

QUY ĐỊNH

Quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2.000)

Khu công nghiệp Bắc Chu Lai thuộc Khu kinh tế mở Chu Lai

(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày /3/2025
của UBND tỉnh Quảng Nam)

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 tại Khu công nghiệp Bắc Chu Lai thuộc Khu Kinh tế mở Chu Lai tại xã Tam Hiệp, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam.

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 áp dụng, phân công quản lý thực hiện

1. Đối tượng áp dụng

Các cá nhân, tổ chức trong và ngoài nước có liên quan đến hoạt động xây dựng trong ranh giới quy hoạch xây dựng Khu công nghiệp Bắc Chu Lai đều phải tuân thủ theo đúng Quy định này.

2. Phân công quản lý thực hiện

- Sở Xây dựng là cơ quan chuyên ngành, chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành của tỉnh, UBND huyện Thăng bình tham mưu UBND tỉnh theo dõi, hướng dẫn, kiểm tra, giám sát Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam quản lý quy hoạch, xây dựng theo đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2.000) Khu công nghiệp Bắc Chu Lai, Khu kinh tế mở Chu Lai, tỉnh Quảng Nam được duyệt.

- Ban Quản lý các Khu kinh tế và khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam là cơ quan đầu mối được UBND tỉnh giao nhiệm vụ tổ chức triển khai thực hiện theo đúng quy hoạch xây dựng được duyệt và Quy định này; có trách nhiệm hướng dẫn quản lý quy hoạch, xây dựng trong Khu công nghiệp Bắc Chu Lai.

- Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi Quy định này phải được Sở Xây dựng thẩm định trình UBND tỉnh xem xét, giải quyết theo thẩm quyền, đúng quy định.

Điều 2. Giải thích từ ngữ

1. 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 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).

2. 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.

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

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

5. 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.

6. 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).

Điều 3. Phạm vi ranh giới, tính chất, các chỉ tiêu cơ bản và quy hoạch sử dụng đất, định hướng các khu chức năng, quy hoạch hạ tầng và các giải pháp bảo vệ môi trường

1. Phạm vi ranh giới và diện tích lập quy hoạch

a) Phạm vi ranh giới lập quy hoạch

- Thuộc xã Tam Hiệp, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam, có ranh giới tiếp giáp như sau:

- Phía Đông Bắc : Giáp Quốc lộ 1A;
- Phía Đông Nam : Giáp khu dân cư và đường ĐT617;
- Phía Tây Nam : Giáp đường cao tốc Đà Nẵng- Quảng Ngãi;
- Phía Tây Bắc : Giáp sông Trà.

b) Diện tích khoảng: 712,69 ha.

2. Tính chất

- Là khu công nghiệp đa ngành.
- Định hướng bố trí ngành nghề: Thu hút đầu tư chủ yếu các ngành nghề gắn với các cơ sở công nghiệp sạch, công nghiệp phụ trợ, công nghiệp khác và một số ngành nghề theo quyết định thành lập các khu công nghiệp trong phạm vi quy hoạch.

3. Các chỉ tiêu cơ bản

a) Dự báo về lao động: Dự kiến khoảng 56.960 người.

b) Chỉ tiêu sử dụng đất: theo quy định tại Bảng 2.6 QCVN 01:2021/BXD

c) Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án

Tuân thủ theo Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng và Thông tư 15/2023/TT-BXD của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật.

4. Quy hoạch sử dụng đất

a) Tổng hợp sử dụng đất chung cho khu công nghiệp

St t	Chức năng sử dụng của ô đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
I	Khu dịch vụ	DV, XSC	11,10	1,56
II	An ninh	AN	4,00	0,56
III	Sản xuất công nghiệp, kho bãi	CN	530,6 8	74,46
IV	Cây xanh	XCC, XCD	81,04	11,37
V	Hạ tầng kỹ thuật	HTKT	14,21	1,99
1	Các khu kỹ thuật		7,47	
2	Hạ tầng kỹ thuật khác (mương, hành lang điện)		6,74	
VI	Đường giao thông	GT	71,66	10,06
Tổng cộng			712,6 9	100,0

b) Phân khu sử dụng đất

Quy hoạch phân khu (1/2000) Khu công nghiệp Bắc Chu Lai phân thành 03 phân khu công nghiệp với cơ cấu sử dụng đất như sau:

Stt	KCN BẮC CHU LAI	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Phân khu công nghiệp 01	243,31	34,1
2	Phân khu công nghiệp 02	114,78	16,1
3	Phân khu công nghiệp 03	354,60	49,8
Tổng cộng		712,69	100,0

5. Định hướng các khu vực chức năng

Trong phạm vi lập Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2.000) Khu công nghiệp Bắc Chu Lai được phân thành 06 khu vực chức năng; cụ thể:

Trong phạm vi lập Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2.000) Khu công nghiệp Bắc Chu Lai được phân thành các khu vực chức năng: (1) Khu dịch vụ;

(2) An ninh; (3) Sản xuất công nghiệp, kho bãi; (4) Cây xanh; (5) Giao thông; (6) Hạ tầng kỹ thuật, cụ thể:

(1) Khu dịch vụ: Là các ô đất bố trí khu nhà điều hành khu công nghiệp và các công trình dịch vụ phục vụ hoạt động của khu công nghiệp (ký hiệu DV), các khu Xưởng sửa chữa (ký hiệu XSC);

(2) An ninh: Là các ô đất bố trí xây dựng trụ sở đội cảnh sát phòng cháy chữa cháy và đất an ninh khu công nghiệp (ký hiệu AN); Bố trí thuận lợi tại các khu vực trung tâm, đảm bảo tối ưu về khoảng cách phục vụ PCCC cho khu vực.

(3) Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi: Là các ô đất bố trí các nhà máy sản xuất, kho bãi trong khu công nghiệp (ký hiệu CN);

(4) Cây xanh bao gồm:

+ Cây xanh sử dụng công cộng: Gồm hai khu vực công viên cây xanh (KCN Cơ khí ô tô Chu Lai - Trường Hải và KCN Bắc Chu Lai giai đoạn 2) (ký hiệu XCC);

+ Cây xanh chuyên dụng: Là đất cây xanh đóng vai trò là cây xanh cách ly được bố trí xung quanh khu công nghiệp, khu xử lý nước thải, hành lang đường dây điện, kênh thoát nước,... (ký hiệu XCD);

(5) Giao thông bao gồm đường liên khu vực, chính khu vực, phân khu vực, và nội bộ kết nối các khu chức năng trong khu công nghiệp;

(6) Hạ tầng kỹ thuật: Ký hiệu HTKT gồm:

+ Các khu kỹ thuật: Trạm xử lý nước thải hiện trạng; trạm biến áp 110kV Chu Lai xây dựng mới; nhà máy cấp nước Tam Hiệp hiện trạng;...

+ Hạ tầng kỹ thuật khác: Kênh thủy lợi, mương nước, hành lang đường dây điện 110kV, 220kV qua khu vực quy hoạch,...

6. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

a) Các điểm nhấn không gian kiến trúc

Các khu điều hành và dịch vụ bố trí trên trục giao thông chính, gần khu vực cửa ngõ ra vào khu công nghiệp, bao gồm các công trình văn phòng trung tâm điều hành, dịch vụ với hình thức kiến trúc hiện đại... kết hợp với không gian cây xanh xung quanh tạo nên điểm nhấn kiến trúc trước khi vào khu công nghiệp.

b) Công trình nhà xưởng công nghiệp, kho bãi

- Quy hoạch công trình với tầng cao ≤ 5 tầng, chiều cao $< 45\text{m}$, mật độ xây dựng từ 40% - 70%.

- Tỷ lệ cây xanh trong khuôn viên các nhà xưởng, kho tàng $\geq 20\%$ tổng diện tích đất; khuyến khích sử dụng các mảng xanh, hạn chế bê tông hóa.

- Khuyến khích các nhà máy hiện đại, sử dụng công nghệ tiên tiến, công nghệ sạch theo hướng sinh thái

c) Cây xanh cảnh quan

- Tổ chức hệ thống cây xanh cảnh quan dọc theo các trục giao thông chính tạo cảnh quan cho khu công nghiệp; giảm thiểu tiếng ồn, khói bụi và điều tiết không khí.

- Trên các trục đường, bố trí vỉa hè kết hợp với cây xanh vỉa hè dọc theo các trục đường tạo không gian xanh cho khu công nghiệp.

d) Các khu kỹ thuật

Được bố trí tại các khu vực trong khu quy hoạch, đảm bảo sử dụng hiệu quả trong quá trình cấp điện, cấp thoát nước và xử lý nước thải. Xung quanh khu xử lý nước thải bố trí khoảng cách ly.

7. Định hướng hạ tầng kỹ thuật

a) Chuẩn bị kỹ thuật:

- Hướng dốc san nền chính toàn khu vực: Thấp từ Tây Nam về Đông Bắc, hướng dốc san nền về sông Trầu và đồng Ông Tráng;

- Khu vực có địa hình tương đối bằng phẳng nên khi tiến hành san nền độ dốc san nền các khu đất công nghiệp đảm bảo thoát nước mặt tự chảy;

- Cao độ thiết kế tim đường cao nhất: +11,0 m;

- Cao độ thiết kế tim đường thấp nhất: +4,0 m.

b) Thoát nước:

- Hướng thoát nước: Nước mưa được thu vào các mương nhánh sau đó đổ vào kênh chính chảy ra sông. Khu vực quy hoạch phân thành 2 lưu vực chính:

- + Lưu vực 1: Tập trung dòng chảy phía Bắc, Tây Bắc tuyến đường số 1 thoát vào tuyến kênh K1 sau đó thoát ra sông Trầu.

- + Lưu vực 2: Toàn bộ lưu vực phía Đông, Đông Nam tuyến đường số 1 đổ về mương thoát nước hiện trạng sau đó đổ ra đồng Ông Tráng, sông Cầu, sông An Tân.

- Trong phạm vi cây xanh dọc tuyến đường bố trí mương hỏ để thu gom nước mặt từ các mương nhánh.

c) Giao thông:

Bảng thống kê hệ thống giao thông

TT	Tên đường	Mặt cắt	Lộ giới (m)	Chiều rộng đường (m)			
				Vĩa hè trái	Mặt đường	Vĩa hè phải	Dải phân cách
I	Đường liên khu vực						
1	Đường số 6	7-7	39,0	8,00	15,00	8,00	8,0
		12-12	39,0	6,00	22,50	6,00	4,5
II	Đường chính khu vực						
1	Đường số 1	9-9	45,0	8,00	21,00	8,00	8,0
2	Đường số 2	5-5	17,5	5,00	7,50	5,00	0,0
		5B-5B	23,5	8,00	7,50	8,00	0,0
3	Đường số 4	5B-5B	23,5	8,00	7,50	8,00	0,0
		4A-4A	26,5	8,00	10,50	8,00	0,0
4	Đường số 5	5C-5C	19,5	6,00	7,50	6,00	0,0

TT	Tên đường	Mặt cắt	Lộ giới (m)	Chiều rộng đường (m)			
				Vĩa hè trái	Mặt đường	Vĩa hè phải	Dải phân cách
5	Đường số 7	4A-4A	26,5	8,00	10,50	8,00	0,0
		4B-4B	59,5	8,00	43,50	8,00	0,0
		8-8	27,0	6,00	15,00	6,00	0,0
		10-10	26,5	5,50	15,50	5,50	0,0
6	Đường số 10	3-3	23,3	4,50	11,50	7,30	0,0
		8-8	27,0	6,00	15,00	6,00	0,0
7	Đường số 11	11-11	39,0	8,00	23	8	0,0
III	Đường phân khu vực						
1	Bao gồm các mặt cắt có quy mô từ 13,5m đến 29m.						

- Kết cấu nền mặt đường đảm bảo yêu cầu chịu lực trong khu công nghiệp theo Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

d) Cấp nước:

- Nguồn nước: Khu công nghiệp được định hướng cấp nước từ 02 nhà máy nước thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

- Tổng nhu cầu dùng nước dự kiến khoảng: 11.600 m³/ngày.đêm;

- Giải pháp tổ chức mạng lưới: Dùng mạng lưới hỗn hợp, kết hợp giữa mạng lưới vòng và mạng lưới cụt tùy thuộc theo việc tổ chức mạng lưới và số các điểm đầu nối cấp nước.

e) Cấp điện: Tổng nhu cầu dùng điện dự kiến khoảng: 64.038kVA.

- Nguồn điện dự kiến:

+ Trạm biến áp 110/22kV/2x40kVA Kỳ Hà hiện trạng, đang triển khai nâng công suất lên (40+63MVA);

+ Trạm biến áp 110/22kV Trường Hải, công suất lắp đặt dự kiến 2x63MVA, giai đoạn 1: 1x63MVA;

+ Trạm biến áp 110/22kV Chu Lai, công suất lắp đặt dự kiến 2x63MVA, giai đoạn 1: 1x63MVA.

- Trạm biến áp:

+ Cấp điện công cộng, hạ tầng kỹ thuật: Dự kiến xây mới 10 trạm biến áp (01 trạm 50kVA-22/0,4kV; 03 trạm 400kVA-22/0,4kV; 02 trạm 1000kVA-22/0,4kV; 02 trạm 1250kVA-22/0,4kV; 02 trạm 1600kVA-22/0,4kV) cấp điện khu đất công trình dịch vụ, khu đất an ninh, khu đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật, chiếu sáng công cộng.

+ Cấp điện sản xuất: đầu tư các trạm biến áp 22/0,4kV, công suất lắp đặt phù hợp để cấp điện cho các khu đất công nghiệp.

- Lưới 22kV: Tuyến đường dây 22kV cấp điện cho khu công nghiệp được thiết kế đến từng lô đất tuân thủ theo đúng quy định pháp luật.

- Chiếu sáng: Bố trí chiếu sáng một bên hoặc hai bên đường tùy theo bề rộng mặt đường, các tuyến đường có giải phân cách ở giữa bố trí tại giải phân cách; hệ thống chiếu sáng điều khiển tự động.

g) Thoát nước thải, vệ sinh môi trường:

- Tổng lưu lượng nước thải dự kiến: 6.820 m³/ngày.đêm.

+ Nước thải được thu gom và xử lý qua 02 trạm xử lý nước thải hiện trạng; và tính toán xây dựng thêm môđun xử lý dự phòng tại diện tích đất của trạm xử lý nước thải hiện hữu.

+ Nước thải phát sinh của các đơn vị thứ cấp được xử lý đạt tiêu chuẩn đầu nổi của Khu công nghiệp trước khi đưa về trạm xử lý nước thải tập trung.

- Chất thải rắn: Tổng khối lượng chất thải rắn dự kiến phát sinh mới khoảng 159,2 tấn/ngày.đêm.

+ Chất thải rắn thông thường: Mỗi nhà máy tiến hành thu gom chất thải rắn, sau đó hợp đồng với các đơn vị chức năng thu gom và vận chuyển đến nơi xử lý theo quy định. Ngoài ra bố trí các thùng rác dọc đường để thu gom rác thải trên các trục đường.

+ Chất thải rắn nguy hại: Được thu gom, lưu giữ và hợp đồng với các đơn vị chức năng thu gom và vận chuyển đến nơi xử lý theo quy định.

h) Hạ tầng viễn thông thụ động

- Nguồn cấp: từ mạng viễn thông Quốc gia thông qua các tuyến cáp quang tính cho khu vực, tổng đài bưu điện và mạng lưới truyền dẫn.

- Đường dây cáp quang cung cấp đến trạm lấy từ đường cáp gốc đến tổng đài khu vực.

8. Các vấn đề có liên quan biện pháp bảo vệ môi trường

Đảm bảo tuân thủ các giải pháp chính về bảo vệ môi trường theo đồ án phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế mở Chu Lai, tỉnh Quảng Nam đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1737/QĐ-TTg ngày 13/12/2018.

a) Các giải pháp chính về bảo vệ môi trường:

- Sử dụng năng lượng tái tạo; ưu tiên phát triển mô hình kiến trúc xanh; khuyến khích sử dụng công nghệ thân thiện môi trường, sử dụng năng lượng sạch, công nghệ sản xuất tiên tiến, áp dụng hình thức sản xuất sạch; sử dụng, khai thác hợp lý nguồn tài nguyên, nguồn nước, đảm bảo các quy định về môi trường; giám sát, xử lý các vi phạm gây ô nhiễm; đánh giá tác động môi trường và cam kết bảo vệ môi trường đối với từng dự án; tuyên truyền vận động, nâng cao nhận thức về bảo vệ môi trường; áp dụng các tiến bộ khoa học kỹ thuật và công nghệ thích hợp trong các hoạt động bảo vệ môi trường; xây dựng hệ thống quan trắc, giám sát định kỳ về môi trường và các khu vực khác có nguy cơ gây ô nhiễm môi trường.

b) Các giải pháp thích ứng và giảm thiểu biến đổi khí hậu:

- Nâng cao nhận thức và năng lực, thích ứng với biến đổi khí hậu; lồng ghép vấn đề thích ứng biến đổi khí hậu trong kế hoạch phát triển khu vực dự án; đầu tư hệ thống thiết bị cho việc phân loại và thu gom nước thải, rác thải sản xuất và sinh hoạt; xây dựng hệ thống thoát nước thải đảm bảo các yêu cầu về môi trường; trồng cây xanh với nhiều dải cây xanh tại các khu vực được quy hoạch đất cây xanh nhằm cải thiện hệ sinh thái, giảm ô nhiễm không khí, tiếng ồn.

- Đảm bảo việc tổ chức hiện tuân thủ theo các giải pháp tổng thể ngăn ngừa, giảm thiểu tác động môi trường; các giải pháp về ứng phó biến đổi khí hậu được đề xuất tại đồ án quy hoạch phân khu xây dựng.

Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 4. Các chỉ tiêu quản lý:

1. Các chức năng sử dụng đất, chỉ tiêu quản lý xây dựng theo từng ô đất:

Stt	KCN BẮC CHU LAI	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa	Hệ số sử dụng đất tối đa
I	Phân khu công nghiệp 01		243,31	34,1			
1	Khu dịch vụ		1,05				
	Khu dịch vụ khu 1	DV1.1	1,05		60	5	3

Stt	KCN BẮC CHU LAI	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa	Hệ số sử dụng đất tối đa
2	Sản xuất công nghiệp, kho bãi	CN	188,75				
	Nhà máy, kho tàng 1 (khu 1)	CN1.1	77,65		70	5	3,5
	Nhà máy, kho tàng 2 (khu 1)	CN1.2	111,1		70	5	3,5
3	Cây xanh		25,46				
3.1	Cây xanh sử dụng công cộng	XCC	7,32		5	1	0,05
	<i>Cây xanh công viên Khu 1</i>	<i>XCCI</i>	7,32				
3.2	Cây xanh chuyên dụng	XCD	18,14		-	-	
	<i>Cây xanh chuyên dụng (cách ly)</i>	<i>XCD1.1</i>	8,15				
	<i>Cây xanh chuyên dụng (cách ly)</i>	<i>XCD1.2</i>	4,57				
	<i>Cây xanh chuyên dụng (cách ly)</i>	<i>XCD1.3</i>	5,42				
4	Hạ tầng kỹ thuật	HTKT	3,64				
	Trạm xử lý nước thải	HTKT1.1	1,7		40	5	2
	Hành lang đường điện	HTKT1.2	1,94		-	-	
5	Đường giao thông	GT	24,41				
II	Phân khu công nghiệp 02		114,78	16,1			
1	Khu dịch vụ		3,24				
	Khu dịch vụ khu 2	DV2.1	1,24		60	5	3
	Khu dịch vụ xưởng sửa chữa	XSC1	2		60	5	3
2	An Ninh		2				
	Trụ sở đội cảnh sát PCCC	AN1	2		40	5	2
3	Sản xuất công nghiệp, kho bãi	CN	80,47				0
	Nhà máy, kho tàng (khu 2)	CN2.1	33,66		70	5	3,5
	Nhà máy, kho tàng (khu 2)	CN2.2	46,81		70	5	3,5
4	Cây xanh chuyên dụng	XCD	14,3		-	-	
	<i>Cây xanh chuyên dụng (cách ly)</i>	<i>XCD2.1</i>	7,5				
	<i>Cây xanh chuyên dụng (cách ly)</i>	<i>XCD2.2</i>	6,8				
5	Hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	2,95				
	Trạm nước sạch, trạm điện	HTKT2	2,95		40	5	2
6	Đường giao thông	GT	11,82				
III	Phân khu công nghiệp 03		354,6	49,8			
1	Khu dịch vụ	DV	6,81				
	Khu dịch vụ khu 3	DV3.1	1,05		60	5	3
	Khu dịch vụ khu 3	DV3.2	1,08		60	5	3
	Khu dịch vụ khu 3	DV3.3	2,79		60	5	3
	Khu dịch vụ xưởng sửa chữa	XSC2	1,89		60	5	3
2	An ninh		2				
-	Trụ sở đội cảnh sát PCCC	AN2	2		40	5	2
3	Sản xuất công nghiệp, kho bãi	CN	261,46				
	Nhà máy, kho tàng (khu 3)	CN3.1	142,84		70	5	3,5
	Nhà máy, kho tàng (khu 3)	CN3.2	86,19		70	5	3,5
	Nhà máy, kho tàng (khu 3)	CN3.3	32,43		70	5	3,5

Stt	KCN BẮC CHU LAI	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa	Hệ số sử dụng đất tối đa
4	Cây xanh		41,28				
4.1	Cây xanh sử dụng công cộng	XCC3	20,88		5	1	0,05
4.2	Cây xanh chuyên dụng	XCD	20,4		-	-	
	<i>Cây xanh chuyên dụng (cách ly)</i>	<i>XCD3.1</i>	<i>8,45</i>				
	<i>Cây xanh chuyên dụng (cách ly)</i>	<i>XCD3.2</i>	<i>11,95</i>				
5	Hạ tầng kỹ thuật	HTKT	7,62				
	Hành lang đường điện (khu 3)	HTKT3.1	4,8		-	-	
	Hạ tầng kỹ thuật khác (khu 3)	HTKT3.2	0,48		40	5	2
	Khu xử lý nước thải (khu 3)	HTKT3.3	0,61		40	5	2
	Hạ tầng kỹ thuật khác (khu 3)	HTKT3.4	1,73		40	5	2
6	Đường giao thông	GT	35,43				
	Tổng cộng		712,69	100			

- Cốt nền xây dựng đối với từng lô đất: Không quá 1,5m so với cốt vỉa hè.

- Chiều cao xây dựng công trình: Tuân thủ theo đúng quy định tại Nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06/5/2016 của Chính phủ quy định về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quân lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam; trong đó, chiều cao xây dựng công trình tối đa so với mặt đất tự nhiên: $\leq 30\text{m}$ (đối với công trình điều hành – dịch vụ), $< 45\text{m}$ (đối với công trình nhà xưởng công nghiệp, kho bãi), $\leq 20\text{m}$ (đối với công trình đội cảnh sát phòng cháy chữa cháy và các khu công trình hạ tầng kỹ thuật khác); chiều cao kết cấu công trình khác (nếu có) phải đảm bảo tuân thủ theo đúng quy định tại Nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06/5/2016.

2. Hình thức kiến trúc và hàng rào công trình, vật liệu xây dựng của các công trình

- Hình thức kiến trúc của các công trình: Thông thoáng, mỹ quan. Mặt ngoài công trình không được sử dụng màu sắc, vật liệu gây ảnh hưởng tới thị giác, sức khỏe con người, đảm bảo quy định về độ phản quang.

- Hàng rào công trình: Phần xây đặc của tường rào phía lộ giới không cao quá 0,8m, phần trên phải thông thoáng, mỹ quan.

- Vật liệu xây dựng: Khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng thân thiện với môi trường.

Lưu ý: Ngoài các quy định nêu trên còn phải tuân thủ theo các quy định của pháp luật khác có liên quan.

3. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường nội bộ; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Chỉ giới đường đỏ: Là lộ giới của tuyến đường quy hoạch.

- Chỉ giới xây dựng:

+ Đối với công trình sản xuất công nghiệp, kho bãi (CN): Cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 10m; tối thiểu 5m đối với phần ranh giới còn lại.

+ Đối với công trình khu dịch vụ, an ninh (DV, XSC, AN): Cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 10m; tối thiểu 5m đối với phần ranh giới còn lại.

+ Nhà xưởng, nhà văn phòng, nhà làm việc đội cảnh sát phòng cháy chữa cháy: Cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 10m; tối thiểu 5m đối với phần ranh giới còn lại.

+ Tường rào, cổng ngõ: Trùng với chỉ giới đường đỏ và ranh giới lô đất.

+ Các công trình xây dựng phụ trợ khác: Có thể trùng với chỉ giới đường đỏ và ranh giới lô đất và được xác định theo hồ sơ quy hoạch chi tiết (1/500) được phê duyệt.

- Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật:

+ Công trình cấp điện: Tuân thủ theo Nghị định số 62/2025/NĐ-CP của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về bảo vệ công trình điện lực và an toàn trong lĩnh vực điện lực và các quy định hiện hành khác có liên quan.

+ Phạm vi bảo vệ các công trình thủy lợi thực hiện theo Quyết định số 01/2019/QĐ-UBND ngày 05/01/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam về ban hành Quy định phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi trên địa bàn tỉnh Quảng Nam và pháp luật có liên quan.

+ Khoảng cách tối thiểu giữa các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm không nằm trong tuy-nen hoặc hào kỹ thuật được quy định trong bảng dưới đây (đơn vị: m):

Loại đường ống	Đường ống cấp nước	Cống thoát nước thải	Cống thoát nước mưa	Cáp điện	Cáp thông tin	Kênh mương thoát nước, tuy-nen
Khoảng cách theo chiều ngang						
Đường ống cấp nước	0,5	1,0	0,5	0,5	0,5	1,5
Cống thoát nước thải	1	0,4	0,4	0,5	0,5	1,0
Cống thoát nước mưa	0,5	0,4	0,4	0,5	0,5	1,0
Cáp điện	0,5	0,5	0,5	0,1	0,5	2,0
Cáp thông tin	0,5	0,5	0,5	0,5	-	1,0
Tuy-nen, hào kỹ thuật	1,5	1,0	1,0	2,0	1	-
Khoảng cách theo chiều đứng						
Đường ống cấp nước	-	1,0	0,5	0,5	0,5	
Cống thoát nước thải	1,0	-	0,4	0,5	0,5	
Cống thoát nước mưa	0,5	0,4	-	0,5	0,5	
Cáp điện	0,5	0,5	0,5	0,1	0,5	
Cáp thông tin	0,5	0,5	0,5	0,5	-	

+ Khoảng cách tối thiểu giữa các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm khi đặt chung trong tuy-nen hoặc hào kỹ thuật được quy định trong bảng dưới đây (đơn vị: m):

Loại đường ống	Đường ống cấp nước	Cống thoát nước thải, thoát nước mưa	Cáp điện	Cáp thông tin
Đường ống cấp nước	0,8	1,0	0,5	0,5
Cống thoát nước thải, thoát nước mưa	1,0	0,4	0,5	0,5
Cáp điện	0,5	0,5	0,1	0,5
Cáp thông tin	0,5	0,5	0,5	0,1

Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 5. Quy định về cấp phép xây dựng trong khu vực quy hoạch thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành và phân cấp, ủy quyền của UBND tỉnh.

Điều 6. Tổ chức, cá nhân hoặc cộng đồng dân cư tại khu vực có trách nhiệm kiểm tra, giám sát việc đầu tư xây dựng theo hồ sơ quy hoạch được duyệt và quy định quản lý xây dựng được công bố công khai; căn cứ để giám sát là Quyết định được phê duyệt, các bản vẽ quy hoạch xây dựng đã duyệt, quy định quản lý xây dựng này, hệ thống mốc giới theo quy hoạch và các quy định pháp luật có liên quan.

Điều 7. Quy định này được ban hành và lưu giữ tại UBND tỉnh, Sở Xây dựng, Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam, UBND huyện Núi Thành.

Quy định được công bố và niêm yết công khai tại Trụ sở Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam, UBND huyện Núi Thành, UBND xã Tam Hiệp để các tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư liên quan biết, kiểm tra, giám sát và thực hiện theo quy định./.