

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH PHÚ YÊN**

Số: 945/QĐ-UBND

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

Phú Yên, ngày 12 tháng 7 năm 2024

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000  
Khu công nghiệp Hòa Tâm thuộc Khu kinh tế Nam Phú Yên**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN**

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

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

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

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/9/2019 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 quy định quản lý về khu công nghiệp, khu kinh tế; số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

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

Căn cứ các Quyết định của Thủ tướng Chính phủ: Số 1226/QĐ-TTg ngày 24/10/2023 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nam Phú Yên, tỉnh Phú Yên đến năm 2040; số 1746/QĐ-TTg ngày 30/12/2023 phê duyệt Quy hoạch tỉnh Phú Yên thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Nghị quyết số 33/NQ-HĐND ngày 11/7/2024 của HĐND tỉnh về việc thông qua Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 khu công nghiệp Hòa Tâm thuộc Khu kinh tế Nam Phú Yên;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh: Số 825/QĐ-UBND ngày 03/7/2023 về việc phê duyệt chủ trương lập Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Hòa Tâm, thuộc Khu kinh tế Nam Phú Yên; số 1198/QĐ-UBND ngày 12/9/2023 về việc phê duyệt dự toán kinh phí lập Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Hòa Tâm, thuộc Khu kinh tế Nam Phú Yên;

*Căn cứ Văn bản số 3361/BXD-QHKT ngày 05/6/2024 của Bộ Xây dựng về việc góp ý đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Hòa Tâm, thuộc Khu kinh tế Nam Phú Yên;*

*Căn cứ Nghị quyết số 202/NQ-UBND ngày 07/6/2024 của UBND tỉnh;*

*Theo đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế (tại Tờ trình số 24/TTr-KKT ngày 11/7/2024 và các Báo cáo: Số 84/BC-KKT ngày 03/6/2024, số 95/BC-KKT ngày 14/6/2024) kèm theo Báo cáo số 190/BC-SXD ngày 07/6/2024 của Sở Xây dựng về kết quả thẩm định Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Hòa Tâm.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Hòa Tâm thuộc Khu kinh tế Nam Phú Yên, với các nội dung như sau:

**1. Tên đồ án:** Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Hòa Tâm, thuộc Khu kinh tế Nam Phú Yên.

**2. Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô diện tích**

**2.1. Vị trí:** Thuộc xã Hòa Tâm, thị xã Đông Hòa, tỉnh Phú Yên.

**2.2. Phạm vi ranh giới:**

- Phía Đông: Giáp tuyến đường Phước Tân - Bãi Ngà và núi Bãi Gốc.
- Phía Tây: Giáp Khu công nghiệp Hòa Xuân Đông.
- Phía Nam: Giáp núi Giục Kinh và núi Hòn Bà.
- Phía Bắc: Giáp sông Đà Nông.

**2.3. Quy mô diện tích lập quy hoạch:**

Quy mô diện tích khoảng **1.115 ha** (trong đó: Diện tích đất Khu công nghiệp Hòa Tâm khoảng **1.080 ha**; diện tích đất Trung tâm hành chính phục vụ cảng Bãi Gốc và Khu công nghiệp Hòa Tâm khoảng 20 ha; diện tích đất nghiên cứu khảo sát đánh giá hiện trạng dân cư bên ngoài khu vực núi Bãi Gốc khoảng 15 ha).

**3. Tính chất khu vực lập quy hoạch, mục tiêu lập quy hoạch**

**3.1. Tính chất khu vực lập quy hoạch:**

- Là Khu công nghiệp tập trung tỉnh Phú Yên thuộc hệ thống các Khu công nghiệp Quốc gia, có hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ và hiện đại.

- Là Khu công nghiệp đa ngành, đầu tư các loại hình công nghiệp công nghệ cao, công nghiệp gắn với việc phát huy lợi thế cảng biển, tập trung thu hút các ngành công nghiệp lọc hóa dầu, luyện kim, năng lượng,... nhằm khai thác tiềm năng cảng Bãi Gốc theo Quyết định số 1579/QĐ-TTg ngày 22/9/2021 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống cảng biển Việt Nam thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

### 3.2. Mục tiêu lập quy hoạch:

- Đề xuất các giải pháp quy hoạch đáp ứng cho nhu cầu đầu tư phát triển Khu công nghiệp đa ngành, tạo điều kiện thuận lợi để thu hút các dự án đầu tư vào các ngành công nghiệp trọng điểm như các ngành công nghiệp công nghệ cao, các ngành công nghiệp lọc hóa dầu, luyện kim, năng lượng,... gắn với việc phát huy lợi thế cảng biển.

- Đề xuất giải pháp kết nối về không gian và hạ tầng kỹ thuật giữa khu vực lập quy hoạch và cảng Bãi Gốc, đảm bảo tính đồng bộ và hiệu quả để phát triển bền vững.

- Làm cơ sở pháp lý để triển khai lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, xác định dự án đầu tư trên địa bàn.

- Quy hoạch khu vực dịch vụ - công cộng, hành chính cảng để bố trí các công trình công cộng, hành chính phục vụ cảng Bãi Gốc, các cơ quan lĩnh vực an ninh, quốc phòng,... và làm cơ sở cho việc lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, triển khai các dự án đầu tư xây dựng công trình dịch vụ - công cộng.

### 4. Các chỉ tiêu chính đồ án

- Chỉ tiêu lao động: Khoảng 40.000 người.

- Chỉ tiêu sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật:

TT	Hạng mục	Chỉ tiêu theo Quy chuẩn
<b>1</b>	<b>Chỉ tiêu sử dụng đất</b>	
1.1	Đất giao thông	$\geq 10\%$
1.2	Đất cây xanh	$\geq 10\%$
1.3	Đất các khu kỹ thuật	$\geq 1\%$
1.4	Đất xây dựng công trình dịch vụ, tiện ích công cộng	$\leq 10\%$
<b>2</b>	<b>Chỉ tiêu kiến trúc - xây dựng</b>	
2.1	Đất xây dựng nhà máy, kho tàng	
a	Mật độ xây dựng	50 - 70%
b	Chiều cao xây dựng	3 - 5 Tầng
c	Hệ số sử dụng đất	$\leq 3,5$ lần
2.2	Đất xây dựng công trình dịch vụ, tiện ích công cộng	
a	Mật độ xây dựng	$\leq 40\%$
b	Chiều cao xây dựng	$\leq 10$ Tầng
c	Hệ số sử dụng đất	$\leq 4$ lần
2.3	Đất các khu kỹ thuật	
a	Mật độ xây dựng	$\leq 60\%$
b	Chiều cao xây dựng	$\leq 5$ Tầng
c	Hệ số sử dụng đất	$\leq 3$ lần
<b>3</b>	<b>Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật</b>	

TT	Hạng mục	Chỉ tiêu theo Quy chuẩn
3.1	Cấp điện	160 - 350kW/ha
3.2	Cấp nước	$\geq 22 \text{ m}^3/\text{ha}/\text{ng.đ}$
	<i>Nước sản xuất</i>	$\geq 20 \text{ m}^3/\text{ha}/\text{ng.đ}$
	<i>Nước sinh hoạt</i>	$\geq 2 \text{ m}^3/\text{ha}/\text{ng.đ}$
3.3	Thoát nước thải, vệ sinh môi trường	
	<i>Thoát nước</i>	$\geq 80\%$
	<i>Rác thải công nghiệp</i>	$\geq 0,3 \text{ tấn}/\text{ha}$
	<i>Rác thải sinh hoạt đô thị loại IV</i>	$0,9\text{kg}/\text{người}/\text{ngày}$
3.4	Hạ tầng viễn thông, CNTT: Các nhà máy xí nghiệp có kết nối cáp quang	100%
	Diện tích đất cây xanh, giao thông, các khu kỹ thuật và hạ tầng xã hội dùng chung	$\geq 25\%$

## 5. Quy hoạch sử dụng đất

### 5.1. Khu công nghiệp Hòa Tâm (quy mô diện tích khoảng 1.080 ha):

Quy mô diện tích Khu công nghiệp Hòa Tâm là 1.080 ha, thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 9 Nghị định 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế, quy định: “*Khu công nghiệp có quy mô diện tích trên 500 ha phải được phân kỳ đầu tư theo các giai đoạn, mỗi giai đoạn không quá 500 ha*”. Do vậy, Đồ án 1/2.000 KCN Hòa Tâm tổ chức, bố trí đảm bảo phân kỳ đầu tư gồm: Khu A (quy mô diện tích khoảng 491,87 ha), khu B (quy mô diện tích khoảng 423,72 ha) và Khu C (quy mô diện tích khoảng 164,41 ha); giải pháp quy hoạch sử dụng đất các khu chức năng của khu công nghiệp Hòa Tâm như sau:

a) *Đất dịch vụ*: Đất dịch vụ tại Khu công nghiệp Hòa Tâm gồm 04 lô đất được bố trí tại phía Tây Bắc, phía Đông (tại nút giao QL.29 và đường Phú Khê - Phước Tân) và phía Đông - Nam KCN Hòa Tâm gồm các lô đất ký hiệu DV.01, DV.02, DV.03 và DV.04 có tổng diện tích **12,87 ha**, chiếm tỷ lệ 1,41% diện tích của toàn Khu công nghiệp; với chức năng làm cơ sở lưu trú trong khu công nghiệp và các công trình dịch vụ, tiện ích công cộng phục vụ người lao động làm việc tại doanh nghiệp trong Khu công nghiệp. Chiều cao xây dựng tối đa 10 tầng; mật độ xây dựng 40%; hệ số sử dụng đất tối đa 4 lần; chỉ giới xây dựng công trình cách chỉ giới đường đỏ trên các tuyến đường trong khu quy hoạch là 6m.

b) *Đất nhà máy, kho tàng (sản xuất công nghiệp)*: Đất sản xuất công nghiệp gồm 07 lô đất có ký hiệu CN.01,..., CN.07, với diện tích **633,32 ha**, chiếm tỷ lệ 69,17% diện tích của toàn Khu công nghiệp. Các khu đất công nghiệp bố trí tập trung tạo thành các nhóm nhà máy công nghiệp có quy mô lớn từ 30 - 250 ha để đáp ứng cho các ngành luyện kim, năng lượng, lọc hóa dầu,... chiều cao xây dựng tối đa 05 tầng; mật độ xây dựng 60 - 70%; hệ số sử dụng đất tối đa 3,5 lần; chỉ giới

xây dựng công trình cách chỉ giới đường đỏ trên các tuyến đường trong khu quy hoạch là 6m.

c) *Đất các khu hạ tầng kỹ thuật*: Trong Khu công nghiệp được bố trí 03 vị trí (01 vị trí phía Tây Bắc, 01 vị trí phía Nam và 01 vị trí phía Đông Nam), gồm các lô đất có ký hiệu HT.01, HT.02 và HT.03 có tổng diện tích **10,21 ha**, chiếm tỷ lệ 1,12% diện tích của toàn Khu công nghiệp; với chức năng để bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật chung của KCN theo từng giai đoạn đầu tư (*cấp nước, thoát nước, cấp điện...*) đảm bảo cho cách ly vệ sinh. Chiều cao xây dựng tối đa 05 tầng; mật độ xây dựng 60%; hệ số sử dụng đất tối đa 3 lần; chỉ giới xây dựng công trình cách chỉ giới đường đỏ trên các tuyến đường trong khu quy hoạch là 6m.

d) *Đất cây xanh, mặt nước*:

- Các khu cây xanh bố trí theo các trục đường chính và nội bộ để tạo thành không gian cảnh quan chính cho KCN. Các dải cây xanh cách ly, kết hợp mương thoát nước được bố trí chủ yếu bám theo ranh giới KCN, cụ thể phía Bắc, Tây, Nam và dải cây xanh cách ly được bố trí tại các khu hạ tầng kỹ thuật trong KCN. Ngoài ra, đất xây dựng công nghiệp còn có hệ thống cây xanh dọc theo đường giao thông và trong các nhà máy.

- Đặc thù của Khu công nghiệp nằm tiếp giáp với sông và núi cao, hiện trạng mùa mưa thường xuyên ngập úng ở phía Tây (Khu C); do vậy, bố trí đất cây xanh để thoát nước cho khu vực tránh ngập úng.

đ) *Đất giao thông*: Trục giao thông chính tuyến Phú Khê - Phước Tân tổ chức theo hướng Đông Tây phân tách KCN Hòa Tâm thành 02 khu riêng biệt; tận dụng trục giao thông nêu trên có bố trí các tuyến đường nội bộ để kết nối tạo thành các khu vực thuận lợi hơn trong giao thông nội bộ. Mạng lưới đường nội bộ được tính toán tới phương án: Luồng hàng hoá ra vào, luồng công nhân đi làm, luồng vận chuyển chất thải tới khu xử lý.

## 5.2. Khu Dịch vụ - công cộng, hành chính (quy mô diện tích khoảng 35 ha):

a) *Đất dịch vụ - công cộng, hành chính*: Đất dịch vụ Khu hành chính cảng được thiết kế 04 lô đất có ký hiệu DV.C-01, DV.C-02, DV.C-03 và DV.C-04, với tổng diện tích **9,01 ha**; chức năng để bố trí các đơn vị hành chính phục vụ cảng Bãi Góc,...; chiều cao xây dựng công trình tối đa 10 tầng; mật độ xây dựng 40%; hệ số sử dụng đất tối đa 4 lần; chỉ giới xây dựng công trình cách chỉ giới đường đỏ trên các tuyến đường trong khu quy hoạch là 6m.

b) *Đất an ninh - quốc phòng*: Với tổng diện tích **0,51 ha** theo hiện trạng khu vực này đã có trụ sở Đồn Biên phòng và vị trí dự kiến xây dựng Trụ sở Công an xã Hòa Tâm, công trình quốc phòng.

c) *Đất cây xanh Khu dịch vụ - công cộng, hành chính*: Với tổng diện tích **15,01 ha** bố trí chủ yếu là cây xanh tập trung khu vực phía Đông Bắc giáp Sông Đà Nông, khu phía Tây là cây xanh cảnh quan. Ngoài ra, các khu cây xanh bố trí theo các trục đường chính và nội bộ để tạo thành không gian cảnh quan cho Khu dịch vụ hành chính cảng.

d) *Đất giao thông*: Mạng lưới đường được tính toán đáp ứng nhu cầu phục vụ đất Khu dịch vụ, hành chính cảng.

### 5.3. Cơ cấu sử dụng đất tổng hợp của khu vực lập quy hoạch:

**Bảng cơ cấu sử dụng đất tổng hợp**

Stt	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
<b>A</b>	<b>Khu công nghiệp Hòa Tâm</b>		<b>1.080,00</b>	
<b>1</b>	<b>Đất khu công nghiệp</b>		<b>915,59</b>	<b>100,00</b>
1.1	<b>DV</b>	Đất dịch vụ KCN	12,87	1,41
1.2	<b>CN</b>	Đất nhà máy, kho tàng	633,32	69,17
1.3	<b>CX</b>	Đất cây xanh, mặt nước	132,63	14,49
1.4	<b>HT</b>	Đất các khu kỹ thuật	10,21	1,12
1.5		Đất giao thông	126,56	13,82
1.5.1	<b>P</b>	<i>Bãi đỗ xe</i>	2,43	0,26
1.5.2		<i>Đất đường giao thông</i>	124,13	13,56
<b>2</b>	<b>Đất khác</b>		<b>164,41</b>	<b>100,00</b>
2.1	<b>CX</b>	Đất cây xanh ( <i>nông nghiệp hiện trạng phục vụ thoát nước</i> )	95,85	58,30
2.2	<b>CSD</b>	Đất chưa sử dụng	43,36	26,38
2.3	<b>MN</b>	Mặt nước	16,79	10,21
2.4		Đất giao thông	8,41	5,11
<b>B</b>	<b>Khu dịch vụ - công cộng, hành chính</b>		<b>35,00</b>	<b>100,00</b>
1	<b>DV</b>	Đất dịch vụ, công cộng	9,01	25,75
2	<b>ANQP</b>	Đất an ninh - quốc phòng	0,51	1,46
3	<b>CX</b>	Đất cây xanh	15,01	42,89
4		Đất giao thông	10,47	29,90
		<b>Tổng cộng</b>	<b>1.115,00</b>	

5.4. *Cơ cấu sử dụng đất chi tiết: Như Phụ lục đính kèm.*

### 6. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan.

- Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan từng ô đất quy hoạch:

+ Khu vực đất sản xuất công nghiệp, kho tàng: Không gian kiến trúc cảnh quan được tổ chức theo các nhà máy xí nghiệp sản xuất, cảnh quan trong nhà máy được hình thành bởi các không gian cây xanh, sân vườn, khoảng đệm giữa các xưởng sản xuất và các công trình chức năng khác trong nhà máy công nghiệp. Khu vực xây dựng nhà máy, xí nghiệp hoàn toàn đảm bảo khoảng cách an toàn với các yếu tố hiện trạng giáp ranh giới quy hoạch.

+ Khu vực quy hoạch đất dịch vụ khu công nghiệp: Kiến trúc cảnh quan được tổ chức theo các công trình trụ sở điều hành và dịch vụ, hình thức kiến trúc chung toàn lô đất theo chức năng của công trình chính.

+ Khu vực cây xanh: Các khu vực cây xanh sử dụng công cộng được quy hoạch cảnh quan như công viên vườn hoa, các công trình kiến trúc (nếu có) là các công trình quy mô nhỏ mục đích để trang trí và phục vụ người lao động nghỉ ngơi; quy hoạch các khu vực cây xanh cách ly tại các khu đất nhà máy sản xuất để đảm bảo yêu cầu bảo vệ môi trường.

+ Đất các khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật: Các khu hạ tầng kỹ thuật được bố trí phân tán, giáp đường chính, đáp ứng vai trò kết nối với hệ thống hạ tầng ngoài KCN với hệ thống hạ tầng nội bộ KCN, xung quanh các khu hạ tầng kỹ thuật có dải cây xanh cách ly môi trường.

- Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan không gian công cộng: Các không gian công cộng bao gồm không gian trong nội khu các công trình điều hành - công cộng - dịch vụ và không gian sử dụng công cộng tại các vườn hoa công viên và các trục đường.

- Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan trục đường chính: Không gian kiến trúc được tổ chức bởi các công trình nhỏ phụ trợ cho hệ thống giao thông như Nhà chờ xe buýt, điểm dừng đón người lao động, các biển báo, quảng cáo, thùng rác vỉa hè,...; cảnh quan được tổ chức bởi hệ thống cây xanh trên vỉa hè và dải cây xanh nằm giữa trục chính với cây bụi thấp tán, thảm cỏ.

- Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan khu vực điểm nhấn: Khu vực điểm nhấn của Khu công nghiệp Hòa Tâm được hình thành bởi công trình cổng chính, các công trình công cộng, cây xanh vườn hoa trong các công trình và ngoài công trình, trên vỉa hè, dải cây xanh giữa đường... được tổ chức hài hòa, đồng bộ, kiến trúc hiện đại, thân thiện với môi trường.

- Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan tại các không gian mở: Các không gian mở trong khu công nghiệp là vườn hoa trung tâm kết hợp với các đảo giao thông; các công trình xây dựng xung quanh các không gian mở tuân thủ khoảng lùi xây dựng đã quy định để đảm bảo khoảng đệm của không gian mở, tăng tính thẩm mỹ của các công trình xây dựng.

## **7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật.**

### **7.1. Quy hoạch san nền:**

Theo hồ sơ điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nam Phú Yên được phê duyệt, cao độ không chế san nền: +4,30m; căn cứ cao độ san nền hiện trạng hướng dốc địa hình để đảm bảo khả năng thoát nước mưa theo hình thức tự chảy từ các lô đất ra hệ thống công thoát nước mưa chung KCN, cụ thể:

- Cao độ nền thấp nhất: +4,50m (*nằm ở phía Bắc, Tây, Nam*);
- Cao độ nền cao nhất: +7,50m (*tuyến đường Phú Khê - Phước Tân*).
- Độ dốc san nền: 0,3%

Khu vực phía Bắc KCN Hòa Tâm giáp với sông Đà Nông, để hạn chế việc sạt lở, xâm thực trong mùa mưa dự kiến bố trí xây kè chống sạt lở (*có chiều dài khoảng  $L=5.458m$* ).

### **7.2. Quy hoạch hệ thống giao thông:**

- Giao thông đối ngoại: Hệ thống giao thông đối ngoại trong khu vực nghiên cứu được đầu nối với hệ thống giao thông theo quy hoạch giao thông của tỉnh và quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nam Phú Yên đến năm 2040 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, gồm: Trục Phú Khê - Phước Tân, Tuyến QL.29 đoạn qua Khu công nghiệp Hòa Tâm; Tuyến đường sắt nội bộ Khu kinh tế.

- Giao thông đối nội: Trong Khu công nghiệp được phân chia thành các trục đường chính, đường nội bộ có nhiệm vụ đầu nối với các phân khu trong Khu công nghiệp Hòa Tâm, gồm các tuyến đường trục chính Khu công nghiệp Hòa Tâm theo hướng Bắc - Nam và Đông - Tây; các tuyến đường nhánh trên cơ sở song song và vuông góc với các trục chính.

- Bãi đỗ xe chung cho Khu công nghiệp được bố trí tại Khu B (*Khu vực Tây Bắc*) với diện tích khoảng 2,43 ha; ngoài ra, bên trong từng khu vực nhà máy còn có bãi đỗ xe nội bộ được bố trí cùng với các khu vực kho bãi của nhà máy.

### **7.3. Quy hoạch thoát nước mưa:**

Căn cứ Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nam Phú Yên được phê duyệt, hệ thống thoát nước mưa được tách riêng với hệ thống thoát nước thải sinh hoạt, nước thải sản xuất quy hoạch; hướng thoát nước chính của Khu công nghiệp Hòa Tâm được chia thành 02 lưu vực:

- Lưu vực 1 (*phía Bắc của tuyến đường giao thông từ cảng Bãi Góc kết nối Quốc lộ 1 đi Khu kinh tế Vân Phong*): Được phân chia lưu vực thoát hợp lý, tận dụng các hướng thoát nước của địa hình để thoát ra hệ thống cống bao xung quanh khu vực của các tuyến đường, đảm bảo thoát nước tự chảy dễ dàng, không gây ứ đọng, úng ngập cục bộ sau đó thu gom và thoát về phía sông Đà Nông (*phía Bắc*).

- Lưu vực 2 (*phía Nam của tuyến đường giao thông từ cảng Bãi Góc kết nối Quốc lộ 1 đi Khu kinh tế Vân Phong*): Phân chia lưu vực thoát hợp lý, tận dụng các hướng thoát nước của địa hình để thoát ra hệ thống cống bao xung quanh khu vực, đảm bảo thoát nước tự chảy dễ dàng, không gây ứ đọng, úng ngập cục bộ sau đó thu gom thoát về phía của kênh thoát lũ (*phía Nam*).

### **7.4. Quy hoạch cấp nước:**

- Nhu cầu dùng nước của Khu công nghiệp Hòa Tâm là 175.400 m<sup>3</sup>/ngày đêm (*trong đó: Nước sạch khoảng 25.400 m<sup>3</sup>/ngày đêm; nước thô khoảng 150.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm*)

- Nguồn nước:

+ Nguồn cấp nước sạch được lấy từ Trạm bơm tăng áp Hòa Vinh.

+ Nguồn cấp nước thô cho sản xuất được lấy từ nguồn nước của thủy điện Sông Hinh, hồ chứa nước Mỹ Lâm, nguồn nước mặt sông Bàn Thạch kết hợp với chuyển nguồn từ Sông Đà Ràng. Việc thực hiện cung cấp nước thô phục vụ sản xuất sẽ tổ chức lập đề án riêng; dự kiến bố trí Trạm thu nước thô tại khu kỹ thuật của khu A, có ký hiệu HT.02.



### **7.5. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:**

#### *a) Thoát nước thải:*

- Tổng lưu lượng nước thải cho toàn KCN là 26.200 m<sup>3</sup>/ngày đêm.
- Hệ thống thoát nước thải riêng biệt hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa để thu gom toàn bộ lượng nước thải trong Khu công nghiệp; nước thải được xử lý triệt để đảm bảo đạt cột A - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nước thải công nghiệp QCVN 40: 2011/BTNMT.

- Dự kiến xây dựng 02 trạm xử lý nước thải: 01 trạm cho Khu A và 01 trạm cho Khu B, với tổng công suất khoảng 26.200 m<sup>3</sup>/ngày đêm; nước thải trạm xử lý Khu A sau khi được xử lý đạt theo quy chuẩn sẽ tuần hoàn và tái sử dụng có một phần được thoát ra kênh thoát lũ ở phía Nam của Khu công nghiệp và thoát ra hướng biển; nước thải trạm xử lý Khu B sau khi xử lý đạt theo quy chuẩn sẽ thoát ra sông Đà Nông ở phía Bắc Khu công nghiệp.

#### *b) Giải pháp thu gom và xử lý chất thải rắn, vệ sinh môi trường:*

- Tổng khối lượng chất thải rắn khoảng 250 tấn/ngày.
- Tỷ lệ thu gom chất thải rắn 100%. Chất thải rắn được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý tập trung để xử lý đảm bảo theo quy định về bảo vệ môi trường. Chất thải rắn được thu gom về các khu vực tập kết thông qua các xe chuyên dụng, thu gom vận chuyển về khu xử lý chất thải tập trung trong Khu kinh tế Nam Phú Yên.

### **7.6. Quy hoạch cấp điện:**

- Nhu cầu cấp điện cho Khu công nghiệp Hòa Tâm là: 811,20 MVA (*trong đó, công suất của khu A là 700 MVA; công suất của khu B và khu dịch vụ - công cộng, hành chính là 111,2 MVA*).

- Nguồn điện: Cấp cho Khu công nghiệp Hòa Tâm sử dụng nguồn cấp từ Trạm biến áp 220/110kV Hòa Hiệp; với tổng công suất điện theo tính toán dự kiến xây dựng thêm 02 trạm mới: 01 trạm biến áp 110/22kV Hòa Tâm 1 công suất 2x63MVA cấp cho phân khu A và 01 trạm biến áp 110/22kV Hòa Tâm 2 công suất 7x100MVA cấp điện cho phân khu B.

### **7.7. Quy hoạch hệ thống viễn thông thụ động:**

Đầu tư xây dựng hệ thống viễn thông hoàn chỉnh có khả năng kết nối đồng bộ với hệ thống bưu chính cơ sở và mạng viễn thông Quốc gia, được xây dựng ngầm và đồng bộ với hệ thống đường giao thông; phát triển hạ tầng viễn thông thụ động theo hướng tăng cường sử dụng chung hạ tầng kỹ thuật, ưu tiên phát triển cột BTS loại đảm bảo về mỹ quan, khuyến khích việc xây dựng cột thu phát sóng thông tin di động dạng ngụy trang phù hợp với cảnh quan môi trường; vị trí các cột thu phát sóng trung gian sẽ được lắp đặt kết hợp với các công trình nằm bên trong khu đất kỹ thuật.

## 8. Giải pháp bảo vệ môi trường

- Bảo vệ môi trường đất: Quá trình nạo vét, san nền phải được tiến hành đồng bộ, đúng kỹ thuật, tránh sụt lún khi xây dựng công trình. Sau khi san nền hoàn thành phải trồng cây, phủ mặt những vị trí dự định bố trí cây xanh, khu đất chưa sử dụng; xử lý triệt để nước thải, chất thải rắn tránh gây ô nhiễm thứ cấp.

- Bảo vệ môi trường nước: Thu gom và xử lý triệt để nước thải công nghiệp, nước thải sinh hoạt, xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi xả ra môi trường (*giải pháp thu gom và xử lý nước thải theo quy hoạch*); nghiêm cấm xả nước thải chưa xử lý, nước thải xử lý chưa đạt tiêu chuẩn ra môi trường bên ngoài.

- Bảo vệ môi trường không khí: Không chế ô nhiễm ngay tại nguồn phát sinh ra chất thải, việc vận hành và quản lý các thiết bị, máy móc cũng như quá trình công nghệ sản xuất là một biện pháp để khống chế ô nhiễm môi trường không khí; thực hiện các giải pháp kỹ thuật nhằm hạn chế ô nhiễm tại các nhà máy; trồng cây xanh trong khuôn viên nhà máy và Khu công nghiệp.

- Quản lý chất thải rắn: Chất thải rắn là nguồn gây ô nhiễm môi trường đất, nước và gây ô nhiễm mùi trong trường hợp không được thu gom và xử lý triệt để; do đó, chất thải rắn phát sinh tại khu vực nhà máy sẽ được phân loại tại nguồn, thu gom và xử lý theo quy định hiện hành; trong quá trình vận hành, cần tuân thủ các giải pháp quản lý chất thải rắn để giảm thiểu đến mức tối đa nguy cơ ô nhiễm có thể xảy ra, đặc biệt là tại khu vực trung chuyển chất thải rắn.

## 9. Thành phần hồ sơ Đồ án:

TT	Tên sản phẩm	Ký hiệu bản vẽ	Tỷ lệ bản vẽ
<b>I</b>	<b>Phần bản vẽ</b>		
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	QH-01	Tỷ lệ thích hợp
2	Bản đồ hiện trạng sử dụng đất và kiến trúc, cảnh quan	QH-02	1/2.000
3	Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường	QH-03	1/2.000
4	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	QH-04	1/2.000
5	Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan	QH-05A	1/2.000
6	Bản vẽ định hướng, quy định kiểm soát về kiến trúc, cảnh quan	QH-05B	Tỷ lệ thích hợp
7	Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật	QH-06A	1/2.000
8	Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật - san nền	QH-06B	1/2.000
9	Bản đồ quy hoạch mạng lưới thoát nước mưa	QH-07	1/2.000
10	Bản đồ quy hoạch cấp nước	QH-08	1/2.000

TT	Tên sản phẩm	Ký hiệu bản vẽ	Tỷ lệ bản vẽ
11	Bản đồ quy hoạch thoát nước thải và quản lý chất thải rắn và nghĩa trang	QH-09	1/2.000
12	Bản đồ quy hoạch cấp điện	QH-10	1/2.000
13	Bản đồ quy hoạch cấp năng lượng và chiếu sáng	QH-11	1/2.000
14	Bản đồ quy hoạch thông tin liên lạc (hạ tầng viễn thông thụ động)	QH-12	1/2.000
15	Bản đồ quy hoạch tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	QH-13	1/2.000
<b>II</b>	<b>Phần thuyết minh</b>		
1	Thuyết minh tổng hợp đính kèm bản vẽ A3 thu nhỏ và các văn bản pháp lý có liên quan		
2	Quy định quản lý theo Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Hòa Tâm		

## Điều 2. Tổ chức thực hiện

Ban Quản lý Khu kinh tế:

- Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày UBND tỉnh phê duyệt Đồ án, Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Yên có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan, địa phương có liên quan tổ chức công bố, công khai Đồ án để các tổ chức, cơ quan và Nhân dân được biết, theo dõi thực hiện; có trách nhiệm thực hiện việc lưu trữ hồ sơ Đồ án theo quy định.

- Quản lý việc đầu tư xây dựng theo “Quy định quản lý theo Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Hòa Tâm thuộc Khu kinh tế Nam Phú Yên”.

- Tổ chức thực hiện cắm mốc giới xây dựng của Đồ án ra ngoài thực địa và thực hiện quản lý theo Quy hoạch được duyệt.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Công Thương, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và PTNT; Trưởng ban Quản lý Khu kinh tế, Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh, Chủ tịch UBND thị xã Đông Hòa và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. / . *hl*

### Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Các PCVP UBND tỉnh;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, Phg, Ph<sub>1.042(2024)</sub>. 6b

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



*Le Tan Ho*  
Lê Tấn Hồ

**PHỤ LỤC****Bảng thông kê chi tiết sử dụng đất***(Kèm theo Quyết định số 945/QĐ-UBND ngày 12/7/2024 của UBND tỉnh)*

Stt	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
<b>A</b>	<b>Khu công nghiệp Hòa Tâm</b>		<b>1.080,00</b>				
<b>I</b>	<b>Khu A</b>		<b>491,87</b>	<b>100,00</b>			
<b>1</b>	<b>DV</b>	<b>Đất dịch vụ KCN</b>	<b>5,05</b>	<b>1,03</b>	<b>40</b>	<b>10</b>	<b>4,00</b>
1.1	DV.01	Đất dịch vụ KCN	2,05	0,42			
1.2	DV.02	Đất dịch vụ KCN	3,00	0,61			
<b>2</b>	<b>CN</b>	<b>Đất nhà máy, kho tàng</b>	<b>382,08</b>	<b>77,68</b>	<b>70</b>	<b>5</b>	<b>3,50</b>
2.1	CN.01	Đất nhà máy, kho tàng	128,87	26,20	70	5	3,50
2.2	CN.02	Đất nhà máy, kho tàng	235,02	47,78	70	5	3,50
2.3	CN.03	Đất nhà máy, kho tàng	18,19	3,70	70	5	3,50
<b>3</b>	<b>CX</b>	<b>Đất cây xanh, mặt nước</b>	<b>49,76</b>	<b>10,12</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>0,05</b>
3.1	CX.01	Đất cây xanh	41,18	8,37	5	1	0,05
3.2	CX.02	Đất cây xanh	0,26	0,05	5	1	0,05
3.3	CX.03	Đất cây xanh	2,73	0,56	5	1	0,05
3.4	CX.04	Đất cây xanh	1,59	0,32	5	1	0,05
3.5	CX.05	Đất cây xanh	0,62	0,13	5	1	0,05
3.6	CX.06	Đất cây xanh	3,38	0,69	5	1	0,05
<b>4</b>	<b>HT</b>	<b>Đất các khu hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>4,92</b>	<b>1,00</b>	<b>60</b>	<b>3</b>	<b>1,80</b>
4.1	HT.01	Đất các khu kỹ thuật	2,52	0,51	60	3	1,80



Stt	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
4.2	HT.02	Đất các khu kỹ thuật	2,40	0,49	60	3	1,80
<b>5</b>		<b>Đất giao thông</b>	<b>50,06</b>	<b>10,17</b>	-	-	-
<b>II</b>	<b>Khu B</b>		<b>423,72</b>	<b>100,00</b>			
<b>1</b>	<b>DV</b>	<b>Đất dịch vụ KCN</b>	<b>7,82</b>	<b>0,57</b>	<b>40</b>	<b>10</b>	<b>4,00</b>
1.1	DV.03	Đất dịch vụ KCN	5,39	1,27	40	10	4,00
1.2	DV.04	Đất dịch vụ KCN	2,43	0,57	40	10	4,00
<b>2</b>	<b>CN</b>	<b>Đất nhà máy, kho tàng</b>	<b>251,24</b>	<b>59,29</b>	<b>70</b>	<b>5</b>	<b>3,50</b>
2.1	CN.04	Đất nhà máy, kho tàng	31,74	7,49	70	5	3,50
2.2	CN.05	Đất nhà máy, kho tàng	28,39	6,70	70	5	3,50
2.3	CN.06	Đất nhà máy, kho tàng	94,49	22,30	70	5	3,50
2.4	CN.07	Đất nhà máy, kho tàng	96,62	22,80	70	5	3,50
<b>3</b>	<b>CX</b>	<b>Đất cây xanh, mặt nước</b>	<b>82,87</b>	<b>19,55</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>0,05</b>
3.1	CX.07	Đất cây xanh	62,68	14,79	5	1	0,05
3.2	CX.08	Đất cây xanh	2,51	0,59	5	1	0,05
3.3	CX.09	Đất cây xanh	0,16	0,04	5	1	0,05
3.4	CX.10	Đất cây xanh	11,83	2,79	5	1	0,05
3.5	CX.11	Đất cây xanh	5,69	1,34	5	1	0,05
<b>4</b>	<b>HT</b>	<b>Đất các khu hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>5,29</b>	<b>1,25</b>	<b>60</b>	<b>3</b>	<b>1,80</b>
4.1	HT.03	Đất các khu kỹ thuật	5,29	1,25	60	3	1,80
<b>5</b>		<b>Đất giao thông</b>	<b>76,50</b>	<b>19,34</b>	-	-	-
5.1		Đường 72m	29,12	6,87			

Stt	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
5.2		Đường giao thông nội bộ	38,17	10,30	-	-	-
5.3		Đất đường sắt	6,78	1,60			
5.4	P.01	Bãi đỗ xe	2,43	0,57	-	-	-
<b>III</b>	<b>KHU C (Đất cây xanh, mặt nước và đất khác)</b>		<b>164,41</b>	<b>100,00</b>	-	-	-
<b>1</b>	<b>CX</b>	<b>Đất cây xanh</b>	<b>95,85</b>	<b>58,30</b>			
1.1	CX.11	Đất cây xanh (nông nghiệp hiện trạng phục vụ thoát nước)	40,47	24,62			
1.2	CX.12	Đất cây xanh	55,38	33,68			
<b>2</b>	<b>CSD</b>	Trong phần diện tích CSD.02 còn khoảng 13 ha trùng với quy hoạch 03 loại rừng (tại Quyết định số 658/QĐ-UBND ngày 14/5/2024 của UBND tỉnh). Do đó, định hướng mở rộng thành đất công nghiệp, kho tàng khi đủ điều kiện	<b>43,36</b>	<b>26,38</b>	-	-	-
2.1	CSD.01		22,88	13,92	-	-	-
2.2	CSD.02		20,48	12,46	-	-	-
<b>3</b>	<b>MN</b>	<b>Mặt nước</b>	<b>16,79</b>	<b>10,21</b>	-	-	-
<b>4</b>		<b>Đất giao thông</b>	<b>8,41</b>	<b>5,11</b>	-	-	-
4.1		Đất đường sắt	2,97	2,97			
4.2		Đường giao thông (đường 72m)	5,44	2,14	-	-	-
<b>B</b>	<b>Khu dịch vụ - công cộng, hành chính</b>		<b>35,00</b>	<b>100,00</b>			
<b>1</b>	<b>DV</b>	<b>Đất dịch vụ công cộng</b>	<b>9,01</b>	<b>25,75</b>	<b>40</b>	<b>10</b>	<b>4,00</b>
1.1	DV.C-01	Đất dịch vụ, hành chính	1,54	4,40	40	10	4,00
1.2	DV.C-02	Đất dịch vụ, hành chính	2,94	8,40	40	10	4,00



Stt	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
1.3	DV.C-03	Đất dịch vụ, hành chính	2,54	7,26	40	10	4,00
1.4	DV.C-04	Đất dịch vụ, hành chính	1,99	5,69	40	10	4,00
<b>2</b>	<b>ANQP</b>	<b>Đất an ninh - quốc phòng</b>	<b>0,51</b>	<b>1,46</b>	<b>60</b>	<b>3</b>	<b>1,8</b>
2.1	ANQP.01	Đất an ninh	0,22	0,63	60	3	1,8
2.2	ANQP.02	Đất quốc phòng	0,29	0,83	60	3	1,8
<b>3</b>	<b>CX</b>	<b>Đất cây xanh</b>	<b>15,01</b>	<b>42,89</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>0,05</b>
3.1	CX.C-01	Đất cây xanh (trong đó có dự kiến bố trí 01 công trình Quân sự khoảng 250 m <sup>2</sup> )	12,68	36,23	5	1	0,05
3.2	CX.C-02	Đất cây xanh	2,33	6,66	5	1	0,05
<b>4</b>		<b>Đất giao thông</b>	<b>10,47</b>	<b>29,90</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
		<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.115,00</b>				