

Số: 759/QĐ-UBND

Phú Yên, ngày 23 tháng 6 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000
Khu đô thị phía Đông đường tránh Quốc lộ 1 thuộc phường 8,
phường 9, thành phố Tuy Hòa và xã Hòa Trị, huyện Phú Hòa**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị năm 2009; Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/9/2019 về 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 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về 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 các Quyết định của UBND tỉnh: Số 1284/QĐ-UBND ngày 20/7/2007 về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Tuy Hòa và vùng phụ cận đến năm 2025; số 632/QĐ-UBND ngày 25/4/2019 về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Tuy Hòa và vùng phụ cận đến năm 2040; số 706/QĐ-UBND ngày 25/5/2021 về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị phía Đông đường tránh Quốc lộ 1 thuộc phường 8, phường 9, thành phố Tuy Hòa và xã Hòa Trị, huyện Phú Hòa;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng (tại Báo cáo số 180/BC-SXD ngày 31/5/2022) về việc Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị phía Đông đường tránh Quốc lộ 1 thuộc phường 8, phường 9, thành phố Tuy Hòa và xã Hòa Trị, huyện Phú Hòa.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị phía Đông đường tránh Quốc lộ 1 thuộc phường 8, phường 9, thành phố Tuy Hòa và xã Hòa Trị, huyện Phú Hòa, với những nội dung chính như sau:

1. Tên Đồ án: Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị phía Đông đường tránh Quốc lộ 1 thuộc phường 8, phường 9, thành phố Tuy Hòa và xã Hòa Trị, huyện Phú Hòa.

2. Tổ chức thực hiện:

- Cơ quan phê duyệt: UBND tỉnh.
- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng.
- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Tổ nghiệp vụ lập đồ án quy hoạch thuộc Sở Xây dựng.

3. Vị trí, ranh giới và quy mô nghiên cứu lập quy hoạch:

a) Vị trí và ranh giới:

- Vị trí: Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc phường 8, phường 9, thành phố Tuy Hòa và xã Hòa Trị, huyện Phú Hòa.

- Ranh giới:

+ Phía Đông: Giáp khu dân cư phường 8, phường 9 thành phố Tuy Hòa;

+ Phía Tây : Giáp đường tránh Quốc lộ 1;

+ Phía Nam : Giáp đường Trần Phú nối dài;

+ Phía Bắc : Giáp khu dân cư hiện hữu và núi Chóp Chài.

b) Quy mô nghiên cứu:

- Diện tích khu vực lập quy hoạch: Khoảng 440,92 ha.

- Dự báo quy mô dân số đến năm 2040: Khoảng 70.421 người.

4. Mục tiêu lập quy hoạch:

- Cụ thể hóa đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Tuy Hòa và vùng phụ cận, tỉnh Phú Yên đến năm 2040.

- Hình thành khu đô thị xanh và thông minh với tiện ích đô thị và hạ tầng đồng bộ, tạo quỹ đất ở mới tại phía Tây thành phố Tuy Hòa, thúc đẩy phát triển kinh tế khu vực phía Tây thành phố; đón đầu xu hướng phát triển của thời đại 4.0.

- Đồng bộ về kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo hướng bền vững, bảo vệ môi trường, phù hợp khả năng kinh tế địa phương. Quy hoạch sử dụng đất linh hoạt, phù hợp với tình hình phát triển mới của khu vực, tổ chức, bố cục không gian khu đô thị, dịch vụ gắn với tái tạo và làm phong phú các giá trị văn hóa khu vực.

- Là cơ sở pháp lý cho việc lập các đồ án quy hoạch chi tiết, quản lý đầu tư phát triển đô thị và các khu chức năng theo quy định.

5. Tính chất khu vực lập quy hoạch:

- Là khu đô thị hỗn hợp dịch vụ, ở sinh thái và công viên cây xanh, thể thao, khu đô thị sinh thái kết hợp phát triển nông nghiệp đô thị dựa trên yếu tố tự nhiên của khu vực; phát triển các không gian công cộng xanh bền vững với đầy

đủ các tiện ích sống chất lượng, hình thành hệ thống hạ tầng đô thị đồng bộ và hiện đại.

- Là đô thị phát triển dựa vào hệ sinh thái: Khai thác cảnh quan, môi trường, tài nguyên nước, văn hóa nông nghiệp lúa nước.

6. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật:

Stt	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
I	Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở trung bình toàn khu	m²/người	28
II	Các chỉ tiêu sử dụng đất		
1	Đất công trình dịch vụ cấp đô thị		
	- Đất dịch vụ công cộng cấp đô thị	m ² /người	4,1
	- Đất cây xanh, thể dục thể thao cấp đô thị	m ² /người	7,81
2	Đất công trình dịch vụ cấp đơn vị ở		
	- Đất công trình giáo dục	m ² /người	1,83
	- Đất dịch vụ công cộng	m ² /người	1,5
3	Đất cây xanh	m ² /người	2
III	Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị		
1	Tỷ lệ đất giao thông (tính đến đường khu vực)	%	26,06
2	Chỉ tiêu cấp nước		
	- Nước sinh hoạt (Q _{sh})	l/người/ng.đ	150
	- Nước công cộng và dịch vụ khác	% nước sinh hoạt	2l/m ² sàn
	- Nước tưới cây, rửa đường	% nước sinh hoạt	0,4l/m ²
3	Chỉ tiêu cấp điện		
	- Điện sinh hoạt	Kwh/người/năm	0,5kW/người
	- Công trình công cộng dịch vụ	% điện sinh hoạt	30W/m ² sàn
4	Chỉ tiêu thông tin liên lạc		
	- Sinh hoạt	Line/4 người	2
	- Công trình công cộng đô thị	Line/ha	150
	- Công trình công cộng đơn vị ở	% sinh hoạt	25
	- Đất trường Trung học phổ thông	Line/trường	20
5	Chỉ tiêu thoát nước thải và vệ sinh môi trường		
	- Thoát nước thải tính bằng tiêu chuẩn cấp nước, cụ thể		
	+ Nước sinh hoạt (Q _{sh})	l/người/ng.đ	100% Q _{sh}
	+ Công cộng đơn vị ở và dịch vụ khác	% nước thải sinh hoạt	10% Q _{ccdv}
	- Vệ sinh môi trường: Tiêu chuẩn thải chất thải rắn sinh hoạt	kg/ người.ngày	1,3

7. Quy hoạch sử dụng đất:

a) Bảng cơ cấu sử dụng đất khu vực lập quy hoạch:

Stt	Chức năng sử dụng	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	DIỆN TÍCH ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ	440,92	100,00
I	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	198,65	45,05
1	Đất các nhóm nhà ở	124,02	28,13

Stt	Chức năng sử dụng	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1.1	Đất nhóm ở mới	97,26	22,06
a	Đất ở mới	61,93	14,05
	<i>Đất nhà ở thương mại</i>	<i>49,55</i>	<i>11,24</i>
	<i>Đất nhà ở xã hội</i>	<i>12,38</i>	<i>2,81</i>
b	Cây xanh, vườn hoa, sân chơi	17,82	4,04
c	Giao thông, đỗ xe	17,51	3,97
1.2	Đất nhóm ở hiện trạng cải tạo chỉnh trang	24,65	5,59
1.3	Đất ở tái định cư	2,11	0,48
2	Đất công trình dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở	23,36	5,30
2.1	Đất công cộng, dịch vụ đơn vị ở	10,46	2,38
2.2	Đất giáo dục	12,90	2,92
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	12,57	2,85
4	Đất giao thông đơn vị ở	38,70	8,77
II	ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở	232,34	52,70
1	Đất nông nghiệp làng nghề truyền thống	40,61	9,21
2	Đất hỗn hợp (khách sạn, văn phòng, thương mại dịch vụ, siêu thị, nhà ở thương mại...)	20,39	4,63
3	Đất công trình dịch vụ công cộng cấp đô thị	28,74	6,52
3.1	Đất dịch vụ công cộng (thương mại, siêu thị, chợ, ngân hàng, tài chính, khách sạn, văn phòng, trung tâm văn hóa,...)	25,95	5,89
3.2	Đất trường THPT	2,79	0,63
4	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	80,66	18,29
4.1	Đất cây xanh, thể dục thể thao	55,00	12,47
4.2	Mặt nước	25,66	5,82
5	Đất giao thông đô thị	57,13	12,96
5.1	Đất đường giao thông	53,71	12,18
5.2	Bãi đỗ xe	3,42	0,78
6	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	4,81	1,09
III	ĐẤT NGOÀI Ô QUY HOẠCH	9,93	2,25
1	Đường giao thông đối ngoại (QL.1)	5,36	1,21
2	Đất cây xanh cách ly	4,57	1,04

b) *Cơ cấu sử dụng đất và các chỉ tiêu sử dụng đất của từng phân khu:* Chi tiết như Thuyết minh đồ án quy hoạch kèm theo.

8. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- *Bố cục không gian kiến trúc toàn phân khu:* Cấu trúc chung toàn khu đô thị là các đường bao kết hợp các trục chính đô thị. Không gian cục bộ ở cấp khu vực tổ chức theo lưới ô bàn cờ. Các khu chức năng đô thị tập trung, dịch vụ công cộng được bố trí theo tuyến đường chính đô thị. Khu biệt thự, nhà liền kề bố trí phân tán thành các cụm gần các không gian mở. Thiết lập 3 vị trí mang tính “cửa ngõ” gồm: Cửa ngõ phía Nam kết nối với trục chính đường Trần Phú, cửa ngõ phía Bắc kết nối qua đường Nguyễn Hữu Thọ từ thành phố Tuy Hòa đi cao tốc, cửa ngõ thứ 3 kết nối giữa trục đường trung tâm phía Đông đi trung tâm

thành phố Tuy Hòa. Bố trí công viên cây xanh, hồ điều hòa để khu đô thị mang tính chất sinh thái, hình thành không gian sống xanh.

- *Tổ chức không gian các tuyến trục chính:* Tuyến đường thành phố Tuy Hòa đi cao tốc (đường Nguyễn Hữu Thọ nối dài) là đường trục chính phía Bắc, phát triển mô hình nhà biệt thự sinh thái, nhà ở đô thị mới, không gian quảng trường nước. Tuyến đường Trần Phú nối dài hình thành các công trình công cộng, khu ở hỗn hợp cao tầng, khu dịch vụ thương mại, văn phòng. Khu vực điểm nhấn đô thị là Khu hỗn hợp cao tầng dọc trục Quảng trường văn hóa, các công trình thương mại dịch vụ, khách sạn tại trục Quảng trường nước.

- *Tổ chức không gian các khu chức năng:* Khu A là khu trung bày giới thiệu sản phẩm, khu vườn hoa trung tâm, khu trang trại hoa... Khu B, C là Khu đô thị du lịch, thương mại dịch vụ, nhà hàng, khách sạn, văn phòng và tổ chức các sự kiện biểu diễn nghệ thuật.

9. Thiết kế đô thị:

a) *Nguyên tắc thiết kế:* Tuân thủ định hướng phát triển không gian quy hoạch chung đã được phê duyệt. Đảm bảo tính thống nhất từ không gian tổng thể đô thị đến không gian từng khu chức năng; phù hợp với điều kiện, đặc điểm tự nhiên. Khai thác hợp lý cảnh quan thiên nhiên nhằm tạo ra giá trị thẩm mỹ, gắn với tiện nghi, nâng cao hiệu quả sử dụng không gian và bảo vệ môi trường đô thị. Tuân thủ theo các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

b) *Đối với các khu chức năng:* Công trình dịch vụ công cộng cấp đô thị và cấp đơn vị ở: Đất công trình dịch vụ công cộng cấp đô thị mật độ xây dựng 40%, tầng cao 05 tầng; đất công cộng dịch vụ cấp đơn vị ở mật độ xây dựng 40%, tầng cao 03-04 tầng. Công trình giáo dục: Mật độ xây dựng 40%, tầng cao tối đa 04 tầng. Đất cây xanh: Mật độ xây dựng 5%, tầng cao tối đa 01 tầng. Đất nhóm nhà ở: Đất nhóm ở mới, đất ở tái định cư với mật độ xây dựng 50%, tầng cao tối đa 05 tầng. Đất nhà ở xã hội với mật độ xây dựng 40%, tầng cao tối đa 5-10 tầng.

c) *Đối với các điểm nhấn trọng tâm:* Không chế với mật độ xây dựng 40-50%, với các tầng cao 5-20-30 tầng. Bộ cục quy hoạch công trình ngoài yếu tố thẩm mỹ phải tính đến ứng phó biến đổi khí hậu, yếu tố công trình xanh và các kinh nghiệm phát triển của thế giới cho công trình. Không áp dụng mô hình thiết kế điển hình cho các hạng mục công trình điểm nhấn. Khuyến khích tạo các quảng trường trước công trình chính để tăng diện tích tầm nhìn, hình thành không gian mang tính công cộng.

10. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) *Quy hoạch giao thông:*

- Giải pháp quy hoạch: Khớp nối đồng bộ với các đồ án quy hoạch đã được phê duyệt và các dự án đang triển khai ở khu vực lân cận; đảm bảo khả năng liên kết các khu chức năng; vị trí các điểm đầu nối phải đảm bảo không gây ảnh

hưởng nhiều đến dòng giao thông trên các tuyến đường cấp cao hơn nhưng cũng phải tạo điều kiện thuận lợi cho việc đi lại của nhân dân trong khu vực quy hoạch.

- Quy hoạch mặt cắt ngang đường: Đường chính đô thị quy hoạch mặt cắt rộng 76m, 40m, 36m. Đường liên khu vực quy hoạch mặt cắt rộng 36m, 25m, 20,5m. Đường khu vực quy hoạch mặt cắt rộng 29m, 20,5m, 20m. Đường phân khu vực: Quy hoạch mặt cắt rộng 20,5m, 18m, 16m.

- Quy hoạch 05 bãi đỗ xe có diện tích từ 3.745m² đến 10.523m².

b) *Quy hoạch cấp nước:* Nguồn cấp nước lấy từ nhà máy nước Tuy Hòa công suất 28.000m³/ngđ (dự kiến đến năm 2025 nâng công suất nhà máy là 55.000m³/ngđ) thông qua đường ống truyền dẫn đường kính D300mm.

c) *Quy hoạch cấp điện:* Nguồn cấp điện lấy từ trạm biến áp 110KV Tuy Hòa công suất hiện có là 2x40MVA, dự kiến nâng cấp lên 2x63MVA. Hệ thống cấp điện trung thế và hạ thế được thiết kế đi ngầm; dự kiến bố trí 61 trạm biến áp 22/0,4KVA. Hệ thống cấp điện cho chiếu sáng công cộng thiết kế đi ngầm.

11. Đánh giá môi trường chiến lược: Như nội dung tại Mục 7 Thuyết minh và bản vẽ quy hoạch kèm theo.

12. Các nội dung khác: Như Thuyết minh quy hoạch và bản vẽ kèm theo.

13. Hồ sơ sản phẩm quy hoạch:

a) *Phần bản vẽ:*

STT	Tên sản phẩm	Ký hiệu bản vẽ	Tỷ lệ bản vẽ
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	QH-01	1/10.000
2	Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng	QH-02A	1/2.000
3	Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật	QH-02B	1/2.000
4	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	QH-03	1/2.000
5	Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan	QH-04	1/2.000
6	Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng	QH-05	1/2.000
7	Bản đồ quy hoạch thoát nước mưa	QH-06A	1/2.000
8	Bản đồ quy hoạch cao độ nền	QH-06B	1/2.000
9	Bản đồ quy hoạch cấp nước	QH-07	1/2.000
10	Bản đồ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng	QH-08	1/2.000
11	Bản đồ quy hoạch thông tin liên lạc	QH-09	1/2.000
12	Bản đồ quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường	QH-10	1/2.000
13	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	QH-11	1/2.000
14	Bản vẽ thiết kế đô thị	QH-12A QH-12B	Phù hợp
15	Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược	QH-13	Phù hợp

b) *Phần văn bản:* Thuyết minh tổng hợp (kèm theo bản vẽ khổ A3 và các văn bản pháp lý liên quan); Quy định quản lý theo Đồ án quy hoạch; các dự thảo: Tờ trình, Quyết định phê duyệt; đĩa CD lưu trữ toàn bộ file nội dung của đồ án.

c) *Số lượng sản phẩm:* 15 bộ (in màu).

14. Nội dung khác:

- Trong thời hạn 15 ngày làm việc, kể từ ngày UBND tỉnh phê duyệt đề án Quy hoạch, Sở Xây dựng phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức công bố công khai đề án Quy hoạch và bàn giao hồ sơ quy hoạch được duyệt để các tổ chức, cơ quan, đơn vị và Nhân dân biết, theo dõi, thực hiện.

- UBND thành phố Tuy Hòa, UBND huyện Phú Hòa, UBND phường 8, phường 9 thành phố Tuy Hòa, UBND xã Hòa Trị huyện Phú Hòa: Tổ chức quản lý theo đề án Quy hoạch đã được ban hành và quy định quản lý kèm theo; tổ chức lập quy hoạch chi tiết các khu vực theo Đề án quy hoạch được phê duyệt.

- Các sở, ban, ngành liên quan: Phối hợp với Sở Xây dựng thực hiện công bố công khai Đề án Quy hoạch.

Điều 2. Một số nội dung liên quan

- Việc Công ty Cổ phần Tập đoàn T&T tài trợ kinh phí lập quy hoạch là hoàn toàn tự nguyện, không có sự ràng buộc về nghĩa vụ tài chính và các quyền lợi khác đối với tỉnh.

- Việc tiến hành các bước lập Đề án quy hoạch theo đúng các quy định của pháp luật hiện hành và không có giá trị xác định chủ đầu tư thực hiện dự án.

- Hồ sơ sản phẩm quy hoạch thuộc sở hữu của tỉnh Phú Yên, được sử dụng vào công tác quản lý nhà nước của tỉnh và các địa phương liên quan. Việc triển khai các bước tiếp theo được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

- Sở Xây dựng chịu trách nhiệm trước UBND tỉnh và pháp luật về nội dung thẩm định, trình phê duyệt; đồng thời là cơ quan đầu mối chủ trì, phối hợp với các sở, ngành, địa phương và đơn vị liên quan tổ chức triển khai thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định.

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, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giao thông vận tải, Công Thương, Văn hóa - Thể thao và Du lịch, Chủ tịch UBND thành phố Tuy Hòa, Chủ tịch UBND huyện Phú Hòa và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

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

Lê Tấn Hồ

PHỤ LỤC

(Kèm theo Quyết định số 759/QĐ-UBND ngày 23/6/2022 của UBND tỉnh)

Bảng thống kê chi tiết quy hoạch sử dụng đất

Stt	Ký hiệu	Chức năng sử dụng	Diện tích (ha)	Mật độ XD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số sử dụng đất (Lần)	Dân số (người)
DIỆN TÍCH ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ (Khu A + B + C + Đất ngoài ô quy hoạch)			440,92				70.421
ĐẤT CÁC Ô QUY HOẠCH			256,86				
Khu A (Khu nông nghiệp làng nghề truyền thống)			67,69				
KHU NÔNG NGHIỆP LÀNG NGHỀ TRUYỀN THỐNG			67,69				
1		Đất làng nghề truyền thống	40,61				
	LN-01	Đất làng nghề truyền thống	11,15	10	3	0,30	
	LN-02	Đất làng nghề truyền thống	8,64	10	3	0,30	
	LN-03	Đất làng nghề truyền thống	3,78	10	3	0,30	
	LN-04	Đất làng nghề truyền thống	1,61	10	3	0,30	
	LN-05	Đất làng nghề truyền thống	7,54	10	3	0,30	
	LN-06	Đất làng nghề truyền thống	1,60	10	3	0,30	
	LN-07	Đất làng nghề truyền thống	3,70	10	3	0,30	
	LN-08	Đất làng nghề truyền thống	0,41	10	3	0,30	
	LN-09	Đất làng nghề truyền thống	2,18	10	3	0,30	
2	CCDT	Đất công trình dịch vụ công cộng cấp đô thị	1,93				
	CCDT-01	Đất trung tâm hành chính, thử nghiệm trình diễn, đào tạo, chuyên giao công nghệ, giới thiệu sản phẩm nông nghiệp.	1,93	40	5	2,00	
3		Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	15,56				
3.1	CXDT	Đất cây xanh, TDTT	9,79				
	CXDT-01	Đất cây xanh, TDTT	1,50	5	1	0,05	
	CXDT-02	Đất cây xanh, TDTT	1,77	5	1	0,05	
	CXDT-03	Đất cây xanh, TDTT	0,40	5	1	0,05	
	CXDT-04	Đất cây xanh, TDTT	1,12	5	1	0,05	
	CXDT-05	Đất cây xanh, TDTT	0,65	5	1	0,05	
	CXDT-06	Đất cây xanh, TDTT	1,90	5	1	0,05	
	CXDT-07	Đất cây xanh, TDTT	2,44	5	1	0,05	
3.2	MN	Mặt nước	5,77				
	MN-01	Mặt nước	2,30				
	MN-02	Mặt nước	0,87				
	MN-03	Mặt nước	2,60				
4		Đất giao thông	9,59				
4.1		Đất đường giao thông	9,11				
4.2	BDX-01	Bãi đỗ xe	0,48	5	1	0,05	
Khu B			189,17				35.793
Ô QUY HOẠCH B1			115,43				19.741

Stt	Ký hiệu	Chức năng sử dụng	Diện tích (ha)	Mật độ XD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số sử dụng đất (Lần)	Dân số (người)
I		ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	55,27				12.559
1		Đất các nhóm nhà ở	32,49				
		Đất nhóm ở mới	32,49				
	B1O-01	Đất nhóm ở mới	3,00	50	5	2,50	
	B1O-02	Đất nhóm ở mới	4,01	50	5	2,50	
	B1O-03	Đất nhóm ở mới	2,70	50	5	2,50	
	B1O-04	Đất nhóm ở mới	0,58	50	5	2,50	
	B1O-05	Đất nhóm ở mới	2,51	50	5	2,50	
	B1O-06	Đất nhóm ở mới	2,42	50	5	2,50	
	B1O-07	Đất nhóm ở mới	1,91	50	5	2,50	
	B1O-08	Đất nhóm ở mới	0,60	50	5	2,50	
	B1O-09	Đất nhóm ở mới	1,19	50	5	2,50	
	B1O-10	Đất nhóm ở mới	3,57	50	5	2,50	
	B1O-11	Đất nhóm ở mới	1,54	50	5	2,50	
	B1O-12	Đất nhà ở xã hội dự kiến	1,58	40	5	2,00	
	B1O-13	Đất nhóm ở mới	3,99	50	5	2,50	
	B1O-14	Đất nhà ở xã hội dự kiến	1,51	40	10	4,00	
	B1O-15	Đất nhà ở xã hội dự kiến	1,38	40	10	4,00	
2		Đất công trình dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở	6,73				
2.1	BICC	Đất công cộng, dịch vụ đơn vị ở	3,12				
	B1CC-01	Đất công cộng, dịch vụ đơn vị ở	0,34	40	3	1,20	
	B1CC-02	Đất công cộng, dịch vụ đơn vị ở	0,61	40	3	1,20	
	B1CC-03	Đất công cộng, dịch vụ đơn vị ở	1,03	40	4	1,60	
	B1CC-04	Đất công cộng, dịch vụ đơn vị ở	1,14	40	4	1,60	
2.2	BIGD	Đất giáo dục	3,61				
	B1GD-01	Đất trường mầm non	0,58	40	4	1,60	
	B1GD-02	Đất trường THCS	0,61	40	4	1,60	
	B1GD-03	Đất trường tiểu học	0,64	40	4	1,60	
	B1GD-04	Đất trường tiểu học	0,65	40	4	1,60	
	B1GD-05	Đất trường THCS	0,50	40	4	1,60	
	B1GD-06	Đất trường mầm non	0,63	40	4	1,60	
3	BICX	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	3,89				
	B1CX-01	Đất cây xanh, vườn hoa, TDTT cấp đơn vị ở	0,87	5	1	0,05	
	B1CX-02	Đất cây xanh, vườn hoa, TDTT cấp đơn vị ở	0,79	5	1	0,05	
	B1CX-03	Đất cây xanh, vườn hoa, TDTT cấp đơn vị ở	0,81	5	1	0,05	
	B1CX-04	Đất cây xanh, vườn hoa, TDTT cấp đơn vị ở	0,52	5	1	0,05	
	B1CX-05	Đất cây xanh, vườn hoa, TDTT cấp đơn vị ở	0,90	5	1	0,05	
4		Đất giao thông đơn vị ở	12,16				
II		ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở	60,16				
1		Đất công trình dịch vụ công cộng cấp đô thị	11,08				

Stt	Ký hiệu	Chức năng sử dụng	Diện tích (ha)	Mật độ XD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số sử dụng đất (Lần)	Dân số (người)
1.1	CCDT	Đất dịch vụ công cộng (thương mại, siêu thị, chợ, ngân hàng, tài chính, khách sạn, VP, trung tâm văn hóa,...)	11,08				
	CCDT-02	Đất dịch vụ công cộng (thương mại, siêu thị, chợ, ngân hàng, tài chính, khách sạn, VP, trung tâm văn hóa,...)	4,56	40	5	2,00	
	CCDT-03	Đất dịch vụ công cộng (thương mại, siêu thị, chợ, ngân hàng, tài chính, khách sạn, VP, trung tâm văn hóa,...)	1,02	40	5	2,00	
	CCDT-04	Đất dịch vụ công cộng (thương mại, siêu thị, chợ, ngân hàng, tài chính, khách sạn, VP, trung tâm văn hóa,...)	0,98	40	5	2,00	
	CCDT-05	Đất dịch vụ công cộng (thương mại, siêu thị, chợ, ngân hàng, tài chính, khách sạn, VP, trung tâm văn hóa,...)	0,39	40	5	2,00	
	CCDT-06	Đất dịch vụ công cộng (thương mại, siêu thị, chợ, ngân hàng, tài chính, khách sạn, VP, trung tâm văn hóa,...)	1,74	40	5	2,00	
	CCDT-07	Đất dịch vụ công cộng (thương mại, siêu thị, chợ, ngân hàng, tài chính, khách sạn, VP, trung tâm văn hóa,...)	2,39	40	5	2,00	
2		Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	36,61				
2.1	CXDT	Đất cây xanh, TDTT	24,31				
	CXDT-08	Đất cây xanh, TDTT	1,98	5	1	0,05	
	CXDT-09	Đất cây xanh, TDTT	2,86	5	1	0,05	
	CXDT-10	Đất cây xanh, TDTT	7,05	5	1	0,05	
	CXDT-11	Đất cây xanh, TDTT	7,97	5	1	0,05	
	CXDT-14	Đất cây xanh, TDTT	1,39	5	1	0,05	
	CXDT-15	Đất cây xanh, TDTT	1,33	5	1	0,05	
	CXDT-16	Đất cây xanh, TDTT	0,87	5	1	0,05	
	CXDT-17	Đất cây xanh, TDTT	0,86	5	1	0,05	
2.2	MN	Mặt nước	12,31				
	MN-04	Mặt nước	9,90				
	MN-06	Mặt nước	1,46				
	MN-07	Mặt nước	0,95				
3		Đất hỗn hợp	2,73				7.182
	B1HH	Đất hỗn hợp	2,73	40	25	10,00	
4		Đất giao thông đô thị	9,73				
4.1		Đất đường giao thông	8,83				
4.2	BDX	Bãi đỗ xe	0,89				
	BDX-02	Bãi đỗ xe	0,37	5	1	0,05	
	BDX-03	Bãi đỗ xe	0,52	5	1	0,05	
Ô QUY HOẠCH B2			73,74				16.052

Stt	Ký hiệu	Chức năng sử dụng	Diện tích (ha)	Mật độ XD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số sử dụng đất (Lần)	Dân số (người)
I		ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	45,75				11.484
1		Đất các nhóm nhà ở	27,93				
	B2O	Đất nhóm ở mới	27,93				
	B2O-01	Đất nhóm ở mới	4,95	50	5	2,50	
	B2O-02	Đất nhóm ở mới	1,05	50	5	2,50	
	B2O-03	Đất nhóm ở mới	1,19	50	5	2,50	
	B2O-04	Đất nhóm ở mới	1,94	50	5	2,50	
	B2O-05	Đất nhóm ở mới	0,97	50	5	2,50	
	B2O-06	Đất nhóm ở mới	2,08	50	5	2,50	
	B2O-07	Đất nhóm ở mới	3,17	50	5	2,50	
	B2O-08	Đất nhóm ở mới	2,62	50	5	2,50	
	B2O-09	Đất nhóm ở mới	3,10	50	5	2,50	
	B2O-10	Đất nhóm ở mới	2,17	50	5	2,50	
	B2O-11	Đất nhóm ở mới	1,01	50	5	2,50	
	B2O-12	Đất nhà ở xã hội dự kiến	3,68	40	10	4,00	
2		Đất công trình dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở	5,25				
2.1	B2CC	Đất công cộng, dịch vụ đơn vị ở	2,40				
	B2CC-01	Đất công cộng, dịch vụ đơn vị ở	1,05	40	3	1,20	
	B2CC-02	Đất công cộng, dịch vụ đơn vị ở	1,35	40	3	1,20	
2.2	B2GD	Đất giáo dục	2,85				
	B2GD-01	Đất trường tiểu học	1,01	40	4	1,60	
	B2GD-02	Đất trường mầm non	0,93	40	4	1,60	
	B2GD-03	Đất trường THCS	0,91	40	4	1,60	
3	B2CX	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	3,17				
	B2CX-01	Đất cây xanh, vườn hoa, TDTT cấp đơn vị ở	1,03	5	1	0,05	
	B2CX-02	Đất cây xanh, vườn hoa, TDTT cấp đơn vị ở	0,53	5	1	0,05	
	B2CX-03	Đất cây xanh, vườn hoa, TDTT cấp đơn vị ở	1,44	5	1	0,05	
	B2CX-04	Đất cây xanh, vườn hoa, TDTT cấp đơn vị ở	0,17	5	1	0,05	
4		Đất giao thông đơn vị ở	9,40				
II		ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở	27,99				
1		Đất công trình dịch vụ công cộng cấp đô thị	6,70				
1.1	CCDT	Đất dịch vụ công cộng (thương mại, siêu thị, chợ, ngân hàng, tài chính, khách sạn, VP, trung tâm văn hóa,...)	3,91				
	CCDT-08	Đất dịch vụ công cộng (thương mại, siêu thị, chợ, ngân hàng, tài chính, khách sạn, VP, trung tâm văn hóa,...)	0,99	40	5	2,00	
	CCDT-09	Đất dịch vụ công cộng (thương mại, siêu thị, chợ, ngân hàng, tài chính, khách sạn, VP, trung tâm văn hóa,...)	0,98	40	5	2,00	

Stt	Ký hiệu	Chức năng sử dụng	Diện tích (ha)	Mật độ XD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số sử dụng đất (Lần)	Dân số (người)
	CCDT-10	Đất dịch vụ công cộng (thương mại, siêu thị, chợ, ngân hàng, tài chính, khách sạn, VP, trung tâm văn hóa,...)	0,39	40	5	2,00	
	CCDT-11	Đất dịch vụ công cộng (thương mại, siêu thị, chợ, ngân hàng, tài chính, khách sạn, VP, trung tâm văn hóa,...)	1,55	40	5	2,00	
1.2	THPT	Đất trường THPT	2,79	40	4	1,60	
2		Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	7,52				
2.1	CXDT	Đất cây xanh, TDTT	5,35				
	CXDT-18	Đất cây xanh, TDTT	0,98	5	1	0,05	
	CXDT-19	Đất cây xanh, TDTT	0,50	5	1	0,05	
	CXDT-20	Đất cây xanh, TDTT	1,05	5	1	0,05	
	CXDT-21	Đất cây xanh, TDTT	1,86	5	1	0,05	
	CXDT-22	Đất cây xanh, TDTT	0,96	5	1	0,05	
2.2	MN	Mặt nước	2,17				
	MN-08	Mặt nước	0,76				
	MN-09	Mặt nước	1,41				
3		Đất hỗn hợp	2,32				4.568
	B2HH	Đất hỗn hợp	2,32	40	25	10,00	
4		Đất giao thông đô thị	11,45				
4.1		Đất đường giao thông	10,45				
4.2	BDX-04	Bãi đỗ xe	0,99	5	1	0,05	
Khu C			174,13				34.627
Ô QUY HOẠCH C1			73,46				16.639
I		ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	47,26				8.029
1		Đất các nhóm nhà ở	32,13				
1.1		Đất nhóm ở mới	7,47				
	C1O-01	Đất nhóm ở mới	3,22	50	5	2,50	
	C1O-02	Đất nhóm ở mới	2,86	50	5	2,50	
	C1O-03	Đất nhà ở xã hội dự kiến	0,38	40	10	4,00	
	C1TDC	Đất ở tái định cư	1,01	50	5	2,50	
1.2	OHT	Đất nhóm ở hiện trạng cải tạo chỉnh trang	24,65				
	C1OHT-01	Đất nhóm ở hiện trạng cải tạo chỉnh trang	17,01	50	4	2,00	
	C1OHT-02	Đất nhóm ở hiện trạng cải tạo chỉnh trang	7,64	50	4	2,00	
2		Đất công trình dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở	5,16				
2.1	C1CC	Đất công cộng, dịch vụ đơn vị ở	2,25				
	C1CC-01	Đất công cộng, dịch vụ đơn vị ở	0,98	40	4	1,60	
	C1CC-02	Đất công cộng, dịch vụ đơn vị ở	1,27	40	4	1,60	
2.2	C1GD	Đất giáo dục	2,92				

Stt	Ký hiệu	Chức năng sử dụng	Diện tích (ha)	Mật độ XD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số sử dụng đất (Lần)	Dân số (người)
	C1GD-01	Đất trường tiểu học	1,09	40	4	1,60	
	C1GD-02	Đất trường THCS	0,99	40	4	1,60	
	C1GD-03	Đất trường mầm non	0,84	40	4	1,60	
3	C1CX	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	1,66				
	C1CX-01	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	0,90	5	1	0,05	
	C1CX-02	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	0,76	5	1	0,05	
4		Đất giao thông đơn vị ở	8,31				
II		ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở	26,21				
1		Đất công trình dịch vụ công cộng cấp đô thị	4,20				
	CCDT	Đất dịch vụ công cộng (thương mại, siêu thị, chợ, ngân hàng, tài chính, khách sạn, VP, trung tâm văn hóa,...)	4,20				
	CCDT-12	Đất dịch vụ công cộng (thương mại, siêu thị, chợ, ngân hàng, tài chính, khách sạn, VP, trung tâm văn hóa,...)	2,52	40	5	2,00	
	CCDT-13	Đất dịch vụ công cộng (thương mại, siêu thị, chợ, ngân hàng, tài chính, khách sạn, VP, trung tâm văn hóa,...)	1,68	40	5	2,00	
2		Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	7,47				
2.1	CXDT	Đất cây xanh, TDTT	4,95				
	CXDT-23	Đất cây xanh, TDTT	2,20	5	1	0,05	
	CXDT-24	Đất cây xanh, TDTT	1,44	5	1	0,05	
	CXDT-25	Đất cây xanh, TDTT	1,31	5	1	0,05	
2.2	MN	Mặt nước	2,52				
	MN-10	Mặt nước	2,52				
3	C1HH	Đất hỗn hợp	6,73				8.610
	C1HH-01	Đất hỗn hợp	2,46	40	30	12,00	
	C1HH-02	Đất hỗn hợp	4,27	40	20	8,00	
4		Đất giao thông đô thị	7,81				
		Đất đường giao thông	7,81				
Ô QUY HOẠCH C2			100,67				17.988
I		ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	50,37				12.542
1		Đất các nhóm nhà ở	31,48				
	C2O	Đất nhóm ở mới	31,48				
	C2O-01	Đất nhóm ở mới	2,52	50	5	2,50	
	C2O-02	Đất nhóm ở mới	2,26	50	5	2,50	
	C2O-03	Đất nhóm ở mới	1,71	50	5	2,50	
	C2O-04	Đất nhóm ở mới	1,89	50	5	2,50	
	C2O-05	Đất nhóm ở mới	5,19	50	5	2,50	

Stt	Ký hiệu	Chức năng sử dụng	Diện tích (ha)	Mật độ XD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số sử dụng đất (Lần)	Dân số (người)
	C2O-06	Đất nhóm ở mới	2,17	50	5	2,50	
	C2O-07	Đất nhóm ở mới	1,60	50	5	2,50	
	C2O-08	Đất nhóm ở mới	1,88	50	5	2,50	
	C2O-09	Đất nhóm ở mới	2,21	50	5	2,50	
	C2O-10	Đất nhóm ở mới	3,25	50	5	2,50	
	C2O-11	Đất nhóm ở mới	1,83	50	5	2,50	
	C2O-12	Đất nhà ở xã hội dự kiến	3,86	40	5	2,00	
	C2TDC-01	Đất ở tái định cư	0,85	50	5	2,50	
	C2TDC-02	Đất ở tái định cư	0,26	50	5	2,50	
2		Đất công trình dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở	6,21				
2.1	C2CC	Đất công cộng, dịch vụ đơn vị ở	2,70	40	4	1,60	
	C2CC-01	Đất công cộng, dịch vụ đơn vị ở	1,57	40	4	1,60	
	C2CC-02	Đất công cộng, dịch vụ đơn vị ở	1,13	40	4	1,60	
2.2	C2GD	Đất giáo dục	3,51				
	C2GD-01	Đất trường tiểu học	1,19	40	4	1,60	
	C2GD-02	Đất trường mầm non	1,21	40	4	1,60	
	C2GD-03	Đất trường THCS	1,11	40	4	1,60	
3	C2CX	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	3,84				
	C2CX-01	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	2,12	5	1	0,05	
	C2CX-02	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	1,32	5	1	0,05	
	C2CX-03	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	0,13	5	1	0,05	
	C2CX-04	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	0,27	5	1	0,05	
4		Đất giao thông đơn vị ở	8,83				
II		ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở	50,30				
1		Đất công trình dịch vụ công cộng cấp đô thị	4,83				
	CCDT	Đất dịch vụ công cộng (thương mại, siêu thị, chợ, ngân hàng, tài chính, khách sạn, VP, trung tâm văn hóa,...)	4,83	40	5	2,00	
	CCDT-14	Đất dịch vụ công cộng (thương mại, siêu thị, chợ, ngân hàng, tài chính, khách sạn, VP, trung tâm văn hóa,...)	0,37	40	5	2,00	
	CCDT-15	Đất dịch vụ công cộng (thương mại, siêu thị, chợ, ngân hàng, tài chính, khách sạn, VP, trung tâm văn hóa,...)	1,51	40	5	2,00	
	CCDT-16	Đất dịch vụ công cộng (thương mại, siêu thị, chợ, ngân hàng, tài chính, khách sạn,	2,95	40	5	2,00	

Stt	Ký hiệu	Chức năng sử dụng	Diện tích (ha)	Mật độ XD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số sử dụng đất (Lần)	Dân số (người)
		VP, trung tâm văn hóa,...)					
2		Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	13,50				
2.1	CXDT	Đất cây xanh, TDTT	10,61				
	CXDT-26	Đất cây xanh, TDTT	0,77	5	1	0,05	
	CXDT-27	Đất cây xanh, TDTT	1,03	5	1	0,05	
	CXDT-28	Đất cây xanh, TDTT	6,29	5	1	0,05	
	CXDT-29	Đất cây xanh, TDTT	1,99	5	1	0,05	
	CXDT-30	Đất cây xanh, TDTT	0,20	5	1	0,05	
	CXDT-31	Đất cây xanh, TDTT	0,33	5	1	0,05	
2.2	MN	Mặt nước	2,89				
	MN-11	Mặt nước	2,89				
3	C2HH	Đất hỗn hợp	8,61				5.446
	C2HH-01	Đất hỗn hợp	1,87	50	5	2,50	
	C2HH-02	Đất hỗn hợp	2,87	40	30	12,00	
	C2HH-03	Đất hỗn hợp	1,63	40	20	8,00	
	C2HH-04	Đất hỗn hợp	2,24	40	20	8,00	
4		Đất giao thông đô thị	18,56				
4.1		Đất đường giao thông	17,51				
4.2	BDX-05	Bãi đỗ xe	1,05	5	1	0,05	
5	HTKT	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	4,81	40	2	0,80	
ĐẤT NGOÀI Ô QUY HOẠCH			9,93				
1		Đường giao thông đối ngoại (QL1)	5,36				
2		Đất cây xanh cách ly	4,57				