

Số: /KT-TĐQH

Đạ Huoai, ngày tháng 11 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH
Quy hoạch chi tiết xây dựng Cụm công nghiệp Đạ Oai,
xã Đạ Huoai, tỷ lệ 1/500

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến Luật quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường ngày 17 tháng 11 năm 2020;

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

Căn cứ Nghị định số 72/2012/NĐ-CP ngày 24/9/2012 của Chính phủ về Quản lý và sử dụng chung công trình hạ tầng kỹ thuật;

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 Nghị định số 175/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

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 Nghị định số 32/2024/NĐ-CP ngày 15/3/2024 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp;

Căn cứ Nghị định số 139/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ về quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Công thương;

Căn cứ Nghị định 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư của Bộ trưởng Bộ Xây dựng: số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng; số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 ban hành QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật; số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 1727/QĐ-TTg ngày 29/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Quy hoạch tỉnh Lâm Đồng thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Văn bản số 10038/UBND-ĐC1 ngày 29/12/2022 của UBND tỉnh Lâm Đồng V/v thống nhất chủ trương điều chỉnh quy hoạch Cụm công nghiệp Đạ Oai, huyện Đạ Huoai;

Căn cứ Quyết định số 1019/QĐ-UBND ngày 23/5/2023 của UBND tỉnh Lâm Đồng về việc bãi bỏ Quyết định 3513/QĐ-UBND ngày 30/11/2006 và Quyết định 1629/QĐ-UBND ngày 16/7/2009 của UBND tỉnh Lâm Đồng;

Căn cứ Quyết định số 1678/QĐ-UBND ngày 29/8/2023 của UBND tỉnh Lâm Đồng về Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030, huyện Đạ Huoai, tỉnh Lâm Đồng;

Căn cứ Quyết định số 2162/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng về phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2025 huyện Đạ Huoai, tỉnh Lâm Đồng;

Căn cứ Quyết định số 688/QĐ-UBND ngày 03/4/2025 UBND tỉnh Lâm Đồng về việc thành lập Cụm công nghiệp Đạ Oai, huyện Đạ Huoai, tỉnh Lâm Đồng;

Căn cứ Quyết định số 1540/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 UBND tỉnh Lâm Đồng về chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp nhận nhà đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 1214/QĐ-UBND ngày 18/12/2023 của UBND huyện Đạ Huoai về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Đạ Oai, huyện Đạ Huoai đến năm 2030;

Căn cứ Giấy chứng nhận doanh nghiệp số 3900471864 lần đầu ngày 10 tháng 9 năm 2008, thay đổi lần thứ: 21, ngày 24 tháng 3 năm 2025 do Sở Tài chính tỉnh Tây Ninh cấp và Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 3563576087 lần đầu ngày 19 tháng 8 năm 2025 do Sở Tài chính tỉnh Lâm Đồng cấp;

Trên cơ sở Văn bản ý kiến góp ý số 1668/SXD-QHKT ngày 25/9/2025 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến chuyên môn đối với hồ sơ quy hoạch chi tiết Cụm công nghiệp Đạ Oai, xã Đạ Huoai; Công ty Cổ phần khu công nghiệp Thành Thành Công và đơn vị tư vấn lập quy hoạch đã tiếp thu chỉnh sửa, kèm theo nội dung báo cáo giải trình tại Văn bản ngày 30/9/2025;

Xét hồ sơ kèm theo Tờ trình số 08/2025/TTr-TTCIZ ngày 16/10/2025 của Công ty Cổ phần khu công nghiệp Thành Thành Công về việc thẩm định, phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Cụm công nghiệp Đạ Oai, xã Đạ Huoai, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Thông báo số 95/TB-HĐ ngày 31/10/2025 của Hội đồng thẩm định quy hoạch về Kết luận của đồng chí Lưu Hồng Long - Chủ tịch Hội đồng thẩm định Quy hoạch chi tiết xây dựng Cụm công nghiệp Đạ Oai, xã Đạ Huoai (*Kèm theo Biên bản họp Hội đồng thẩm định quy hoạch thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND xã Đạ Huoai ngày 23/10/2025*). Chủ đầu tư và đơn vị tư vấn đã tiếp thu các ý kiến đóng góp có liên quan và thực hiện chỉnh sửa, bổ sung nội dung hồ sơ đồ án quy hoạch.

PHÒNG KINH TẾ

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH NHƯ SAU:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng Cụm công nghiệp Đa Oai, xã Đa Huoai, tỷ lệ 1/500.

- Vị trí: Thôn 24, xã Đa Huoai, tỉnh Lâm Đồng.
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần khu công nghiệp Thành Thành Công.
- Đơn vị tư vấn lập hồ sơ quy hoạch: Công ty cổ phần tư vấn xây dựng Lâm Đồng.

Năng lực của đơn vị tư vấn lập quy hoạch: được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5800000255 do Phòng đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) tỉnh Lâm Đồng cấp đăng ký lần đầu ngày 08/11/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 27/10/2020; Chứng chỉ năng lực hoạt động số LAD-0000872 do Sở Xây dựng tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 13/6/2022, trong đó có lĩnh vực: khảo sát (địa chất, địa hình) công trình dân dụng hạng II, lập quy hoạch xây dựng hạng II; Chủ nhiệm thiết kế là KTS. Lê Ngọc Bảo Trân, chứng chỉ hành nghề thiết kế quy hoạch xây dựng hạng II do Sở Xây dựng tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 08/11/2021.

2. Thành phần hồ sơ quy hoạch trình thẩm định:

2.1. Phân tài liệu:

- Giấy chứng nhận doanh nghiệp số 3900471864 lần đầu ngày 10 tháng 9 năm 2008, thay đổi lần thứ: 21, ngày 24 tháng 3 năm 2025 do Sở Tài chính tỉnh Tây Ninh cấp và Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 3563576087 lần đầu ngày 19 tháng 8 năm 2025 do Sở Tài chính tỉnh Lâm Đồng cấp;
- Quyết định số 1214/QĐ-UBND ngày 18/12/2023 của UBND huyện Đa Huoai về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng nông thôn xã Đa Oai đến năm 2030;
- Quyết định số 688/QĐ-UBND ngày 03/4/2025 UBND tỉnh Lâm Đồng về việc thành lập Cụm công nghiệp Đa Oai, huyện Đa Huoai, tỉnh Lâm Đồng;
- Quyết định số 1540/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 UBND tỉnh Lâm Đồng về chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp nhận nhà đầu tư;
- Văn bản số 1668/SXD-QHKT ngày 25/9/2025 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến chuyên môn đối với hồ sơ quy hoạch chi tiết Cụm công nghiệp Đa Oai, xã Đa Huoai;
- Tờ trình số 08/2025/TTr-TTCIZ ngày 16/10/2025 của Công ty Cổ phần khu công nghiệp Thành Thành Công về việc thẩm định, phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Cụm công nghiệp Đa Oai, xã Đa Huoai tỷ lệ 1/500.

2.2. Phần bản vẽ: Gồm 16 bản vẽ được thể hiện trên nền khảo sát địa hình được chủ đầu tư ký chấp thuận, cụ thể:

- QH 1-16: Sơ đồ vị trí ranh giới lập quy hoạch;

- QH 2-16: Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan - tỷ lệ 1/500;
- QH 3-16: Bản đồ hiện trạng hạ tầng kỹ thuật - tỷ lệ 1/500;
- QH 4-16: Bản đồ quy hoạch sử dụng đất - tỷ lệ 1/500;
- QH 5-16: Bản đồ quy hoạch kiến trúc cảnh quan - tỷ lệ 1/500;
- QH 6-16: Bản đồ quy hoạch giao thông - tỷ lệ 1/500;
- QH 7-16: Bản đồ quy hoạch chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng - tỷ lệ 1/500;
- QH 8-16: Bản đồ quy hoạch san nền - tỷ lệ 1/500;
- QH 9-16: Bản đồ quy hoạch cấp điện, viễn thông - tỷ lệ 1/500;
- QH 10-16: Bản đồ quy hoạch chiếu sáng - tỷ lệ 1/500;
- QH 11-16: Bản đồ quy hoạch cấp nước - tỷ lệ 1/500;
- QH 12-16: Bản đồ quy hoạch thoát nước mưa - tỷ lệ 1/500;
- QH 13-16: Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải - tỷ lệ 1/500;
- QH 14-16: Bản đồ quy hoạch tổng hợp đường dây đường ống - tỷ lệ 1/500;
- QH 15-16: Bản đồ quy hoạch kiểm soát về kiến trúc cảnh quan - tỷ lệ 1/500;
- QH 16-16: Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược - tỷ lệ 1/500.

2.3. Thuyết minh quy hoạch: thuyết minh Quy hoạch chi tiết xây dựng Cụm công nghiệp Đa Oai, xã Đa Huoai - tỷ lệ 1/500, đính kèm bản vẽ in màu (khổ A3) và các văn bản pháp lý có liên quan, quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch.

3. Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích quy hoạch:

- Phạm vi ranh giới:
 - + Phía Đông: giáp đất sản xuất nông nghiệp (*thửa số 380, 381, 374, 399, 389, 390, 391, 398, 404, 425, 426 từ bản đồ 289a*).
 - + Phía Bắc: giáp đường cao tốc Tân Phú (Đồng Nai) - Bảo Lộc (Lâm Đồng).
 - + Phía Tây: giáp đường Tỉnh lộ 721.
 - + Phía Nam: Giáp đất sản xuất nông nghiệp (*thửa số 4, 5 từ bản đồ 46; thửa số 204, 142, 146 từ bản đồ 289a; thửa số 1, 2, 3, 6, 9, 10, 74, 75, 102, 107, 109 từ bản đồ 40*).
- Quy mô diện tích quy hoạch: 40,79 ha.

4. Mục tiêu, tính chất chức năng quy hoạch:

- a) Mục tiêu:
 - Cụ thể hóa quy hoạch tỉnh Lâm Đồng.

- Nhằm thu hút đầu tư phát triển kinh tế trên địa bàn xã, giải quyết nhu cầu việc làm của người lao động tại địa phương; Cụm công nghiệp Đa Oai có tính chất là nơi thu hút đa ngành. Trong đó chú trọng:

+ Nhóm ngành công nghiệp chế biến nông sản, lâm sản, thực phẩm (trừ các ngành chế biến gỗ gây ô nhiễm cao ảnh hưởng đến môi trường).

+ Các nhóm ngành công nghiệp khác (hàng thủ công mỹ nghệ, cơ khí và sản xuất vật liệu xây dựng, may mặc, sản xuất hàng tiêu dùng, chế biến thức ăn gia súc, công nghiệp điện tử, sản xuất bao bì, túi PA, túi PE, hạt nhựa tái sinh, TTCN...).

b) Tính chất - chức năng:

- *Tính chất*: Là cụm công nghiệp đa ngành được tập trung đầu tư xây dựng có hệ thống hạ tầng kỹ thuật, dịch vụ đồng bộ.

- *Chức năng*: Nhằm thu hút đầu tư, giúp tổ chức sản xuất theo hướng tập trung, quy hoạch, khắc phục tình trạng ô nhiễm môi trường, góp phần tạo việc làm và thúc đẩy phát triển kinh tế cho địa phương.

5. Quy hoạch sử dụng đất, không gian kiến trúc cảnh quan.

5.1. Cơ cấu sử dụng đất:

S T T	Ký hiệu	Ghi chú	Loại đất	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Diện tích xây dựng (ha)	Tỷ lệ (%)
A			KHU CÔNG NGHIỆP	39,4119				96,6
1			Đất nhà máy, kho tàng	25,1242	60	5	15,0745	61,6
	A	7	<i>CN chế biến nông lâm sản, thực phẩm</i>	2,6670	60	5	1,6002	6,5
	E	7	<i>CN khác</i>	20,6382	60	5	12,3829	50,6
	K	5	<i>Kho tàng</i>	1,8190	60	2	1,0914	4,5
2	TT	1	Đất khu hành chính, dịch vụ	0,4450	40	5	0,1780	1,1
3	CX, MN		Đất cây xanh, mặt nước	5,8105				14,2
	CX		<i>Đất cây xanh</i>	4,3048				10,6
	MN		<i>Đất mặt nước</i>	1,5057				3,7
4			Đất giao thông	6,3465				15,6
			<i>Đường giao thông</i>	5,2827				13,0
			<i>Nút giao</i>	0,1330				0,3
			<i>Hành lang cao tốc</i>	0,9308				2,3
5			Đất hạ tầng kỹ thuật	1,6857				4,1
	KT1	3	<i>Nhà máy cấp nước</i>	0,6180	40	3	0,2472	1,5

	KT3	2	Khu xử lý nước thải	0,5040	40	3	0,2016	1,2
	KT2	4	Khu thu gom chất thải rắn	0,5337	40	3	0,2135	1,3
		5	Nhà bảo vệ	0,03	50	1	0,0150	0,1
B			ĐƯỜNG ĐT.721	0,1885				0,5
C			ĐƯỜNG CAO TỐC	1,1896				2,9
1	CT		Phần diện tích đường cao tốc đi qua	1,1896				2,9
D			TỔNG DIỆN TÍCH RANH ĐẤT	40,79				100

Cơ cấu tỷ lệ sử dụng đất nêu trên phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng cụm công nghiệp hiện hành. Các chỉ tiêu sử dụng đất như: tầng cao, mật độ xây dựng, khoảng lùi... cho các khu chức năng của cụm công nghiệp sẽ được xem xét cụ thể tùy thuộc vào diện tích lô đất và chiều cao xây dựng công trình của dự án theo quy định.

5.3. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Công trình Nhà xưởng: Hình thức đơn giản, phong cách hiện đại, đảm bảo dây chuyền công nghệ của nhà máy, mặt đứng chính công trình quay ra đường trong cụm công nghiệp để tạo bộ mặt kiến trúc cảnh quan toàn khu.

- Công trình Nhà làm việc, Nhà quản lý, Tường rào cổng ngõ và các công trình phụ trợ: Hình thức kiến trúc đẹp, hiện đại, hợp khối các công trình, kết hợp với cây xanh để tạo mỹ quan cho cụm công nghiệp.

- Cây xanh: Tạo được cảnh quan cho cụm công nghiệp, đảm bảo yêu cầu cải tạo vi khí hậu và cách ly ô nhiễm, khói, bụi, tiếng ồn cho toàn khu vực.

- Các yêu cầu về kiến trúc, quản lý xây dựng:

a. Đất phân lô sản xuất công nghiệp:

- + Tầng cao xây dựng tối đa : 05 tầng.
- + Mật độ xây dựng tối đa : 60% (đối với công trình phân tán);
70% (đối với công trình hợp khối).
- + Mật độ cây xanh tối thiểu : 20%.
- + Hệ số sử dụng đất : 3,0 lần.

b. Khu xử lý nước thải:

- + Tầng cao xây dựng tối đa : 03 tầng.
- + Mật độ xây dựng tối đa : 40%.
- + Mật độ cây xanh tối thiểu : 20%.
- + Hệ số sử dụng đất : 1,2 lần.

c. Khu trung chuyển chất thải rắn

- + Tầng cao xây dựng tối đa : 03 tầng.
- + Mật độ xây dựng tối đa : 40%.

- + Mật độ cây xanh tối thiểu : 20%.
- + Hệ số sử dụng đất : 1,3 lần.

d. Đất Nhà máy nước:

- + Tầng cao xây dựng tối đa : 03 tầng.
- + Mật độ xây dựng tối đa : 40%.
- + Mật độ cây xanh tối thiểu : 20%.
- + Hệ số sử dụng đất : 1,2 lần.

e. Khu kho tàng:

- + Tầng cao xây dựng tối đa : 02 tầng.
- + Mật độ xây dựng tối đa : 40%.
- + Mật độ cây xanh tối thiểu : 20%.
- + Hệ số sử dụng đất : 1,2 lần.

g. Khu trung tâm điều hành, dịch vụ:

- + Tầng cao xây dựng tối đa : 05 tầng.
- + Mật độ xây dựng tối đa : 40%.
- + Mật độ cây xanh tối thiểu : 20%.
- + Hệ số sử dụng đất : 2,0 lần.

h. Khu nhà bảo vệ:

- + Tầng cao : 01 tầng.
- + Mật độ xây dựng tối đa : 40%.
- + Mật độ cây xanh tối thiểu : 20%.
- + Hệ số sử dụng đất : 0,5 lần.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. San nền:

- Quy hoạch có cao độ khu vực được thiết kế mới, tuy nhiên phải phù hợp và gắn kết hợp lý với cao độ các khu vực hiện trạng.

- Trên cơ sở cao độ các khu vực đã san nền, các tuyến đường và cao độ không chế tại các điểm nút giao thông theo Quy hoạch.

- Khu quy hoạch trước khi san lấp mặt bằng, ủi dọn quan... cần kiểm tra các mạch nước ngầm, nước mặt,... cần bổ sung biện pháp, giải pháp thiết kế thi công phù hợp và xử dòng chảy ngầm, dòng chảy tự nhiên, không san lấp ngăn chặn các dòng chảy tự nhiên để triển khai hạ tầng kỹ thuật.

- San nền: được thể hiện chi tiết trong bản đồ quy hoạch san nền - tỷ lệ 1/500.

6.2. Giao thông:

- *Đường chính khu công nghiệp - mở mới:* Đường QH 01: tuyến đường có lộ giới 24m, khoảng lùi 6m đối với các công trình hành chính dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật, khoảng lùi 7m đối với các khu công trình sản xuất (MC 4-4).

- *Đường nhánh khu công nghiệp - mở mới*: Đường QH 02, QH 03: tuyến đường có lộ giới 20m, khoảng lùi 6m đối với các công trình hành chính dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật, khoảng lùi 7m đối với các khu công trình sản xuất (MC 3-3); Đường QH 04: tuyến đường có lộ giới 16m, khoảng lùi 6m đối với các công trình hành chính dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật, khoảng lùi 7m đối với các khu công trình sản xuất (MC 2-2).

- *Đường nội bộ nối với đường dân sinh*: tuyến đường có lộ giới 12m, khoảng lùi 6m (MC 1-1).

- *Tuyến xe buýt và trạm dừng - mở mới*: Bố trí tuyến xe buýt phục vụ đưa đón cho công nhân. Đồng thời, bố trí điểm dừng đỗ xe buýt theo quy định (Theo QCVN 01:2021/BXD - mục 2.9.3.3 - khoảng cách giữa các bến tối đa là 600m, chiều dài bến là 20m-30m, chiều rộng bến là 3m).

- Hệ thống giao thông được thể hiện chi tiết trong bản đồ quy hoạch giao thông - tỷ lệ 1/500.

6.3. Cấp nước:

- Nguồn cấp nước: giai đoạn đầu được lấy từ nhà máy nước Đa Huoai và khai thác nguồn nước ngầm trong khu vực quy hoạch; giai đoạn 2 nguồn nước lấy hồ Đa Tràng, nước thô được bơm từ hồ về qua trạm xử lý nước để cung cấp cho toàn bộ khu quy hoạch.

- Xây dựng Nhà máy nước theo tính toán dự kiến công suất 2.900 m³/ngđ.

- Hệ thống ống: Thiết kế hệ thống cấp nước với đường ống cấp nước chính là ống HDPE 250 và hệ thống ống nhánh D200-D50 bao phủ toàn bộ các hạng mục công trình bố trí trong khu Quy hoạch. Hệ thống cấp nước là hệ thống kết hợp mạng vòng và mạng cụt. Ống cấp nước chôn ngầm dưới đất, đi dưới vỉa hè. Chiều sâu chôn ống cấp nước chính tối thiểu là 0,8m và chiều sâu chôn ống cấp nước phân phối là 0,5m, tối thiểu là 0,3m. Các vị trí băng qua đường nhựa, đường bê tông áp dụng biện pháp khoan ngầm đặt ống, tránh việc đào mặt đường.

- Mạng lưới cấp nước PCCC: Trên mạng lưới ống cấp nước chung của Cụm công nghiệp, dọc theo các đường phố bố trí các họng lấy nước chữa cháy với khoảng cách tối đa 120m. Họng cứu hỏa bố trí trên vỉa hè với khoảng cách so với mép đường là 3m. Lắp đặt các trụ cứu hỏa tại các vị trí ngã tư, ngã ba đường để cấp nước cho xe chữa cháy khi có cháy xảy ra.

- Phương án cấp nước: chi tiết tại bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước - tỷ lệ 1/500.

6.4. Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế tách riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải. Theo địa hình tự nhiên, nước mưa được thiết kế tự chảy theo độ dốc địa hình được thu gom vào hệ thống cống BTCT nằm âm dưới vỉa hè, dọc theo 02 bên các tuyến đường ống thu gom bố trí các hố ga để thu nước mưa. Hệ thống thoát nước mưa cho dự án sử dụng cống tròn bê tông cốt thép có đường kính từ D600 đến D1200 và cống hộp bê tông cốt thép băng đường có

chiều rộng B4m và B5m.

- Phương án thoát nước mưa: chi tiết tại bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng thoát nước mưa - tỷ lệ 1/500.

6.5. Thoát nước thải, xử lý chất thải rắn:

a. Thoát nước thải:

- Xây dựng 1 trạm xử lý nước thải với công suất khoảng 2.000 m³/ngđ. Nước thải được thu gom vào hệ thống cống thoát nước thải theo nguyên tắc tự chảy sau đó dẫn về trạm xử lý nước thải của dự án.

- Hệ thống thoát nước thải tách riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa, thu gom các loại nước thải về nhà máy xử lý nước thải, làm sạch trước khi xả ra môi trường.

- Thiết kế hệ thống thu gom nước thải là hệ thống đường ống HDPE chạy dọc các trục đường để thu gom toàn bộ nước thải trong khu quy hoạch. Trước khi thoát vào hệ thống thoát nước thải chung của Cụm công nghiệp, nước thải của từng nhà máy sau khi xử lý sơ bộ đạt theo QCVN 40:2025/BTNMT (Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp).

- Phương án thoát nước thải: chi tiết tại bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải - tỷ lệ 1/500.

b. Xử lý chất thải rắn: Toàn bộ CTR Cụm công nghiệp được tập trung về Khu trung chuyển CTR có diện tích 0,5 ha; tại đây CTR được phân loại và được đơn vị dịch vụ công ích khu vực vận chuyển về khu xử lý CTR tập trung để xử lý. Đối với chất thải nguy hại được phân loại, lưu giữ, thuê đơn vị xử lý theo quy định.

6.6. Cấp điện:

- Nguồn cấp: lấy từ mạng lưới cấp điện trung thế 22KV của khu vực.

- Tuyến trung thế: Xây dựng 1.825m đường dây trung thế 22kv đi nổi.

- Trạm biến áp: Xây dựng 04 trạm biến thế 22/0,4KV.

- Tuyến điện hạ thế 0,4KV: Từ trạm biến thế xây dựng đường dây cáp ngầm đến các tủ điện phân phối trong khu vực quy hoạch.

- Chiếu sáng công cộng: Xây dựng tuyến chiếu sáng công cộng sử dụng hệ thống cáp ngầm.

- Phương án cấp điện: chi tiết tại Bản đồ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng - tỷ lệ 1/500.

6.7. Thông tin liên lạc:

- Hệ thống thông tin liên lạc cho khu quy hoạch lấy từ trạm viễn thông khu vực.

- Xây dựng và lắp đặt tuyến cáp thông tin liên lạc chính đi dọc tuyến đường trong khu quy hoạch, kết nối vào tuyến thông tin liên lạc từ trạm viễn thông hiện trạng đến cung cấp dịch vụ cho khu vực.

6.8. Đánh giá môi trường chiến lược:

- Các giải pháp cụ thể giảm thiểu, khắc phục tác động đến môi trường của cụm công nghiệp.
- Bố trí hệ thống cống thoát nước thải riêng biệt với hệ thống thoát nước mặt.
- Tổ chức phân loại, thu gom rác thải tới khu tập kết, thu gom chất thải rắn nguy hại trong khu vực dự án chuyển về bãi rác tập trung xử lý theo quy định.
- Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống thoát nước mưa đảm bảo không ngập úng trong khu vực quy hoạch.
- Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống xử lý nước thải trong khu vực dự án trước khi thải ra bên ngoài.
- Kiểm soát ô nhiễm môi trường không khí do hoạt động sản xuất của các nhà máy trong Cụm công nghiệp. Các doanh nghiệp khi đầu tư và xây dựng nhà máy, xí nghiệp phải đầu tư xây dựng các hệ thống xử lý khí thải cho xí nghiệp, nhà máy của mình đảm bảo đạt các quy chuẩn nguồn thải.
- Trồng cây xanh cảnh quan, cây xanh cách ly đảm bảo theo tỷ lệ yêu cầu.

7. Danh mục các dự án ưu tiên đầu tư xây dựng:

- Thu hồi đền bù diện tích khoảng 1,8168 ha thuộc 1 phần thửa 44, thửa 55 (trong đó có 0,2278 ha là đất thuộc quy hoạch đường cao tốc Tân Phú - Bảo Lộc).
- Các công trình: Hạ tầng kỹ thuật - giao thông; Trạm điện; Nhà máy cấp nước; Khu xử lý nước thải; Điểm tập kết rác thải; cấm mốc quy hoạch.

8. Quy định quản lý quy hoạch chi tiết: Ban hành kèm theo thuyết minh quy hoạch, bản đồ quy hoạch chi tiết 1/500 và Quy định quản lý chi tiết quy hoạch.

9. Tiếp thu góp ý quy hoạch

9.1. Góp ý Sở Xây dựng:

a) Về sự bảo đảm kết nối hạ tầng kỹ thuật tỉnh:

- Giao thông: hiện tại, khu vực cụm công nghiệp kết nối thuận tiện với tuyến ĐT.721 hiện hữu; về lâu dài kết nối với tuyến cao tốc Tân Phú - Bảo Lộc thông qua nút giao với tuyến ĐT.721 theo quy hoạch (lưu ý rà soát đảm bảo hành lang giao thông với tuyến cao tốc và nút giao theo quy định).
- Cấp nước: khu vực chưa có hệ thống cấp nước tập trung nên việc đầu tư nhà máy cấp nước riêng là phù hợp. Đề nghị liên hệ các đơn vị quản lý nguồn nước tại địa phương để xác định nguồn cấp đảm bảo tính khả thi.
- Công ty Cổ phần khu công nghiệp Thành Thành Công, giải trình:
 - + Giao thông: giao thông khu công nghiệp kết nối với tuyến đường ĐT.721 và đường gom 6m theo quy định đã đảm bảo hành lang giao thông với tuyến cao tốc, Đường ĐT.721 theo thiết kế đường cao tốc thì tương lai sẽ đầu nối vào đường gom cao tốc, hướng tuyến quy hoạch đường ĐT.721 hiện trạng

sẽ đầu nối vào đường gom cao tốc và đường phụ QH2 của cụm công nghiệp sẽ không nối vào đường ĐT.721 hiện hữu, Công chính nối với đường ĐT.721 và Công phụ 2 nối với đường hiện trạng ĐH4.

+ Cấp nước: trong giai đoạn đầu nguồn nước lấy từ Nhà máy nước Đa Huoai và lấy nguồn khai thác nước ngầm tại chỗ (chủ đầu tư đã đo đạc khảo sát và đang hoàn thiện thủ tục hồ sơ xin phép). Trong giai đoạn 2 sẽ lấy từ hồ Đa Tràng bơm từ hồ về qua trạm xử lý và cung cấp cho toàn bộ khu quy hoạch.

b) Việc tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng:

- Nghiên cứu phương án tránh đầu nối (tuyến đường phụ QH02) với đoạn tuyến đường cong ĐT.721 (đoạn theo quy hoạch chung gần điểm chui qua cao tốc). Trường hợp đầu nối thì phải đảm bảo điều kiện bán kính không nhỏ hơn bán kính tối thiểu thông thường của cấp đường theo mục 11.3.1 về yêu cầu thiết kế nút giao cùng mức theo Tiêu chuẩn thiết kế đường ô tô TCVN 4054:2005.

- Công ty Cổ phần khu công nghiệp Thành Thành Công giải trình: theo thiết kế đường cao tốc thì đường ĐT.721 tương lai sẽ đầu nối vào đường gom cao tốc, hướng tuyến đường phụ QH2 của khu công nghiệp sẽ đầu nối vào đường gom cao tốc và đường ĐT.721 sẽ không nối vào đường nút cao tốc, bán kính bó vỉa tại nút giao đường gom, đường ĐT.721 và đường phụ QH02 là 20m phù hợp với bán kính tối thiểu của cấp đường theo mục 11.3.1 về yêu cầu thiết kế nút giao cùng mức theo Tiêu chuẩn thiết kế đường ô tô TCVN 4054:2005, phù hợp với bán kính tối thiểu $\geq 12m$ tại tiết 2.2.1 tiêu mục 2.2 Mục 2 QCVN 07-4:2016/BXD và phù hợp với QCVN 01:2021 tại mục 2.9.3.2.

9.2. Góp ý Phòng Kinh tế:

a) Về chỉ tiêu về sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật: Phần thoát nước đề nghị chủ đầu tư và Đơn vị tư vấn cần khảo sát và đánh giá khả năng thoát nước đối với khu vực xung quanh.

- Công ty Cổ phần khu công nghiệp Thành Thành Công đã phối hợp cùng Đơn vị tư vấn khảo sát và đánh giá khả năng thoát nước không ảnh hưởng đối với khu vực xung quanh.

b) Các nội dung khác:

- Đơn vị tư vấn đã phối hợp cùng các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư, cơ quan quản lý nhà nước (Điều 16 Luật Xây dựng, Điều 37 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn).

- Phần thuyết minh quy hoạch đề nghị bổ sung, chỉnh sửa:

+ Sửa lại tên một số địa danh đảm bảo phù hợp với địa danh hành chính theo tên gọi mới sau sắp xếp.

+ Về căn cứ pháp lý: Bổ sung một số căn cứ pháp lý.... và bỏ một số văn bản hết hiệu lực...;

- Đối với bổ sung hồ sơ lấy ý kiến tổ chức cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan: Công ty Cổ phần khu công nghiệp Thành Thành Công đã phối hợp

UBND xã Đạ Oai cũ lấy ý kiến cộng đồng dân cư tại khu vực lập quy hoạch bằng hình thức hội nghị và phát phiếu công khai lấy ý kiến được thể hiện tại Biên bản họp lấy ý kiến ngày 07/5/2025 và Biên bản kết thúc công khai việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư về quy hoạch ngày 10/6/2025 tại UBND xã Đạ Oai.

- Đối với thuyết minh quy hoạch bổ sung, chỉnh sửa tên một số địa danh, bổ sung và bỏ một số căn cứ pháp lý hết hiệu lực: Công ty Cổ phần khu công nghiệp Thành Thành Công đã điều chỉnh, bổ sung.

10. Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần khu công nghiệp Thành Thành Công có trách nhiệm:

a) Liên hệ Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Lâm Đồng để được hướng dẫn thực hiện các thủ tục về đất đai, khoáng sản, san lấp mặt bằng và môi trường theo đúng quy định pháp luật.

b) Liên hệ các Sở, Ngành có liên quan để được hướng dẫn thực hiện theo quy định pháp luật.

c) Liên hệ với Phòng Kinh tế để được hướng dẫn thực hiện công tác công khai nội dung đồ án quy hoạch để chính quyền, Nhân dân giám sát theo dõi việc triển khai thực hiện sau quy hoạch (trong thời gian 30 ngày làm việc, kể từ ngày quy hoạch được phê duyệt, phải tổ chức công bố quy hoạch).

d) Tổ chức thực hiện việc cấm mốc xây dựng ngoài thực địa theo đúng quy định tại Thông tư 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ xây dựng (chậm nhất 60 ngày, kể từ ngày quy hoạch được công bố).

đ) Nội dung khác:

- Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác, hợp pháp của các thông tin, nội dung, số liệu, thuyết minh quy hoạch, bản đồ chi tiết 1/500, quy định quản lý chi tiết quy hoạch và các nội dung khác có liên quan trong đồ án trình thẩm định, phê duyệt; phối hợp với Phòng Kinh tế và các đơn vị có liên quan triển khai thực hiện quy hoạch đảm bảo tuân thủ các quy định hiện hành.

- Trong thời gian 30 ngày làm việc, kể từ ngày quy hoạch được phê duyệt, phải tổ chức công bố quy hoạch được duyệt bằng nhiều 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, vị trí quy hoạch) để các tổ chức, cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan biết, thực hiện và giám sát thực hiện.

- Tiến hành lập dự án đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật theo đúng quy hoạch được duyệt và các quy định hiện hành của Nhà nước để trình cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt, cấp giấy phép xây dựng (nếu có) làm cơ sở triển khai thực hiện.

- Trường hợp bố trí công trình tạm phục vụ xây dựng công trình chính và một số công trình dự án không phù hợp phải thực hiện tháo dỡ theo quy định nhằm đảm bảo đúng nội dung đã được phê duyệt tại Giấy chứng nhận đầu tư và quy hoạch đã được phê duyệt.

10. Kết luận và kiến nghị:

- Đồ án đủ điều kiện để phê duyệt.
- Kính trình Ủy ban nhân dân xã Đa Huoai xem xét phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Cụm công nghiệp Đa Oai, xã Đa Huoai, tỷ lệ 1/500 để làm cơ sở cho việc triển khai thực hiện.

(Đính kèm hồ sơ quy hoạch chi tiết, tỉ lệ 1/500 do Công ty Cổ phần tư vấn xây dựng Lâm Đồng lập)/.

Nơi nhận:

- UBND xã;
- Sở Xây dựng;
- Chủ đầu tư;
- Đơn vị tư vấn lập QH;
- Lưu: VT, PKT.

**KT. TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG**

Bùi Xuân Thọ