

Số: /QĐ-UBND

Lạng Sơn, ngày tháng 01 năm 2022

### QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu trung chuyển hàng hóa thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (giai đoạn 2)

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

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

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

*Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;*

*Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Quyết định số 1578/QĐ-UBND ngày 01/9/2015 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu Trục trung tâm Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn, tỷ lệ 1/2000;*

*Căn cứ Quyết định số 357/QĐ-UBND ngày 03/3/2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Khu Trung chuyển hàng hóa thuộc khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn; Quyết định số 1936/QĐ-UBND ngày 04/10/2018 về việc phê duyệt điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án Khu trung chuyển hàng hóa thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn;*

*Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 465/BC-SXD ngày 31/12/2021.*

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu trung chuyển hàng hóa thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (giai đoạn 2) như sau:

1. Phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch

a) Vị trí, phạm vi ranh giới: khu đất quy hoạch thuộc xã Phú Xá và xã Thụy Hùng, huyện Cao Lộc. Phạm vi ranh giới như sau:

- Khu A: khu vực phía Bắc tại địa phận xã Phú Xá:
  - + Phía Bắc giáp Khu tái định cư và dân cư dự án Khu trung chuyển hàng hóa;
  - + Phía Nam giáp Khu trung chuyển hàng hóa giai đoạn 1;
  - + Phía Đông giáp chỉ giới xây dựng Trục trung tâm (Quốc lộ 1A cũ);
  - + Phía Tây giáp hành lang đường sắt.
- Khu B: khu vực phía Nam tại địa phận xã Thụy Hùng:
  - + Phía Bắc giáp Khu trung chuyển hàng hóa giai đoạn 1;
  - + Phía Nam giáp hành lang đường sắt;
  - + Phía Đông giáp chỉ giới xây dựng Trục trung tâm (Quốc lộ 1A cũ);
  - + Phía Tây giáp hành lang đường sắt.
- c) Quy mô quy hoạch:
  - Tổng diện tích quy hoạch là 136,97 ha, trong đó:
    - + Quy mô diện tích các khu chức năng giai đoạn 1 đã được lập quy hoạch 58.15ha;
    - + Quy mô diện tích giai đoạn 2 là 88,82 ha.
  - Quy mô lao động:
    - + Giai đoạn 1: số người làm việc khoảng 1.000 người;
    - + Giai đoạn 2: số người làm việc khoảng 4.500 người.

## 2. Mục tiêu

- Cụ thể hóa quy hoạch phân khu Trục trung tâm Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn; quy hoạch tổng mặt bằng, sử dụng đất đai hợp lý, khai thác hiệu quả tiềm năng về đất đai; hình thành tổ hợp có không gian quy hoạch - kiến trúc hài hòa, khớp nối các giai đoạn của dự án đảm bảo có sự kết nối đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu, khu vực liền kề;

- Làm cơ sở pháp lý để triển khai các tiểu dự án thành phần đầu tư xây dựng đồng bộ; quản lý và xây dựng theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

3. Tính chất: là khu kiểm tra, kiểm soát, giám sát các thủ tục hải quan, khu vực trung chuyển hàng hóa xuất khẩu, nhập khẩu tại Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn; khu kinh tế tổng hợp, dịch vụ thương mại và xuất khẩu, nhập khẩu.

4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu: chi tiết theo Phụ lục 01 kèm theo.

## 5. Quy hoạch sử dụng đất

- Bao gồm các khu chức năng: đất xây dựng khu dịch vụ logistics - nhà máy sản xuất nhỏ; đất xây dựng khu bãi trung chuyển, lưu chứa container; đất xây dựng khu logistics/ kho lưu chứa hàng rời; đất xây dựng ga hàng hóa; đất cây xanh; đất hạ tầng kỹ thuật; đất giao thông, bãi đỗ xe và đất dự trữ giao thông đối ngoại.

- Bảng cân bằng đất đai, quy hoạch sử dụng đất: Chi tiết theo Phụ lục 2

kèm theo.

## 6. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan

- Bố cục không gian kiến trúc toàn khu: có bố cục không gian trung tầng từ phía đường quốc lộ và đường liên khu vực thấp dần vào trong. Các công trình văn phòng, dịch vụ trung tầng đón các hướng nhìn quan trọng từ quốc lộ và đường liên khu vực. Các công trình kho tàng thấp tầng và sân bãi ở phía trong khu đất:

+ Khu vực kiến trúc cảnh quan văn phòng, dịch vụ công cộng: chủ yếu là các công trình trung tầng (3- 5 tầng) kiến trúc hiện đại, tạo diện mạo không gian kiến trúc cảnh quan dọc theo các trục đường lớn và nút giao thông lập thể.

+ Khu vực kiến trúc cảnh quan kho tàng: là không gian mang tính đặc thù, phản ánh tính chất, chức năng chính của Khu trung chuyên hàng hóa. Hệ thống nhà kho tiêu chuẩn, bố cục kiểu song song theo mô đun, kiến trúc hiện đại. Toàn bộ khu bến bãi được hạ cốt vỉa hè tạo sự cơ động cho các phương tiện chuyên chở và trang thiết bị bốc dỡ hàng hóa hoạt động. Bãi tập kết container bố trí tại trung tâm khu đất gần khu kiểm hóa giai đoạn 1.

+ Tổ chức bãi đỗ xe kết hợp với các khu cây xanh, sân bãi tạo thành khu vực không gian mở thông thoáng. Tại các cổng ra vào, bố trí vịnh đậu xe để đảm bảo không ảnh hưởng đến giao thông khu vực.

+ Khu vực cây xanh được bố trí bao bọc xung quanh khu đất tạo thành dải cây xanh cảnh quan, đồng thời hạn chế việc ảnh hưởng tiếng ồn, khói bụi với khu vực bên ngoài khu đất.

- Các tuyến, trục cảnh quan và điểm nhấn không gian chính:

+ Các tuyến đường quốc lộ và đường liên khu vực qua phía Bắc khu đất được bố trí các công trình như khu văn phòng, trung bày, giới thiệu hàng hóa xuất nhập khẩu... với kiến trúc hiện đại, cao tầng tạo không gian kiến trúc cảnh quan cho khu vực.

+ Điểm nhấn không gian chính theo các trục đường lớn và nút giao thông vào khu là các toà nhà văn phòng cao 03 - 05 tầng nằm ở phía Đông Nam và Bắc khu đất

- Hệ thống cây xanh, không gian mở:

+ Hệ thống cây xanh tổ chức theo dạng tuyến, liên kết với nhau thành hệ thống liên tục đảm bảo về cảnh quan và giá trị sử dụng.

+ Không gian mở tại các nút giao thông vào khu, hướng ra các đường giao thông đối ngoại, bố trí không gian cây xanh, bãi đỗ xe. Tạo điểm nhấn là màn hình led quảng cáo cỡ lớn, đón hướng nhìn đa chiều từ đường giao thông đối ngoại.

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

a) Quy hoạch giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

+ Đường trục trung tâm theo quy hoạch phân khu 1/2000 khu kinh tế cửa

khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn đã được phê duyệt có đường chính, lòng đường 2x11.0m, phân cách giữa 3.0m; đường gom, lòng đường 2x3.0m, phân cách giữa 2x1.0m.

+ Đường cao tốc Bắc Giang - Lạng Sơn; quy mô tuyến đường với lòng đường 2x10.0m; phân cách giữa 2.0m. Kết nối với dự án bằng những nút giao thông phù hợp với tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành.

+ Tuyến đường sắt Hà Nội - Lạng Sơn - Đồng Đăng nằm phía Tây Nam dự án, tiếp giáp xuyên suốt theo chiều dài dự án.

- Giao thông nội bộ: có 04 mặt cắt:

+ Mặt cắt 1-1: lòng đường 2x8.0m, vỉa hè 2x5.0m;

+ Mặt cắt 2A-2A: lòng đường 2x8.0m, vỉa hè 1 bên 5.0m;

+ Mặt cắt 2B-2B: lòng đường 2x13.0m;

+ Mặt cắt 2C-2C: lòng đường 13.0m+8.0m, vỉa hè 1 bên 5.0m;

*(Bảng thống kê khối lượng giao thông tại Phụ lục 3 kèm theo).*

- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng:

+ Chỉ giới đường đỏ: xác định chỉ giới đường đỏ được xác định trên mặt cắt cụ thể từng tuyến, được minh họa theo mặt cắt ngang điển hình.

+ Chỉ giới xây dựng: được xác định bằng khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ. Trị số khoảng lùi phụ thuộc vào cấp đường, tính chất đường, công trình dọc trên đường. Chi tiết xem trên bản vẽ “Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật).

c) Quy hoạch san nền:

- Nguyên tắc thiết kế: kết hợp hài hòa cao độ nền khu vực hiện hữu và cao độ nền của khu đất quy hoạch xây dựng mới đảm bảo thoát nước mặt tốt, chiều cao nền phù hợp với không gian kiến trúc, cảnh quan và đặc thù của dự án.

- Thoát nước mặt thuận lợi cho dự án và đảm bảo tiêu thoát nước cho khu vực dân cư lân cận;

- Giải pháp thiết kế san nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế, san nền lô đất theo cao độ tim đường; đảm bảo kết nối cao độ hài hòa với các khu dân cư xung quanh; các vị trí chênh cốt trong lô đất và đường giao thông, vị trí chênh cốt giáp ranh giới sẽ được xử lý bằng taluy, tường chắn kết hợp taluy. Khối lượng đào đắp cơ bản cân bằng, đất thừa rất ít có thể tận dụng đắp vào khu vực đất cây xanh để trồng cây.

d) Quy hoạch thoát nước mưa:

- Sử dụng hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn, hoạt động theo chế độ tự chảy, đảm bảo thu hết và thoát nhanh;

- Lưu vực tính toán toàn dự án, chia làm 3 lưu vực:

+ Lưu vực 1: phía Bắc dự án thoát theo địa hình tự nhiên về phía Đông Bắc, sau đó chảy ra sông qua cửa xả.

+ Lưu vực 2: phía Tây dự án thoát theo địa hình tự nhiên về phía đường

hiện trạng QL1, thu gom vào cống mương sau đó chảy ra sông qua cửa xả.

+ Lưu vực 3: phía Nam và phía Đông dự án thoát theo địa hình tự nhiên về phía Đông, sau đó đầu nối vào giai đoạn 1 chảy ra sông qua cửa xả.

đ) Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước được cấp cho dự án được lấy từ trạm cấp nước xây dựng trên khu đất hạ tầng thuộc giai đoạn 1 đã phê duyệt. Tổng công suất 4.350 m<sup>3</sup>/ngđ (giai đoạn 1 là 600m<sup>3</sup>/ngđ).

- Mạng lưới đường ống: mạng 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) Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn:

- Hệ thống thoát nước sử dụng là hệ thống thoát nước riêng, nước mưa thoát độc lập với hệ thống nước thải.

- Tổng công suất nước thải 2.500 m<sup>3</sup>/ng.đ (bao gồm cả 2 giai đoạn, trong đó giai đoạn 1 là 180m<sup>3</sup>/ngđ), nước thải được thu gom theo các tuyến cống nội bộ sau đó thoát về trạm xử lý tại khu đất hạ tầng của dự án. Nước thải sau khi xử lý đạt các tiêu chuẩn về vệ sinh môi trường được xả vào hệ thống thoát nước mưa.

- Tổng nhu cầu xử lý chất thải rắn 16,0 tấn; lượng rác thải này sẽ được đưa về khu xử lý chất thải tập trung theo quy định.

g) Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng đường giao thông:

- Tổng công suất tính toán của toàn khu vực khoảng: 14.523kVA. Nguồn điện cấp cho dự án trước mắt được đầu nối với các tuyến điện 35kV hiện trạng của khu vực. Về lâu dài sẽ đầu nối với tuyến đường dây 22kV theo quy hoạch phân khu trên vỉa hè tuyến đường trục trung tâm phía Đông dự án.

- Lưới điện trung thế phân phối điện cho các trạm biến áp khu vực là lưới điện có cấp điện áp tiêu chuẩn 35(22)kV, đầu tư xây dựng mạng cáp ngầm có kết cấu theo dạng mạng mạch vòng vận hành hở. Phương án vận hành cụ thể sẽ được chính xác hóa khi lập dự án chi tiết.

- Dự kiến bố trí 8 trạm biến áp cấp điện áp 35(22)/0,4kV, công suất từ 750kVA đến 2500kVA trong ranh giới quy hoạch để cấp điện cho dự án.

- Lưới hạ thế có cấp điện áp 380/220V. Lưới điện hạ thế gồm: các tuyến cáp ngầm 0,6/1kV xuất phát từ các lộ ra hạ thế của trạm biến áp đến các tủ điện tổng để phân phối điện cho các nguồn tiêu thụ.

- Chiếu sáng đường dùng đèn sodium cao áp (hoặc đèn Led tương đương) làm nguồn sáng để chiếu sáng đường đi, vườn hoa.

h) Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Tổng số thuê bao của dự án khoảng 1.350 thuê bao.

- Đáp ứng các yêu cầu và đối tượng sử dụng dịch vụ và tiến độ thực hiện dự án nói trên, nên lựa chọn xây dựng mạng truyền thông theo công nghệ định hướng NGN.

## 8. Đánh giá tác động môi trường chiến lược

- Dự báo và đánh giá tác động tới các thành phần môi trường: tác động đến môi trường kinh tế xã hội, văn hóa - lịch sử; môi trường nước; môi trường không khí; môi trường đất; chất thải rắn; hệ sinh thái;

- Đánh giá tổng hợp các tác động tới môi trường của đề án quy hoạch.

- Giải pháp phòng ngừa và giảm thiểu các tác động tiêu cực: các giải pháp công nghệ bảo vệ môi trường; giải pháp quản lý, kiểm soát môi trường;

- Chương trình quan trắc và giám sát môi trường: mục tiêu của quan trắc môi trường; nội dung quan trắc môi trường.

9. Các giải pháp tái định cư và dân cư dự án: được thực hiện theo dự án riêng.

## **Điều 2.** Tổ chức thực hiện

### 1. UBND huyện Cao Lộc có trách nhiệm:

- Chủ trì, tổ chức công bố công khai quy hoạch; tiếp nhận, quản lý hồ sơ, tài liệu được giao và quản lý thực hiện các nội dung: không gian, kiến trúc cảnh quan, sử dụng đất, xây dựng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Phối hợp với Công ty cổ phần Khu trung chuyển Lạng Sơn tổ chức triển khai cắm mốc giới đề án quy hoạch chi tiết trong khu vực dự án.

2. Sở Xây dựng, UBND huyện Cao Lộc cập nhật các nội dung đề án quy hoạch chi tiết vào các đề án quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng có liên quan.

3. Công ty cổ phần Khu trung chuyển Lạng Sơn (Nhà đầu tư) có trách nhiệm bàn giao hồ sơ, tài liệu quy hoạch chi tiết được phê duyệt cho Sở Xây dựng, UBND huyện Cao Lộc, UBND xã Phú Xá, UBND xã Thụy Hùng để quản lý theo quy định. Tổ chức lập, phê duyệt hồ sơ mốc giới và phối hợp với UBND huyện Cao Lộc tổ chức triển khai cắm mốc giới đề ngoài thực địa theo quy hoạch.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Công Thương, Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng – Lạng Sơn, Chủ tịch UBND huyện Cao Lộc và Người đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần Khu trung chuyển Lạng Sơn chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

### **Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Ban Kinh tế - Ngân sách (HĐND tỉnh);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- C, PCVP UBND tỉnh, các Phòng CM, Trung tâm TH-CB;
- Lưu: VT, KT(HVTr).

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

**Lương Trọng Quỳnh**



**Phụ lục 1: Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu**  
(Kèm theo Quyết định số 92 /QĐ-UBND ngày 12 /01/2022 của UBND tỉnh)

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu	Quy mô
<b>I</b>	<b>Dự báo số người làm việc</b>	<b>Người</b>		<b>4.500</b>
<b>II</b>	<b>Đất đai</b>			
<i>Căn cứ chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của khu công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, kho tàng QCXDVN 01:2021/BXD</i>				
1	Đất quy hoạch giai đoạn 2	ha		<b>88,82</b>
2	Đất xây dựng kho tàng, bến bãi, dịch vụ Logistiscs – Nhà máy sản xuất nhỏ;	ha		54,5
3	Đất công trình đầu môi hạ tầng kỹ thuật (Theo QH toàn khu chủ yếu bố trí ở GĐ1)	%	≥ 1	1
4	Đất giao thông, bãi đỗ xe	%	≥ 10	22
5	Đất cây xanh, ta luy	%	≥ 10	10,9
<b>III</b>	<b>Chỉ tiêu sử dụng đất</b>			
1	Số tầng cao công trình	Tầng	01-03	
2	Mật độ xây dựng:	%	20-65	
3	Hệ số sử dụng đất	Lần	0,20-1,95	
<b>IV</b>	<b>Cơ sở hạ tầng kỹ thuật</b>			
1	Cấp điện			
<i>Căn cứ chỉ tiêu cấp điện cho công trình công cộng, thương mại dịch vụ, kho tàng theo QCXDVN 01:2021/BXD</i>				
	- Trung chuyển và lưu chứa container, hàng rời, ga hàng hóa	KW/ha	50	
	- Dịch vụ Logistics - Nhà máy sản xuất nhỏ	KW/ha	120	
	- Cây xanh, giao thông, bãi đỗ xe	W/m <sup>2</sup>	1	
	- Trung chuyển và lưu chứa container, hàng rời, ga hàng hóa	KW/ha	50	
2	Cấp nước			
<i>Căn cứ chỉ tiêu cấp thoát nước cho đô thị loại IV theo QCXDVN 01:2019/BXD</i>				
	- Cấp nước sinh hoạt	l/người/ng.đ	80÷100	
	- Đất hành chính, thương mại dịch vụ	l/m <sup>2</sup> /ng.đ	2,0	
	- Đất dịch vụ Logistiscs – Nhà máy sản xuất nhỏ	l/m <sup>2</sup> /ng.đ	2,5	
	- Logistics/ kho lưu chứa hàng rời, ga hàng hóa	l/m <sup>2</sup> /ng.đ	2,0	
	- Đất cây xanh	l/m <sup>2</sup> .ng.đ	3÷4	
	- Đất giao thông	"	0,5÷1,5	
3	Thoát nước	% tiêu chuẩn nước cấp	80÷100	
4	Chất thải rắn			
<i>Căn cứ chỉ tiêu tỉ lệ thu gom chất thải rắn cho đô thị loại IV theo QCXDVN 01:2021/BXD</i>				
	- Chất thải rắn khu vực	Kg/người.ng.đ	0,9	
	- Chất thải rắn sản xuất	Tấn/ha.ng.đ	0,3	



**Phụ lục 2: Bảng thống kê chi tiết sử dụng đất**  
(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày /01/2022 của UBND tỉnh)

**Bảng 1. Bảng cân bằng sử dụng đất trong phạm vi quy hoạch**

STT	Loại đất	Diện tích Khu A (m <sup>2</sup> )	Diện tích Khu B (m <sup>2</sup> )	Diện tích toàn khu (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>A</b>	<b>Khu trung chuyển hàng hóa giai đoạn 2</b>	<b>598.369</b>	<b>274.585</b>	<b>872.954</b>	<b>100,0</b>
I	Đất Khu dịch vụ Logistics, nhà máy sản xuất nhỏ	261.870	108.075	369.945	42,4
II	Đất bãi trung chuyển và lưu chứa Container	86.346		86.346	9,9
III	Khu Logistics/ kho lưu chứa hàng rời		19.120	19.120	2,2
IV	Đất cây xanh	38.346	56.579	94.925	10,9
V	Đất Ga hàng hóa	60.094		60.094	6,9
VI	Đất giao thông, bến bãi đỗ xe	143.500	48.739	192.239	22,0
1	Bãi đỗ xe	24.502	16.117	40.619	4,7
2	Đường giao thông nội bộ	118.998	32.622	151.620	17,4
VII	Đất dự trữ giao thông đối ngoại	8.213	42.072	50.285	5,8
<b>B</b>	<b>Đất đầu nối giao thông với Quốc lộ 1A</b>	<b>11.507</b>	<b>3.743</b>	<b>15.250</b>	<b>1000</b>
	<b>TỔNG</b>	<b>609.876</b>	<b>278.328</b>	<b>888.204</b>	

**Bảng 2. Bảng quy hoạch sử dụng đất chi tiết**

STT	Loại đất	Ký Hiệu	Diện tích Khu A (m <sup>2</sup> )	Diện tích Khu B (m <sup>2</sup> )	Diện tích Toàn khu (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD tối đa (%)	HS SDD (lần)	Tầng cao tối thiểu (tầng)	Tầng cao tối đa (tầng)	Diện tích XD (m <sup>2</sup> )	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )
<b>A</b>	<b>Khu trung chuyển hàng hóa giai đoạn 2</b>		<b>598.369</b>	<b>274.585</b>	<b>872.954</b>	<b>100</b>					<b>264.911</b>	<b>745.840</b>
<b>I</b>	<b>Đất Khu dịch vụ Logistics</b>		<b>261.870</b>	<b>108.075</b>	<b>369.945</b>	<b>42,4</b>					<b>240.464</b>	<b>721.393</b>
	<i>Dịch vụ Logistics - Nhà máy sản xuất nhỏ</i>	VAL-01	65.289		<b>65.289</b>		65	1.95	1	3	42.438	127.314
	<i>Dịch vụ Logistics - Nhà máy sản xuất nhỏ</i>	VAL-02	41.342		<b>41.342</b>		65	1.95	1	3	26.872	80.617
	<i>Dịch vụ Logistics - Nhà máy sản xuất nhỏ</i>	VAL-	63.710		<b>63.710</b>		65	1.95	1	3	41.412	124.235

		03										
	<i>Dịch vụ Logistics - Nhà máy sản xuất nhỏ</i>	VAL-04	22.742		<b>22.742</b>		65	1.95	1	3	14.782	44.347
	<i>Dịch vụ Logistics - Nhà máy sản xuất nhỏ</i>	VAL-05	36.302		<b>36.302</b>		65	1.95	1	3	23.596	70.789
	<i>Dịch vụ Logistics - Nhà máy sản xuất nhỏ</i>	VAL-06	14.584		<b>14.584</b>		65	1.95	1	3	9.480	28.439
	<i>Dịch vụ Logistics - Nhà máy sản xuất nhỏ</i>	VAL-07	17.901		<b>17.901</b>		65	1.95	1	3	11.636	34.907
	<i>Dịch vụ Logistics - Nhà máy sản xuất nhỏ</i>	VAL-08		19.523	<b>19.523</b>		65	1.95	1	3	12.690	38.070
	<i>Dịch vụ Logistics - Nhà máy sản xuất nhỏ</i>	VAL-09		40.147	<b>40.147</b>		65	1.95	1	3	26.096	78.287
	<i>Dịch vụ Logistics - Nhà máy sản xuất nhỏ</i>	VAL-10		17.437	<b>17.437</b>		65	1.95	1	3	11.334	34.002
	<i>Dịch vụ Logistics - Nhà máy sản xuất nhỏ</i>	VAL-11		30.968	<b>30.968</b>		65	1.95	1	3	20.129	60.388
<b>II</b>	<b>Đất bãi trung chuyển và lưu chứa Container</b>		<b>86.346</b>		<b>86.346</b>	<b>9,9</b>						
	<i>Trung chuyển và lưu chứa container</i>	HC-01	35.420		<b>35.420</b>		-	-	-	-		
	<i>Trung chuyển và lưu chứa container</i>	HC-02	28.557		<b>28.557</b>		-	-	-	-		
	<i>Trung chuyển và lưu chứa container</i>	HC-03	22.369		<b>22.369</b>		-	-	-	-		
<b>III</b>	<b>Khu Logistics/ kho lưu chứa hàng rời</b>			<b>19.120</b>	<b>19.120</b>	<b>2,2</b>					<b>12.428</b>	<b>12.428</b>
	<i>Logistics/ kho lưu chứa hàng rời</i>	HR-01		19.120	<b>19.120</b>		65	0.65	1	1	12.428	12.428
<b>IV</b>	<b>Đất cây xanh</b>		<b>38.346</b>	<b>56.579</b>	<b>94.925</b>	<b>10,9</b>						
	<i>Cây xanh cảnh quan, cách ly</i>	CX-01	6.722		<b>6.722</b>		-	-	-	-		
	<i>Cây xanh cảnh quan, cách ly</i>	CX-02	2.840		<b>2.840</b>		-	-	-	-		
	<i>Cây xanh cảnh quan, cách ly</i>	CX-03	6.880		<b>6.880</b>		-	-	-	-		
	<i>Cây xanh cảnh quan, cách ly</i>	CX-04	7.627		<b>7.627</b>		-	-	-	-		
	<i>Cây xanh cảnh quan, cách ly</i>	CX-05	14.277		<b>14.277</b>		-	-	-	-		
	<i>Cây xanh cảnh quan, cách ly</i>	CX-06		56.579	<b>56.579</b>		-	-	-	-		
<b>V</b>	<b>Đất ga hàng hóa</b>		<b>60.094</b>		<b>60.094</b>	<b>6,9</b>					<b>12.019</b>	<b>12.019</b>
	<i>Ga hàng hóa</i>	GA-01	60.094		<b>60.094</b>		20	0.2	1	1	12.019	12.019
<b>VI</b>	<b>Đất giao thông, bến bãi đỗ xe</b>		<b>143.500</b>	<b>48.739</b>	<b>192.239</b>	<b>22</b>	-	-	-	-		

<b>1</b>	<b>Bãi đỗ xe</b>		<b>24.502</b>	<b>16.117</b>	<b>40.619</b>	<b>4,7</b>						
	<i>Bãi đỗ xe khu A</i>	P-01	24.502		<b>24.502</b>		-	-	-	-		
	<i>Bãi đỗ xe khu B</i>	P-02		16.117	<b>16.117</b>		-	-	-	-		
<b>2</b>	<b>Đường giao thông nội bộ</b>		118.998	32.622	<b>151.620</b>	<b>17,4</b>						
<b>VII</b>	<b>Đất dự trữ giao thông đối ngoại</b>		<b>8.213</b>	<b>42.072</b>	<b>50.285</b>	<b>5,8</b>	-	-	-	-		
	<i>Đất dự trữ</i>	DT-01	8.213		<b>8.213</b>		-	-	-	-		
	<i>Đất dự trữ</i>	DT-02		42.072	<b>42.072</b>		-	-	-	-		
<b>B</b>	<b>Đất đầu nối giao thông với quốc lộ 1A</b>		<b>11.507</b>	<b>3.743</b>	<b>15.250</b>	<b>100</b>						
	<i>Đường giao thông - khu A</i>	QL-01	11.507		<b>11.507</b>							
	<i>Đường giao thông - khu B</i>	QL-02		3.743	<b>3.743</b>							
	<b>TỔNG</b>		<b>609.876</b>	<b>278.328</b>	<b>888.204</b>							

**Phụ lục 3: Bảng thông kê giao thông**  
(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày /01/2022 của UBND tỉnh)

Mặt cắt	Chiều dài (m)	Mặt cắt ngang (m)				Diện tích (m <sup>2</sup> )		
		Mặt đường	Hè trái	Hè phải	Lộ giới	Mặt đường	Hè đường	Tổng
MC 1-1	3.739,74	16.00	5.00	5.00	26.00	59.835,84	37.397,4	97.233,24
MC 2A-2A	613,18	16.00	5.00	0.00	21.00	9.810,88	3.065,9	12.876,78
MC 2B-2B	456,00	26.00	0.00	0.00	26.00	11.856		11.856,0
MC 2C-2C	1.242,30	21.00	0.00	5.00	26.00	26.088,30	6211,5	32.299,80
BDX P1-P2								25.157
	<b>6.051,22</b>					<b>106.974,92</b>	<b>76.366,08</b>	<b>183.341</b>