

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Số: 923/QĐ-UBND

Tuy Hòa, ngày 13 tháng 7 năm 2010

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành Quy định quản lý xây dựng theo Đồ án Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nam Phú Yên đến năm 2025

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Quyết định số 1712/QĐ-TTg ngày 23 tháng 10 năm 2009 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nam Phú Yên, tỉnh Phú Yên;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng (tại Tờ trình số 27/TTr-SXD ngày 29 tháng 3 năm 2010),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Nay, ban hành Quy định quản lý xây dựng theo Đồ án Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nam Phú Yên đến năm 2025.

Điều 2. Các ông: Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Trưởng Ban quản lý Khu kinh tế Phú Yên; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND huyện: Đông Hòa, thành phố Tuy Hòa; Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Phạm Đình Cự

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN**

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

QUY ĐỊNH

Quản lý xây dựng theo Đồ án Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nam Phú Yên đến năm 2025

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 923/QĐ-UBND ngày 13 tháng 7 năm 2010 của Ủy
ban nhân dân tỉnh Phú Yên)*

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Bản Quy định này quy định việc quản lý xây dựng và bảo vệ kiến trúc cảnh quan tại Khu kinh tế Nam Phú Yên (KKT Nam Phú Yên) theo quy hoạch chung xây dựng KKT Nam Phú Yên đã được phê duyệt tại Quyết định số 1712/QĐ-TTg ngày 23 tháng 10 năm 2009 của Thủ tướng Chính phủ. Ngoài những quy định trong bản Quy định này, việc quản lý xây dựng KKT Nam Phú Yên còn phải tuân thủ các quy định pháp luật liên quan, hiện hành.

Điều 1. Đối tượng điều chỉnh

Các cá nhân, tổ chức trong nước và ngoài nước có liên quan đến hoạt động xây dựng trong KKT Nam Phú Yên là đối tượng điều chỉnh của bản Quy định này.

Điều 2. Đặc điểm hiện trạng KKT Nam Phú Yên

1. Vị trí, quy mô dân số và tính chất.

- Vị trí: KKT Nam Phú Yên nằm ở phía Đông Nam tỉnh Phú Yên; có tọa độ địa lý: nằm giữa 109018'4" - 109027'18" kinh độ Đông và 12053'46"-13006'12" vĩ độ Bắc; gồm: 3 phường: Phú Lâm, Phú Thạnh, Phú Đông (thuộc thành phố Tuy Hòa), các xã: Hòa Hiệp Bắc, Hòa Hiệp Trung, Hòa Hiệp Nam, Hòa Tâm, Hòa Xuân Đông, Hòa Vinh và một phần các xã Hòa Xuân Tây, Hòa Tân Đông, Hòa Xuân Nam, Hòa Thành (thuộc huyện Đông Hòa); tổng diện tích tự nhiên khu vực 20.730ha; có giới cận:

- + Phía Nam giáp huyện Vạn Ninh (tỉnh Khánh Hòa).
- + Phía Bắc giáp sông Đà Rằng.
- + Phía Đông giáp biển Đông.
- + Phía Tây giáp hành lang cao tốc Bắc Nam (dự kiến).

- Quy mô dân số: Dân số hiện trạng hiện có: 119.361 người; gồm: 32.328 người (thuộc các phường: Phú Lâm, Phú Thạnh, Phú Đông), 87.033 người (thuộc các xã: Hòa Tâm, Hòa Hiệp Bắc, Hòa Hiệp Trung, Hòa Hiệp Nam, Hòa Xuân Đông, Hòa Xuân Nam, Hòa Vinh, một phần các xã: Hòa Thành, Hòa Tân Đông, Hòa Xuân Tây); mật độ dân số khoảng 503 người/km²; tỷ lệ tăng trung bình là 1,32% (trong đó: tăng tự nhiên 1,3% và tăng cơ học 0,2%; tập trung chủ yếu tại 3 phường và xã Hòa Tâm, xã Hòa Xuân Nam).

- Tính chất Khu kinh tế: là Khu kinh tế tổng hợp; có hạ tầng đô thị hiện đại làm động lực phát triển cho vùng Duyên hải Nam Trung Bộ; là cửa ngõ hướng biển của vùng Tây Nguyên và các tỉnh Nam Lào, Đông Bắc Campuchia và Thái Lan; là trung tâm giao thương quốc tế lớn; có vị trí quan trọng về quốc phòng, an ninh; có các khu chức năng chính: cảng biển và dịch vụ cảng biển, công nghiệp, công nghệ cao, thương mại, dịch vụ, du lịch, các khu đô thị với hệ thống hạ tầng xã hội và kỹ thuật đầy đủ.

2. Đặc điểm địa hình, kiến trúc cảnh quan.

- Địa hình, có 3 dạng chính:

+ Địa hình đồi núi: gồm các ngọn núi phía Tây Nam, là các núi Đá Bia, Hòn Bà, Đèo Cả..., có độ cao > 400m, độ dốc >35%; quần thể các dãy núi phía Nam với cao độ trung bình >200m và các triền núi có độ cao trung bình <200m; các dãy núi chạy ra biển hình thành nên các bãi biển khuất gió có quy mô vừa và nhỏ nằm biệt lập (như Bãi Môn, Bãi Lách...); khu vực Biển Hồ kết hợp với núi Đá Bia tạo nên thung lũng nhỏ, hẹp.

+ Địa hình đồng bằng ven biển: bờ biển dài, có địa hình tương đối bằng phẳng, hướng dốc chính từ Tây sang Đông và thoải dần ra hướng con sông Bàn Thạch, Đà Nông; độ dốc trung bình là 0,05; khu vực bờ biển là dải cát có cao độ từ +5,5m đến +10,5m; gần với các con sông là vùng nông nghiệp cao độ trung bình +3,5m đến +5,7m; khu vực Biển Hồ là một hồ nước rộng nằm dưới chân Đèo Cả là nơi chảy về của các con suối từ đây chảy ra sông Đà Nông.

+ Địa hình vùng trũng ven sông: gồm các khu vực chạy dọc theo sông Đà Rằng, Đà Nông với cao độ nền thấp từ +0,5m đến +1,5m, thuận lợi cho việc nuôi trồng thủy sản, các làng du lịch sinh thái, công viên sinh thái ven sông.

- Kiến trúc cảnh quan:

+ Cấu trúc không gian KKT Nam Phú Yên thuộc vùng châu thổ ven biển có hệ thống sông Ba với các sông cửa biển: Đà Rằng, Bàn Thạch, Đà Nông; phía Nam giáp Khánh Hòa có Đèo Cả, núi Đá Bia, Biển Hồ, Vũng Rô, Mũi Đại Lãnh, Bãi Môn, tạo nên vùng cảnh quan hấp dẫn.

+ Các khu dân cư tại khu vực chủ yếu sống theo dạng nhà vườn ven sông, ven biển và ven các tuyến đường giao thông chính, gắn bó hài hòa với cảnh quan thiên nhiên.

+ KKT Nam Phú Yên có bờ biển dài, thoải và đẹp dọc theo hạ lưu các triền sông Đà Rằng, Đà Nông là khu vực bán ngập hình thành nên các cù lao tự nhiên giữa các nhánh sông, thuận lợi để phát triển các điểm du lịch kết hợp với việc quy hoạch lại khu nuôi trồng thủy sản của người dân địa phương để tạo nên tổ hợp khu du lịch sinh thái đầm trũng ven sông.

+ Các khu vực sản xuất nông nghiệp chủ yếu là những cánh đồng lúa, trong tương lai ngoài những quỹ đất sẽ chuyển đổi chức năng để xây dựng đô thị phần đất nông nghiệp còn lại sẽ giữ nguyên chức năng làm vùng đệm cho Khu kinh tế.

+ Dưới chân núi Đèo Cả là một thung lũng rộng bao bọc bởi các ngọn núi cao, nơi có các nhánh suối tự nhiên chảy từ các khe tụ thủy từ triền núi vào Biển Hồ và ra sông Bàn Thạch tạo nên một quần thể thiên nhiên.

Điều 3. Một số nội dung chính quy hoạch phát triển

1. Phân vùng kiểm soát hệ thống kiến trúc cảnh quan.

- Khu vực biển và ven biển: kéo dài từ khu đô thị mới Nam thành phố Tuy Hòa đến phía bắc sông Đà Nông.

- Khu vực núi phía Nam: gồm núi Đá Bia, núi Hòn Bà và khu vực Biển Hồ.

- Khu vực xã Hòa Xuân Nam, Hòa Tâm và Vũng Rô.

- Khu vực Hòa Vinh phát triển đô thị mới chức năng là trung tâm hành chính, thương mại, dịch vụ của Khu kinh tế.

- Khu vực ven sông Đà Rằng và khu dân cư hiện trạng cải tạo Phú Lâm - Hòa Thành.

- Khu vực cây xanh sinh thái ven sông Bàn Thạch, Đà Nông.

2. Các khu vực đặc thù.

- Các khu vực trung tâm: khu trung tâm hành chính, văn hóa của toàn Khu kinh tế bố trí tại đô thị Hòa Vinh; khu trung tâm thương mại tạo không gian thương mại; trung tâm dịch vụ tổng hợp ven biển.

- Khu phi thuế quan: bố trí tại khu vực phía Nam Khu công nghiệp (KCN) Hòa Hiệp 2; gần với cảng Bãi Góc; công vào chính bố trí phía Tây trên tuyến đường liên hệ với cảng Bãi Góc và sân bay Tuy Hòa.

- Các khu du lịch: các điểm du lịch ven biển, khu du lịch sinh thái ven sông Bàn Thạch, Đà Nông; khu du lịch Biển Hồ - Đập Hàn và các điểm di tích lịch sử núi

Đá Bia.

- Các khu đô thị: khu đô thị Nam Tuy Hòa; khu đô thị trung tâm Hòa Vinh, khu đô thị ven biển.

- Các khu ổn định dân cư: khu vực làng xóm Hòa Hiệp Trung; khu tái định cư Phú Lạc (Hòa Hiệp Nam); khu tái định cư Hòa Tâm (Hòa Xuân Đông); khu tái định cư Hòa Hiệp Nam; khu dân cư hiện trạng cải tạo Phú Lâm - Hòa Thành; khu dân cư hiện trạng cải tạo Hòa Tân Đông; khu dân cư hiện trạng cải tạo Hòa Xuân Đông - Hòa Xuân Tây.

- Khu cảng - công nghiệp: gồm cảng Vũng Rô và cảng Bãi Gốc.

+ Cảng Vũng Rô chia làm 2 khu vực: cảng tổng hợp (gồm kho xăng dầu, cảng vụ, cảng cá và khu vực neo đậu tàu thuyền tránh bão) và cảng chuyên dùng cho KCN lọc dầu Vũng Rô.

+ Cảng Bãi Gốc: cảng nước sâu Bãi Gốc.

- Các khu công nghiệp: KCN Hòa Hiệp I và KCN Hòa Hiệp II; các KCN xây dựng mới bao gồm KCN Hóa dầu ở Hoà Tâm; KCN Lọc dầu; KCN đa ngành 1 và đa ngành 2; khu công nghệ cao.

- Khu vực bảo tồn: khu vực núi Đá Bia, Hòn Bà, núi Vũng Rô; núi Đèo Cả và khu vực Biển Hồ; vùng cảnh quan sinh thái vùng bán ngập ven sông.

- Khu vực cửa ngõ: nút giao thông giữa quốc lộ 29 (ĐT645B nâng cấp) và tuyến hành lang cao tốc Bắc-Nam; ngã ba đường tránh Tuy Hòa và quốc lộ 1A vào KKT Nam Phú Yên; đầu cầu Đà Nông; chân Đèo Cả...

Điều 4. Nguyên tắc chung quản lý quy hoạch kiến trúc

1. Quản lý sử dụng đất đô thị.

Các loại đất trong KKT phải được quản lý, sử dụng đúng mục đích, chức năng xác định trong quy hoạch chung đã được phê duyệt, hợp lý và tiết kiệm; không được lấn chiếm, chuyển đổi mục đích sử dụng trái phép. Các trường hợp thu hồi quỹ đất hai bên đường khi triển khai dự án tuyến giao thông, phải tổ chức đấu giá hoặc đầu thầu lựa chọn chủ đầu tư để khai thác hiệu quả quỹ đất.

2. Quản lý quy hoạch.

Tuân thủ các quy hoạch đã được phê duyệt; đảm bảo hoàn thiện đồng bộ hệ thống công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và dịch vụ công cộng; có giải pháp gắn kết chặt chẽ, hài hòa giữa các khu vực phát triển mới với các khu vực hiện có; có giải pháp bảo vệ, phát triển bền vững tài nguyên, cảnh quan, môi trường, thiên nhiên; gìn giữ di sản văn hóa, lịch sử và bản sắc truyền thống; đối với khu vực cải tạo, chỉnh trang: ưu tiên giải pháp đáp ứng nhu cầu tái định cư tại chỗ, cải thiện, nâng cao chất

lượng hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, dịch vụ công cộng, kiến trúc, cảnh quan và môi trường.

3. Quản lý kiến trúc, cảnh quan.

- Việc xây mới, cải tạo, chỉnh trang, sửa chữa và phá bỏ các vật thể kiến trúc, cây xanh trong khu công cộng, trong khuôn viên công trình và nhà ở có ảnh hưởng đến không gian, kiến trúc, cảnh quan thì phải xin phép cơ quan có thẩm quyền.

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

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

4. Quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật.

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

Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5. Khu vực biển và ven biển

1. Khu vực Đô thị Nam Tuy Hòa.

- Quy mô khoảng 570ha (gồm khu đô thị mới Nam thành phố Tuy Hòa quy mô: 394,06ha và khu dân cư phường Phú Đông và Phú Thạnh quy mô 175,94ha); dân số dự kiến khoảng 30.000 người dự kiến bố trí trong 2-4 đơn vị ở; tầng cao trung bình 3 tầng, mật độ xây dựng 35%; là khu đô thị xây dựng mới và hiện đại.

- Các chỉ tiêu chính về tầng cao trung bình, tối đa, chỉ giới xây dựng của các tuyến phố của khu đô thị mới Nam thành phố Tuy Hòa theo Quyết định 1283/QĐ-UBND ngày 20 tháng 7 năm 2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng đồ án Khu đô thị mới Nam thành phố Tuy Hòa, tỷ lệ 1/2000.

- Riêng, khu vực dân cư các phường Phú Đông và Phú Thạnh được chỉnh trang theo hướng hiện đại đối với khu dân cư hiện trạng giữ lại nằm trong các khu ổn định dân cư; các chỉ tiêu được áp dụng tại mục 2.10 Quy hoạch cải tạo, các khu vực cũ trong đô thị - Chương II - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng Việt Nam được ban hành theo Quyết định 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, xem nội dung trích tại Phụ lục kèm bản Quy định này.

2. Khu vực sân bay.

Quy mô 700ha; đạt cấp 4C, đảm bảo các quy định về tĩnh không và vùng cách ly (theo tiêu chuẩn ICAO).

3. Khu công nghệ cao.

Khu công nghệ cao quy mô 370ha nằm phía Nam sân bay Tuy Hòa, đảm bảo tuân thủ các tiêu chuẩn quy hoạch khu công nghệ; các chỉ tiêu Quy hoạch khu công nghệ được áp dụng tại mục 2.7 Quy hoạch không gian - Chương II - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng Việt Nam được ban hành theo Quyết định 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, xem nội dung trích tại Phụ lục kèm bản Quy định này.

4. Khu công nghiệp.

- KCN Hòa Hiệp 1 quy mô 101,5ha, mật độ xây dựng 45%, các chỉ tiêu chính KCN Hòa Hiệp 1 được áp dụng theo Quyết định 804/ ngày 13 tháng 7 năm 1999 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng “Phê duyệt quy hoạch chi tiết KCN Hòa Hiệp...”.

- KCN Hòa Hiệp 2 quy mô 106ha, mật độ xây dựng 45%, các chỉ tiêu chính khác của KCN Hòa Hiệp 2 sẽ được quy định cụ thể sau khi Ủy ban nhân dân tỉnh duyệt quy hoạch chi tiết KCN Hòa Hiệp 2.

5. Khu ở đô thị ven biển.

Quy mô khoảng 1.540ha dân số dự kiến khoảng 69.000 người; gồm các đơn vị ở: khu ở số 1, khu ở số 2, khu ở số 3, khu ở số 4, khu ở đô thị dịch vụ công nghiệp 1 và khu ở đô thị dịch vụ công nghiệp 2 là khu ở mới kết hợp ổn định dân cư và tái định cư, chủ yếu xây dựng thấp tầng từ 1,5-2 tầng, mật độ xây dựng trung bình từ 30-35%.

Xem **Biểu 1 - Các chỉ tiêu quy định về kỹ thuật khu ở đô thị ven biển** tại Phụ lục kèm bản Quy định này.

- Quy định về kiến trúc cảnh quan: dọc ven biển đoạn từ sân bay đến khu vực làng sinh thái bố trí các khu khách sạn, các trung tâm mua sắm, vui chơi giải trí kết hợp du lịch thể thao trên biển, đoạn Hòa Hiệp Trung là du lịch sinh thái nhà vườn kết hợp các vườn cây ăn quả, đoạn từ khu phi thuế quan đến cầu Đà Nông khuyến khích đầu tư biệt thự có chiều cao thấp (từ 7-10m), mật độ xây dựng thấp xen kẽ công viên và dải cây xanh ven bờ biển giành cho du lịch nghỉ dưỡng và các hoạt động ẩm thực.

6. Khu phi thuế quan.

Quy mô khoảng 320ha, bố trí phía Nam KCN Hoà Hiệp 2 gần cảng Bãi Góc, thuận lợi cho các hoạt động kinh tế đối ngoại; là khu vực kết hợp các hoạt động thương mại gắn với các hoạt động sản xuất công nghiệp; mô hình các xí nghiệp công

nghiệp trong khu phi thuế quan được tổ chức xây dựng giống trong khu thuế quan; các công trình xây dựng đảm bảo các yếu tố cao nhất về công nghệ sản xuất, giải pháp thiết kế phải thống nhất tạo nên quần thể kiến trúc hài hoà, cân đối linh hoạt và đa dạng, thể hiện đầy đủ, rõ ràng các yêu cầu và đặc điểm của dây chuyền công nghệ, đảm bảo các chỉ tiêu sử dụng đất cho việc tổ chức cây xanh trong các xí nghiệp, sử dụng hợp lý cây xanh, vườn hoa, tiểu địa hình, các kiến trúc nhỏ, để tạo nên một cảnh quan kiến trúc hiện đại nhưng mềm mại hài hoà với cảnh quan xung quanh; bên ngoài các KCN, phải xây dựng hàng rào bảo vệ, giải pháp xây dựng hàng rào nên kết hợp với trồng cây xanh.

7. Khu cây xanh sinh thái ven biển.

Quy mô 180ha tại khu vực ven biển trồng các thảm xanh ven biển rộng từ 50-100m là vùng rừng phòng hộ bảo vệ Khu kinh tế trong mùa mưa lũ, nguy cơ sóng thần và bão cát. Bảo tồn tối đa hệ sinh thái tự nhiên; dải bờ biển từ khu đô thị Nam thành phố Tuy Hòa đến cầu Đà Nông được quy hoạch trực cảnh quan ven biển, là không gian kết nối đô thị và biển, đồng thời kết nối các không gian khác nhau dọc theo bờ biển; tổ chức nhiều không gian mở từ đất liền ra biển tạo nên các hành lang thông thoáng kết hợp với các công viên xanh đưa các hoạt động chính của Khu kinh tế thông ra biển, đưa cảm giác biển vào sâu trong đất liền.

Điều 6. Khu vực núi phía Nam

- Núi Đá Bia, Hòn Bà, núi Vũng Rô, núi Đèo Cả và khu vực Biển Hồ: quy mô khoảng 710ha, kéo dài từ chân Đèo Cả đến núi cầu Sông Ván, đây là thung lũng nhỏ, biệt lập với các khu chức năng khác trong KKT Nam Phú Yên; phải có chiến lược khai thác đúng mức không làm ảnh hưởng đến cảnh quan mà vẫn đáp ứng khai thác phát triển kinh tế.

Xem **Biểu 2 - Quy hoạch khu bảo tồn, phát triển du lịch khu vực núi phía Nam** tại Phụ lục kèm theo bản Quy định này.

- Bảo tồn các khu di tích, giữ gìn thảm thực vật trên các dãy núi, là vùng bảo tồn cảnh quan thiên nhiên kết hợp với phát triển du lịch; bảo tồn nghiêm ngặt hệ sinh thái tự nhiên vùng núi trong KKT Nam Phú Yên, phải có đề án nghiên cứu riêng cho khu vực này, đề xuất khu vực cần bảo tồn, khu vực đệm và khu vực cho phép có thể khai thác phát triển.

- Đối với khu vực đệm và khu vực cho phép khai thác phát triển: chỉ tập trung chủ yếu vào mục đích du lịch; bổ sung đa dạng chủng loại động thực vật, tổ chức các loại hình du lịch núi; thám hiểm núi.

- Khu vực xung quanh khu vực đầm trũng hạn chế tối đa xây dựng bê tông hóa xung quanh đầm; tăng cường trồng cây xanh; cho phép xây dựng công trình trên mặt

đầm; diện tích xây dựng tối đa là 2% diện tích tự nhiên hồ, xây dựng các bến thuyền du lịch, các bến ngắm cảnh; khuyến khích các hoạt động thể dục thể thao và nuôi trồng thủy sản trên mặt nước.

- Khu du lịch Biển Hồ có vị trí đẹp tại chân Đèo Cả: là không gian giao hoà giữa núi - hồ - thung lũng; khi hoạt động đầu tư, phải xem xét toàn bộ các yếu tố cảnh quan các chức năng liên kết, tạo nên quần thể không gian vừa có ý nghĩa về văn hóa, du lịch thu hút du khách, vừa tạo những kiến trúc điểm nhấn có giá trị về nghệ thuật; nghiêm cấm các hành vi làm cản trở dòng suối chảy từ núi xuống; khuyến khích mở rộng những dòng chảy này.

Điều 7. Khu vực xã Hòa Xuân Nam, Hòa Tâm và Vũng Rô

1. Các Khu công nghiệp.

Khu vực phía Đông hành lang cao tốc Bắc-Nam dự kiến đến Hòa Tâm khoảng 855ha, phát triển các ngành công nghiệp đa ngành, công nghiệp kỹ thuật cao, đảm bảo các tiêu chuẩn quy phạm về thiết kế KCN.

Ngoài ra, KCN Hóa dầu Hòa Tâm có quy mô 1.300ha (trong đó cảng Bãi Gốc 220ha) gắn liền với cảng Bãi Gốc và KCN Lọc dầu Vũng Rô sẽ được tiếp cận trực tiếp với cảng Vũng Rô có quy mô 170ha.

Xem **Biểu 3 - Quy hoạch sử dụng đất các KCN khu vực Hòa Xuân Nam và Hòa Tâm** tại Phụ lục kèm theo bản Quy định này.

Các chỉ tiêu quy hoạch KCN được áp dụng tại mục 2.7 Chương II Quy hoạch không gian - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng Việt Nam được ban hành theo Quyết định 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

2. Cảng biển.

Với tính chất là cảng tổng hợp của địa phương; phần cảng chuyên dùng cho nhà máy lọc dầu Vũng Rô nằm dọc theo triền Đông Vũng Rô, dự kiến công suất đến năm 2025 là 4-5 triệu tấn/năm; quy mô diện tích 250ha.

Cảng Bãi Gốc: tính chất là cảng tự do phục vụ xuất, nhập khẩu của khu phi thuế quan và cảng chuyên dùng cho khu hóa dầu Hòa Tâm; công suất dự kiến đến năm 2025 là 7-8 triệu tấn/năm; quy mô diện tích 220ha; để không ảnh hưởng đến cảnh quan chung của khu vực núi Đá Bia, Vũng Rô khu vực hậu cảng tránh san lấp núi trên diện rộng, khuyến khích sử dụng các biện pháp kỹ thuật để giảm thiểu yếu tố bê tông hóa trên mặt bằng cảng, tăng cường các không gian xanh trên mặt bằng xây dựng cảng.

3. Khu đô thị và khu tái định cư Hòa Tâm.

Diện tích đất 60ha, có khả năng dung nạp khoảng 5.500 - 6.500 người; trong đó, đất ở khoảng 24,7ha chiếm 41% diện tích khu đất gồm có 04 loại nhà ở dự kiến:

- Biệt thự 7ha: bình quân 250 - 300 m²/hộ, khả năng dung nạp 240 đến 280 hộ, tầng cao trung bình 2,2 tầng, mật độ xây dựng (MĐXD) trung bình 40%.

- Nhà vườn 10,7ha: bình quân 200 - 250 m²/hộ. khả năng dung nạp 430 - 540 hộ, các khu nhà vườn có tầng cao trung bình 2,5 tầng, MĐXD trung bình 60%.

- Nhà liên kế 2,3ha: mỗi căn hộ có diện tích từ 125 - 150m², khả năng dung nạp 160 - 190 hộ; chỉ tiêu sử dụng đất bình quân mật độ xây dựng 90%; tầng cao trung bình 3; hệ số sử dụng đất trung bình 2,1.

- Nhà chung cư thấp tầng 4,7ha: khả năng dung nạp 380 - 400 hộ bố trí theo từng đơn nguyên, mật độ xây dựng trung bình 40%; tầng cao đến 5 tầng; hệ số sử dụng đất trung bình 1,6.

- Quy định về kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật: theo Quyết định 717/QĐ-UBND ngày 29 tháng 4 năm 2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên “Phê duyệt Đồ án quy hoạch xây dựng chi tiết tỉ lệ 1/2.000 khu tái định cư Phú Lạc, xã Hòa Hiệp Nam, huyện Đông Hòa, tỉnh Phú Yên”.

Điều 8. Khu vực Hòa Vinh

1. Trung tâm đô thị Hòa Vinh.

- Trung tâm hành chính: của toàn KKT Nam Phú Yên được bố trí tại khu đô thị Hòa Vinh, quy mô khoảng 12-15ha, gồm các công trình: Ủy ban nhân dân, trụ sở tổ chức Đảng, quảng trường hành chính và văn hóa khu đô thị mới, nhà văn hóa trung tâm, bảo tàng trung tâm, nhà triển lãm trung tâm, nhà hát lớn, thư viện trung tâm...; các công trình hành chính, văn hóa dự kiến xây dựng trên trục chính đô thị vuông góc với quốc lộ 1A.

- Trung tâm tổng hợp: gồm trung tâm thương mại, tài chính, ngân hàng, thông tin quốc tế...; quy mô 25-30ha; xây dựng thành quần thể kiến trúc hiện đại, cao tầng làm biểu trưng cho đô thị Hòa Vinh.

- Có kế hoạch điều chỉnh quy hoạch chi tiết khu đô thị Hòa Vinh phù hợp quy hoạch chung KKT Nam Phú Yên.

2. Khu đô thị Hòa Vinh.

Quy mô khoảng 945ha dân số dự kiến khoảng 44.000 người, dự kiến bố trí trong 3 khu ở: khu ở mật độ cao, khu ở mật độ trung bình và khu ở mật độ thấp, tầng cao trung bình 2,5 tầng, mật độ xây dựng 35% là khu đô thị xây dựng mới hiện đại.

Xem **Biểu 4 - Quy hoạch Khu đô thị Hòa Vinh đến năm 2025** tại Phụ lục kèm theo bản Quy định này.

- Các quy định về kiến trúc cảnh quan và các chỉ tiêu chính về quy hoạch - kiến trúc: mật độ xây dựng, hình thức kiến trúc, chiều cao công trình (trung bình, tối đa) chỉ giới xây dựng theo các tuyến phố của khu đô thị Hòa Vinh theo Đồ án Quy hoạch chung thị trấn Hòa Vinh (đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1501/QĐ-UBND ngày 27 tháng 9 năm 2006) và Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng trung tâm thị trấn Hòa Vinh, tỉ lệ 1/2.000 (đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1629/QĐ-UBND ngày 07 tháng 9 năm 2007).

3. Các khu dân cư hiện trạng cải tạo thuộc khu đô thị Hòa Vinh.

Quy mô khoảng 290ha; dân số dự kiến khoảng 12.000 người; gồm các đơn vị ở: khu dân cư hiện trạng cải tạo Hòa Tân Đông và khu dân cư hiện trạng cải tạo Hòa Xuân Đông - Hòa Xuân Tây, kết hợp ổn định dân cư và tái định cư, chủ yếu xây dựng nhà liên kế và nhà vườn tầng cao tối thiểu 1 tầng và tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng trung bình 25%.

Xem **Biểu 5 - Quy hoạch Khu dân cư hiện trạng cải tạo khu vực Hòa Vinh** tại Phụ lục kèm theo bản Quy định này.

- Giảm thiểu tối đa những ảnh hưởng do đô thị hóa tại các khu làng xóm bám dọc theo sông Bàn Thạch tổ chức thêm các không gian đệm, các vành đai xanh bảo vệ không gian kiến trúc cho các làng (tôn tạo, hoàn thiện các bụi tre, hào mương thoát nước tự nhiên, ruộng lúa, thảm cây xanh...).

- Cải tạo chỉnh trang theo hướng hiện đại đối với khu dân cư hiện trạng giữ lại nằm trong các khu ổn định dân cư; kết nối giao thông chính của làng với giao thông đô thị, xen cấy các khu dịch vụ phục vụ nhu cầu thiết yếu hàng ngày, tổ chức lại hệ thống giao thông trong khu vực làng, tách biệt giao thông dành cho xe cơ giới và đường ưu tiên cho người đi bộ.

- Bố trí nhiều không gian xanh công cộng trong làng, tận dụng tối đa mặt nước tự nhiên, đặc biệt là hướng mở từ sông Bàn Thạch; đường dành cho người đi bộ nên kết nối các không gian xanh với nhau, không gian xanh với khu trung tâm, không gian xanh với khu di tích hoặc khu dân cư.

- Hạn chế không tăng mật độ xây dựng và tầng cao, tăng diện tích cây xanh trong mỗi lô đất; khuyến khích hình thức bố cục không gian kiến trúc công trình theo lối làng xã cổ truyền thống, khuyến khích cải tạo đường trong làng, mở rộng mặt cắt đủ để đảm bảo nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Đối với các không gian rỗng trong làng: không lấn chiếm hồ ao hiện có, sử dụng thành không gian mở trồng cây xanh, tạo nên các khu vui chơi giải trí, hội hè cho khu dân cư, xây dựng các kiến trúc nhỏ như vườn, chòi nghỉ ngắm cảnh và tổ

chức đường đi bộ phục vụ sinh hoạt công đồng; tăng cường trồng cây xanh trong các ngõ phố, sử dụng loại cây đặc trưng vùng ven sông.

4. Trung tâm tiếp vận hàng hóa và thương mại dịch vụ đầu mối:

Tại Hoà Hiệp Trung, quy mô khoảng 115ha; nhà ga KKT Nam Phú Yên (gồm cả ga hàng hóa và ga hành khách), tổng kho hàng hóa, lưu giữ hàng hóa trung chuyển từ cảng Vũng Rô đến Tây Nguyên và các vùng phía Tây biên giới Việt Nam theo quốc lộ 25, quốc lộ 29 (ĐT645B nâng cấp) và ngược lại.

Tạo dựng kiến trúc đặc trưng cho công trình nhà ga KKT Nam Phú Yên; gắn kết hợp lý giữa giao thông công cộng, giao thông đối ngoại với các hoạt động thương mại dịch vụ đầu mối; thiết kế kiến trúc và cảnh quan xung quanh cụm công trình nhằm tạo thành tổ hợp kiến trúc đồng nhất hài hòa với cảnh quan đô thị khu vực lân cận.

Điều 9. Khu vực ven sông Đà Rằng và khu dân cư hiện trạng cải tạo Phú Lâm- Hòa Thành

1. Khu dân cư hiện trạng cải tạo Phú Lâm- Hòa Thành:

Khu vực dân cư hiện trạng cải tạo Phú Lâm - Hòa Thành quy mô khoảng 620ha, dân số dự kiến khoảng 19.000 người, kết hợp ổn định dân cư và tái định cư, chủ yếu xây dựng nhà liên kế và nhà vườn tầng cao tối thiểu 1 tầng và tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng trung bình 25%.

Khi KKT Nam Phú Yên đi vào hoạt động xây dựng, nhu cầu chuyển đổi ngành nghề sẽ diễn ra theo quá trình hình thành và phát triển các hoạt động phi nông nghiệp; một phần dân cư được tái định cư kết hợp với xây dựng khu đô thị mới quy hoạch các khu đô thị - khu dân cư đến 2025.

Xem **Biểu 6 - Các chỉ tiêu quy định về kỹ thuật** tại Phụ lục kèm theo bản Quy định này.

- Giảm thiểu tối đa những ảnh hưởng do đô thị hóa tại các khu làng xóm bám dọc theo sông Đà Rằng tổ chức thêm các không gian đệm, các vành đai xanh bảo vệ không gian kiến trúc cho các làng (tôn tạo, hoàn thiện các bụi tre, hào hoặc mương thoát nước tự nhiên, ruộng lúa, thảm cây xanh...).

- Kết nối giao thông chính của làng với giao thông đô thị, xen cấy các khu dịch vụ phục vụ nhu cầu thiết yếu hàng ngày, tổ chức lại hệ thống giao thông trong khu vực làng, tách biệt giao thông dành cho xe cơ giới và đường ưu tiên cho người đi bộ.

- Bố trí nhiều không gian xanh công cộng trong làng, tận dụng tối đa mặt nước tự nhiên, đặc biệt là hướng mở từ sông Bàn Thạch; đường dành cho người đi bộ nên

kết nối các không gian xanh với nhau, không gian xanh với khu trung tâm, không gian xanh với khu di tích hoặc khu dân cư.

2. Khu cây xanh sinh thái ven sông:

Là vùng sinh thái nông nghiệp sẽ là các hành lang xanh tạo cảnh quan và liên kết các khu chức năng trong Khu kinh tế. Khu cây xanh sinh thái ven sông nhằm mục đích tạo cảnh quan và cải tạo vi khí hậu.

Điều 10. Khu vực cây xanh sinh thái ven sông Bàn Thạch và Đà Nông

1. Khu du lịch sinh thái ven sông Bàn Thạch:

- Các quy định chung: hình thành vùng cảnh quan sinh thái ven sông kết hợp dịch vụ du lịch gắn liền với mặt nước với quy mô 100ha, xây dựng những quần thể nhà ở kết hợp dịch vụ nghỉ dưỡng tại khu vực đầm trũng ven sông Đà Nông. Xây dựng tại các cù lao giữa sông các khu resort với nhiều tiêu chuẩn từ 3-5 sao, phục vụ đa dạng các đối tượng nghỉ dưỡng tại khu du lịch.

- Các quy định về kiến trúc cảnh quan: khu vực xung quanh khu vực đầm trũng hạn chế tối đa các hoạt động xây dựng tạo bê tông hóa xung quanh đầm; tăng cường trồng cây xanh; cho phép xây dựng công trình trên mặt đầm; diện tích xây dựng tối đa là 2% diện tích tự nhiên của hồ; cho phép xây dựng các bến thuyền du lịch, các chòi ngắm cảnh; khuyến khích các hoạt động thể dục thể thao và nuôi trồng thủy sản trên mặt nước; các quy định khác tuân thủ các quy định ngành trong quy hoạch chi tiết và thiết kế công trình du lịch.

2. Cây xanh sinh thái ven sông Bàn Thạch:

Cây xanh sinh thái ven sông Bàn Thạch quy mô 1.295ha; vùng đầm trũng ngoài giá trị về mặt cảnh quan tự nhiên còn có chức năng thoát nước toàn bộ khu vực phía Nam KKT Nam Phú Yên trước khi ra biển; quá trình đầu tư xây dựng xung quanh khu vực này cần tuân thủ các nguyên tắc: hạn chế tối đa san lấp các lạch nước tự nhiên để xây dựng công trình; đối với các cụm du lịch khuyến khích xây dựng mô hình nhà, công trình nổi trên mặt nước; tăng cường nhiều loại cây xanh xung quanh đầm tạo không gian mới đa dạng và sinh động; khuyến khích các hoạt động du lịch, thể thao gắn với mặt nước; cấm bố trí các hoạt động gây ô nhiễm nguồn nước.

Điều 11. Các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật

1. Giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

+ Đường bộ: quốc lộ 1A lộ giới 52m, xây dựng các tuyến đường gom hai bên, hành lang bảo vệ 10-20m mỗi bên.

+ Đường cao tốc Bắc - Nam: dự kiến lộ giới tuyến đường cao tốc giai đoạn hoàn chỉnh là 100 - 120m; hành lang bảo vệ hai bên, mỗi bên 20 - 50m.

+ Nâng cấp ĐT645B thành quốc lộ 29: lộ giới rộng 56m; hành lang bảo vệ 10 - 20m mỗi bên.

+ Tuyến hành lang ven biển qua Phú Yên (đường Hùng Vương) mặt cắt ngang rộng từ 57m - 73m; đoạn qua núi Hòn Bà phải có taluy bảo vệ hai bên, mương thu nước, tránh sạt lở. hành lang bảo vệ mỗi bên 10m.

+ Hàm đường bộ Đèo Cả: phải đảm bảo hành lang bảo vệ hai bên, trên mặt đất nơi hầm đi qua và đoạn cửa hầm.

- Đường sắt: Tuyến đường sắt Bắc Nam hiện có, tuyến đường sắt cao tốc Bắc-Nam (đường đôi, khổ 1.435mm), tuyến đường sắt Tuy Hòa - Buôn Ma Thuột (cấp thiết kế là đường sắt cấp I, đường đơn khổ 1m); hành lang an toàn: theo quy định tại Điều 35. Hành lang an toàn giao thông đường sắt, Luật Đường sắt; các tuyến đường chính của Khu kinh tế cắt ngang đường sắt thì tổ chức giao thông khác cốt, xây dựng đường gom để hạn chế các tuyến đường nhánh cắt qua đường sắt, tổ chức các barie tại những đường ngang nhỏ.

- Đường thủy: Xây dựng hệ thống biển báo, phao tín hiệu, dẫn hướng đảm bảo tàu thuyền đi lại đúng luồng lạch, tăng hiệu quả an toàn giao thông đường thủy. Tăng cường tổ chức thực hiện quản lý tốt các loại phương tiện, có dự án nạo vét, cải tạo luồng lạch thường xuyên và định kỳ.

- Đường hàng không: quy mô 700ha; đạt cấp 4C, đảm bảo các quy định về tỉnh không, vùng cách ly (theo tiêu chuẩn ICAO).

- Ga đường sắt: xây dựng mới ga Hòa Vinh, dự kiến khu đất xây dựng ga và kho bãi phục vụ khu đô thị công nghiệp trung tâm Hòa Vinh khoảng 115ha. Có khoảng cây xanh cách ly phù hợp.

- Bến xe đôi ngoại: bố trí tại nút giao giữa quốc lộ 1A và quốc lộ 29 (ĐT645B được nâng cấp), diện tích 4-5ha.

- Bãi đỗ xe: diện tích xây dựng bãi đỗ xe tập trung trong Khu kinh tế đến năm 2025 khoảng 80ha; mỗi bãi đỗ xe xây dựng cho khoảng 300 chỗ đỗ với diện tích chiếm đất khoảng 1-1,5ha.

- Giao thông nội bộ khu kinh tế: các tuyến đường chính có mặt cắt ngang rộng từ 27 - 73m; đường khu vực: mặt cắt ngang rộng từ 20-25m.

2. Quy định về san nền và thoát nước mưa:

- San nền:

+ KCN đa ngành giáp đường quốc lộ 1A: cao độ xây dựng khống chế $\geq +4,00\text{m}$; KCN Hòa Tâm: cao độ xây dựng khống chế $\geq +5,20\text{m}$ phần nằm giáp biển và khu vực cửa sông Đà Nông; cao độ xây dựng khống chế $\geq +4,0\text{m}$ phần nằm phía sau.

+ Đối với khu dân dụng: khu vực chịu ảnh hưởng thủy văn sông Bàn Thạch: cao độ xây dựng khống chế $\geq +3,5\text{m}$.

+ Đối với phía Bắc sân bay chịu ảnh hưởng thủy văn sông Đà Rằng: cao độ xây dựng khống chế $\geq +3,4\text{m}$.

+ Khu vực dọc bờ biển có địa hình tương đối cao nên không chịu ảnh hưởng trực tiếp của triều cường kết hợp sóng trong bão nên chỉ cần san gạt cục bộ và chọn cao độ xây dựng khống chế $\geq +5,2\text{m}$.

+ Các khu dân cư, làng xóm hiện có cao độ nền $H_{\text{nền}} \geq +3,0\text{m}$ giữ nguyên, song đối với khu vực làng xóm phía hạ lưu sông Đà Nông có cao độ thấp $\geq +2,5\text{m}$, khuyến cáo khi có điều kiện nên nâng nền công trình tới cao độ $H_{\text{nền}} \geq +3,2\text{m}$ và xung quanh xây dựng tuyến đường bao quanh với cao trình thiết kế $H_{\text{nền}} \geq +3,2\text{m}$; đất đào dùng đắp cho các khu vực đô thị theo từng giai đoạn đầu tư; nền xây dựng công trình phải đảm bảo độ đầm chặt, độ ổn định của nền, đảm bảo độ dốc thoát nước mặt về phía các cống thu nước, đảm bảo khi khu vực hoàn thiện hệ thống thoát nước không bị ngập úng cục bộ.

- Thoát nước mưa: chọn hệ thống thoát nước mưa riêng; hướng thoát nước chính: ra mương rút, sông Đà Rằng, sông Bàn Thạch, sông Đà Nông, sau đó ra biển Đông; toàn bộ khu vực thiết kế được chia thành 3 khu vực chính:

+ Khu vực 1: nằm ở phía Tây mương rút, phía Nam giáp sông Bàn Thạch, phía Bắc giáp sông Đà Rằng gồm 2 lưu vực chính: thoát nước ra sông Đà Rằng và mương rút; thoát nước ra sông Bàn Thạch và mương rút.

+ Khu vực 2: nằm về phía Đông giáp ranh với biển, phía Tây giáp mương rút, phía Nam giáp sông Đà Nông, phía Bắc giáp mương rút gồm 2 lưu vực chính: thoát nước ra sông Đà Nông và biển; thoát nước ra sông Bàn Thạch và mương rút.

+ Khu vực 3: nằm về phía Nam sông Bàn Thạch, sông Đà Nông gồm 3 lưu vực chính: Thoát nước ra sông Bàn Thạch, sông Đà Nông và một phần ra biển; thoát nước ra sông Bàn Thạch; thoát nước ra biển.

- Công tác chuẩn bị kỹ thuật khác: cải tạo và nạo vét các lạch nước hạ lưu sông Đà Nông hình thành vùng cảnh quan sinh thái đầm trũng, kết hợp với cửa đóng mở hợp lý để ngăn nước mặn xâm nhập vào đất liền và tích nước cho mùa khô; nạo vét

định kỳ và kê bờ các đoạn suối, các hồ trong khu vực nghiên cứu. Xây kè, tường chắn tại các khu vực có nguy cơ sạt lở.

3. Cấp nước:

Các đối tượng dùng nước phải có đồng hồ đo lưu lượng để tránh thất thoát; đối với các hộ dân, không được lấy nước trực tiếp trên các tuyến ống truyền dẫn; đối với các công trình cao tầng cần có bể chứa và bơm tăng áp cục bộ; thường xuyên kiểm tra, bảo dưỡng mạng lưới tránh lấy nước trái phép và rò rỉ trên đường ống. Phạm vi bảo vệ nguồn nước:

- Đối với nguồn nước sông cấp nước: khoảng cách về phía thượng lưu là 500m, về phía hạ lưu là 200m; nghiêm cấm đào hố phân, rác, hố vôi, chăn nuôi, xả rác và nước thải sinh hoạt...

- Đối với nhà máy nước: trong phạm vi 30m kể từ chân tường các công trình xử lý phải xây tường rào bảo vệ bao quanh; bên trong tường rào không được xây dựng nhà ở, công trình vui chơi, sinh hoạt, vệ sinh, không được bón phân cho cây trồng và không được chăn nuôi súc vật.

- Đối với đường ống cấp nước: khoảng cách bảo vệ tối thiểu là 0,5m.

4. Cấp điện:

- Các công trình đầu mối:

+ Trạm 220kV KTT Nam Phú Yên: công suất định hình 2x250MVA.

+ Trạm 110kV Lọc dầu: công suất định hình 2x25MVA.

+ Trạm 110kV Hòa Hiệp 2: công suất định hình 2x40MVA.

+ Trạm 110kV KCN đa ngành: công suất định hình 2x63MVA.

+ Trạm 110kV Hàm Đèo Cả: công suất định hình 2x10MVA.

+ Trạm 110kV Hòa Hiệp: mở rộng nâng định hình 2x63MVA.

- Lưới điện: tuyến đz 220kV Tuy Hòa - Nha Trang: giữ nguyên hướng tuyến, nhánh rẽ vào trạm 220kV Khu kinh tế được xây dựng trên khu vực cây xanh, ít dân cư; các tuyến 110kV đi qua KCN đa ngành dự kiến đi theo hành lang cách ly đã quy hoạch dành cho đường điện; cải tạo cục bộ một số đoạn của đường dây 110kV hiện có đi trạm 110kV Hòa Hiệp để tạo không gian cảnh quan cũng như sử dụng đất hợp lý.

+ Lưới điện trung thế và chiếu sáng: đối với khu phi thuế quan, khu đô thị Hòa Vinh, khu du lịch ven biển, khu trung tâm đô thị sử dụng lưới điện trung thế đi ngầm; đối với các KCN xây dựng lưới 22kV đi nổi trên cột bê tông ly tâm.

+ Các khu vực ngoài đô thị có thể có thể sử dụng mạng điện trung thế đi nổi bọc cách điện đặt trên cột bê tông li tâm; kết cấu lưới điện sử dụng dạng mạch vòng vận hành hở, hạn chế sử dụng lưới điện hình tia; bán kính cấp điện trạm hạ thế không quá 300m trong đô thị, 500m ngoài đô thị; lưới điện chiếu sáng đô thị xây dựng mới phải sử dụng đèn hiệu suất cao và đảm bảo mỹ quan đô thị.

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

5. Thông tin liên lạc:

Tổng đài phải đặt tại nơi tập trung mật độ thuê bao; hệ thống dây, cột, cáp, tủ... không che chắn mặt đứng của các công trình kiến trúc; cấm xây dựng các công trình kiến trúc trong hành lang và phạm vi bảo vệ an toàn các tuyến đường dây thông tin, cấm việc tự ý đấu nối, đào cáp... sử dụng thông tin bừa bãi; cáp truyền dẫn sử dụng cáp quang đơn mode, đi ngầm; hệ thống cống bể phải đảm bảo độ ổn định tránh các tác động bên ngoài; độ dốc tuyến cống là 0,2-0,3%; nắp bể cáp đảm bảo tiêu chuẩn kỹ thuật của ngành TC30-05-2002-KT tùy theo tải trọng nhưng phải giữ được cảnh quan đô thị; khoảng cách giữa cống cáp với các công trình khác (cấp nước, cấp điện, thoát nước...) phải đảm bảo kỹ thuật của ngành bưu chính - viễn thông quy định; tủ, hộp cáp, cabin điện thoại phải đảm bảo an toàn mỹ quan và thuận tiện cho lắp đặt, bảo dưỡng và cung cấp dịch vụ; khi vị trí các tủ, hộp cáp nằm trên công trình công cộng phải được sự đồng ý của chính quyền địa phương hoặc sở giao thông công chính; khoảng cách các hộp cáp phải cách mặt đất không nhỏ hơn 2,5m.

6. Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

- Thoát nước thải: Khu vực đô thị sử dụng hệ thống thoát nước hỗn hợp (kết hợp hệ thống thoát nước riêng ở các khu vực đô thị mới và cải tạo hệ thống thoát nước chung thành hệ thống thoát nước nửa riêng ở các khu vực đô thị cũ); khu vực dân cư nông thôn sử dụng hệ thống thoát nước chung; các KCN tập trung sử dụng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn; độ dốc tối thiểu 1/D; độ chôn sâu đáy cống tối thiểu là 0,7m tính từ đỉnh cống; độ sâu chôn cống lớn nhất là 4m; tại các vị trí có độ sâu chôn ống 4m bố trí các trạm bơm chuyên tiếp; trạm bơm chuyên tiếp bố trí kiểu trạm xây chìm với bơm nước thải kiểu ước; đường ống áp lực chôn sâu 1m tính tới đỉnh ống.

- Giải pháp xử lý nước thải:

+ Nước thải sinh hoạt của các khu vực đô thị tập trung sau khi xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại được đưa về các trạm xử lý nước thải tập trung để xử lý đạt loại B của tiêu chuẩn TCVN 7222-2002 được xả vào nguồn tiếp nhận.

+ Nước thải sinh hoạt của các khu vực làng xóm các cụm dân cư độc lập và khu du lịch được xử lý cục bộ bằng bể tự hoại rồi xả vào hệ thống thoát nước mưa.

+ Nước thải công nghiệp được xử lý sơ bộ tại từng xí nghiệp để khử hết chất độc hại trước khi xả vào hệ thống thoát nước chính; nước thải KCN được đưa về các trạm xử lý nước thải tập trung để xử lý đạt loại B của tiêu chuẩn TCVN 5945-2005 được xả vào nguồn tiếp nhận.

+ Các dự án triển khai trước khi hệ thống thu gom và xử lý nước thải chung hình thành cần có hệ thống thu gom và xử lý nước thải cục bộ riêng nhưng phải tuân thủ quy hoạch về hướng và cao độ các điểm đầu nối để tiện cho việc đầu nối.

- Quản lý chất thải rắn: chất thải rắn sinh hoạt được phân loại tại nguồn; chất thải rắn công nghiệp và y tế được thu gom và xử lý riêng tại:

+ Khu liên hợp xử lý chất thải rắn thành phố Tuy Hòa (30ha), nhà máy xử lý chất thải rắn: 10ha – công suất: 200 tấn/ngày, bãi chôn lấp chất thải rắn: 20ha - tổng công suất chôn lấp: 4 triệu m³ (nằm ngoài ranh giới thiết kế).

+ Khu xử lý chất thải rắn Đông Hòa bãi chôn lấp chất thải rắn: 15ha - tổng công suất chôn lấp 2 triệu m³ (nằm ngoài ranh giới thiết kế).

- Nghĩa trang: Đóng cửa các nghĩa trang hiện có cải tạo thành công viên nghĩa trang hoặc di dời về nghĩa trang tập trung theo quy hoạch; nghĩa trang Thạch Châm (xã Hòa Xuân Tây, huyện Đông Hòa), mở rộng quy mô 50ha, phạm vi phục vụ: KKT Nam Phú Yên và vùng phụ cận; công nghệ: địa táng; thời gian sử dụng 50 năm (nằm ngoài ranh giới thiết kế).

Chương III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 12. Sở Xây dựng, Ban quản lý Khu kinh tế Phú Yên, UBND huyện Đông Hòa, UBND thành phố Tuy Hòa giúp Ủy ban nhân dân tỉnh hướng dẫn, đôn đốc việc triển khai thực hiện quản lý xây dựng KKT Nam Phú Yên theo các quy định tại bản Quy định này.

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

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

Điều 13. Mọi vi phạm các điều khoản của bản Quy định này tùy theo mức độ sẽ bị xử lý trách nhiệm hành chính hoặc truy cứu hình sự.

Điều 14. Đồ án Quy hoạch chung KKT Nam Phú Yên và bản Quy định này được lưu tại: Bộ Xây dựng, UBND tỉnh Phú Yên, Sở Xây dựng tỉnh Phú Yên, Ban quản lý Khu kinh tế Phú Yên, UBND huyện Đông Hòa, UBND thành phố Tuy Hòa./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Phạm Đình Cự

PHỤ LỤC

(Kèm theo Quy chế quản lý xây dựng theo Đồ án Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nam Phú Yên đến năm 2025, ban hành theo Quyết định số 923/QĐ-UBND ngày 13 tháng 7 năm 2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên)

Biểu 1. Các chỉ tiêu quy định về kỹ thuật khu ở đô thị ven biển

TT	Danh mục	Đất XD đô thị (ha)	Đất đơn vị ở 2025 (ha)	Đất trung tâm dịch vụ đô thị (ha)	Đất cây xanh công viên (ha)	Đất giao thông		Đất các loại chức năng khác	Dự kiến đơn vị ở	Dân số (người)	Chỉ tiêu đất đơn vị ở trung bình (m ² /người)	MĐXD brutô tối đa đất đơn vị ở (%)	Tầng cao tối đa, tối thiểu
						117	145						
	Khu đô thị dịch vụ ven biển	1.540	931	53	46	117	145	248	8	69.000	135	30	
1	Khu ở số 1 (khu O1)	330	208	18	10				1	17.000	122	30	2-5
2	Khu ở số 2 (khu O2)	220	136	10	6				1	10.000	136	30	2-5
3	Khu ở số 3 nhà vườn kết hợp du lịch (khu O3)	380	190	6	7				1	10.000	190	15	2-5
4	Khu ở số 4 (khu O4)	145	94	5	8				1	7.000	135	35	2-9
5	Khu ở đô thị dịch vụ công nghiệp 1	295	192	9	8				2	16.000	120	35	2-9
	<i>Khu ở mật độ cao</i>	<i>165</i>											
	<i>Khu ở hỗn hợp</i>	<i>130</i>											
6	Khu ở đô thị dịch vụ công nghiệp 2	170	111	5	7				2	9.000	123	35	2-9
	<i>Khu ở mật độ cao</i>	<i>83</i>											
	<i>Khu ở hỗn hợp</i>	<i>87</i>											

Biểu 2. Quy hoạch khu bảo tồn, phát triển du lịch khu vực núi phía Nam

TT	Hạng mục	Diện tích (ha)			MĐXD bruto tối đa (%)	Tầng cao xây dựng tối đa
		Tổng	Đến 2015	Đến 2025		
		710	460	250		
D1	Khu du lịch di tích núi Đá Bia	100	100	0	3	1
D4	Các điểm du lịch Đập Hàn - sinh thái Đèo Cả	30	30	0	5	3
D5	Khu du lịch Biên Hồ	580	330	250	3	15

Biểu 3. Quy hoạch sử dụng đất các Khu công nghiệp khu vực Hòa Xuân Nam và Hòa Tâm

Ký hiệu	Hạng mục	Diện tích đất (ha)			MĐXD bruto tối đa (%)	Dự báo lao động (người)		
		Tổng đến 2025	Đến 2015	Đến 2025		Tổng	Đến 2015	Đến 2025
CN4	Tổ hợp Lọc dầu Hòa Tâm	1.080	1.080		35	32.400	27.000	5.400
CN5	Nhà máy lọc dầu Vũng Rô	170	170		35	8.500	4.250	4.250
CN6	KCN đa ngành 1 (có trung tâm đào tạo 25 ha)	435	160	275	50	17.400	3.375	14.025
CN7	KCN đa ngành 2	420	420		50	16.800		16.800

Biểu 4. Quy hoạch Khu đô thị Hòa Vinh đến năm 2025

Danh mục	Đất xây dựng đô thị (ha)	Đất đơn vị ở 2025 (ha)	Số đơn vị ở dự kiến	Dân số (người)	Chỉ tiêu đất đơn vị ở trung bình (m ² / người)	MĐXD brutto tối đa đất đơn vị ở (%)	Tầng cao tối đa, tối thiểu
Khu đô thị Hòa Vinh	945	494	4	44.000	112	35	2-22
Khu ở mật độ cao		247		23.000	107		
Khu ở mật độ trung bình		174		15.000	116		
Khu ở mật độ thấp		73		6.000	122		

Biểu 5. Quy hoạch khu dân cư hiện trạng cải tạo khu vực Hòa Vinh

TT	Danh mục	Đất xây dựng đô thị (ha)	Đất đơn vị ở 2025 (ha)	Đất trung tâm dịch vụ đô thị (ha)	Đất cây xanh, công viên (ha)	Đất giao thông	Các loại đất chức năng khác	Số đơn vị ở dự kiến	Dân số (người)	Chỉ tiêu đất đơn vị ở trung bình (m ² /người)	MĐXD bruttô tối đa đất đơn vị ở (%)	Tầng cao tối đa, tối thiểu
1	Khu dân cư hiện trạng cải tạo Hòa Tân Đông	90	54	3	3	8		1	4.000	135	25	1-5
2	Khu dân cư hiện trạng cải tạo Hòa Xuân Đông- Hòa Xuân Tây	200	120	7	8	22		1	8.000	150	25	1-5

Biểu 6. Các chỉ tiêu quy định về kỹ thuật

TT	Danh mục	Đất xây dựng đô thị (ha)	Đất đơn vị ở 2025 (ha)	Đất trung tâm dịch vụ đô thị (ha)	Đất cây xanh, công viên (ha)	Đất giao thông	Các loại đất chức năng khác	Số đơn vị ở dự kiến	Dân số (người)	Chỉ tiêu đất đơn vị ở trung bình (m ² /người)	MĐXD bruttô tối đa đất đơn vị ở (%)	Tầng cao tối đa, tối thiểu
1.2	Khu dân cư hiện trạng cải tạo Phú Lâm - Hòa Thành...	620	310	12	25	56	219	2	19.000	163	25	1-5