

Số: /QĐ-UBND

Lạng Sơn, ngày tháng 8 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt quy hoạch phân khu xây dựng
Khu công nghiệp Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn

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 của Chính phủ 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 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 82/2018/NĐ-CP ngày 22/5/2018 của Chính phủ ban hành quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về quy định hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 1041/QĐ-UBND ngày 27/5/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chung xây dựng Khu công nghiệp Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn;

Căn cứ Nghị quyết số 27/NQ-HĐND ngày 17/7/2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh về việc thông qua quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/2000;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng Tờ trình số 127/TTr-SXD ngày 29/7/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/2.000 như sau:

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

a) Phạm vi ranh giới: khu vực lập quy hoạch nằm trên địa giới hành chính

của xã Hồ Sơn và xã Hòa Thắng, huyện Hữu Lũng, có phạm vi ranh giới như sau:

- Phía Bắc giáp thôn Na Ví và thôn Đồng Gia, xã Hồ Sơn.
- Phía Nam giáp thôn Suối Ngang 1, xã Hòa Thắng.
- Phía Đông giáp đường sắt Hà Nội - Lạng Sơn.
- Phía Tây giáp đường cao tốc Bắc Giang - Lạng Sơn.

b) Quy mô:

- Diện tích lập quy hoạch: 599,76 ha (600 ha).
- Quy mô lao động khoảng 42.000 người.

2. Mục tiêu

- Cụ thể hoá Đề án điều chỉnh bổ sung các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận tại Công văn số 90/TTg-CN ngày 22/01/2021, quy hoạch xây dựng tạo quỹ đất mới có tính chiến lược, nhằm phát huy tối đa tiềm năng, lợi thế vị trí của khu đất dọc tuyến đường cao tốc Bắc Giang- Lạng Sơn để xây dựng khu công nghiệp tập trung, tạo việc làm cho người lao động; tăng nguồn thu ngân sách của tỉnh; góp phần tạo môi trường thu hút đầu tư và xúc tiến đầu tư;

- Hình thành khu vực đồng bộ về kết cấu hạ tầng kỹ thuật và xã hội, nâng cao hiệu quả hoạt động của khu công nghiệp, gắn kết giữa phát triển khu công nghiệp với quá trình đô thị hóa tại địa phương. Hình thành khu vực công nghiệp với môi trường làm việc hiện đại, đầy đủ tiện nghi, tiện ích cho công nhân, người lao động;

- Làm cơ sở cho việc triển khai thực hiện dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

3. Tính chất quy hoạch: là khu công nghiệp tập trung đa ngành ưu tiên phát triển công nghiệp sạch, công nghệ tiên tiến, ít gây ô nhiễm môi trường, được đầu tư xây dựng mới đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, có đầy đủ các khu vực chức năng như: nhà máy, kho tàng công nghiệp; điều hành dịch vụ, giao thông, hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe...

4. Quy hoạch phân khu chức năng

a) Quy hoạch sử dụng đất:

STT	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng (%)
I	HCDV	Công trình hành chính, dịch vụ	6,94	1,16	50
II	CN	Công trình nhà máy kho tàng	427,95	71,35	60
III	CX-MN	Cây xanh – mặt nước	68,83	11,48	5
1	CX	Cây xanh	67,60	11,27	
2	MN	Mặt nước	1,23	0,21	
IV	HTKT	Công trình hạ tầng kỹ thuật	9,87	1,65	60

V	GT	Giao thông	86,16	14,37	
		Tổng cộng	599,76	100	

(Các chỉ tiêu cho từng lô đất chi tiết tại Phụ lục 01 kèm theo)

b) Phân khu chức năng

- Khu nhà xưởng công nghiệp;
- Khu hành chính dịch vụ khu công nghiệp;
- Khu vực hạ tầng kỹ thuật;
- Khu cây xanh, mặt nước trong khu công nghiệp;
- Đường giao thông, bãi đỗ xe.

c) Định hướng phát triển không gian kiến trúc, cảnh quan

Không gian kiến trúc toàn khu công nghiệp được tổ chức thành các trục tuyến chính - phụ theo mạng giao thông phân cấp hạng các tuyến đường; không gian kiến trúc của từng tuyến, trục và khu có các giải pháp riêng phù hợp với tính chất và hướng nhìn.

Không gian khu hành chính dịch vụ khu công nghiệp, gồm 3 vị trí:

- Vị trí 1, ký hiệu HCDV1 nằm ở phía Nam trục chính nối từ nút giao Hồ Sơn.

- Vị trí 2, ký hiệu HCDV2 nằm ở phía Nam đường ĐT.245 bám trục chính Bắc Nam khu công nghiệp.

- Vị trí 3, ký hiệu HCDV3 nằm ở trung tâm phân khu xã Hòa Thắng.

- Các công trình trong khu vực này được bố trí xây dựng tập trung thành một tổng thể không gian quy hoạch – kiến trúc thống nhất đẹp và hiện đại, đảm bảo sự hài hòa về tổng thể góp phần tạo nên bộ mặt kiến trúc riêng cho khu công nghiệp.

- Tổ chức một công trình có khối tích lớn bao gồm các khu chức năng chính ở vị trí trung tâm của khu đất, khu vực gần đường giao thông bố trí công trình thương mại, dịch vụ, sân vườn cùng với các khu cây xanh, thể dục thể thao kết hợp, tạo thành khu vực thư giãn cho cán bộ, công nhân.

- Không gian khu sản xuất (các nhà máy, xí nghiệp, kho tàng...): toàn bộ các nhà máy đều hướng ra những trục đường chính, đảm bảo không gian kiến trúc và thuận tiện cho việc phối kết kiến trúc toàn khu. Không gian kiến trúc rất đa dạng theo chức năng sử dụng của từng nhà máy, xí nghiệp nhưng được thống nhất bởi sự phối kết kiến trúc của toàn khu công nghiệp trên các trục đường chính. Khuyến khích các nhà máy hiện đại, sử dụng công nghệ tiên tiến, công nghệ sạch theo hướng sinh thái. Các nhà máy được tổ chức theo nhiều hình thức từ thấp tầng (1÷3 tầng) đến cao tầng (5÷7 tầng). Các nhà máy sản xuất công nghiệp nhẹ xây cao tầng có thể được bố trí gần trung tâm khu công nghiệp, tạo hướng nhìn thoải ra ngoài.

- Công trình đầu mỗi hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường: bố trí ở những vị trí phù hợp với việc đấu nối với hạ tầng kỹ thuật từ ngoài ranh giới

vào, khá thuận lợi cũng như dễ dàng trong giai đoạn vận hành sau này. Các công trình đều có hệ thống cây xanh, thảm cỏ cách ly.

- Trạm xử lý nước thải được bố trí với quy mô phù hợp để đảm bảo đáp ứng được yêu cầu thoát nước thải của toàn khu.

- Đường giao thông: hệ thống giao thông được quy hoạch đơn giản, liên thông, rất thuận lợi cho việc kết nối luân chuyển, lưu thông hàng hoá; dọc theo các trục đường còn thiết kế hệ thống cây xanh trên vỉa hè, với khoảng cách từ 7 - 10m/1hố cũng sẽ góp phần tạo cảnh quan cho khu công nghiệp. Mạng đường trong khu công nghiệp được bố trí theo nguyên tắc: các tuyến đường phụ chạy song song và vuông góc với trục đường chính của khu công nghiệp.

- Không gian cây xanh, mặt nước trong khu công nghiệp: hệ thống không gian cây xanh tập trung được bố trí xen kẽ giữa các lô đất, kết hợp với cây xanh dọc các tuyến đường và cây xanh kỹ thuật bao quanh bốn phía khu công nghiệp sẽ là hệ thống cây xanh sinh thái và cảnh quan tốt. Hệ thống cây xanh này hòa đồng với nhau tạo nên những không gian xanh, công viên vườn hoa len lỏi vào các khu vực sản xuất tạo thành một quần thể không gian xanh hoàn chỉnh.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch san nền, thoát nước mưa

- San nền: phương án san nền không chế cao độ đảm bảo cân đảo đắp tối đa; cao độ nền xây dựng tuân thủ quy hoạch chung: cao độ thấp nhất $H_{xd}/min=20m$ tại khu vực giáp sông Thương, cao độ cao nhất $H_{xd}/max = 38,5m$ tại khu vực đồi núi cao phía Bắc; đường giao thông không chế độ dốc $\leq 4\%$; độ dốc san nền $i \geq 0,2\%$.

- Thoát nước mưa:

+ Hệ thống thoát nước mưa được xây dựng mới, tách riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải;

+ Hướng thoát nước được chia ra làm 8 lưu vực, thoát vào tuyến mương bao quanh chảy về sông Thương;

+ Mạng lưới thoát nước mưa được sử dụng rãnh bê tông cốt thép chịu lực, kích thước $B=0,6m - B=2,5m$, cống hộp BTCT $B \times H=3 \times 3m$;

+ Khu phía Nam hiện trạng có 02 suối cắt ngang qua khu công nghiệp và thoát ra sông Thương, kích thước hiện trạng rộng $B=10-12m$. Nắn chỉnh và xây dựng tuyến mương hoàn trả, kích thước $B=10-15m$ bố trí dọc theo khu đất cây xanh mặt nước để tạo cảnh quan cho khu vực, thoát ra sông Thương tại 02 cửa xả;

+ Khu phía Bắc dọc đường sắt hiện trạng có tuyến cống thoát nước, hoàn trả cho đập Suối Con khi mùa mưa xả tràn hiện trạng chảy vào khu công nghiệp, giải pháp xây dựng hệ thống kênh mương hở, tự chảy, nằm trên dải cây xanh cách ly phía Đông Bắc khu công nghiệp, ký hiệu CXCL-14 và dải cây xanh cách ly phía Tây Bắc, ký hiệu CXCL-1 đầu nối vào tuyến cống hộp 3 cống ($3m \times 3m$) thoát nước qua đường cao tốc.

b) Quy hoạch giao thông:

- Khu vực quy hoạch có hệ thống giao thông đối ngoại hết sức thuận lợi, là động lực thúc đẩy phát triển cho toàn khu, đó là tuyến đường cao tốc Bắc Giang – Lạng Sơn, nút giao đầu nối tại xã Hòa Sơn trong phạm vi của khu công nghiệp. Ngoài ra còn có các tuyến đường tỉnh đi qua (ĐT.245, ĐT.242), đường huyện ĐH.96;

- Dọc ranh giới phía Đông Bắc và Đông Nam có tuyến đường sắt Hà Nội – Đồng Đăng. Đây là tuyến đường sắt liên vận Á – Âu kết nối Hà Nội và các tỉnh Đông Bắc, được định hướng là tuyến đường sắt tốc độ cao. Do vậy, giao cắt với đường sắt tại các trục đường chính là giao cắt khác mức, bố trí cầu vượt qua đường sắt để đảm bảo an toàn và giao thông thông suốt;

- Hệ thống giao thông đối nội thiết kế theo mô hình ô bàn cờ với mặt cắt lòng đường tối thiểu 10,5 m tính 3 làn xe 3,75 m;

- Trục giao thông chính kết hợp cảnh quan được thiết kế rộng 58 m kết nối toàn bộ khu công nghiệp. Tại nút giao đường cao tốc bố trí trục đường rộng 85,5 m tạo trục kết nối khu công nghiệp với đường cao tốc;

- Mạng lưới giao thông nội bộ được bố trí hợp lý, đảm bảo tận dụng được tối đa mặt đường, bố trí đất nhà máy, xí nghiệp nằm ở hai bên;

- Giao thông tĩnh: bố trí 02 bãi đỗ xe phía Bắc và phía Nam phục vụ nhu cầu đỗ xe trong khu công nghiệp.

- Tổng hợp khối lượng các trục, tuyến giao thông (*Chi tiết tại Phụ lục 02 kèm theo*)

c) Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp: nguồn nước thô được lấy từ sông Thương; xây dựng nhà máy nước phục vụ riêng cho dự án với công suất khoảng 13.500 m³/ngđ.

- Mạng lưới cấp nước: xây dựng hệ thống cấp nước hoàn chỉnh cho khu công nghiệp theo dạng kết hợp giữa cấp nước sản xuất, cấp nước sinh hoạt và cấp nước cứu hỏa. Mạng vòng kết hợp với mạng nhánh để đảm bảo tính an toàn và liên tục cấp nước.

d) Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Hệ thống thoát nước thải: xây dựng hệ thống thoát nước thải, tách riêng với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải được thu gom về trạm xử lý trước khi xả ra nguồn tiếp nhận, tận dụng tối đa độ dốc địa hình để thoát nước tự chảy;

Xây dựng riêng một trạm xử lý nước thải công suất khoảng 8.500 m³/ng.đ. Nước thải xử lý đạt loại A theo quy chuẩn trước khi xả thải ra nguồn tiếp nhận. Bố trí các hồ sự cố và hồ chỉ thị sinh học kết hợp với trạm xử lý nước thải. Nước thải sau khi xả vào hồ sinh học sẽ được tái sử dụng cho việc tưới cây, rửa đường, phòng cháy chữa cháy và làm mát thiết bị máy móc.

- Chất thải rắn: rác thải trong từng nhà máy được chủ sở hữu nhà máy đó phân loại thành 2 loại (rác thải sinh hoạt và rác thải sản xuất), sau đó được vận chuyển về nơi tập trung rác thải bố trí tại khu vực nhà máy xử lý nước thải. Rác

thải được vận chuyển về khu tập kết và xử lý rác thải của địa phương để xử lý (Theo định hướng quy hoạch vùng của tỉnh).

- Nghĩa trang: trong khu vực có gần 550 ngôi mộ nằm rải rác. Các mộ này sẽ được di dời về các nghĩa trang tập trung của 2 xã Hồ Sơn và Hòa Thắng theo quy hoạch xây dựng nông thôn của xã.

d) Quy hoạch cấp điện:

- Tổng công suất yêu cầu của toàn khu vực vào khoảng 115.417,60 kW;
- Nguồn cấp lấy nguồn từ trạm biến áp 110KV/35KV bố trí trong phạm vi dự án;

- Trạm biến áp: Bố trí 5 trạm biến áp 22/0,4kV (có công suất máy biến áp từ 2x1000 kVA, 1250 kVA, 2x1250 kVA, 700kVA, 2x1250kVA) trong ranh giới quy hoạch để cấp điện cho các khu sản xuất, nhà điều hành, hạ tầng kỹ thuật và 4 trạm biến áp 22/0,4kV (công suất máy biến áp 250kVA) trong ranh giới quy hoạch cấp điện chiếu sáng đường phố;

- Các lô đất khu công nghiệp sẽ được thiết kế chi tiết vị trí, công suất trạm biến áp khi có nhà đầu tư vào sử dụng mặt bằng;

- Lưới điện trung thế phân phối điện cho các trạm biến áp khu vực là lưới điện có cấp điện áp tiêu chuẩn 35kV;

- Từ cột điểm đầu trung thế, sẽ xây dựng các lộ phân phối trung thế để cấp điện cho các trạm biến áp trong khu vực quy hoạch. Đối với khu vực nhà máy do không cần yêu cầu cao về mỹ quan nên lưới điện trung thế trong khu vực chủ yếu sử dụng hệ thống đường dây trên không.

- Chiếu sáng: sử dụng đèn cao áp bóng led 120 – 150W. Toàn bộ cấp điện chiếu sáng được luồn trong ống nhựa xoắn chịu lực HDPE và chôn ngầm trong rãnh cáp dưới vỉa hè.

e) Thông tin liên lạc:

- Bố trí 1 tổng đài trung tâm trong khu công nghiệp có dung lượng khoảng 23.000 thuê bao theo từng giai đoạn phát triển. Từ tổng đài vệ tinh có các tuyến cáp gốc đến các tủ cáp tại các khu vực nghiên cứu;

- Mạng cống: Sử dụng cho mạng cống chủ yếu là ống nhựa vụn xoắn HDPE hoặc UPVC. Hệ thống cống được xây dựng trên nguyên tắc trực chính dung lượng ống cống giảm dần khi xa tổng đài;

- Mạng bê: Bê ngầm chủ yếu là loại đi trên vỉa hè, tùy thuộc các vị trí khác nhau như nhập đài rẽ nhánh, chạy thẳng... mà sử dụng các bê có dung lượng khác nhau. Hệ thống được xây bằng gạch có khung sắt, nắp đậy bằng bê tông cốt thép đúc sẵn.

7. Đánh giá môi trường chiến lược

- Trong quá trình xây dựng, cải tạo các công trình, luôn tác động lớn đến môi trường qua các yếu tố: địa chất công trình, địa chất thủy văn, hệ sinh thái... và các chất thải rắn, lớp bụi hằng ngày do xây dựng tạo ra ảnh hưởng trực tiếp đến sức khỏe người dân;

- Các giải pháp bảo vệ môi trường:

+ Xây dựng hệ thống trạm xử lý nước thải; nhanh chóng cải tạo, xây dựng mới hệ thống thoát nước, hệ thống thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải rắn.

+ Phát triển cây xanh trong nhà ở, các khu công viên cây xanh và tại các trục đường như tuyến đường tỉnh, đường chính khu công nghiệp, các đường đối nội khu vực để giảm thiểu khói bụi, tiếng ồn, mùi hôi từ bãi rác. Các khu vực khác cũng được tăng cường trồng cây xanh tạo cảnh quan môi trường.

+ Khai thác hợp lý tài nguyên đất, chống xói mòn và bạc màu đất canh tác.

+ Nguồn rác thải rắn công nghiệp từ các xí nghiệp phải có bãi tập kết đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn về bảo vệ môi trường, sau đó chuyển đến khu xử lý theo quy định.

+ Nguồn chất thải rắn phát sinh tại nhà xưởng cần đầu tư trang bị hệ thống thùng thu gom nội bộ. Tại khu vực công cộng cần có đội ngũ thu gom thường xuyên, tránh ô nhiễm mùi và các loại khí thải từ rác, sau đó đem tập kết tại điểm tập kết chất thải rắn và được vận chuyển đến điểm xử lý tập trung.

+ Các dự án đầu tư thứ cấp trong khu vực cần thực hiện nghiêm chỉnh việc xây dựng báo cáo ĐTM cũng như triển khai thực hiện các giải pháp bảo vệ môi trường đã được đề ra trong đồ án quy hoạch.

8. Các dự án ưu tiên đầu tư

- Thực hiện giải phóng mặt bằng, lập các thủ tục triển khai dự án đầu tư xây dựng các khu dân cư, tái định cư phục vụ công tác giải phóng mặt bằng thu hút đầu tư xây dựng hạ tầng khu công nghiệp.

- Lập kế hoạch triển khai lập quy hoạch chi tiết cụ thể hóa quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và triển khai thực hiện dự án đầu tư theo quy định.

- Lập phương án, huy động các nguồn vốn đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung theo quy hoạch đã phê duyệt, trong đó ưu tiên xây dựng trục giao thông tuyến kết nối với nút giao Hồ Sơn, tuyến cao tốc Hà Nội-Lạng Sơn.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng có trách nhiệm phối hợp với UBND huyện Hữu Lũng tổ chức công bố công khai nội dung đồ án quy hoạch theo quy định để các tổ chức, cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan biết, thực hiện và giám sát việc thực hiện.

2. UBND huyện Hữu Lũng tổ chức thực hiện công bố khai công bố quy hoạch, tiếp nhận, quản lý hồ sơ, tài liệu quy hoạch; lập hồ sơ mốc giới và phê duyệt, triển khai cắm mốc giới ngoài thực địa để quản lý theo quy hoạch được duyệt và tổ chức triển khai thực hiện quy hoạch theo đúng quy định hiện hành.

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, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Khoa học và Công nghệ, Thông tin và Truyền thông, Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế của khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn, Chủ tịch UBND huyện Hữu Lũng

và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- 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.
QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT TOÀN KHU
(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày /8/2021 của UBND tỉnh)

1. Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

STT	Ký hiệu	Chức năng lô đất	Diện tích (ha)	Mật độ xd (%)	Tầng cao tối đa	Hệ số SDD tối đa (lần)	Tỷ lệ (%)
I	HCDV	Đất hành chính dịch vụ	6,94	50	9	4,50	1,16
II	CN	Đất nhà máy kho tàng	427,95	60	7	4,20	71,35
III		Đất cây xanh - mặt nước	68,83	5	1	0,05	11,48
1	CX	Cây xanh	67,59	5	1	0,05	11,27
2	MN	Mặt nước	1,23				0,21
IV	HT	Hạ tầng kỹ thuật	9,87	60	3	1,80	1,65
V		Đất giao thông	86,16	-		0,15	14,37
		Tổng	599,76				100,00

2. Bảng thống kê chi tiết sử dụng đất:

STT	Ký hiệu	Chức năng lô đất	Diện tích (ha)	Mật độ xd (%)	Tầng cao tối đa	Hệ số SDD tối đa (lần)	Tỷ lệ (%)
I	HCDV	Đất hành chính dịch vụ	6,94	50	9	4,50	1,16
1	HCDV1	Đất hành chính dịch vụ	2,34	50	9	4,50	
2	HCDV2	Đất hành chính dịch vụ	2,55	50	9	4,50	
3	HCDV3	Đất hành chính dịch vụ	2,05	50	9	4,50	
II	CN	Đất nhà máy kho tàng	427,95	60	7	4,20	71,35
1	CN-1	Đất nhà máy kho tàng	8,72	60	7	4,20	
2	CN-2	Đất nhà máy kho tàng	14,01	60	7	4,20	
3	CN-3	Đất nhà máy kho tàng	7,39	60	7	4,20	
4	CN-4	Đất nhà máy kho tàng	19,74	60	7	4,20	
5	CN-5	Đất nhà máy kho tàng	14,34	60	7	4,20	
6	CN-6	Đất nhà máy kho tàng	12,18	60	7	4,20	
7	CN-7	Đất nhà máy kho tàng	13,28	60	7	4,20	
8	CN-8	Đất nhà máy kho tàng	19,14	60	7	4,20	
9	CN-9	Đất nhà máy kho tàng	19,12	60	7	4,20	

10	CN-10	Đất nhà máy kho tàng	29,88	60	7	4,20	
11	CN-11	Đất nhà máy kho tàng	14,25	60	7	4,20	
12	CN-12	Đất nhà máy kho tàng	14,30	60	7	4,20	
13	CN-13	Đất nhà máy kho tàng	15,31	60	7	4,20	
14	CN-14	Đất nhà máy kho tàng	12,46	60	7	4,20	
15	CN-15	Đất nhà máy kho tàng	7,46	60	7	4,20	
16	CN-16	Đất nhà máy kho tàng	35,36	60	7	4,20	
17	CN-17	Đất nhà máy kho tàng	29,65	60	7	4,20	
18	CN-18	Đất nhà máy kho tàng	7,41	60	7	4,20	
19	CN-19	Đất nhà máy kho tàng	14,15	60	7	4,20	
20	CN-20	Đất nhà máy kho tàng	31,49	60	7	4,20	
21	CN-21	Đất nhà máy kho tàng	23,77	60	7	4,20	
22	CN-22	Đất nhà máy kho tàng	10,57	60	7	4,20	
23	CN-23	Đất nhà máy kho tàng	3,27	60	7	4,20	
24	CN-24	Đất nhà máy kho tàng	13,80	60	7	4,20	
25	CN-25	Đất nhà máy kho tàng	13,80	60	7	4,20	
26	CN-26	Đất nhà máy kho tàng	13,76	60	7	4,20	
27	CN-27	Đất nhà máy kho tàng	9,36	60	7	4,20	
III		Đất cây xanh – mặt nước	68,83	5	1	0,05	11,48
1	CX	Cây xanh	67,59	5	1	0,05	11,27
	CXCV-1	Cây xanh công viên	1,32	5	1	0,05	
	CXCV-2	Cây xanh công viên	2,63	5	1	0,05	
	CXCV-3	Cây xanh công viên – mặt nước	3,34	5	1	0,05	
	CXCQ-1	Cây xanh cảnh quan	1,71				
	CXCQ-2	Cây xanh cảnh quan	1,48				
	CXCQ-3	Cây xanh cảnh quan	1,95				
	CXCQ-4	Cây xanh cảnh quan	1,41				
	CXCQ-5	Cây xanh cảnh quan	0,80				
	CXCQ-6	Cây xanh cảnh quan	0,80				
	CXCQ-7	Cây xanh cảnh quan	1,79				
	CXCQ-8	Cây xanh cảnh quan	0,73				

	CXCQ-9	Cây xanh cảnh quan	2,55				
	CXCQ-10	Cây xanh cảnh quan	0,33				
	CXCQ-11	Cây xanh cảnh quan	1,61				
	CXCQ-12	Cây xanh cảnh quan	0,62				
	CXCQ-13	Cây xanh cảnh quan	1,93				
	CXCQ-14	Cây xanh cảnh quan	0,33				
	CXCQ-15	Cây xanh cảnh quan	1,09				
	CXCQ-16	Cây xanh cảnh quan	0,54				
	CXCQ-17	Cây xanh cảnh quan	0,55				
	CXCQ-18	Cây xanh cảnh quan	0,54				
	CXCL-1	Cây xanh cách ly – mặt nước	1,99				
	CXCL-2	Cây xanh cách ly	1,70				
	CXCL-3	Cây xanh cách ly	2,38				
	CXCL-4	Cây xanh cách ly	3,06				
	CXCL-5	Cây xanh cách ly	3,21				
	CXCL-6	Cây xanh cách ly	1,24				
	CXCL-7	Cây xanh cách ly	1,82				
	CXCL-8	Cây xanh cách ly	0,57				
	CXCL-9	Cây xanh cách ly	1,93				
	CXCL-10	Cây xanh cách ly	2,34				
	CXCL-11	Cây xanh cách ly – mặt nước	3,82				
	CXCL-12	Cây xanh cách ly – mặt nước	3,89				
	CXCL-13	Cây xanh cách ly	2,67				
	CXCL-14	Cây xanh cách ly – mặt nước	5,47				
	CXCL-15	Cây xanh cách ly	0,84				
	CXCL-16	Cây xanh cách ly	0,83				
	CXCL-17	Cây xanh cách ly	0,90				
	CXCL-18	Cây xanh cách ly	0,87				
2	MN	Mặt nước	1,23				0,21
	MN-1	Mương thoát nước hoàn trả	0,26				
	MN-2	Mương thoát nước hoàn trả	0,26				
	MN-3	Mương thoát nước hoàn trả	0,36				

	MN-4	Mương thoát nước hoàn trả	0,35				
IV	HT	Hạ tầng kỹ thuật	9,87	60	3	1,80	1,65
1	HTKT-1	Trạm điện 110 KV	0,93	60	2	1,20	
2	HTKT-2	Đất trạm cấp nước	3,31	60	3	1,80	
3	HTKT-3	Đất khu xử lý nước thải	5,64	60	3	1,80	
V		Đất giao thông	86,16	-		0,15	14,37
1	P-1	Bãi đỗ xe	0,69	5	3	0,15	
2	P-2	Bãi đỗ xe	0,96	5	3	0,15	
3		Đất đường giao thông	84,5				
		Tổng	599,76				100

