch sử dụng đất, các chỉ tiêu về quy hoạch xây dựng:

2.1. Quy hoạch sử dụng đất: Khu vực lập quy hoạch có tổng diện tích khoảng 246 ha bao gồm các loại đất như sau:

Bảng Quy hoạch sử dụng đất

TT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích	Tỷ lệ	Mật độ xây dựng
			(ha)	(%)	(%)
	Tổng diện tích		246,00	100,00	
1	Đất Nhà xưởng	CN	170,23	69,20	60
2	Đất kho vận	K	5,80	2,36	60
3	Đất hành chính, dịch vụ	CC	2,80	1,14	50
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	4,50	1,83	40
5	Đất cây xanh cách ly, cảnh quan	CX	30,54	12,41	5
6	Đất giao thông		32,13	13,06	
6.1	Đất bãi đỗ xe và xưởng sửa chữa	P	2,53	1,03	5
6.2	Đất giao thông		29,60	12,03	

a) Đất nhà xưởng công nghiệp:

- Đất nhà xưởng công nghiệp (ký hiệu từ là CN-1 ÷ CN-13): Tổng diện tích 170,23 ha, chiếm 69,20% diện tích toàn khu.

- Diện tích đất xây dựng các nhà xưởng sản xuất trung bình từ 2ha ÷ 4ha. Ngoài ra có thể bố trí các lô đất từ diện tích từ 1,7 ha đến 4,5ha và một số diện tích lớn hơn phục vụ cho các xí nghiệp nhỏ, vừa và quy mô lớn.

b) Đất kho vận (ký hiệu là K): Tổng diện tích 5,80 ha, chiếm 2,36% diện tích toàn khu, gồm các kho vận chuyên hàng hóa, kho Logistics.

c) Đất hành chính, dịch vụ (ký hiệu CC): Tổng diện tích 2,80 ha, chiếm 1,14% diện tích toàn khu; bố trí các công trình như: Khu Trung tâm điều hành, quản lý của Khu công nghiệp; khu giới thiệu, trưng bày sản phẩm; khu hải quan, thuế quan, ngân hàng, bưu điện; khu thể dục thể thao, dịch vụ và tiện ích phục vụ cho khu công nghiệp.

d) Đất hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu từ HTKT-01, KTHT-02, HTKT-03, HTKT-04): Tổng diện tích 4,5 ha, chiếm 1,83% diện tích toàn khu.

đ) Đất cây xanh cách ly, cây xanh cảnh quan: 30,54 ha, chiếm 12,41% diện tích toàn khu, cụ thể:

- Đất cây xanh cách ly (ký hiệu CXCL), diện tích 22,37 ha.

- Đất cây xanh cảnh quan (ký hiệu CXCQ1, CXCQ2, CXCQ3, CXCQ4), diện tích 8,17 ha.

e) Đất giao thông: Tổng diện tích 32,13 ha, chiếm tỷ lệ 13,06% diện tích toàn khu, cụ thể:

- Đường giao thông nội khu khoảng 29,60 ha bao gồm các trục đường chính và trục đường nhánh của khu công nghiệp, chiếm tỷ lệ 12,03% diện tích toàn khu.

- Bãi đỗ xe và xưởng sửa chữa (ký hiệu P): Tổng diện tích 2,53 ha, chiếm tỷ lệ 1,03% diện tích toàn khu, trong đó: Bãi đỗ xe diện tích 2,3 ha, đáp ứng nhu cầu đỗ xe cho khoảng 200 xe tải hạng nặng, 150 xe container và 200 xe Bus (50 chỗ) có thể dừng đỗ cùng lúc; bố trí thêm 01 xưởng sửa chữa có diện tích khoảng 0,23 ha.

2.2. Các chỉ tiêu:

a) Khu nhà xưởng công nghiệp:

- Mật độ xây dựng: 60%
- Tầng cao xây dựng: tối đa là 05 tầng (từ 01-05 tầng)
- Hệ số sử dụng đất: 3,0 lần
- Khoảng cách giữa các công trình: Yêu cầu đảm bảo quy định tại mục 2.6.11-QCVN 01:2021/BXD.

- Cốt xây dựng công trình: Cao hơn cốt sân tối đa: + 0,90 m.
- Yêu cầu về kiến trúc công trình: Kiến trúc hiện đại, phù hợp công năng nhà xưởng và phù hợp với kiến trúc cảnh quan chung của khu công nghiệp và khu vực xung quanh.

- Yêu cầu về cây xanh: Đảm bảo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành, tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu 20%, ưu tiên trồng cây lấy bóng mát và tạo cảnh quan.

b) Khu kho vận:

- Mật độ xây dựng: 60%.
- Tầng cao xây dựng: tối đa là 02 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: 1,2 lần.
- Khoảng cách giữa các công trình: Yêu cầu đảm bảo quy định tại mục 2.6.11-QCVN 01:2021/BXD.

- Cốt xây dựng công trình: Cao hơn cốt sân tối đa: + 0,90 m.
- Yêu cầu về kiến trúc công trình: Kiến trúc hiện đại, phù hợp công năng nhà kho và phù hợp với kiến trúc cảnh quan chung của khu công nghiệp và khu vực xung quanh.

- Yêu cầu về cây xanh: Đảm bảo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành, tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu 20%, ưu tiên trồng cây lấy bóng mát và tạo cảnh quan.

c) Khu hành chính, dịch vụ thương mại:

- Mật độ xây dựng: 50%.
- Tầng cao xây dựng: tối đa là 05 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: 2,5 lần.

- Khoảng cách giữa các công trình: Yêu cầu đảm bảo quy định tại mục 2.6.11-QCVN 01:2021/BXD.

- Cốt xây dựng công trình: Cao hơn cốt sân tối đa: + 0,90 m.

- Yêu cầu về kiến trúc công trình: Kiến trúc hiện đại, hợp khối, phù hợp với kiến trúc cảnh quan chung của khu công nghiệp và khu vực xung quanh.

- Yêu cầu về cây xanh: Đảm bảo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành, tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu 20%, ưu tiên trồng cây lấy bóng mát và tạo cảnh quan.

d) Khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật:

- Mật độ xây dựng: 40%.

- Tầng cao xây dựng: tối đa là 02 tầng.

- Hệ số sử dụng đất: 0,8 lần.

- Cốt xây dựng công trình: Cao hơn cốt sân tối đa: + 0,45 m.

- Yêu cầu về kiến trúc công trình: Kiến trúc phù hợp với công năng và kiến trúc cảnh quan chung của khu công nghiệp và khu vực xung quanh.

- Yêu cầu về cây xanh: Đảm bảo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành, ưu tiên trồng cây lấy bóng mát và tạo cảnh quan.

đ) Khu cây xanh:

- Mật độ xây dựng: 5%.

- Tầng cao xây dựng: tối đa là 01 tầng.

- Hệ số sử dụng đất: 0,05 lần.

- Yêu cầu về cây xanh: Đảm bảo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành, ưu tiên trồng cây bóng mát và tạo cảnh quan.

e) Khu đất xây dựng công trình bãi đỗ xe, xưởng sửa chữa:

- Mật độ xây dựng: Tối đa 5%.

- Chiều cao công trình: tối đa 01 tầng.

- Hệ số sử dụng đất: tối đa 0,05 lần.

- Cốt xây dựng công trình: Cao hơn cốt sân tối đa: + 0,45m.

- Yêu cầu về kiến trúc công trình: Kiến trúc hiện đại, phù hợp với kiến trúc cảnh quan chung của khu công nghiệp và khu vực xung quanh.

- Yêu cầu về cây xanh: Đảm bảo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành, ưu tiên trồng cây lấy bóng mát và tạo cảnh quan.

Bảng tổng hợp chỉ tiêu quy hoạch toàn khu

STT	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích	Tỷ lệ	Mật độ XD	Diện tích xây dựng	Tầng cao tối đa	Hệ số SDD
			(ha)	(%)	(%)	(ha)	(Tầng)	Lần
	Tổng diện tích		246,00	100				
1	Đất Nhà xưởng	CN	170,23	69,20	60	102,14	5	3,0
	Đất xây dựng nhà xưởng, nhà máy CN	CN-01	6,98		60	4,19	5	3,0
	Đất xây dựng nhà xưởng, nhà máy CN	CN-02	9,48		60	5,69	5	3,0
	Đất xây dựng nhà xưởng, nhà máy CN	CN-03	9,15		60	5,49	5	3,0
	Đất xây dựng nhà xưởng, nhà máy CN	CN-04	17,14		60	10,28	5	3,0
	Đất xây dựng nhà xưởng, nhà máy CN	CN-05A	13,95		60	8,37	5	3,0
	Đất xây dựng nhà xưởng cho các DN nhỏ và vừa, DN CN hỗ trợ, DN đổi mới sáng tạo	CN-05B	6,58		60	3,95	5	3,0
	Đất xây dựng nhà xưởng, nhà máy CN	CN-06	13,76		60	8,26	5	3,0
	Đất xây dựng nhà xưởng, nhà máy CN	CN-07	13,76		60	8,26	5	3,0
	Đất xây dựng nhà xưởng, nhà máy CN	CN-08	13,09		60	7,85	5	3,0
	Đất xây dựng nhà xưởng, nhà máy CN	CN-09	11,84		60	7,10	5	3,0
	Đất xây dựng nhà xưởng, nhà máy CN	CN-10	6,50		60	3,90	5	3,0
	Đất xây dựng nhà xưởng, nhà máy CN	CN-11	19,62		60	11,77	5	3,0
	Đất xây dựng nhà xưởng, nhà máy CN	CN-12	23,25		60	13,95	5	3,0
	Đất xây dựng nhà xưởng, nhà máy CN	CN-13	5,12		60	3,07	5	3,0
2	Đất kho vận	K	5,80	2,36	60	3,48	2	1,2
3	Đất hành chính, dịch vụ	CC	2,80	1,14	50	1,40	5	2,5
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	4,50	1,83	40	1,80	2	0,8
	Đất xây dựng trạm xử lý nước thải	HTKT-01	1,52		40	0,61	2	0,8
	Đất xây dựng trạm bơm nước	HTKT-02	0,54		40	0,22	2	0,8
	Đất xây dựng nhà máy nước	HTKT-03	1,56		40	0,62	2	0,8
	Đất xây dựng trạm điện 110KV	HTKT-04	0,88		40	0,35	2	0,8
5	Đất cây xanh cách ly, cảnh quan	CX	30,54	12,41	5	1,53	1	
	Đất cây xanh cảnh quan	CXCQ 1	3,36		5		1	

STT	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích	Tỷ lệ	Mật độ XD	Diện tích xây dựng	Tầng cao tối đa	Hệ số SDD
			(ha)	(%)	(%)	(ha)	(Tầng)	Lần
	Đất cây xanh cảnh quan	CXCQ ₂	3,37		5		1	
	Đất cây xanh cảnh quan	CXCQ ₃	0,72		5		1	
	Đất cây xanh cảnh quan	CXCQ ₄	0,72		5		1	
	Đất cây xanh cách ly	CXCL	22,37		5		1	
6	Đất giao thông		32,13	13,06				
	Đất bãi đỗ xe và xưởng sửa chữa	P	2,53	1,03	5		1	
	Đất giao thông		29,60	12,03				

3. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

a) Không gian khu hành chính dịch vụ khu công nghiệp:

- Khu hành chính dịch vụ khu công nghiệp (gồm 01 vị trí tiếp giáp với trục đường chính vào khu công nghiệp và trục đường huyện ĐH3).

- Các công trình trong khu vực này được bố trí xây dựng tập trung thành một tổng thể không gian quy hoạch - kiến trúc thống nhất đẹp và hiện đại, tạo điểm nhấn, đảm bảo sự hài hòa về tổng thể, góp phần tạo nên bộ mặt kiến trúc riêng cho khu công nghiệp.

- Tổ chức một công trình có khối tích lớn, gồm: Các khu chức năng chính ở vị trí cửa ngõ của khu đất, khu vực gần đường giao thông bố trí công trình thương mại, dịch vụ, các tiện ích ngân hàng, y tế, tạo thành khu vực đa chức năng phục vụ cho cán bộ, công nhân.

b) Không gian khu sản xuất (các nhà máy, xí nghiệp, kho tàng...):

- Toàn bộ các nhà máy bố trí hài hòa dọc trục đường chính, đảm bảo không gian kiến trúc và thuận tiện cho việc phối kết hợp kiến trúc toàn khu; không gian kiến trúc đa dạng theo chức năng sử dụng của từng nhà máy, xí nghiệp. Khuyến khích các nhà máy xây dựng hiện đại, sử dụng công nghệ tiên tiến, công nghệ sạch theo hướng sinh thái.

- Các nhà máy được quy hoạch từ 01 đến 05 tầng cao; một số nhà máy sản xuất công nghiệp nhẹ được xây cao tầng, bố trí gần trung tâm khu công nghiệp tạo không gian và hướng nhìn ra ngoài.

- Không gian kho bãi thoáng ngoài trời kết hợp với không gian kho trong nhà bố trí hợp lý linh hoạt.

c) Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường:

- Việc quy hoạch các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật ở những vị trí phù hợp với đầu nối với hạ tầng kỹ thuật, các công trình đều có hệ thống cây xanh, thảm cỏ cách ly.

- Trạm xử lý nước thải được bố trí với quy mô phù hợp để đảm bảo đáp ứng được yêu cầu thoát nước thải của toàn khu.

d) Đường giao thông:

- Hệ thống đường giao thông được thiết kế theo đường chính và phân nhánh tuyến.

- Mạng lưới đường trong khu công nghiệp được bố trí theo nguyên tắc: (i) Các tuyến đường phụ chạy song song và vuông góc với trục đường chính của khu công nghiệp, đảm bảo tiêu chuẩn cho lưu thông có kích thước lớn, vận chuyển hàng hóa các điểm dừng; (ii) Thiết kế hệ thống cây xanh trên vỉa hè với khoảng cách từ 7 - 10m/1hố tạo cảnh quan cho khu công nghiệp.

đ) Không gian cây xanh, mặt nước trong khu công nghiệp: Hệ thống không gian cây xanh cách ly được bố trí xung quanh khu công nghiệp kết hợp với cây xanh dọc các tuyến đường tạo thành hệ thống cây xanh sinh thái và cảnh quan với những không gian xanh công viên, vườn hoa bố trí xen kẽ vào các khu vực sản xuất tạo thành một thể không gian xanh hoàn chỉnh.

e) Trục giao thông cảnh quan:

- Không gian cửa ngõ, lối ra/vào chính của khu công nghiệp được tổ chức mang nét đặc trưng riêng, với không gian mở và khu cây xanh thoáng rộng tạo điểm nhấn và ấn tượng khi bước vào khu công nghiệp.

- Trục đường chính vào khu công nghiệp từ lối vào cổng chính theo hướng trục Bắc Nam, là trục đường cảnh quan chính của khu công nghiệp (lộ giới 35m) được quy hoạch với dải phân cách là trục cây xanh cảnh quan 2m ở giữa, kết hợp các đảo thoáng rộng với các điểm nhấn là biểu tượng trang trí; mặt đường được thiết kế thoáng rộng với mỗi bên 3 làn xe; hè đường mỗi bên rộng 6m, trong đó phần lát hè cho người đi bộ khoảng 2,5m, phần còn lại trồng thảm cỏ, cây bụi và cây xanh cảnh quan, tạo bóng mát. Trục đường chính (đoạn từ cổng chính vào đến khu trung tâm) bố trí 02 dải cây xanh cảnh quan nằm hai bên đường với chiều rộng 20m.

- Ngoài trục đường chính Bắc Nam, tổ chức 01 trục đường chính (lộ giới 35m) chạy vuông góc với trục đường Bắc Nam, kết nối thuận lợi giữa Khu công nghiệp Phú Bình với Khu dân cư kề cận Khu công nghiệp.

- Các trục đường nhánh nội bộ kết nối với trục chính, phân chia và tiếp cận tới từng khu đất xây dựng; bố trí các tuyến đường đi dạo, bộ trong các khu công viên cây xanh, cây xanh dọc sông Đa Nhím.

4. Quy định kiểm soát kiến trúc cảnh quan:

4.1. Mục tiêu:

- Tạo dựng hình ảnh về một khu công nghiệp tập trung hiện đại, có chất lượng cao, hài hòa với cảnh quan khu vực.
- Thiết lập một không gian sản xuất và làm việc lý tưởng, phát triển hỗ trợ cho các hoạt động phát triển kinh tế cho địa phương.
- Đề xuất ra các quy tắc thiết kế mang tính khống chế và chỉ đạo làm căn cứ cho các bước nghiên cứu triển khai thiết kế công trình.
- Đề xuất các quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan trong khu công nghiệp.

4.2. Nhiệm vụ:

a) Nhiệm vụ 1: Đánh giá tổng quan và nét đặc trưng về hiện trạng điều kiện tự nhiên, địa hình/cảnh quan, và kiến trúc địa phương của khu vực.

b) Nhiệm vụ 2: Xác định khung không gian chính của hệ thống giao thông, hệ thống không gian công cộng, và hệ thống không gian mở. Xây dựng khung tổng thể thiết kế kiểm soát kiến trúc khu công nghiệp của các không gian chính. Tiêu chí để xác định và lựa chọn các không gian là:

- Về tuyến và trục: Các trục giao thông có không gian đóng góp vào bộ mặt toàn khu, các trục nối kết các khu chức năng trong khu công nghiệp.
- Về không gian: Là các không gian diễn ra các hoạt động công cộng với mật độ cao nhất như khu hành chính, dịch vụ, các khu công viên, cây xanh, cảnh quan.
- Về điểm: Là các không gian có chứa đựng những điểm nhìn quan trọng (từ hướng cổng chính vào, từ tuyến đường DH-3, từ sông Đa Nhím và từ trục cao tốc Dầu Giây - Liên Khương).

c) Nhiệm vụ 3: Xây dựng khung thiết kế kiểm soát kiến trúc cảnh quan khu công nghiệp: các không gian khu sản xuất, không gian khu hành chính, dịch vụ, trong đó nội dung chính bao gồm các khống chế chính về sử dụng đất, hình thái kiến trúc xây dựng và hướng dẫn chung về thiết kế cảnh quan. Khung thiết kế kiểm soát kiến trúc khu công nghiệp nhằm tạo điều kiện thuận lợi chủ động về tổ chức không gian cho từng khu vực cụ thể trong toàn khu. Xác định các khống chế về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao và định hướng về hình thái kiến trúc đặc trưng nên được lựa chọn, để tạo ra không gian hài hoà giữa các khu chức năng.

d) Nhiệm vụ 4: Xây dựng quy định quản lý hướng dẫn quy hoạch và xây dựng về kiến trúc và cảnh quan.

4.3. Khung tổng thể hệ thống không gian:

a) Khu hành chính, dịch vụ: Là bộ mặt đặc trưng giao tiếp thường xuyên không chỉ có tính chất hành chính, thương mại mà còn mang ý nghĩa văn hoá - xã hội công nghiệp. Yêu cầu kiến trúc có phong cách bản địa, kết hợp với công viên cây xanh tạo môi trường kiến trúc khu vực công nghiệp hiện đại, xanh - sạch - đẹp; Đảm bảo an toàn về PCCC.

b) Hệ thống giao thông:

- Trục chính kết nối với khu công nghiệp Phú Bình là xương sống của khu công nghiệp. Cây xanh cảnh quan hai bên đường tạo trục cảnh quan chính, mặt khác nó mang ý nghĩa là cây xanh cảnh quan cải thiện môi trường trong khu vực công nghiệp.

- Khu công nghiệp Phú Bình có các hướng tiếp cận giao thông chính:

+ Hướng tiếp cận thứ hai từ trục đường huyện ĐH3 đi vào khu vực công nghiệp.

+ Ngoài ra còn có hướng tiếp cận phụ từ khu công nghiệp sang khu dân cư kế cận khu công nghiệp Phú Bình.

- Các tuyến đường nội bộ song song, vuông góc với trục chính được thiết kế phù hợp với chức năng vận chuyển và kết nối, nó còn được thiết kế với khoảng cách phù hợp tạo điều kiện cho việc phân chia các nhà máy có diện tích điển hình.

- Giao thông tĩnh là khu vực bãi đỗ xe tập trung và xưởng sửa chữa của toàn khu công nghiệp.

c) Các xưởng sản xuất công nghiệp:

- Bố trí các công trình xưởng sản xuất công nghiệp phù hợp với điều kiện địa hình, địa chất, cảnh quan, hài hoà với các quần thể kiến trúc khác trong khu công nghiệp và đảm bảo các yêu cầu về phòng chống cháy nổ.

- Bố trí hợp lý mạng lưới kỹ thuật hạ tầng và cây xanh.

- Sử dụng đảm bảo hợp lý đất đai.

d) Kho vận:

- Vị trí các khu kho phải: Phải cao ráo, không bị ngập lụt và gần nơi phân phối, tiêu thụ.

- Thuận tiện về giao thông, vận chuyển.

- Đảm bảo khoảng cách ly vệ sinh đối với khu dân dụng.

- Trong khu vực kho tàng, phải bố trí các kho thành từng nhóm theo phân loại hàng hoá trong kho và có đường giao thông thuận tiện, có bãi để xe, trang thiết bị phục vụ kho.

đ) Cây xanh:

- Cây xanh được bố trí trong khu công nghiệp bao gồm khu cây xanh tập trung, cây xanh phân tán và cây xanh cách ly.

- Cây xanh tập trung hình thành nên các khu công viên, cây xanh cảnh quan thoáng rộng bố trí khu vực trung tâm của khu công nghiệp.

- Cây xanh phân tán, chạy dọc theo các trục đường giao thông.
- Cây xanh cách ly được bao quanh khu công nghiệp, bao quanh các khu hạ tầng kỹ thuật (như cấp điện, cấp nước, trạm xử lý nước thải); cây xanh cách ly khu công nghiệp với khu dân cư kế cận; cây xanh cách ly giữa các khu chức năng khác nhau trong các nhà máy công nghiệp. Chiều rộng dải cách ly đảm bảo khoảng cách tối thiểu theo tiêu chuẩn môi trường Việt nam là 10m.

e) Khoảng lùi xây dựng:

- Được quy định từ ranh giới khu đất đến mép ngoài công trình có mái che, trong khoảng lùi xây dựng tuyệt đối không được xây dựng công trình. Nhưng có thể được dùng làm đường nội bộ, hành lang an toàn PCCC, bãi đậu xe, trồng cây xanh.

- Khoảng lùi xây dựng đối với ranh giới khu đất kế cận phải đảm bảo theo cấp độ phòng cháy của công trình, ngành sản xuất; khoảng cách ≥ 6 m so với chỉ giới đường đỏ.

g) Tường rào, cổng và lối ra vào khu công nghiệp: Tường rào các mặt quay ra các trục đường giao thông đối ngoại, sử dụng hàng rào thoáng (tường rào xây trụ và bệ gạch kết hợp với hàng rào hoa sắt thoáng). Tại các mặt không tiếp giáp với các trục đường quy hoạch, có thể sử dụng hàng rào kín (tường rào xây gạch đặc) với chiều cao xây dựng hợp lý, đảm bảo về an ninh và thẩm mỹ kiến trúc.

h) Cổng và lối ra vào khu công nghiệp:

- Khu công nghiệp Phú Bình dự kiến có 1 cổng chính và 2 cổng phụ.

- Cổng: Cổng chính và cổng phụ của khu công nghiệp được thiết kế cổng chào với hình thức kiến trúc hài hòa, mang tính biểu tượng cao; cổng chính đảm bảo chiều cao thông thủy. Lối ra vào khu đất phải cách xa ngã ba, ngã tư đường công cộng trong Khu công nghiệp (khoảng cách được tính từ điểm giao của bó vỉa gần nhất của ngã ba, ngã tư đến cạnh cổng gần nhất). Lối ra vào đảm bảo an toàn và mỹ quan chung của khu vực công nghiệp; trường hợp lối ra vào phải đi qua hệ thống công trình ngầm thì phải thiết kế biện pháp bảo vệ an toàn công trình.

i) Hình thức kiến trúc:

- Đối với các công trình điều hành và dịch vụ các giải pháp thiết kế kiến trúc cần đảm bảo phù hợp công năng cho từng loại hình công trình và cảnh quan chung, tổ hợp các hình khối chi tiết đơn giản, màu sắc chọn tông màu sáng, hài hòa tạo sự đồng đều.

- Đối với các nhà xưởng, kho tàng giải pháp thiết kế kiến trúc phải phù hợp với dây chuyền công nghệ. Màu sắc sử dụng các tông màu nhạt (xám, trắng, kem, xanh nhạt).

- Mái nhà xưởng, kho tàng sử dụng màu xanh da trời.

- Không được sử dụng các tông màu nổi (màu cam, xanh lá cây, vàng, đỏ...) làm tông màu chủ đạo khi xây dựng nhà xưởng, kho tàng trong khu công nghiệp.

- Chỉ được sử dụng các tông màu nổi trên để làm điểm nhấn tạo mỹ quan.

5. Yêu cầu hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường đối với từng khu chức năng trong khu quy hoạch:

a) Về san nền và thoát nước mặt: Tuân thủ cốt cao độ đối với từng khu vực đã quy định tại Bản đồ quy hoạch san nền và thoát nước mặt. Giải pháp thoát nước mặt tuân thủ theo nội dung của đồ án quy hoạch này và lưu vực thoát nước.

b) Về giao thông:

- Các công trình giao thông và công trình phụ trợ giao thông trong khu vực quy hoạch được thiết kế đồng bộ bảo đảm thuận lợi cho người và phương tiện tham gia giao thông;

- Bố trí các đèn tín hiệu giao thông, vạch sơn kẻ đường, biển báo đảm bảo an toàn giao thông;

- Bố trí các điểm đỗ xe Bus, Taxi, xe vận tải vận chuyển hàng hóa phù hợp trên lòng đường, hè đường và vị trí dừng đỗ.

- Trên hè đường bố trí lối đi cho người đi bộ, công trình hạ tầng ngầm, hệ thống hào/cống cấp kỹ thuật, cây xanh...

c) Về cấp điện, điện chiếu sáng và viễn thông:

- Việc Xây dựng và cải tạo các công trình đường dây tải điện và trạm biến áp phải tuân thủ quy hoạch.

- Dự kiến bố trí quỹ đất nằm ở Tây Bắc lối vào chính của khu công nghiệp để đặt trạm 110kV Phú Bình dự kiến công suất 25MVA.

- Các trạm biến áp cần có thiết kế phù hợp tránh ảnh hưởng đến mỹ quan trong Khu công nghiệp, khuyến khích sử dụng công nghệ mới đảm bảo an toàn, tiện dụng và mỹ quan.

- Trong khu vực quy hoạch bố trí hệ thống cấp điện hợp lý, cấp điện hạ thế sử dụng cáp bọc đi ngầm trong hệ thống hào/cống cấp kỹ thuật trên hè, cấp điện trung thế đi ngầm dưới vỉa hè.

- Chiếu sáng công cộng, chiếu sáng mặt ngoài công trình phải đảm bảo mỹ quan, an toàn, hiệu quả, tiết kiệm năng lượng, sử dụng đèn led; hệ thống cấp điện chiếu sáng và đường dây viễn thông đi ngầm trong hệ thống hào/cống cấp kỹ thuật trên hè.

d) Về cấp, thoát nước thải và xử lý chất thải, nước thải:

- Công trình cấp thoát nước và xử lý nước thải, chất thải rắn phải được thiết kế, xây dựng, lắp đặt đồng bộ, sử dụng vật liệu thích hợp, đúng quy cách,

bền vững, đảm bảo mỹ quan, vệ sinh môi trường, an toàn và thuận tiện cho người và phương tiện tham gia giao thông.

- Bờ hồ, bờ kênh thoát nước được kè mái đảm bảo năng lực tiêu, an toàn vận hành, mỹ quan và môi trường; phải có giải pháp kiến trúc hợp lý cho khu vực có rào chắn, lan chắn; cấu tạo miệng xả nước đảm bảo an toàn, vệ sinh, phù hợp với cảnh quan toàn khu.

- Hệ thống thoát nước thải riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa. Mạng lưới đường cống bố trí trên hè, dọc theo các tuyến đường, các trạm bơm nước thải đặt tại những vị trí rộng, hạn chế ô nhiễm môi trường và đảm bảo khoảng cách an toàn về môi trường.

- Trạm xử lý nước thải đặt tại khu đất (ký hiệu HTKT-01), nước thải sau khi xử lý đạt cột A-QCVN40:2011/BTNMT trước khi xả ra môi trường và phải lắp đặt thiết bị quan trắc tự động.

- Chất thải: Gồm chất thải rắn sinh hoạt và chất thải công nghiệp.

- + Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom, tập kết sau đó chuyển về các khu xử lý chất thải rắn sinh hoạt tập trung của khu vực.

- + Chất thải công nghiệp phát sinh trong quá trình sản xuất được phân thành chất thải thông thường và chất thải nguy hại sẽ được thu gom, quản lý, vận chuyển và xử lý theo quy định của pháp luật.

đ) Về đánh giá môi trường chiến lược:

- Đảm bảo các tiêu chí và tiêu chuẩn bảo vệ môi trường.

- Đưa ra các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đến khu dân cư, cảnh quan thiên nhiên, không khí, tiếng ồn, đất, nước...

6. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường, khu vực; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường, khu vực:

- Chỉ giới đường đỏ là đường ranh giới phân định giữa phần lô đất Xây dựng công trình và phần dành cho đường giao thông (bao gồm cả lòng đường, vỉa hè và giải phân cách).

- Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường giao thông trong khu vực quy hoạch được xác định kèm theo bản đồ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng trong đồ án quy hoạch này đã được phê duyệt, cụ thể theo bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

- Chỉ giới xây dựng là đường giới hạn cho phép xây dựng nhà, công trình trên lô đất. Được xác định theo quy hoạch mặt bằng kiến trúc được duyệt đồng thời bảo đảm các khoảng cách an toàn tới các công trình kiến trúc, kỹ thuật hạ tầng khác theo các quy định hiện hành của Nhà nước.

- Chỉ giới xây dựng của các lô đất nhà xưởng khoảng lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ;

- Chỉ giới xây dựng của khu đất hành chính dịch vụ khoảng lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ;

- Chỉ giới xây dựng của khu đất hạ tầng kỹ thuật khoảng lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ.

b) Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật, thủy lợi và đê điều: Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình ngầm, thủy lợi và đê điều cần thực hiện phù hợp với QCXD, QCVN, TCVN... và các quy định hiện hành có liên quan.

7. Vị trí, quy mô và phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với các công trình có chức năng đặc thù cần bảo vệ, cách ly:

- Bố trí các trạm biến áp điện tại khu vực đất hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo khoảng cách ly an toàn về điện lực theo quy định kèm theo các bảng chỉ dẫn, lưu ý; ngoài ra, bố trí hệ thống cáp điện hợp lý, cáp điện hạ thế sử dụng cáp bọc đi ngầm trong hệ thống hào/cống cáp kỹ thuật trên hè, cáp điện trung thế đi ngầm dưới vỉa hè đảm bảo an toàn theo quy định của ngành điện lực.

- Xây dựng nhà máy cấp nước phục vụ riêng cho dự án khu công nghiệp Phú Bình và khu dân cư kế cận khu công nghiệp Phú Bình với công suất dự kiến 13.000m³/ngày đêm (cấp cho khu công nghiệp và khu dân cư kế cận), nguồn nước thô lấy từ sông Đa Nhim, bố trí tại khu đất (ký hiệu HTKT-02). Các khu vực bể chứa nước, nguồn dẫn nước thô cần được quản lý bảo vệ, tránh bị ô nhiễm từ nước thải của các nhà máy xí nghiệp trong khu công nghiệp.

- Trạm xử lý nước thải: Xây dựng riêng 01 trạm xử lý nước thải tập trung của khu công nghiệp có công suất 7.500 m³/ngđ tại khu đất (ký hiệu HTKT-01, sử dụng công nghệ Hóa Lý kết hợp sinh học) Sau khi xử lý phải đạt tiêu chuẩn quy định QCVN 40:2011/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp, cột A mới được tiêu thoát ra môi trường. Các công trình xây dựng trong trạm xử lý nước thải phải đảm bảo khoảng lùi và khoảng cách ly an toàn vệ sinh môi trường, có hành lang cây xanh bảo vệ theo quy định hiện hành.

- Xử lý chất thải rắn: Chất thải rắn tại các nhà xưởng sản xuất được tập trung tại vị trí theo quy định tại từng nhà xưởng, cuối ngày sẽ được công ty vệ sinh môi trường thu gom, vận chuyển về khu tập kết và xử lý rác thải của địa phương để xử lý (theo định hướng quy hoạch chung đã được phê duyệt).

8. Yêu cầu, biện pháp bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật bảo vệ môi trường:

- Đối với cảnh quan tự nhiên trong khu vực quy hoạch phải được bảo vệ nghiêm ngặt, phải duy trì đặc trưng địa hình tự nhiên của khu vực.

- Việc thay đổi địa hình, cảnh quan tự nhiên (trường hợp cần thiết) như: San lấp các khu đất hồ, ao, cây xanh, mặt nước (nếu có) đều phải tuân thủ theo đồ án quy hoạch này.

- Cần đảm bảo hành lang an toàn công trình thủy lợi theo đúng quy định của pháp luật.

- Việc quản lý và xây dựng các công trình cần tuân thủ các Quy định, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn chuyên ngành để kiểm soát, đảm bảo việc bảo vệ môi trường trong khu vực quy hoạch.

- Phải có giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên; không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch.

9. Cung cấp thông tin, phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết trong Khu công nghiệp:

a) Giao Ban quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Lâm Đồng:

- Cung cấp thông tin, phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết trong Khu công nghiệp làm cơ sở để đầu tư xây dựng.

- Cung cấp thông tin quy hoạch cho các dự án đầu tư Xây dựng có quy mô diện tích dưới 5ha.

- Thẩm định phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết đối với các dự án đầu tư xây dựng có quy mô diện tích >5ha.

Phần III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Quy định về quản lý:

- Quy định này áp dụng đối với tất cả các tổ chức, cá nhân thực hiện việc quản lý, đầu tư xây dựng trong khu công nghiệp Phú Bình, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng đảm bảo theo đúng Đồ án Quy hoạch phân khu Khu công nghiệp Phú bình, huyện Đức Trọng (tỷ lệ/2.000) đã được UBND tỉnh phê duyệt.

- Quy định này là cơ sở để các cơ quan quản lý nhà nước về quy hoạch, kiến trúc, và quản lý đầu tư xây dựng, cấp phép xây dựng theo phân cấp và chủ đầu tư (nếu có) có trách quản lý việc đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt và Quy định quản lý được ban hành kèm theo, cung cấp thông tin quy hoạch cho các tổ chức, cá nhân khi được đề nghị.

2. Quy định về xử lý vi phạm: Các tổ chức, cá nhân phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi không cung cấp thông tin quy hoạch, cố tình cung cấp sai thông tin quy hoạch, quản lý xây dựng không theo quy hoạch, xây dựng dự án trái với quy hoạch và các nội dung trong qui định này tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử phạt hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

3. Quy định quản lý được ban hành kèm theo và được lưu giữ tại các cơ quan sau đây để các cơ quan, tổ chức và nhân dân được biết và thực hiện.

- UBND tỉnh Lâm Đồng;
- Sở Xây dựng tỉnh Lâm Đồng;
- Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Lâm Đồng;
- UBND huyện Đức Trọng;
- Nhà đầu tư kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Phú Bình, huyện Đức Trọng.

4. Sở Xây Dựng tỉnh Lâm Đồng, Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Lâm Đồng chủ trì, phối hợp với UBND huyện Đức Trọng tổ chức công bố công khai Quy định quản lý theo Đồ án Quy hoạch phân khu Khu công nghiệp Phú Bình, huyện Đức Trọng (tỷ lệ 1/2000) cho các tổ chức, cơ quan và nhân dân được biết và thực hiện./.

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Phụ lục 01: Bảng tổng hợp chỉ tiêu quy hoạch toàn khu

(Kèm theo Quyết định số 1296/QĐ-UBND ngày 20 tháng 7 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng)

STT	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích	Tỷ lệ	Mật độ XD	Diện tích xây dựng	Tầng cao tối đa	Hệ số SDD
			(ha)	(%)	(%)	(ha)	(Tầng)	Lần
1	Đất Nhà xưởng	CN	170,23	69,20	60	102,14	5	3,0
1.1	Đất xây dựng nhà xưởng, nhà máy CN	CN-01	6,98		60	4,19	5	3,0
1.2	Đất xây dựng nhà xưởng, nhà máy CN	CN-02	9,48		60	5,69	5	3,0
1.3	Đất xây dựng nhà xưởng, nhà máy CN	CN-03	9,15		60	5,49	5	3,0
1.4	Đất xây dựng nhà xưởng, nhà máy CN	CN-04	17,14		60	10,28	5	3,0
1.5	Đất xây dựng nhà xưởng, nhà máy CN	CN-05A	13,95		60	8,37	5	3,0
1.6	Đất xây dựng nhà xưởng cho các DN nhỏ và vừa, DN CN hỗ trợ, DN đổi mới sáng tạo.	CN-05B	6,58		60	3,95	5	3,0
1.7	Đất xây dựng nhà xưởng, nhà máy CN	CN-06	13,76		60	8,26	5	3,0

STT	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích	Tỷ lệ	Mật độ XD	Diện tích xây dựng	Tầng cao tối đa	Hệ số SDD
			(ha)	(%)	(%)	(ha)	(Tầng)	Lần
1.8	Đất xây dựng nhà xưởng, nhà máy CN	CN-07	13,76		60	8,26	5	3,0
1.9	Đất xây dựng nhà xưởng, nhà máy CN	CN-08	13,09		60	7,85	5	3,0
1.10	Đất xây dựng nhà xưởng, nhà máy CN	CN-09	11,84		60	7,10	5	3,0
1.11	Đất xây dựng nhà xưởng, nhà máy CN	CN-10	6,50		60	3,90	5	3,0
1.12	Đất xây dựng nhà xưởng, nhà máy CN	CN-11	19,62		60	11,77	5	3,0
1.13	Đất xây dựng nhà xưởng, nhà máy CN	CN-12	23,25		60	13,95	5	3,0
1.14	Đất xây dựng nhà xưởng, nhà máy CN	CN-13	5,12		60	3,07	5	3,0
2	Đất kho vận	K	5,80	2,36	60	3,48	2	1,2
3	Đất hành chính, dịch vụ	CC	2,80	1,14	50	1,40	5	2,5
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	4,50	1,83	40	1,80	2	0,8
4.1	Đất xây dựng trạm xử lý nước thải	HTKT-01	1,52		40	0,61	2	0,8
4.2	Đất xây dựng trạm bơm nước	HTKT-02	0,54		40	0,22	2	0,8
4.3	Đất xây dựng nhà máy nước	HTKT-03	1,56		40	0,62	2	0,8

STT	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích	Tỷ lệ	Mật độ XD	Diện tích xây dựng	Tầng cao tối đa	Hệ số SDD
			(ha)	(%)	(%)	(ha)	(Tầng)	Lần
4.4	Đất xây dựng trạm điện 110KV	HTKT-04	0,88		40	0,35	2	0,8
5	Đất cây xanh cách ly, cảnh quan	CX	30,54	12,41	5	1,53	1	
5.1	Đất cây xanh cảnh quan	CXCQ1	3,36		5		1	
5.2	Đất cây xanh cảnh quan	CXCQ2	3,37		5		1	
5.3	Đất cây xanh cảnh quan	CXCQ3	0,72		5		1	
5.4	Đất cây xanh cảnh quan	CXCQ4	0,72		5		1	
5.5	Đất cây xanh cách ly	CXCL	22,37		5		1	
6	Đất giao thông		32,13	13,06				
6.1	Đất bãi đỗ xe và xưởng sửa chữa	P	2,53	1,03	5		1	
6.2	Đất giao thông		29,60	12,03				
	Tổng diện tích		246,00	100,00				



Phụ lục 02: Bảng tổng hợp mạng lưới giao thông

(Kèm theo Quyết định số 1396/QĐ-UBND ngày 20 tháng 7 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng)

TT	Cấp đường	Mặt cắt	Quy mô			Lộ giới (m)	Chiều dài (m)	Diện tích (ha)
			Mặt đường (m)	Phân cách (m)	Vĩa hè (m)			
1	Đường ĐH 3 mở rộng	B-B	2x7.5	3	2x6.0	30	1.434,95	1,68 ha
2	Đường chính khu công nghiệp	1-1	2x10.5	2	2x6.0	35	3.723,6	13,03
3	Đường nội bộ khu công nghiệp	2-2	2x7.0	-	2x5.5	25	5.955	14,89
4	Bãi đỗ xe và xưởng sửa chữa		-	-	-	-	-	2,53