

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 1846/QĐ-UBND

Phú Yên, ngày 22 tháng 10 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000
khu vực dự kiến đầu tư Khu đô thị dịch vụ ven biển thuộc Khu kinh tế
Nam Phú Yên, thị xã Đông Hòa**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ 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 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; 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 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 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 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 Thông báo số 669/TB-UBND ngày 06/11/2018 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh một phần hướng tuyến đường Hùng Vương; tổ chức quy hoạch khu đô thị dịch vụ ven biển thuộc xã Hòa Hiệp Bắc và một phần diện tích của khu dân cư phục vụ Khu công nghiệp, thị trấn Hòa Hiệp Trung, huyện Đông Hòa;

Căn cứ Quyết định số 1181/QĐ-UBND ngày 06/8/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 khu vực dự kiến đầu tư Khu đô thị dịch vụ ven biển thuộc Khu kinh tế Nam Phú Yên, huyện Đông Hòa;

Căn cứ Biên bản cuộc họp Hội đồng thẩm định (mở rộng) về đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 khu vực dự kiến đầu tư Khu đô thị dịch vụ ven biển thuộc Khu kinh tế Nam Phú Yên, huyện Đông Hòa ngày 05/02/2020;

Căn cứ Kết luận số 563-KL/TU ngày 09/9/2020 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 khu vực dự kiến đầu tư Khu đô thị dịch vụ ven biển thuộc Khu kinh tế Nam Phú Yên, thị xã Đông Hòa;

Căn cứ Công văn số 239/TC-QC ngày 29/5/2020 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng Tham mưu về việc chấp thuận độ cao tầng không xây dựng công trình;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng (tại các Báo cáo: Số 269/BC-SXD ngày 19/6/2020; số 406/BC-SXD ngày 16/9/2020; số 421/BC-SXD ngày 25/9/2020; số 455/BC-SXD ngày 21/10/2020) về kết quả thẩm định và kiến nghị phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 khu vực dự kiến đầu tư Khu đô thị dịch vụ ven biển thuộc Khu kinh tế Nam Phú Yên, thị xã Đông Hòa.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 khu vực dự kiến đầu tư Khu đô thị dịch vụ ven biển thuộc Khu kinh tế Nam Phú Yên, thị xã Đông Hòa, với các nội dung chính sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 khu vực dự kiến đầu tư Khu đô thị dịch vụ ven biển thuộc Khu kinh tế Nam Phú Yên, thị xã Đông Hòa.

2. Tổ chức lập quy hoạch:

- Cơ quan phê duyệt: UBND tỉnh.
- Cơ quan thẩm định: Hội đồng thẩm định Đồ án (theo Quyết định số 91/QĐ-UBND ngày 17/01/2020 của UBND tỉnh) và Sở Xây dựng.
- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Ban Quản lý Khu kinh tế.

3. Phạm vi, ranh giới và quy mô lập quy hoạch:

a) Vị trí, phạm vi ranh giới:

Khu vực lập quy hoạch có vị trí địa lý thuộc phường Hòa Hiệp Bắc và phường Hòa Hiệp Trung, thị xã Đông Hòa; ranh giới được xác định như sau:

- Phía Đông: Giáp đường mực nước triều cao trung bình nhiều năm;
- Phía Tây: Giáp Khu công nghiệp Hòa Hiệp và Khu Công nghệ cao Hòa Hiệp;
- Phía Nam: Giáp Khu dân cư hiện hữu;
- Phía Bắc: Giáp khu đất quân sự và khu đất lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu công viên chuyên đề kết hợp thương mại - dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng.

b) Quy mô:

- Quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch: Khoảng 284,3 ha.
- Quy mô dân số dự kiến: 19.890 người.

4. Mục tiêu lập quy hoạch:

- Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 Khu kinh tế Nam Phú Yên, tỉnh Phú Yên đến năm 2025 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt (tại Quyết định số 1712/QĐ-TTg ngày 23/10/2009).

- Kết hợp hài hòa chức năng khu đô thị dịch vụ và cây xanh sinh thái ven biển phù hợp với định hướng Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nam Phú Yên, nhằm phát huy tối đa hiệu quả sử dụng đất trong khu vực lập quy hoạch.

- Nghiên cứu đề xuất điều chỉnh một phần tuyến đường Hùng Vương, phát huy hiệu quả trong việc khai thác quỹ đất khu vực phía Bắc Khu kinh tế Nam Phú Yên, góp phần tạo động lực phát triển kinh tế, nguồn lực cho địa phương và tạo nguồn thu lớn cho tỉnh.

- Phát triển mô hình khu đô thị dịch vụ, du lịch tổng hợp và trung tâm phía Bắc của Khu kinh tế Nam Phú Yên; là đô thị phát triển đồng bộ, hiện đại về cơ sở hạ tầng và bảo vệ môi trường.

- Làm cơ sở pháp lý để triển khai đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 và thu hút nguồn lực đầu tư, lập dự án đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo Đồ án quy hoạch được duyệt.

5. Tính chất, chức năng khu vực lập quy hoạch:

- Là khu vực trung tâm phía Bắc của Khu kinh tế Nam Phú Yên.

- Là đô thị dịch vụ, du lịch tổng hợp, hiện đại với cơ sở hạ tầng và dịch vụ đồng bộ theo hướng phát triển bền vững và bảo vệ môi trường; với các khu chức năng dịch vụ chất lượng cao, đáp ứng nhu cầu ở, du lịch và nghỉ dưỡng.

6. Quy hoạch sử dụng đất:

a) Cơ cấu sử dụng đất:

| TT | Hạng mục | Diện tích (ha) | Tỷ lệ (%) | Chỉ tiêu (m ² /ng) |
|-----------|---|-------------------|---------------|----------------------------------|
| A | ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ | 250,02 | 100,00 | 113,65 |
| I | Đất dân dụng | 166,99 | 66,79 | 83,96 |
| 1 | Đất nhóm nhà ở | 101,26 | 40,50 | 50,91 |
| 2 | Đất dịch vụ công cộng | 6,62 | 2,65 | 3,33 |
| 3 | Đất trường học | 5,69 | 2,28 | 2,86 |
| 4 | Đất cây xanh vườn hoa, công viên, TDTT | 24,84 | 9,94 | 12,49 |
| 5 | Đất giao thông đối nội | 28,58 | 11,43 | 14,37 |
| II | Đất ngoài dân dụng | 83,03 | 33,21 | 37,74 |
| 1 | Đất hỗn hợp (thương mại, dịch vụ du lịch,...) | 18,34 | 7,34 | |
| 2 | Đất du lịch | 12,52 | 5,01 | |
| 3 | Đất tôn giáo, di tích | 0,49 | 0,20 | |
| 4 | Giao thông đối ngoại | 37,24 | 14,89 | |
| 5 | Mặt nước | 11,04 | 4,42 | |
| 6 | Đất hạ tầng và công trình đầu mối | 3,40 | 1,36 | |
| B | ĐẤT KHÁC | 34,28 | | |
| 1 | Đất bãi cát | 23,76 | | |
| 2 | Đất cây xanh cách ly | 9,86 | | |

| | | | | |
|--|----------|---------------|--|--|
| 3 | Mặt nước | 0,66 | | |
| Tổng diện tích đất trong phạm vi nghiên cứu | | 284,30 | | |

b) Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đối với từng lô đất: Chi tiết như Phụ lục đính kèm.

7. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Khu đô thị dịch vụ ven biển - thuộc khu kinh tế Nam Phú Yên được liên kết với các khu chức năng khác của Khu kinh tế và thị xã Đông Hòa về mặt không gian, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật nhằm hướng tới hình thành một không gian quy hoạch thống nhất, bảo đảm tính đồng bộ, hiện đại, mang đậm bản sắc của một đô thị biển; được khai thác hệ thống hạ tầng và các tiện ích chung; thu hút đầu tư theo quy hoạch và quản lý theo quy định.

Không gian đô thị được phát triển theo mô hình dải kết hợp cụm với các lớp không gian lan tỏa từ trục cảnh quan hướng biển và cụm công cộng dịch vụ, kết nối bằng trục giao thông ven biển. Khu vực trung tâm bao gồm các công trình công cộng dịch vụ hỗn hợp phục vụ nhu cầu theo tiêu chuẩn đô thị loại I, được bố trí gắn kết với tuyến đường ven biển với hệ thống không gian mở, quảng trường tại những vị trí các nút giao cắt với các tuyến giao thông chính khu vực và các trục cảnh quan.

Các khu chức năng trong khu trung tâm được kết nối bởi hệ thống không gian mở, bao gồm các trục xanh liên kết với không gian mở công viên chuyên đề ấn tượng, độc đáo và các công trình kiến trúc có tính biểu tượng thân thiện với con người tiếp cận hướng nhìn biển, góp phần vào sự phát triển bền vững lâu dài của khu đô thị dịch vụ ven biển.

8. Thiết kế đô thị:

a) Hệ thống trung tâm công cộng - dịch vụ đô thị:

Hệ thống trung tâm được tổ chức phân bố đều theo chiều dài tuyến đường ven biển. Từng khu trung tâm sẽ đáp ứng những nhu cầu dịch vụ khác nhau: Trung tâm du lịch - vui chơi giải trí, trung tâm công cộng đô thị, trung tâm khu dân cư, trung tâm giáo dục đào tạo, trung tâm dịch vụ thương mại... Các trung tâm được quy hoạch với bán kính phục vụ hợp lý tạo được tính liên kết và hỗ trợ lẫn nhau.

- Khu công cộng dịch vụ đô thị và đơn vị ở: Mật độ xây dựng gộp quy định từ 30 - 40%; tầng cao xây dựng: từ 01 - 05 tầng.

- Khu xây dựng hỗn hợp: Mật độ xây dựng từ 40 - 70%; tầng cao xây dựng: 02 - 20 tầng.

b) Không gian nhóm nhà ở:

Khu ở trong đô thị kết hợp hài hòa hệ thống đường dạo, cây xanh mặt nước, khu giải trí cộng đồng và những tiện ích xã hội (y tế, giáo dục, thể dục thể thao) đạt chuẩn đô thị mới.

- Đất nhóm nhà ở mật độ thấp, có mật độ xây dựng gộp từ 25 - 50%, tầng cao xây dựng 15 - 20 tầng.

- Đất nhóm nhà ở mật độ xây dựng trung bình, có mật độ xây dựng gộp tối đa 50%, tầng cao từ 05 - 07 tầng.

- Đất nhóm nhà ở mật độ xây dựng cao, có mật độ xây dựng gộp tối đa 80%, tầng cao xây dựng 02 - 05 tầng.

c) Hệ thống không gian mở:

Khu vực nghiên cứu hệ thống không gian mở vô cùng hấp dẫn là không gian biển và hệ thống công viên cây xanh chuyên đề. Sự kết hợp liên hoàn quảng trường, không gian đi bộ, đi xe đạp, vườn hoa, công viên cây xanh chuyên đề dọc bãi biển sẽ tăng cường nối kết không gian giữa khu vực xây dựng với vùng mặt nước tự nhiên. Các quảng trường được quy hoạch chủ yếu tập trung tại khu vực phía Bắc của khu vực nghiên cứu. Đây là điểm tập trung các hoạt động vui chơi giải trí, mua sắm, nghỉ ngơi khám phá.

- Khu vực công viên cây xanh chuyên đề ven biển: Mật độ xây dựng tối đa 25%; tầng cao xây dựng 01 - 05 tầng.

- Khu vực cây xanh, vườn hoa, công viên cây xanh đơn vị ở: Mật độ xây dựng tối đa 5%; tầng cao xây dựng tối đa 01 tầng.

9. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch giao thông:

- Tuyến đường trục chính đô thị: Tuyến đường ven biển đi qua khu vực thiết kế được điều chỉnh nấn tuyến, chạy dọc qua khu vực quy hoạch, đóng vai trò trục kết nối Bắc - Nam; tăng cường kết nối thuận tiện tới sân bay Tuy Hoà (phía Bắc), trung tâm khu kinh tế và ga đường sắt (phía Nam), lộ giới đường là 57m.

- Tuyến đường khu vực: Mạng lưới đường trong khu vực được thiết kế dạng ô bàn cờ ở phía Nam, các trục khu vực quy mô mặt cắt từ 20 - 42m, liên kết mạch lạc với trục cảnh quan hướng biển và các khu chức năng trong khu vực, tạo sự liên kết liên tục và thông suốt.

- Tuyến đường nội bộ - phân khu vực: Các tuyến đường phân khu vực quy mô mặt cắt từ 14 - 20,5m, kết nối các khu chức năng, các khu nhà ở và tạo cảnh quan cho khu vực, đảm bảo lưu thông thuận tiện tới các trục kết nối chính.

- Hệ thống bến bãi đỗ xe: Bố trí các bãi đỗ xe cho từng khu vực, tổng diện tích khoảng 2,83 ha, chưa tính đến diện tích các bãi đỗ xe ngầm, bãi đỗ xe trong các khuôn viên nội bộ các công trình công cộng, trường học, TTTM - DV, công trình hỗn hợp...

- Bến thuyền du lịch: Bố trí một bến thuyền du lịch khu vực phía Bắc đóng vai trò là điểm neo đậu du thuyền và kết nối tuyến đường thủy với các khu du lịch lân cận.

b) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

- San nền: Cao độ không chế trung bình toàn khu là $H_{xd} \geq 6,8m$. Hướng dốc các lô nền được thiết kế theo hướng dốc từ trong lô ra các tuyến đường xung quanh. San nền với nguyên tắc tự chảy, hướng dốc dần ra biển.

- Thoát nước mưa: Nước mưa chảy từ các lô đất vào hồ thu nước mưa, sau đó chảy vào hệ thống cống nhánh, cống chính đặt dưới lòng đường và được thoát ra biển.

c) Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước: Dùng nguồn trạm tăng áp Khu công nghiệp Hòa Hiệp 1.

- Điểm đầu nối: Đầu nối vào tuyến ống gang DN300 trên đường RD-01 thuộc khu công nghiệp Hòa Hiệp 1 (trước cống chính trạm bơm tăng áp).

d) Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

- Thoát nước thải: Xây dựng hệ thống thoát nước riêng, nước thải được thu gom và đưa về xử lý tập trung tại Trạm xử lý nước thải Khu công nghệ cao (theo Đồ án Quy hoạch Khu công nghệ cao đã được phê duyệt với công suất $5.900m^3/ng.đ$), vị trí nằm sát ranh giới phía Tây khu vực nghiên cứu. Đề xuất xây dựng trạm xử lý nước thải mới trên khu đất hạ tầng kỹ thuật thuộc khu công nghệ cao với công suất tính đến khi lấp đầy khu vực nghiên cứu là $13.200m^3/ng.đ$ (đã bao gồm phần công suất $5.900m^3/ng.đ$ theo Đồ án quy hoạch Khu công nghệ cao được duyệt).

- Quản lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường: Bố trí thùng chứa tại các vị trí thuận lợi trong các khu ở, khu công cộng, du lịch, hành chính, thể dục thể thao,... Bố trí 09 điểm trung chuyển chất thải rắn không chính thức cỡ nhỏ có diện tích khoảng $20m^2 - 30m^2$. Chất thải rắn được đơn vị chuyên trách về môi trường của thị xã đến vận chuyển và đưa đến xử lý tại bãi rác Đông Hòa (tại Nam Bình 1, phường Hòa Xuân Tây, thị xã Đông Hòa).

- Quản lý nghĩa trang: Di dời nghĩa trang hiện trạng nằm trong khu vực lập quy hoạch về nghĩa trang thị xã đã được phê duyệt theo Quy hoạch chung khu kinh tế Nam Phú Yên (tại Nam Bình 1, phường Hòa Xuân Tây, thị xã Đông Hòa) hoặc nghĩa trang Hóc Mỏ phục vụ phường Hòa Xuân Tây và các xã, phường lân cận (theo Điều chỉnh Quy hoạch chung nghĩa trang tỉnh Phú Yên). Và sử dụng nghĩa trang này phục vụ nhu cầu sử dụng đất nghĩa trang khu vực nghiên cứu.

e) Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng:

- Nguồn điện: Theo quy hoạch phát triển Điện lực, nguồn điện cấp cho khu vực được lấy từ trạm nguồn 110kV Hòa Hiệp công suất $2 \times 63MVA$ nằm trong khu vực nghiên cứu thông qua hệ thống cáp ngầm 22kV. Đối với giai đoạn hiện hữu và chuẩn bị đầu tư quy hoạch, nguồn điện cấp cho khu vực vẫn được sử dụng từ trạm 110kV Hòa Hiệp công suất $25+40MVA$ thông qua tuyến trung thế nổi 22kV hiện hữu.

- Nguồn điện cấp cho chiếu sáng được lấy ở đầu hạ áp của các trạm biến áp trong khu vực hoặc trạm biến áp chiếu sáng.

g) *Quy hoạch thông tin liên lạc*: Mạng thông tin khu vực được tổ chức thành các hệ thống riêng trên cơ sở hệ thống hiện có. Đảm nhiệm chức năng thoại, truyền hình, truyền số liệu, truy nhập Internet và mạng truyền thanh/hình.

10. Các nội dung khác: *Như thuyết minh Quy hoạch và bản vẽ kèm theo.*

11. 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 sử dụng đất và kiến trúc cảnh quan | QH-02A | 1/2.000 |
| 3 | Bản đồ hiện trạng hạ tầng kỹ thuật, bảo vệ môi trường và đánh giá đất xây dựng | 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, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng | QH-05 | 1/2.000 |
| 7 | Bản đồ quy hoạch cao độ nền và thoát nước mưa | QH-06 | 1/2.000 |
| 8 | Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước | QH-07 | 1/2.000 |
| 9 | Bản đồ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng công cộng | QH-08 | 1/2.000 |
| 10 | Bản đồ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc | QH-09 | 1/2.000 |
| 11 | Bản đồ quy hoạch thoát nước thải, QLCTR & NT | QH-10 | 1/2.000 |
| 12 | Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược | QH-11 | 1/2.000 |
| 13 | Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống kỹ thuật | QH-12 | 1/2.000 |
| 14 | Bản vẽ thiết kế đô thị | TKĐT | Thích hợp |

b) *Phần văn bản*: Thuyết minh tổng hợp (kèm bản vẽ thu nhỏ A3); các văn bản pháp lý liên quan; Quyết định phê duyệt Đồ án; Quy định quản lý theo Đồ án quy hoạch; Đĩa CD lưu trữ các bản vẽ A0, A3 và văn bản pháp lý có liên quan.

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

12. Tổ chức thực hiện:

- Trong thời hạn 15 ngày làm việc, kể từ ngày UBND tỉnh phê duyệt Đồ án, Cơ quan tổ chức lập quy hoạch phối hợp với Đơn vị tài trợ sản phẩm quy hoạch và các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức công bố, công khai Đồ án quy hoạch và bàn giao hồ sơ quy hoạch theo đúng quy định để các tổ chức, cá nhân được biết.

- Quá trình tổ chức lập quy hoạch chi tiết, triển khai các dự án đầu tư tại khu vực cần lưu ý nghiên cứu kỹ các yếu tố về đặc điểm tự nhiên, khí hậu, thủy văn,...

để đảm bảo tính khả thi trong quá trình thực hiện; đồng thời, đảm bảo quyền tiếp cận biển và lợi ích của người dân trong khu vực quy hoạch.

Điều 2. Một số nội dung liên quan đến Đồ án quy hoạch:

- Việc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị TDH Ecoland (đơn vị tài trợ lập quy hoạch) tài trợ kinh phí lập quy hoạch là hoàn toàn tự nguyện, không có ràng buộc về nghĩa vụ tài chính và các quyền lợi khác đối với tỉnh.

- Việc tiến hành các bước lập Đồ 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, 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. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Văn hóa - Thể thao và Du lịch, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Công Thương; Trưởng ban Ban Quản lý Khu kinh tế, Chủ tịch UBND thị xã Đông Hòa; Đơn vị tài trợ lập quy hoạch và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành./.

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

Nguyễn Chí Hiến

PHỤ LỤC

(Đính kèm Quyết định số: 1846/QĐ-UBND ngày 22/10/2020 của UBND tỉnh)

Bảng thống kê kinh tế - kỹ thuật đối với từng lô đất

| TT | Hạng mục | Ký hiệu lô đất | Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật | | | | | |
|------------|--|----------------|---------------------------|---------------|---------------------|---------------------------|-------------------------|----------------|
| | | | Diện tích (ha) | Tỷ lệ (%) | Mật độ xây dựng (%) | Tầng cao không chế (tầng) | Hệ số sử dụng đất (lần) | Dân số (người) |
| | Tổng diện tích đất trong phạm vi nghiên cứu | | 284,30 | | | | | |
| I | ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ | | 250,02 | 100,00 | | | | |
| I.1 | Đất dân dụng | | 166,99 | 66,79 | 5-80 | 1-20 | 0,05-10 | 19.890 |
| 1 | Đất nhóm nhà ở | O | 101,26 | 40,50 | 25-80 | 2-20 | 1-10 | 19.890 |
| | | O-1 | 2,03 | | 40-80 | 2-5 | 1-4 | 366 |
| | | O-2 | 2,49 | | 40-80 | 2-5 | 1-4 | 406 |
| | | O-3 | 0,49 | | 40-80 | 2-5 | 1-4 | 96 |
| | | O-4 | 0,94 | | 40-80 | 2-5 | 1-4 | 132 |
| | | O-5 | 1,19 | | 40-80 | 2-5 | 1-4 | 162 |
| | | O-6 | 1,38 | | 40-80 | 2-5 | 1-4 | 260 |
| | | O-7 | 2,32 | | 25-50 | 15-20 | 3,75-10 | 2.133 |
| | | O-8 | 0,13 | | 40-80 | 2-5 | 1-4 | 38 |
| | | O-9 | 1,46 | | 40-80 | 2-5 | 1-4 | 262 |
| | | O-10 | 1,43 | | 40-80 | 2-5 | 1-4 | 237 |
| | | O-11 | 1,53 | | 40-80 | 2-5 | 1-4 | 307 |
| | | O-12 | 1,56 | | 40-80 | 2-5 | 1-4 | 141 |
| | | O-13 | 3,20 | | 40-80 | 2-5 | 1-4 | 627 |
| | | O-14 | 1,28 | | 40-80 | 2-5 | 1-4 | 218 |
| | | O-15 | 1,18 | | 40-80 | 2-5 | 1-4 | 243 |
| | | O-16 | 1,33 | | 25-50 | 5-7 | 1-4 | 931 |
| | | O-17 | 0,53 | | 40-80 | 2-5 | 1-4 | 38 |
| | | O-18 | 0,89 | | 40-80 | 2-5 | 1-4 | 58 |
| | | O-19 | 1,46 | | 25-50 | 5-7 | 1-4 | 949 |
| | | O-20 | 1,30 | | 40-80 | 2-5 | 1-4 | 301 |
| | | O-21 | 1,49 | | 40-80 | 2-5 | 1-4 | 320 |
| | | O-22 | 4,48 | | 40- | 2-5 | 1-4 | 739 |

| TT | Hạng mục | Ký hiệu lô đất | Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật | | | | | Dân số (người) |
|----|----------|----------------|---------------------------|-----------|---------------------|---------------------------|-------------------------|----------------|
| | | | Diện tích (ha) | Tỷ lệ (%) | Mật độ xây dựng (%) | Tầng cao không chề (tầng) | Hệ số sử dụng đất (lân) | |
| | | | | | 80 | | | |
| | | O-23 | 4,42 | | 40-80 | 2-5 | 1-4 | 733 |
| | | O-24 | 4,30 | | 40-80 | 2-5 | 1-4 | 723 |
| | | O-25 | 1,54 | | 40-80 | 2-5 | 1-4 | 259 |
| | | O-26 | 5,92 | | 40-80 | 2-5 | 1-4 | 851 |
| | | O-27 | 0,92 | | 40-80 | 2-5 | 1-4 | 115 |
| | | O-28 | 1,10 | | 40-80 | 2-5 | 1-4 | 240 |
| | | O-29 | 6,40 | | 40-80 | 2-5 | 1-4 | 1.053 |
| | | O-30 | 3,59 | | 40-80 | 2-5 | 1-4 | 291 |
| | | O-31 | 1,65 | | 40-80 | 2-5 | 1-4 | 138 |
| | | O-32 | 0,54 | | 40-80 | 2-5 | 1-4 | 77 |
| | | O-33 | 0,77 | | 40-80 | 2-5 | 1-4 | 90 |
| | | O-34 | 2,75 | | 40-80 | 2-5 | 1-4 | 499 |
| | | O-35 | 2,15 | | 40-80 | 2-5 | 1-4 | 554 |
| | | O-36 | 3,43 | | 40-80 | 2-5 | 1-4 | 742 |
| | | O-37 | 2,81 | | 40-80 | 2-5 | 1-4 | 595 |
| | | O-38 | 0,72 | | 40-80 | 2-5 | 1-4 | 51 |
| | | O-39 | 2,43 | | 40-80 | 2-5 | 1-4 | 125 |
| | | O-40 | 2,38 | | 40-80 | 2-5 | 1-4 | 170 |
| | | O-41 | 0,27 | | 40-80 | 2-5 | 1-4 | 29 |
| | | O-42 | 0,58 | | 40-80 | 2-5 | 1-4 | 48 |
| | | O-43 | 1,55 | | 40-80 | 2-5 | 1-4 | 118 |
| | | O-44 | 1,04 | | 40-80 | 2-5 | 1-4 | 211 |
| | | O-45 | 2,32 | | 40-80 | 2-5 | 1-4 | 448 |
| | | O-46 | 0,53 | | 40-80 | 2-5 | 1-4 | 102 |
| | | O-47 | 1,38 | | 40-80 | 2-5 | 1-4 | 256 |
| | | O-48 | 0,95 | | 40-80 | 2-5 | 1-4 | 198 |

| TT | Hạng mục | Ký hiệu lô đất | Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật | | | | | |
|-----|--------------------------------|----------------|---------------------------|-----------|---------------------|---------------------------|-------------------------|----------------|
| | | | Diện tích (ha) | Tỷ lệ (%) | Mật độ xây dựng (%) | Tầng cao không chề (tầng) | Hệ số sử dụng đất (lân) | Dân số (người) |
| | | O-49 | 4,02 | | 40-80 | 2-5 | 1-4 | 883 |
| | | O-50 | 1,57 | | 40-80 | 2-5 | 1-4 | 390 |
| | | O-51 | 0,85 | | 40-80 | 2-5 | 1-4 | 102 |
| | | O-52 | 0,57 | | 40-80 | 2-5 | 1-4 | 115 |
| | | O-53 | 0,22 | | 40-80 | 2-5 | 1-4 | 51 |
| | | O-54 | 1,21 | | 40-80 | 2-5 | 1-4 | 205 |
| | | O-55 | 1,71 | | 40-80 | 2-5 | 1-4 | 330 |
| | | O-56 | 0,58 | | 40-80 | 2-5 | 1-4 | 134 |
| 2 | Đất dịch vụ công cộng | CC, C | 6,62 | 2,65 | 30-40 | 1-5 | 0,3-1,2 | |
| 2.1 | Đất dịch vụ công cộng đô thị | C | 1,89 | | 30-40 | 1-3 | 0,3-1,2 | |
| | | C-1 | 0,40 | | 30-40 | 1-3 | 0,6-1,2 | |
| | | C-2 | 0,38 | | 30-40 | 1-2 | 0,3-0,8 | |
| | | C-3 | 0,64 | | 30-40 | 1-2 | 0,3-0,8 | |
| | | C-4 | 0,47 | | 30-40 | 1-2 | 0,3-0,8 | |
| 2.2 | Đất dịch vụ công cộng đơn vị ở | CC | 4,73 | | 30-40 | 1-3 | 0,6-1,2 | |
| | | CC-1 | 0,26 | | 30-40 | 1-3 | 0,6-1,2 | |
| | | CC-2 | 0,45 | | 30-40 | 1-3 | 0,6-1,2 | |
| | | CC-3 | 0,27 | | 30-40 | 1-3 | 0,6-1,2 | |
| | | CC-4 | 0,48 | | 30-40 | 1-3 | 0,6-1,2 | |
| | | CC-5 | 0,37 | | 30-40 | 1-3 | 0,6-1,2 | |
| | | CC-6 | 0,45 | | 30-40 | 1-3 | 0,6-1,2 | |
| | | CC-7 | 0,37 | | 30-40 | 1-3 | 0,6-1,2 | |
| | | CC-8 | 0,45 | | 30-40 | 1-3 | 0,6-1,2 | |
| | | CC-9 | 0,20 | | 30-40 | 1-3 | 0,6-1,2 | |
| | | CC-10 | 0,18 | | 30-40 | 1-3 | 0,6-1,2 | |
| | | CC-11 | 0,19 | | 30-40 | 1-3 | 0,6-1,2 | |
| | | CC-12 | 0,29 | | 30- | 1-3 | 0,6- | |

| TT | Hạng mục | Ký hiệu lô đất | Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật | | | | | Dân số (người) |
|-----|--|----------------|---------------------------|-----------|---------------------|---------------------------|-------------------------|----------------|
| | | | Diện tích (ha) | Tỷ lệ (%) | Mật độ xây dựng (%) | Tầng cao không chề (tầng) | Hệ số sử dụng đất (lân) | |
| | | | | | 40 | | 1,2 | |
| | | CC-13 | 0,21 | | 30-40 | 1-3 | 0,6-1,2 | |
| | | CC-14 | 0,19 | | 30-40 | 1-3 | 0,6-1,2 | |
| | | CC-15 | 0,19 | | 30-40 | 1-3 | 0,6-1,2 | |
| | | CC-16 | 0,18 | | 30-40 | 1-3 | 0,6-1,2 | |
| 3 | Đất trường học | TH | 5,69 | 2,28 | 30-50 | 1-5 | 0,3-2,5 | |
| | | TH-1 | 0,76 | | 30-50 | 1-5 | 0,3-2,5 | |
| | | TH-2 | 0,66 | | 30-50 | 1-5 | 0,3-2,5 | |
| | | TH-3 | 0,56 | | 30-50 | 1-5 | 0,3-2,5 | |
| | | TH-4 | 1,84 | | 30-50 | 1-5 | 0,3-2,5 | |
| | | TH-5 | 0,44 | | 30-50 | 1-5 | 0,3-2,5 | |
| | | TH-6 | 0,77 | | 30-50 | 1-5 | 0,3-2,5 | |
| | | TH-7 | 0,66 | | 30-50 | 1-5 | 0,3-2,5 | |
| 4 | Đất cây xanh vườn hoa, công viên, TĐTT | CX,CXDT | 24,84 | 9,94 | 5-25 | 1-5 | 0,05-1,25 | |
| 4.1 | Đất cây xanh, TĐTT đô thị | CXDT | 8,49 | | 5-25 | 1-5 | 0,05-1,25 | |
| | | CXDT-1 | 1,55 | | 5 | 1 | 0,05 | |
| | Công viên chuyên đề | CXDT-2 | 1,31 | | 15-25 | 1-5 | 0,2-1,25 | |
| | Công viên chuyên đề | CXDT-3 | 3,61 | | 15-25 | 1-5 | 0,2-1,25 | |
| | | CXDT-4 | 0,13 | | 5 | 1 | 0,05 | |
| | Công viên chuyên đề | CXDT-5 | 1,89 | | 15-25 | 1-5 | 0,2-1,25 | |
| 4.2 | Đất cây xanh đơn vị ở | CX | 16,35 | | 5 | 1 | 0,05 | |
| | | CX-1 | 0,32 | | 5 | 1 | 0,05 | |
| | | CX-2 | 0,19 | | 5 | 1 | 0,05 | |
| | | CX-3 | 1,15 | | 5 | 1 | 0,05 | |
| | | CX-4 | 0,74 | | 5 | 1 | 0,05 | |
| | | CX-5 | 0,42 | | 5 | 1 | 0,05 | |
| | | CX-6 | 0,16 | | 5 | 1 | 0,05 | |
| | | CX-7 | 0,37 | | 5 | 1 | 0,05 | |
| | | CX-8 | 1,03 | | 5 | 1 | 0,05 | |
| | | CX-9 | 0,72 | | 5 | 1 | 0,05 | |
| | | CX-10 | 0,82 | | 5 | 1 | 0,05 | |
| | | CX-11 | 4,00 | | 5 | 1 | 0,05 | |
| | | CX-12 | 1,69 | | 5 | 1 | 0,05 | |
| | | CX-13 | 1,56 | | 5 | 1 | 0,05 | |
| | | CX-14 | 0,29 | | 5 | 1 | 0,05 | |
| | | CX-15 | 0,59 | | 5 | 1 | 0,05 | |

| TT | Hạng mục | Ký hiệu lô đất | Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật | | | | | |
|------------|---|----------------|---------------------------|--------------|---------------------|---------------------------|-------------------------|----------------|
| | | | Diện tích (ha) | Tỷ lệ (%) | Mật độ xây dựng (%) | Tầng cao không chệ (tầng) | Hệ số sử dụng đất (lần) | Dân số (người) |
| | | CX-16 | 0,30 | | 5 | 1 | 0,05 | |
| | | CX-17 | 0,12 | | 5 | 1 | 0,05 | |
| | | CX-18 | 0,79 | | 5 | 1 | 0,05 | |
| | | CX-19 | 0,64 | | 5 | 1 | 0,05 | |
| | | CX-20 | 0,45 | | 5 | 1 | 0,05 | |
| 5 | Đất giao thông đối nội | | 28,58 | 11,43 | | | | |
| I.2 | Đất ngoài dân dụng | | 83,03 | 33,21 | | | | |
| 1 | Đất hỗn hợp (thương mại, dịch vụ du lịch,) | HH | 18,34 | 7,34 | 40-70 | 2-20 | 1-10 | |
| | | HH-1 | 0,39 | | 40-50 | 2-5 | 1-2,5 | |
| | | HH-2 | 0,80 | | 40-50 | 5-10 | 2-5 | |
| | | HH-3 | 0,46 | | 40-50 | 2-5 | 1-2,5 | |
| | | HH-4 | 1,88 | | 40-50 | 2-7 | 1-3,5 | |
| | | HH-5 | 2,16 | | 40-50 | 2-7 | 1-3,5 | |
| | | HH-6 | 0,29 | | 40-50 | 2-5 | 1-2,5 | |
| | | HH-7 | 1,78 | | 50-70 | 2-5 | 1-3,5 | |
| | | HH-8 | 0,69 | | 40-50 | 15-20 | 6-10 | |
| | | HH-9 | 0,88 | | 40-50 | 15-20 | 6-10 | |
| | | HH-10 | 0,66 | | 40-50 | 10-15 | 2,5-5 | |
| | | HH-11 | 0,99 | | 40-50 | 2-5 | 1-2,5 | |
| | | HH-12 | 0,11 | | 50-70 | 2-5 | 1-3,5 | |
| | | HH-13 | 1,36 | | 40-50 | 10-15 | 4-7,5 | |
| | | HH-14 | 0,83 | | 40-50 | 2-5 | 1-2,5 | |
| | | HH-15 | 1,92 | | 40-50 | 2-5 | 1-2,5 | |
| | | HH-16 | 0,33 | | 40-50 | 2-5 | 1-2,5 | |
| | | HH-17 | 1,64 | | 40-50 | 2-5 | 1-2,5 | |
| | | HH-18 | 1,17 | | 40-60 | 2-5 | 0,8-3 | |
| 2 | Đất du lịch | DL | 12,52 | 5,01 | 20-40 | 2-15 | 0,4-6 | |
| | | DL-1 | 2,29 | | 30-40 | 10-15 | 3-6 | |
| | | DL-2 | 7,83 | | 20-30 | 2-10 | 0,4-3 | |
| | | DL-3 | 2,40 | | 20-30 | 2-8 | 0,4-2,4 | |

| TT | Hạng mục | Ký hiệu lô đất | Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật | | | | | |
|-----------|-----------------------------------|----------------|---------------------------|-----------|---------------------|---------------------------|-------------------------|----------------|
| | | | Diện tích (ha) | Tỷ lệ (%) | Mật độ xây dựng (%) | Tầng cao không chề (tầng) | Hệ số sử dụng đất (lân) | Dân số (người) |
| 3 | Đất di tích, tâm linh | TG | 0,49 | 0,20 | | | | |
| 4 | Giao thông đối ngoại | | 37,24 | 14,89 | | | | |
| 5 | Mặt nước | MN | 11,04 | 4,42 | | | | |
| | | MN-1 | 3,35 | | | | | |
| | | MN-2 | 3,03 | | | | | |
| | | MN-3 | 0,27 | | | | | |
| | | MN-4 | 2,10 | | | | | |
| | | MN-5 | 2,29 | | | | | |
| 6 | Đất hạ tầng và công trình đầu mối | HT | 3,40 | 1,36 | | | | |
| | Trạm biến áp | HT-1 | 0,25 | | 30-40 | 1-5 | 0,3-2 | |
| | Bãi đỗ xe | HT-2 | 0,70 | | | | | |
| | Bãi đỗ xe | HT-3 | 0,42 | | | | | |
| | Bãi đỗ xe | HT-4 | 0,22 | | | | | |
| | Bãi đỗ xe | HT-5 | 0,32 | | | | | |
| | Bãi đỗ xe | HT-6 | 0,30 | | | | | |
| | Bãi đỗ xe | HT-7 | 0,22 | | | | | |
| | Bãi đỗ xe | HT-8 | 0,31 | | | | | |
| | Bãi đỗ xe | HT-9 | 0,34 | | | | | |
| | | HT-10 | 0,16 | | | | | |
| | | HT-11 | 0,16 | | | | | |
| II | ĐẤT KHÁC | | 34,28 | | | | | |
| 1 | Đất bãi cát | BC | 23,76 | | | | | |
| | | BC-1 | 2,53 | | | | | |
| | | BC-2 | 21,23 | | | | | |
| 2 | Đất cây xanh cách ly | CXCL | 9,86 | | | | | |
| | | CXCL-1 | 0,63 | | | | | |
| | | CXCL-2 | 5,37 | | | | | |
| | | CXCL-3 | 0,93 | | | | | |
| | | CXCL-4 | 0,60 | | | | | |
| | | CXCL-5 | 2,33 | | | | | |
| 3 | Mặt nước | MN | 0,66 | | | | | |