

LIÊN DANH CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TOÀN CẦU
VÀ CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN VÀ
ĐẦU TƯ NAM SON

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
-----oOo-----

Số: 104 /QLTKQH-BĐSTC

Hà Nội, ngày 4 tháng 06 năm 2024

"V/v : Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ
1/500 Khu đô thị Green Garden tại xã Mai
Pha, thành phố Lạng Sơn và xã Yên Trạch,
huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn.

VAN PHONG UBND T LẠNG SƠN
Số:.....
ĐẾN Ngày: 06/6/24
Chuyên:.....

- Kính gửi:
- Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Lạng Sơn;
 - Sở Xây dựng Tỉnh Lạng Sơn;
 - Ủy Ban Nhân Dân Thành phố Lạng Sơn;
 - Ủy Ban Nhân Dân Huyện Cao Lộc.

Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Toàn Cầu và Công ty cổ phần tư vấn và đầu tư Nam Son xin gửi tới các Quý cơ quan lời chào trân trọng!

Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Toàn Cầu và Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Nam Son được UBND Tỉnh Lạng Sơn chấp thuận là Nhà đầu tư dự án Khu đô thị Green Garden tại xã Mai Pha, thành phố Lạng Sơn và xã Yên Trạch, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn theo Quyết định số 743/QĐ-UBND ngày 21/4/2024, đồng thời theo hướng dẫn của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại văn bản số 3455/SKHĐT-QLĐTNNNS ngày 25/12/2023, chúng tôi đã thành lập doanh nghiệp dự án là Công ty TNHH Phát triển Đô thị Yên Sơn (mã số: 4900908585) với tỷ lệ góp vốn theo đúng quyết định tại chủ trương đầu tư đã được UBND Tỉnh phê duyệt để thay mặt liên danh trực tiếp triển khai dự án.

Căn cứ quyết định 1646/QĐ-UBND ngày 17/10/2022 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Green Garden tại xã Mai Pha, thành phố Lạng Sơn và xã Yên Trạch, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn.

Căn cứ hướng dẫn thực hiện thủ tục đầu tư xây dựng dự án Khu đô thị Green Garden tại xã Mai Pha, thành phố Lạng Sơn và xã Yên Trạch, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn, tại công văn 1116/SXD-HTKT&VLXD ngày 24/05/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Lạng Sơn.

Qua quá trình nghiên cứu, rà soát, đánh giá, khảo sát địa hình, địa chất khu đất hiện trạng chuẩn bị thực hiện dự án, với mong muốn xây dựng một khu đô thị xanh, sinh thái, đặc thù, có hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội chất lượng cao, khai thác tối ưu các đặc điểm, đặc trưng vốn có về điều kiện địa hình tự nhiên, hạn chế tối đa những ảnh hưởng môi trường cảnh quan, địa chất khu vực trong quá trình xây dựng dự án, đặc biệt với mục tiêu xây dựng một dự án Khu đô thị có chất lượng sống tốt nhất tỉnh Lạng Sơn, Công ty TNHH Phát triển Đô thị Yên Sơn đã tổ chức đề xuất điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Green Garden tại xã Mai Pha, thành phố Lạng Sơn và xã Yên Trạch, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn, với các tiêu chí nêu trên và giữ nguyên các điểm đầu nối giao thông chính của khu vực, giữ nguyên các chỉ tiêu sử dụng đất thương mại dịch vụ, đất nhóm ở, điều chỉnh các chỉ tiêu đất hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đảm bảo chất lượng, tiện nghi đô thị cao nhất, điều chỉnh giảm khối lượng đào san lấp đồi hiện trạng thông qua việc hạn chế hạ cao độ 03 quả đồi hiện có, tạo hình thái nhà ở trên đồi, tăng diện tích cảnh quan sân vườn, tiện ích.

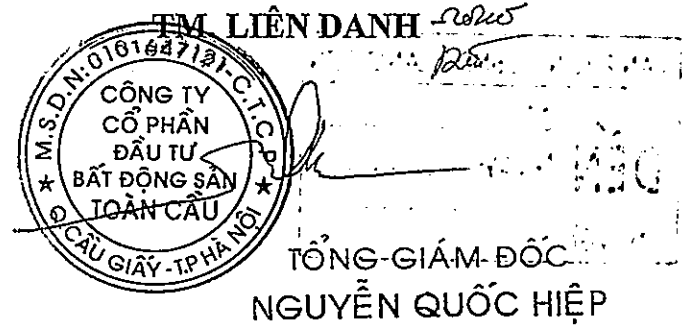
(Các nội dung chi tiết đề xuất điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Green Garden tại xã Mai Pha, thành phố Lạng Sơn và xã Yên Trạch, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn gửi kèm văn bản).



Công ty TNHH Phát triển Đô thị Yên Sơn kính trình UBND tỉnh Lạng Sơn, Sở Xây dựng tỉnh Lạng Sơn tạo điều kiện, xem xét ủng hộ, chấp thuận chủ trương điều chỉnh quy hoạch chi tiết và phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Green Garden tại xã Mai Pha, thành phố Lạng Sơn và xã Yên Trạch, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn theo các đề xuất nêu trên, để dự án có chất lượng, hiệu quả kinh tế xã hội tốt nhất và sớm được triển khai phục vụ nhu cầu của nhân dân trong khu vực.

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:
Như Kính gửi,
Lưu VPCT.



Nội dung đề xuất điều chỉnh QHCT tỷ lệ 1/500
(Kèm theo Công văn số 104/QLTKQH-BĐSTC ngày 4 tháng 06 năm 2024)

Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Green Garden tại xã Mai Pha, thành phố Lạng Sơn và xã Yên Trạch, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn.

Vị trí: Khu đất tại xã Mai Pha, thành phố Lạng Sơn và xã Yên Trạch, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn.

Phạm vi ranh giới:

- Phía Đông : giáp đường liên thôn và suối;
- Phía Bắc: giáp đất đồi trồng cây lâu năm;
- Phía Tây: giáp quốc lộ 1A;
- Phía Nam: giáp đất đồi trồng cây lâu năm.

Quy mô nghiên cứu:

- Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch khoảng: 37,7 ha;
- Quy mô dân số dự kiến : khoảng 5.312 người.

1.1. Mục tiêu quy hoạch:

Phù hợp định hướng trong Quy hoạch Tỉnh Lạng Sơn thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 tại QĐ 236/QĐ-TTg ngày 19/03/2024.

Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Green Garden tại xã Mai Pha, thành phố Lạng Sơn và xã Yên Trạch, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn theo định hướng hạn chế tối đa san gạt địa hình tự nhiên tránh tác động mạnh gây ảnh hưởng địa hình, địa chất tự nhiên khu vực dự án, đồng thời không làm thay đổi phạm vi ranh giới, các quy mô, chỉ tiêu sử dụng đất đã được UBND tỉnh phê duyệt.

Làm căn cứ cho việc quản lý xây dựng theo quy hoạch và lập dự án đầu tư xây dựng theo điều chỉnh quy hoạch chi tiết được duyệt.

1.2. Tính chất:

Là khu đô thị sống xanh, văn minh và đẳng cấp được đầu tư hệ hạ tầng kỹ thuật đồng bộ và hiện đại, có cảnh quan đẹp, sinh thái thân thiện môi trường.

1.3. Các chỉ tiêu cơ bản :

a/ Chỉ tiêu đất đai

Các chỉ tiêu quy hoạch trên cơ sở phân tích, tổng hợp từ các quy hoạch có liên quan đã được phê duyệt và Thông tư 01/2021/TT-BXD, Thông tư 04/2022/TT-BXD, QCVN số 01:2021, QCVN 07:2016, các tiêu chuẩn ngành khác có liên quan, cụ thể như sau:

- + Đất đơn vị ở : $\geq 15\text{m}^2/\text{người}$.
- + Đất công cộng, cây xanh cấp đơn vị ở: $\geq 4\text{m}^2/\text{người}$.
- + Đất cây xanh - TDTT đô thị : $\geq 6\text{m}^2/\text{người}$.

b/ Chỉ tiêu hạ tầng xã hội :

- + Tuân thủ Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam

c/ Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

- + Tỷ lệ đất giao thông (đến đường phân khu vực): $\geq 18\%$;
- + Cấp nước sinh hoạt: 120-150 lít/người/ng.đ;
- + Cấp nước công trình công cộng, hỗn hợp, dịch vụ: $\geq 2\text{ lít}/\text{m}^2\text{ sàn}/\text{ng.đ}$;
- + Nước trường học : 20 lít / học sinh/ ngày đêm;
- + Nước nhà trẻ, mẫu giáo : 100 lít / cháu/ ngày đêm;
- + Cấp nước tưới vườn hoa, công viên: $\geq 3\text{ lít}/\text{m}^2\text{ - ngày đêm}$;
- + Rửa đường: $\geq 0,5\text{ lít}/\text{m}^2\text{ - ngày đêm}$;
- + Nước dự phòng : 15% lượng nước sinh hoạt;
- + Cấp điện sinh hoạt: $\geq 1000\text{ W}/\text{người}$;

- + Cấp điện công trình công cộng, dịch vụ: $\geq 35\%$ điện sinh hoạt (hoặc lấy từ 0,025-0,03kW/m² sàn);
- + Nước thải sinh hoạt: ≥ 100 l/người/ng.đ;
- + Chất thải rắn sinh hoạt: $\geq 1,3$ Kg/người-ngày;
- + Thông tin liên lạc sinh hoạt: 2 line/hộ;
- + Trường trung học phổ thông: 5-10 line/trường;
- + Công trình công cộng: 200m² sàn/1 line.

1.4 Quy hoạch chức năng sử dụng đất:

A. Đất dân dụng:

1/ Đất công viên đô thị

Đất công viên đô thị bao gồm:

- Khu vực cây xanh có diện tích 17.547,6 m²;
- Khu vực mặt nước có diện tích 16.025,7 m²;
- Quảng trường có diện tích 3.666,5 m².

2/ Đất đơn vị

a, Đất ở

Đất ở hiện trạng: Có diện tích 5132,8 m²;

Đất ở tái định cư: Có diện tích 2085 m², nằm trong 2 lô đất có ký hiệu TDC-01 và TDC-02, chiều cao xây dựng tối đa tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng tối đa 100%;

Đất ở sinh thái:

Nhà ở biệt thự trên đồi: Có diện tích 21.338,1 m², nằm trong các lô đất có ký hiệu từ lô BT-01 đến BT-09, chiều cao xây dựng tối đa 4 tầng, mật độ xây dựng 50 ÷ 65%;

Nhà ở biệt thự nhà vườn: Có diện tích 42.717,2 m², nằm trong các lô đất có ký hiệu từ lô NV-01 đến NV-20, chiều cao xây dựng tối đa 4 tầng, mật độ xây dựng 60 ÷ 70%;

Nhà ở liên kết: Có diện tích 40.554,6 m², nằm trong các lô đất có ký hiệu từ lô LK-01 đến LK-36, chiều cao xây dựng tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng 85 ÷ 90%;

Nhà ở chung cư hỗn hợp: Có diện tích 3.283,7 m², nằm trong lô đất có ký hiệu LK-HH, chiều cao xây dựng tối đa 6 tầng, mật độ xây dựng 74%;

Đất nhà ở xã hội: Có diện tích 28.556,3 m², nằm trong 2 lô đất có ký hiệu từ lô OXH-01 và OXH-02, chiều cao xây dựng tối đa 6 tầng, mật độ xây dựng 65%.

b, Đất dịch vụ công cộng:

Đất giáo dục:

Trường mầm non: có diện tích 3.866,1 m², nằm trong lô đất có ký hiệu TMN, chiều cao xây dựng tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng 40%;

Trường học liên cấp: có diện tích 7.058,8 m², nằm trong lô đất có ký hiệu TH, chiều cao xây dựng tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng 40%.

Đất dịch vụ công cộng:

Sân chơi : Có diện tích 2.559,1 m², nằm trong các lô đất có ký hiệu SC-01 đến SC-05, chiều cao xây dựng tối đa 1 tầng, mật độ xây dựng 5%;

Sân luyện tập thể thao: Có diện tích 2.556,8 m², nằm trong lô đất có ký hiệu TT-01, chiều cao xây dựng tối đa 1 tầng, mật độ xây dựng 40%;

Đất công cộng (Trung tâm văn hóa thể thao – y tế cấp đơn vị ở): Có diện tích 3000 m², nằm trong lô đất có ký hiệu CC-01, chiều cao xây dựng tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng 40%.

b, Đất dịch vụ thương mại:

Đất thương mại dịch vụ: Có diện tích 11.970,7 m², nằm trong các lô đất có ký hiệu TM-01 đến TM-07, chiều cao xây dựng tối đa 9 tầng, mật độ xây dựng 80%;

d, Đất cây xanh:

Đất cây xanh đơn vị ở: có diện tích 13.282,8 m², nằm trong các lô đất có ký hiệu CXO-01 đến CXO-06.

e, Đất giao thông:

Đất bãi đỗ xe : Có diện tích 6862,5 m², nằm trong các lô đất có ký hiệu BDX-01 và BDX-02 chiều cao xây dựng tối đa tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng 75%;
 Đất đường giao thông đơn vị ở có diện tích khoảng 63155 m²;
 Đất đường giao thông đô thị có diện tích khoảng 27335 m².

B. Đất ngoài dân dụng:

1/ Đất cây xanh cảnh quan

Đất cây xanh cảnh quan: có diện tích 47959,4 m² nằm trong các lô đất có ký hiệu CCQ-01 đến CCQ-06.

2/ Đất hạ tầng kỹ thuật:

Đất hạ tầng kỹ thuật:

Đất trạm hạ tầng kỹ thuật: Có diện tích 2456,5 m² nằm trong 3 lô đất có ký hiệu HTKT-01 và HTKT-03 chiều cao xây dựng tối đa 1 tầng, mật độ xây dựng 40%.

3/ Đất an ninh: có diện tích 297 m² nằm trong lô đất AN-01.

4/ Đất mặt nước

Đất mặt nước tự nhiên có diện tích 3833,5 m² nằm trong 3 lô đất có ký hiệu MNTN-03 đến MNTN-05, chiều cao xây dựng tối đa tối đa 1 tầng, mật độ xây dựng 5%.

Tổng hợp cơ cấu sử dụng đất của dự án

STT	CHỨC NĂNG	Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã phê duyệt 2022		Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đề xuất điều chỉnh		SO SÁNH		Ghi chú
		DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ GÓP (%)	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ GÓP (%)	Diện tích tăng (m ²)	Diện tích giảm (m ²)	
A	Đất dân dụng	313.347,6	83,09%	322.553,6	85,54%	9.206		
I	Đất thương mại	11.970,7	3,17%	11.970,7	3,17%	0		Giảm bớt quỹ đất thương mại tại vị trí cửa ngõ, bố trí phân tán thêm 05 điểm đất thương mại dịch vụ để tăng tiện ích về bán kính phục vụ đô thị tốt hơn, đồng thời tạo sự sôi động sầm uất không chỉ khu vực cửa ngõ mà cả khu vực công viên mặt nước trung tâm
1	Trung tâm Thương mại	7.001,5		2.422,0			4.579	
2	Trung tâm Thương mại	4.969,2		3.563,5			1.406	
3	Trung tâm Thương mại ven hồ			1.431,7		1.432		
4	Trung tâm Thương mại ven hồ			1.691,1		1.691		
5	Trung tâm Thương mại ven hồ			1.377,6		1.378		
6	Trung tâm Thương mại ven hồ			868,6		869		
7	Trung tâm Thương mại nội khu			616,4		616		
II	Công viên đô thị	27.477,9	7,28%	37.239,8	9,88%	9.762		Chuyển đổi từ quỹ đất sân Golf sang diện tích quảng trường, cây xanh, mặt nước
1	Cây xanh công viên	13.146,9	3,48%	17.547,6	4,65%	4.401		
2	Mặt nước	14.331,0	3,80%	16.025,7	4,25%	1.695		
3	Quảng trường			3.666,5	0,97%	3.666		
III	Đơn vị ở	244.340,7	64,79%	246.008,5	65,24%	1.668		
1	Đất công cộng đơn vị ở	6.155,1	1,63%	8.115,8	2,15%	1.961		
1.1	Đất công cộng (trung tâm văn hóa thể thao-y tế)			3.000,0	0,80%	3.000		Bổ sung diện tích và chức năng
1.2	Đất sân luyện tập thể dục thể thao			2.556,8	0,68%	2.557		Bổ sung chức năng, tăng tiện ích đô thị
1.3	Đất sân chơi			2.559,1	0,68%	2.559		Bổ sung chức năng, tăng tiện ích đô thị
2	Đất giáo dục	10.924,9	2,89%	10.924,9	2,90%	0		Thay đổi hình dáng ô đất

5/25

STT	CHỨC NĂNG	Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã phê duyệt 2022		Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đề xuất điều chỉnh		SO SÁNH		Ghi chú
		DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ GÓP (%)	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ GÓP (%)	Diện tích tăng (m ²)	Diện tích giảm (m ²)	
3	Đất cây xanh đơn vị ở	13.359,5	3,54%	13.282,8	3,52%		77	Đảm bảo đáp ứng QC 01/2021, chỉ tiêu 2,5m ² /người
4	Đất nhóm ở	143.667,7	38,09%	143.667,7	38,10%	0		Điều chỉnh ranh giới
4.1	Đất ở hiện trạng	5.132,8	1,36%	5.132,8	1,36%	0		
4.2	Đất ở sinh thái	107.893,7	28,61%	107.893,6	28,61%	0		Giữ nguyên tổng diện tích đất ở sinh thái, điều chỉnh cơ cấu loại hình sản phẩm
4.2.1	Đất ở Biệt thự trên đồi	62.727,4		21.338,1			41.389	
4.2.2	Đất ở Biệt thự nhà vườn	24.538,9		42.717,2		18.178		
4.2.3	Đất ở liên kề	20.627,4		40.554,6		19.927		
4.2.4	Đất ở chung cư hỗn hợp			3.283,7		3.284		
4.3	Đất nhà ở xã hội	28.556,3	7,57%	28.556,3	7,57%	0		Điều chỉnh ranh giới, thay đổi số lượng nhà
4.4	Đất nhà ở tái định cư	2.084,9	0,55%	2.085,0	0,55%	0		Điều chỉnh ranh giới, giữ nguyên số nhà
5	Đất giao thông	70.233,5	18,62%	70.017,2	18,57%		216	
5.1	Đất bãi đỗ xe	6.129,4	1,62%	6.862,5	1,82%	733		
5.2	Đường giao thông (đơn vị ở)	64.104,1	16,99%	63.154,7	16,75%		949	Điều chỉnh đường giao thông dẫn đến giảm diện tích, tuy nhiên vẫn đảm bảo tỉ lệ giao thông trong khu đô thị và hiệu quả sử dụng
IV	Đường giao thông khu đô thị	29.558,3	7,83%	27.334,7	7,25%		2.224	
B	Đất ngoài dân dụng	63.752,5	16,90%	54.546,4	14,46%		9.206	
1	Đất sân tập golf	27.872,4	7,39%				27.872	Bỏ sân-golf
2	Đất cảnh quan	31.439,4	8,33%	47.959,4	12,72%	16.520		Chuyển đổi từ quỹ đất sân Golf sang diện tích cây xanh, HTKT
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.120,5	0,29%	2.456,5	0,65%	1.336		
4	Đất an ninh	296,9	0,08%	296,9	0,08%	0		
5	Đất mặt nước tự nhiên	3.023,3	1,80%	3.833,5	1,02%	810		Mở rộng kênh dẫn nước giữa hồ và suối
C	Tổng	377.100,0	100%	377.100,0	100%			

1.5 Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật :

a, Chuẩn bị kỹ thuật

- Quy hoạch cao độ sân nên phải kết hợp chặt chẽ với quy hoạch thoát nước mưa;
- Nền đô thị phải đảm bảo không bị ảnh hưởng của lũ lụt và các tác động bất lợi của thiên nhiên (sạt lở, động đất...);
- Do đặc điểm địa hình khu nghiên cứu có cao độ nền tương đối phức tạp, lên phương án tận dụng địa hình, cân bằng đào đắp, tránh làm ảnh hưởng đến cảnh quan khu vực dự án;
- Tận dụng địa hình, cảnh quan, hồ điều hòa trong quá trình vạch mạng lưới thoát nước mưa, đảm bảo thoát nước mưa một cách triệt để trên nguyên tắc tự chảy;
- Liên thông giữa các lưu vực với nhau, tăng cường linh hoạt, đáp ứng khả năng tiêu thoát nước trong quá trình đô thị hoá khu vực quy hoạch.

b, Giao thông

Mạng lưới đường đảm bảo khớp nối thuận lợi giữa khu vực hiện trạng cũ bên ngoài và khu vực xây mới; giữa các dự án đang triển khai;

Các tuyến đường xây dựng mới có khả năng hình thành và hoạt động độc lập, không phụ thuộc vào tuyến đường dự kiến khác nhằm bảo đảm tính khả thi, khả năng phân đợt xây dựng, hiệu quả đầu tư nhưng vẫn đáp ứng yêu cầu phát triển lâu dài của khu vực quy hoạch;

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của mạng lưới đường được thiết kế đảm bảo theo quy chuẩn, quy phạm hiện hành.

- Đường chính khu vực:

+ Tuyến đường rộng 24m (Mặt cắt 1A-1A) bao gồm: lòng đường 7,5mx2; hè đường 4,5mx2. Tuyến đường này nằm ở phía Đông Nam của dự án, có điểm đầu giao với nút giao với tuyến đường quy hoạch giáp ranh giới dự án, tuyến chạy men theo dự án, kết nối dự án với các khu vực lân cận.

- Đường phân khu vực:

+ Tuyến đường rộng 27m (Mặt cắt 1-1) bao gồm: lòng đường 7,0mx2, giải phân cách 3,0m, hè đường 5,0mx2. Tuyến đường này nằm ở trung tâm khu vực của dự án, có vai trò kết nối từ đường QL1A ở phía Tây dự án vào khu vực trung tâm dự án;

+ Tuyến đường rộng 20,5m (Mặt cắt 2-2) bao gồm: lòng đường 5,25mx2, hè đường 5,0mx2. Tuyến đường này nằm trong khu vực của dự án, có vai trò kết nối các khu vực của dự án với nhau và giao với tuyến đường kết nối ra bên ngoài dự án;

+ Tuyến đường rộng 17,5m (Mặt cắt 2A-2A) bao gồm: lòng đường 5,25mx2, hè đường 5,0m+2,0m;

+ Các tuyến đường rộng 17,5m (Mặt cắt 5-5) bao gồm: lòng đường 3,75mx2, hè đường 5,0mx2;

- Đường nhóm nhà ở:

+ Các tuyến đường rộng 15,5m (Mặt cắt 4-4) bao gồm: lòng đường 3,75mx2, hè đường 4,0mx2;

+ Các tuyến đường rộng 16,5m (Mặt cắt 4A-4A) bao gồm: lòng đường 3,75mx2, hè đường 5,0m+4,0m;

+ Tuyến đường rộng 12,5m (Mặt cắt 4B-4B) bao gồm: lòng đường 3,75mx2, hè đường 1,0m+4,0m;

+ Các tuyến đường rộng 13,5m (Mặt cắt 6-6) bao gồm: lòng đường 3,75mx2, hè đường 3,0mx2;

+ Các tuyến đường rộng 11,5m (Mặt cắt 6A-6A) bao gồm: lòng đường 3,75mx2, hè đường 3,0m+1,0m;

+ Các tuyến đường rộng 12,5m (Mặt cắt 6B-6B) bao gồm: lòng đường 3,75mx2, hè đường 3,0m+2,0m;

+ Các tuyến đường rộng 12,5m (Mặt cắt 7-7) bao gồm: lòng đường 3,0mx2, hè đường 3,0mx2;

+ Các tuyến đường rộng 10,0m (Mặt cắt 8-8) bao gồm: lòng đường 3,0mx2, hè đường 2,0mx2;

+ Các tuyến đường rộng 10,0m (Mặt cắt 8A-8A) bao gồm: lòng đường 3,0mx2, hè đường 3,0m+1,0m.

- Chỉ tiêu mạng lưới đường:

+ Tổng chiều dài đường giao thông của dự án khoảng: 6,52 km;

+ Mật độ mạng lưới đường của dự án khoảng 17.62 km/km²;

+ Tỷ lệ đất giao thông/tổng diện tích đất xây dựng đô thị khoảng 26,00%;

Tại các ngã giao nhau giữa các tuyến đường với đường đối ngoại, bán kính bó vỉa thiết kế là $R \geq 12m$; giữa các tuyến đường nội bộ với nhau, bán kính bó vỉa thiết kế là $R \geq$

17
T
IA
TU
G
CA
IP

7
R
7

8m. Đối với các đoạn đường cắt bán kính quay xe dạng vòng xuyên, đảm bảo $R \geq 10m$ phục vụ cho xe chữa cháy lưu thông;

Độ dốc ngang mặt đường thiết kế là 1,5% đến 2%, độ dốc ngang hè đường là 1,5%;

Độ dốc dọc đường thiết kế $0,00\% \leq i \leq 10,83\%$;

Bán kính đường cong nằm các tuyến đường đảm bảo $R \geq 50m$, đối với đường nội bộ $R \geq 15 m$;

c, Cấp nước

Tổng nhu cầu dùng nước sinh hoạt và phòng cháy chữa cháy của khu đô thị là khoảng 1.627 m³/ngđ. Nhu cầu cấp nước tưới cây và rửa đường là khoảng 250 m³/ngđ

Nguồn nước cấp cho khu vực quy hoạch lấy từ đường ống phân phối của khu vực dọc theo Quốc lộ 1A đoạn tiếp giáp dự án.

d, Thoát nước mưa

Thiết kế hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải.

Trên cơ sở quy hoạch san nền, thiết kế hệ thống thoát nước mưa bao gồm các tuyến rãnh chôn dưới lòng đường ngay sát mép vỉa hè và được xây dựng đồng thời với việc xây dựng các tuyến đường giao thông.

Nước mưa được thu gom theo từng tiểu lưu vực nhỏ tùy thuộc vào điều kiện địa hình và cao độ san nền.

Hướng thoát nước chủ đạo về phía hồ điều hòa nằm ở khu vực trung tâm của dự án sau đó thoát về suối Bản Bản.

Trên mạng lưới thoát nước mưa bố trí các ga thu, ga thăm, khoảng cách các ga theo tiêu chuẩn đảm bảo tiêu thoát nước nhanh chóng và quản lý vận hành về sau. Độ dốc dọc rãnh lấy theo độ dốc đường hoặc theo độ dốc tối thiểu theo tiêu chuẩn quy định.

Xây dựng hệ thống thoát nước riêng bao gồm các tuyến rãnh có kích thước B500 – B1000mm.

Các ga thăm được bố trí tại các vị trí giao cắt của mạng lưới thoát nước, các vị trí thay đổi kích thước, độ dốc và các vị trí chuyển hướng của mạng lưới thoát nước.

e, Cấp điện, chiếu sáng

Cấp điện

Công suất cấp điện dự kiến toàn đô thị 7.550 kVA;

Nguồn cấp điện cho dự án lấy từ đường điện 35kV lộ 373 E13.2 Lạng Sơn;

Nguồn cấp điện chính xác cho dự án CĐT cần phải thỏa thuận cụ thể với ngành điện. Trong các giai đoạn thiết kế chi tiết;

Dự kiến tuyến điện hiện trạng đi nổi 35kV lộ 373 E13.2 và 22kV 471 E13.2 sẽ được hạ ngầm dọc theo các tuyến đường xây dựng mới trong dự án. Trên tuyến hạ ngầm xây dựng 1 tủ RMU 4 ngăn để cung cấp điện cho dự án;

Đầu tư xây dựng mạng cáp ngầm có kết cấu theo dạng mạng phân nhánh kết hợp với mạng hình tia. Phương án vận hành cụ thể sẽ được chính xác hóa khi lập dự án chi tiết;

Sử dụng cáp ngầm bảo vệ cách điện bằng PVC có đai thép bảo vệ và có đặc tính chống thấm dọc, được ký hiệu là cáp 40,5kV-Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC 4 lõi. Toàn bộ mạng cáp trung thế được chôn ngầm trong đất. Lưu ý cấp điện áp của cáp ngầm cần phải được điều chỉnh và thỏa thuận với điện lực địa phương để phù hợp với nguồn cấp tại thời điểm triển khai dự án.

***Trạm biến áp**

Từ bảng tính toán nhu cầu phụ tải điện, Dự kiến bố trí 13 trạm biến áp 35(22)/0,4kV (công suất từ 400kVA đến 2x1000kVA) trong ranh giới quy hoạch để cấp điện cho các khu nhà phố thương mại, nhà liền kề, biệt thự, nhà ở xã hội công trình công cộng và chiếu sáng đường phố và tòa nhà hỗn hợp;

Các trạm biến áp cấp điện dự kiến sử dụng loại trạm trạm kios, hợp bộ hoặc trạm xây từng vị trí cụ thể;

Vị trí các trạm biến áp được lựa chọn sao cho gần trung tâm phụ tải dùng điện với bán kính phục vụ không quá lớn (nhỏ hơn 300m) để đảm bảo tổn thất điện áp nằm trong giới hạn cho phép và gần đường giao thông để thuận tiện cho việc thi công;

Vị trí, công suất trạm biến áp trong bản vẽ chỉ là định hướng, việc xác định cụ thể sẽ được thực hiện ở giai đoạn thiết kế chi tiết để phù hợp với cảnh quan, đảm bảo an toàn cho cư dân xung quanh;

Việc đảm bảo hệ số công suất trung bình của lưới điện trong khu vực phù hợp với yêu cầu của cơ quan quản lý hệ thống điện và việc cung cấp điện cho các hộ tiêu thụ quan trọng sẽ được giải quyết tại từng trạm biến áp trong giai đoạn thiết kế sau.

*** Điện hạ thế:**

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 khu nhà;

Vị trí các tủ điện tổng phân phối điện hạ áp cho các khu nhà được bố trí theo nguyên tắc: gần đường, thuận tiện cho việc thi công và quản lý, đặt gần tâm phụ tải và có bán kính phục vụ không quá lớn để đảm bảo tổn thất điện áp nằm trong giới hạn cho phép và không làm ảnh hưởng lớn đến mặt bằng xây dựng của các khu nhà;

Tủ điện tổng phân phối điện hạ thế là loại kín, chống ẩm đặt ngoài trời có thể cố định trên bệ bê tông đặt trên hè hoặc gắn vào tường đầu hồi của các khu nhà. Vị trí trong hồ sơ chỉ là định hướng, vị trí chính xác cần phải được phối hợp chi tiết với cảnh quan và các hệ thống hạ tầng để đảm bảo mỹ quan đô thị;

Toàn bộ lưới hạ thế dùng cáp Cu/PVC/XLPE/DSTA/PVC – 0,6/1kV - được chôn ngầm trong đất thế đi dọc theo các tuyến hè phố. Các nhà ở liền kề, biệt thự và các hộ tiêu thụ điện có các công tơ đo điện riêng, được lắp tập trung hoặc phân tán phù hợp với yêu cầu của địa phương.

Chiếu sáng:

- Chiếu sáng đường phố sử dụng các bộ đèn chiếu sáng bán rộng gắn đèn LED làm nguồn sáng để chiếu sáng đường đi, vườn hoa ...;

- Nguồn điện chiếu sáng cho đèn được lấy ra từ các trạm biến áp trong khu vực. Toàn bộ tuyến chiếu sáng dùng cáp ngầm nhằm đảm bảo cảnh quan cho khu vực;

- Điều khiển hệ thống chiếu sáng được điều khiển từ tủ điện điều khiển chiếu sáng lắp mới và được điều khiển tự động theo chế độ tiết kiệm điện:

+ Chế độ buổi tối: vận hành 100% công suất bóng đèn, bật tắt cả các pha Mùa hè: từ 18h30 đến 24h. Mùa đông: từ 18h đến 24h;

+ Chế độ đêm khuya: vận hành ở chế độ tiết kiệm điện, tắt 1/3 số bóng đèn chiếu sáng từ sau 24h đến sáng hôm sau hoặc có thể cài đặt chế độ vận hành theo hệ thống chiếu sáng khu vực.

*** Phương án bố trí chiếu sáng**

- Sử dụng cột đèn chiều cao tối thiểu 8m bố trí 1 bên, 2 bên hoặc trên dải phân cách để chiếu sáng đường giao thông. Khoảng cách các đèn trung bình 30m;

- Sử dụng đèn LED để tiết kiệm điện;

- Tại vị trí quảng trường bố trí thêm đèn pha để đảm bảo chiếu sáng.

Thông tin liên lạc:

Tổng dung lượng thuê bao vào khoảng: 9348 thuê bao (tính cả dự phòng 30%).

- Với dung lượng thuê bao trên tại khu vực này sẽ bố trí các tủ phân phối chính kết hợp với các tủ phân phối khu vực. Cáp mạng sẽ được đi từ tổng đài khu vực hoặc từ trung tâm bus điện của thành phố tới các tủ phân phối chính này;

- Từ các tủ phân phối chính cáp sẽ được phân phối tiếp tới các tủ phân phối nhánh được đặt tại các lô đất. Từ các tủ phân phối nhánh cáp sẽ được đưa tới công trình hoặc các hộ dân;

- Các tủ phân phối chính và các tủ phân phối nhánh sẽ đặt ở các vị trí trung tâm khu vực để đảm bảo tính tối ưu về mặt kinh tế kỹ thuật;
- Mạng lưới thông tin có dạng hình tia kết hợp với dạng phân nhánh;
- Toàn bộ hệ thống cáp mạng đều là cáp sợi quang được chôn ngầm trong hệ thống công bề xây dựng mới;
- Hệ thống công bề để luôn cáp gồm 1-2 ống HDPE D130/100 để đi cáp đường trục và cáp từ các tủ cáp về các khu vực nhà ở, công trình...

Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn:

- Hệ thống công thoát nước thải riêng với công thoát nước mưa bao gồm các tuyến công D200-D300mm dọc theo các tuyến đường quy hoạch thu gom nước thải của các công trình dẫn về trạm xử lý nước thải của dự án. Đề xuất xây dựng 2 trạm xử lý nước thải tập trung cho khu nhà ở xã hội và khu còn lại. Tổng công suất khoảng 1.164 m³/ng.đ bố trí ở ô đất hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án. Nước thải được xử lý đạt tiêu chuẩn sau đó xả ra hệ thống thu gom nước mưa và thoát ra môi trường.

Giải pháp thu gom Chất thải rắn:

Đối với khu ở và khu công cộng có thể giải quyết rác theo hai phương thức:

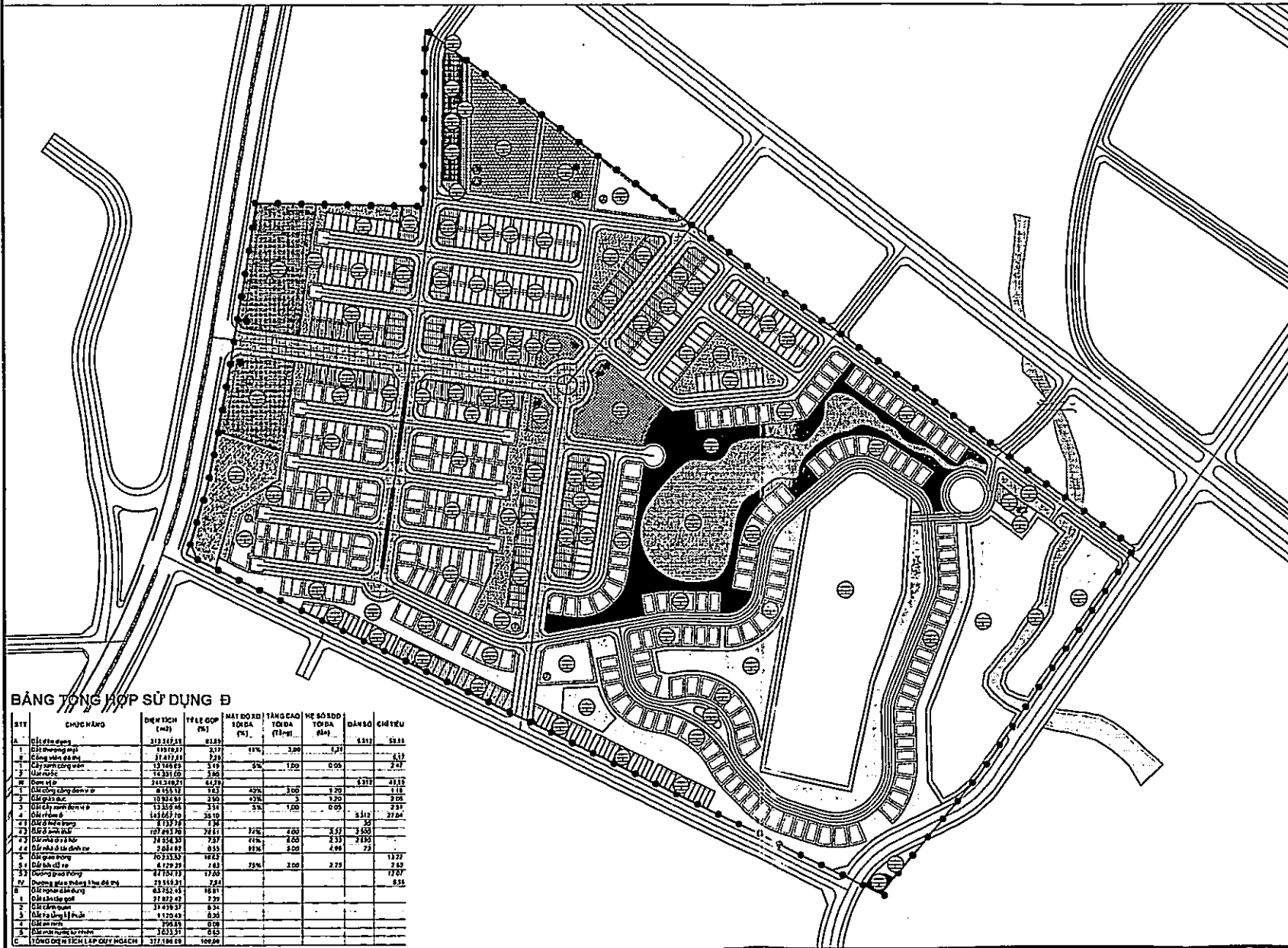
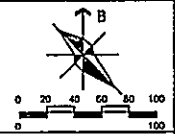
- + Đối với khu vực công trình công cộng: xây dựng hệ thống thu gom rác riêng cho từng đơn nguyên;
- + Đối với khu vực nhà thấp tầng: Đặt các thùng rác nhỏ dọc theo các tuyến đường, khu cây xanh. Khoảng cách giữa các thùng rác là 50m-80m/1 thùng;
- + Bố trí nhà vệ sinh công cộng và điểm trung chuyển rác tại khu vực cây xanh để phục vụ cho nhu cầu của khu quy hoạch.

Đánh giá môi trường chiến lược:

Tuân thủ quy hoạch được duyệt và các quy định hiện hành về bảo vệ môi trường, trong quá trình thi công xây dựng phải có biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu ô nhiễm môi trường.

Kết hợp các kế hoạch, biện pháp quản lý, giám sát môi trường với việc giáo dục, nâng cao nhận thức người dân và các cơ quan tổ chức trong việc xây dựng; khai thác, sử dụng công trình và các hoạt động khác theo hướng văn minh hiện đại.

THÀNH PHỐ LẠNG SƠN, HUYỆN CAO LỘC - TỈNH LẠNG SƠN
 QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/5000 KHU ĐÔ THỊ GREEN GARDEN TẠI XÃ MAI PHA
 BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẬT BĂNG SỬ DỤNG ĐẤT



- GHI CHÚ:**
- ĐẤT DICH VỤ THƯƠNG MẠI
 - ĐẤT CÔNG CÔNG MÔI ĐỘ
 - ĐẤT CHƠI ĐƯỢC
 - ĐẤT SÂN TẬP QUỢI
 - ĐẤT CH XANH ĐỒN HỒ
 - ĐẤT CH XANH ĐỒ TH
 - ĐẤT CH XANH CẢNH QUAN
 - ĐẤT NHÀ Ở KHAI LÃN KẾ
 - ĐẤT NHÀ Ở BẾ THƯỜNG
 - ĐẤT NHÀ Ở KHAI VƯỜN
 - ĐẤT NHÀ Ở TRÁNH CHU
 - ĐẤT NHÀ Ở SỔ HỘ
 - ĐẤT NHÀ Ở HẸM TRĂNG
 - MẶT NƯỚC
 - ĐẤT HẸM LƯU KẾ THẬT
 - ĐẤT MÃN
 - ĐẤT MÃ ĐỒ TH
 - ĐẤT CHỢ THƯỜNG ĐỒ TH
 - ĐẤT CHỢ THƯỜNG
 - KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH

- CHỮ THÍCH:**
- THƯỜNG MÃN HỒ
 - CÔNG TRƯỜNG VĂN HÓA
 - CÔNG TRƯỜNG ĐỒ TH THƯỜNG MÃN
 - CÔNG TRƯỜNG THỂ THAO
 - CÔNG TRƯỜNG ĐỒ TH THƯỜNG MÃN
 - TRƯỜNG Y HỌC TH
 - BẾ ĐỒ TH

CO QUẢN LÝ ĐÔ THỊ
 QUẢN LÝ ĐÔ THỊ LẠNG SƠN
 NGÀY THÁNG NĂM 2007

CO QUẢN LÝ ĐÔ THỊ
 QUẢN LÝ ĐÔ THỊ LẠNG SƠN
 NGÀY THÁNG NĂM 2007

CO QUẢN LÝ ĐÔ THỊ
 QUẢN LÝ ĐÔ THỊ LẠNG SƠN
 NGÀY THÁNG NĂM 2007

CO QUẢN LÝ ĐÔ THỊ
 QUẢN LÝ ĐÔ THỊ LẠNG SƠN
 NGÀY THÁNG NĂM 2007

BẢNG TỔNG HỢP SỬ DỤNG Đ

STT	CHỨC NĂNG	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ GCP (%)	MẬT ĐỘ DÙNG Đ (TỶ M ²)	TỔNG CẠO TỶ M ²	HỆ SỐ SỐ DÙNG Đ (H _{tr})	DÂN SỐ	CHỈ SỐ
1	Đất ở dân cư	312.331,81	83,39	17%	3,00	1,31	6.312	28,81
2	Đất công cộng	11.817,81	3,10	17%	1,00	0,05	2,47	6,13
3	Đất công cộng	13.169,65	3,45	5%	1,00	0,05	2,47	2,47
4	Mặt nước	12.931,02	3,40					
5	Đất công cộng	241.348,21	62,79				6.219	48,12
6	Đất công cộng	8.155,32	2,15	42%	3,00	2,20	1,16	1,16
7	Đất công cộng	10.924,84	2,86	42%	3	3,20	1,20	2,95
8	Đất công cộng	13.312,46	3,51	5%	1,00	0,05	2,47	2,47
9	Đất công cộng	143.667,70	36,10				3.612	27,84
10	Đất công cộng	473,56	0,12					
11	Đất công cộng	107.491,70	27,81	31%	4,00	3,51	3,50	
12	Đất công cộng	74.352,33	19,37	41%	4,00	2,33	2,19	
13	Đất công cộng	7.284,49	1,90	81%	9,00	4,94	7,3	
14	Đất công cộng	70.232,52	18,23					13,22
15	Đất công cộng	4.729,29	1,23	75%	2,00	2,23	1,22	2,42
16	Đất công cộng	44.716,73	11,69					17,67
17	Đất công cộng	29.931,91	7,74					8,51
18	Đất công cộng	63.252,43	16,51					
19	Đất công cộng	27.872,47	7,29					
20	Đất công cộng	11.439,27	3,04					
21	Đất công cộng	1.120,43	0,30					
22	Đất công cộng	299,85	0,08					
23	Đất công cộng	1.031,21	0,27					
24	TỔNG DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH	377.184,68	100,00					

CO QUẢN LÝ ĐÔ THỊ
 QUẢN LÝ ĐÔ THỊ LẠNG SƠN
 NGÀY THÁNG NĂM 2007

CO QUẢN LÝ ĐÔ THỊ
 QUẢN LÝ ĐÔ THỊ LẠNG SƠN
 NGÀY THÁNG NĂM 2007

CO QUẢN LÝ ĐÔ THỊ
 QUẢN LÝ ĐÔ THỊ LẠNG SƠN
 NGÀY THÁNG NĂM 2007

CO QUẢN LÝ ĐÔ THỊ
 QUẢN LÝ ĐÔ THỊ LẠNG SƠN
 NGÀY THÁNG NĂM 2007

CO QUẢN LÝ ĐÔ THỊ
 QUẢN LÝ ĐÔ THỊ LẠNG SƠN
 NGÀY THÁNG NĂM 2007

CO QUẢN LÝ ĐÔ THỊ
 QUẢN LÝ ĐÔ THỊ LẠNG SƠN
 NGÀY THÁNG NĂM 2007



BẢNG TỔNG HỢP CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT
QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 DÃ PHÉ DUYỆT

STT	CHỨC NĂNG	DIỆN TÍCH (M ²)	TỶ LỆ GÓP (%)	MẬT ĐỘ SỐ TỶ ĐẠ (T/Đ)	TẦNG CAO TỶ ĐẠ (T/Đ)	HỆ SỐ SƯỜN TỶ ĐẠ (H/Đ)	ĐIỂM SỐ CHỈ TIÊU
1	Đất dân dụng	313.347,55	81,09%				313
2	Đất thương mại	1.197,87	3,17%				119
3	Công viên đô thị	27.417,86	7,26%				274
4	Cây xanh công viên	13.146,86	3,48%				131
5	Quảng trường	14.331,00	3,80%				143
6	Đơn vị ở	244.340,73	64,79%				244
7	Đất công cộng đơn vị ở	6.155,12	1,63%				61
8	Đất công cộng (Trung tâm văn hóa thể thao y tế)						8
9	Đất sân vận động thể dục thể thao						9
10	Đất sân chơi						10
11	Đất giáo dục	10.974,91	2,89%				109
12	Đất cây xanh đơn vị ở	13.359,48	3,54%				133
13	Đất nhóm ở	143.667,70	38,09%				143
14	Đất ở hiện trạng	5.132,78	1,36%				51
15	Đất ở sinh thái	107.893,70	28,67%				107
16	Đất nhà ở xã hội	28.856,30	7,53%				288
17	Đất nhà ở tư nhân	2.054,92	0,55%				20
18	Đất giao thông	70.233,52	18,62%				70
19	Đất bãi đỗ xe	6.120,39	1,62%				61
20	Đường giao thông (đơn vị ở)	64.104,73	16,99%				64
21	Đường giao thông khu đô thị	29.558,31	7,83%				29
22	Đất ngoài dân dụng	63.762,45	16,60%				63
23	Đất sân tập golf	27.872,42	7,35%				27
24	Đất cảnh quan	31.439,37	8,33%				31
25	Đất ra tăng kỹ thuật	1.120,49	0,29%				11
26	Đất an ninh	266,86	0,08%				26
27	Đất mặt nước tự nhiên	3.073,31	1,00%				30
28	TỔNG DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH	377.100,00	100%				377

BẢNG TỔNG HỢP CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT
QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 DÃ PHÉ DUYỆT

STT	CHỨC NĂNG	DIỆN TÍCH (M ²)	TỶ LỆ GÓP (%)	MẬT ĐỘ SỐ TỶ ĐẠ (T/Đ)	TẦNG CAO TỶ ĐẠ (T/Đ)	HỆ SỐ SƯỜN TỶ ĐẠ (H/Đ)	ĐIỂM SỐ CHỈ TIÊU
1	Đất dân dụng	313.347,55	81,09%				313
2	Đất thương mại	1.197,87	3,17%				119
3	Công viên đô thị	27.417,86	7,26%				274
4	Cây xanh công viên	13.146,86	3,48%				131
5	Quảng trường	14.331,00	3,80%				143
6	Đơn vị ở	244.340,73	64,79%				244
7	Đất công cộng đơn vị ở	6.155,12	1,63%				61
8	Đất công cộng (Trung tâm văn hóa thể thao y tế)						8
9	Đất sân vận động thể dục thể thao						9
10	Đất sân chơi						10
11	Đất giáo dục	10.974,91	2,89%				109
12	Đất cây xanh đơn vị ở	13.359,48	3,54%				133
13	Đất nhóm ở	143.667,70	38,09%				143
14	Đất ở hiện trạng	5.132,78	1,36%				51
15	Đất ở sinh thái	107.893,70	28,67%				107
16	Đất nhà ở xã hội	28.856,30	7,53%				288
17	Đất nhà ở tư nhân	2.054,92	0,55%				20
18	Đất giao thông	70.233,52	18,62%				70
19	Đất bãi đỗ xe	6.120,39	1,62%				61
20	Đường giao thông (đơn vị ở)	64.104,73	16,99%				64
21	Đường giao thông khu đô thị	29.558,31	7,83%				29
22	Đất ngoài dân dụng	63.762,45	16,60%				63
23	Đất sân tập golf	27.872,42	7,35%				27
24	Đất cảnh quan	31.439,37	8,33%				31
25	Đất ra tăng kỹ thuật	1.120,49	0,29%				11
26	Đất an ninh	266,86	0,08%				26
27	Đất mặt nước tự nhiên	3.073,31	1,00%				30
28	TỔNG DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH	377.100,00	100%				377

SO SÁNH CHỈ

STT	CHỨC NĂNG	Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã phê duyệt		Quy 1
		DIỆN TÍCH (M ²)	TỶ LỆ GÓP (%)	
A	Đất dân dụng	313.347,55	81,09%	313
1	Đất thương mại	1.197,87	3,17%	119
2	Công viên đô thị	27.417,86	7,26%	274
3	Cây xanh công viên	13.146,86	3,48%	131
4	Quảng trường	14.331,00	3,80%	143
5	Đơn vị ở	244.340,73	64,79%	244
6	Đất công cộng đơn vị ở	6.155,12	1,63%	61
7	Đất công cộng (Trung tâm văn hóa thể thao y tế)			7
8	Đất sân vận động thể dục thể thao			8
9	Đất sân chơi			9
10	Đất giáo dục	10.974,91	2,89%	109
11	Đất cây xanh đơn vị ở	13.359,48	3,54%	133
12	Đất nhóm ở	143.667,70	38,09%	143
13	Đất ở hiện trạng	5.132,78	1,36%	51
14	Đất ở sinh thái	107.893,70	28,67%	107
15	Đất nhà ở xã hội	28.856,30	7,53%	288
16	Đất nhà ở tư nhân	2.054,92	0,55%	20
17	Đất giao thông	70.233,52	18,62%	70
18	Đất bãi đỗ xe	6.120,39	1,62%	61
19	Đường giao thông (đơn vị ở)	64.104,73	16,99%	64
20	Đường giao thông khu đô thị	29.558,31	7,83%	29
21	Đất ngoài dân dụng	63.762,45	16,60%	63
22	Đất sân tập golf	27.872,42	7,35%	27
23	Đất cảnh quan	31.439,37	8,33%	31
24	Đất ra tăng kỹ thuật	1.120,49	0,29%	11
25	Đất an ninh	266,86	0,08%	26
26	Đất mặt nước tự nhiên	3.073,31	1,00%	30
27	TỔNG DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH	377.100,00	100%	377

