



**CÔNG TY TNHH KHUÊ VĂN CÁC**

Địa chỉ: 86 Lý Thái Tổ, P. Quang Trung, TP Quy Nhơn.

Điện thoại: 0913612009 - 0905382935

**THUYẾT MINH TỔNG HỢP**  
**ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU**  
**XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/2000**  
**KHU CÔNG NGHIỆP PHÚ TÀI**



**PHƯỜNG TRẦN QUANG DIỆU, BÙI THỊ XUÂN- TP. QUY NHƠN -  
TỈNH BÌNH ĐỊNH.**

## **THUYẾT MINH TỔNG HỢP**

**ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU XÂY DỰNG  
TỶ LỆ 1/2000 KHU CÔNG NGHIỆP PHÚ TÀI,  
PHƯỜNG TRẦN QUANG DIỆU- BÙI THỊ XUÂN,  
TP. QUY NHƠN, TỈNH BÌNH ĐỊNH.**

**Cơ quan phê duyệt**  
**UBND TỈNH BÌNH ĐỊNH**

**Cơ quan thẩm định**  
**BQL KTT TỈNH BÌNH ĐỊNH**

**Đơn vị TVTK**  
**CÔNG TY TNHH KHUÊ VĂN CÁC**

**Chủ đầu tư**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ  
XÂY DỰNG BÌNH ĐỊNH**

**TỔ CHỨC THỰC HIỆN ĐỒ ÁN**  
**ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/2000**  
**KHU CÔNG NGHIỆP PHÚ TÀI**

**Chủ nhiệm đồ án:** KTS. Ngô Quốc Bình

**Chủ trì thiết kế:** KTS. Ngô Quốc Bình

**Tham gia thiết kế:**

Quy hoạch: KTS. Nguyễn Duy

Giao thông - san nền: KS. Đỗ Văn Nhâm

Cấp điện: KS. Nguyễn Hữu Vinh

Cấp, thoát nước: KS. Đinh Thành Nhơn

Quản lý kỹ thuật: KTS. Ngô Quốc Bình

# Phần một MỞ ĐẦU

## I. Lý do điều chỉnh:

Thành phố Quy Nhơn đô thị loại I, là hạt nhân phát triển quan trọng của tỉnh Bình Định, cùng với vị trí chiến lược trong vùng kinh tế trọng điểm miền Trung, tốc độ phát triển đô thị hóa ngày càng tăng, kéo theo hàng loạt các dự án công nghiệp đầu tư vào thành phố. Trong đó Khu công nghiệp Phú Tài đã được quy hoạch xây dựng tương đối hoàn chỉnh để phục vụ cho mục tiêu chung của toàn tỉnh.

Khu công nghiệp Phú Tài tỉnh Bình Định được thành lập theo Quyết định số 1127/QĐ-TTg ngày 18/12/1998 của Thủ tướng Chính phủ đến nay đã gần 24 năm. Trải qua quá trình hoạt động, Khu công nghiệp Phú Tài đã khẳng định vị trí và tầm quan trọng trong quá trình phát triển kinh tế- xã hội của tỉnh theo hướng công nghiệp hoá, hiện đại hoá. Tuy nhiên, trong quá trình triển khai thực hiện quy hoạch xây dựng Khu công nghiệp Phú Tài có nhiều sự thay đổi phát sinh cần điều chỉnh cho phù hợp với thực tế. Năm 2010 Khu công nghiệp đã điều chỉnh quy hoạch, tuy nhiên trong quá trình triển khai thực hiện đến nay, vẫn có một số biến động liên quan đến cơ cấu đất của toàn khu, cần rà soát điều chỉnh để phù hợp với tình hình thực tiễn.

Theo quy định tại khoản 1, Điều 15, Luật xây dựng năm 2014 quy định “*Quy hoạch xây dựng phải được định kỳ xem xét, rà soát, đánh giá quá trình thực hiện để kịp thời điều chỉnh phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội trong từng giai đoạn. Định kỳ rà soát quy hoạch xây dựng là 10 năm đối với quy hoạch vùng, 05 năm đối với quy hoạch chung và quy hoạch phân khu, 03 năm đối với quy hoạch chi tiết kể từ ngày quy hoạch xây dựng được phê duyệt*”. Theo đó, đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 KCN Phú Tài được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1471/QĐ-CTUBND ngày 12/7/2010, đến nay đã gần 12 năm triển khai hoạt động, đủ điều kiện để rà soát điều chỉnh theo quy định của Luật xây dựng nêu trên. Do vậy, việc điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 KCN Phú Tài là cần thiết.

## II. Mục tiêu quy hoạch:

Tuân thủ theo mục tiêu quy hoạch đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1471/QĐ-CTUBND ngày 12/7/2010, đó là:

- Điều chỉnh quy hoạch khu công nghiệp nhằm xác định phạm vi, ranh giới của toàn bộ Khu công nghiệp Phú Tài qua các giai đoạn để thống nhất địa bàn quản lý đối với Khu công nghiệp theo quy định.

- Làm cơ sở chuyên đổi mục đích sử dụng đất trong Khu công nghiệp để đảm bảo phù hợp với tình hình thực tế.

- Bổ sung các cơ sở sản xuất có mặt bằng nằm tiếp giáp với Khu công nghiệp để thống nhất đầu mối quản lý.

- Điều chỉnh một số hạng mục thuộc hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường để phù hợp với yêu cầu quản lý và điều kiện thực tế Khu công nghiệp.

- Làm cơ sở để triển khai các thủ tục đầu tư và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

### **III. Các căn cứ lập quy hoạch:**

#### **1. Các cơ sở pháp lý:**

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch xây dựng ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ 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 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định và quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng ban hành kèm theo thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh về việc lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý thực hiện quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh và Quyết định số 35/2020/QĐ-UBND ngày 15/6/2020 của UBND tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của quy định về lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý thực hiện quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh ban hành kèm theo Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định;

Căn cứ Quyết định số 1471/QĐ-CTUBND ngày 12/7/2010 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Phú Tài, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 70/2022/QĐ-UBND ngày 31/10/2022 của UBND tỉnh về việc quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Bình Định;

Căn cứ văn bản số 246/SXD-QHKT ngày 27/01/2021 của Sở Xây dựng về việc ý kiến nội dung đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Phú Tài, thành phố Quy Nhơn.

**Căn cứ** Quyết định số 4624/QĐ-UBND ngày 19/11/2021 của UBND tỉnh Về việc phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Phú Tài, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ nội dung của biên bản họp hội đồng thẩm định về việc điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Phú Tài, ngày 20/5/2021 do Ban Quản lý Khu kinh tế tổ chức.

Căn cứ Văn bản số 145/BQL-QLĐT ngày 15/02/2023 của Ban Quản lý Khu kinh tế hoàn chỉnh đề án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 KCN Phú Tài theo kết luận của Ban cán sự Đảng UBND tỉnh;

Căn cứ Văn bản số 1580/UBND-KT ngày 22/3/2023 của UBND tỉnh về việc một số vấn đề liên quan đề án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Phú Tài.

## **2. Các nguồn tài liệu, số liệu, bản đồ:**

- Hồ sơ đề án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Quy Nhơn và vùng phụ cận đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050;
- Các tài liệu số liệu về điều kiện tự nhiên, hiện trạng, tình hình phát triển kinh tế xã hội của thành phố Quy Nhơn và khu vực quy hoạch;
- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng số 01: 2021; Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hạ tầng kỹ thuật đô thị số 07: 2016 của Bộ Xây dựng và Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia, các tiêu chuẩn quy hoạch xây dựng đô thị có liên quan;
- Các số liệu khác tại địa phương;
- Bản đồ giải thửa do công ty Cổ phần Địa chính Tin học Hùng Vương, 131 Lê Thanh Nghị, TP. Quy Nhơn lập;
- Hồ sơ quy hoạch Khu công nghiệp Phú Tài tất cả các giai đoạn đã được Thủ tướng Chính phủ và UBND tỉnh phê duyệt.



## Phần hai

### ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG KHU ĐẤT LẬP QUY HOẠCH

#### I. Vị trí, phạm vi ranh giới quy hoạch



- Địa điểm điều chỉnh quy hoạch thuộc địa bàn phường Trần Quang Diệu và phường Bùi Thị Xuân, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định, với giới cận được xác định như sau:

- + Phía Bắc giáp Khu dân cư hiện trạng và sông Hà Thanh;
  - + Phía Nam giáp Khu dân cư hiện trạng và đường ĐT 638 ;
  - + Phía Đông giáp Khu dân cư hiện trạng và Quốc lộ 1A;
  - + Phía Tây giáp núi Hòn Chà và nghĩa trang Bùi Thị Xuân.
- Diện tích quy hoạch đã được duyệt: **345,8** ha.
- Diện tích quy hoạch điều chỉnh: **339,88** ha.

## **II. Các đặc điểm hiện trạng**

### **1. Điều kiện tự nhiên**

#### **a) Địa hình, địa mạo**

Khu đất quy hoạch có địa hình tương đối bằng phẳng. Có độ dốc thoải dần từ Tây sang Đông, cao độ tự nhiên từ +4,51m đến +20,6m. Phía Tây có các dãy núi chạy dọc với cao độ trung bình khoảng 150m.

#### **b) Khí hậu**

Khu vực quy hoạch có điều kiện khí hậu chung của thành phố Quy Nhơn và vùng phụ cận với 2 mùa rõ rệt: mùa khô và mùa mưa. Mùa mưa từ tháng 9 đến tháng 12, mùa khô từ tháng 1 đến tháng 8.

Nhiệt độ trung bình 27,1<sup>0</sup>C, cao nhất 42<sup>0</sup>C và thấp nhất 15<sup>0</sup>C, biên độ ngày đêm trung bình 7-9<sup>0</sup>C về mùa hè và 4-6<sup>0</sup>C về mùa Đông. Vùng nghiên cứu nằm trong khu vực có số giờ nắng khá nhiều, trung bình hàng năm hơn 2.368,6 giờ. Thời kỳ nhiều nắng tháng 3-9 và các tháng ít nắng 11-12. Độ ẩm trong khu vực khá thấp, trung bình hàng năm khoảng 79%, các tháng 10-12 tương đối ẩm và tháng 1-9 là thời kỳ khô.

Hướng gió thịnh hành trong các tháng mùa Đông là hướng Tây Bắc sau đó đổi thành hướng Bắc và Đông Bắc. Về mùa Hạ thịnh hành theo hướng Tây hoặc Tây Nam. Các hướng chuyển tiếp từ Hạ sang Đông, tháng 10 có hướng gió thịnh hành là Bắc hoặc Đông Bắc. Tháng 5 là tháng chuyển tiếp từ Đông sang Hạ có hướng gió thịnh hành là Đông, Đông Bắc hoặc Đông Nam. Tốc độ gió bình quân từ 1,7m/s. Mùa khô tốc độ gió cao hơn mùa mưa, ở những vùng ven biển khi có bão mạnh tốc độ gió đạt tới 40m/s. Bão và áp thấp nhiệt đới thường trùng vào mùa mưa từ tháng 9-12 thường gây ra gió mạnh và mưa rất lớn hoặc các cơn bão đổ bộ vào các vùng lân cận cũng thường gây ra mưa lớn. Lượng mưa năm trung bình đạt từ 1700-1800mm. Lượng mưa trong mùa mưa chiếm từ 65÷80% lượng mưa cả năm.

#### **c) Địa chất công trình, địa chất thủy văn**

Thành phố Quy Nhơn và KCN Phú Tài đều nằm trên nền đá Granite cổ được phủ bằng các tầng bồi tích ổn định. Phía trên là cát pha đất sét hoặc sỏi sạn, có cường độ chịu lực R=2,5 Kg/cm<sup>2</sup>.

Khu công nghiệp vuông góc với dòng chảy nước mặt từ núi Hòn Chà về phía Đông qua Khu công nghiệp và một phần phía Bắc ra sông Hà Thanh.



## 2. Hiện trạng sử dụng đất

- Diện tích đất công nghiệp khoảng 245ha đã xây dựng nhà máy và kết cấu hạ tầng kỹ thuật và đang hoạt động ổn định.

- Dân cư sống dọc theo Quốc lộ 1A. Dân cư sống xen lẫn trong khu công nghiệp, đặc biệt là đoạn đường số 17, đoạn từ QL1A đi Hàm Dầu. Và một số ít sống xem kẽ trong khu sản xuất, chủ yếu tại phân khu A và phân khu B.

- Trong quá trình hoạt động diễn ra quá trình thuê, sang nhượng, thuê một phần diện tích ô đất,... gây ra tình trạng có một số doanh nghiệp không đủ diện tích đất để tổ chức sản xuất.

- Một số doanh nghiệp nằm ngoài khu, tuy nhiên vẫn sử dụng chung hạ tầng của khu công nghiệp gây khó khăn cho việc quản lý.

- Tỷ lệ lấp đầy khu công nghiệp: 100%.

Bảng thống kê hiện trạng sử dụng đất

TT	Loại đất	Diện tích	Tỷ lệ
		(ha)	(%)
1	Đất sản xuất	242,76	70,20
2	Đất TTĐH& DV	7,87	2,28
3	Đất cây xanh	39,62	11,46
4	Đất đường GT- HTKT	55,55	16,06
	<b>Tổng cộng</b>	<b>345,8</b>	<b>100</b>

## 3. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan

- Công trình nhà máy sản xuất: Khu công nghiệp Phú Tài đã lấp đầy nhà máy sản xuất theo quy hoạch được duyệt, các công trình đã được xây dựng hoàn chỉnh, kiên cố và đi vào hoạt động ổn định.



(Công trình nhà máy sản xuất trong KCN)

- Công trình nhà ở: Nhà dân cư xen kẽ trong Khu công nghiệp chủ yếu là nhà tự xây, tập trung dọc Quốc lộ 1A và bám theo đường số 15, đường Trần Đại Nghĩa.

- Công trình tôn giáo, di tích: Trong khu vực nghiên cứu quy hoạch có các công trình tôn giáo, di tích như: Di tích Trại giam nữ tù binh Phú Tài, miếu Đá Đen.



(Di tích Trại giam nữ tù binh Phú Tài)

- Công trình hạ tầng kỹ thuật: Các công trình hạ tầng kỹ thuật (Trạm điện E21, khu xử lý nước thải đã được xây dựng hoàn chỉnh và hoạt động ổn định.)

#### 4. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật

##### 4.1. San nền:

- Khu công nghiệp đã hoàn thiện công tác san nền theo quy hoạch được duyệt, các doanh nghiệp thứ cấp đã xây dựng và hoạt động ổn định.

- Cao độ san nền thấp nhất là +4.50, cao nhất là +18.0

##### 4.2. Giao thông:

Hệ thống giao thông đã cơ bản hoàn thiện hướng tuyến theo quy hoạch được duyệt. So với quy hoạch đã được phê duyệt một số tuyến giao thông có thay đổi lộ giới đường do vướng giải phóng mặt bằng như dọc đường số 17 (đường Hàm Dầu). Đường nội bộ phía Đông công ty Giày Bình Định không triển khai được do vướng GPMB. Điểm đầu nối từ đường số 15 ra Quốc lộ 1A không thực hiện được do vướng GPMB. Dừng đầu nối đường trục Khu trung tâm điều hành ra Quốc lộ 1A tại điểm đầu nối Km 1229 +582(P).

TT	Tên đường	Mặt cắt	Lộ giới (m)	Chiều dài (m)	Hiện trạng	Ghi chú
1	Đường trục trung tâm	1-1	30	2.222	Đã xây dựng hoàn thiện	Đoạn từ đường số 13 đến đường số 23
2	Đường trục trung tâm	2-2	25- 25.5	3.300	Nền đường 7,5m	Đoạn từ đường số 23 đến đường ĐT638
3	Đường số 13	3-3	20	1.500	Đã xây dựng hoàn thiện	Toàn tuyến
4	Đường số 15	3-3	20	1.000	Đã xây dựng hoàn thiện	Toàn tuyến
5	Đường Trần Đại Nghĩa	4-4	17- 22	1.140	Đã xây dựng hoàn thiện	Đoạn qua KCN

6	Đường số 19	3-3	20	838	Đã xây dựng hoàn thiện	Toàn tuyến
7	Đường số 21	3-3	20	445	Đã xây dựng hoàn thiện	Toàn tuyến
8	Đường số 23	3-3	20	722	Đã xây dựng hoàn thiện	Toàn tuyến
9	Đường số 14	5-5	14,5	1.240	Đã xây dựng hoàn thiện	Toàn tuyến
10	Đường số 16	5-5	14,5	690	Đã xây dựng hoàn thiện	Toàn tuyến
11	Đường số 18	6-6	18	525	Đã xây dựng hoàn thiện	Toàn tuyến
Tổng cộng				<b>13.622</b>		



*(Hiện trạng đường Trung tâm, đoạn từ đường ĐT638 đến đường số 23)*

- Đường trung tâm, đoạn từ đường số 11 đến đường số 23 có lộ giới 30m (7,5m-15m-7,5m), đã đầu tư hoàn thiện theo quy hoạch, vỉa hè lát gạch bê tông, lòng đường bê tông nhựa; đoạn còn lại đến giáp đường ĐT 638 có lộ giới 25m (5m-15m-5m), đã đầu tư lòng đường BT nhựa 7,5m, vỉa hè 2 bên chưa đầu tư lát nền.

- Các đường số 11, 15, 19, 21, 23, 18 có lộ giới 20m (6m-8m-6m) đã đầu tư hoàn thiện theo quy hoạch;

- Đường số 14, đường số 16 có lộ giới 14,5m (4m-7,5m-3m), nền đường bê tông nhựa.

- Đường số 17 (Trần Đại Nghĩa) có lộ giới 18m (5m-8m-5m), nền đường bê tông nhựa.

### **4.3. Cấp điện:**

Hệ thống cấp điện đã xây dựng hoàn chỉnh: bao gồm điện sản xuất và điện chiếu sáng.

#### **4.3.1. Tình hình cấp điện hiện trạng:**

##### **a) TBA cấp điện:**

- Trạm nguồn 220kV Quy Nhơn 1 (QNH) (MBA T3/40MVA-110/22kV và T4/40MVA-110/35/22kV, vận hành song song)



+ MBA T4/QNH: Phía 35kV cấp điện cho một số phụ tải 35kV khu vực huyện Tuy Phước, Phú Tài TP Quy Nhơn, dự phòng cấp cho một số phụ tải 35kV khu vực Nhơn Hòa - Thị xã An Nhơn

+ MBA T3, T4/QNH: Phía 22kV cấp điện cho KCN Phú Tài, một phần phụ tải khu vực huyện Tuy Phước, phường Trần Quang Diệu - TP. Quy Nhơn, cấp điện cho KCN Long Mỹ, Huyện Vân Canh

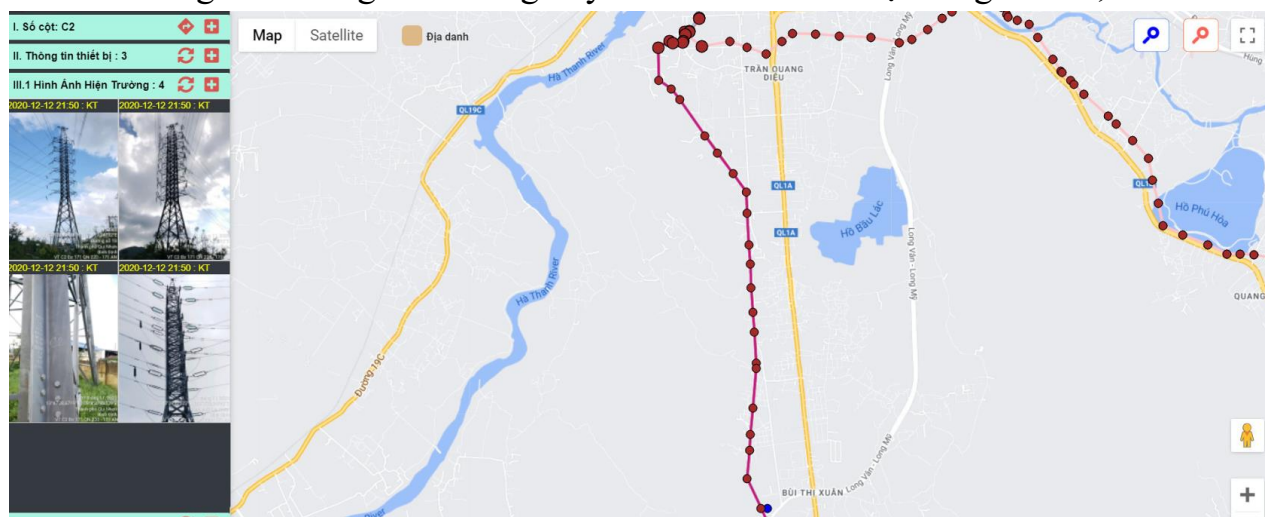
+ Công suất mang tải cực đại năm 2021: 59MW. Mức độ mang tải: 73,75%.

+ Công suất mang tải thường xuyên: 52 MW. Mức độ mang tải: 65%.

- Trạm nguồn 110kV Long Mỹ (LMY) (MBA T1/25MVA-110/22kV và MBA T2/40MVA-110/22kV vận hành song song): Cấp điện cho phụ tải KCN Phú Tài (22kV), KCN Long Mỹ, phường Bùi Thị Xuân, xã Phước Mỹ - Thành phố Quy Nhơn.

+ Công suất mang tải cực đại năm 2021: 30,8MW. Mức độ mang tải: 47%.

+ Công suất mang tải thường xuyên: 27MW. Mức độ mang tải: 41,5%



#### **b) Xuất tuyến trung áp cấp điện:**

- XT471/QNH: cấp điện một phần KCN Phú Tài và khu vực dọc đường Hùng Vương, liên kết cấp điện Tp. Quy Nhơn. Mức độ mang tải: 42,62%

- XT472/QNH: cấp điện một phần KCN Phú Tài và khu vực thị trấn Diêu Trì, CCN Phước An, liên kết cấp điện khu vực TT Tuy Phước. Mức độ mang tải: 69,08%

- XT473/QNH: cấp điện một phần KCN Phú Tài và CCN Phước An, xã Phước An. Mức độ mang tải: 59,15%

- XT474/QNH: cấp điện một phần KCN Phú Tài và khu đô thị Long Vân, phụ tải dọc QL. 1D, liên kết cấp điện Tp. Quy Nhơn. Mức độ mang tải: 33,69%

- XT475/QNH: cấp điện một phần KCN Phú Tài và phụ tải phường Trần Quang Diệu dọc đường QL.1A, liên kết cấp điện dự phòng cho phường Bùi Thị Xuân. Mức độ mang tải: 45,56%.

- XT476/QNH: cấp điện KCN Phú Tài (2,1MW) và Công ty Cổ phần Xây lắp



điện Tuy Phước Bình Định (9MW). Mức độ mang tải: 85,22%.

- XT477/QNH: cấp điện một phần KCN Phú Tài và khu vực dọc đường Hùng Vương, liên kết cấp điện dự phòng cho Tp. Quy Nhơn. Mức độ mang tải: 44,43%.

- XT478/QNH: cấp điện KCN Phú Tài, liên kết cấp điện dự phòng XT474/LMY từ TBA110kV Long Mỹ. Mức độ mang tải: 24,35%.

- XT479/QNH: cấp điện khu vực huyện Vân Canh.

- XT482/QNH: cấp điện một phần KCN Phú Tài và khu vực xã Phước Thành. Mức độ mang tải: 55,11%.

- XT481/QNH: mua bán điện trực tiếp với Công ty Cổ phần Xây lắp điện Tuy Phước Bình Định để cung cấp điện KCN Phú Tài. Mức độ mang tải: 95%.

- XT474/LMY: cấp điện KCN Phú Tài và phụ tải khu vực phường Bùi Thị Xuân, dọc QL 1A, liên kết cấp điện dự phòng qua XT478/QNH.

- XT475/LMY: phụ tải khu vực phường Bùi Thị Xuân, dọc QL 1A, liên kết cấp điện dự phòng khu vực phường Trần Quang Diệu qua XT475/QNH.

#### **c) Đánh giá khả năng cung cấp điện:**

- TBA220kV Quy Nhơn 1: MBA còn mang tải cao, chế độ vận hành bình thường luôn đạt 65 – 75% tải định mức, một số trường hợp đầy tải 87,5% tải định mức; nguyên nhân do một số công tác trên lưới điện 22kV: chuyển tải, phụ tải tăng cao; do vậy không đảm bảo tiêu chí N-1.

- TBA110kV Long Mỹ: đảm bảo khả năng cung cấp điện trong KCN Phú Tài trong giai đoạn 2021 – 2025.

- Đường dây 22kV do BĐPC quản lý: đảm bảo cung cấp điện trong KCN Phú Tài.

#### **4.4. Cấp nước:**

##### **a) Hiện trạng cấp nước:**

- Hệ thống đường ống cấp nước sinh hoạt, cấp nước sản xuất và cấp nước chữa cháy đã xây dựng hoàn chỉnh theo QH được duyệt.

- Nguồn nước: Nước sạch được lấy từ nhà máy nước Hà Thanh, phường Trần Quang Diệu. Công suất cung cấp cho KCN khoảng 9.000m<sup>3</sup>/ng.đ;

- Nhu cầu dùng nước thực tế toàn KCN khoảng 1.000 m<sup>3</sup>/ng.đ (bao gồm cả nước tưới cây, rửa đường, ....);

- Mạng lưới đường ống cấp nước của KCN với các đường kính D300 đối với tuyến công chính và D150, D100, D80 đối với các tuyến cấp nước nội bộ, vật liệu sử dụng là ống UPVC;

- Hệ thống cấp nước được xây dựng trên lè đường cách mặt đất 0,7 đến 1,0(m) và cách móng công trình 1,5m.

##### **b) Đánh giá chung về hiện trạng cấp nước KCN:**

Hệ thống cấp nước trong KCN đã được đầu tư xây dựng đúng với hồ sơ thiết kế được duyệt, phù hợp đáp ứng được nhu cầu cấp nước KCN hiện nay và trong tương lai.

Lượng nước sử dụng thực tế khá thấp do 1 số nguyên nhân sau:

+ Các nhà máy gỗ thay đổi công nghệ hấp gỗ bằng công nghệ sấy;

- + Các nhà máy chế biến đá tận dụng nước hoàn lưu qua hệ thống lắng tách;
- + Một số cơ sở sản xuất vẫn còn sử dụng nước ngầm, giếng khoan (Công ty CP Bia Sài Gòn - Miền Trung, Công ty CP Giày Bình Định,...).

#### **4.5. Thoát nước mưa:**

##### **a) Hiện trạng thoát nước mưa:**

Khu vực hiện hữu đã cơ bản hoàn thiện hệ thống thoát nước mưa đồng bộ, nước mưa được chảy theo hệ thống cống thoát nước dọc các tuyến đường có đường kính từ D400 đến D1500

Mạng lưới thoát nước mưa là hệ thống cống BTCT có đường kính D=400-1500 mm được thiết kế theo nguyên tắc tự chảy. Các tuyến cống được bố trí trên vỉa hè, nước mưa trên mặt đường được thu vào hố thu qua các khe của tấm đan, nắp gang đặt cạnh lề đường, khoảng cách giữa các hố thu nước đặt cạnh nhau từ 40m-50m, từ các hố thu nước mặt đường nước mưa được thu vào các tuyến cống chính trên các trục đường rồi thu về các miệng xả đổ ra hồ Bàu Lác.

##### **b) Đánh giá chung về hiện trạng thoát nước mưa:**

Hệ thống thoát nước mưa đã được đầu tư xây dựng đúng với hồ sơ thiết kế được duyệt, phù hợp đáp ứng được nhu cầu thoát nước mặt KCN hiện nay và trong tương lai.

#### **4.6. Xử lý nước thải- Vệ sinh môi trường:**

##### **a) Hiện trạng xử lý nước thải:**

Hệ thống xử lý nước thải tập trung KCN Phú Tài được thiết kế xây dựng với công suất xử lý là 6.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm. Theo đó, công nghệ xử lý nước thải bằng phương pháp sinh học hiếu khí, làm việc gián đoạn, gồm 03 đơn nguyên (bể Aeroten) xử lý độc lập, được đầu tư dần từng bể, công đoạn xử lý bổ sung là 02 hồ sinh học và các công trình phụ trợ khác, đảm bảo thu gom xử lý nước thải cho các doanh nghiệp trong KCN.

Tuy nhiên, qua khảo sát thực tế tại các doanh nghiệp trong KCN thì lượng nước thải phát sinh không lớn. Hầu hết các doanh nghiệp chế biến lâm sản đã thay đổi công nghệ sản xuất (chuyển từ luộc gỗ sang sấy gỗ), các doanh nghiệp chế biến đá granite hầu như hoàn lưu tái sử dụng nước thải. Do vậy, lưu lượng nước thải đầu vào của Trạm xử lý nước thải tập trung chủ yếu là nước thải sản xuất của Nhà máy bia và nước thải sinh hoạt của DN trong KCN (bình quân khoảng 600 - 700m<sup>3</sup>/ngày đêm). Vì lưu lượng nước thải đầu vào rất ít, nên UBND tỉnh cho phép xây dựng trước 01 đơn nguyên của bể Aeroten với công suất 2.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

##### **b) Đánh giá chung về hiện trạng xử lý nước thải:**

Hệ thống thoát nước thải KCN đã được đầu tư xây dựng đúng với hồ sơ thiết kế được duyệt, đảm bảo các tiêu chuẩn, qui chuẩn về môi trường qui định.

Hệ thống thoát nước thải hiện nay trong KCN phù hợp đáp ứng được nhu cầu thoát nước thải KCN hiện nay và trong tương lai.

#### **4.7. Nhận xét chung:**

Thuận lợi:

- KCN đã lấp đầy toàn bộ, thuận lợi cho việc tổ chức, hoàn chỉnh hệ thống HTKT.

Khó khăn:

- Hệ thống hạ tầng đã được đầu tư xây dựng từ lâu, nay đã xuống cấp, cần có biện pháp duy tu, bảo dưỡng, sửa chữa để tiếp tục phục vụ trong tương lai.

- Có nhiều doanh nghiệp mới được sáp nhập từ bên ngoài vào, dẫn đến khó khăn trong việc đấu nối hệ thống HTKT.

- Cần chống ngập úng trong khu dân cư lân cận và khu dân cư xen kẽ trong Khu công nghiệp do khoanh vùng để lại. Tránh sự xung đột về môi trường.

## Phần ba

# QUY HOẠCH ĐIỀU CHỈNH

### I. Nội dung điều chỉnh quy hoạch:

#### 1. Vị trí và quy mô diện tích:

- Vị trí khu vực điều chỉnh quy hoạch thuộc địa bàn phường Trần Quang Diệu và phường Bùi Thị Xuân, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định, với giới cận được xác định như sau:

- + Phía Bắc giáp Khu dân cư hiện trạng và sông Hà Thanh;
- + Phía Nam giáp Khu dân cư hiện trạng và đường ĐT638;
- + Phía Đông giáp Khu dân cư hiện trạng và Quốc lộ 1A;
- + Phía Tây giáp núi Hòn Chà và nghĩa trang Bùi Thị Xuân.

- Khu Công nghiệp Phú Tài nằm phía Tây Quốc lộ 1A thuộc 02 phường Bùi Thị Xuân và Trần Quang Diệu thành phố Quy Nhơn, cách trung tâm thành phố Quy Nhơn 7 km về phía Tây.

- Tổng diện tích của KCN giảm từ **345,8 ha** xuống còn **339,88 ha**.

#### 2. Phân khu chức năng:

Trên cơ sở đánh giá hiện trạng, quỹ đất đã đưa vào sử dụng trong khu công nghiệp, quỹ đất dự kiến phát triển, đồ án vẫn giữ nguyên 04 (bốn) phân khu chức năng theo Quy hoạch đã được phê duyệt, tuy nhiên, có sự điều chỉnh: Đưa nhóm ngành cao su, mực in ra khỏi ngành nghề sản xuất trong Khu công nghiệp, bổ sung các nhóm ngành may, nệm gối, mousse, chế biến sơn, chiết nạp gas công nghiệp.

Phân khu chức năng ngành nghề trong khu công nghiệp cụ thể như sau:

- Khu A: Nhóm ngành chế biến nông, lâm sản; chế biến sơn; đá; bao bì; kho hàng; vật liệu xây dựng; giày da; cơ khí; thức ăn gia súc; may, nệm gối; mousse; may công nghiệp.

- Khu B: Nhóm ngành chế biến nông, lâm sản; đá; bao bì; bia; vật liệu xây dựng; giày da; cơ khí; thức ăn gia súc; dịch vụ; may công nghiệp; chế biến sơn; may, nệm gối; mousse.

- Khu C: Nhóm ngành chế biến nông, lâm sản; đá; bao bì; vật liệu xây dựng; kho hàng; may công nghiệp, dịch vụ, nệm gối, mousse; chiết nạp gas công nghiệp; cơ khí; thức ăn gia súc; chế biến sơn.

- Khu D: Nhóm ngành tổng hợp.

#### 3. Quy hoạch sử dụng đất:

**Bảng cân bằng sử dụng đất toàn khu**

TT	Loại đất	Cơ cấu sử dụng đất	Cơ cấu sử dụng đất	Ghi chú
				(+) Tăng
				(-) Giảm



		Diện tích	Tỷ lệ	Diện tích	Tỷ lệ	Diện tích
		(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)
1	Đất xây dựng nhà máy	242,76	70,2			
	Đất xây dựng nhà máy, kho tàng			252,64	74,33	9,88
2	Đất trung tâm điều hành và dịch vụ	7,87	2,28			
	Đất công trình dịch vụ, tiện ích công cộng phục vụ Khu công nghiệp			4,57	1,34	-3,30
3	Đất xây dựng nhà ở xã hội cho công nhân			1,64	0,48	1,64
4	Đất cây xanh - mặt nước	39,62	11,46	34,84	10,25	-4,79
5	Đất hạ tầng kỹ thuật - đường giao thông	55,55	16,06	46,19	13,59	-9,36
a	Đất hạ tầng kỹ thuật			12,49	3,67	
b	Đất giao thông			33,70	9,92	
<b>Tổng cộng</b>		<b>345,8</b>	<b>100</b>	<b>339,88</b>	<b>100</b>	<b>-5,92</b>

#### 4. Nội dung quy hoạch điều chỉnh:

- Theo tình hình thực tế, cơ cấu sử dụng đất Khu công nghiệp Phú Tài sau 12 năm thực hiện quy hoạch đã có các biến động cần điều chỉnh so với quy hoạch được phê duyệt. Sau khi tổng hợp đánh giá cơ cấu sử dụng đất Khu công nghiệp Phú Tài đã điều chỉnh so với quy hoạch được phê duyệt như sau:

- Tổng diện tích ranh giới quy hoạch toàn khu sau khi điều chỉnh là: 339,88 ha. Giảm 5,92 ha so với tổng diện tích đã phê duyệt quy hoạch. Cụ thể có các nội dung như sau:

**4.1. Đất bên ngoài ranh giới sáp nhập vào KCN:** Tổng diện tích đất bên ngoài đưa vào ranh giới lập quy hoạch là 2,15 ha, chủ yếu là đất của doanh nghiệp đủ điều kiện sáp nhập vào khu công nghiệp được để tạo điều kiện cho các doanh nghiệp sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật của Khu công nghiệp và thuận lợi cho công tác quản lý. (Chi tiết xem phụ lục 01).

**4.2. Diện tích đất đưa ra ngoài ranh giới KCN:** khoảng 8,07 ha. Cụ thể:

+ Trạm điện E21, diện tích khoảng 3,16 ha;  
 + Di tích lịch sử Trại giam nữ tù binh Phú Tài, diện tích khoảng 0,64 ha;  
 + Đưa ra ngoài quỹ đất thuộc khu trung tâm điều hành theo quy hoạch được duyệt, tuy nhiên do vướng giải phóng mặt bằng kéo dài, có diện tích 0,71ha.

+ Đưa một số quỹ đất xây dựng nhà máy sản xuất ra khỏi ranh giới lập quy hoạch, diện tích khoảng 3,56 ha, có vị trí biên của khu công nghiệp, giáp với đường giao thông

do vương giải phóng mặt bằng kéo dài, các nhà máy hoạt động ổn định và không có nhu cầu mở rộng.

**4.3. Diện tích đất sản xuất:** Diện tích đất sản xuất sau khi điều chỉnh là **253,57 ha**, tăng 9,88ha so với quy hoạch đã được phê duyệt. Cụ thể: Diện tích đất công nghiệp sáp nhập vào ranh giới quy hoạch khoảng 1,95ha; Diện tích đất Công trình dịch vụ, tiện ích công cộng chuyển thành đất công nghiệp khoảng 1,83ha; Diện tích đất cây xanh sang đất công nghiệp khoảng 3,9ha; Diện tích đất hạ tầng kỹ thuật- đất giao thông sang đất công nghiệp khoảng 3,79ha; Đất công nghiệp vương giải phóng mặt bằng khoảng 1,16 ha; Đất công nghiệp chuyển sang đất cây xanh khoảng 0,43ha.

**4.4. Diện tích đất công trình dịch vụ, tiện ích công cộng phục vụ khu công nghiệp:** Điều chỉnh từ 7,87ha xuống còn 4,57ha (giảm 3,30ha). Cụ thể: Điều chỉnh diện tích đất công trình dịch vụ tại khu trung tâm điều hành chuyển thành đất công nghiệp với diện tích khoảng 0,78ha; Điều chỉnh diện tích 0,98ha đất công trình dịch vụ tại khu trung tâm điều hành chuyển thành đất xây dựng khu nhà ở xã hội cho công nhân; Diện tích đất công trình dịch vụ chuyển đổi chức năng sang đất công nghiệp khoảng 1,05ha; Diện tích đất công trình dịch vụ vương GPMB khoảng 0,76ha; Điều chỉnh 0,33ha (bao gồm 0,18ha đất cây xanh và 0,15ha đất đường giao thông) thành đất công trình dịch vụ tại khu trung tâm điều hành.

**4.5. Diện tích đất cây xanh- mặt nước:** Điều chỉnh từ 39,62ha xuống còn 34,84 ha (giảm 4,79ha), đảm bảo phù hợp với phương án quy hoạch sử dụng đất mới. Cụ thể: Diện tích đất cây xanh sáp nhập vào khu quy hoạch khoảng 0,2ha; Diện tích đất khác điều chỉnh thành đất cây xanh khoảng 0,43ha; Diện tích đất cây xanh điều chỉnh thành đất công nghiệp khoảng 3,9ha; Diện tích điều chỉnh thành đất công trình dịch vụ khoảng 0,18ha; Diện tích vương giải phóng mặt bằng khoảng 1,34ha.

**4.6. Diện tích đất giao thông- hạ tầng kỹ thuật:** Cập nhật theo thực tế và bổ sung mới hệ thống hạ tầng kỹ thuật đảm bảo phù hợp theo phương án quy hoạch mới cũng như khớp nối với khu vực lân cận. Điều chỉnh giảm diện tích đất hạ tầng kỹ thuật- đường giao thông từ 55,55ha xuống còn 46,19ha (giảm 9,36ha). Cụ thể: Diện tích đất đưa ra ngoài ranh giới khu quy hoạch khoảng 4,82ha; Diện tích điều chỉnh thành đất công nghiệp khoảng 3,79ha; Diện tích điều chỉnh thành đất công trình dịch vụ khoảng 0,81ha; Đất khác điều chỉnh thành đất hạ tầng kỹ thuật- đất giao thông khoảng 0,06ha.

## **5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:**

### **5.1. Đối với các cơ sở sản xuất:**

Duy trì, chỉnh trang cải tạo nâng cấp các nhà máy hiện có; nâng cấp hạ tầng kỹ thuật, tạo không gian mở để cải thiện điều kiện sản xuất và môi trường cảnh quan trong Khu công nghiệp.

Đối với các khu vực sản xuất tiếp giáp với khu dân cư cần bố trí mương thu nước để giải quyết triệt để vấn đề thoát nước mặt, tránh gây ngập cục bộ ảnh hưởng tới dân cư hiện trạng.

### **5.2. Đối với các công trình dịch vụ:**

Khu dịch vụ được bố trí tại khu vực phía Đông khu công nghiệp, giáp đường Quốc lộ 1A, bao gồm các công trình: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Phú Tài (BIDV Phú Tài, công ty Vân Tinh. Giữ nguyên diện tích khu đất D10 (hiện tại là Cơ sở Cai nghiệm ma túy tỉnh Bình Định.)

Tập trung chủ yếu tại trục giao thông chính, trên các trục đường chính của khu công nghiệp bảo đảm thuận lợi phục vụ cho các cơ sở sản xuất. Tổ chức các công trình dịch vụ phù hợp với đặc điểm, chức năng cho toàn khu công nghiệp và mang tính hiện đại.

**5.3. Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường:** Trạm xử lý nước thải được bố trí phía Đông Bắc khu công nghiệp. Xung quanh là dải cây xanh cách ly với chiều rộng 10m đảm bảo vùng đệm cách ly vệ sinh môi trường.

### **5.4. Cây xanh:**

Kết hợp công viên cây xanh mặt nước (hồ điều hòa) với dải cây xanh ven đường, góp phần tạo cảnh quan đẹp và cải thiện môi trường.

Bố trí các dải cây xanh cách ly tại các vị trí tiếp giáp khu dân cư và tại các vị trí doanh nghiệp tiếp giáp phía Đông núi Hòn Chà nhằm chống sạt lở núi.

Đảm bảo cân bằng sử dụng đất cây xanh toàn Khu Công nghiệp theo tiêu chuẩn xây dựng.

Cập nhật theo thực tế và bổ sung mới hệ thống hạ tầng kỹ thuật đảm bảo phù hợp theo phương án quy hoạch mới cũng như khớp nối với khu vực lân cận.

## Phần bốn

# QUY HOẠCH HẠ TẦNG KỸ THUẬT

### I. Định hướng quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị:

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật cơ bản giữ nguyên theo quy hoạch được duyệt tại quyết định số 1471/QĐ-CTUBND ngày 12/7/2010 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Phú Tài, thành phố Quy Nhơn;

Các giải pháp quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo các yêu cầu của đồ án trong hiện tại và tương lai.

Đầu nối với hệ thống hạ tầng các khu chức năng và các hạ tầng khu vực đã được đầu tư xây dựng, phù hợp với định hướng quy hoạch của Khu công nghiệp.

Căn cứ vào các quy định của quy hoạch được duyệt, đặc điểm khu vực nghiên cứu và các Tiêu chuẩn, Quy chuẩn, Quy phạm hiện hành của Việt Nam để xác định các chỉ tiêu thiết kế hệ thống hạ tầng kỹ thuật như sau:

TT	Loại hình	Chỉ tiêu
1	Cấp điện	$\geq 250\text{kW/ha}$
2	Cấp nước	$\geq 20\text{m}^3/\text{ha/ng.đêm}$
3	Thoát nước bản sinh hoạt	$\geq 80\%$ cấp nước
4	Thoát nước thải sản xuất	100%
5	Tỷ lệ thu gom CTR	100%

*Nguồn từ QCXDVN 01:2021/BXD*

### III. Quy mô thiết kế:

#### 1. San nền:

##### 1.1. Cơ sở quy hoạch:

- Bản đồ địa hình hiện trạng tỉ lệ 1/2000 của khu đất;
- Phương án quy hoạch Sử dụng đất của Khu công nghiệp;
- QCVN 07:2016/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật Đô thị;
- QCXDVN 01:2021/BXD: Quy chuẩn Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

##### 1.2. Quan điểm thiết kế:

- Bám sát địa hình, giữ cảnh quan môi trường, tuân theo quy hoạch được duyệt.
- Độ dốc nền đảm bảo thoát nước nhanh và kết nối đồng bộ với hệ thống thoát nước đô thị.

##### 1.3. Nội dung quy hoạch:

- San nền: Khu công nghiệp đã đi vào vận hành ổn định, các doanh nghiệp sáp nhập vào KCN cũng đã san nền theo quy hoạch tổng thể, đảm bảo cao độ nền xây dựng và khớp nối đồng bộ với các tuyến đường trong khu vực. Cao độ san nền được khống chế tương đương với cao độ tại các nút giao thông. Độ dốc san nền tối thiểu



là 0,4%, hướng dốc của các khu đất hướng về các tuyến đường giao thông. Cao độ san nền thấp nhất là +4.50, cao nhất là +18.0.

- Thoát nước mưa: Toàn bộ nước mưa của khu vực được thu gom vào các hố ga và theo các tuyến cống xây dựng dọc theo đường nội bộ khuôn viên khu đất thoát ra mương thoát nước hiện trạng trên đường của hệ thống thu nước mưa của KCN.

- Tổ chức duy tu bảo dưỡng hệ thống mương thu gom nước, khơi thông các vị trí miệng thu và miệng xả nhằm tránh tắc nghẽn do rác thải, bùn đất. Nhất là các cống qua đường dọc tuyến Quốc lộ 1A. Đảm bảo nước mưa được xả thẳng ra hồ Bàu Lác ở phía Đông khu quy hoạch và sông Hà Thanh ở phía Bắc KCN.

## **2. Giao thông:**

### **2.1. Cơ sở thiết kế :**

- QCVN 01:2019/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về QHXD;  
- QCVN 07:2016/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật Đô thị;

- QCVN 41:2019/BGTVT: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về báo hiệu đường bộ.

- TCXDVN 104-2007: Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế;

- TCVN 4054-2005: Đường ô tô - Tiêu chuẩn thiết kế (viện dẫn).

### **2.2. Quan điểm thiết kế:**

- Tuân thủ theo quy hoạch đã được phê duyệt.

- Bám sát quy hoạch đã thực hiện, địa hình tự nhiên và hiện trạng khu dân cư xung quanh.

- Các trục đường nghiên cứu phải đảm bảo giao thông thuận tiện và nhanh chóng với các hướng đầu nối với các tuyến đường đã có và theo quy hoạch của thành phố.

- Mặt cắt ngang và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật khác được thiết kế theo các tiêu chuẩn quy phạm hiện hành.

### **2.3. Nội dung quy hoạch:**

- Hệ thống giao thông trong Khu công nghiệp đã được đầu tư tương đối hoàn chỉnh và đưa vào sử dụng.

- Giao thông đối ngoại: là đường Quốc lộ 1A ở phía Đông và đường ĐT 638 ở phía Nam khu công nghiệp.

- Giao thông nội bộ khu công nghiệp: Hệ thống giao thông chính khu vực và giao thông nội bộ đã thực hiện đầu tư xây dựng tương đối hoàn thiện theo quy hoạch. Quy hoạch điều chỉnh lần này có các nội dung cụ thể sau đây:

+ Dừng đầu nối đường trục Khu trung tâm điều hành ra Quốc lộ 1A tại điểm đầu nối Km 1229 +582(P) theo văn bản chủ trương số 435/UBND-KTN ngày 04/02/2016 của UBND tỉnh Bình Định.

+ Xây dựng hoàn thiện đường trục trung tâm, đoạn từ đường số 23 đến đường ĐT 638, mở rộng nền đường từ 7,5m lên 15m. Quy mô mặt cắt theo quy hoạch là 25m (5m-15m-5m), tổng chiều dài khoảng 3,3km.

+ Dừng đầu nối tuyến đường số 15 ra quốc lộ 1A do vướng giải phóng mặt bằng;

+ Dừng đầu tư tuyến đường nội bộ phía Đông Bắc Cty giày Bình Định, đoạn nối giữa đường số 11 và đường số 15, lý do vướng giải phóng mặt bằng;

+ Duy tu, bảo dưỡng các tuyến đường nội bộ khu công nghiệp.

### **3. Thoát nước mưa:**

#### **3.1. Cơ sở thiết kế:**

- QCVN 07:2016/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật Đô thị;
- QCXDVN 01:2019/BXD: Quy chuẩn Quốc gia về QHXD;
- TCVN 7957-2008: mạng lưới thoát nước bên ngoài công trình – Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 4054- 2005: Đường ô tô – Tiêu chuẩn thiết kế.

#### **3.2. Nội dung quy hoạch:**

Hệ thống thoát nước mưa trong toàn Khu công nghiệp cơ bản đã được đầu tư xây dựng tương đối hoàn chỉnh theo quy hoạch. Toàn bộ nước mưa của khu vực được thu gom vào các hồ ga và theo các tuyến cống xây dựng dọc theo đường nội bộ khuôn viên khu đất thoát ra mạng thoát nước hiện trạng trên đường của hệ thống thu nước mưa của KCN.

Quy hoạch điều chỉnh lần này cơ bản giữ nguyên hệ thống thoát nước mưa theo quy hoạch đã được phê duyệt. Tuy nhiên theo tình hình biến động thực tế, cần bổ sung thêm một số nội dung sau:

- Xây dựng mới tuyến mương thoát mưa B1500 dọc chân núi Hòn Chà, phía Tây công ty Cổ phần nội thất Kiều Việt (lô B47, B48) đấu nối vào tuyến mương hiện trạng, chiều dài tuyến mương khoảng 300m.
- Xây dựng mới tuyến cống thoát nước mưa D1200 xung quanh khu đất của công ty Bia mở rộng (lô B5MR), đấu nối vào hồ ga hiện trạng, tổng chiều dài 485m.
- Bổ sung 01 tuyến cống D1200 chạy qua khuôn viên đất công ty Giày Bình Định, đấu nối với tuyến mương hiện trạng thoát ra sông Hà Thanh để giải quyết vấn đề thoát mưa tại khu vực giữa khu dân cư hiện trạng và khu công nghiệp. Tổng chiều dài khoảng 292m.
- Xây dựng kè một số tuyến mương tạo cảnh quan và đảm bảo an toàn và tránh sạt lở.
- Tổ chức duy tu bảo dưỡng hệ thống mương thu gom nước, nạo vét, khơi thông các vị trí miệng thu và miệng xả nhằm tránh tắc nghẽn do rác thải, bùn đất. Nhất là các cống qua đường dọc tuyến Quốc lộ 1A. Đảm bảo nước mưa được xả thẳng ra hồ Bàu Lác ở phía Đông khu quy hoạch và sông Hà Thanh ở phía Bắc KCN.

### **4. Cấp điện:**

#### **4.1. Các tiêu chuẩn và quy phạm áp dụng:**

- Quy phạm trang bị điện 11 TCN-18, 19, 20, 21-2006;
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn điện QCVN 01:2008/BCT;
- Quy chuẩn kỹ thuật điện hạ áp QCVN QTĐ-8:2010/BCT;
- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam- Quy hoạch xây dựng QCXDVN 01:2021/BXD;
- QCVN 07-5:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật công trình cấp điện.
- QCVN 07:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật công trình chiếu sáng.

- Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 26 tháng 02 năm 2014 về việc Quy định chi tiết thi hành luật điện lực về an toàn điện.

- Quy phạm nối đất và nối không các thiết bị điện theo tiêu chuẩn: TCN 4756:2006.

- Các quy trình, quy phạm và tiêu chuẩn khác có liên quan.

#### 4.2. Giải pháp cấp điện

- Hệ thống cấp điện sinh hoạt sản xuất, công cộng và chiếu sáng trong toàn Khu công nghiệp đã được đầu tư xây dựng tương đối hoàn chỉnh và đã đi vào hoạt động ổn định về nhu cầu sử dụng điện năng, phụ tải.

- Nguồn cấp điện: Từ trạm 220kV Quy Nhơn 1 (1x40MVA- 110/22kV +1x40MVA-110/22kV) và trạm 110kV Long Mỹ (25MVA-110/22kV và 40MVA-110/22kV)

**4.3. Chỉ tiêu cấp điện:** Chỉ tiêu cấp điện trong khu công nghiệp:

- + Công nghiệp: 250kW/ha.
- + Dịch vụ, chung cư: 0,3kW/m<sup>2</sup>.
- + Khu đầu môi kỹ thuật: 150kW/ha.
- + Chiếu sáng đường giao thông: 12÷15kW/ha.
- + Chiếu sáng công viên cây xanh: 5kW/ha.

#### 4.4. Phụ tải điện:

<b>BẢNG TÍNH TOÁN CÔNG SUẤT CẤP ĐIỆN</b>						
<b>TT</b>	<b>Thành phần</b>	<b>Nhu cầu phục vụ</b>	<b>Đơn vị</b>	<b>Chỉ tiêu</b>		<b>Công suất</b>
<b>I</b>	<b>PHỤ TẢI TÍNH TOÁN (P)</b>		<b>KW</b>	<b>K*(1+2+3+4)</b>		<b>56.693</b>
	<b>Hệ số đồng thời</b>		<b>K</b>	<b>0,7</b>		
1	Khu nhà xưởng (MĐXD=70%)	205,75	ha	250	kW/ha	51.438
2	Khu dịch vụ (MĐXD=60%), 4 tầng	109.680	m <sup>2</sup>	0,03	kW/m <sup>2</sup>	13.162
3	Khu nhà ở xã hội cho công nhân	196.800	m <sup>2</sup>	0,03	kW/m <sup>2</sup>	5.904
4	Công viên, cây xanh	35,77	ha	5	kW/ha	715
5	Chiếu sáng đường phố	49,09	ha	15	kW/ha	2.945
6	Dự phòng (P <sub>dp</sub> )		%	10%	(P <sub>sh</sub> +P <sub>dv-cc</sub> +P <sub>ht</sub> )	6.826
<b>II</b>	<b>CÔNG SUẤT TÍNH TOÁN</b>		<b>KVA</b>	<b>P/Cosφ</b>		<b>66.698</b>
	Hệ số kinh tế	0,85	Cosφ			

#### 4.5. Quy hoạch điều chỉnh:

Do có sự thay đổi về quy mô diện tích các khu chức năng trong KCN nên tổng công suất, nhu cầu về điện thay đổi, cụ thể như sau:

- Tổng công suất theo quy hoạch được duyệt là 73.896,83 kW (73,9MVA).
- Tổng công suất sau khi điều chỉnh quy hoạch là 66.698 kW (66,7 MVA).
- Tổng công suất của lưới điện hiện trạng là 101 MVA.

Theo đánh giá và đề xuất của Cty điện lực Bình Định (đơn vị xây dựng và quản lý hệ thống điện của KCN Phú Tài) phúc đáp tại Văn bản số 365/BĐPC-KT, việc điều chỉnh bổ sung hệ thống điện tại KCN Phú Tài đối với các TBA như sau:

+ Trạm E2 (110kV Long Mỹ) đảm bảo khả năng cung cấp điện cho khu công nghiệp trong giai đoạn 2021-2025: Giữ nguyên

+ Trạm 220kV Quy Nhơn 1(1x40MVA-110/22kV+ 1x40MVA-110/22kV) chưa đảm bảo tiêu chí N-1, cần nâng công suất lên quy mô công suất (1x63+ 1x40)MVA-110/22kV và xây dựng mới ngăn lộ đấu nối 22kV vào năm 2024-2025.

Về các tuyến đường dây cơ bản vẫn giữ nguyên sơ đồ, hướng tuyến điện như KCN đã được phê duyệt, bổ sung thêm các tuyến điện chiếu sáng sau:

- Bổ sung mới 01 tuyến 22kV từ lô D1, chạy theo trục đường Trung tâm đến cổng phía Nam khu công nghiệp (lô D16), chiều dài khoảng 695m.

- Bổ sung mới 01 tuyến điện chiếu sáng tại đường số 16, chiều dài khoảng 420m;

- Bổ sung 01 tuyến điện chiếu sáng tại trục đường phía Nam nghĩa trang Bùi Thị Xuân, từ lô D1, qua đường trục trung tâm theo hành lang kỹ thuật đến lô D15; Đấu nối từ tuyến điện chiếu sáng hiện trạng nằm trên đường trục trung tâm; Tổng chiều dài tuyến khoảng 785m;

## **5. Cấp nước:**

### **5.1. Cơ sở thiết kế:**

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

- QCVN 07-1:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật- công trình cấp nước

- QCVN 01 -1:2018/BYT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Chất lượng nước sạch sử dụng cho mục đích sinh hoạt

- QCVN 06:2019/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình

- QCVN 06:2020/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình

- Tiêu chuẩn thiết kế TCXDVN 33: 2006 - Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình;

- Tiêu chuẩn TCVN 2622: 1995 :Phòng cháy chống cháy cho nhà và công trình;

- Tiêu chuẩn Việt Nam TCVN 6379: 1998 Thiết bị chữa cháy –Trụ nước chữa cháy- Yêu cầu kỹ thuật;

- Tiêu chuẩn TCVN 4037:2012: Cấp nước. Thuật ngữ và định nghĩa;

- Tiêu chuẩn TCVN 5422: 2012: Hệ thống tài liệu thiết kế - ký hiệu đường ống;

- Tiêu chuẩn DIN 8078: 2008-09, ISO 1167: 2006 - Tiêu chuẩn ống nhựa, phụ kiện;

### **5.2. Tiêu chuẩn và nhu cầu cấp nước.**

#### **a) Tiêu chuẩn dùng nước:**

+ Nước sinh hoạt: 100l/người-ng.đ



- + Khu sản xuất: 20 m<sup>3</sup>/ha.ngày;
- + Công trình công cộng, trung tâm: 22 m<sup>3</sup>/ ha.ngày;
- + Tưới cây, thảm cỏ: 3l /m<sup>2</sup>/ ngàyđêm;
- + Tưới rửa đường giao thông: 0,4l /m<sup>2</sup>/ ngàyđêm;
- + Nước dự phòng, thất thoát: 15% Q chung;
- +Nước phòng cháy chữa cháy tính toán: 15 lít/s x 3 giờ x 2 đám cháy.

**b) Nhu cầu dùng nước:**

<b>BẢNG TÍNH TOÁN CÔNG SUẤT CẤP NƯỚC</b>						
TT	Thành phần	Nhu cầu phục vụ		Chỉ tiêu		Công suất (m <sup>3</sup> /ng.đ)
1	Cấp nước sinh hoạt cho công nhân (P1)	16.000	người	100	l/ng.đ	1.600
3	Cấp nước KCN (P <sub>sx</sub> )	146,36	ha	20m <sup>3</sup> /ha-ng.đ		700
4	Cấp nước tưới cây, rửa đường (P <sub>t</sub> )			20% P <sub>sh</sub>		320
5	Cấp nước chữa cháy (P <sub>c</sub> )	2	Đám cháy	30l/s	liên tục 3h	648
6	Rò rỉ (P <sub>r</sub> )			15%	(P <sub>1</sub> +P <sub>sx</sub> +P <sub>t</sub> +P <sub>c</sub> +P <sub>r</sub> )	393
7	Bản thân khu nhà máy cấp nước			4%	(P <sub>1</sub> +P <sub>sx</sub> +P <sub>t</sub> +P <sub>c</sub> +P <sub>r</sub> )	57
<b>Tổng công suất</b>						<b>3.718</b>

- Tổng nhu cầu dùng nước cho khu công nghiệp: 3.718 m<sup>3</sup>/ngđ

- Tổng công suất hiện trạng là 9.000m<sup>3</sup>/ng.đ đủ cung cấp cho nhu cầu của dùng nước của toàn khu công nghiệp trong tương lai.

- Cấp nước chữa cháy: Theo quy phạm cấp nước chữa cháy TCVN 2622-1995 và Thông tư liên tịch số 04/2009/TTLT/BXD-BCA ngày 10/4/2009 của Bộ Xây dựng và Bộ Công an về việc “Hướng dẫn thực hiện cấp nước phòng cháy, chữa cháy tại đô thị và khu công nghiệp”. Khu công nghiệp tính cho 1 đám cháy với lưu lượng chữa cháy qcc=30(l/s); thời gian chữa cháy trong 3 giờ liên tục. Các trụ cứu hỏa được bố trí trên vỉa hè và đảm bảo khoảng cách 150m giữa 2 trụ.

**5.3. Giải pháp cấp nước:**

Hệ thống đường ống cấp nước và trạm cấp nước trong toàn KCN phục vụ cho sản xuất và sinh hoạt đã được đầu tư xây dựng và hoàn thiện xong theo quy hoạch được duyệt, đảm bảo nhu cầu về lưu lượng và chất lượng. Toàn bộ các cơ sở sản xuất và công trình công cộng trong KCN đang sử dụng từ hệ thống.

- Tổng công suất cấp nước của hệ thống cấp nước hiện trạng là 9.000m<sup>3</sup>/ ngđ.

- Tổng nhu cầu nước hiện đang sử dụng từ Công ty cấp thoát nước : khoảng **1.000 m<sup>3</sup>/ngày- đêm** ( do có một số doanh nghiệp sử dụng nước ngầm: Công ty Cp Bia Sài Gòn - Miền Trung, Công ty Cp Giày Bình Định,...)

- Tổng nhu cầu nước dùng cho Khu công nghiệp theo tính toán: **3.718 m<sup>3</sup>/ngđ**

Như vậy, hệ thống cấp nước hiện trạng đảm bảo cung cấp cho nhu cầu thực tế của KCN trong tương lai, không cần nâng cấp công suất.

Tuy nhiên, trong quản lý thực hiện cần tăng cường kế hoạch kiểm tra việc khai thác nước ngầm trái quy định; có chế tài xử lý và chuyển đổi việc sử dụng nước ngầm sang nước cấp theo hệ thống cấp nước nhà máy.

## **6. Hệ thống thoát nước thải:**

### **6.1. Cơ sở thiết kế:**

- + QCVN 01:2021/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng
- + Quy chuẩn QCVN 40:2011/BTNMT Nước thải công nghiệp và Thông tư số 47/2011/TT-BTNMT ngày 28 tháng 12 năm 2011 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên
- + QCVN 07:2016/BXD. Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị – Phần thoát nước thải, quản lý chất thải rắn
- + TCVN 7957: 2008 Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài - Tiêu chuẩn thiết kế.

### **6.2. Chỉ tiêu thu gom nước thải:**

- Chỉ tiêu thu gom nước thải sinh hoạt bằng 80% lưu lượng nước cấp;
- Chỉ tiêu thu gom nước thải sản xuất bằng 100% lưu lượng nước cấp.

<b>BẢNG TÍNH TOÁN CÔNG SUẤT THỐT NƯỚC THẢI</b>				
<b>TT</b>	<b>Thành phần</b>	<b>Tỷ lệ thu gom</b>	<b>Công suất</b>	<b>Đơn vị</b>
<b>1</b>	Nước thải sinh hoạt (Psh)	80%	1.280	m <sup>3</sup> /ng.đêm
<b>2</b>	Nước thải sản xuất (Psx)	100%	700	m <sup>3</sup> /ng.đêm
	<b>Tổng công suất</b>		<b>1.980</b>	m <sup>3</sup> /ng.đêm

- Tổng lưu lượng nước thải tính toán theo QH điều chỉnh của khu công nghiệp khoảng 1.980 m<sup>3</sup>/ngđ.

- Lưu lượng nước thải theo tình hình hoạt động thực tế của KCN Phú Tài khoảng 720 m<sup>3</sup>/ngđ (số liệu thống kê được cung cấp từ chủ đầu tư)

- Hệ thống xử lý nước thải tập trung KCN Phú Tài được thiết kế xây dựng với công suất xử lý là 6.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm. Theo đó, công nghệ xử lý nước thải bằng phương pháp sinh học hiếu khí, làm việc gián đoạn, gồm 03 đơn nguyên. Hiện tại đã xây dựng và đưa vào sử dụng 01 đơn nguyên của bể Aeroten với công suất 2.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

Như vậy, công suất thiết kế của nhà máy hiện có đã đảm bảo cho nhu cầu hiện tại và nhu cầu phát triển trong tương lai.

### **6.3. Quan điểm thiết kế:**

Không cho phép xả nước thải chưa được xử lý trực tiếp ra môi trường.

Xây dựng hệ thống nước thải riêng biệt xử lý tập trung trong công trình sau đó mới được xả vào hệ thống chung của Khu công nghiệp.

### **6.4. Nội dung điều chỉnh quy hoạch:**

Hệ thống đường ống thu gom nước thải, các công trình phụ trợ và hệ thống xử lý nước thải tập trung Khu công nghiệp đã được xây dựng xong và vận hành ổn định phục vụ cho cả 02 khu công nghiệp Phú Tài và Long Mỹ.

- Xây dựng mới tuyến ống HDPE thu gom nước thải, đường kính ống D150 xung quanh khu đất của công ty Bia mở rộng (lô B5MR), đầu nối vào hố ga hiện trạng, tổng chiều dài 272m.

- Công suất thiết kế của nhà máy xử lý nước thải hiện trạng là 6.000m<sup>3</sup>/ng.đêm, đảm bảo phục vụ cho khu công nghiệp trong tương lai.

## **7. Vệ sinh môi trường:**

### **a) Tiêu chuẩn thu gom chất thải rắn:**

- Tiêu chuẩn chất thải rắn công nghiệp: 0,5 tấn/ha.ngày
- Tiêu chuẩn chất thải rắn cho CTCC, TM-DV, ... : 0,1 tấn/ha.ngày
- Tiêu chuẩn chất thải rắn giao thông, bãi xe : 0,05 tấn/ha.ngày

### **b) Thu gom và xử lý chất thải rắn:**

Rác được thu gom tại các cơ sở sản xuất vận chuyển bằng xe chuyên dùng tập trung tại khu xử lý rác của thành phố Quy Nhơn để xử lý.

## **8. Cây xanh:**

- Yêu cầu trồng cây xanh trong khoảng hành lang cách ly để đảm bảo khoảng cách ly VSMT, giảm xói mòn đối với khu vực thoát nước và giảm thiểu tiếng ồn;

- Trồng cây xanh cảnh quan trong các bồn hoa di động bố trí xen lẫn trong công trình và không gian vỉa hè.

- Tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu trong các lô đất xây dựng công trình sản xuất là 20%.

## **Phần năm**

### **ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG KCN PHÚ TÀI**

#### **I. Các căn cứ đánh giá môi trường KCN:**

- Căn cứ Luật Bảo vệ Môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020;
- Căn cứ Nghị định số 82/2018/NĐ-CP ngày 22/5/2018 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;
- Căn cứ Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật bảo vệ môi trường;
- Quyết định số 1112/QĐ-BTNMT ngày 13/5/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Phê duyệt đề án bảo vệ môi trường chi tiết của “Khu công nghiệp Phú Tài” tại phường Trần Quang Diệu và phường Bùi Thị Xuân, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định (Quyết định này đồng thời là Giấy xác nhận hoàn thành việc thực hiện Đề án bảo vệ môi trường chi tiết của Khu công nghiệp).

#### **II. Hiện trạng các hạng mục bảo vệ môi trường:**

Công tác bảo vệ môi trường tại KCN Phú Tài (bao gồm phần diện tích đất điều chỉnh mục đích sử dụng và mở rộng), Chủ đầu tư đã tiến hành đánh giá chất lượng môi trường định kỳ hàng năm, qua công tác quan trắc môi trường nước thải (04 lần/năm); môi trường không khí, nước mặt, nước ngầm, đất (02 lần/năm).

- Công ty đã xây dựng hoàn chỉnh Hệ thống thu gom nước thải chung của KCN Phú Tài kể cả phần diện tích điều chỉnh và mở rộng, toàn bộ nước thải của doanh nghiệp được đưa về Trạm xử lý nước thải tập trung KCN Phú Tài để xử lý.

- Hệ thống thoát nước mưa được tách riêng biệt với hệ thống thu gom nước thải, đảm bảo thoát nước tốt.

- Cây xanh được trồng hai bên đường và các đường vành đai đảm bảo tỷ lệ theo quy định.

- Công tác bảo vệ môi trường tại doanh nghiệp KCN Phú Tài được kiểm soát nghiêm ngặt.

#### **III. Tình hình thực hiện công tác bảo vệ môi trường tại KCN trong thời gian qua.**

##### **3.1. Hệ thống thu gom và xử lý nước thải tập trung:**

Để đáp ứng nhu cầu xả thải của doanh nghiệp, Công ty đã xây dựng hoàn chỉnh các đường ống nhánh thu gom đến từng doanh nghiệp, đường ống trung tâm dẫn nước thải về hồ thu gom, 02 hồ sinh học, khu điều hành, phòng thí nghiệm, Trạm xử lý chính (bể Aeroten có công suất 2.000m<sup>3</sup>/ngày đêm) và đường ống dẫn xả nước thải sau xử lý ra sông Hà Thanh.

Hầu hết các dự án trong KCN Phú Tài đều thực hiện Báo cáo đánh giá tác động môi trường (ĐTM) hoặc Kế hoạch bảo vệ môi trường. Nước thải của các doanh nghiệp trong KCN gồm 02 loại chính: nước thải sinh hoạt và nước thải sản xuất. Nước thải sinh hoạt phát sinh từ các khu vực văn phòng, nhà ăn công nhân, nước thải sản xuất phát sinh từ quá trình sản xuất của các doanh nghiệp trong KCN. Đặc tính của nước thải sinh hoạt ổn định hơn so với nước thải sản xuất. Nước thải sinh hoạt ô nhiễm chủ yếu bởi các thông số có tính chất hữu cơ, trong

khi đó các thông số ô nhiễm nước thải sản xuất rất đa dạng, phụ thuộc vào loại hình sản xuất và công nghệ sản xuất. Vì vậy, các doanh nghiệp sản xuất phải xây dựng hệ thống xử lý nước thải sơ bộ trước khi đầu nối vào hệ thống chung của KCN và hệ thoát nước mưa nội bộ riêng biệt với nước thải.

Công ty hướng dẫn doanh nghiệp quy trình đầu nối nước thải vào Hệ thống xử lý nước thải chung của KCN, bao gồm: Vị trí đầu nối, kỹ thuật đầu nối, xây dựng bể đối chứng tại doanh nghiệp và ký hợp đồng thu gom xử lý nước thải.

Hệ thống xử lý nước thải tập trung được trang bị công nghệ xử lý kết hợp giữa phương pháp sinh học với phương pháp hóa lý; Phòng thí nghiệm phân tích môi trường; Đội ngũ cán bộ được đào tạo để vận hành hệ thống xử lý nước thải của Công ty đạt cấp độ quy định (cấp độ A, QCVN 40:2011/BTNMT) trước khi xả thải ra môi trường (theo Giấy phép xả nước thải số 51/GP-UBND ngày 21/9/2017 của UBND tỉnh). Ngoài ra, Công ty đã lắp đặt thiết bị Hệ thống quan trắc tự động nước thải sau xử lý gồm các chỉ tiêu: TSS, COD, pH, NH<sub>4</sub><sup>+</sup>, nhiệt độ để kiểm soát chặt chẽ chất lượng nước thải đầu ra của hệ thống. Đồng thời, kết nối dữ liệu về Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định để được theo dõi, giám sát thông qua Hệ thống quan trắc tự động.

Hệ thống xử lý nước thải tập trung KCN Phú Tài đi vào hoạt động và giải quyết triệt để về xử lý nước thải của các doanh nghiệp trong KCN, tạo điều kiện thuận lợi cho các doanh nghiệp đầu tư và phát triển ổn định, phù hợp với phương châm tăng trưởng kinh tế phải đi liền với công tác bảo vệ môi trường.

**Bảng 1.** Quy định cấp độ xử lý nước thải theo từng loại hình sản xuất của các doanh nghiệp trong KCN Phú Tài trước khi đưa về Trạm xử lý nước thải tập trung cụ thể như sau:

T	Loại hình sản xuất	Tính chất và đặc điểm nước thải	Các chất ô nhiễm	Quy định cấp độ xử lý tối thiểu
1	Chế biến lâm sản	Ô nhiễm hữu cơ, gồm các chất khó phân hủy sinh học. Ngoài ra trong nước thải có nhiễm dầu, kim loại nặng từ công đoạn phun sơn, màu.	COD, BOD, SS, N <sub>tổng</sub> , P <sub>tổng</sub> ,...	B
2	Mạ kim loại	Thành phần nước thải trong quá trình mạ kim loại có chứa hàm lượng kim loại nặng cao, gây tác hại xấu đến sức khỏe con người.	COD, BOD, Zn, Cu, Ni, Fe, Cr,...	B
3	Chế biến giấy, bao bì và mực in	Trong nước thải có chứa hàm lượng xơ sợi lơ lửng và các kim loại nặng với nồng độ ô nhiễm cao.	COD, BOD, SS, Zn,...	B
4	Sản xuất gạch men	Trong nước thải có chứa hàm lượng kim loại nặng (khi in màu men), chất rắn lơ lửng cao, đặc biệt khi vệ sinh thiết bị.	COD, BOD, SS, Zn, Al...	B

5	Chế biến đá	Nước thải trong quá trình cưa xẻ đá và làm mát thiết bị, nước thải có chứa hàm lượng chất rắn lơ lửng cao.	COD, BOD, SS, Fe...	B
6	Chế biến cao su	Nước thải trong quá trình ngâm, rửa mũ tạp, từ quá trình cán băm, cán tạo tờ băm côm, rửa máy móc thiết bị và vệ sinh nhà xưởng...	COD, BOD, SS, N – NH <sub>3</sub> ...	B
7	Sản xuất bê tông ly tâm	Nước thải trong quá trình vệ sinh thiết bị, rửa xe có chứa hàm lượng chất rắn lơ lửng cao.	COD, BOD, SS,...	C
8	Sản xuất tấm xốp	Nước làm mát và vệ sinh bể (chỉ xả khi nước trong bể tuần hoàn có rong tảo).	COD, BOD, SS,...	C
9	Nước nhiễm bẩn từ chế biến dăm gỗ	Nước thải ô nhiễm ở mức độ nhẹ, chỉ phát sinh vào mùa mưa.	COD, BOD, SS, N <sub>tổng</sub> , P <sub>tổng</sub> ,...	C
10	Chế biến thực phẩm (rượu, bia, nước giải khát, bánh kẹo, chế biến hải sản...)	Nước thải chế biến thực phẩm chủ yếu chứa các chất hữu cơ ít độc có nguồn gốc thực vật hoặc động vật, chất hữu cơ dễ phân hủy sinh học.	COD, BOD, N <sub>tổng</sub> , P <sub>tổng</sub> ,...	1,5C
11	Nước thải sinh hoạt	Nước thải từ nhà vệ sinh, căn tin, tắm giặt. Mức độ ô nhiễm nhẹ.	COD, BOD, SS,...	1,5C

**Bảng 2. Nồng độ các chất ô nhiễm cơ bản trong nước thải đầu vào của Trạm xử lý phải đạt quy định như sau:**

TT	Thông số	Đơn vị	Giá trị giới hạn tối đa			
			A	B	C	1,5C
1	Nhiệt độ	°C	40	40	45	45
2	pH	-	6-9	5,5-9	5-9	5-9
3	Màu sắc	Pt/Co	50	150	-	-
4	BOD <sub>5</sub>	mg/l	30	50	100	150
5	COD	mg/l	75	150	400	600
6	Chất rắn lơ lửng	mg/l	50	100	200	300
7	Asen	mg/l	0,05	0,1	0,5	0,75
8	Thủy ngân	mg/l	0,005	0,01	0,01	0,015
9	Chì	mg/l	0,1	0,5	1	1,5



10	Cadimi	mg/l	0,05	0,1	0,5	0,75
11	Crom (VI)	mg/l	0,05	0,1	0,5	0,75
12	Crom (III)	mg/l	0,2	1	2	3
13	Đồng	mg/l	2	2	5	7,5
14	Kẽm	mg/l	3	3	5	7,5
15	Niken	mg/l	0,2	0,5	2	3
16	Mangan	mg/l	0,5	1	5	7,5
17	Sắt	mg/l	1	5	10	15
18	Thiếc	mg/l	-	-	5	7,5
19	Xianua	mg/l	0,07	0,1	0,2	0,3
20	Phenol	mg/l	0,1	0,5	1	1,5
21	Dầu mỡ khoáng	mg/l	5	10	10	15
22	Dầu động thực vật	mg/l	-	-	30	45
23	Clo dư	mg/l	1	2	-	-
24	Sunfua	mg/l	0,2	0,5	1	1,5
25	Florua	mg/l	5	10	15	22,5
26	Clorua	mg/l	500	1.000	1.000	1.500
27	Amoni (tính theo Nito)	mg/l	5	10	15	22,5
28	Tổng nito	mg/l	20	40	60	90
29	Tổng phôtpho	mg/l	4	6	8	12
30	Colifom	MPN/100ml	3.000	5.000	-	-

**Bảng 3.** Nồng độ các chất ô nhiễm có trong nước thải sau xử lý đạt cấp độ tại cột A theo QCVN 40:2011/BTNMT như sau:

TT	Các thông số	Giới hạn
1	pH	6 - 9
2	Nhiệt độ	≤ 40 °C
3	Màu sắc	≤ 50 Pt/Co
4	SS	≤ 50
5	CN <sup>-</sup>	≤ 0,07
6	S <sup>2-</sup>	≤ 0,2
7	F <sup>-</sup>	≤ 5

8	NH <sub>4</sub> <sup>+</sup>	≤ 5
9	Pts	≤ 4
10	Clo dư	≤ 1
11	As	≤ 0,05
12	Cd	≤ 0,05
13	Pb	≤ 0,1
14	Ni	≤ 0,2
15	Cu	≤ 2
16	Zn	≤ 3
17	Fe	≤ 1
18	Mn	≤ 0,5
19	Hg	≤ 0,005
20	Cr (III)	≤ 0,2
21	Cr (VI)	≤ 0,05
22	Phenol	≤ 0,1
23	Tổng dầu mỡ khoáng	≤ 5
24	Nts	≤ 20
25	Cl <sup>-</sup>	≤ 4
26	COD	≤ 75
27	BOD	≤ 30
28	Coliforms	≤ 3000 MPN/100ml

**3.2. Hệ thống thoát nước mưa:** Công ty đã xây dựng hoàn thiện hệ thống thoát nước mưa của KCN, đảm bảo thoát nước tốt. Vào mùa mưa lớn, Công ty tăng cường công tác kiểm tra, đặc biệt là các vị trí xung yếu, thường xuyên bị ngập úng, các cống ngang qua đường Quốc lộ 1A, các hố ga ... để có kế hoạch nạo vét, sửa chữa đảm bảo thoát nước tốt trong mùa mưa lũ. Việc nạo vét, sửa chữa được thực hiện trong mùa nắng để thuận lợi khi thực hiện công việc.

**3.3. Tình hình trồng cây xanh:** Cây xanh được trồng dọc theo các đường trục, hành lang và vành đai của KCN đúng theo quy hoạch được duyệt.

Công ty tổ chức nhân sự để chăm sóc, phát triển cây xanh KCN như trồng, tưới nước, làm bồn, phun thuốc trừ sâu, cắt tỉa cành, chống đỡ cây. Công ty thường xuyên kiểm tra các phần đất Quy hoạch trồng cây xanh, vỉa hè các tuyến đường để có kế hoạch trồng, chăm sóc cây xanh phù hợp.

Ngoài ra, còn có đội công nhân vệ sinh quét dọn thường xuyên trên các tuyến đường nội bộ KCN, hạn chế thấp nhất cát, bụi, rác rơi vãi trên đường; Lập báo cáo công tác bảo vệ môi trường định kỳ nhằm kiểm soát chất lượng môi trường trong KCN; Phối hợp với các cơ quan chức năng thường xuyên kiểm tra môi trường tại doanh nghiệp.

## **IV. Mô tả các nguồn chất thải và biện pháp xử lý, quản lý của các doanh nghiệp trong KCN**

### **4.1. Chất thải rắn thông thường:**

- Nguồn phát sinh: Các sản phẩm do các doanh nghiệp trong KCN vận chuyển làm rơi vãi trên đường (sắn lát, ngô, đá vụn, bao bì...), các loại rác thải hữu cơ (lá cây, cành cây...). Chất thải rắn này nếu không được thu gom, lưu trữ, quản lý đúng quy định thì có thể gây cháy, bị phát tán bởi gió gây tác động xấu đến sức khỏe con người, làm ảnh hưởng đến môi trường và mất mỹ quan của KCN, vào mùa mưa chảy tràn gây ô nhiễm đất, cản trở dòng chảy.

- Biện pháp quản lý và xử lý:

+ KCN đã bố trí công nhân vệ sinh thường trực 8h/ngày để quét dọn, thu gom tập trung tại các vị trí trong KCN và ký hợp đồng với Công ty TNHH MTV Môi trường đô thị Quy Nhơn để vận chuyển đi xử lý theo quy định.

+ Do đặc thù của KCN Phú Tài nằm gần khu xử lý chất thải rắn thành phố Quy Nhơn, nên trong quy hoạch KCN Phú Tài không có khu trung chuyển chất thải rắn, nên tất cả các quy trình quản lý, thu gom, phân loại, vận chuyển, xử lý chất thải rắn do doanh nghiệp trực tiếp ký hợp đồng với Công ty TNHH MTV Môi trường đô thị Quy Nhơn để thu gom, vận chuyển và xử lý tại khu xử lý chất thải rắn của thành phố Quy Nhơn.

Ngoài ra, để đảm bảo công tác bảo vệ môi trường chung trên các tuyến đường KCN, chủ đầu tư KCN có thông báo bằng văn bản đến từng doanh nghiệp để phối hợp thực hiện công tác bảo vệ môi trường, không vứt rác thải bừa bãi ra ngoài đường KCN.

### **4.2. Chất thải rắn công nghiệp:**

- Nguồn phát sinh: Mùn cưa, gỗ bìa, gỗ vụn, thùng đựng nguyên vật liệu thải bỏ, bao bì nhựa, dây bạt hồng, mẫu nhôm sắt vụn, mặt cưa, mặt khoan lỗ, ốc vít hồng, sợi nhựa hồng, mẫu sợi nhựa vụn, bao bì carton, ...

- Biện pháp quản lý và xử lý: các phế thải rắn này các doanh nghiệp sẽ tổ chức thu gom để đúng nơi quy định và một số có thể tận dụng lại hoặc bán cho các doanh nghiệp có nhu cầu thu mua.

### **4.3. Chất thải nguy hại:**

- Nguồn phát sinh: Trong quá trình sản xuất các doanh nghiệp thải ra một lượng chất thải rắn nguy hại như: dầu mỡ, giẻ lau có dính dầu mỡ, bóng đèn, cặn bột sơn, cặn hóa chất, bao bì cứng mềm nhiễm hại, hộp mực in,....

- Biện pháp quản lý và xử lý: các doanh nghiệp thu gom cho vào thùng chứa có nắp đậy, dán nhãn, được lưu giữ trong khu vực nhà kho chứa CTNH đúng nơi quy định và ký hợp đồng với đơn vị có chức năng để thu gom và xử lý.

### **4.4. Chất thải lỏng:**

- Nguồn phát sinh: Hiện tại, phần lớn loại hình sản xuất của các doanh nghiệp trong KCN Phú Tài là không phát sinh nước thải sản xuất (các DN gỗ chuyển từ luộc sang sấy, các doanh nghiệp sản xuất chế biến đá granite nước thải được tuần hoàn tái sử dụng), các ngành nghề khác nếu có thì số lượng rất ít. Do đó, lượng nước thải ở đây chủ yếu là nước thải sinh hoạt và nước thải sản xuất của Nhà máy bia.

- Biện pháp quản lý và xử lý:

+ Nước thải sản xuất: Các doanh nghiệp trong KCN có phát sinh nước thải sản xuất thì phải xây dựng hệ thống xử lý nước thải cục bộ xử lý đạt tiêu chuẩn quy định trước khi đầu nối vào hệ thống xử lý nước thải chung của KCN (Quy định cấp độ xử lý nước thải theo từng loại hình sản xuất của các doanh nghiệp tại Bảng 1).

+Nước thải sinh hoạt: Nước thải từ nhà vệ sinh, căn tin, rửa tay... được qua các bể tự hoại nhằm xử lý cặn hữu cơ trước khi đầu nối vào hệ thống xử lý nước thải chung của KCN.

#### **4.5. Chất thải khí:**

- Nguồn phát sinh: Với loại hình sản xuất của các doanh nghiệp trong KCN thì khí thải thường có thành phần rất phức tạp chứa nhiều chất ô nhiễm như: SO<sub>2</sub>, CO, NO<sub>x</sub>, hơi dung môi, hợp chất hữu cơ và bụi,... có kích thước nhỏ sẽ gây hại đến sức khỏe con người, nhất là người lao động làm việc trực tiếp trong các nhà máy như bệnh phổi, bệnh suy hô hấp,... có thể gây tử vong và ảnh hưởng đến môi trường sinh thái trong khu vực nếu không có biện pháp quản lý, xử lý một cách triệt để và hiệu quả.

- Biện pháp quản lý và xử lý:

+ Đối với khói thải, hơi dung môi: Phải xây dựng hệ thống xử lý khói thải và hơi dung môi đạt QCVN 19:2009/BTNMT, Quy chuẩn quốc gia về khí thải công nghiệp đối với bụi và các chất vô cơ và QCVN 20:2009/BTNMT, Quy chuẩn quốc gia về khí thải công nghiệp đối với một số chất hữu cơ, rồi mới được phép thải ra môi trường bên ngoài.

+ Đối với bụi:

Lắp đặt các chụp bụi tại các bộ phận phát sinh bụi và các ống dẫn đến hệ thống xử lý bụi trung tâm bằng xyclon và lọc bụi tay áo, để bụi phát sinh được hút vào máng và theo các ống dẫn vào hệ thống xyclon và lọc bụi tay áo để thu.

Phun nước thường xuyên trên mặt bằng và khu vực khuôn viên nhà máy, đặc biệt là những ngày xuất hàng hoặc những ngày nắng nóng có gió nhằm giảm thiểu lượng bụi cuốn lên.

Kiên cố hóa hệ thống giao thông tại các bãi giao thông của nhà máy, thường xuyên vệ sinh công nghiệp nhà xưởng, nhằm đảm bảo vệ sinh môi trường làm việc. Xây dựng khu vực văn phòng cách ly với khu vực sản xuất, thường xuyên bảo dưỡng máy móc, công cụ, bôi trơn các thành phần chuyển động như mô tơ, ổ bi...

**Phần sáu**  
**TỔNG MỨC ĐẦU TƯ BỔ SUNG**  
**(GIAI ĐOẠN ĐIỀU CHỈNH)**

**1. Cơ sở lập tổng mức đầu tư**

Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Luật số: 62/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020 của Quốc Hội: Sửa đổi, bổ sung một số điều của luật xây dựng;

Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ: Về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Nghị định 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ: Về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng Ban hành định mức xây dựng;

Quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20/01/2021 của Bộ Xây dựng: Ban hành suất đầu tư dựng công trình năm 2020;

Thông tư số 16/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về hình thức tổ chức quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Thông tư số 18/2016/TT-BXD ngày 30/06/2016 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết và hướng dẫn một số nội dung về thẩm định, phê duyệt dự án và thiết kế, dự toán xây dựng công trình;

Thông tư số 10/2020/TT-BTC ngày 20/02/2020 của Bộ Tài chính: Quy định về quyết toán dự án hoàn thành thuộc nguồn vốn nhà nước;

Thông tư số 209/2016/TT-BTC ngày 10/11/2016 của Bộ Tài chính Quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng, phí thẩm định thiết kế cơ sở;

Thông tư 210/2016/TT-BTC ngày 10/11/2016 của Bộ Tài chính về việc quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định thiết kế kỹ thuật, phí thẩm định dự toán xây dựng;

Các văn bản pháp lý khác có liên quan.

**2. Khái toán tổng mức đầu tư bổ sung của dự án**

Căn cứ suất đầu tư xây dựng tại quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20/01/2021 của Bộ Xây dựng (Bình Định thuộc Vùng 3).

Sơ bộ tổng mức đầu tư các hạng mục điều chỉnh lần này của KCN khoảng: 17,814 tỷ đồng (*Bằng chữ: mười bảy tỷ tám trăm mười bốn triệu đồng*)

<b>KHAI TOÁN TỔNG MỨC ĐẦU TƯ BỔ SUNG</b>						
<b>TT</b>	<b>Nội dung</b>	<b>Khối lượng</b>	<b>ĐVT</b>	<b>Suất đầu tư</b>	<b>Đơn giá</b>	<b>Thành tiền (triệu đồng)</b>
1	Phần giao thông	24.750	m2	498.480	đồng/m <sup>2</sup>	12.337
2	Cống thoát nước mưa D1500	0,485	km	6.528,90	Tr.đ/km	3.167
3	Cống thoát nước mưa D1200	0,3	km	4.798,80	Tr.đ/km	1.440
4	Mương thu nước mưa B1500	0,3	km	4.712,74	Tr.đ/km	52
5	Cống thoát nước thải HDPE D150	0,27	km	172,56	Tr.đ/km	47
6	Đường dây điện chiếu sáng	1,21	km	640,06	Tr.đ/km	771
<b>Tổng cộng</b>						<b>17.814</b>

**Phần 7**  
**KẾT LUẬN**

Trên đây là các nội dung chủ yếu của đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Phú Tài, Phường Trần Quang Diệu- Bùi Thị Xuân, TP. Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định; Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng Bình Định kính trình Ban quản lý khu Kinh tế thẩm định, trình UBND tỉnh phê duyệt để thay thế Quyết định số 1471/QĐ- CTUBND ngày 12/7/2010 của UBND tỉnh Bình Định làm cơ sở thực hiện các bước tiếp theo./.



**Phụ lục 1: THỐNG KÊ DIỆN TÍCH ĐẤT SÁP NHẬP VÀO KHU CÔNG NGHIỆP**

<b>TT</b>	<b>Tên Doanh nghiệp</b>	<b>Diện tích (ha)</b>	<b>Văn bản chủ trương</b>	<b>Mục đích SDD</b>
1	Công ty TNHH Thanh Thành- A9	0,97	93/UBND-KTN ngày 11/01/2013	Đất công nghiệp
2	Công ty TNHH Hoàng Hưng- A41	0,37	940/UBND- KTN ngày 6/4/2011	Đất công nghiệp
3	Công ty TNHH Phú Hiệp- B3	0,05	3991/UBND-KTN ngày 11/9/2014	Đất công nghiệp
4	Công ty TNHH Thành Hiệp- C30	0,46	1808/UBND-KTN ngày 16/6/2011	Đất công nghiệp
5	Công ty TNHH Đức Hải- C25	0,05	3868/UBND-KTN ngày 23/9/2013	Đất công nghiệp
6	Công ty TNHH Tân Trung Nam- C7	0,05	7150/UBND-KT ngày 28/12/2017	Đất công nghiệp
7	Khu đất phía Đông Cty Minh Tiến- C10	0,20	3679/UBND-KTN ngày 27/9/2012	Đất cây xanh
<b>Tổng diện tích</b>		<b>2,15</b>		

**Phụ lục 2: THỐNG KÊ DIỆN TÍCH ĐẤT ĐƯA RA NGOÀI RANH GIỚI**

<b>TT</b>	<b>Vị trí</b>	<b>Diện tích (ha)</b>
1	Đất ở hiện trạng khu vực hồ điều hòa	0,145
2	Đất ở hiện trạng ngã 4 đường số 19 và QL1A ( Lô B2)	0,08
3	Đất ở hiện trạng phía Đông cty Kiều Việt ( Lô B4)	0,62
4	Đất ở hiện trạng phía ĐÔNG Bắc cty Tân Trung Nam ( Lô C7)	0,24
5	Đất ở hiện trạng phía Bắc cty Ngân Hà ( Lô C14)	0,05
6	Đất ở hiện trạng phía Đông Bắc xí nghiệp Nam Bình ( Lô C27)	0,07
7	Đất ở hiện trạng phía Đông Nam DNTN Sơn Hải ( Lô C29)	0,11
8	Đất HTKT vường GPMB (điểm đầu nối đường 15)	0,12
9	Đường giao thông phía Đông cty Giày Bình Định	0,89
10	Đất cây xanh phía Nam cty Đức Minh vường GPMB	0,4
11	Đất thuộc khu TTĐH vường GPMB	0,71
12	Đất CN vường GPMB, phía Tây cty Nệm gọi (Lô A36)	0,046
13	HLAT tuyến điện miếu Đá đen (nam A18)	0,33
14	Đất phía Bắc cty Thuận Đức vường GPMB (Lô A22)	0,46
15	Trạm điện E21	3,16
16	Di tích Nữ tù binh	0,64
	<b>Tổng cộng</b>	<b>8,07</b>

**Phụ lục 3: CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT**

TT	Loại đất	KH ô đất	Diện tích (ha)		MĐXD tối đa (%)	Tầng cao XD (tầng)	Hệ số SĐĐ tối đa
			Hiện trạng	Quy hoạch điều chỉnh			
<b>I</b>	<b>Đất xây dựng nhà máy, kho tàng</b>		<b>252,64</b>		<b>70</b>	<b>1-5</b>	<b>3,5</b>
1		A1	1,91				
2		A2-A3	4,03				
3		A4	2,91				
4		A5	1,71				
5		A6	0,61				
6		A7	0,58				
7		A8	2,97				
8		A9	1,51				
9		A9 MR		0,97			
10		A10	0,77				
11		A11	1,8				
12		A12A	2,85				
13		A12B	1,16				
14		A13	2,89				
15		A14	0,42				
16		A15	2,4				
17		A16	2,08				
18		A17	1,39				
19		A18	0,39				
20		A19	0,91				
21		A20	1,06				
22		A21	1,8				
23		A22	0,56				
24		A23	0,47				
25		A24	0,35				
26		A25	1,05				
27		A26	0,52				
28		A27	1,78				
29		A28	0,92				
30		A29	0,34				
31		A30A	0,3				

32		A30	2,74				
33		A30B	0,26				
34		A31	2				
35		A32	0,14				
36		A33	1,85				
37		A34	1,08				
38		A35	1,37				
39		A36	1,7				
40		A37	0,5				
41		A38	0,61				
42		A38MR		0,15			
43		A39	0,66				
44		A40	0,66				
45		A41	0,72				
46		A41MR		0,37			
47		A42		0,53			
48		A43		0,5			
49		A45		0,21			
50		B1	0,99				
51		B2	3,31				
52		B3	4,67				
53		B3MR		0,05			
54		B4	0,37				
55		B5	1,24				
56		B5MR		1,86			
57		B6	2,83				
58		B7	2,95				
59		B8	2,33				
60		B9	1,17				
61		B10	1,3				
62		B11	1,72				
63		B11MR		0,01			
64		B12	1,45				
65		B13	1,54				
66		B14	1,36				
67		B15	1,39				
68		B16	1,01				
69		B17	2,24				
70		B18	1,57				

71		B19	2,71				
72		B20	0,91				
73		B21	2,48				
74		B22	1,55				
75		B23	2,75				
76		B24	2,1				
77		B25	1,66				
78		B26	2,24				
79		B27	1,75				
80		B28 B29	2,47				
81		B30	1,45				
82		B31	0,73				
83		B32	1,59				
84		B33	1,47				
85		B34	1,14				
86		B35	1,29				
87		B36	1,59				
88		B37	0,26				
89		B37MR		0,08			
90		B38	2,46				
91		B39	1,64				
92		B40	2,61				
93		B41	1,55				
94		B42	0,74				
95		B43	0,67				
96		B44	1,74				
97		B44MR		0,6			
98		B45	0,36				
99		B45MR		0,11			
100		B46	0,5				
101		B46MR		0,18			
102		B47	1,87				
103		B47MR		0,45			
104		B48	1,39				
105		B48MR		0,95			
106		B49	1,26				
107		B49MR		1,1			
108		B50	1,63				
109		B50MR		1,08			

110		B51	2,41			
111		B51MR		0,03		
112		B52	1,37			
113		B53	3,01			
114		B54	1,05			
115		B55	1,27			
116		B55MR		0,35		
117		B56	3,15			
118		C1	2,69			
119		C2	1,02			
120		C3	1,7			
121		C4	0,28			
122		C5	3,3			
123		C6	2,91			
124		C6MR		0,14		
125		C7	1,44			
126		C7MR		0,05		
127		C8	1,51			
128		C9	1,04			
129		C9MR		0,02		
130		C10	0,85			
131		C11	1,73			
132		C12	1,76			
133		C13	1,44			
134		C14		1,05		
135		C15A	2,14			
136		C15	1,1			
137		C16	0,63			
138		C17	1,99			
139		C18	1,34			
140		C18MR		0,54		
141		C19	1,89			
142		C19MR		0,24		
143		C20	2,35			
144		C21	2,5			
145		C21MR		0,1		
146		C22	0,87			
147		C23	0,42			
148		C24	3,98			

149		C25	3,07			
150		C25MR		0,05		
151		C26	3,79			
152		C27	3,29			
153		C28	1,07			
154		C29	2,3			
155		C30		0,46		
156		D1	2			
157		D1A	0,63			
158		D2	0,71			
159		D3	2,15			
160		D4	3,23			
161		D5	2,41			
162		D6	1,23			
163		D7	4,71			
164		D8	0,98			
165		D9	0,19			
166		D11	2,4			
167		D12	2,96			
168		D13	2,04			
169		D13MR		0,21		
170		D14	0,65			
171		D15	1,1			
172		E2	0,68			
173		D16		0,03		
174		D18				
<b>II</b>	<b>Đất cây xanh</b>		<b>34,84</b>		<b>5</b>	<b>1</b>
						<b>0,05</b>
1		CX1	0,63			
2		CX2	0,67			
3		CX3	1,14			
4		CX4	0,1			
5		HĐH	3,48			
6		CXCL	5,37			
7		CX5	0,45			
8		CX6	1,36			
9		CX7	0,36			
10		CX8	1,2			
11		CX9	1,3			



12		CX10	1,6				
13		CX11	0,43				
14		CX12	7,98				
15		CX13	0,15				
16		CX14	0,21				
17		CX15	1,5				
18		CX16	0,43				
19		CX17	0,35				
20		CX18	2,07				
21		CX19	0,09				
22		CX20	0,2				
23		CXCL3	2,75				
24		CX20	0,39				
25		CX21	0,77				
26		CX22	0,76				
27		CXCL4	0,11				
<b>III</b>	<b>Đất HTKT</b>		<b>12,49</b>				
<b>IV</b>	<b>Đất đường GT</b>		<b>33,7</b>				