

BQL KHU CÔNG NGHỆ CAO VÀ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP ĐÀ NẴNG

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

THEO ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHI TIẾT
TỶ LỆ 1/500 KHU CÔNG NGHIỆP HÒA KHÁNH

Địa điểm: Thuộc các phường Liên Chiêu và phường Hải Vân,
thành phố Đà Nẵng

(Ban hành theo Quyết định số 86/QĐ-BQL ngày 26 tháng 3 năm 2026
của Ban Quản lý khu công nghệ cao và các khu công nghiệp Đà Nẵng)

Đà Nẵng, năm 2026

BAN QUẢN LÝ KHU CÔNG NGHỆ CAO VÀ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP
ĐÀ NẴNG

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

THEO ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHI TIẾT
TỶ LỆ 1/500 KHU CÔNG NGHIỆP HÒA KHÁNH

Địa điểm: Thuộc các phường Liên Chiêu và phường Hải Vân,
thành phố Đà Nẵng

(Ban hành theo Quyết định số 86/QĐ-BQL ngày 26 tháng 3 năm 2026
của Ban Quản lý khu công nghệ cao và các khu công nghiệp Đà Nẵng)

Đà Nẵng, năm 2026

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

THEO ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500
KHU CÔNG NGHIỆP HÒA KHÁNH

1. Cơ quan phê duyệt

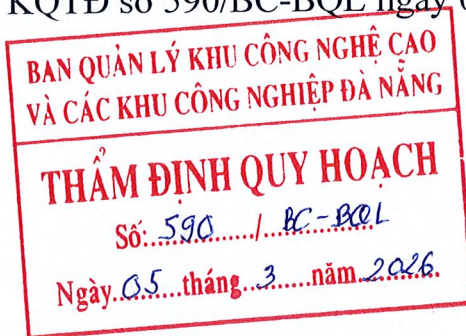
BAN QUẢN LÝ KHU CÔNG NGHỆ CAO VÀ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP ĐÀ NẴNG

Ban hành kèm theo Quyết định số 86/QĐ-BQL ngày 26 tháng 3 năm 2026

2. Cơ quan thẩm định

BAN QUẢN LÝ KHU CÔNG NGHỆ CAO VÀ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP ĐÀ NẴNG

Kèm theo Báo cáo KQTD số 590/BC-BQL ngày 05 tháng 3 năm 2026



4. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch và Trình duyệt

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN VÀ KHAI THÁC HẠ TẦNG

Kèm theo Tờ trình số 95/TTr-TTPTKTHT ngày 13 tháng 3 năm 2026



5. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch

CTCP VIỆN QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN QUẢNG NAM



Lê Trung Thông

MỤC LỤC

Chương I. QUY ĐỊNH CHUNG	4
Điều 1. Đối tượng và phạm vi áp dụng, phân công quản lý	4
Điều 2. Giải thích từ ngữ	4
Chương II. QUY ĐỊNH CỤ THỂ	5
Điều 3. Phạm vi ranh giới và tính chất, chức năng khu quy hoạch	5
Điều 4. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật	6
Điều 5. Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, cốt xây dựng đối với từng lô đất, chiều cao công trình, cốt sàn và chiều cao tầng một hoặc phần đế công trình cao tầng, hình thức kiến trúc và hàng rào công trình, vật liệu xây dựng của các công trình	8
Điều 7. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình ngầm	10
Điều 8. Danh mục và quy định về bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang các công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan ..	10
Điều 9. Yêu cầu, biện pháp bảo vệ môi trường	11
Chương III. TRÁCH NHIỆM TỔ CHỨC THỰC HIỆN	12
Điều 10. Nguyên tắc để tổ chức thực hiện	12
Điều 11. Tổ chức thực hiện, phân công trách nhiệm	13
PHỤ LỤC: QUY ĐỊNH QUẢN LÝ VỀ MẬT ĐỘ XÂY DỰNG, TẦNG CAO, HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT CỤ THỂ TỪNG LÔ ĐẤT	15

Chương I. QUY ĐỊNH CHUNG

Quy định này hướng dẫn việc quản lý quy hoạch xây dựng, đầu tư xây dựng, cải tạo, bảo vệ và sử dụng các công trình, cảnh quan trong ranh giới Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Hòa Khánh, thành phố Đà Nẵng.

Ngoài những quy định trong văn bản này, việc quản lý xây dựng còn phải tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành của Nhà nước.

Điều 1. Đối tượng và phạm vi áp dụng, phân công quản lý

1. Đối tượng áp dụng

Quy định này áp dụng đối với các cơ quan, tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước tham gia các hoạt động liên quan đến quy hoạch, kiến trúc và đầu tư xây dựng trong ranh giới Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Hòa Khánh, thành phố Đà Nẵng được phê duyệt.

Quy định quản lý theo Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Hòa Khánh, thành phố Đà Nẵng quy định cụ thể về các nội dung theo khoản 3 Điều 23 Nghị định 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025⁽¹⁾.

Điều 2. Giải thích từ ngữ

Trong quy định này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật: là chỉ tiêu được dự báo, xác định, lựa chọn trong quy hoạch làm cơ sở đề xuất các phương án, giải pháp quy hoạch gồm quy mô dân số, lao động, quy mô đất đai, các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và môi trường.

2. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch: là chỉ tiêu để quản lý phát triển không gian, kiến trúc cảnh quan cho một khu vực, ô phố hoặc một lô đất được xác định tại quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch chung trong trường hợp không quy định lập quy hoạch phân khu, gồm mật độ xây dựng, chiều cao hoặc tầng cao tối đa, tối thiểu xây dựng công trình, hệ số sử dụng đất, khoảng lùi của công trình, chiều sâu xây dựng tối đa.

3. Mật độ xây dựng thuần: là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc chính trên diện tích lô đất (không bao gồm diện tích chiếm đất của các

⁽¹⁾ 3. Quy định quản lý theo quy hoạch chi tiết phải phù hợp với quy hoạch đã được phê duyệt và cụ thể các nội dung sau:

- a) Ranh giới, phạm vi và tính chất, chức năng khu quy hoạch;
- b) Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật và chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, cốt xây dựng đối với từng lô đất;
- c) Quy định về chiều cao công trình, cốt sàn và chiều cao tầng một hoặc phân để công trình cao tầng, hình thức kiến trúc và hàng rào công trình, vật liệu xây dựng của các công trình;
- d) Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đến từng tuyến đường cấp nội bộ; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình có chức năng đặc thù, công trình ngầm;
- đ) Danh mục và quy định về bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang các công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan;
- e) Yêu cầu, biện pháp bảo vệ môi trường;
- g) Trách nhiệm tổ chức thực hiện; nguyên tắc để tổ chức thực hiện và triển khai theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

công trình ngoài trời như tiểu cảnh trang trí, bể bơi, bãi (sân) đỗ xe, sân thể thao, nhà bảo vệ, lối lên xuống, bộ phận thông gió tầng hầm có mái che và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác).

Chú thích: Các bộ phận công trình, chi tiết kiến trúc trang trí như: sê nô, ô văng, mái đua, mái đón, bậc lên xuống, bậu cửa, hành lang cầu đã tuân thủ các quy định về an toàn phòng cháy, an toàn xây dựng cho phép không tính vào diện tích chiếm đất nếu đảm bảo không cản trở giao thông của người, phương tiện và không kết hợp các công năng sử dụng khác.

4. Chỉ giới đường đỏ: Đường ranh giới được xác định trên bản đồ quy hoạch và thực địa để phân định ranh giới giữa phần đất được xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc công trình hạ tầng kỹ thuật, không gian công cộng khác.

5. Chỉ giới xây dựng: Đường giới hạn cho phép xây dựng công trình chính trên thửa đất.

6. Khoảng lùi: Khoảng không gian giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

7. Chiều cao công trình xây dựng: Chiều cao công trình tính từ cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt tới điểm cao nhất của công trình (kể cả mái tum hoặc mái dốc). Đối với công trình có các cao độ mặt đất khác nhau thì chiều cao công trình tính từ cao độ mặt đất thấp nhất theo quy hoạch được duyệt.

8. Tầng cao xây dựng:

- Số tầng nhà: Bao gồm toàn bộ các tầng trên mặt đất, kể cả tầng kỹ thuật, tầng áp mái, mái tum và tầng nửa hầm. Các tầng hầm không tính vào số tầng nhà.

- Tầng trên mặt đất: Tầng mà cốt sàn của nó cao hơn hoặc bằng cốt mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt.

- Tầng hầm: Tầng mà quá một nửa chiều cao của nó nằm dưới cốt mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt.

- Tầng nửa hầm: Tầng mà một nửa chiều cao của nó nằm trên hoặc ngang cốt mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt.

- Khoảng cách an toàn về môi trường (ATMT): Khoảng cách tối thiểu để đảm bảo các yêu cầu về vệ sinh, an toàn, môi trường của nguồn phát sinh ô nhiễm (hoặc nhà, công trình bao chứa nguồn phát sinh ô nhiễm).

9. Hành lang bảo vệ an toàn: Khoảng cách không gian tối thiểu về bề rộng, chiều dài và chiều cao chạy dọc hoặc bao quanh công trình hạ tầng kỹ thuật.

Chương II. QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Phạm vi ranh giới và tính chất, chức năng khu quy hoạch

1. Phạm vi ranh giới: thuộc các phường Liên Chiểu và Phường Hải Vân, thành phố Đà Nẵng. Tứ cận tiếp giáp như sau:

- Khu vực 1:

- + Phía Tây Bắc giáp: đường Mê Linh;
- + Phía Nam - Tây Nam giáp mương thoát nước dọc đường số 4;
- + Phía Đông Bắc giáp khu dân cư – hồ Bà Trâm;
- + Phía Đông Nam giáp đường Lạc Long Quân;
- Khu vực 2:

- + Phía Tây Bắc giáp: đường Mê Linh;
- + Phía Đông Bắc giáp: đường số 10B;
- + Phía Nam giáp khu dân cư đường số 14;
- + Phía Tây Nam giáp: đường số 11.

2. Chức năng của khu công nghiệp Hoà Khánh:

Là khu sản xuất công nghiệp hiện trạng, định hướng đáp ứng tiêu chí mô hình khu công nghiệp sinh thái chuyển đổi công nghệ phù hợp với môi trường xung quanh.

Khu công nghiệp Hoà Khánh hiện trạng cơ bản đã lấp đầy. Các doanh nghiệp đang vận hành sản xuất ổn định, cần tiếp tục kế thừa hiện trạng quản lý, hiện trạng sử dụng đất và pháp lý quy hoạch khu công nghiệp nhằm đảm bảo việc điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết Khu công nghiệp Hoà Khánh dựa trên tính kế thừa, không ảnh hưởng lớn đến các cơ sở sản xuất đã đi vào hoạt động ổn định.

Điều 4. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật

1. Quy mô dân số và lao động:

- Dân số: trong khu công nghiệp không có dân số thường trú;
- Lao động: Dự báo lao động lấp đầy khu công nghiệp khoảng 32.000 người. Quy mô lao động thực tế tại khu vực đã đạt khoảng 30.000 người.

2. Quy mô đất đai:

Diện tích khu công nghiệp Hoà Khánh: 393,9957ha.

Tổng hợp cơ cấu sử dụng đất quy hoạch:

STT	Loại chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
	TỔNG	3.957.200,0	
I	ĐẤT KHU CÔNG NGHIỆP	3.939.957,0	100,00
1	Đất công trình hạ tầng xã hội	160.250,4	4,07
-	Đất y tế	300,6	0,01
-	Đất cây xanh sử dụng công cộng	159.949,8	4,06
2	Đất công trình sản xuất công nghiệp, TTCN, kho tàng	2.926.890,4	74,29
3	Đất cơ quan, trụ sở	1.990,9	0,05
4	Đất công trình dịch vụ	3.730,2	0,10
5	Đất cây xanh chuyên dụng	111.851,3	2,84

STT	Loại chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
6	Đất đường giao thông	344.773,3	8,75
7	Bãi đỗ xe	62.316,8	1,58
8	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	41.956,2	1,06
9	Đất an ninh	510,4	0,01
10	Đất khác (Hồ, ao, đầm)	285.687,1	7,25
II	ĐẤT NGOÀI KHU CÔNG NGHIỆP	17.243,0	100,00
1	Đất công trình hạ tầng xã hội	4.546,0	26,36
-	Đất văn hóa	4.546,0	26,36
2	Đất trụ sở, cơ quan	467,3	2,71
3	Đất an ninh	12.144,5	70,44
4	Đường giao thông	85,2	0,49

3. Các chỉ tiêu về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và môi trường

TT	Tên	Đơn vị	Chỉ tiêu theo Quy chuẩn	Chỉ tiêu theo đồ án quy hoạch
1	Chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội			
-	Đất giao thông	%/tổng diện tích toàn KCN	≥10	10,33
-	Đất cây xanh	%/tổng diện tích toàn KCN	≥10	10,53
-	Các khu hạ tầng kỹ thuật	%/tổng diện tích toàn KCN	≥1	1,06
2	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật và môi trường			
2.1	Giao thông			
	Chiều rộng thiết kế cho một làn xe	m	3,50-3,75	3,50-3,75
	Chiều rộng vỉa hè mỗi bên	m	≥4,5	3,0÷8,0
	Bán kính bó vỉa	m	≥15,0	15,0
2.2	Cấp điện			
	Nhà máy công nghiệp	KW/ha	50-350	250
	Công trình hành chính, điều hành	W/m ² sàn	30	30
	Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	W/m ² sàn	20	20
2.3	Cấp nước			
	Nước phục vụ nhà máy, kho tàng	m ³ /ha/ngđ	≥20	30
	Nước cho công trình công cộng, dịch vụ	l/m ² sàn/ngđ	≥2	2
	Nước tưới cây xanh công viên	l/m ² /ngđ	≥3	3
	Nước tưới rửa đường	l/m ² /ngđ	≥0,4	0,4
	Nước rò rỉ dự phòng	%	≤15%	15%
	Nước bản thân trạm xử lý	%	≥4%	4%

TT	Tên	Đơn vị	Chỉ tiêu theo Quy chuẩn	Chỉ tiêu theo đồ án quy hoạch
2.4	Xử lý nước thải	%QCN	≥80%	100%
2.5	Thu gom chất thải rắn	tấn/ha/ngđ	≥0,3	≥0,3
2.6	Thoát nước mưa			
	Chu kỳ chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán	năm	2-5	2-5
2.7	Cao độ nền			
	Cao độ đất công nghiệp, TMDV	m	H= H _{50 năm} +0,5m	H= H _{50 năm} +0,5m
	Cao độ đất cây xanh, công viên	m	H= H _{10 năm} +0,5m	H= H _{10 năm} +0,5m

Điều 5. Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, cốt xây dựng đối với từng lô đất, chiều cao công trình, cốt sàn và chiều cao tầng một hoặc phần đế công trình cao tầng, hình thức kiến trúc và hàng rào công trình, vật liệu xây dựng của các công trình

1. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch

a) Các chỉ tiêu về diện tích, mật độ xây dựng, tầng cao tối đa, tối thiểu xây dựng công trình, hệ số sử dụng đất đối với từng lô đất được quy định cụ thể theo phụ lục kèm theo.

Đối với lô đất SX-13.3: Chỉ tiêu tầng cao tối đa 6 tầng (theo quy hoạch phân khu được duyệt là 5 tầng) được cập nhật theo các pháp lý đã có của dự án: Văn bản số 217/BQL-QLQH XD ngày 25/01/2024 (trước thời điểm quy hoạch phân khu Công nghệ cao được phê duyệt) với quy mô 6 tầng được Ban quản lý Khu công nghệ cao và các Khu công nghiệp Đà Nẵng thống nhất với Công ty Quản lý tài sản Viettel theo thẩm quyền được giao tại Quyết định 53/QĐ-UBND ngày 08 tháng 01 năm 2024 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc Ủy quyền Ban quản lý Khu công nghệ cao và các Khu công nghiệp Đà Nẵng thực hiện nhiệm vụ về quản lý quy hoạch tại Khu công nghệ cao, Khu công nghệ thông tin tập trung, các khu công nghiệp, khu chức năng trên địa bàn thành phố; Quyết định số 128/QĐ-BQL ngày 27/5/2025 của Ban quản lý Khu công nghệ cao và các Khu công nghiệp thành phố Đà Nẵng phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng rút gọn TL 1/500 Dự án Đầu tư Xây dựng Tổng trạm khu vực Đà Nẵng.

b) Khoảng lùi của công trình:

Khoảng lùi công trình được quy định tại bảng sau:

STT	Tên đường	Khoảng lùi tối thiểu của công trình
1	Các đường số 4, 5 (Mê Linh), 10B, 11B	10m
2	Đường Lạc Long Quân	Từ 3m đến 15m
3	Đường số 2	Từ 3m đến 8m
4	Đường số 3	Từ 4m đến 9m
5	Đường số 6	Từ 4m đến 10m
6	Đường số 6B	4m
7	Đường số 7A	Từ 6m đến 15m
8	Đường 9A	Từ 4m đến 10m

STT	Tên đường	Khoảng lùi tối thiểu của công trình
9	Đường số 4, 7, 8, 9, 10, 12, 14	7m

Đối với phần đất công nghiệp/các cơ sở sản xuất kinh doanh nằm trên vệt cây xanh cách ly: Khoảng lùi tạm thời tuân thủ theo quy định Điều lệ quản lý khu công nghiệp Hòa Khánh (cũ) đến khi các cơ sở này hết hạn thuê đất, cụ thể như sau:

Khoảng lùi so với ranh giới lô đất (chỉ giới đường đỏ):

- Các trục đường chính: 6m;
- Các trục đường giao thông nội bộ khu công nghiệp: 4m.

Chi tiết khoảng lùi công trình theo từng trục đường tại bản đồ QH-04 [Bản đồ Sử dụng đất quy hoạch] theo hồ sơ quy hoạch được duyệt.

c) Chiều sâu xây dựng công trình: tối đa 01 tầng hầm.

2. Quy định về chiều cao công trình, cốt sàn và chiều cao tầng một

Tuân thủ theo quy định tại Mục 2.5 Yêu cầu về khu công nghiệp, khu chế xuất và khu công nghệ cao tại quy chuẩn QCVN 01-2021/BXD.

3. Hình thức kiến trúc và hàng rào công trình của các công trình

- Hình thức kiến trúc của các công trình: hiện đại, thông thoáng, mỹ quan, phù hợp với công năng sử dụng.

- Hàng rào công trình:

+ Giáp các tuyến đường trong khu công nghiệp: Tường rào hở (phần dưới xây kín đến +0,7m, phần trên song hoa sắt (hoặc các hình thức thông thoáng khác) đến cao trình 2,6m.

+ Giáp tường rào doanh nghiệp: Tường rào kín, xây theo nhu cầu của chủ đầu tư nhưng không cao quá 2,6m.

Điều 6. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật của từng tuyến đường

1. Chỉ giới đường đỏ:

Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường giao thông trong khu vực quy hoạch được xác định theo bản đồ QH-07 [Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng] hồ sơ quy hoạch được duyệt, và quy chuẩn quy hoạch xây dựng; cụ thể;

- Đường số 5 (Mê Linh): 36,5 m (6+11,25+2+11,25+6)m, mặt cắt 1-1; 25,0m (5+15+5)m, mặt cắt 3-3.

- Đường số 2: 39,0m (8,0+10,5+2,0+10,5+8,0)m, mặt cắt 2-2;

- Đường số 3: 25m (5,0 + 15,0 + 5,0)m, mặt cắt 3-3;

- Đường số 4, 6, 7, 8, 9, 9A 10, 12, 14, 11B: 16,5m (3,0 + 10,5 + 3,0)m, mặt cắt 4-4;

- Đường Lạc Long Quân: 20,5m (5,0 + 10,5 + 5,0)m, mặt cắt 5-5;
- Đường số 6B: 22,5m (6,0 + 10,5 + 6,0)m, mặt cắt 6-6;
- Đường số 7A: 13,5m (3,0 + 7,5 + 3,0)m, mặt cắt 7-7;
- Đường số 10B: 34,5 m (5+11,25+2+11,25+5)m, mặt cắt 8-8.

2. Chỉ giới xây dựng:

- Chỉ giới xây dựng đối với ranh giới lô đất xây dựng tiếp giáp với các trục đường áp dụng theo khoảng lùi nêu trên; đối với ranh giới lô đất các mặt còn lại tối thiểu 2m, riêng bãi đỗ xe tối thiểu 5m;

- Chỉ giới xây dựng đối với từng lô đất thể hiện cụ thể trong các bản đồ QH-04 [Bản đồ Sử dụng đất quy hoạch], QH-05 [Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan], QH-06 [Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng].

3. Yêu cầu kỹ thuật đối với các hạ tầng kỹ thuật:

Khi thiết kế các hạng mục hạ tầng kỹ thuật bao gồm: giao thông, thoát nước, cấp nước sạch, cấp điện, điện chiếu sáng, thông tin liên lạc, thu gom xử lý nước thải, cây xanh đường phố...) phải tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn và các quy định pháp luật hiện hành, thực hiện xây dựng theo thiết kế được cấp có thẩm quyền phê duyệt và đảm bảo khớp nối tổng thể toàn khu vực.

Điều 7. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình ngầm

- Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật đảm bảo các chỉ tiêu về phạm vi, hành lang an toàn theo quy định hiện hành;

- Đối với công trình ngầm:

- Không được xây dựng vượt quá chỉ giới xây dựng hoặc phạm vi sử dụng đất được xác định theo quyết định giao đất, thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi có nhu cầu xây dựng vượt quá chỉ giới xây dựng hoặc phạm vi sử dụng đất đã được xác định (trừ phần đầu nối kỹ thuật của hệ thống đường dây, đường ống ngầm) thì phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép;

- Đối với các khu vực tiếp giáp với đất an ninh cần lấy ý kiến các cơ quan có liên quan trước khi được cấp phép xây dựng không gian ngầm;

- Các công trình đầu mối kỹ thuật ngầm và công trình đường dây, cáp, đường ống kỹ thuật ngầm, hào và tụy nện kỹ thuật: thực hiện đảm bảo tuân thủ theo QCVN 01-2021/BXD; Nghị định số 62/2025/NĐ-CP ngày 04/03/2025 của Chính Phủ ban hành Quy định chi tiết thi hành Luật điện lực về bảo vệ công trình điện lực và an toàn trong lĩnh vực điện và các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật chuyên ngành liên quan.

Điều 8. Danh mục và quy định về bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang các công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan

Trong khu vực không có công trình, khu vực cần bảo tồn, cải tạo, chỉnh

trang các công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan.

Điều 9. Yêu cầu, biện pháp bảo vệ môi trường

Trong quá trình triển khai thực hiện quy hoạch, cần đặc biệt quan tâm vấn đề đánh giá tác động môi trường theo từng dự án đảm bảo theo quy định; đối với các nhà máy hiện trạng không đảm bảo khoảng cách ly vệ sinh theo quy định, đề xuất những giải pháp như sau:

- Giải pháp trước mắt: Áp dụng công nghệ sản xuất tiên tiến nhất, hạn chế tối đa phát sinh chất thải, xử lý triệt để nguồn ô nhiễm: ô nhiễm tiếng ồn, ô nhiễm nước thải, ô nhiễm không khí. Trồng cây xanh có tán lá rậm rạp, cao lớn để chắn bụi, khói và giảm tiếng ồn; bên cạnh đó, có thể kết hợp cây bụi có hoa và thảm cỏ để tăng tính thẩm mỹ, tạo hàng rào xanh chắn gió, bụi hiệu quả tại diện tích cây xanh cách ly của khu công nghiệp.

- Giải pháp lâu dài:

+ Khi hết thời hạn thuê đất, từng bước thực hiện lộ trình di dời các cơ sở sản xuất không đạt chuẩn về khoảng cách môi trường; đồng thời ưu tiên thu hút các doanh nghiệp công nghệ cao, công nghiệp sạch có phát thải thấp, phù hợp với khoảng cách li vệ sinh hiện nay.

+ Quản lý chặt chẽ hoạt động sản xuất tại các công ty, cơ sở sản xuất có phát sinh chất thải, đảm bảo việc thực hiện đúng theo ĐTM, giấy phép môi trường của các cơ sở.

+ Chuyển đổi ngành nghề phù hợp.

Việc đánh giá môi trường chiến lược từng dự án được thực hiện theo quy định pháp luật nhằm xác định các vấn đề môi trường chính bị tác động trong quá trình thực hiện quy hoạch. Từ đó, đề xuất các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu tác động xấu đến môi trường trong khu vực quy hoạch, lập kế hoạch giám sát môi trường đảm bảo các yêu cầu, tiêu chuẩn về môi trường để phát triển bền vững. Các biện pháp chính bảo vệ môi trường gồm:

- Bảo vệ môi trường không khí:

+ Các công ty, cơ sở sản xuất thực hiện tốt quy trình xử lý khí thải phát sinh trong quá trình sản xuất. Khí thải phát sinh được xử lý đảm bảo QCVN 19:2024/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về khí thải công nghiệp;

+ Phát triển dải cây xanh cách ly, các khu công viên, mặt nước bầu Hồ Tràm để cải thiện môi trường vi khí hậu trong khu vực.

+ Giảm lượng bụi, khí thải, tiếng ồn trong hoạt động giao thông, các nguồn phát sinh các chất ô nhiễm bằng cách trồng dải cách xây cách ly dọc tuyến giao thông chính, thường xuyên tưới nước, quét dọn nền đường.

+ Hoạt động xây dựng: Che chắn công trường giảm thiểu phát tán bụi và tiếng ồn. Sử dụng trang thiết bị tiên tiến ít gây ô nhiễm và tiếng ồn. Thực hiện dự án theo đúng tiến độ.

- Bảo vệ môi trường đất: Quản lý tốt việc thu gom rác thải, tránh việc phát tán rác ra môi trường, có biện pháp hạn chế tối đa nước rỉ rác.

- Bảo vệ môi trường nước: Trong quá trình triển khai thực hiện các dự án trong quy hoạch phải thực hiện đảm bảo theo giải pháp thiết kế về thu gom xử lý nước thải, chất thải rắn đã được xác định trong đồ án quy hoạch. Có biện pháp giám sát, theo dõi thường xuyên chất lượng môi trường, phát hiện cảnh báo kịp thời các diễn biến bất thường hay các nguy cơ để có biện pháp phòng tránh.

- Quản lý chất thải rắn:

+ Chất thải rắn thông thường:

Ngay tại nhà máy tiếp tục quy trình quản lý và kiểm soát nguồn rác thải công nghiệp phát sinh ra ngoài môi trường hàng ngày. Tiến hành phân loại chất thải rắn tại nguồn nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho quá trình xử lý sau này.

Mỗi nhà máy tiến hành thu gom chất thải rắn, sau đó hợp đồng trực tiếp hoặc thông qua Ban quản lý Khu công nghiệp với các đơn vị chức năng thu gom và xử lý theo quy định. Ngài ra bố trí các thùng rác dọc đường để thu gom rác thải trên các trục đường.

Chất thải rắn thông thường sẽ được thu gom, vận chuyển đến khu xử lý rác thải tập trung.

+ Chất thải rắn nguy hại:

Chất thải rắn nguy hại phát sinh từ hoạt động sản xuất gồm các chất thải chứa yếu tố độc hại, dễ cháy, dễ nổ, dễ ăn mòn, dễ lây nhiễm, gây ngộ độc hoặc đặc tính nguy hại khác gây nguy hại tới môi trường và sức khỏe con người.

Việc lưu giữ chất thải nguy hại trong các cơ sở công nghiệp phải được áp dụng ngay từ khâu đầu phát sinh ra rác thải. Tại khu vực xí nghiệp công nghiệp phải bố trí khu lưu giữ chất thải nguy hại riêng biệt, chất thải nguy hại phải được lưu giữ an toàn và vận chuyển đến nơi xử lý chất thải nguy hại để xử lý đảm bảo theo quy định.

- Giảm thiểu và ứng phó với tác động của biến đổi khí hậu:

+ Nâng cao nhận thức và năng lực của cộng đồng thích ứng với biến đổi khí hậu. Lồng ghép vấn đề biến đổi khí hậu vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, phát triển của khu công nghiệp.

+ Thực hiện các biện pháp công trình và phi công trình nhằm thích ứng với biến đổi khí hậu và nước biển dâng.

Chương III. TRÁCH NHIỆM TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 10. Nguyên tắc để tổ chức thực hiện

- Các hoạt động liên quan đến quy hoạch, kiến trúc, đầu tư xây dựng trong khu công nghiệp Hòa Khánh ngoài tuân thủ quy định này, còn bắt buộc tuân thủ quy định pháp luật hiện hành có liên quan khác.

- Trường hợp có mâu thuẫn giữa quy định này với quy định pháp luật có liên quan, thì yêu cầu tuân thủ quy định pháp luật có liên quan, đồng thời báo cáo các cấp thẩm quyền xem xét, điều chỉnh quy định quản lý phù hợp.

- Tổ chức, cá nhân, cộng đồng tại khu vực có trách nhiệm kiểm tra, giám sát việc đầu tư xây dựng theo hồ sơ quy hoạch và bản Quy định quản lý xây dựng được công bố công khai.

- Căn cứ để giám sát là các Quyết định được phê duyệt, các bản vẽ quy hoạch xây dựng đã duyệt, Quy định quản lý xây dựng này; hệ thống cột mốc theo quy hoạch.

Điều 11. Tổ chức thực hiện, phân công trách nhiệm

1. Ban quản lý khu công nghệ cao và các khu công nghiệp Đà Nẵng; UBND các phường Liên Chiểu, phường Hải Vân; các Sở ngành có liên quan và Trung tâm phát triển và khai thác hạ tầng chịu trách nhiệm tổ chức, hướng dẫn, theo dõi, kiểm tra việc thực hiện Quy định này.

2. Trong quá trình tổ chức thực hiện theo quy hoạch, triển khai các dự án đầu tư trong khu vực quy hoạch, các chủ đầu tư, tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan phải tuân thủ các nội dung đã được nêu trong Quy định quản lý này và quy hoạch đã được phê duyệt.

3. Đối với phần đất công nghiệp/các cơ sở sản xuất kinh doanh nằm trên vệt cây xanh/cây xanh cách ly: Khi các cơ sở sản xuất kinh doanh hết hạn thuê đất thì thu hồi phần đất này và không cho thuê lại để trồng cây xanh/cây xanh cách ly theo quy hoạch được duyệt.

4. Đối với phần đất công nghiệp/các cơ sở sản xuất kinh doanh nằm trên đất quy hoạch là bãi đỗ xe: Khi các cơ sở sản xuất kinh doanh hết hạn thuê đất thì thu hồi phần đất này để xây bãi đỗ xe theo quy hoạch được duyệt.

5. Công ty Cổ phần Viện Quy hoạch đô thị và nông thôn Quảng Nam, Trung tâm Phát triển và Khai thác hạ tầng có trách nhiệm cập nhật, rà soát các chỉ tiêu sử dụng đất trong từng lô đất khi các quy hoạch cấp trên, quy chuẩn xây dựng có liên quan được điều chỉnh, sửa đổi. Trường hợp chưa bổ sung, cập nhật thì các chỉ tiêu sử dụng đất này được phép áp dụng theo các quy hoạch cấp trên, quy chuẩn xây dựng liên quan được điều chỉnh, sửa đổi.

6. Trung tâm Phát triển và Khai thác hạ tầng:

Chịu trách nhiệm quản lý, đầu tư xây dựng và vận hành khu công nghiệp Hòa Khánh theo thẩm quyền.

7. Chủ tịch UBND các phường Liên Chiểu, phường Hải Vân có trách nhiệm phối hợp với Ban quản lý khu công nghệ cao và các khu công nghiệp Đà Nẵng; Trung tâm Phát triển và Khai thác hạ tầng và các Sở ngành liên quan trong việc quản lý, đầu tư xây dựng và vận hành khu công nghiệp Hòa Khánh theo thẩm quyền.

8. Các sở, ngành có liên quan căn cứ chức năng, nhiệm vụ của mình, cập nhật nội dung quy hoạch để quản lý và thực hiện quy hoạch theo quy định, phối hợp thực hiện các nhiệm vụ có liên quan theo quy định.

9. Các phòng thuộc Ban Quản lý Khu công nghệ cao và các khu công nghiệp Đà Nẵng có trách nhiệm theo dõi, hướng dẫn thực hiện theo Quy định này.

10. Các cơ quan, tổ chức, cá nhân đều phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi không cung cấp thông tin quy hoạch, cố tình cung cấp sai thông tin quy hoạch, quản lý xây dựng không theo quy hoạch, xây dựng các dự án trái với quy hoạch, không tổ chức thực hiện quy hoạch theo quy định.

11. Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu có phát sinh, vướng mắc, các tổ chức, cá nhân trong khu vực quy hoạch cần phản ánh đến Trung tâm phát triển và khai thác hạ tầng hoặc UBND các phường Liên Chiểu, phường Hải Vân (theo thẩm quyền được quy định) để được xem xét, hướng dẫn hoặc tổng hợp báo cáo Ban quản lý khu công nghệ cao và các khu công nghiệp Đà Nẵng xem xét, giải quyết./.

Quy định này có giá trị và được thi hành kể từ ngày ký. Những quy định trước đây trái với quy định này đều bãi bỏ.

PHỤ LỤC: QUY ĐỊNH QUẢN LÝ VỀ MẬT ĐỘ XÂY DỰNG, TẦNG CAO, HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT CỤ THỂ TỪNG Ô ĐẤT

STT	Loại chức năng sử dụng của lô đất	Ký hiệu	Mật độ xây dựng (%)		Tầng cao xây dựng (tầng)		Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
			Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	
A	ĐẤT KHU CÔNG NGHIỆP						
I	Khu vực 1						
1	Đất công trình hạ tầng xã hội						
1.1	Đất Y tế						
-	Đất y tế đơn vị ở	YT-01	20	60	1	3	1,8
1.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CXCC1					
-	Đất cây xanh sử dụng công cộng ven hồ Bàu Tràm	CXCC1-01	-	5	-	1	0,05
-	Đất cây xanh sử dụng công cộng ven hồ Bàu Tràm	CXCC1-02	-	5	-	1	0,05
-	Đất cây xanh sử dụng công cộng ven hồ Bàu Tràm	CXCC1-03	-	5	-	1	0,05
-	Đất cây xanh sử dụng công cộng dọc các tuyến đường	CXCC1-04	-		-		-
2	Đất công trình sản xuất công nghiệp, TTCN, kho tàng						
2.1	Cụm 1						
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-1.1	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-1.2	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-1.3	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-1.4	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-1.5	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-1.6	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-1.7	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-1.8	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-1.9	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-1.10	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-1.11	20	70	1	5	3,5
2.2	Cụm 2						
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-2.1	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-2.2	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-2.3	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-2.4	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-2.5	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-2.6	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-2.7	20	70	1	5	3,5
2.3	Cụm 3						
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-3.1	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-3.2	20	70	1	5	3,5

STT	Loại chức năng sử dụng của lô đất đất	Ký hiệu	Mật độ xây dựng (%)		Tầng cao xây dựng (tầng)		Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
			Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-3.3	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-3.4	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-3.5	20	70	1	5	3,5
2.4	Cụm 4						
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-4.1	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-4.2	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-4.3	20	70	1	5	3,5
2.5	Cụm 5						
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-5.1	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-5.2	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-5.3	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-5.4	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-5.5	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-5.6	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-5.7	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-5.8	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-5.9	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-5.10	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-5.11	20	70	1	5	3,5
2.6	Cụm 6						
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-6.1	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-6.2	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-6.3	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-6.4	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-6.5	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-6.6	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-6.7	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-6.8	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-6.9	20	70	1	5	3,5
2.7	Cụm 7						
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-7.1	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-7.2	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-7.2*	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-7.3	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-7.4	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-7.5	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-7.6	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-7.7	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-7.8	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-7.9	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-7.10	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-7.11	20	70	1	5	3,5

STT	Loại chức năng sử dụng của lô đất đất	Ký hiệu	Mật độ xây dựng (%)		Tầng cao xây dựng (tầng)		Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
			Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-7.12	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-7.13	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-7.14	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-7.15	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-7.16	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-7.17	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-7.18	20	70	1	5	3,5
2.8	Cụm 8						
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-8.1	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-8.2	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-8.3	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-8.4	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-8.5	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-8.6	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-8.7	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-8.8	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-8.9	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-8.10	20	70	1	5	3,5
2.9	Cụm 9						
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-9.1	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-9.2	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-9.3	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-9.4	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-9.5	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-9.6	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-9.7	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-9.8	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-9.9	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-9.10	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-9.11	20	70	1	5	3,5
2.10	Cụm 10						
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-10.1	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-10.2	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-10.3	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-10.4	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-10.5	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-10.6	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-10.7	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-10.8	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-10.9	20	70	1	5	3,5
2.11	Cụm 11						
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-11.1	20	70	1	5	3,5

STT	Loại chức năng sử dụng của lô đất đất	Ký hiệu	Mật độ xây dựng (%)		Tầng cao xây dựng (tầng)		Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
			Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-11.2	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-11.3	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-11.4	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-11.5	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-11.6	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-11.7	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-11.8	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-11.9	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-11.10	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-11.11	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-11.12	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-11.13	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-11.14	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-11.15	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-11.16	20	70	1	5	3,5
2.12	Cụm 12						
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-12.1	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-12.2	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-12.3	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-12.4	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-12.5	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-12.6	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-12.7	20	70	1	5	3,5
2.13	Cụm 13						
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-13.1	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-13.2	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-13.3	20	60	1	6	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-13.4	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-13.5	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-13.6	20	70	1	5	3,5
2.14	Cụm 14						
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-14.1	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-14.2	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-14.3	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-14.4	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-14.5	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-14.6	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-14.7	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-14.8	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-14.9	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-14.10	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-14.11	20	70	1	5	3,5

STT	Loại chức năng sử dụng của lô đất đất	Ký hiệu	Mật độ xây dựng (%)		Tầng cao xây dựng (tầng)		Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
			Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-14.12	20	70	1	5	3,5
2.15	Cụm 15						
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-15.1	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-15.2	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-15.3	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-15.4	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-15.5	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-15.6	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-15.7	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-15.8	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-15.9	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-15.10	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-15.11	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-15.12	20	70	1	5	3,5
2.16	Cụm 16						
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-16.1	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-16.2	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-16.3	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-16.4	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-16.5	20	70	1	5	3,5
2.17	Cụm 17						
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-17.1	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-17.2	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-17.3	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-17.4	20	70	1	5	3,5
	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-17.5	20	70	1	5	3,5
3	Đất cơ quan, trụ sở	CQ					
-	Đất cơ quan, trụ sở	CQ-01	20	60	1	5	3,0
4	Đất công trình dịch vụ	DV					
-	Đất thương mại dịch vụ	DV-01	20	70	1	5	3,5
-	Đất thương mại dịch vụ	DV-02	20	70	1	5	3,5
-	Đất thương mại dịch vụ	DV-03	20	70	1	5	3,5
5	Đất cây xanh chuyên dụng	CXCL					
-	Cây xanh cách ly quanh KCN	CXCL-01	-	-	-	-	-
6	Đất đường giao thông	GT					
7	Bãi đỗ xe	P					
-	Bãi đỗ xe	P-01	-	60	5	9	5,4
-	Bãi đỗ xe	P-02	-	60	5	9	5,4
-	Bãi đỗ xe	P-03	-	60	1	5	3
-	Bãi đỗ xe	P-04	-	60	1	5	3
8	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT					

STT	Loại chức năng sử dụng của lô đất	Ký hiệu	Mật độ xây dựng (%)		Tầng cao xây dựng (tầng)		Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
			Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	
-	Trạm xử lý nước thải KCN	HTKT-01	-	70	1	5	3,5
-	Mương thoát nước	HTKT-02	-	-	-	-	-
-	Mương thoát nước	HTKT-03	-	-	-	-	-
-	Mương thoát nước	HTKT-04	-	-	-	-	-
-	Bờ kè quanh hồ Bầu Tràm	HTKT-05	-	-	-	-	-
-	Trạm sạc xe điện 1	HTKT-06	-	-	-	-	-
9	Đất an ninh	AN					
-	Đất an ninh	AN-04	-	70	1	3	2,1
10	Hồ, ao đầm	MN					
-	Hồ Bầu Tràm	MN-01	-	-	-	-	-
II	Khu vực 2						
1	Đất công trình hạ tầng xã hội						
1.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CXCC2					
-	Đất cây xanh sử dụng công cộng dọc các tuyến đường	CXCC2-01	-	-	-	-	-
2	Đất công trình sản xuất công nghiệp, TTCN, kho tàng						
2.1	Cụm 18						
-	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-18.1	20	70	1	5	3,5
-	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-18.2	20	70	1	5	3,5
-	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-18.3	20	70	1	5	3,5
-	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-18.4	20	70	1	5	3,5
-	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-18.5	20	70	1	5	3,5
-	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-18.6	20	70	1	5	3,5
-	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-18.7	20	70	1	5	3,5
-	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-18.8	20	70	1	5	3,5
-	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-18.9	20	70	1	5	3,5
-	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-18.10	20	70	1	5	3,5
-	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-18.11	20	70	1	5	3,5
-	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-18.12	20	70	1	5	3,5
-	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-18.13	20	70	1	5	3,5
-	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-18.14	20	70	1	5	3,5
-	Đất công trình sản xuất công nghiệp	SX-18.15	20	70	1	5	3,5
3	Đất cây xanh chuyên dụng	CXCL					
-	Cây xanh cách ly quanh KCN	CXCL-02	-	-	-	-	-
4	Đất đường giao thông						
5	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT					
-	Trạm sạc xe điện 2	HTKT-07	-	-	-	-	-
B	ĐẤT NGOÀI KHU CÔNG NGHIỆP						
I	Khu I						

STT	Loại chức năng sử dụng của lô đất	Ký hiệu	Mật độ xây dựng (%)		Tầng cao xây dựng (tầng)		Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
			Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	
1	Đất công trình hạ tầng xã hội						
-	Đất văn hóa	VH					
	Đất Trung tâm văn hóa, TDTT công nhân KCN	VH-01	10	40	1	5	1,2
2	Đất trụ sở, cơ quan	CQ					
-	Đất trụ sở, cơ quan	CQ-02	20	70	1	5	3,5
3	Đất an ninh	AN					
-	Đất an ninh (công an PCCC)	AN-01	-	40	1	3	1,2
-	Đất an ninh	AN-02	-	40	1	3	1,2
-	Đất an ninh	AN-03	-	70	1	3	2,1
4	Đường giao thông						