

Số: /QĐ-UBND

Lạng Sơn, ngày tháng 9 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Mai Pha,
thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500

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 Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ 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 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; 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 401/QĐ-UBND ngày 27/01/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Mai Pha, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn tỷ lệ 1/500;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo kết quả thẩm định số 272/BC-SXD ngày 03/9/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Mai Pha, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn như sau:

1. Tên đồ án: điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Mai Pha, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500.

2. Nhà đầu tư: Liên danh Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát và Công ty TNHH Hà Sơn.

3. Tổ chức tư vấn lập quy hoạch: Công ty cổ phần kiến trúc xây dựng quốc tế 1+1>2.

4. Phạm vi ranh giới, quy mô quy hoạch

a) Phạm vi ranh giới: thuộc địa giới hành chính xã Mai Pha, Thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, ranh giới như sau:

- Phía Bắc giáp sông Kỳ Cùng.

- Phía Nam giáp dự án khu tái định cư và dân cư Nam thành phố và khu dân cư hiện trạng.

- Phía Đông giáp sông Kỳ Cùng và khu dân cư hiện trạng.

- Phía Tây giáp sông Kỳ Cùng dự án khu tái định cư và dân cư Nam thành phố.

b) Quy mô

- Diện tích lập quy hoạch: 91,73ha (917.304,5 m²).

- Dân số khoảng: 16.313 người.

5. Mục tiêu: nhằm cụ thể hóa định hướng quy hoạch chung xây dựng thành phố Lạng Sơn; điều chỉnh, cập nhật một số các chỉ tiêu theo quy chuẩn, tiêu chuẩn quy hoạch mới ban hành; làm cơ sở pháp lý lập dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới đồng bộ về cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; tạo môi trường, điều kiện sống ổn định có chất lượng cao cho cư dân đô thị; hình thành khu đô thị mới hiện đại, độc đáo trong thiết kế kiến trúc, tạo điểm nhấn về không gian cảnh quan đô thị; thân thiện với môi trường; khớp nối hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật với khu vực xung quanh.

6. Tính chất: là khu đô thị mới bao gồm: khu vui chơi, thể thao giải trí; dịch vụ công cộng và dịch vụ thương mại, hành chính; quân đội; các khu ở với không gian sống hiện đại, văn minh chất lượng cao, khang trang hiện đại, có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, khớp nối hạ tầng kỹ thuật của dự án với các dự án liên kề có liên quan và khu dân cư hiện trạng.

7. Nội dung quy hoạch chi tiết:

7.1. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật: áp dụng theo tiêu chuẩn đô thị loại I.

(Chi tiết tại Phụ lục 1 kèm theo)

7.2. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng tổng hợp số liệu sử dụng đất trong phạm vi quy hoạch

STT	Chức năng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Dân số (người)	Chỉ tiêu bình quân (m ² /người)	Ghi chú
A	ĐẤT DÂN DỤNG	801.076,3	87,33	13.278	49,11	
1	Đất công cộng đô thị (gồm 02 ô đất có ký hiệu HC-01 và HC-02)	28.976,8	3,16		1,78	
2	Đất cây xanh đô thị (gồm 08 ô đất có ký hiệu là CX-01, CX-02, CX-62, CX-63, CX-71, CX-72, CX-82, MN)	44.728,2	4,88		2,74	
3	Đất bãi đỗ xe (gồm 04 ô đất có ký hiệu từ P-01 đến P-04)	9.217,9	1,00		0,57	
4	Đất đơn vị ở	718.153,4	78,29	13.278	44,02	
4.1	Đất công cộng đơn vị ở (gồm 3 ô đất có ký hiệu NVH-01, NVH-02, TTYT)	1.875,5	0,20		0,11	

STT	Chức năng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Dân số (người)	Chỉ tiêu bình quân (m ² /người)	Ghi chú
4.2	Đất trường học (gồm 4 ô đất có ký hiệu từ TH-01 đến TH-04)	29.625,8	3,23		1,82	
4.3	Đất thể dục thể thao (gồm 01 ô đất có ký hiệu TDTT)	5.543,0	0,60		0,34	
4.4	Đất cây xanh mặt nước đơn vị ở (gồm 87 ô đất cây xanh có ký hiệu từ CX-03-:-CX-62; từ CX-64-:-CX-69; từ CX-73-:-CX-81 và từ CX83-:-CX94)	49.094,5	5,35		3,01	
4.5	Đất ở mới	336.989,3	36,74	13.278	20,66	
4.5.1	Đất nhà ở liền kề (gồm 144 ô đất có ký hiệu từ LK-01 đến LK-144)	173.672,8	51,54	5.922		
4.5.2	Đất nhà ở biệt thự (gồm 19 ô đất có ký hiệu từ BT-01 đến BT-19)	83.223,5	24,70	1.425		
4.5.3	Đất nhà ở xã hội (gồm 07 ô đất có ký hiệu từ NOXH-01 đến NOXH-07)	68.077,1	20,20	5.441		
4.5.4	Đất nhà ở tái định cư (gồm 08 ô đất có ký hiệu từ TDC-01 đến TDC-08)	12.015,9	3,57	490		
4.6	Đất giao thông	295.025,3	32,16		18,09	
B	ĐẤT KHÁC TRONG PHẠM VI DÂN DỤNG	24.173,9	2,64	3.035	1,48	
1	Đất hỗn hợp (gồm 3 ô đất có ký hiệu từ HH-01 đến HH-03)	24.173,9	2,64	3.035	1,48	
C	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	92.054,3	10,04		5,64	
1	Đất tôn giáo tín ngưỡng (gồm 01 ô đất có ký hiệu TG)	1.113,3	0,12		0,07	
2	Đất quốc phòng an ninh (gồm 02 ô đất có ký hiệu QĐ-01 và QĐ-02)	28.986,9	3,16		1,78	
3	Đất hạ tầng kỹ thuật (gồm 05 ô đất có ký hiệu từ HTKT-01 đến HTKT-05)	10.107,2	1,10		0,62	
4	Đất kè sông kỳ cù (gồm 05 ô đất có ký hiệu từ KE-01 đến KE-05)	51.846,9	5,65		3,18	
D	TỔNG CỘNG	917.304,5	100,00	16.313		

(Bảng quy hoạch sử dụng đất chi tiết tại Phụ lục 2 kèm theo)

7.3. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

a) Tổ chức không gian

- Quy hoạch không gian giao thông gồm có hai trục chính: trục từ Bắc xuống Nam xuyên suốt giữa khu đô thị và trục Tây - Đông tiếp nối từ đường Hùng Vương với quốc lộ 1, hai trục giao thông này là trục xương sống của đô thị. Trục Bắc - Nam có mặt cắt đường rộng 60m tổ chức làm quảng trường giao thông, các lễ hội, hai bên bố trí các công trình hỗn hợp, thương mại, nhà liền kề... trục Tây - Đông có mặt cắt đường rộng 55m là trục giao thông chính trong khu đô thị. Hệ thống giao thông nội thị được thiết kế song song và cơ bản vuông góc với hai trục chính.

- Khu công cộng: trường học, đất hành chính, công cộng khác được bố trí xen kẽ trong khu đô thị, tập trung chính tại khu vực phía Nam của dự án.

- Khu ở tái định cư, liền kề và nhà ở xã hội, biệt thự: khu ở biệt thự chủ yếu phía Tây của dự án, tận dụng cảnh quan và môi trường chung; các khu ở liền kề được phân bố đều; các khu nhà ở xã hội và khu tái định cư được bố trí chủ yếu tại phía Nam của dự án để tiện kết nối về giao thông.

- Khu cây xanh cảnh quan: tận dụng dải đất ven sông và bố trí xen kẽ trong các khu ở, kết hợp với các công trình văn hóa, giáo dục, tín ngưỡng.

- Các khu vực chức năng của đô thị, được kết nối liên thông với các khu vực lân cận (khu dân cư hiện trạng, dự án liền kề) đảm bảo tính hài hòa và gắn kết cộng đồng, không xây dựng tường rào tạo không gian kiến trúc hài hòa giữa dự án và khu vực xung quanh thông thoáng.

b) Thiết kế đô thị

- Các công trình xây dựng tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về cost xây dựng, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng; mái đón, mái hè phó, bậc thềm, ban công, khoảng cách tối thiểu giữa 02 dãy nhà và chiều cao công trình để đảm bảo ý đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tạo mỹ quan đô thị.

- Hình thức kiến trúc công trình thống nhất hài hòa trên từng tuyến phố; tuân thủ các yêu cầu thiết kế đô thị về mặt bằng bố trí công trình, cốt cao độ các tầng, các quy định về mái công trình, ban công, bậc thềm, bậc cửa, màu sắc, vật liệu trang trí được quy định tại bản vẽ thiết kế đô thị, quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

- Các công trình điểm nhấn: công trình hỗn hợp (căn hộ ở, văn phòng, thương mại, khách sạn, dịch vụ...) có chiều cao tối đa 35 tầng; tòa nhà trung tâm hành chính có chiều cao tối đa 15 tầng được thiết kế đối diện là một quảng trường cây xanh rộng; tổ hợp các khu nhà ở xã hội có chiều cao 15 tầng; công trình hỗn hợp (văn phòng, thương mại, khách sạn, rạp chiếu phim, dịch vụ...) cao 12 tầng, tạo điểm nhấn không gian kiến trúc cảnh quan cho toàn bộ khu vực đảm bảo quy mô và điểm nhấn không gian, có tính đặc thù riêng và gắn kết với không gian xung quanh.

- Việc đầu tư xây dựng, khai thác sử dụng các công trình phải tuân thủ theo đúng các quy định của pháp luật có liên quan.

- Các công trình khi thiết kế cụ thể đảm bảo cho việc sử dụng cho người khuyết tật theo qui định.

- Xây thô hoàn thiện mặt ngoài đối với công trình nhà liên kế tại các tuyến đường 60m; 55m; 30m; 19,5m và 19m (thuộc các trục đường cấp khu vực trở lên), số ô đất xây thô hoàn thiện mặt ngoài là 330 căn, tổng số các ô đất được phân lô bán nền theo quy định là 1.769 căn, thực hiện ban hành mẫu thiết kế điển hình (theo quy hoạch được duyệt) nhằm đảm bảo công tác quản lý kiến trúc và quản lý xây dựng sau này.

- Cây bóng mát trồng các loại cây phù hợp với các quy định hiện hành. Bộ cục vườn hoa, cây xanh đường phố phải được nghiên cứu thiết kế hợp lý trên cơ sở lựa chọn loại cây trồng và giải pháp thích hợp tạo lập bản sắc riêng, đồng thời phát huy vai trò trang trí, phân cách, chống bụi, chống ồn, phối kết kiến trúc, tạo cảnh quan đường phố, cải tạo vi khí hậu, vệ sinh môi trường, chống nóng, không gây độc hại, tránh cản trở tầm nhìn giao thông và không ảnh hưởng tới các công trình hạ tầng đô thị (đường dây, đường ống, kết cấu vỉa hè, mặt đường), đáp ứng các yêu cầu về quản lý, sử dụng, tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật về quy hoạch, thiết kế cây xanh đô thị.

- Phạm vi ranh giới dự án khu đô thị tiếp giáp với các khu vực lân cận (khu dân cư hiện trạng, dự án liền kề) có tính gắn kết liên thông cộng đồng, không xây dựng tường rào bao quanh, tạo không gian kiến trúc hài hòa, đảm bảo giao thông thuận lợi, phòng cháy chữa cháy, thoát nước, vệ sinh môi trường, ngập úng cục bộ...

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

8.1. Quy hoạch giao thông:

a) Các tuyến giao thông:

- Các tuyến đường chính khu đô thị là tuyến đường chạy giữa khu vực quy hoạch, kết nối với các tuyến đường đối ngoại xung quanh khu vực gồm:

+ Tuyến chính mặt cắt 1A-1A là tuyến kết nối với đường Hùng Vương và đường gom Quốc lộ 1A có lộ giới B=55m;

+ Tuyến chính mặt cắt 2-2 là tuyến đường dự kiến là quảng trường giao thông, tổ chức tuyến phố đi bộ và các lễ hội của khu vực quy hoạch, lộ giới B=60m.

+ Tuyến đường mặt cắt 3-3 có lộ giới 30m.

- Các tuyến đường cấp khu vực là các tuyến đường liên kết các khu chức năng trong khu vực, gồm: tuyến đường có mặt cắt 4-4, lộ giới 19,5m; mặt cắt 5-5, lộ giới 19m; mặt cắt 5*-5*, lộ giới 18m.

- Các tuyến đường nội bộ khu vực lập quy hoạch là các trục giao thông phát triển từ các trục giao thông chính của khu vực, kết nối các nhóm ở, đơn vị ở trong khu dân cư, gồm các tuyến đường có lộ giới từ 10,5m đến 13,5m.

- Khoảng lùi công trình: chỉ giới xây dựng các công trình hỗn hợp (HH-01, HH-02 và HH-03) và nhà ở xã hội cao tầng (NOXH-01 và NOXH-02) Chỉ giới xây dựng cho phần đế tối thiểu là 3m và chỉ giới xây dựng cho phần tháp tối

thiểu là 6m so với chỉ giới đường đỏ; đất quốc phòng – an ninh (QĐ-01); đất hành chính thành phố (HC-02) đảm bảo khoảng lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ; đối với đất y tế, nhà văn hóa, giáo dục, quân đội (QĐ-02) khu đất thể dục thể thao, đất công trình tôn giáo tín ngưỡng, đất công cộng thành phố (UBND phường) đảm bảo khoảng lùi tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ; chỉ giới xây dựng các công trình nhà ở thấp tầng (Biệt thự, liên kế, nhà ở TĐC, nhà ở XH thấp tầng) chỉ giới xây dựng đối với các mặt tiếp giáp trực đường giao thông trùng với chỉ giới đường đỏ; các khu đất khác đảm bảo các yêu cầu chung của quy hoạch được duyệt.

b) Các nút giao thông:

- Các nút giao thông trong khu vực lập quy hoạch là các nút giao bằng.
- Các nút giao cắt giữa các tuyến đường cấp liên khu vực với các tuyến đường cấp thấp hơn khác phải đảm bảo khoảng cách giữa các nút giao từ 250m trở lên. Trường hợp không đạt, chỉ cho phép rẽ phải vào (ra) từ các làn xe tốc độ thấp ở sát bó vỉa, không được mở dải phân cách giữa kết hợp biển báo, sơn kẻ vạch phân luồng.

c) Giao thông tĩnh:

- Bãi đỗ xe khách vắng lai: quy mô bãi đỗ xe được tính bằng 20% dân số trong dự án ($20\% * 16.313$ người) = 3.262 người; diện tích > 8.155m².
- Bãi đỗ xe công trình: diện tích đỗ xe của công trình được thiết kế, tính toán đảm bảo tuân thủ quy định của quy chuẩn xây dựng Việt Nam, cụ thể:
 - + Đối với các khu đất: hỗn hợp; nhà ở xã hội cao tầng; đất trụ sở, cơ quan hành chính bố trí chỗ đỗ xe trong tầng hầm hoặc một phần diện tích trên mặt đất trong khuôn viên của ô đất;
 - + Đối với các khu đất trường học, trụ sở UBND phường; nhà văn hóa, đất y tế; đất thể dục thể thao, cây xanh, được bố trí chỗ đỗ xe trong khuôn viên của ô đất;
 - + Nhu cầu đỗ xe nhà ở thấp tầng được bố trí tại bản thân công trình và kết hợp với khu đất công cộng và các bãi đỗ xe tập trung.

d) Công trình cầu: tuyến cầu bắc qua sông Kỳ Cùng có khổ rộng B=31m (có dự án thiết kế riêng), cần đảm bảo khớp nối giao thông cốt cao độ hai bên cầu phù hợp, thuận lợi, cost xây dựng cầu không được làm ảnh hưởng đến kiến trúc cảnh quan của dự án trung tâm hành chính thành phố cũng như toàn khu vực dự án và đảm bảo có tính kết nối liên thông với các dự án liên kế phát triển trong tương lai (đầu cầu phía Đông dự án).

đ) Kè sông: đảm bảo kết nối đồng bộ với dự án kè đã và đang triển khai trên khu vực. Với bề rộng mặt cắt kè khoảng 19,2m tính từ đỉnh kè đến chân khay. Cốt đỉnh kè từ ≥ 259.30 m tùy từng vị trí, phù hợp với thiết kế san nền của dự án.

(Bảng tổng hợp khối lượng giao thông tại Phụ lục 3 kèm theo)

8.2. Quy hoạch san nền, thoát nước mưa

a) San nền: không chế cao độ nền tại các điểm của thiết kế kè bờ sông Kỳ Cùng, tại các điểm giao nhau của các tuyến đường, các điểm đặc biệt làm cơ sở cho công tác quản lý và lập dự án trong từng ô đất trong các giai đoạn tiếp theo. Kết hợp hài hoà giữa khu vực mới và hiện trạng, tổ chức hài hoà giữa địa hình và thoát nước đảm bảo khu vực nghiên cứu thoát nước tốt, tránh ngập úng.

b) Thoát nước mưa:

- Hướng thoát nước chính: dọc theo các tuyến đường quy hoạch, xây dựng các tuyến cống thoát nước mưa kích thước D600-D1250mm và cống hộp B1600, hướng thoát chủ yếu từ giữa thoát ra 2 bên, thu gom nước mặt của bản thân tuyến đường và các khu vực hai bên tuyến đường thoát về sông Kỳ Cùng.

- Giếng thu, giếng kiểm tra và ga thu nước: dọc theo các tuyến cống thoát nước mưa bố trí các giếng thu tại vị trí thay đổi tiết diện cống, chuyển hướng cống, tại điểm xả các công trình để nạo vét bảo dưỡng định kỳ và sửa chữa cống. Khoảng cách giữa các giếng là từ 30 – 50m tùy thuộc đường kính cống và điều kiện thực tế.

Hệ thống cống thoát nước mưa là cống tròn bê tông cốt thép với đường kính từ D600 đến D1250mm; độ dốc dọc tuyến cống tối thiểu đảm bảo nước tự chảy; Cống tròn bê tông cốt thép đặt nằm sát bó vỉa, dưới tấm đan rãnh, độ sâu chôn cống dưới lòng đường với đỉnh cống từ 30cm đến 100cm theo độ dốc tuyến cống, thu gom vào các tuyến cống hộp B1600 thoát ra sông Kỳ Cùng.

8.3. Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước 6.663 m³/ngđ; nguồn nước từ nhà máy nước thành phố Lạng Sơn với quy mô diện tích 5.917,7 m².

- Mạng lưới đường ống phân phối và dịch vụ theo nguyên tắc là mạng vòng kết hợp mạng cụt. Các công trình được cấp nước trực tiếp từ mạng dịch vụ. Từ nguồn nước các tuyến ống phân phối có kích thước Φ 110-200mm dọc theo một số tuyến đường xung quanh khu đất. Các tuyến ống này tạo thành mạng lưới vòng khép kín bao trùm toàn bộ các công trình có nhu cầu dùng nước, đảm bảo an toàn và ổn định. Các tuyến phân phối được đấu nối với các tuyến ống phân phối Φ 110 cấp nước cho các công trình trong khu dự án.

- Các tuyến ống dịch vụ có đường kính Φ 50-75mm là các tuyến ống cụt, được xây dựng dọc theo các tuyến đường vào công trình, lấy nước từ các tuyến ống phân phối Φ 110mm để cấp nước cho các công trình theo áp lực của hệ thống cấp nước chung.

- Các tuyến ống cấp nước được đặt trong hào tuynen kỹ thuật.

- Hệ thống cấp nước cứu hoả áp lực thấp, áp lực nước tối thiểu tại trụ cứu hoả là 10m cột nước. Việc chữa cháy sẽ do xe cứu hoả của đội chữa cháy thực hiện. Nước cấp cho xe cứu hoả được lấy từ các trụ cứu hoả dọc đường, ngã 3, ngã 4 đường phố. Các trụ cứu hoả kiểu nổi theo tiêu chuẩn TCVN 6379:1998.

- Các công trình nhà cao tầng và dịch vụ công cộng cao tầng có hệ thống chữa cháy đồng thời có bể dự trữ nước chữa cháy đủ cung cấp nước chữa cháy trong 1 giờ liên tục sau đó được cấp nước cứu hỏa từ mạng bên ngoài.

8.4. Quy hoạch thoát nước thải, chất thải rắn

a) Thoát nước:

- Tổng lưu lượng nước thải của dự án 5.022 m³/ngđ; nước thải được thu gom, xử lý trong trạm xử lý nước thải đạt tiêu chuẩn xả thải trước khi thải ra môi trường.

- Xây dựng các tuyến cống thoát nước thải bố trí dọc các tuyến đường vào nhà trong các ô đất. hệ thống các tuyến cống thoát nước thải trong khu vực này dự kiến có kích thước D300-D400mm thu gom triệt để nước thải của khu vực thoát về trạm xử lý nước thải để xử lý theo quy định.

- Khu vực đất hành chính, hỗn hợp cao tầng, nhà ở xã hội và đất quân sự được xử lý riêng tại chân tầng công trình. Khi đạt tiêu chuẩn xả thải mới được thoát và hệ thống thoát nước chung của khu vực.

- Khu vực thấp tầng, nước thải được thu gom về 04 trạm xử lý nước thải theo 04 lưu vực xả thải, gồm:

+ Lưu vực 1: toàn bộ khu vực phía Tây đường quy hoạch 60m và phía Bắc đường 55m. Nước thải được thu gom toàn bộ và thoát về trạm xử lý nước thải 01 công suất trạm 1.000 m³/ngđ.

+ Lưu vực 2: gồm phần đất liền kề, tái định cư, nhà ở thấp tầng ở phía Nam trục đường quy hoạch 55m. Nước thải được thu gom thoát về trạm xử lý nước thải số 02 khu vực quy hoạch, công suất 460 m³/ngđ.

+ Lưu vực 3: gồm toàn bộ khu vực phía Đông sông Kỳ Cùng. Nước thải được thu gom về trạm xử lý nước thải số 03 ở phía Tây khu vực, công suất 85m³/ngđ;

+ Lưu vực 4: gồm toàn bộ khu vực phía Đông theo trục đường quy hoạch 60m và phía Bắc trục đường 55m. Nước thải được thu gom toàn bộ và thoát về trạm xử lý nước thải số 04 công suất trạm 600 m³/ngđ.

- Trạm xử lý nước thải được phép xây dựng ngầm để đảm bảo khoảng cách ly theo quy định.

b) Quản lý chất thải rắn:

- Lượng rác thải phát sinh của khu vực: khoảng 21,2 tấn/ngđ. Bố trí điểm chung chuyên chất thải rắn nằm tại ô đất hạ tầng kỹ thuật của khu quy hoạch. Toàn bộ rác thải được thu gom về khu vực chung chuyên rác thải sau đó được vận chuyển tới bãi xử lý rác chung của thành phố Lạng Sơn.

- Thu gom rác thải: đối với công trình cao tầng rác thải được thu gom theo tầng, hàng ngày toà nhà bố trí người thu gom theo tầng tập kết về phòng chứa rác chung của tòa nhà rồi được vận chuyển đến nơi xử lý rác theo quy định. Đối với nhà thấp tầng hàng ngày sẽ có nhân viên môi trường gom rác thải theo nơi đồ quy định của toàn khu.

- Xử lý rác thải: rác thải được phân loại tại nguồn, thu gom tập trung về các vị trí tập kết tại các khu đất hạ tầng kỹ thuật. Rác được vận chuyển ra khu xử lý chung của thành phố Lạng Sơn theo hợp đồng thu gom với đơn vị Môi trường đô thị có chức năng.

8.5. Quy hoạch cấp điện

- Tổng công suất yêu cầu của toàn khu vực khoảng 36.448 Kva. Nguồn cấp lấy từ đường dây 22Kv đường kéo từ mạng lưới cấp điện chung của khu vực thành phố. Khi đi vào khu vực dự án sẽ được hạ ngầm cấp điện cho các trạm biến áp công suất 180-1500Kva trong khu vực; bố trí tuyến cáp ngầm 22Kv, 0,4Kv cấp điện cho các công trình phù hợp với bố trí không gian kiến trúc cảnh quan của khu vực.

- Mạng hạ thế 0,4Kv cho phụ tải: xây dựng các tuyến cáp ngầm hạ thế 0,4Kv dọc theo đường quy hoạch cấp điện cho các công trình và chiếu sáng đường đô thị.

- Mạng hạ thế 0,4Kv chiếu sáng giao thông:

+ Hệ thống chiếu sáng đèn đường được cấp nguồn từ tủ điện chiếu sáng lấy nguồn từ trạm biến áp của khu vực quy hoạch.

+ Lưới hạ thế 0,4kv cấp điện cho chiếu sáng đèn đường thiết kế đi ngầm trên hè, cách bó vỉa 0,5m. Đối với các tuyến đường có bề rộng lòng đường $\geq 11m$ được bố trí chiếu sáng hai bên, những tuyến có bề rộng lòng đường $< 11m$ được bố trí chiếu sáng một bên.

+ Các tuyến hạ thế đến công trình được thiết kế cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng và phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo qui định.

8.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

- Nhu cầu thông tin liên lạc của khu vực khoảng 14.026 line; xây dựng mới các tuyến cáp quang trung kế trên tuyến đường giao thông trong khu vực đi qua giữa khu đất lập quy hoạch, từ đó đấu nối vào các tủ cáp thuê bao tổng trong khu đất; xây dựng mới mạng cáp quang thuê bao từ các tủ cáp đến các điểm tiêu thụ.

- Hệ thống thông tin liên lạc bao gồm điện thoại, truyền hình, internet, camera giám sát...

8.7. Quy hoạch xây dựng ngầm đô thị:

- Bố trí hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đặt ngầm dọc theo các trục giao thông: cấp nước phân phối, hệ thống cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc, thoát nước thải, nước mưa...

- Xây dựng các tầng hầm dưới các công trình cao tầng (tòa hỗn hợp, trụ sở UBND thành phố, đất an ninh quốc phòng phục vụ nhu cầu đỗ xe cho bản thân công trình, hạ tầng kỹ thuật, quản lý điều hành cho công trình.

- Xây dựng trạm xử lý nước thải ngầm tại các ô đất hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch.

9. Đánh giá tác động môi trường chiến lược

- 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.

10. Các giải pháp tái định cư:

Bố trí các lô đất tái định cư ở phía Nam khu đô thị với tổng diện tích 12.015,4 m², gồm có 140 ô đất, mỗi ô từ 84m²/ô đến 128m²/ô, trong quá trình triển khai lập dự án nếu có phát sinh số hộ tái định cư vượt quy mô trong đồ án quy hoạch chi tiết, Nhà đầu tư có trách nhiệm xem xét bố trí thêm quỹ đất tái định cư tại các quỹ đất nhà ở liên kế trong dự án đảm bảo cung ứng đủ quỹ đất bố trí tái định cư cho các hộ, cá nhân có đất ở bị thu hồi bởi dự án đầu tư.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. UBND thành phố Lạng Sơn 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 và không gian ngầm.

- Phối hợp với Liên danh Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát và Công ty TNHH Hà Sơn tổ chức triển khai cắm mốc giới đồ án quy hoạch chi tiết trong khu vực dự án.

2. Sở Xây dựng, UBND thành phố Lạng Sơn cập nhật các nội dung đồ án quy hoạch chi tiết vào các đồ án quy hoạch đô thị có liên quan.

3. Liên danh Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát và Công ty TNHH Hà 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 thành phố Lạng Sơn, UBND xã Mai Pha để quản lý theo quy định. Tổ chức lập, phê duyệt hồ sơ mốc giới và phối hợp với Ủy ban nhân dân thành phố tổ chức triển khai cắm mốc giới đồ 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, Văn hóa - Thể thao và Du lịch, Công Thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Chủ tịch UBND thành phố Lạng Sơn và Liên danh Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát và Công ty TNHH Hà 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;
- PCVP UBND tỉnh, các Phòng CM, Trung tâm TH-CB;
- Lưu: VT, KT(HVTt)

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 1845 /QĐ-UBND, ngày 13 /9/2021 của UBND tỉnh)

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
I	Chỉ tiêu MĐXD, số tầng cao		
1.1	Chỉ tiêu đất đơn vị ở		
*	Trạm Y tế	Trạm	958,3
*	trung tâm văn hóa thể dục thể thao diện tích	m ²	5.543
*	Nhà văn hóa	Công trình	02 công trình, (481,7m ² và 435,5m ²)
*	Đất cây xanh	m ² /ng	3,01
*	Đất trường mầm non	m ² /1 học sinh	12m ² /1 học sinh
*	Đất trường tiểu học	m ² /1 học sinh	10m ² /1 học sinh
*	Đất trường trung học cơ sở	m ² /1 học sinh	10m ² /1 học sinh
*	Đất nhà ở xã hội	%/quỹ đất ở	> 20% tổng diện tích đất ở
1.2	Mật độ xây dựng		
*	Đất ở thấp tầng (nhà ở liên kế, biệt thự, nhà ở liên kế kết hợp kinh doanh, nhà ở xã hội thấp tầng, nhà tái định cư)	%	40 -100
*	Đất nhà ở xã hội cao tầng	%	≤ 60
*	Đất hỗn hợp (căn hộ ở, văn phòng, thương mại, khách sạn, rạp chiếu phim, dịch vụ...)	%	≤ 60
*	Đất giáo dục (trường học)	%	≤ 40
*	Đất công cộng hành chính (UBND thành phố, UBND phường)	%	≤ 40
*	Đất công cộng đơn vị ở (nhà văn hóa, y tế...)	%	≤ 40

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
*	Đất tôn giáo tín ngưỡng	%	≤ 40
1.3	Tầng cao tối đa		
*	Đất ở thấp tầng nhà ở liên kế	Tầng	5-7
*	Đất ở thấp tầng biệt thự	Tầng	3
*	Đất ở thấp tầng nhà ở xã hội thấp tầng	Tầng	3
*	Đất ở thấp tầng nhà tái định cư	Tầng	4
*	Đất nhà ở xã hội cao tầng	Tầng	15
*	Đất hỗn hợp (căn hộ ở, văn phòng, thương mại, khách sạn, rạp chiếu phim, dịch vụ...)	Tầng	12-35
*	Đất giáo dục (trường học)	Tầng	3-4
*	Đất công cộng hành chính	Tầng	15
*	Đất công cộng đơn vị ở (nhà văn hóa, y tế...)	Tầng	1-3
*	Đất tôn giáo tín ngưỡng	Tầng	2
II	Chỉ tiêu hạ tầng XH		
2.1	Chỉ tiêu sử dụng trường mầm non	Chỗ/1000 dân	50
2.1	Chỉ tiêu sử dụng trường tiểu học	Chỗ/1000 dân	65
2.1	Chỉ tiêu sử dụng trường THCS	Chỗ/1000 dân	55
III	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật		
1	Cấp nước		
*	Cấp nước sinh hoạt	L/ng,ngđ	200
*	Nước cho công trình hỗn hợp, công cộng, dịch vụ, NOXH cao tầng, quân đội.	L/m ² sàn,ngđ	2
*	Nước trường học	L/học sinh, ngđ	20
*	Nước nhà trẻ, mẫu giáo	L/cháu,ngđ	75

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
*	Nước rửa đường, bãi đỗ xe	L/m ² ,ngđ	0,5
*	Nước tưới cây xanh, TDDT, HTKT	L/m ² ,ngđ	3
*	Nước dự phòng	% tổng nước cấp	15%
*	Nước phòng cháy chữa cháy (Lưu lượng cho 1 đám cháy với số dân 16.313 người).	Lít /giây	15
2	Cấp điện		
*	Nhà ở liên kế	kW/hộ	5
*	Nhà ở biệt thự	kW/hộ	8
*	Đất nhà ở xã hội thấp tầng	kW/hộ	5
*	Đất nhà ở xã hội cao tầng	kW/hộ	5
*	Khu hỗn hợp - Sàn thương mại - Sàn ở	kW/m ² sàn kW/hộ	0,03 5
*	Đất dịch vụ công cộng	kW/m ² sàn	0,03
*	Chiếu sáng giao thông, bãi đỗ xe	W/m ²	1
*	Chiếu sáng công viên, vườn hoa, TDDT	W/m ²	0,5
*	Đất trường mầm non	kW/cháu	0,2
*	Đất trường Tiểu học	kW/hs	0,15
*	Đất trường THCS	kW/hs	0,15
3	Thoát nước thải		
*	Thoát nước thải sinh hoạt	% nước cấp sinh hoạt của đối tượng tương ứng	100%
*	Thoát nước thải CC, dịch vụ	% nước cấp sinh	100%

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
		hoạt của đối tượng tương ứng	
*	Hệ số điều hòa	Lần	1,2
4	Vệ sinh môi trường		
*	Tiêu chuẩn thải rác sinh hoạt	Kg/ng,ngđ	1,3
5	Thoát nước mưa		Tần suất P=2-5
6	Thông tin liên lạc		
*	Nhà ở thấp tầng: biệt thự, liên kế, NOXH thấp tầng, nhà ở TĐC.	thuê bao/hộ	2
*	Đất công cộng thành phố: UBND phường, UBND thành phố.	Line/100m ² sàn	1
*	Đất công trình tín ngưỡng	Line/100m ² sàn	1
*	Đất quốc phòng – an ninh	Line/100m ² sàn	1
*	Đất công cộng đơn vị ở: NVH, TTYT.	Line/100m ² sàn	1
*	Đất giáo dục: Trường mầm non, tiểu học, THCS	Line/100m ² sàn	1
*	Đất NOXH cao tầng	thuê bao/căn	2
*	Đất Hỗn hợp	Line/100m ² sàn	1
	- Sàn thương mại	thuê bao/căn	2
	- Sàn nhà ở		
*	Đất Hạ tầng kỹ thuật	Line/100m ² sàn	1
*	Tỷ lệ phủ sóng thông tin di động trên dân số		100%
7	Đất giao thông, bãi đỗ xe		
*	Đất giao thông, không bao gồm giao thông tĩnh (tính đến đường cấp nội bộ)	%	32,16 %
	Giao thông tĩnh (bãi đỗ xe)	m²	9217,9
*	Chỉ tiêu đỗ xe:		

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
	+ Nhà ở thấp tầng	Chỗ/hộ	1 chỗ
	+ Hỗn hợp, Văn phòng, thương mại, dịch vụ		QCVN 01:2019/BXD
	+ Nhà ở cao tầng		QCVN 04:2019/BXD
	+ Khách vãng lai	m ² / % dân số	2,5m ² /người/20%

Phụ lục 2: Bảng thống kê chi tiết sử dụng đất
(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND, ngày / /2021 của UBND tỉnh)

STT	Chức năng đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Số căn hộ thấp tầng (căn hộ)	Dân số (người)
A	ĐẤT DÂN DỤNG		801.076,3	293.627,99		1--15	-	2.298	13.278
1	Đất công cộng đô thị		28.976,8	11.590,72	40	4--15	-		
1.1	Đất xây dựng UBND phường	HC-01	1.413,5	565,40	40	4	1,7		
1.2	Đất xây dựng UBND thành phố	HC-02	27.563,3	11.025,32	40	15	6,1		
2	Đất cây xanh đô thị		44.728,2	2.148,27	5	1	-		
2.1	Đất cây xanh đô thị	CX-01	23.127,9	1.156,40	5	1	0,1		
2.2	Đất cây xanh đô thị	CX-02	9.277,5	463,88	5	1	0,1		
2.3	Đất cây xanh đô thị	CX-62	5.800,7	290,04	5	1	0,1		
2.4	Đất cây xanh đô thị	CX-63	270,7	13,54	5	1	0,1		
2.5	Đất cây xanh đô thị	CX-71	442,4	22,12	5	1	0,1		
2.6	Đất cây xanh đô thị	CX-72	3.029,4	151,47	5	1	0,1		
2.7	Đất cây xanh đô thị	CX-82	1.016,8	50,84	5	1	0,1		
2.8	Đất cây xanh mặt nước đô thị	MN	1.762,8						
3	Đất bãi đỗ xe		9.217,9	0,00	0				
3.1	Đất bãi đỗ xe	P-01	1.970,7	0,00					
3.2	Đất bãi đỗ xe	P-02	1.385,1	0,00					
3.3	Đất bãi đỗ xe	P-03	1.748,9	0,00					

STT	Chức năng đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Số căn hộ thấp tầng (căn hộ)	Dân số (người)
3.4	Đất bãi đỗ xe	P-04	4.113,20	0,00					
4	Đất đơn vị ở		718.153,4	279.889,00	39	1-:-15	-	2.298	13.278
4.1	Đất công cộng đơn vị ở		1.875,5	750,20	40	3	-		
4.1.1	Nhà văn hóa (Sinh hoạt cộng đồng)	NVH-01	435,5	174,20	40	3	1,3		
4.1.2	Nhà văn hóa (Sinh hoạt cộng đồng)	NVH-02	481,7	192,68	40	3	1,3		
4.1.3	Đất xây dựng trạm y tế (Phòng khám đa khoa)	TTYT	958,3	383,32	40	3	1,3		
4.2	Đất trường học		29.625,8	11.850,32	40	3-:-4	-		
4.2.1	Trường mầm non	TH-01	7.016,1	2.806,44	40	3	1,3		
4.2.2	Trường Trung học cơ sở	TH-02	8.967,6	3.587,04	40	4	1,7		
4.2.3	Trường Tiểu học	TH-03	10.630,7	4.252,28	40	4	1,7		
4.2.4	Trường mầm non	TH-04	3.011,4	1.204,56	40	3	1,3		
4.3	Đất thể dục thể thao (sân tennis, sân thể thao ngoài trời, nhà thể thao như: bóng bàn, gym, bể bơi trong nhà... , khu dịch vụ, nhà hàng, ...)	TDDT	5.543,0	2.217,20	40	5	2,1		
4.4	Đất cây xanh đơn vị ở		49.094,5	1.653,19	3	1	-		
4.4.1	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 03	345,0						
4.4.2	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 04	348,1						
4.4.3	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 05	360,0						

STT	Chức năng đất	Kí hiệu	Diện tích (m²)	Diện tích xây dựng (m²)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Số căn hộ thấp tầng (căn hộ)	Dân số (người)
4.4.4	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 06	958,9						
4.4.5	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 07	1.122,0						
4.4.6	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 08	144,0						
4.4.7	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 09	144,0						
4.4.8	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 10	152,0						
4.4.9	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 11	152,0						
4.4.10	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 12	152,0						
4.4.11	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 13	152,0						
4.4.12	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 14	152,0						
4.4.13	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 15	152,0						
4.4.14	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 16	152,0						
4.4.15	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 17	152,0						
4.4.16	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 18	152,0						
4.4.17	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 19	152,0						
4.4.18	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 20	152,0						
4.4.19	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 21	152,0						
4.4.20	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 22	152,0						
4.4.21	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 23	113,1						
4.4.22	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 24	148,0						
4.4.23	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 25	148,0						

STT	Chức năng đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Số căn hộ thấp tầng (căn hộ)	Dân số (người)
4.4.24	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 26	144,0						
4.4.25	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 27	144,0						
4.4.26	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 28	144,0						
4.4.27	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 29	144,0						
4.4.28	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 30	144,0						
4.4.29	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 31	144,0						
4.4.30	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 32	3.483,8	174,19	5	1	0,1		
4.4.31	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 33	144,0						
4.4.32	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 34	144,0						
4.4.33	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 35	951,6						
4.4.34	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 36	10.430,2	521,51	5	1	0,1		
4.4.35	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 37	773,0						
4.4.36	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 38	144,0						
4.4.37	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 39	144,0						
4.4.38	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 40	144,0						
4.4.39	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 41	152,0						
4.4.40	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 42	152,0						
4.4.41	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 43	152,0						
4.4.42	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 44	72,0						
4.4.43	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 45	2.037,6	101,88	5	1	0,1		

STT	Chức năng đất	Kí hiệu	Diện tích (m²)	Diện tích xây dựng (m²)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Số căn hộ thấp tầng (căn hộ)	Dân số (người)
4.4.44	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 46	72,0						
4.4.45	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 47	144,0						
4.4.46	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 48	144,0						
4.4.47	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 49	144,0						
4.4.48	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 50	144,0						
4.4.49	Đất cây xanh đơn vị ở	CX-51	17.112,1	855,61	5	1	0,1		
4.4.50	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 52	144,0						
4.4.51	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 53	144,0						
4.4.52	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 54	152,0						
4.4.53	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 55	152,0						
4.4.54	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 56	152,0						
4.4.55	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 57	144,0						
4.4.56	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 58	144,0						
4.4.57	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 59	148,0						
4.4.58	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 60	148,0						
4.4.59	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 61	148,0						
4.4.60	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 64	88,0						
4.4.61	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 65	103,7						
4.4.62	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 66	84,0						
4.4.63	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 67	89,1						

STT	Chức năng đất	Kí hiệu	Diện tích (m²)	Diện tích xây dựng (m²)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Số căn hộ thấp tầng (căn hộ)	Dân số (người)
4.4.64	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 68	301,8						
4.4.65	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 69	89,5						
4.4.66	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 70	88,1						
4.4.67	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 73	164,8						
4.4.68	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 74	56,0						
4.4.69	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 75	56,0						
4.4.70	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 76	56,0						
4.4.71	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 77	112,0						
4.4.72	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 78	112,0						
4.4.73	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 79	112,0						
4.4.74	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 80	112,0						
4.4.75	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 81	112,0						
4.4.76	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 83	145,8						
4.4.77	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 84	145,8						
4.4.78	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 85	148,0						
4.4.79	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 86	148,0						
4.4.80	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 87	148,0						
4.4.81	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 88	148,0						
4.4.82	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 89	148,0						
4.4.83	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 90	148,0						

STT	Chức năng đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Số căn hộ thấp tầng (căn hộ)	Dân số (người)
4.4.84	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 91	148,0						
4.4.85	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 92	148,0						
4.4.86	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 93	982,0						
4.4.87	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 94	68,5						
4.5	Đất ở mới		336.989,3	263.418,09	78	3-:-15	-	2.298	13.278
4.5.1	Đất nhà ở liền kề	LK	173.672,8	155.496,33	90	5-:-7	-	1692	5.922
4.5.1.1	Đất nhà ở liền kề	LK - 01	704,0	528,00	75	7	5,5	5	18
4.5.1.2	Đất nhà ở liền kề	LK - 02	720,0	720,00	100	5	5,3	8	28
4.5.1.3	Đất nhà ở liền kề	LK - 03	1.586,3	1.538,71	97	5	5,1	17	60
4.5.1.4	Đất nhà ở liền kề	LK - 04	704,0	528,00	75	7	5,5	5	18
4.5.1.5	Đất nhà ở liền kề	LK - 05	720,0	720,00	100	5	5,3	8	28
4.5.1.6	Đất nhà ở liền kề	LK - 06	2.229,2	2.140,00	96	5	5,1	23	81
4.5.1.7	Đất nhà ở liền kề	LK - 07	840,8	639,01	76	7	5,5	6	21
4.5.1.8	Đất nhà ở liền kề	LK - 08	755,9	725,68	96	5	5,1	8	28
4.5.1.9	Đất nhà ở liền kề	LK - 09	1.120,0	851,20	76	7	5,5	8	28
4.5.1.10	Đất nhà ở liền kề	LK - 10	1.008,0	967,68	96	5	5,1	11	39
4.5.1.11	Đất nhà ở liền kề	LK - 11	1.120,0	851,20	76	7	5,5	8	28
4.5.1.12	Đất nhà ở liền kề	LK - 12	1.008,0	967,68	96	5	5,1	11	39
4.5.1.13	Đất nhà ở liền kề	LK - 13	1.022,0	766,50	75	7	5,5	7	25
4.5.1.14	Đất nhà ở liền kề	LK - 14	919,0	891,43	97	5	5,1	10	35

STT	Chức năng đất	Kí hiệu	Diện tích (m²)	Diện tích xây dựng (m²)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Số căn hộ thấp tầng (căn hộ)	Dân số (người)
4.5.1.15	Đất nhà ở liền kề	LK - 15	885,6	664,20	75	7	5,5	6	21
4.5.1.16	Đất nhà ở liền kề	LK - 16	796,5	756,68	95	5	5,0	8	28
4.5.1.17	Đất nhà ở liền kề	LK - 17	1.120,0	851,20	76	7	5,5	8	28
4.5.1.18	Đất nhà ở liền kề	LK - 18	1.008,0	967,68	96	5	5,1	11	39
4.5.1.19	Đất nhà ở liền kề	LK - 19	1.120,0	851,20	76	7	5,5	8	28
4.5.1.20	Đất nhà ở liền kề	LK - 20	1.008,0	967,68	96	5	5,1	11	39
4.5.1.21	Đất nhà ở liền kề	LK - 21	1.120,0	851,20	76	7	5,5	8	28
4.5.1.22	Đất nhà ở liền kề	LK - 22	1.008,0	957,60	95	5	5,0	11	39
4.5.1.23	Đất nhà ở liền kề	LK - 23	465,6	344,54	74	7	5,4	3	11
4.5.1.24	Đất nhà ở liền kề	LK - 24	418,2	368,05	88	5	4,7	4	14
4.5.1.25	Đất nhà ở liền kề	LK - 25	972,0	738,72	76	7	5,5	7	25
4.5.1.26	Đất nhà ở liền kề	LK - 26	874,0	830,30	95	5	5,0	9	32
4.5.1.27	Đất nhà ở liền kề	LK - 27	1.120,0	851,20	76	7	5,5	8	28
4.5.1.28	Đất nhà ở liền kề	LK - 28	1.008,0	967,68	96	5	5,1	11	39
4.5.1.29	Đất nhà ở liền kề	LK - 29	840,0	638,40	76	7	5,5	6	21
4.5.1.30	Đất nhà ở liền kề	LK - 30	756,0	703,08	93	5	4,9	9	32
4.5.1.31	Đất nhà ở liền kề	LK - 31	1.230,0	885,60	72	7	5,3	8	28
4.5.1.32	Đất nhà ở liền kề	LK - 32	378,0	347,76	92	5	4,9	4	14
4.5.1.33	Đất nhà ở liền kề	LK - 33	640,0	614,40	96	5	5,1	7	25
4.5.1.34	Đất nhà ở liền kề	LK - 34	712,0	541,12	76	7	5,5	5	18

STT	Chức năng đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Số căn hộ thấp tầng (căn hộ)	Dân số (người)
4.5.1.35	Đất nhà ở liền kề	LK - 35	1.008,0	967,68	96	5	5,1	11	39
4.5.1.36	Đất nhà ở liền kề	LK - 36	1.120,0	851,20	76	7	5,5	8	28
4.5.1.37	Đất nhà ở liền kề	LK - 37	1.008,0	967,68	96	5	5,1	11	39
4.5.1.38	Đất nhà ở liền kề	LK - 38	1.120,0	851,20	76	7	5,5	8	28
4.5.1.39	Đất nhà ở liền kề	LK - 39	729,0	714,42	98	5	5,2	8	28
4.5.1.40	Đất nhà ở liền kề	LK - 40	1.513,9	1.135,43	75	7	5,5	10	35
4.5.1.41	Đất nhà ở liền kề	LK - 41	657,5	631,20	96	5	5,1	7	25
4.5.1.42	Đất nhà ở liền kề	LK - 42	689,9	655,41	95	5	5,0	7	25
4.5.1.43	Đất nhà ở liền kề	LK - 43	718,6	582,07	81	7	5,9	5	18
4.5.1.44	Đất nhà ở liền kề	LK - 44	1.008,0	967,68	96	5	5,1	11	39
4.5.1.45	Đất nhà ở liền kề	LK - 45	1.064,0	829,92	78	7	5,7	8	28
4.5.1.46	Đất nhà ở liền kề	LK - 46	1.008,0	967,68	96	5	5,1	11	39
4.5.1.47	Đất nhà ở liền kề	LK - 47	1.064,0	829,92	78	7	5,7	8	28
4.5.1.48	Đất nhà ở liền kề	LK - 48	1.634,0	1.552,30	95	5	5,0	16	56
4.5.1.49	Đất nhà ở liền kề	LK - 49	2.061,2	1.999,36	97	5	5,1	22	77
4.5.1.50	Đất nhà ở liền kề	LK - 50	1.388,0	1.346,36	97	5	5,1	14	49
4.5.1.51	Đất nhà ở liền kề	LK - 51	2.108,0	2.044,76	97	5	5,1	22	77
4.5.1.52	Đất nhà ở liền kề	LK - 52	1.334,0	1.293,98	97	5	5,1	14	49
4.5.1.53	Đất nhà ở liền kề	LK - 53	2.196,0	2.152,08	98	5	5,2	24	84
4.5.1.54	Đất nhà ở liền kề	LK - 54	1.490,0	1.445,30	97	5	5,1	16	56

STT	Chức năng đất	Kí hiệu	Diện tích (m²)	Diện tích xây dựng (m²)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Số căn hộ thấp tầng (căn hộ)	Dân số (người)
4.5.1.55	Đất nhà ở liền kề	LK - 55	2.018,0	1.957,46	97	5	5,1	22	77
4.5.1.56	Đất nhà ở liền kề	LK - 56	1.478,0	1.433,66	97	5	5,1	16	56
4.5.1.57	Đất nhà ở liền kề	LK - 57	1.700,0	1.649,00	97	5	5,1	18	63
4.5.1.58	Đất nhà ở liền kề	LK - 58	1.700,0	1.649,00	97	5	5,1	18	63
4.5.1.59	Đất nhà ở liền kề	LK - 59	1.532,0	1.486,04	97	5	5,1	16	56
4.5.1.60	Đất nhà ở liền kề	LK - 60	1.352,0	1.311,44	97	5	5,1	14	49
4.5.1.61	Đất nhà ở liền kề	LK - 61	2.154,8	2.090,16	97	5	5,1	22	77
4.5.1.62	Đất nhà ở liền kề	LK - 62	2.154,8	2.090,16	97	5	5,1	22	77
4.5.1.63	Đất nhà ở liền kề	LK - 63	1.064,0	829,92	78	7	5,7	8	28
4.5.1.64	Đất nhà ở liền kề	LK - 64	1.008,0	967,68	96	5	5,1	11	39
4.5.1.65	Đất nhà ở liền kề	LK - 65	1.008,0	967,68	96	5	5,1	11	39
4.5.1.66	Đất nhà ở liền kề	LK - 66	1.064,0	829,92	78	7	5,7	8	28
4.5.1.67	Đất nhà ở liền kề	LK - 67	719,2	539,40	75	7	5,5	5	18
4.5.1.68	Đất nhà ở liền kề	LK - 68	690,4	655,88	95	5	5,0	7	25
4.5.1.69	Đất nhà ở liền kề	LK - 69	2.072,0	2.030,56	98	5	5,2	22	77
4.5.1.70	Đất nhà ở liền kề	LK - 70	2.072,0	2.030,56	98	5	5,2	22	77
4.5.1.71	Đất nhà ở liền kề	LK - 71	1.419,6	1.348,62	95	5	5,0	14	49
4.5.1.72	Đất nhà ở liền kề	LK - 72	2.040,6	1.999,83	98	5	5,2	22	77
4.5.1.73	Đất nhà ở liền kề	LK - 73	2.040,6	1.999,83	98	5	5,2	22	77
4.5.1.74	Đất nhà ở liền kề	LK - 74	1388,9	1.319,43	95	5	5,0	14	49

STT	Chức năng đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Số căn hộ thấp tầng (căn hộ)	Dân số (người)
4.5.1.75	Đất nhà ở liền kề	LK - 75	848,7	797,78	94	5	5,0	8	28
4.5.1.76	Đất nhà ở liền kề	LK - 76	980,9	765,10	78	7	5,7	7	25
4.5.1.77	Đất nhà ở liền kề	LK - 77	1.008,0	967,68	96	5	5,1	11	39
4.5.1.78	Đất nhà ở liền kề	LK - 78	1.064,0	861,84	81	7	5,9	8	28
4.5.1.79	Đất nhà ở liền kề	LK - 79	1.008,0	967,68	96	5	5,1	11	39
4.5.1.80	Đất nhà ở liền kề	LK - 80	1.064,0	861,84	81	7	5,9	8	28
4.5.1.81	Đất nhà ở liền kề	LK - 81	1.008,0	967,68	96	5	5,1	11	39
4.5.1.82	Đất nhà ở liền kề	LK - 82	1.064,0	861,84	81	7	5,9	8	28
4.5.1.83	Đất nhà ở liền kề	LK - 83	656,2	597,14	91	5	4,8	7	25
4.5.1.84	Đất nhà ở liền kề	LK - 84	683,1	512,33	75	7	5,5	5	18
4.5.1.85	Đất nhà ở liền kề	LK - 85	1004,6	803,68	80	5	4,2	9	32
4.5.1.86	Đất nhà ở liền kề	LK - 86	684,4	547,52	80	5	4,2	6	21
4.5.1.87	Đất nhà ở liền kề	LK - 87	876,8	701,44	80	5	4,2	7	25
4.5.1.88	Đất nhà ở liền kề	LK - 88	786,2	628,96	80	5	4,2	7	25
4.5.1.89	Đất nhà ở liền kề	LK - 89	669,3	535,44	80	5	4,2	6	21
4.5.1.90	Đất nhà ở liền kề	LK - 90	805,5	644,40	80	5	4,2	7	25
4.5.1.91	Đất nhà ở liền kề	LK - 91	1.014,1	811,28	80	5	4,2	9	32
4.5.1.92	Đất nhà ở liền kề	LK - 92	763,8	611,04	80	5	4,2	7	25
4.5.1.93	Đất nhà ở liền kề	LK - 93	789,8	631,84	80	5	4,2	7	25
4.5.1.94	Đất nhà ở liền kề	LK - 94	571,3	457,04	80	5	4,2	5	18

STT	Chức năng đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Số căn hộ thấp tầng (căn hộ)	Dân số (người)
4.5.1.95	Đất nhà ở liền kề	LK - 95	985,3	788,24	80	5	4,2	9	32
4.5.1.96	Đất nhà ở liền kề	LK - 96	697,8	558,24	80	5	4,2	6	21
4.5.1.97	Đất nhà ở liền kề	LK - 97	2.098,2	1.972,31	94	5	5,0	22	77
4.5.1.98	Đất nhà ở liền kề	LK - 98	1.683,5	1.683,50	100	5	5,3	18	63
4.5.1.99	Đất nhà ở liền kề	LK - 99	1.683,5	1.683,50	100	5	5,3	18	63
4.5.1.100	Đất nhà ở liền kề	LK - 100	1.535,0	1.442,90	94	5	5,0	16	56
4.5.1.101	Đất nhà ở liền kề	LK - 101	1.723,0	1.619,62	94	5	5,0	18	63
4.5.1.102	Đất nhà ở liền kề	LK - 102	1.701,5	1.599,41	94	5	5,0	18	63
4.5.1.103	Đất nhà ở liền kề	LK - 103	1.861,7	1.750,00	94	5	5,0	20	70
4.5.1.104	Đất nhà ở liền kề	LK - 104	1.872,5	1.760,15	94	5	5,0	20	70
4.5.1.105	Đất nhà ở liền kề	LK - 105	1.847,1	1.736,27	94	5	5,0	20	70
4.5.1.106	Đất nhà ở liền kề	LK - 106	1.857,8	1.746,33	94	5	5,0	20	70
4.5.1.107	Đất nhà ở liền kề	LK - 107	1.833,4	1.723,40	94	5	5,0	20	70
4.5.1.108	Đất nhà ở liền kề	LK - 108	1.843,2	1.732,61	94	5	5,0	20	70
4.5.1.109	Đất nhà ở liền kề	LK - 109	756,0	695,52	92	5	4,9	8	28
4.5.1.110	Đất nhà ở liền kề	LK - 110	1.536,0	1.136,64	74	7	5,4	11	39
4.5.1.111	Đất nhà ở liền kề	LK - 111	840,0	638,40	76	7	5,5	6	21
4.5.1.112	Đất nhà ở liền kề	LK - 112	756,0	703,08	93	5	4,9	8	28
4.5.1.113	Đất nhà ở liền kề	LK - 113	980,0	744,80	76	7	5,5	7	25
4.5.1.114	Đất nhà ở liền kề	LK - 114	882,0	740,88	84	5	4,5	9	32

STT	Chức năng đất	Kí hiệu	Diện tích (m²)	Diện tích xây dựng (m²)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Số căn hộ thấp tầng (căn hộ)	Dân số (người)
4.5.1.115	Đất nhà ở liền kề	LK - 115	752,0	564,00	75	7	5,5	5	18
4.5.1.116	Đất nhà ở liền kề	LK - 116	676,0	642,20	95	5	5,0	7	25
4.5.1.117	Đất nhà ở liền kề	LK - 117	1.052,2	1.020,63	97	5	5,1	11	39
4.5.1.118	Đất nhà ở liền kề	LK - 118	919,0	900,62	98	5	5,2	10	35
4.5.1.119	Đất nhà ở liền kề	LK - 119	1.022,0	766,50	75	7	5,5	7	25
4.5.1.120	Đất nhà ở liền kề	LK - 120	1.008,0	967,68	96	5	5,1	11	39
4.5.1.121	Đất nhà ở liền kề	LK - 121	1.120,0	840,00	75	7	5,5	8	28
4.5.1.122	Đất nhà ở liền kề	LK - 122	1.008,0	967,68	96	5	5,1	11	39
4.5.1.123	Đất nhà ở liền kề	LK - 123	1.120,0	851,20	76	7	5,5	8	28
4.5.1.124	Đất nhà ở liền kề	LK - 124	755,8	725,57	96	5	5,1	8	28
4.5.1.125	Đất nhà ở liền kề	LK - 125	840,8	639,01	76	7	5,5	6	21
4.5.1.126	Đất nhà ở liền kề	LK - 126	1.708,4	1.605,90	94	5	5,0	18	63
4.5.1.127	Đất nhà ở liền kề	LK - 127	1.836,0	1.836,00	100	5	5,3	20	70
4.5.1.128	Đất nhà ở liền kề	LK - 128	1.722,7	1.619,34	94	5	5,0	17	60
4.5.1.129	Đất nhà ở liền kề	LK - 129	1.708,4	1.605,90	94	5	5,0	18	63
4.5.1.130	Đất nhà ở liền kề	LK - 130	1.470,3	1.352,68	92	5	4,9	15	53
4.5.1.131	Đất nhà ở liền kề	LK - 131	2.150,0	2.021,00	94	5	5,0	23	81
4.5.1.132	Đất nhà ở liền kề	LK - 132	2.183,9	2.052,87	94	5	5,0	23	81
4.5.1.133	Đất nhà ở liền kề	LK - 133	494,7	465,02	94	5	5,0	5	18
4.5.1.134	Đất nhà ở liền kề	LK - 134	595,0	559,30	94	5	5,0	6	21

STT	Chức năng đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Số căn hộ thấp tầng (căn hộ)	Dân số (người)
4.5.1.135	Đất nhà ở liền kề	LK - 135	1.839,9	1.692,71	92	5	4,9	19	67
4.5.1.136	Đất nhà ở liền kề	LK - 136	2.208,8	2.032,10	92	5	4,9	24	84
4.5.1.137	Đất nhà ở liền kề	LK - 137	1.327,6	1.247,94	94	5	5,0	13	46
4.5.1.138	Đất nhà ở liền kề	LK - 138	2.263,7	2.127,88	94	5	5,0	27	95
4.5.1.139	Đất nhà ở liền kề	LK - 139	1.458,0	1.458,00	100	5	5,3	16	56
4.5.1.140	Đất nhà ở liền kề	LK - 140	704,0	528,00	75	7	5,5	5	18
4.5.1.141	Đất nhà ở liền kề	LK - 141	2.049,0	1.926,06	94	5	5,0	21	74
4.5.1.142	Đất nhà ở liền kề	LK - 142	1.458,0	1.458,00	100	5	5,3	16	56
4.5.1.143	Đất nhà ở liền kề	LK - 143	704,0	528,00	75	7	5,5	5	18
4.5.1.144	Đất nhà ở liền kề	LK - 144	1.658,2	1.658,20	100	4	4,5	19	67
4.5.2	Đất nhà ở biệt thự		83.223,5	55.709,17	67	3	-	407	1.425
4.5.2.1	Đất nhà ở biệt thự	BT - 01	2.983,8	2.148,34	72	3	2,4	15	53
4.5.2.2	Đất nhà ở biệt thự	BT - 02	4.256,3	2.213,28	52	3	1,7	14	49
4.5.2.3	Đất nhà ở biệt thự	BT - 03	2.598,8	1.793,17	69	3	2,3	13	46
4.5.2.4	Đất nhà ở biệt thự	BT - 04	6.095,2	4.388,54	72	3	2,4	34	119
4.5.2.5	Đất nhà ở biệt thự	BT - 05	3.431,9	2.368,01	69	3	2,3	17	60
4.5.2.6	Đất nhà ở biệt thự	BT - 06	3.648,0	2.626,56	72	3	2,4	20	70
4.5.2.7	Đất nhà ở biệt thự	BT - 07	3.097,4	2.168,18	70	3	2,3	17	60
4.5.2.8	Đất nhà ở biệt thự	BT - 08	2.041,6	1.449,54	71	3	2,3	12	42
4.5.2.9	Đất nhà ở biệt thự	BT - 09	9.097,6	6.550,27	72	3	2,4	50	175

STT	Chức năng đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Số căn hộ thấp tầng (căn hộ)	Dân số (người)
4.5.2.10	Đất nhà ở biệt thự	BT - 10	3.654,4	2.558,08	70	3	2,3	20	70
4.5.2.11	Đất nhà ở biệt thự	BT - 11	3.169,4	2.250,27	71	3	2,3	17	60
4.5.2.12	Đất nhà ở biệt thự	BT - 12	5.405,5	3.891,96	72	3	2,4	30	105
4.5.2.13	Đất nhà ở biệt thự	BT - 13	2.644,5	1.639,59	62	3	2,0	13	46
4.5.2.14	Đất nhà ở biệt thự	BT - 14	6.485,3	3.696,62	57	3	1,9	21	74
4.5.2.15	Đất nhà ở biệt thự	BT - 15	3.687,6	2.544,44	69	3	2,3	19	67
4.5.2.16	Đất nhà ở biệt thự	BT - 16	4.667,4	3.173,83	68	3	2,2	24	84
4.5.2.17	Đất nhà ở biệt thự	BT - 17	5.418,4	3.901,25	72	3	2,4	30	105
4.5.2.18	Đất nhà ở biệt thự	BT - 18	7.182,4	4.884,03	68	3	2,2	38	133
4.5.2.19	Đất nhà ở biệt thự	BT - 19	3.658,0	1.463,20	40	3	1,3	3	11
4.5.3	Đất nhà ở xã hội		68.077,1	41.914,97	62	3-:-15	-	59	5.441
4.5.3.1	Nhà ở xã hội cao tầng	NOXH-01	33.283,1	19.969,86	60	15	6,6		2.726
4.5.3.2	Nhà ở xã hội cao tầng	NOXH-02	30.635,6	18.381,36	60	15	6,6		2.509
4.5.3.3	Nhà ở xã hội thấp tầng	NOXH-03	861,1	737,96	86	3	2,0	12	42
4.5.3.4	Nhà ở xã hội thấp tầng	NOXH-04	840,0	719,88	86	3	2,0	12	42
4.5.3.5	Nhà ở xã hội thấp tầng	NOXH-05	848,1	726,82	86	3	2,0	12	42
4.5.3.6	Nhà ở xã hội thấp tầng	NOXH-06	764,1	654,83	86	3	2,0	11	39
4.5.3.7	Nhà ở xã hội thấp tầng	NOXH-07	845,1	724,25	86	3	2,0	12	42
4.5.4	Đất nhà ở tái định cư		12.015,9	10.297,63	86	4	-	140	490
4.5.4.1	Đất nhà ở tái định cư	TDC - 01	1.696,2	1.453,64	86	4	3,7	20	70

STT	Chức năng đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Số căn hộ thấp tầng (căn hộ)	Dân số (người)
4.5.4.2	Đất nhà ở tái định cư	TDC - 02	1.876,0	1.607,73	86	4	3,7	22	77
4.5.4.3	Đất nhà ở tái định cư	TDC - 03	1.696,2	1.453,64	86	4	3,7	20	70
4.5.4.4	Đất nhà ở tái định cư	TDC - 04	1.680,0	1.439,76	86	4	3,7	20	70
4.5.4.5	Đất nhà ở tái định cư	TDC - 05	1.526,8	1.308,47	86	4	3,7	18	63
4.5.4.6	Đất nhà ở tái định cư	TDC - 06	1.367,2	1.171,69	86	4	3,7	15	53
4.5.4.7	Đất nhà ở tái định cư	TDC - 07	1.526,8	1.308,47	86	4	3,7	18	63
4.5.4.8	Đất nhà ở tái định cư	TDC - 08	646,7	554,22	86	4	3,7	7	25
4.6	Đất giao thông		295.025,3						
B	ĐẤT KHÁC TRONG PHẠM VI DÂN DỤNG		24.173,9	14.504,34	60	12-:-35	-	-	3.035
1	Đất hỗn hợp (căn hộ ở, văn phòng, thương mại, khách sạn, dịch vụ...)	HH - 01	6.437,6	3.862,56	60	35	18,0		1.502
2	Đất hỗn hợp (căn hộ ở, văn phòng, thương mại, khách sạn, dịch vụ...)	HH - 02	6.568,9	3.941,34	60	35	18,0		1.533
3	Đất hỗn hợp (văn phòng, thương mại, khách sạn, rạp chiếu phim, dịch vụ...)	HH - 03	11.167,4	6.700,44	60	12	6,5		
C	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG		92.054,3	16.083,0	17	1-:-20	-		
1	Đất công trình tôn giáo tín ngưỡng	TG	1.113,3	445,32	40	2	0,9		
2	Đất quốc phòng - an ninh		28.986,9	11.594,76	40	5-:-20	-		
2.1	Đất quốc phòng - an ninh	QĐ-01	11.518,7	4.607,48	40	20	8,1		

STT	Chức năng đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Số căn hộ thấp tầng (căn hộ)	Dân số (người)
2.2	Đất quốc phòng - an ninh	QĐ-02	17.468,2	6.987,28	40	5	2,1		
3	Đất hạ tầng kỹ thuật		10.107,2	4.042,88	40	1-:-3	-		
3.1	Đất trạm xử lý nước thải	HTKT - 01	1.454,7	581,88	40	1	0,5		
3.2	Đất nhà máy xử lý nước sạch	HTKT - 02	5.917,7	2.367,08	40	3	1,3		
3.3	Đất trạm xử lý nước thải	HTKT - 03	201,3	80,52	40	1	0,5		
3.4	Đất trạm xử lý nước thải	HTKT - 04	390,2	156,08	40	1	0,5		
3.5	Đất trạm xử lý nước thải	HTKT - 05	2.143,3	857,32	40	1	0,5		
4	Đất kè sông Kỳ Cùng		51.846,9						
4.1	Đất kè sông Kỳ Cùng	KE - 01	42.477,2						
4.2	Đất kè sông Kỳ Cùng	KE - 02	693,2						
4.3	Đất kè sông Kỳ Cùng	KE - 03	658,3						
4.4	Đất kè sông Kỳ Cùng	KE - 04	5.568,1						
4.5	Đất kè sông Kỳ Cùng	KE - 05	2.450,1						
D	TỔNG CỘNG		917.304,5	324.215,29	35	-	-	2.298	16.313

Phụ lục 3: Bảng tổng hợp khối lượng giao thông
(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND, ngày /9/2021 của UBND tỉnh)

ST T	Cấp đường	Mặt cắt	Lộ giới (m)	Tổng chiều dài (m)	Tổng diện tích (m ²)	Chỉ tiêu tính toán	
						δ (km/km ²)	γ (%)
1	Đường cấp đô thị			2.392	125.879		
	Đường chính đô thị	1A-1A	$6,5+5,5+3+11+3+11+3+5,5+6,5=55$	1.030	122.020		
	Cầu qua sông Kỳ Cùng	1B-1B	$3+11+3+11+3=31$	124,5	3.860		
		2-2	$(9+7,5+0,5+10,5) \times 2 + 5 = 60$	942	56.520		
		3-3	$8+14+8=30$	295	8.850		
	Tính đến cấp đường đô thị			2.392	125.879	2,6	13,7
2	Đường cấp khu vực			1.129	21.610		
2.1	Đường chính khu vực	4-4	$4,5+10,5+4,5=19,5$	460	8.970		
2.2	Đường khu vực	5-5	$5+9+5=19$	598	11.362		
		5*-5*	$4+9+5=18$	71	1.278		
	Tính đến cấp đường khu vực			3.521	147.489	3,8	16,1
3	Đường cấp nội bộ			13.352	148.422		
3.1	Đường phân khu vực	6-6	$4+7,5+4=15,5$	1.306	20.243		
		7-7	$4+7,5+2=13,5$	1.118	15.093		
3.2	Đường nội bộ	8-8	$3+7+3=13$	9.406	94.486		
		8*-8*	$2+7+3=12$	75	900		
		9-9	$3,5+6+3,5=13$	707	9.191		

ST T	Cấp đường	Mặt cắt	Lộ giới (m)	Tổng chiều dài (m)	Tổng diện tích (m ²)	Chỉ tiêu tính toán	
						δ (km/km ²)	γ (%)
		10-10	3+7,5+3=13,5	66	887		
		11-11	3+6+3=12	140	1.680		
		12-12	3,5+6+2,4=12	240	2.856		
		13-13	2+6+2=10,5	294	3.087		
Tính đến cấp đường nội bộ				16.872	295.025	18,4	32,2
3	Bãi đỗ xe tĩnh				9.218		
Tổng diện tích đất giao thông và giao thông tĩnh Sgt:					304.242	(m²)	
Tỷ lệ diện tích đất giao thông/người λ (m²/ng): λ=Sgt/Dân số					18,7	(m²/ng)	