

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

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN
QUY HOẠCH PHÂN KHU XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/2.000
KHU CÔNG NGHIỆP PHÚ TÀI

(Theo đồ án quy hoạch đã được UBND tỉnh Bình Định phê duyệt tại
Quyết định số/QĐ-UBND ngày/...../2023)

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH
BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ
TỈNH BÌNH ĐỊNH

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
UBND TỈNH BÌNH ĐỊNH

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH

Số:-----/

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bình Định, ngày tháng năm 2023

**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ XÂY DỰNG
THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/2.000
KHU CÔNG NGHIỆP PHÚ TÀI**

(Kèm theo Quyết định số/QĐ-UBND ngày/.../2023 của UBND Tỉnh Bình Định)

Chương I

CÁC QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng, sử dụng và bảo vệ các công trình theo đúng với đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Phú Tài đã được phê duyệt.

Điều 2. Ngoài những quy định trong quy định này, việc quản lý xây dựng tại Khu công nghiệp Phú Tài còn phải theo các quy định pháp luật khác có liên quan của Nhà nước.

Điều 3. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi quy định phải do cấp có thẩm quyền quyết định trên cơ sở điều chỉnh đồ án.

Chương II

CÁC QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 4. Phạm vi lập quy hoạch

1. Phạm vi ranh giới: 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.

2. Quy mô, diện tích:

- Diện tích ranh giới đã được phê duyệt khoảng: 345,8ha;

- Diện tích ranh giới quy hoạch điều chỉnh khoảng: 339,88 ha.

Điều 5. Tính chất và 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 KCN 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 chuyển 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.

Điều 6. Nội dung điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất: Điều chỉnh giảm diện tích Khu công nghiệp từ 345,8 ha xuống còn 339,88 ha cụ thể như sau:

- Bổ sung 2,15 ha 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.

- Điều chỉnh đưa ra ngoài ranh giới Khu công nghiệp với diện tích 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 vướng giải phóng mặt bằng kéo dài, các nhà máy hoạt động ổn định và không có nhu cầu mở rộng.

- Điều chỉnh diện tích đất công nghiệp từ 242,76ha lên thành 252,64ha, 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 vướng giải phóng mặt bằng khoảng 1,16 ha; Đất công nghiệp chuyển sang đất cây xanh khoảng 0,43ha.

- Điều chỉnh giảm diện tích đất công trình dịch vụ, tiện ích công cộng phục vụ khu công nghiệp 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 vướng 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.

- Điều chỉnh diện tích 1,64ha (bao gồm 0,98ha đất công trình dịch vụ và 0,66ha đất giao thông tại khu trung tâm điều hành) thành đất xây dựng nhà ở xã hội cho công nhân.

- Bố trí lại và giảm diện tích hệ thống cây xanh và mặt nước trong Khu công nghiệp 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 vướng giải phóng mặt bằng khoảng 1,34ha.

- 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.

Điều 7. Quy hoạch sử dụng đất

1. Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

Bảng cân bằng sử dụng đất

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	
Tổng cộng		345,8	100	339,88	100	-5,92

2. Các chỉ tiêu quy hoạch- kiến trúc:

Điều 8. Tổ chức không gian – thiết kế đô thị

1. Các giải pháp quy hoạch và thiết kế cảnh quan tổng thể

a) Hệ thống không gian xanh trong khu đất sản xuất:

- Tổ chức không gian sân vườn cây xanh trong từng ô đất của doanh nghiệp tạo môi trường vi khí hậu phục vụ nhu cầu hít thở, nghỉ ngơi của công nhân, tái tạo sức lao động cho nhân công.

- Tỷ lệ đất cây xanh tối thiểu trong lô đất xây dựng công trình nhà máy là 20%.

- Hình thức mảng xanh trong khu đất sản xuất là: Cây cao trồng trong sân, cây bụi dọc tường rào, cây xanh trồng trong các công trình.

b) Thiết kế hệ thống các tuyến, điểm cây xanh cảnh quan.

- Bố trí cây xanh trong mỗi khu vực cần đảm bảo không những về số lượng cây trồng mà còn tạo thuận lợi cho các hoạt động xã hội của công nhân. Diện tích cây xanh từng khu vực cần đảm bảo tỷ lệ với mật độ người ở và đáp ứng được nhiệm vụ ở đó.

- Các tuyến cây xanh đường phố:

Trồng cây ở đường phố hay vỉa hè, là một khâu quan trọng. Ở đó thường số lượng cây chiếm tỷ lệ cao so với toàn bộ cây trồng trong KCN mà nó còn phân bố khắp nơi và mang lại nhiều lợi ích cho công nhân.

Việc lựa chọn chủng loại và trồng cây xanh phải mang bản sắc địa phương, phù hợp với điều kiện khí hậu và thổ nhưỡng, đồng thời đảm bảo đáp ứng các yêu cầu về sử dụng, mỹ quan, an toàn giao thông và vệ sinh môi trường đô thị; hạn chế làm hư hỏng các công trình cơ sở hạ tầng trên mặt đất, dưới mặt đất cũng như trên không.

Đối với các tuyến đường lớn có chiều rộng hè phố trên 5m nên trồng các cây loại 2 cây trung mộc (là những cây có chiều cao trưởng thành trung bình) hoặc loại 3 cây đại mộc (là những cây có chiều cao trưởng thành lớn) và có thể trồng 2 hàng trên 1 vỉa hè. Cách bố trí này sẽ tăng khả năng che chắn giữa các hàng cây, vừa trồng được nhiều cây, vừa đẹp mắt.

Đối với các tuyến đường trung bình có chiều rộng hè phố từ 3m đến 5m nên trồng các cây loại 1 cây tiểu mộc (là những cây có chiều cao trưởng thành nhỏ) hoặc loại 2 cây trung mộc (là những cây có chiều cao trưởng thành trung bình) theo quy định phân loại cây đô thị.

Đối với các tuyến đường nhỏ có chiều rộng hè phố hẹp dưới 3m, đường cải tạo, bị không chế về mặt bằng và không gian thì cần tận dụng những cây hiện có hoặc trồng tại những vị trí thừa công trình, ít vướng đường dây trên không và không gây hư hại các công trình sẵn có, có thể trồng dây leo theo trụ hoặc đặt chậu cây.

Trồng cây ở vườn hoa, công viên:

Vườn hoa, công viên với mục đích tạo nơi nghỉ ngơi, giải trí cho công nhân, mặt khác nơi đây thường được coi như là một cảnh thiên nhiên thu hẹp lại, trong đó cây cối là thành phần quan trọng.

Các vườn hoa, công viên cũng thường có nhiều công trình kiến trúc, vì vậy cần có sự phối hợp hài hòa giữa thiết kế cây xanh với các công trình xây dựng, kiến trúc đó. Tạo nên cảnh quan đẹp và nét độc đáo riêng cho mỗi công viên, vườn hoa. Nên chọn cây có bóng mát rộng, hoa thơm, đẹp, cây khỏe ít gãy đổ và nên trồng hàng rào cách ly với xung quanh.

Đối với công viên văn hóa, nặng về các hoạt động văn hóa quần chúng, tổ chức vui chơi, giải trí, nên chọn những loài cây to có cành lá sum suê cho diện tích che bóng rộng nhưng chiếm diện tích đất ít hoặc xanh quanh năm như muồng, bằng lăng tím, ngọc lan, lan tua... hay chọn cây có tuổi thọ cao, dáng đẹp như bàng, sấu, cau...

Đối với các vườn chơi cho trẻ em, tránh trồng các cây có hoa, lá, quả có chất độc, thu hút ruồi nhặng hay cây rụng lá nhiều, độc như trúc đào, bã đậu, đa...

c) Kiến trúc cảnh quan mặt nước:

Nguyên tắc tổ chức phong cảnh cho mặt nước lớn chủ yếu là việc bố cục khu đất ven hồ điều hòa, thích hợp cho các hoạt động tản bộ, nghỉ chân.... Những hoạt động này không thể không có các khu phục vụ làm các hoạt động phụ trợ ở ven bờ (như chòi nghỉ, ghế đá, giàn lam cây xanh tạo bóng mát v.v..)

Mặt nước là hạt nhân bố cục vườn – công viên việc tổ chức nghỉ ngơi – giải trí cũng như bố cục phong cảnh phải gắn bó chặt chẽ giữa mặt nước và bờ.

2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và giải pháp quy hoạch cho các khu vực đặc trưng:

a) Công trình Chung cư Nhà ở xã hội cho công nhân:

Sử dụng kiến trúc, vật liệu màu sắc của địa phương để tạo đặc trưng riêng, là điểm nhấn tại khu vực phía Nam khu quy hoạch.

b) Các công trình dịch vụ:

Tổ chức không gian mở gắn kết với các công trình dịch vụ đóng vai trò là điểm nhấn cho toàn khu. Kiến trúc mang đường nét, màu sắc, bố cục hiện đại thu hút thị giác.

c) Các trục không gian chủ đạo:

Các không gian dạng tuyến được định hình bằng trục đường lớn với cây xanh hai bên của những tuyến đường được thiết kế tạo ra những tuyến cảnh quan hấp dẫn.

Sự kết hợp giữa ngôn ngữ tuyến (tuyến thị giác) và điểm (công trình điểm nhấn) là một thủ pháp đạt hiệu quả về thị giác thẩm mỹ cao được áp dụng trong tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của khu công nghiệp.

d) Khu vực cửa ngõ, nút giao thông:

Tổ chức các công trình điểm nhấn tại lối vào chính của khu công nghiệp: Bảng tên, cây xanh cảnh quan, biểu tượng,... vai trò là điểm nhận diện cho khu công nghiệp.

3. Quy hoạch không gian chiều cao, khoảng lùi xây dựng công trình và mật độ xây dựng: Chi tiết xem phụ lục quy định quản lý.

a) Đất công nghiệp: Là đất xây dựng nhà máy sản xuất;

- Tổng diện tích khoảng: 252,64ha;

- Tầng cao xây dựng: từ 01- 05 tầng;

- Mật độ xây dựng: Mật độ xây dựng thuần của lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng tối đa là 70%. Đối với các lô đất xây dựng nhà máy có trên 05 sản sử dụng để sản xuất, mật độ xây dựng thuần tối đa là 60%.

- Tỷ lệ đất cây xanh tối thiểu trong lô đất xây dựng công trình nhà máy là 20%.

- Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ đối với mặt tiếp xúc với đường giao thông tuân theo bảng kèm theo; Lùi tối thiểu 4m đối với các cạnh còn lại, đảm bảo hành lang cho xe chữa cháy và bố trí các tuyến hạ tầng kỹ thuật nội bộ, thu nước mặt tránh ngập úng cục bộ giữa các vị trí tiếp giáp giữa KCN và dân cư hiện trạng.

Tên đường tiếp giáp với lô đất	Chiều cao xây dựng công trình (m)			
	< 19 (5 tầng)	19 ÷ < 22	22 ÷ < 28	≥ 28
Đường số 14, số 16	0	3	4	6
Đường số 11,15,17,21,23	0	0	3	6
Trục trung tâm	0	0	0	6

b) Đất dịch vụ: Bao gồm đất xây dựng công trình trung tâm điều hành và các công trình dịch vụ Khu công nghiệp;

- Tổng diện tích khoảng: 4,57ha;

- Tầng cao xây dựng: từ 03 tầng;

- Mật độ xây dựng: Mật độ xây dựng tối đa là 60%.

- Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ đối với mặt tiếp xúc với đường giao thông tuân theo bảng kèm theo; Lùi tối thiểu 4m đối với các cạnh còn lại.

Tên đường tiếp giáp với lô đất	Chiều cao xây dựng công trình (m)			
	< 19	19 ÷ < 22	22 ÷ < 28	≥ 28
Đường số 14, số 16	0	3	4	6
Đường số 11,15,17,21,23	0	0	3	6
Trục trung tâm	0	0	0	6

c) Đất cây xanh- mặt nước: Bao gồm đất cây xanh tập trung, cây xanh cách ly, công viên- hồ nước (hồ điều hòa);

- Tổng diện tích khoảng: 34,84ha;

- Tầng cao xây dựng: Được phép xây dựng các công trình phụ trợ (chòi nghỉ chân, chòi vọng cảnh, giàn hoa che nắng,...), tầng cao xây dựng tối đa 01 tầng;

- Mật độ xây dựng: Mật độ xây dựng gộp tối đa là 2%.

d) Đất đường giao thông- hạ tầng kỹ thuật: Bao gồm đường giao thông, đất hành lang kỹ thuật, mương thoát nước. Tổng diện tích khoảng 46,19ha.

Điều 9. Các công trình đầu mối và tuyến hạ tầng kỹ thuật

1. San nền:

- Cao độ nền khu vực được xác định trên cơ sở cao độ san nền khu vực hiện có;
- Cao độ nền cơ bản theo cao độ nền hiện trạng và gắn kết phù hợp với cao độ nền các khu vực đã xây dựng công trình dân dụng;

- Cao độ tìm đường tại các nút giao hiện trạng có cao độ từ +4.50 đến +18.0m;

- Các khu đất sáp nhập vào khu công nghiệp đã san nền đảm bảo cao độ quy hoạch, đủ điều kiện sáp nhập.

2. Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Là đường Quốc lộ 1A ở phía Đông và tuyến đường ĐT 638 phía Nam của Khu công nghiệp.

- Giao thông đối nội: Là các tuyến đường nội bộ, bao gồm: Tuyến đường trục trung tâm lộ giới 25m (5m-15m-5m) và 30m(7,5m-15m-7,5m); các tuyến đường 11, 15, 18, 19, 21, 23 có lộ giới 20m (6m-8m-6m); tuyến đường Trần Đại Nghĩa có lộ giới 18m (5m-8m-5m); các tuyến đường 14, 16 có lộ giới 14,5m (4m-7,5m-3m).

- Kết cấu mặt đường: Các tuyến đường trong Khu công nghiệp sử dụng kết cấu nền đường bê tông nhựa, một số tuyến đường nội bộ sử dụng kết cấu bê tông xi măng (tuyến đường số 14 và một đoạn của tuyến đường số 23 từ đường trục trung tâm vào giáp núi Hòn Chà).

3. Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa hiện trạng là hệ thống thoát nước riêng, tự chảy, mạng lưới đường cống thoát nước mưa dọc đường quy hoạch thoát ra các trục thoát nước chính của khu vực;

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế đến từng ô đất xây dựng công trình. Nước mưa trong ô đất xây dựng công trình được thoát vào các tuyến cống thoát nước mưa bố trí dọc các trục đường quy hoạch rồi thoát ra các trục tiêu nước chính;

- Hướng thoát nước mưa chính của KCN theo hướng Tây– Đông rồi tiêu thoát nước tự chảy ra mương hiện trạng rồi đổ ra hồ Bầu Lác, và một phần ra phía Bắc KCN thoát ra sông Hà Thanh;

- Bổ sung xây dựng mới tuyến mương B1500 dọc chân núi Hòn Chà vị trí

phía Tây công ty cổ phần Nội thất Kiều Việt để thu gom nước mưa từ núi Hòn Chà. 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), đầu nối vào hố ga hiện trạng, tổng chiều dài khoảng 485m;

- Xây dựng mới tuyến cống D1200 chạy dọc theo tường rào công ty Giày Bình Định thu nước từ miệng thu trên đường số 15 thoát ra sông Hà Thanh. 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: Nguồn cấp điện cho Khu công nghiệp Phú Tài được lấy từ các trạm sau đây:

- + Trạm biến áp 220kV Quy Nhơn 1 công suất (2x250)MVA;

- + Trạm biến áp 110kV Quy Nhơn, công suất (2x40)MVA;

- + Trạm biến áp 110kV Long Mỹ, công suất (25+40)MVA;

- Tổng công suất theo Quy hoạch được duyệt: 73.897 kW (73,9 MVA).

- Tổng công suất sử dụng dự kiến khoảng: 66.689 kW (66,7 MVA).

- Nội dung Quy hoạch điều chỉnh:

- + Nâng công suất của trạm 110kV Long Mỹ từ công suất (25+40)MVA lên quy mô công suất (2x40)MVA;

- + Xây dựng mới một số tuyến điện chiếu sáng để hoàn thiện hệ thống điện chiếu sáng trong Khu công nghiệp.

5. Cấp nước:

- Nguồn cấp từ Nhà máy nước Hà Thanh, phường Trần Quang Diệu, thành phố Quy Nhơn, công suất 9.000 m³/ngày- đêm;

- Tổng nhu cầu nước hiện thực tế đang sử dụng từ Công ty cấp thoát nước khoảng 1.000 m³/ngày đêm.

- Tổng công suất tính toán theo tiêu chuẩn: 3.718m³/ ngày đêm

- Mạng lưới cấp nước sử dụng mạch vòng và mạch nhánh kết hợp để cung cấp cho các khu chức năng; kết hợp với hệ thống cấp nước chữa cháy cho khu vực với khoảng cách các trụ tối đa 150m theo quy định. Mạng lưới cấp nước trong Khu công nghiệp đảm bảo 100% nhu cầu sử dụng trong tương lai, không cần nâng cấp công suất.

6. Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn (CTR):

- Nước thải sinh hoạt đi riêng hệ thống thoát nước mặt; Từ các doanh nghiệp

phải xử lý theo quy định trước khi xả vào hệ thống thoát nước thải chung; Nước thải được thu gom và xử lý tại khu xử lý nước thải của khu công nghiệp.

Công suất nhà máy XLNT hiện trạng là $2.000\text{m}^3/\text{ng.đ}$;

- Lưu lượng nước thải theo tình hình hoạt động thực tế của KCN Phú Tài khoảng $720\text{m}^3/\text{ng.đ}$.

- Tổng lưu lượng nước thải tính toán theo QH điều chỉnh của Khu công nghiệp khoảng $1.980\text{m}^3/\text{ng.đ}$.

- Công suất xử lý theo thiết kế được duyệt đảm bảo xử lý theo tính toán trong tương lai.

- Nội dung quy hoạch điều chỉnh: Xây dựng mới tuyến ống HDPE thu gom nước thải, chiều dài khoảng 272m, đường kính ống D150 xung quanh khu đất của công ty Bia mở rộng, đầu nối vào hố ga hiện trạng;

- Chất thải rắn được phân loại, thu gom tại các cơ sở sản xuất, vận chuyển và đưa về nhà máy xử lý tập trung tại Long Mỹ để xử lý theo quy định.

Điều 10. Các biện pháp kiểm soát và giảm thiểu ô nhiễm môi trường

1. Môi trường nước

Cấm xả nước thải chưa xử lý trực tiếp ra môi trường;

Nước thải cần được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại đúng quy cách trước khi thoát ra hệ thống cống thu gom và đưa về trạm xử lý;

Nước thải sau xử lý cần đạt quy chuẩn QCVN 14:2008/BTNMT;

CTR cần được thu gom liên tục và xử lý triệt để tại khu xử lý CTR tập trung, không để ảnh hưởng đến môi trường.

2. Môi trường đất

Chất thải rắn, nước thải cần được thu gom triệt để không để thấm vào đất gây ảnh hưởng đến môi trường đất.

Tính toán đào đắp hợp lý, hạn chế tối đa ảnh hưởng.

3. Giảm thiểu ô nhiễm do chất thải rắn (CTR)

Chất thải rắn cần được thu gom triệt để, đưa đi xử lý hàng ngày.

Chương III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 11: Quy định này có giá trị và được thi hành kể từ ngày ký. Mọi quy định trái với các quy định trong quy định này đều bị bãi bỏ.

Điều 12: Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng dựa trên đồ án quy hoạch được phê duyệt và quy định này để hướng dẫn thực hiện.

Điều 13: Mọi vi phạm các điều khoản của quy định này sẽ bị xử lý kỷ luật hoặc truy tố trước pháp luật hiện hành.

Điều 14: Đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Phú Tài được ấn hành và lưu giữ lại tại các nơi dưới đây để nhân dân biết và thực hiện:

- UBND Tỉnh Bình Định;
- Sở Xây dựng Bình Định;
- Ban quản lý Khu Kinh tế tỉnh Bình Định;
- UBND thành phố Quy Nhơn;
- UBND phường Bùi Thị Xuân;
- UBND phường Trần Quang Diệu;
- Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng Bình Định.

Phụ lục Quy định quản lý:

Bảng quy định chi tiết mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng, khoảng lùi đối với từng ô đất.

CHỈ TIÊU QUY HOẠCH- KIẾN TRÚC KHU A						
TT	Loại đất	Ô ĐẤT	MĐ XD tối đa (%)	Tầng cao XD (tầng)	Quy định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng	
					Mặt tiếp giáp đường giao thông	Khoảng lùi tối thiểu so với các cạnh còn lại
Đất xây dựng nhà máy, kho tàng						
1		A1	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
2		A2-A3	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
3		A4	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
4		A5	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
5		A6	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
6		A7	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
7		A8	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
8		A9	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
9		A9 MR				
10		A10	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
11		A11	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
12		A12A	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
13		A12B	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
14		A13	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
15		A14	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
16		A15	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
17		A16	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới	4m

					đường đỏ	
18		A17	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
19		A18	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
20		A19	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
21		A20	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
22		A21	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
23		A22	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
24		A23	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
25		A24	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
26		A25	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
27		A26	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
28		A27	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
29		A28	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
30		A29	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
31		A30A	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
32		A30	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
33		A30B	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
34		A31	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
35		A32	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
36		A33	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
37		A34	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
38		A35	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m

39		A36	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
40		A37	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
41		A38	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
42		A38MR				
43		A39	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
44		A40	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
45		A41	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
46		A41MR				
47		A42	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
48		A43	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
49		A44	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
50		A45	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m

CHỈ TIÊU QUY HOẠCH- KIẾN TRÚC KHU B

TT	Loại đất	Ô ĐẤT	MĐ XD tối đa (%)	Tầng cao XD (tầng)	Quy định chỉ giới xây dựng	
					Mặt tiếp giáp đường giao thông	Khoảng lùi tối thiểu so với các cạnh còn lại
A Đất xây dựng nhà máy, kho tàng						
1		B1	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
2		B2	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
3		B3	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
4		B3MR				
5		B4	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
6		B5	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
7		B5MR	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
8		B6	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m

9		B7	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	
10		B8	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
11		B9	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
12		B10	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
13		B11	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
14		B11MR				
15		B12	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
16		B13	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
17		B14	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
18		B15	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
19		B16	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
20		B17	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
21		B18	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
22		B19	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
23		B20	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
24		B21	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
25		B22	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
26		B23	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
27		B24	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
28		B25	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
29		B26	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
30		B27	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
31		B28	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m

		B29			đường đỏ	
32		B30	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
33		B31	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
34		B32	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
35		B33	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
36		B34	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
37		B35	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
38		B36	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
39		B37	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
40		B37MR				
41		B38	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
42		B39	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
43		B40	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
44		B41	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
45		B42	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
46		B43	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
47		B44	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
48		B44MR				
49		B45	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
50		B45MR				
51		B46	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
52		B46MR				
53		B47	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
54		B47MR				
55		B48	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
56		B48MR				
57		B49	70	1-5	Trùng chỉ giới đường đỏ	4m
58		B49MR				

59		B50	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
60		B50MR				
61		B51	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
62		B51MR				
63		B52	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
64		B53	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
65		B54	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
66		B55	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
67		B55MR	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
68		B56				
B	Đất công trình dịch vụ, tiện ích công cộng phục vụ Khu công nghiệp					
1	Ngân hàng BIDV CN Phú Tài	B57	60	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
2	Công ty Vân Tinh	B58	60	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
C	Đất Xây dựng nhà ở xã hội cho công nhân					
1	Khu NOXH cho công nhân		60	21	CGXD lùi với các bên	4m

CHỈ TIÊU QUY HOẠCH- KIẾN TRÚC KHU C						
TT	Loại đất	Ô ĐẤT	MĐ XD tối đa (%)	Tầng cao XD (tầng)	Quy định chỉ giới xây dựng	
					Mặt tiếp giáp đường giao thông	Khoảng lùi tối thiểu so với các cạnh còn lại
A	Đất xây dựng nhà máy, kho tàng					
1		C1	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
2		C2	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
3		C3	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
4		C4	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
5		C5	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m

6		C6	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
7		C6MR				
8		C7	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
9		C7MR				
10		C8	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
11		C9	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
12		C9MR				
13		C10	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
14		C11	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
15		C12	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
16		C13	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
17		C14	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
18		C15A	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
19		C15	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
20		C16	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
21		C17	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
22		C18	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
23		C18MR				
24		C19	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
25		C19MR				
26		C20	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
27		C21	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
28		C21MR				
29		C22	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
30		C23	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
31		C24	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
32		C25	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m

33		C25MR			đường đỏ	
34		C26	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
35		C27	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
36		C28	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
37		C29	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
38		C30	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m

CHỈ TIÊU QUY HOẠCH- KIẾN TRÚC KHU D						
TT		KH	MĐ XD tối đa (%)	Tầng cao XD (tầng)	Quy định chỉ giới xây dựng	
					Mặt tiếp giáp đường giao thông	Khoảng lùi tối thiểu so với các cạnh còn lại
A	Đất xây dựng nhà máy, kho tàng					
1		D1	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
2		D1A	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
3		D2	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
4		D3	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
5		D4	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
6		D5	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
7		D6	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
8		D7	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
9		D8	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
10		D9	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
11		D11	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
12		D12	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m

					đường đỏ	
13		D13	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
14		D13MR				
15		D14	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
16		D15	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
17		E2	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
18		D16	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
19		D18	70	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m
B	Đất TĐDH& DV					
1	D10	DV	60	1-5	CGXD trùng chỉ giới đường đỏ	4m