

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Số: 1505/QĐ-UBND

Phú Yên, ngày 21 tháng 9 năm 2012

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng,
tỷ lệ 1/2000 Khu công nghệ cao Khu kinh tế Nam Phú Yên**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26 tháng 11 năm 2003;

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

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

Căn cứ Quyết định số 1552/QĐ-UBND ngày 13 tháng 10 năm 2010 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng, tỷ lệ 1/2000 Khu công nghệ cao (Khu kinh tế Nam Phú Yên);

Căn cứ Thông báo số 19/TB-UBND ngày 11 tháng 01 năm 2012 của UBND tỉnh về việc kết luận của Phó Chủ tịch tỉnh - Lê Văn Trúc tại cuộc họp giải quyết các vướng mắc trong việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật 02 điểm dân cư nông thôn Uất Lâm và Mỹ Hòa, xã Hòa Hiệp Bắc, huyện Đông Hòa;

Căn cứ Văn bản số 140/UBND-ĐTXD ngày 18 tháng 01 năm 2012 của UBND tỉnh về việc một số nội dung liên quan đến Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng, tỷ lệ 1/2000 Khu công nghệ cao Khu kinh tế Nam Phú Yên;

Căn cứ Thông báo số 397/TB-UBND ngày 18 tháng 6 năm 2012 của UBND tỉnh về việc chấp thuận đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng về việc điều chỉnh Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng, tỷ lệ 1/2000 Khu công nghệ cao thuộc Khu kinh tế Nam Phú Yên;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng (tại Tờ trình số 66/TTr-SXD ngày 30 tháng 8 năm 2012),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng, tỷ lệ 1/2000 Khu công nghệ cao Khu kinh tế Nam Phú Yên, với các nội dung như sau:

1. Tên Đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng, tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghệ cao Khu kinh tế Nam Phú Yên.

2. Chủ đầu tư: Ban quản lý Khu kinh tế Phú Yên.

3. Phạm vi ranh giới, diện tích:

a) Phạm vi ranh giới quy hoạch: Khu đất có giới cận như sau: (đối với toàn khu quy hoạch)

- Phía Đông: Giáp đường quy hoạch 25 m;
- Phía Tây: Giáp đường quy hoạch 27 m;
- Phía Nam: Giáp đường quy hoạch 30 m;
- Phía Bắc: Giáp đường quy hoạch 30 m.

b) Diện tích: Quy mô nghiên cứu quy hoạch: 369,96 ha.

4. Tính chất của Khu công nghệ cao: Là khu tập trung các ngành công nghiệp kỹ thuật cao, các cơ sở dịch vụ hỗ trợ cho sản xuất công nghệ cao và có gắn kết công tác chuyển giao khoa học công nghệ chuyên sâu và đào tạo công nhân có tay nghề kỹ thuật cao.

5. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật Đồ án:

a) Chỉ tiêu quy hoạch:

STT	Loại đất	Tỉ lệ (%)
1	Đất xây dựng nhà máy	≥55%
2	Đất trung tâm hành chính điều hành; Dịch vụ hỗ trợ kỹ thuật (Thiết kế sản xuất thử, thí nghiệm, kiểm tra đánh giá chất lượng, chuyển giao công nghệ)	≥1%
3	Đất kho tàng, hậu cần, kỹ thuật hạ tầng đầu mối	≥1%
4	Đất giao thông	≥8%
5	Đất cây xanh, mặt nước	≥10%

(Bảng 1: Chỉ tiêu phân khu chức năng trong khu công nghệ cao)

STT	Loại đất	Chỉ tiêu sử dụng đất (m ² /người)
1	Đất ở (các lô đất ở gia đình)	30-50
2	Đất xây dựng công trình dịch vụ	7-9
3	Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật	≥ 5
4	Đất cây xanh công cộng	≥ 2

(Bảng 2: Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật khu chính trang khu dân cư, dân sự cộng đồng)

b) Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đồ án:

STT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
1	Chỉ tiêu sử dụng lao động		

	- Khu đất các cơ sở sản xuất	Người/ha	65
	- Khu điều hành dịch vụ	Người/ha	70
	- Khu nghiên cứu đào tạo	Người/ha	100
	- Khu kỹ thuật phụ trợ	Người/ha	20
2	Mật độ xây dựng		
	- Khu xây dựng các nhà máy công nghiệp	%	50-65
	- Khu nghiên cứu và đào tạo	%	30
	- Khu trung tâm hành chính	%	30-40
	- Khu kho tàng, hậu cần, kỹ thuật hạ tầng đầu mối	%	30-50
	- Khu dân cư	%	50-70
3	San nền		
	Cột thiết kế cao hơn cột ngấp lụt 0,5m		
	Độ dốc san nền tối thiểu 0,4%		
4	Giao thông		
	Độ dốc đường tối đa	I _{max} %	4
	Độ dốc ngang đường	I _n %	2
5	Cấp điện		
	- Trung tâm điều hành	kW/ha	200
	- Các ngành CN khác	-	250
	- Chiều sáng cây xanh	-	5
	- Chiều sáng đèn đường	-	5
6	Cấp nước		
	- Chỉ tiêu cấp nước sản xuất	m ³ /ha/ ngđ	40-45
	- Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt	l/người/ngày	60
	- Chỉ tiêu cấp nước cho khu kỹ thuật, khu trung tâm	m ³ /ha	20
	- Chỉ tiêu cấp nước cứu hỏa	l/s	15
7	Thoát nước- VSMT		
	- Tỷ lệ nước thải so với nước cấp	%	80

(Bảng 3: Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật)

6. Quy hoạch sử dụng đất:

TT	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Tỷ lệ (%)	MDX D	Tầng cao	Hệ số SDD
A		Khu công nghiệp Công nghệ cao	279.95	100	75.67			
A1	CN	Khu công nghiệp	141.05	50.38		60	2	1,2
A2	ĐH	Trung tâm điều hành	21.41	7.65		30-40	3-7	2,0
A3	R&D	Khu nghiên cứu và đào tạo	34.10	12.18		30	7	2,1
A4	HTKT	Hạ tầng kỹ thuật	4.39	1.57		40	2	0,8
A5	CX	Khu cây xanh	41.85	14.95				
A6		Giao thông	37.15	13.27				
B		Khu dân cư chính trang - Dân sự cộng đồng	60.32	100	16.30			
B.1	DV	Trung tâm dịch vụ	4.81	7.97		40	5	2,0

		công cộng						
B.2	UB-HTX	Cơ quan - Hợp tác xã	1.25	2.07		40	3	1,2
B.3	YT	Trung tâm Y tế	0.28	0.46		40	3	1,2
B.4	TH	Trường học	4.71	7.81		40		1,2
B.5	CT	Khu dân cư chính trang	22.90	37.96		50	3	1,5
B.6	DA	Dự án điểm dân cư nông thôn	7.49	12.42		70	3	2,1
B.7	TĐC	Khu tái định cư	8.68	14.39		70	3	2,1
B.8		Giao thông khu vực	10.20	16.92				
C		Giao thông đối ngoại	29.69			8.03		
		Tổng diện tích nghiên cứu	369.96			100		

Bảng 4: Cơ cấu sử dụng đất đai (Chi tiết từng lô đất xem Bảng số 5, 6 tại phụ lục 1 kèm theo Quyết định này)

7. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Tại trục trung tâm có dải cây xanh rộng 100m trồng các loại cây nhiều màu sắc, có hoa. Kết thúc ở mỗi đầu trục đường chính Bắc và Nam là 2 vòng tròn trung tâm có xây dựng cột tháp biểu tượng Khu công nghiệp.

- Các nhà máy được tổ chức từ 1 tầng trải rộng đến cao từ 2-3 tầng.

- Tầng nhà máy phải có cây xanh sân vườn, công tường rào phải có hình thức thông thoáng, công trình phụ trợ phải đặt phía sau nhà máy.

8. Quy hoạch các công trình hạ tầng kỹ thuật:

a) Chuẩn bị hạ tầng kỹ thuật san nền: Căn cứ vào cao độ của khu dân cư hiện hữu và các công trình xung quanh khu đất và cao độ hiện trạng khu đất để lựa chọn cao độ san nền đảm bảo điều kiện tiêu thoát nước nhanh, không ngập lụt trong quá trình sử dụng, tận dụng triệt để địa hình tự nhiên để san nền và cân bằng khối lượng đào đắp:

- Hướng thoát nước chính ra Biển Đông.

- Cao độ thiết kế san nền thấp nhất + 6.0m.

- Cao độ thiết kế san nền cao nhất + 7.8m.

- Độ dốc thiết kế san nền $i = 0.2\%$.

b) Quy hoạch hệ thống giao thông:

- Via hè lát gạch xi măng tự chèn trang trí, bó via bằng bê tông đúc sẵn mác 200 kích thước (180x250x1000)mm, bó via tại dải phân cách dùng bê tông đúc sẵn mác 200 kích thước (200x400x1000)mm.

- Kết cấu áo đường lấy theo tiêu chuẩn 22TCN-21-06 cấp tải trọng cho các trục đường trong Khu công nghệ cao với các thông số tính toán như sau:

+ Mô đun đàn hồi yêu cầu: $E_y/c = 155 \text{ Mpa}$.

+ Tải trọng trục: 120 kN.

+ Đường kính vệt bánh xe: $D = 36 \text{ cm}$.

+ Áp lực bánh xe: $P = 0.6 \text{ Mpa}$.

(Chi tiết thống kê hệ thống giao thông xem Bảng số 7 tại phụ lục 2 kèm theo Quyết định này)

c) Quy hoạch thoát nước mưa:

- Giải pháp thoát nước mưa: Chia thành 02 lưu vực thoát.

+ Lưu vực 1: Phía bắc đường QL29 thoát theo hướng từ đường QL29 lên phía Bắc và từ Tây sang Đông ra biển theo cửa xả 1 ở phía Đông Bắc Khu công nghệ cao.

+ Lưu vực 2: Phía Nam đường QL29 thoát theo hướng từ đường QL29 xuống phía Nam và từ Tây sang Đông ra biển theo cửa xả 2 ở phía Đông Nam Khu công nghệ cao.

- Mạng lưới thoát nước mưa: Thiết kế theo kiểu tự chảy trọng lực, bao gồm các tuyến cống hộp BTCT chạy dọc trên hè đường thoát nước từ các tuyến đường xả ra các tuyến cống chính quanh khu công nghệ cao. Dọc theo tuyến cống thoát nước bố trí các hố ga thăm và hố ga thu với khoảng cách trung bình 30-40m/hố nhằm thu nước mặt từ các lô đất công nghiệp, nước mưa mặt đường và kiểm tra quản lý mạng lưới.

- Cửa xả: Toàn bộ nước mưa của khu công nghệ cao được xả ra biển Đông qua 02 cửa xả, kết cấu của cửa xả dùng bê tông cốt thép.

d) Hệ thống cấp nước:

- Nguồn nước: Xây dựng nhà máy nước Nam Phú Yên dùng nguồn nước sông Bàn Thạch, công suất NMN $125.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ cách khoảng 3km đây là nguồn nước lâu dài cho Khu công nghệ cao.

- Giai đoạn đầu có thể sử dụng nguồn nước hiện có theo đường ống D300 trên trục đường hiện hữu dẫn theo đường ống chính D300 đặt dọc theo đường QH phía Nam đến trạm cấp nước cho KCN Hòa Hiệp I.

- Tiêu chuẩn cấp nước:

+ Nước cấp cho công nghiệp: $40 \text{ m}^3/\text{ha.ngày}$.

+ Nước cấp cho khu R&D: $40 \text{ m}^3/\text{ha.ngày}$.

+ Nước sinh hoạt cho CBCNV: Trung bình 60 l/người/ngày .

+ Nước tưới cây: $5 \text{ m}^3/\text{ha/ngày}$.

+ Nước rửa đường: $5 \text{ m}^3/\text{ha/ngày}$

+ Nước dự phòng, rò rỉ: 10%

- Nhu cầu tiêu thụ nước ngày trung bình: $9.660 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.

e) Quy hoạch hệ thống thoát nước bản và vệ sinh môi trường:

- Lưu vực thoát nước được chia thành 02 lưu vực:

+ Lưu vực 1: Phía Bắc đường QL29 toàn bộ nước thải chảy theo hướng Tây sang Đông, thu gom tập trung về trạm bơm nước thải CS: 2.500m³/ngđ ở khu vực phía Đông trong khu cây xanh, rồi bơm qua đường QL29 sang khu phía Nam.

+ Lưu vực 2: Phía Nam đường QL29 thoát theo hướng Tây Bắc sang Đông Nam về trạm xử lý nước thải tập trung ở phía Đông Nam Khu công nghệ cao.

- Mạng lưới thoát nước thải: Là mạng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn, hệ thống thoát nước độc lập với hệ thống thoát nước mưa. Các tuyến ống thoát nước thải sử dụng ống BTCT đúc sẵn đặt bên hè đường để thu nước thải từ các nhà máy dẫn tự chảy về trạm xử lý nước thải tập trung của cả khu công nghệ cao. Các hố ga được xây dựng cách nhau 30-50m.

- Trạm xử lý nước thải: Công suất trạm xử lý nước thải của toàn Khu công nghệ cao là 8.388m³/ngđ. Trạm xử lý nước thải có nhiệm vụ xử lý đạt loại B theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp QCVN 24-2009/BTNMT.

- Rác thải trong Khu công nghệ cao từ các nhà máy sẽ được phân loại riêng ngay trong từng nhà máy. Việc phân loại phải đảm bảo tách riêng rác thải sinh hoạt và sản xuất thông thường không độc hại ra khỏi rác thải công nghiệp độc hại. Các loại rác này được tập trung tại vị trí quy định trong từng nhà máy và được thu gom về tập trung tại bãi trung chuyển rác của Khu công nghệ cao đặt tại khu đất kỹ thuật cạnh trạm xử lý nước thải ở phía Đông Nam để từ đó đưa đi xử lý tại bãi rác theo quy hoạch của tỉnh.

STT	Đối tượng thải rác	Quy mô (ha)	Chỉ tiêu (T/ha.ngày)	Lượng rác thải (T/ngày)
1	Xí nghiệp CN	200.72	0.25	50.18
2	Các nguồn khác		10%	5.9
3	Tổng cộng			56.08

(Bảng 8: Dự báo khối lượng rác thải trong ngày)

g) Hệ thống cấp điện:

- Nguồn điện: được lấy từ trạm 110/22kV Hòa Hiệp với khoảng cách 2km. Trong tương lai xây dựng tại Khu hạ tầng kỹ thuật của Khu công nghệ cao một trạm phân phối 22kV-2x25MVA để cung cấp điện 22kV cho toàn khu.

- Nhu cầu điện của khu công nghệ: Căn cứ theo QCXDVN 07:2010/BXD và quy mô quy hoạch của Khu công nghệ cao, cụ thể như sau:

+ Trung tâm điều hành: 200 kW/ha.

+ Khu nghiên cứu và đào tạo: 200 kW/ha.

+ Khu công nghiệp : 250 kW/ha.

+ Hạ tầng kỹ thuật: 200 kW/ha.

+ Cây xanh: 5 kW/ha.

+ Chiếu sáng giao thông: 5 kW/ha.

- Phụ tải điện của Khu công nghệ cao: Căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất và các chỉ tiêu nói trên, phụ tải điện Khu công nghệ cao được tính như sau:

TT	Tên phụ tải	Quy mô (ha)	Chỉ tiêu (kW/ha)	Công suất (kW)
A	Khu công nghệ cao			
1	Trung tâm điều hành	21,41	200	4.282
2	Khu nghiên cứu và đào tạo	34,1	200	6.820
3	Khu công nghiệp	141,05	250	35.263
4	Khu hạ tầng kỹ thuật	4,39	200	878
5	Chiếu sáng đường giao thông và bãi đỗ xe	37,15	5	186
	Cộng (A)			47.429
B	Khu dân cư chính trang			
1	Trung tâm dịch vụ công cộng	4,81	200	962
2	Cơ quan - hợp tác xã	1,25	200	250
3	Trung tâm y tế	0,28	150	42
4	Trường học	4,71	150	706
5	Khu dân cư chính trang	22,9	150	3.435
6	Dự án điểm dân cư nông thôn	7,49	150	1.123
7	Khu tái định cư	8,68	150	1.302
8	Chiếu sáng đường giao thông	10,2	4	41
	Cộng (B)			7.861
	Tổng công suất đặt (A+B)			55.290

(Bảng 9: Phụ tải điện của Khu công nghệ cao)

- Phân phối điện trong Khu công nghệ cao: Từ trạm phân phối 22kV-2x25MVA của Khu công nghệ cao dự kiến xây dựng 04 mạch vòng cấp nguồn 22kV cho toàn bộ khu quy hoạch. Cấp điện trung thế sử dụng loại cáp 24kV-Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC 3x240mm² chống thấm dọc chôn ngầm trên vỉa hè. Khi qua đường cáp điện được luồn ống bảo vệ. Tại ranh giới giữa các nhà máy trong khu công nghiệp công nghệ cao bố trí các trạm cắt mạch vòng 22kV (RMU) để từ đó phân phối điện 22kV đến các trạm biến áp 22/0,4kV của các nhà máy. Các trạm biến áp 22/0,4kV trong mỗi nhà máy thì do các nhà máy tự đầu tư. Tại các khu vực công cộng và dịch vụ của Khu công nghệ cao như trung tâm điều hành, khu nghiên cứu và đào tạo, khu hạ tầng kỹ thuật cần bố trí các trạm biến áp khu vực 22/0,4kV để cấp nguồn điện hạ thế cho các khu vực đó. Các trạm biến áp này được lắp đặt tủ cắt mạch vòng 22kV (RMU) và từ 1 đến 2 máy biến áp với công suất mỗi máy từ 800 kVA÷1000kVA tùy theo nhu cầu phụ tải.

h) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc: Xây dựng 01 tổng đài điện thoại 500 số và 01 trạm thu phát sóng BTS tại khu điều hành của Khu công nghệ cao để phục vụ cho nhu cầu thông tin liên lạc của toàn khu. Tổng đài được kết nối với mạng lưới

thông tin của khu vực bằng cáp quang chôn ngầm đất. Trên vỉa hè bố trí sẵn các tuyến ống kỹ thuật UPVC D110 chôn ngầm đất để luồn cáp truyền dẫn, cứ khoảng 50m dọc theo chiều dài tuyến xây dựng 01 hố ga luồn cáp. Việc thiết kế, thi công lắp đặt tổng đài, cáp truyền dẫn, tủ phân phối MDF... của hệ thống thông tin liên lạc trong Khu công nghệ cao sẽ do các nhà cung cấp dịch vụ triển khai cụ thể ở các giai đoạn sau.

TT	Tên vật liệu	Đơn vị	Khối lượng
1	Trạm BTS	trạm	1
2	Tổng đài điện thoại 500 số	cái	1
3	Cáp quang viễn thông	km	5
4	Tuyến ống kỹ thuật UPVC D110	km	20,5

9. Đánh giá môi trường chiến lược: Thực hiện như phần đánh giá tác động môi trường chiến lược trong thuyết minh Đồ án Quy hoạch.

10. Hồ sơ bản vẽ ban hành: Bảng 10 tại Phụ lục 3 kèm theo Quyết định này.

11. Tổ chức thực hiện:

a) Chủ đề án (Ban quản lý Khu kinh tế Phú Yên):

- Trong thời gian 30 ngày làm việc, kể từ ngày UBND tỉnh phê duyệt đề án, có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan có liên quan tổ chức công bố Đồ án này để các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết thực hiện; có trách nhiệm thực hiện việc lưu trữ theo quy định (tại Thông tư số 19/2008/TT-BXD ngày 20/11/2008 của Bộ Xây dựng); phối hợp các cơ quan chức năng lập kế hoạch đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo thứ tự ưu tiên; tổ chức thực hiện cắm mốc giới xây dựng của đề án ra ngoài thực địa và quản lý đảm bảo xây dựng đúng quy hoạch, kế hoạch xây dựng từng năm được giao.

b) Các cơ quan chuyên ngành gồm các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông vận tải, Công Thương, Xây dựng và UBND huyện Đông Hòa phối hợp trong việc lập kế hoạch sử dụng đất, quản lý đất đai theo quy hoạch; lập kế hoạch đầu tư xây dựng các dự án hệ thống hạ tầng kỹ thuật chuyên ngành theo đề án được duyệt.

Điều 2. Các ông: Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường; Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Đông Hòa; Chủ đầu tư và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành./.

CHỦ TỊCH

Phạm Đình Cự

Phụ lục 1: Quy hoạch sử dụng đất
Dự án Khu công nghệ cao Khu kinh tế Nam Phú Yên
(Kèm theo Quyết định số 1505/QĐ-UBND ngày 21/9/2012 của Chủ tịch UBND tỉnh)

Bảng 5. Quy hoạch sử dụng đất Khu công nghệ cao

STT	KÝ HIỆU	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (ha)	MẬT ĐỘ XD (%)	TẦNG CAO	HỆ SỐ SDD	TỈ LỆ (%)
A	CN	KHU CÔNG NGHỆ CAO	279,95				100
A1	CN	KHU CÔNG NGHIỆP	141,05	60	2	1,2	50,38
A1.1	CN-A	CN PHẦN MỀM & CHẾ PHẨM SINH HỌC - VLXD MỚI	27,30	60	2	1,2	
A1.1.1	A-1	CN PHẦN MỀM & CHẾ PHẨM SINH HỌC - VLXD MỚI	2,41	60	2	1,2	
A1.1.2	A-2	CN PHẦN MỀM & CHẾ PHẨM SINH HỌC - VLXD MỚI	2,32	60	2	1,2	
A1.1.3	A-3	CN PHẦN MỀM & CHẾ PHẨM SINH HỌC - VLXD MỚI	2,23	60	2	1,2	
A1.1.4	A-4	CN PHẦN MỀM & CHẾ PHẨM SINH HỌC - VLXD MỚI	2,13	60	2	1,2	
A1.1.5	A-5	CN PHẦN MỀM & CHẾ PHẨM SINH HỌC - VLXD MỚI	2,03	60	2	1,2	
A1.1.6	A-6	CN PHẦN MỀM & CHẾ PHẨM SINH HỌC - VLXD MỚI	1,61	60	2	1,2	
A1.1.7	A-7	CN PHẦN MỀM & CHẾ PHẨM SINH HỌC - VLXD MỚI	1,71	60	2	1,2	
A1.1.8	A-8	CN PHẦN MỀM & CHẾ PHẨM SINH HỌC - VLXD MỚI	1,61	60	2	1,2	
A1.1.9	A-9	CN PHẦN MỀM & CHẾ PHẨM SINH HỌC - VLXD MỚI	1,50	60	2	1,2	
A1.1.10	A-10	CN PHẦN MỀM & CHẾ PHẨM SINH HỌC - VLXD MỚI	2,00	60	2	1,2	
A1.1.11	A-11	CN PHẦN MỀM & CHẾ PHẨM SINH HỌC - VLXD MỚI	2,00	60	2	1,2	
A1.1.12	A-12	CN PHẦN MỀM & CHẾ PHẨM SINH HỌC - VLXD MỚI	2,00	60	2	1,2	
A1.1.13	A-13	CN PHẦN MỀM & CHẾ PHẨM SINH HỌC - VLXD MỚI	2,00	60	2	1,2	
A1.1.14	A-14	CN PHẦN MỀM & CHẾ PHẨM SINH HỌC - VLXD MỚI	1,75	60	2	1,2	
A1.2	CN-B	CN SẢN XUẤT LẮP RÁP THIẾT BỊ ĐIỆN TỬ - VI MẠCH	25,24	60	2	1,2	
A1.2.1	B-1	CN SẢN XUẤT LẮP RÁP THIẾT BỊ ĐIỆN TỬ - VI MẠCH	2,83	60	2	1,2	
A1.2.2	B-2	CN SẢN XUẤT LẮP RÁP THIẾT BỊ ĐIỆN TỬ - VI MẠCH	2,73	60	2	1,2	
A1.2.3	B-3	CN SẢN XUẤT LẮP RÁP THIẾT BỊ ĐIỆN TỬ - VI MẠCH	2,64	60	2	1,2	
A1.2.4	B-4	CN SẢN XUẤT LẮP RÁP THIẾT BỊ ĐIỆN TỬ - VI MẠCH	2,53	60	2	1,2	
A1.2.5	B-5	CN SẢN XUẤT LẮP RÁP THIẾT BỊ ĐIỆN TỬ - VI MẠCH	1,75	60	2	1,2	

A1.2.6	B-6	CN SẢN XUẤT LẮP RÁP THIẾT BỊ ĐIỆN TỬ - VI MẠCH	2,00	60	2	1,2	
A1.2.7	B-7	CN SẢN XUẤT LẮP RÁP THIẾT BỊ ĐIỆN TỬ - VI MẠCH	2,00	60	2	1,2	
A1.2.8	B-8	CN SẢN XUẤT LẮP RÁP THIẾT BỊ ĐIỆN TỬ - VI MẠCH	2,00	60	2	1,2	
A1.2.9	B-9	CN SẢN XUẤT LẮP RÁP THIẾT BỊ ĐIỆN TỬ - VI MẠCH	2,32	60	2	1,2	
A1.2.10	B-10	CN SẢN XUẤT LẮP RÁP THIẾT BỊ ĐIỆN TỬ - VI MẠCH	2,05	60	2	1,2	
A1.2.11	B-11	CN SẢN XUẤT LẮP RÁP THIẾT BỊ ĐIỆN TỬ - VI MẠCH	2,39	60	2	1,2	
A1.3	CN-C	CN SẢN XUẤT LINH KIỆN VÀ LẮP RÁP Ô TÔ	31,40	60	2	1,2	
A1.3.1	C-1	CN SẢN XUẤT LINH KIỆN VÀ LẮP RÁP Ô TÔ	2,36	60	2	1,2	
A1.3.2	C-2	CN SẢN XUẤT LINH KIỆN VÀ LẮP RÁP Ô TÔ	2,38	60	2	1,2	
A1.3.3	C-3	CN SẢN XUẤT LINH KIỆN VÀ LẮP RÁP Ô TÔ	2,38	60	2	1,2	
A1.3.4	C-4	CN SẢN XUẤT LINH KIỆN VÀ LẮP RÁP Ô TÔ	2,36	60	2	1,2	
A1.3.5	C-5	CN SẢN XUẤT LINH KIỆN VÀ LẮP RÁP Ô TÔ	3,11	60	2	1,2	
A1.3.6	C-6	CN SẢN XUẤT LINH KIỆN VÀ LẮP RÁP Ô TÔ	3,11	60	2	1,2	
A1.3.7	C-7	CN SẢN XUẤT LINH KIỆN VÀ LẮP RÁP Ô TÔ	2,36	60	2	1,2	
A1.3.8	C-8	CN SẢN XUẤT LINH KIỆN VÀ LẮP RÁP Ô TÔ	2,38	60	2	1,2	
A1.3.9	C-9	CN SẢN XUẤT LINH KIỆN VÀ LẮP RÁP Ô TÔ	2,38	60	2	1,2	
A1.3.10	C-10	CN SẢN XUẤT LINH KIỆN VÀ LẮP RÁP Ô TÔ	2,36	60	2	1,2	
A1.3.11	C-11	CN SẢN XUẤT LINH KIỆN VÀ LẮP RÁP Ô TÔ	3,11	60	2	1,2	
A1.3.12	C-12	CN SẢN XUẤT LINH KIỆN VÀ LẮP RÁP Ô TÔ	3,11	60	2	1,2	
A1.4	CN-D	CN SẢN XUẤT LINH KIỆN VÀ LẮP RÁP Ô TÔ	30,16	60	2	1,2	
A1.4.1	D-1	CN SẢN XUẤT LINH KIỆN VÀ LẮP RÁP Ô TÔ	2,54	60	2	1,2	
A1.4.2	D-2	CN SẢN XUẤT LINH KIỆN VÀ LẮP RÁP Ô TÔ	2,33	60	2	1,2	
A1.4.3	D-3	CN SẢN XUẤT LINH KIỆN VÀ LẮP RÁP Ô TÔ	2,33	60	2	1,2	
A1.4.4	D-4	CN SẢN XUẤT LINH KIỆN VÀ LẮP RÁP Ô TÔ	1,97	60	2	1,2	
A1.4.5	D-5	CN SẢN XUẤT LINH KIỆN VÀ LẮP RÁP Ô TÔ	2,88	60	2	1,2	
A1.4.6	D-6	CN SẢN XUẤT LINH KIỆN VÀ LẮP RÁP Ô TÔ	2,88	60	2	1,2	
A1.4.7	D-7	CN SẢN XUẤT LINH KIỆN VÀ LẮP RÁP Ô TÔ	1,97	60	2	1,2	
A1.4.8	D-8	CN SẢN XUẤT LINH KIỆN VÀ	2,33	60	2	1,2	

		LẮP RÁP Ô TÔ					
A1.4.9	D-9	CN SẢN XUẤT LINH KIỆN VÀ LẮP RÁP Ô TÔ	2,33	60	2	1,2	
A1.4.10	D-10	CN SẢN XUẤT LINH KIỆN VÀ LẮP RÁP Ô TÔ	2,26	60	2	1,2	
A1.4.11	D-11	CN SẢN XUẤT LINH KIỆN VÀ LẮP RÁP Ô TÔ	3,14	60	2	1,2	
A1.4.12	D-12	CN SẢN XUẤT LINH KIỆN VÀ LẮP RÁP Ô TÔ	3,20	60	2	1,2	
A1.5	CN-E	CN PHẦN MỀM & CHẾ PHẨM SINH HỌC - VLXD MỚI	12,52	60	2	1,2	
A1.5.1	E-1	CN PHẦN MỀM & CHẾ PHẨM SINH HỌC - VLXD MỚI	3,05	60	2	1,2	
A1.5.2	E-2	CN PHẦN MỀM & CHẾ PHẨM SINH HỌC - VLXD MỚI	2,38	60	2	1,2	
A1.5.3	E-3	CN PHẦN MỀM & CHẾ PHẨM SINH HỌC - VLXD MỚI	2,38	60	2	1,2	
A1.5.4	E-4	CN PHẦN MỀM & CHẾ PHẨM SINH HỌC - VLXD MỚI	2,38	60	2	1,2	
A1.5.5	E-5	CN PHẦN MỀM & CHẾ PHẨM SINH HỌC - VLXD MỚI	2,33	60	2	1,2	
A1.6	CN-F	CN SẢN XUẤT LẮP RÁP THIẾT BỊ ĐIỆN TỬ - VI MẠC	14,43	60	2	1,2	
A1.6.1	F-1	CN SẢN XUẤT LẮP RÁP THIẾT BỊ ĐIỆN TỬ	1,91	60	2	1,2	
A1.6.2	F-2	CN SẢN XUẤT LẮP RÁP THIẾT BỊ ĐIỆN TỬ	2,00	60	2	1,2	
A1.6.3	F-3	CN SẢN XUẤT LẮP RÁP THIẾT BỊ ĐIỆN TỬ	2,00	60	2	1,2	
A1.6.4	F-4	CN SẢN XUẤT LẮP RÁP THIẾT BỊ ĐIỆN TỬ	1,85	60	2	1,2	
A1.6.5	F-5	CN SẢN XUẤT LẮP RÁP THIẾT BỊ ĐIỆN TỬ	1,76	60	2	1,2	
A1.6.6	F-6	CN SẢN XUẤT LẮP RÁP THIẾT BỊ ĐIỆN TỬ	2,53	60	2	1,2	
A1.6.7	F-7	CN SẢN XUẤT LẮP RÁP THIẾT BỊ ĐIỆN TỬ	2,38	60	2	1,2	
A2	ĐH	TRUNG TÂM ĐIỀU HÀNH	21,41	40	5	2,0	7,65
A2.1	ĐH-01	TRUNG TÂM ĐIỀU HÀNH 1	11,00	40	5	2,0	
A2.2	ĐH-02	TRUNG TÂM ĐIỀU HÀNH 2	10,41	40	5	2,0	
A3	R&D	KHU NGHIÊN CỨU VÀ ĐÀO TẠO (R&D)	34,10	30	7	2,1	12,18
A3.1	R&D-01	KHU NGHIÊN CỨU VÀ ĐÀO TẠO R&D - 1	19,09	30	7	2,1	
A3.2	R&D-02	KHU NGHIÊN CỨU VÀ ĐÀO TẠO R&D - 12	15,01	30	7	2,1	
A4	HT	HẠ TẦNG KỸ THUẬT	4,39	40	2	0,8	1,57
A5	CX	KHU CÂY XANH	1,85				14,95
A5.1	CX-1	CÂY XANH CÁCH LY KCN	5,10				
A5.2	CX-2	CÂY XANH CÁCH LY KCN	4,77				
A5.3	CX-3	CÂY XANH TẬP TRUNG KCN	4,76	5	1	0,05	
A5.4	CX-4	CÂY XANH TẬP TRUNG KCN	6,70	5	1	0,05	
A5.5	CX-5	CÂY XANH CÁCH LY KCN	4,40				

A5.6	CX-6	CÂY XANH TẬP TRUNG KCN	4,11	5	1	0,05	
A5.7	CX-7	CÂY XANH TẬP TRUNG KCN	6,61	5	1	0,05	
A5.8	CX-8	CÂY XANH CÁCH LY KCN	0,88				
A5.9	CX-9	CÂY XANH CÁCH LY KCN	4,52				

Bảng 6. Quy hoạch sử dụng đất Khu dân cư chính trang – dân sự cộng đồng

STT	KÝ HIỆU	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (ha)	MẬT ĐỘ XD (%)	TẦNG CAO	HỆ SỐ SDB	TỈ LỆ (%)
B		KHU CHÍNH TRANG – DÂN SỰ CỘNG ĐỒNG	60,32				100
B1	DV	KHU TRUNG TÂM DỊCH VỤ CÔNG CỘNG	4,81	40	5	2	7,97
B1.1	DV1	TRUNG TÂM DỊCH VỤ 1	2,45	40	5	2	
B1.2	DV2	TRUNG TÂM DỊCH VỤ 2	2,36	40	5	2	
B2		CƠ QUAN – HỢP TÁC XÃ	1,25	40	3	1,2	2,07
B2.1	UB	UBND XÃ HÒA HIỆP BẮC	0,73	40	3	1,2	
B2.2	HTX	HỢP TÁC XÃ HÒA HIỆP BẮC	0,52	40	3	1,2	
B3	YT	TRUNG TÂM Y TẾ	0,28	40	3	1,2	0,46
B4	TH	TRƯỜNG HỌC	4,71	40	3	1,2	7,81
B4.1	TH-1	TRƯỜNG TIỂU HỌC SỐ 2 HÒA HIỆP BẮC	2,29	40	3	1,2	
B4.2	TH-2	TRƯỜNG TRUNG HỌC CƠ SỞ HÒA HIỆP BẮC	1,71	40	3	1,2	
B4.3	TH-3	TRƯỜNG TIỂU HỌC SỐ 1 HÒA HIỆP BẮC	0,71	40	3	1,2	
B5	CT	KHU DÂN CƯ CHÍNH TRANG	22,90	50	3	1,5	37,96
B5.1	CT-1	KHU DÂN CƯ CHÍNH TRANG THÔN UẤT LÂM	2,22	50	3	1,5	
B5.2	CT-2	KHU DÂN CƯ CHÍNH TRANG THÔN UẤT LÂM	3,28	50	3	1,5	
B5.3	CT-3	KHU DÂN CƯ CHÍNH TRANG THÔN UẤT LÂM	1,39	50	3	1,5	
B5.4	CT-4	KHU DÂN CƯ CHÍNH TRANG THÔN UẤT LÂM	3,75	50	3	1,5	
B5.5	CT-5	KHU DÂN CƯ CHÍNH TRANG THÔN UẤT LÂM	2,33	50	3	1,5	
B5.6	CT-6	KHU DÂN CƯ CHÍNH TRANG THÔN MỸ HÒA	2,41	50	3	1,5	
B5.7	CT-7	KHU DÂN CƯ CHÍNH TRANG THÔN MỸ HÒA	1,36	50	3	1,5	
B5.8	CT-8	KHU DÂN CƯ CHÍNH TRANG THÔN MỸ HÒA	1,17	50	3	1,5	
B5.9	CT-9	KHU DÂN CƯ CHÍNH TRANG THÔN MỸ HÒA	0,44	50	3	1,5	
B5.10	CT-10	KHU DÂN CƯ CHÍNH TRANG THÔN MỸ HÒA	1,14	50	3	1,5	
B5.11	CT-11	KHU DÂN CƯ CHÍNH TRANG THÔN MỸ HÒA	1,41	50	3	1,5	
B5.12	CT-12	KHU DÂN CƯ CHÍNH TRANG THÔN MỸ HÒA	1,47	50	3	1,5	
B5.13	CT-13	KHU DÂN CƯ CHÍNH TRANG THÔN MỸ HÒA	0,53	50	3	1,5	

B6	DA	DỰ ÁN ĐIỂM DÂN CƯ NÔNG THÔN	7,49	70	3	2,1	12,42
B6.1	DA-1	DỰ ÁN ĐIỂM DÂN CƯ NT - THÔN UẤT LÂM	1,90	70	3	2,1	
B6.2	DA-2	DỰ ÁN ĐIỂM DÂN CƯ NT - THÔN UẤT LÂM	1,32	70	3	2,1	
B6.3	DA-3	DỰ ÁN ĐIỂM DÂN CƯ NT - THÔN MỸ HÒA	2,12	70	3	2,1	
B6.4	DA-4	DỰ ÁN ĐIỂM DÂN CƯ NT - THÔN MỸ HÒA	2,15	70	3	2,1	
B7	TĐC	KHU TÁI ĐỊNH CƯ	8,68	70	3	2,1	14,39
B7.1	TĐC-1	KHU TÁI ĐỊNH CƯ - THÔN UẤT LÂM	0,85	70	3	2,1	
B7.2	TĐC-2	KHU TÁI ĐỊNH CƯ - THÔN UẤT LÂM	0,81	70	3	2,1	
B7.3	TĐC-3	KHU TÁI ĐỊNH CƯ - THÔN UẤT LÂM	0,77	70	3	2,1	
B7.4	TĐC-4	KHU TÁI ĐỊNH CƯ - THÔN MỸ HÒA	1,70	70	3	2,1	
B7.5	TĐC-5	KHU TÁI ĐỊNH CƯ - THÔN MỸ HÒA	0,57	70	3	2,1	
B7.6	TĐC-6	KHU TÁI ĐỊNH CƯ - THÔN MỸ HÒA	0,76	70	3	2,1	
B7.7	TĐC-7	KHU TÁI ĐỊNH CƯ - THÔN MỸ HÒA	0,79	70	3	2,1	
B7.8	TĐC-8	KHU TÁI ĐỊNH CƯ - THÔN MỸ HÒA	0,90	70	3	2,1	
B7.9	TĐC-9	KHU TÁI ĐỊNH CƯ - THÔN MỸ HÒA	1,53	70	3	2,1	

Phụ lục 3: Sản phẩm quy hoạch
Dự án Khu công nghệ cao Khu kinh tế Nam Phú Yên
(Kèm theo Quyết định số 1505/QĐ-UBND ngày 21/9/2012 của Chủ tịch UBND tỉnh)

Bảng 10: Sản phẩm quy hoạch

TT	TÊN BẢN VẼ	KÝ HIỆU BẢN VẼ	TỶ LỆ
A	Phần quy hoạch		
1	Sơ đồ vị trí và phạm vi nghiên cứu	QH01	1/2.000
2	Bản đồ đánh giá tổng hợp hiện trạng sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật	QH02	1/2.000
3	Sơ đồ cơ cấu các phương án nghiên cứu	QH03	1/2.000
4	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	QH04	1/2.000
5	Bản đồ quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan	QH05	1/2.000
6	Bản đồ quy hoạch chỉ giới đường đỏ, và chỉ giới xây dựng	QH06	1/2.000
7	Bản đồ quy hoạch san nền	QH07	1/2.000
8	Bản đồ quy hoạch giao thông	QH08	1/2.000
9	Bản đồ quy hoạch cấp điện	QH09	1/2.000
10	Bản đồ quy hoạch chiếu sáng đường	QH10	1/2.000
11	Bản đồ quy hoạch thông tin liên lạc	QH11	1/2.000
12	Bản đồ Quy hoạch cấp nước	QH12	1/2.000
13	Bản đồ Quy hoạch thoát nước mưa	QH13	1/2.000
14	Bản đồ Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường	QH14	1/2.000
15	Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống kỹ thuật	QH15	1/2.000
B	Phần thiết kế đô thị		
1	Ý đồ thiết kế	TKĐT 01	1/2.000
2	Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan	TKĐT 02	1/2.000
3	Sơ đồ tổ chức không gian	TKĐT 03	1/2.000
4	Sơ đồ phân khu chức năng	TKĐT 04	1/2.000
5	Sơ đồ cân bằng sử dụng đất	TKĐT 05	1/2.000
6	Sơ đồ phân khu thiết kế chi tiết	TKĐT 06	1/2.000
7	Khu trung tâm điều hành nghiên cứu và đào tạo	TKĐT 07	1/2.000
8	Khu nhà máy sản xuất công nghiệp	TKĐT 08	1/2.000
C	Phần thuyết minh		
1	Thuyết minh tổng hợp		
2	Quy định quản lý xây dựng theo Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghệ cao		

QUY ĐỊNH**Quản lý xây dựng theo Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/2000 Khu công nghệ cao (Khu kinh tế Nam Phú Yên)**

(Ban hành kèm theo Quyết định số 1505/QĐ-UBND ngày 21/9/2012 của Chủ tịch UBND tỉnh Phú Yên)

Chương I**NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

Bản Quy định này quy định việc quản lý xây dựng và bảo vệ kiến trúc cảnh quan tại Khu công nghệ cao thuộc Khu kinh tế Nam Phú Yên theo Quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt tại Quyết định số 1505/QĐ-UBND ngày 21/9/2012 của Chủ tịch UBND tỉnh Phú Yên. Ngoài những quy định trong bản Quy định này, việc quản lý xây dựng Khu công nghệ cao còn phải tuân thủ các quy định pháp luật liên quan, hiện hành.

Điều 1. Phạm vi áp dụng

1. Các tổ chức cá nhân trong và ngoài nước có liên quan đến hoạt động xây dựng trong Khu công nghệ cao thuộc Khu kinh tế Nam Phú Yên.

2. Quy định này quy định phạm vi quản lý trong Khu công nghệ cao thuộc Khu kinh tế Nam Phú Yên, từ quản lý đầu tư xây dựng, kiến trúc công trình và kiến trúc cảnh quan.

Điều 2. Đặc điểm hiện trạng Khu công nghệ cao

1. Vị trí, quy mô và tính chất:

- Vị trí: Khu công nghệ cao thuộc xã Hòa Hiệp Bắc, huyện Đông Hòa, tỉnh Phú Yên, có giới cận như sau:

+ Phía Đông : Giáp đường QH rộng 25m;

+ Phía Tây: Giáp đường QH rộng 27m;

+ Phía Nam: Giáp đường QH rộng 30m;

+ Phía Bắc: Giáp đường QH rộng 30m.

- Quy mô diện tích: 369,96 ha.

- Tính chất: là Khu công nghiệp tập trung các ngành công nghiệp kỹ thuật cao, các cơ sở dịch vụ hỗ trợ cho sản xuất công nghệ cao và có gắn kết công tác chuyển giao khoa học công nghệ chuyên sâu và đào tạo công nhân có tay nghề kỹ thuật cao.

Các ngành kỹ thuật cao bao gồm:

- Công nghiệp vật liệu xây dựng mới, cao cấp có hàm lượng công nghệ cao;

- Sản xuất linh kiện và lắp ráp ô tô;

- Sản xuất, gia công, lắp ráp thiết bị điện tử, điện lạnh, đồ điện chất lượng cao;

- Sản xuất, lắp ráp các sản phẩm công nghệ phần mềm, công nghệ thông tin;
- Sản xuất chế phẩm sinh học công nghệ cao, sản phẩm dược phẩm;
- Sản xuất thiết bị kỹ thuật số;
- Sản xuất, gia công thiết bị cơ khí chính xác;
- Sản xuất mạch bán dẫn, vi mạch.

2. Các khu chức năng cơ bản trong Khu công nghệ cao:

- Khu nhà máy xí nghiệp công nghiệp: Khu sản xuất, khu gia công tái chế... sản phẩm công nghiệp.

- Khu nghiên cứu và đào tạo: Viện nghiên cứu phát triển dịch vụ công nghiệp và trung tâm đào tạo nghề chuyên giao công nghệ.

- Khu trung tâm điều hành: Khu quản lý điều hành, giới thiệu sản phẩm, trung tâm hội nghị, triển lãm hàng hóa, các cửa hàng giới thiệu sản phẩm, văn phòng đại diện, các công trình dịch vụ tài chính, ngân hàng, trạm xá, bảo hiểm, bưu chính - viễn thông, trung tâm giao dịch thương mại, các nhà hàng ăn uống giải khát...

- Khu cây xanh: Cây xanh tập trung, cây xanh cách ly, cây xanh cảnh quan.

- Khu hạ tầng kỹ thuật: Các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật như trạm cấp điện, cấp nước, trạm xử lý nước bẩn, trạm xăng dầu...

- Khu dân cư chính trang - dân sự cộng đồng: Bao gồm các khu: Trung tâm dịch vụ công cộng, cơ quan hành chính, trường học, bệnh viện và khu ở.

Điều 3. Nguyên tắc chung quản lý quy hoạch kiến trúc

1. Quản lý sử dụng đất: Các loại đất trong Khu công nghệ cao phải được quản lý, sử dụng đúng mục đích, chức năng xác định trong quy hoạch Khu công nghệ cao đã được phê duyệt, hợp lý và tiết kiệm; không được lấn chiếm, chuyển đổi mục đích sử dụng trái phép.

2. Quản lý quy hoạch: Tuân thủ theo Quy hoạch đã được phê duyệt, đảm bảo hoàn thiện đồng bộ hệ thống công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và dịch vụ công cộng; có giải pháp gắn kết chặt chẽ, hài hòa giữa các khu vực với nhau; có giải pháp bảo vệ, phát triển bền vững tài nguyên, cảnh quan, môi trường, thiên nhiên.

3. Quản lý kiến trúc, cảnh quan:

- Chủ quản lý các vật thể kiến trúc có khả năng ảnh hưởng đến không gian, kiến trúc, cảnh quan phải có trách nhiệm bảo vệ trong quá trình khai thác, sử dụng đảm bảo mỹ quan, an toàn, hài hòa với không gian xung quanh.

- Các công trình có quy mô lớn, có ý nghĩa và vị trí quan trọng trước khi lập dự án đầu tư xây dựng phải thi tuyển thiết kế kiến trúc.

a) Khu công nghiệp công nghệ cao:

- Cổng vào:

+ Cổng chính: Được bố trí 02 cổng phía Bắc và Nam trên trục đường giao thông đối ngoại, đảm bảo thuận tiện liên hệ các khu chức năng trong và ngoài Khu công nghệ cao.

+ Cổng phụ: Bố trí 02 cổng phụ nằm sát ranh giới phía Bắc và sát ranh giới phía Nam; có chức năng lưu thông, giảm tải cho khu vực cổng chính vào giờ cao điểm và thoát hiểm trong trường hợp cần thiết.

- Khu trung tâm điều hành: Bố trí tại sát 02 cổng chính của Khu công nghệ cao, các công trình được tổ chức thiết kế hợp khối, kiến trúc đa dạng, hiện đại gắn kết với hệ thống quảng trường cây xanh dọc trên tuyến trục không gian chính.

- Khu nhà máy xí nghiệp công nghiệp: Được tổ hợp hiện đại theo các hình thức khác nhau như hợp khối, chu vi, đơn nguyên xen kẽ, tổng hợp phù hợp với các loại hình công nghiệp và dây chuyền công nghệ.

- Khu nghiên cứu và đào tạo: Được tổ hợp hiện đại theo các hình thức khác nhau như hợp khối, chu vi, đơn nguyên xen kẽ phù hợp với tính chất sử dụng.

- Khu cây xanh vườn hoa: Được bố trí dọc theo các trục cảnh quan và tập trung ở chính trung tâm xen các cụm chức năng, xây dựng hệ thống các tuyến đi bộ, các tuyến này kết nối các khu vực công cộng, các khu nghỉ ngơi, các khu dịch vụ công cộng.

- Khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật được bố trí góc ranh giới Đông Nam Khu công nghệ cao.

b) Khu dân cư chính trang - dân sự cộng đồng:

- Khu trung tâm dịch vụ công cộng: Quy hoạch tập trung tại 2 vị trí phía Bắc và phía Nam.

- Khu cơ quan hành chính, trường học, trạm y tế vẫn giữ nguyên theo hiện trạng.

- Khu dân cư chính trang: Là khu dân cư hiện trạng của 02 xã Uất Lâm và Mỹ Hòa. Khu dân cư này sẽ được chỉnh trang và cải tạo lại hệ thống hạ tầng kỹ thuật đảm bảo đáp ứng điều kiện sống của điểm dân cư.

- Dự án điểm dân cư nông thôn: Là khu vực được quy hoạch sắp xếp lại vị trí mới cho dự án Hạ tầng kỹ thuật điểm dân cư nông thôn của thôn Mỹ Hòa và thôn Uất Lâm.

- Khu tái định cư: Là quỹ đất tái định cư cho các hộ dân phải di dời giải phóng mặt bằng của dự án nói riêng Khu công nghệ cao và của địa phương nói chung.

4. Quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật: Phải được đầu tư hoàn thiện đồng bộ, khớp nối hợp lý, an toàn với toàn bộ hệ thống, đối với khu vực cải tạo, chỉnh trang, có giải pháp tận dụng hiệu quả hệ thống hạ tầng hiện có.

Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 4. Khu công nghiệp

Bao gồm các khu đất xây dựng các nhà máy, xí nghiệp:

1. Khu công nghiệp phần mềm và chế phẩm sinh học - vật liệu xây dựng mới:

CNA - CNE.

Ký hiệu	Hạng mục	DT đất (ha)	MĐXD netto tối đa (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)
A-1	CN phần mềm & chế phẩm sinh học – VLXD mới	2,41	60	2	1,2
A-2	CN phần mềm & chế phẩm sinh học – VLXD mới	2,32	60	2	1,2
A-3	CN phần mềm & chế phẩm sinh học – VLXD mới	2,23	60	2	1,2
A-4	CN phần mềm & chế phẩm sinh học – VLXD mới	2,13	60	2	1,2
A-5	CN phần mềm & chế phẩm sinh học – VLXD mới	2,03	60	2	1,2
A-6	CN phần mềm & chế phẩm sinh học – VLXD mới	1,61	60	2	1,2
A-7	CN phần mềm & chế phẩm sinh học – VLXD mới	1,71	60	2	1,2
A-8	CN phần mềm & chế phẩm sinh học – VLXD mới	1,61	60	2	1,2
A-9	CN phần mềm & chế phẩm sinh học – VLXD mới	1,50	60	2	1,2
A-10	CN phần mềm & chế phẩm sinh học – VLXD mới	2,00	60	2	1,2
A-11	CN phần mềm & chế phẩm sinh học – VLXD mới	2,00	60	2	1,2
A-12	CN phần mềm & chế phẩm sinh học – VLXD mới	2,00	60	2	1,2
A-13	CN phần mềm & chế phẩm sinh học – VLXD mới	2,00	60	2	1,2
A-14	CN phần mềm & chế phẩm sinh học – VLXD mới	1,75	60	2	1,2
E-1	CN phần mềm & chế phẩm sinh học – VLXD mới	3,05	60	2	1,2
E-2	CN phần mềm & chế phẩm sinh học – VLXD mới	2,38	60	2	1,2
E-3	CN phần mềm & chế phẩm sinh học – VLXD mới	2,38	60	2	1,2

	học – VLXD mới				
E-4	CN phần mềm & chế phẩm sinh học – VLXD mới	2,38	60	2	1,2
E-5	CN phần mềm & chế phẩm sinh học – VLXD mới	2,33	60	2	1,2
Tổng		39,82			

2. Công nghiệp sản xuất lắp ráp thiết bị điện tử vi mạch: CNB-CNF.

Ký hiệu	Hạng mục	DT đất (ha)	MĐXD netto tối đa (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SDD (lần)
B-1	CN sản xuất lắp ráp thiết bị điện tử vi mạch	2,83	60	2	1,2
B-2	CN sản xuất lắp ráp thiết bị điện tử vi mạch	2,73	60	2	1,2
B-3	CN sản xuất lắp ráp thiết bị điện tử vi mạch	2,64	60	2	1,2
B-4	CN sản xuất lắp ráp thiết bị điện tử vi mạch	2,53	60	2	1,2
B-5	CN sản xuất lắp ráp thiết bị điện tử vi mạch	1,75	60	2	1,2
B-6	CN sản xuất lắp ráp thiết bị điện tử vi mạch	2,00	60	2	1,2
B-7	CN sản xuất lắp ráp thiết bị điện tử vi mạch	2,00	60	2	1,2
B-8	CN sản xuất lắp ráp thiết bị điện tử vi mạch	2,00	60	2	1,2
B-9	CN sản xuất lắp ráp thiết bị điện tử vi mạch	2,32	60	2	1,2
b-10	CN sản xuất lắp ráp thiết bị điện tử vi mạch	2,05	60	2	1,2
B-11	CN sản xuất lắp ráp thiết bị điện tử vi mạch	2,39	60	2	1,2
F-1	CN sản xuất lắp ráp thiết bị điện tử vi mạch	1,91	60	2	1,2
F-2	CN sản xuất lắp ráp thiết bị điện tử vi mạch	2,00	60	2	1,2
F-3	CN sản xuất lắp ráp thiết bị điện tử vi mạch	2,00	60	2	1,2
F-4	CN sản xuất lắp ráp thiết bị điện tử vi mạch	1,85	60	2	1,2
F-5	CN sản xuất lắp ráp thiết bị điện tử vi mạch	1,76	60	2	1,2
F-6	CN sản xuất lắp ráp thiết bị điện tử vi mạch	2,53	60	2	1,2
F-7	CN sản xuất lắp ráp thiết bị điện tử vi mạch	2,38	60	2	1,2

	tử vi mạch				
	Tổng	39,67			

3. Công nghiệp sản xuất linh kiện và lắp ráp ô tô: CNC-CND.

Ký hiệu	Hạng mục	Diện tích đất (ha)	MĐXD netto tối đa (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)
C-1	CN sx linh kiện và lắp ráp ô tô	2,36	60	2	1,2
C-2	CN sx linh kiện và lắp ráp ô tô	2,38	60	2	1,2
C-3	CN sx linh kiện và lắp ráp ô tô	2,38	60	2	1,2
C-4	CN sx linh kiện và lắp ráp ô tô	2,36	60	2	1,2
C-5	CN sx linh kiện và lắp ráp ô tô	3,11	60	2	1,2
C-6	CN sx linh kiện và lắp ráp ô tô	3,11	60	2	1,2
C-7	CN sx linh kiện và lắp ráp ô tô	2,36	60	2	1,2
C-8	CN sx linh kiện và lắp ráp ô tô	2,38	60	2	1,2
C-9	CN sx linh kiện và lắp ráp ô tô	2,8	60	2	1,2
C-10	CN sx linh kiện và lắp ráp ô tô	2,36	60	2	1,2
C-11	CN sx linh kiện và lắp ráp ô tô	3,11	60	2	1,2
C-12	CN sx linh kiện và lắp ráp ô tô	3,11	60	2	1,2
D-1	CN sx linh kiện và lắp ráp ô tô	2,54	60	2	1,2
D-2	CN sx linh kiện và lắp ráp ô tô	2,33	60	2	1,2
D-3	CN sx linh kiện và lắp ráp ô tô	2,33	60	2	1,2
D-4	CN sx linh kiện và lắp ráp ô tô	1,97	60	2	1,2
D-5	CN sx linh kiện và lắp ráp ô tô	2,88	60	2	1,2
D-6	CN sx linh kiện và lắp ráp ô tô	2,88	60	2	1,2
D-7	CN sx linh kiện và lắp ráp ô tô	1,97	60	2	1,2
D-8	CN sx linh kiện và lắp ráp ô tô	2,33	60	2	1,2
D-9	CN sx linh kiện và lắp ráp ô tô	2,33	60	2	1,2
D-10	CN sx linh kiện và lắp ráp ô tô	2,26	60	2	1,2
D-11	CN sx linh kiện và lắp ráp ô tô	3,14	60	2	1,2
D-12	CN sx linh kiện và lắp ráp ô tô	3,20	60	2	1,2
	Tổng	61,56			

4. Các quy định chung:

a) Các xí nghiệp được tổ hợp hiện đại theo các hình thức khác nhau như: Hợp khối, chu vi, đơn nguyên, xen kẽ, tổng hợp phù hợp với yêu cầu và đặc điểm của loại hình công nghiệp và dây chuyền sản xuất. Hàng rào các lô đất trồng nhiều cây xanh để tăng thêm mật độ cây xanh khu vực; chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 10m; khu vực khoảng lùi trồng cây xanh; khoảng xây lùi đối với tường rào của 02 xí nghiệp liền kề tối thiểu 6m để an toàn phòng hỏa và tạo không gian thoáng; giữa các xí nghiệp có khoảng cách ly tối thiểu 6m không xây dựng, đảm bảo khoảng cách cho xe cứu hỏa hoặc cứu thương vào khi cần thiết.

b) Cây xanh trong khuôn viên nhà máy phối kết nhiều loại cây, cây bóng mát tầng cao, cây trang trí tầng giữa và cây bụi thảm có tầng thấp tạo cảnh quan đa dạng, phong phú trong khu vực nhà máy.

c) Vật liệu sử dụng chính là các loại kết cấu thép, khuyến khích sử dụng các loại màu sáng thiên về màu xanh phù hợp với cảnh quan - kiến trúc khu vực và đô thị lân cận.

d) Không sử dụng tường rào bảo vệ dạng đặc phía mặt ngoài công trình, cổng và hàng rào mặt ngoài công trình phải có kích thước độ cao bằng nhau trên tuyến.

e) Các biển quảng cáo phải có kích thước phù hợp, không quá lòe loẹt làm xấu cảnh quan chung.

Điều 5. Khu Trung tâm điều hành

1. Bao gồm các khu đất xây dựng khu quản lý điều hành và giới thiệu sản phẩm, khu thương mại dịch vụ văn phòng, khu dịch vụ hỗn hợp, trung tâm hội nghị quốc tế, khối văn phòng giao dịch, dịch vụ bưu chính viễn thông, ngân hàng, tài chính, dịch vụ vận chuyển hàng hóa, dịch vụ XNK Trung tâm xúc tiến thương mại, văn phòng giao dịch, triển lãm giới thiệu sản phẩm.

Ký hiệu	Hạng mục	DT đất (ha)	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SDD (lần)
ĐH-01	Khu trung tâm điều hành 1	11,00	40	5	2,0
ĐH-02	Khu trung tâm điều hành 2	10,41	40	5	2,0
	Tổng	21,41			

2. Các quy định chung:

a) Thiết kế công trình trong khu vực này nên tạo nhiều hướng mở tới những không gian mở trong Khu công nghệ cao. Các công trình được tổ chức thiết kế hợp khối, kiến trúc đa dạng, hiện đại gắn kết với hệ thống quảng trường dọc tuyến trục không gian đi bộ công trình xây dựng quan tâm đến mặt đứng cả 04 phía.

b) Không xây dựng hàng rào kín cho mỗi công trình, nên tổ chức hàng rào ước lệ, không gian sân vườn của công trình đóng góp cảnh quan chung cả khu vực.

c) Hệ thống cây xanh trong quảng trường thiết kế đặc biệt tạo thành vườn nghệ thuật được trang trí đa dạng bằng các loài hoa, cây cảnh, tượng điêu khắc nghệ thuật và vật liệu lát nền có thiết kế tạo mẫu riêng. Trên trục bố trí nhiều hướng tuyến kết nối với không gian mở xung quanh và lối vào trục đi bộ.

d) Các công trình tại các điểm cửa ngõ thiết kế đô thị cần tạo sự đa dạng về kiến trúc cảnh quan cho đô thị, kiến trúc thì hiện đại đơn giản phù hợp với công trình.

e) Chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ từ 5-10m, trồng cây xanh và tổ chức mặt lát sân dành cho người đi bộ.

g) Màu sắc công trình: Chủ yếu dựng các màu trung tính, có tông độ nhạt như màu ghi đá, màu trắng, màu xanh dương... có thể dùng một số màu mạnh tạo điểm nhấn trên mặt đứng công trình với tỷ lệ hợp lý không gây ảnh hưởng đến màu sắc chung của công trình... nhằm làm nổi bật công trình tạo ấn tượng thu hút khách hàng. Tuy nhiên cũng không nên lạm dụng mà cần có sự nghiên cứu kết hợp sao cho đạt hiệu quả tốt nhất, tránh gây ảnh hưởng xấu đến các công trình xung quanh.

h) Tổ chức không gian xanh sân vườn kết hợp với quảng trường trước mặt công trình để tạo tổng thể không gian hài hoà và thoáng đãng.

i) Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 20m.

Điều 6. Khu nghiên cứu và đào tạo

Bao gồm các công trình: viện nghiên cứu, trung tâm đào tạo dạy nghề và kỹ thuật.

Ký hiệu	Hạng mục	DT đất (ha)	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SDD (lần)
R&Đ-01	Khu nghiên cứu và đào tạo R&Đ 1	19,09	30	7	2,1
R&Đ-02	Khu nghiên cứu và đào tạo R&Đ 2	15,01	30	7	2,1
	Tổng	34,10			

Điều 7. Khu cây xanh

1. Khu cây xanh vườn hoa trong khu phi thuế quan quy mô khoảng 41,85ha, bao gồm các lô đất từ CX1 đến CX9. Các lô đất cây xanh này bao gồm:

- Cây xanh tập trung (vườn hoa...) được bố trí dọc theo trục cảnh quan và đan xen giữa khu trung tâm điều hành và khu nghiên cứu. Hạn chế tối đa xây dựng công trình trong khu vực này, khuyến khích trồng xanh bóng mát và mặt nước nhằm tạo cảnh quan giảm thiểu ô nhiễm môi trường trong khu vực.

- Cây xanh cách ly: Được bố trí xung quanh khu công nghệ cao, trồng các loại cây chịu được tác động của gió biển, bão...

Ký hiệu	Hạng mục	DT đất (ha)	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SDD (lần)
CX-1	Cây xanh cách ly KCN	5,10			
CX -2	Cây xanh cách ly KCN	4,77			
CX -3	Cây xanh tập trung KCN	4,76	5	1	0,05
CX -4	Cây xanh tập trung KCN	6,70	5	1	0,05
CX -5	Cây xanh cách ly KCN	4,40			
CX -6	Cây xanh tập trung KCN	4,11	5	1	0,05
CX -7	Cây xanh tập trung KCN	6,61	5	1	0,05
CX -8	Cây xanh cách ly KCN	0,88			

Ký hiệu	Hạng mục	DT đất (ha)	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)
CX -9	Cây xanh cách ly KCN	4,52			
	Tổng	41,85			

2. Các quy định chung:

a) Tổ chức trồng cây xanh hai bên trục đường: Sử dụng các loại cây có bóng mát hoa đẹp và thường xanh, tránh cây có quả, lá rụng nhiều gây ô nhiễm môi trường đường phố. Mỗi đoạn trục phố trồng một số loại cây hoa đặc trưng cho phù hợp với tính chất chức năng hoạt động của từng cụm công trình và sự hài hoà giữa không gian kiến trúc và cây xanh.

b) Cây xanh cảnh quan theo tuyến: Sử dụng các loại cây có bóng mát hoa đẹp trồng thành dải trên từng đoạn tuyến. Có thể phối kết điểm với một số loại cây có hoa thơm. Tránh trồng các loại cây có quả, lá rụng nhiều, tán phân tầng thấp và có rễ nông. Có thể lựa chọn một số loại sau: Keo lá tràm, keo tai tượng, kim phượng, bằng lăng nước, móng bò hoa tím...

c) Tổ chức cây xanh trong khuôn viên công trình: Sử dụng các loại cây hoa lá đa dạng theo mùa, kết hợp thảm cỏ, vườn hoa để tạo nên sự hài hoà với nội thất công trình và tổng thể không gian trục phố. Tăng cường trồng cây trên mái để tăng diện tích cây xanh.

d) Cây xanh cách ly được tổ chức thành các mảng lớn, hạn chế ảnh hưởng của công nghiệp đến các khu chức năng lân cận đồng thời ngăn chặn xói lở, bảo vệ địa hình trong khu vực. Các loại cây lựa chọn: Keo, phi lao, thông...

Điều 8. Khu dân cư chỉnh trang - dân sự cộng đồng

1. Khu trung tâm dịch vụ công cộng: Xây dựng các công trình dịch vụ như: Siêu thị, cửa hàng ăn uống,...

Ký hiệu	Hạng mục	DT đất (ha)	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)
DV1	Trung tâm dịch vụ 1	2,45	40	5	2
DV2	Trung tâm dịch vụ 2	2,36	40	5	2
	Tổng	4,81			

2. Đất cơ quan, trường học:

- Đất hành chính 1,25 ha (giữ nguyên theo hiện trạng).
- Đất trường học diện tích: 4,7 ha (giữ nguyên theo hiện trạng).
- Đất y tế: diện tích: 0,28 ha (giữ nguyên theo hiện trạng).

Ký hiệu	Hạng mục	DT đất (ha)	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SDD (lần)
UB	Ủy ban nhân dân xã Hòa Hiệp Bắc	0,73	40	3	1,2
HTX	Hợp tác xã Hòa Hiệp Bắc	0,52	40	3	1,2
YT	Trung tâm y tế	0,28	40	3	1,2
TH-1	Trường tiểu học số 2 Hòa Hiệp Bắc	2,29	40	3	1,2
TH-2	Trường THCS Hòa Hiệp Bắc	1,71	40	3	1,2
TH-3	Trường tiểu học số 1 Hòa Hiệp Bắc	0,71	40	3	1,2
	Tổng	6,24			

3. Khu dân cư chính trang: Là đất ở hiện trạng của cư dân của 2 thôn Uất Lâm và Mỹ Hòa thuộc xã Hòa Hiệp Bắc, tại các khu đất này nhà ở sẽ được giữ lại cải tạo chính trang đáp ứng nhu cầu ăn ở, sinh hoạt của người dân.

Ký hiệu	Hạng mục	DT đất (ha)	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SDD (lần)
CT-1	Khu dân cư chính trang thôn Uất Lâm	2,22	50	3	1,5
CT -2	Khu dân cư chính trang thôn Uất Lâm	3,28	50	3	1,5
CT -3	Khu dân cư chính trang thôn Uất Lâm	1,39	50	3	1,5
CT -4	Khu dân cư chính trang thôn Uất Lâm	3,75	50	3	1,5
CT -5	Khu dân cư chính trang thôn Uất Lâm	2,33	50	3	1,5
CT -6	Khu dân cư chính trang thôn Mỹ Hòa	2,41	50	3	1,5
CT -7	Khu dân cư chính trang thôn Mỹ Hòa	1,36	50	3	1,5
CT -8	Khu dân cư chính trang thôn Mỹ Hòa	1,17	50	3	1,5
CT -9	Khu dân cư chính trang thôn Mỹ Hòa	0,44	50	3	1,5
CT -10	Khu dân cư chính trang thôn Mỹ Hòa	1,14	50	3	1,5
CT -11	Khu dân cư chính trang thôn Mỹ Hòa	1,41	50	3	1,5
CT -12	Khu dân cư chính trang thôn Mỹ Hòa	1,47	50	3	1,5
CT -13	Khu dân cư chính trang thôn Mỹ Hòa	0,53	50	3	1,5
	Tổng	22,90			

4. Khu đất dự án điểm dân cư nông thôn: Là khu quy hoạch các dự án phát triển hạ tầng kỹ thuật điểm dân cư nông thôn.

Ký hiệu	Hạng mục	DT đất (ha)	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SDD (lần)
DA -1	Dự án điểm dân cư NT - thôn Uất Lâm	1,90	70	3	2,1
DA -2	Dự án điểm dân cư NT - thôn Uất Lâm	1,32	70	3	2,1
DA -3	Dự án điểm dân cư NT - thôn Mỹ Hòa	2,12	70	3	2,1
DA -4	Dự án điểm dân cư NT - thôn Mỹ Hòa	2,15	70	3	2,1
	Tổng	7,49			

5. Đất ở tái định cư: Là khu vực quy hoạch xây dựng khu nhà ở phục vụ cho việc tái định cư của dự án nói riêng và của địa phương nói chung.

Ký hiệu	Hạng mục	DT đất (ha)	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SDD (lần)
TĐC-1	Khu tái định cư thôn Uất Lâm	0,85	70	3	2,1
TĐC-2	Khu tái định cư thôn Uất Lâm	0,81	70	3	2,1
TĐC-3	Khu tái định cư thôn Uất Lâm	0,77	70	3	2,1
TĐC-4	Khu tái định cư thôn Mỹ Hòa	1,70	70	3	2,1
TĐC-5	Khu tái định cư thôn Mỹ Hòa	0,57	70	3	2,1
TĐC-6	Khu tái định cư thôn Mỹ Hòa	0,76	70	3	2,1
TĐC-7	Khu tái định cư thôn Mỹ Hòa	0,79	70	3	2,1
TĐC-8	Khu tái định cư thôn Mỹ Hòa	0,90	70	3	2,1
TĐC-9	Khu tái định cư thôn Mỹ Hòa	1,53	70	3	2,1
	Tổng	8,68			

6. Các quy định chung:

a) Khu nhà ở xây dựng mới được thiết kế theo từng tuyến đường, có hình thức mặt đứng kiến trúc và chiều cao công trình thống nhất.

b) Hình thành các tuyến phố mặt đứng thông qua việc kết hợp từ 5 - 6 moduyn và sử dụng thủ pháp giạt khối tạo nên hình thức phong phú, sử dụng các vật liệu mới, tránh nhàm chán cho các tuyến phố nhà trong khu ở. Lựa chọn hình thức kiến trúc có đường nét khỏe khoắn, nhẹ nhàng với tông màu ấm làm chủ đạo.

Điều 9. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật

1. Giao thông: Tuân thủ cấu trúc mạng và quy mô chỉ giới đường đỏ được xác định trên bản đồ Quy hoạch hệ thống giao thông và chỉ giới đường đỏ, cụ thể quy định như sau:

a) Giao thông đối ngoại:

- Đường QL29 kéo dài quy hoạch chạy xuyên suốt theo hướng Tây Đông Khu công nghệ cao với mặt cắt ngang đường rộng 56m, mặt cắt như sau:

+ Mặt đường: $2 \times 10,5\text{m} = 21\text{m}$;

+ Dải phân cách: 15m;

+ Hè đường: $2 \times 10\text{m} = 20\text{m}$.

- Tuyến đường phía Đông:

+ Mặt đường: 15m;

+ Hè đường: $2 \times 5 = 10\text{m}$.

- Tuyến đường phía Tây:

+ Mặt đường: 15m;

+ Hè đường: $2 \times 6 = 12\text{m}$.

- Tuyến đường phía Nam và Bắc:

+ Mặt đường: $2 \times 10 = 20\text{m}$;

+ Dải phân cách: $2 \times 4 = 8\text{m}$;

+ Hè đường: $2 \times 6 = 12\text{m}$.

b) Giao thông đối nội: Các tuyến đường trong khu vực nghiên cứu được thiết kế theo mạng ô bàn cờ, tôn trọng theo địa hình tự nhiên, chiều rộng tính toán cho mỗi làn xe là 3,5m; cơ cấu mặt cắt ngang:

- Đường chính Khu công nghệ cao: Đường rộng 143m (mặt cắt 1-1) chạy dọc Khu công nghệ cao, kết nối các khu chức năng, thuận lợi cho giao thông vận tải:

+ Mặt đường: $10,5\text{m} \times 2 = 21\text{m}$;

+ Hè: $8\text{m} \times 2 + 2 \times 3\text{m} = 12\text{m}$;

+ Phân cách: 100m.

- Đường khu vực: Rộng 26,5 m (mặt cắt 2-2):

+ Mặt đường: 10,5m;

+ Hè: $8\text{m} \times 2 = 16\text{m}$.

Đường khu vực: Hệ thống đường khu vực được thiết kế theo mạng ô bàn cờ, đảm bảo giao thông nhanh chóng, thuận tiện và an toàn.

- Đường gom: Đường rộng 21,5m; nằm trên mặt cắt A-A, là đường gom 02 bên QL2 kéo dài, nhằm tránh giao cắt giao thông của Khu công nghệ cao với QL29.

+ Mặt đường: 10,5m;

+ Hè: $3 + 8\text{m} = 11\text{m}$.

- Đường bao quanh: Đường rộng 21,5m; nằm trên mặt cắt B-B và C-C:

+ Mặt đường: 10,5m;

+ Hè: $3 + 8\text{m} = 11\text{m}$.

- Đường nhánh trong khu dân cư chính trang - dân sự cộng đồng:

+ Mặt đường: 7,5m;

+ Hè: $2 + 4,25\text{m} = 8,5\text{m}$.

- Đường tiểu khu trong khu dân cư chính trang - dân sự cộng đồng:

+ Mặt đường: 3,5m;

+ Hè: $2 + 1,75\text{m} = 3,5\text{m}$.

2. Các quy định chung:

a) Hệ thống giao thông nội bộ trước khi xây dựng phải hoàn tất các thủ tục về đầu tư xây dựng theo quy định hiện hành.

b) Các công trình phục vụ giao thông như các bãi đỗ xe được xây dựng tại khu vực cây xanh tập trung khu phía Bắc và khu phía Nam Khu công nghệ cao, tổng diện tích dành cho bãi đỗ xe tập trung khoảng 1,5 ha. Tương lai khi phát triển hết tiềm

năng, dự kiến xây dựng các bãi đỗ xe dạng cao tầng cho xe con và dạng ngầm cho xe tải.

c) Các hệ thống đường phải tuân thủ theo đúng chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và cao độ tại bản vẽ quy hoạch giao thông đã được phê duyệt. Trong đó khoảng lùi các đường phố ghi trong bảng là giới hạn tối thiểu được phép xây dựng công trình bắt buộc phải tuân theo. Chỉ giới xây dựng sẽ được xác định cụ thể tùy theo tính chất và quy mô từng công trình được Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Yên thỏa thuận.

d) Thiết kế các hệ thống biển báo, cây xanh đường phố, các góc vát tại giao lộ phải tuân thủ theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về an toàn giao thông.

3. San nền thoát và nước mưa:

a) San nền: Giải pháp san nền dựa trên nguyên tắc tận dụng địa hình tự nhiên vẫn đảm bảo thuận tiện cho giao thông và hợp lý về thoát nước. Tuân thủ theo dự án Quy hoạch Khu kinh tế Nam Phú Yên đã được phê duyệt.

- Hướng thoát chính ra biển Đông.
- Cao độ thiết kế san nền thấp nhất + 6.0m.
- Cao độ thiết kế san nền cao nhất + 7.7m.
- Độ dốc thiết kế san nền $i = 0.2\%$.

b) Thoát nước mưa: Sử dụng hệ thống công thoát nước mưa riêng, tự chảy.

- Kết cấu cống: Chọn cống hộp bê tông cốt thép đúc sẵn hoặc cống hộp xây bê tông cốt thép, đậy nắp kín, cống qua đường dùng cống tròn đúc sẵn.

- Hướng thoát nước chính: Ra biển Đông. Toàn khu vực thiết kế dự kiến phân chia thành hai lưu vực chính để thoát nước mưa:

4. Cấp nước:

- Độ sâu chôn ống: Ống phân phối có đường kính dưới 80mm chôn sâu tối thiểu 0,5m. Đường có xe ô tô qua lại chôn sâu tối thiểu 0,7m. (tính đến đỉnh ống).

+ Ống có đường kính lớn hơn 80mm chôn sâu tối thiểu 0,7m. (tính đến đỉnh ống).

- Đối với trạm cấp nước: Trong phạm vi 30m kể từ chân tường công trình phải xây tường rào bảo vệ bao quanh. Bên trong tường rào không được có các hoạt động sinh hoạt và thải nước.

- Mạng lưới: Khoảng cách bảo vệ tối thiểu đường ống cấp nước là 0,5m.

- Phòng cháy chữa cháy: Trong từng công trình phải có thiết bị báo cháy và chữa cháy tuân theo quy phạm phòng cháy chữa cháy của Bộ Công an.

5. Cấp điện:

a) Nguồn điện: Lấy từ trạm 110kV Hòa Hiệp: 110/22kV-25+40MVA thông qua tuyến 22kV hiện hữu chạy qua khu vực.

Xây dựng một trạm phân phối 22kV-2x25MVA ở khu đất hạ tầng kỹ thuật để cung cấp điện 22kV cho toàn khu.

b) Lưới điện:

- Lưới trung thế:

+ Xây dựng 4 mạch vòng cấp nguồn 22kV.

+ Lưới trung thế khu vực sử dụng cấp điện áp chuẩn 22kV. Sử dụng cáp ngầm 22kV với đặc tính chống thấm dọc, tiết diện dây dẫn XLPE-240 đi trong các tuynel hoặc hào kỹ thuật để đồng bộ hóa với hạ tầng khu vực, tránh đầu tư nhiều lần, gây lãng phí và mất mỹ quan đô thị.

- Trạm và lưới hạ thế:

+ Tại khu trung tâm điều hành, khu nghiên cứu đào tạo, khu dân cư, khu hạ tầng kỹ thuật bố trí các trạm biến áp khu vực 22/0,4kV cấp nguồn hạ thế.

+ Trong các nhà máy sản xuất do các nhà máy tự đầu tư các trạm 22/0,4kV.

- Lưới chiếu sáng:

+ Lưới chiếu sáng trong khu vực sử dụng cáp ngầm, với nguồn cấp từ các trạm biến áp chiếu sáng.

+ Xây dựng hệ thống điều khiển chiếu sáng tập trung cho toàn khu Công nghệ cao. Ưu tiên lựa chọn giải pháp điều khiển - giám sát chiếu sáng đến từng đèn nhằm tối ưu hóa vận hành.

+ Đèn chiếu sáng sử dụng các loại đèn có hiệu suất cao. Ưu tiên sử dụng các loại đèn công nghệ mới như: Đèn LED, đèn sử dụng năng lượng mặt trời, năng lượng gió...

- Các yêu cầu kỹ thuật: Đảm bảo cách ly an toàn vận hành lưới điện theo đúng tiêu chuẩn, quy phạm hiện hành.

6. Về thoát nước thải - Quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

a) Thoát nước thải:

- Khu Công nghệ cao dùng hệ thống thoát nước riêng. Chia 2 lưu vực:

+ Lưu vực 1: Phía Bắc đường QL29. Toàn bộ nước thải chảy theo hướng Tây - Đông về trạm bơm nước thải công suất 4.000 m³/ngày ở khu vực phía Đông khu cây xanh rồi bơm qua QL29 sang khu phía Nam.

+ Lưu vực 2: Phía Nam đường QL29. Toàn bộ nước thải chảy theo hướng Tây Bắc - Đông Nam về trạm xử lý nước thải tập trung ở phía Đông Nam Khu công nghệ cao.

- Nước thải của các công trình công cộng, dịch vụ sau khi được xử lý sơ bộ qua bể thu gom sẽ được thu vào mạng lưới thoát nước thải chung.

- Nước thải từ các xí nghiệp được thu gom vào hệ thống cống nước thải ngoài đường sau khi đã được xử lý sơ bộ các chất độc hại.

- Phải tuân thủ theo vị trí và các yêu cầu kỹ thuật về hướng tuyến, kích thước, độ dốc tối thiểu, độ sâu chôn cống ban đầu, độ sâu chôn cống tối đa của tuyến cống thoát nước.

- Nước thải toàn bộ khu vực được thu gom và đưa về 01 trạm làm sạch, công suất là $Q = 8.388 \text{ m}^3/\text{ngđ}$. Nước thải sau khi xử lý được đưa vào hồ làm sạch triệt để trước khi xả ra môi trường, không được ảnh hưởng tới đời sống, sản xuất nuôi trồng thủy sản của các hộ dân xung quanh.

b) Quản lý chất thải rắn:

- Thu gom chất thải rắn: Thực hiện công tác thu gom chất thải rắn và phân loại từ nguồn phát sinh. Chất thải rắn được phân loại từ nguồn tối thiểu thành hai loại.

- Xây dựng 01 trạm trung chuyển chất thải rắn cỡ nhỏ cố định theo đúng quy chuẩn (QCVN 07-2010 Quy chuẩn về hạ tầng kỹ thuật đô thị), công suất trạm < 100 tấn/ngđ, diện tích tối thiểu $F = 500\text{m}^2$. Bao gồm: Mái, kết cấu bao che chắn, tường chắn, sân nền, đường cho xe thủ công và cơ giới ra vào và có nguồn cấp nước sạch, cây xanh cách ly...

- Trạm trung chuyển chất thải rắn phải có khả năng tiếp nhận và vận chuyển hết khối lượng chất thải rắn trong phạm vi bán kính thu gom đến khu xử lý tập trung với thời gian không quá 02 ngày đêm.

- Hình thức thu gom: chất thải rắn được vận chuyển đến trạm trung chuyển bằng xe chuyên dụng và thu gom theo giờ cố định. Sau đó được bốc lên xe và vận chuyển đến trạm xử lý chất thải rắn Đông Hòa - thôn Tuy Bình 2, quy mô 15 ha.

c) Nghĩa trang: Nghĩa trang phục vụ di dời và chôn mới cho các hộ dân trong khu vực quy hoạch là nghĩa trang Đông Hòa ở thôn Thạch Chấm, xã Hòa Xuân Tây. Quy mô giai đoạn 01 là: 10 ha.

Chương III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 10. Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Yên, UBND huyện Đông Hòa, UBND xã Hòa Hiệp Bắc giúp UBND tỉnh hướng dẫn, đôn đốc việc triển khai thực hiện quản lý xây dựng Khu công nghệ cao - Khu kinh tế Nam Phú Yên theo các quy định tại bản Quy định này.

- Trong quá trình thực hiện bản Quy định này, nếu có vướng mắc, yêu cầu phản ánh về các cơ quan quản lý chức năng có quyền hạn xem xét giải quyết.

- Việc điều chỉnh, bổ sung, thay đổi những quy định trong bản Quy định này phải được UBND tỉnh Phú Yên phê duyệt.

Điều 11. Mọi vi phạm các điều khoản của bản Quy định này tùy theo mức độ sẽ bị xử lý theo quy định.

Điều 12. Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghệ cao - Khu kinh tế Nam Phú Yên và bản Quy định này được lưu tại: UBND tỉnh Phú Yên, Sở Xây dựng tỉnh Phú Yên, Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Yên, UBND huyện Đông Hòa và UBND xã Hòa Hiệp Bắc./.

Phụ lục 2: Thống kê hệ thống giao thông
Dự án Khu công nghệ cao Khu kinh tế Nam Phú Yên
(Kèm theo Quyết định số 1505/QĐ-UBND ngày 21/9/2012 của Chủ tịch UBND tỉnh)

Bảng 7: Thống kê hệ thống giao thông

TT	Tên đường	Ký hiệu mặt cắt	Chiều rộng dải phân cách (m)	Chiều rộng lề đường (2 bên) (m)	Chiều rộng lòng đường (m)	Chiều rộng đường (m)	Diện tích dải phân cách (m ²)	Diện tích lề đường (m ²)	Diện tích lòng đường (m ²)	Diện tích đường (m ²)
I- Khu công nghiệp Công nghệ cao										
1	Đường gom	A-A		8+3	10,50	21,50		11.580,80	11.054,40	22.635,20
2	Đường gom	B-B		8+3	10,50	21,50		26.108,39	24.921,65	51.030,04
3	Đường gom	C-C		8+3	10,50	21,50		20.154,09	19.238,00	39.392,09
4	Đường chính khu vực	1-1	100	2x8+2x3	2x10,50	143,00	303.566,0	66.784,52	63.748,86	434.099,38
5	Đường khu vực	2-2		2x8	10,50	26,50		83.755,20	54.964,35	138.719,55
	Tổng cộng							208.383,00	173.927,25	382.310,25
	Bãi đỗ xe									15.360,00
II- Khu dân cư chính trang - dân sự cộng đồng										
1	Đường nhánh	1*-1*		2x4,25	7,5	16,00		51.380,12	45.335,4	96.715,52
2	Đường tiểu khu vực	2*-2*		2x1,75	3,5	7,00		2.709,42	2.709,42	5.418,84
	Tổng cộng							54.089,54	48.044,82	102.134,36