

ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH LẠNG SƠN

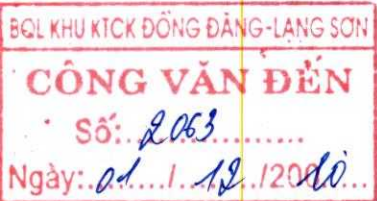
CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 1890 /QĐ-UBND

Lạng Sơn, ngày 29 tháng 11 năm 2010

### QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng khu Hợp tác kinh tế  
biên giới Đồng Đăng, tỉnh Lạng Sơn - tỷ lệ 1/2000.



### CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003;

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

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;

Căn cứ Quyết định số 98/2008/QĐ-TTg ngày 11/7/2008 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch phát triển hành lang kinh tế Lạng Sơn-Hà Nội-Hải Phòng-Quảng Ninh đến 2020;

Căn cứ Quyết định số 138/2008/QĐ-TTg ngày 15/10/2008 của Thủ tướng Chính phủ Thành lập và Ban hành Quy chế hoạt động của Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn;

Căn cứ Quyết định số 1055/QĐ-TTg ngày 08/07/2010 của Thủ tướng Chính phủ về việc Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2030;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 187/BC-SXD, ngày 09/11/2010,

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng khu hợp tác kinh tế biên giới Đồng Đăng, tỉnh Lạng Sơn - tỷ lệ 1/2000, với những nội dung chủ yếu sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết xây dựng khu Hợp tác kinh tế biên giới Đồng Đăng giai đoạn 1- tỉnh Lạng Sơn, tỉ lệ 1/2000.

**2. Chủ đầu tư:** Sở Xây dựng Lạng Sơn.

**3. Đơn vị tư vấn:** Viện Kiến trúc QHĐT nông thôn-Bộ Xây dựng.

**4. Nội dung đồ án quy hoạch:**

#### 4.1. Khu Phi thuế quan: (Khu Hợp tác kinh tế biên giới giai đoạn 1).

a) Khu Phi thuế quan có các loại hình hoạt động chính như: sản xuất hàng xuất khẩu, thương mại hàng hóa, dịch vụ thương mại, xúc tiến đầu tư, xúc tiến thương mại, dịch vụ khác như: Trung chuyển hàng hóa, vận tải, tài chính, ngân hàng, bảo hiểm, bưu chính viễn thông, dịch vụ xuất nhập cảnh, tư vấn đầu tư, công nghệ, vui chơi giải trí... với cơ chế hoạt động mậu dịch tự do trong Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng – Lạng Sơn.

b) Khu Hợp tác kinh tế biên giới giai đoạn 1 được xác định như một phần của Khu Phi thuế quan; là khu vực được xác định trên quy hoạch chi tiết gần khu vực cửa khẩu Tân Thanh, bao gồm:

- Các hoạt động sản xuất hàng xuất khẩu phục vụ tại chỗ;
- Thương mại hàng hoá (bao gồm cả xuất khẩu, nhập khẩu chuyên khẩu, tạm nhập tái xuất, phân phối, siêu thị bán lẻ);
- Thương mại dịch vụ (phân loại hàng hoá, đóng gói, vận chuyển giao nhận hàng hoá quá cảnh, bảo quản, kho tàng, bưu chính viễn thông, tài chính ngân hàng, vận tải, bảo hiểm, vui chơi giải trí, nhà hàng ăn uống);
- Xúc tiến thương mại (giới thiệu sản phẩm, hội chợ – triển lãm, đặt chi nhánh, văn phòng đại diện các công ty trong nước và nước ngoài, bao gồm các tổ chức tài chính, ngân hàng) và các hoạt động thương mại khác;
- Khu kiểm soát liên ngành: bố trí tại khu vực gần các cửa ngõ thông quan (kiểm soát hàng hoá xuất nhập khẩu, kiểm dịch, thu phí, an ninh trật tự);
- Các công trình đầu môi hạ tầng kỹ thuật: công trình giao thông và bến bãi đỗ xe, trạm điện, trạm cấp nước, trạm xử lý nước thải, các hạng cứu hoả.

c) Trên cơ sở các khu chức năng trong khu Phi thuế quan xác định: Việc quan hệ trao đổi hàng hoá, dịch vụ giữa khu Phi thuế quan với nước ngoài và giữa các doanh nghiệp trong khu Phi thuế quan với nhau được xem như việc quan hệ trao đổi giữa nước ngoài với nước ngoài.

d) Khu tái định cư phục vụ cho công tác tái định cư các hộ dân di chuyển trong khu vực bị lấy đất cho phát triển cho các Khu thương mại dịch vụ - du lịch và phát triển các khu dịch vụ nhà ở cho thuê phục vụ trực tiếp cho người lao động trong khu Hợp tác kinh tế.

#### 4.2. Quy mô dân số:

Dự báo quy mô dân số và lao động : 36.064 người.

#### 4.3 Quy hoạch sử dụng đất: (có phụ biểu kèm theo)

#### 4.4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

- Nước sinh hoạt: 150 l/ng.ngđ.
- Thương mại dịch vụ, thương mại hàng hoá: 0,5-2,0 l/ m<sup>2</sup> sàn.
- Dịch vụ du lịch: 200 l/ng.ngđ.

- Đất trường học: 25 l/ng.ngđ.
- Chất thải rắn sinh hoạt: 1kg/người.ngđ.
- Nghĩa trang: 0,06ha/1000 dân.

#### **4.5 Quy hoạch sử dụng đất:**

##### **a) Trạm kiểm soát:**

- Trạm kiểm soát số 1 bố trí lực lượng làm thủ tục xuất nhập cảnh, quản lý người và phương tiện xuất nhập cảnh theo qui định hiện hành. Địa điểm tại địa điểm hiện trạng. Cần đầu tư xây dựng mới Quốc môn kết hợp Nhà kiểm soát đảm bảo diện tích làm việc cho cán bộ, nhân viên trong giai đoạn trước mắt cũng như trong tương lai với qui mô tương xứng với một cửa khẩu Quốc gia. Quy mô 1,5ha.

- Trạm kiểm soát số 2 vị trí tại gần khu vực ngã ba Pác Luông hiện nay quy mô 4-6ha, bố trí tổ hợp kiểm soát liên ngành + kết hợp hệ thống Bến, bãi hợp lý. Đây cũng là Trạm kiểm soát chính về phía Bắc của Khu kinh tế.

- Trạm kiểm soát số 3 vị trí gần khu vực Hang Chui, nhằm kiểm soát hàng hoá từ Khu thuế quan vào khu Phi thuế quan. Sau khu Phi thuế quan mở rộng đến cửa khẩu Cốc Nam đây sẽ được chuyển đổi thành Khu thương mại hàng hoá. Quy mô 2-3ha.

##### **b) Các khu chức năng chính:**

Khu vực thiết kế được phân thành 4 cụm chính, lấy hệ thống giao thông chính làm ranh giới phân khu, hạt nhân của các khu là hệ thống các công trình dịch vụ thương mại gắn kết hệ thống công viên cây xanh, đảm bảo bán kính phục vụ cũng như khả năng phát triển. Lấy Khu thương mại dịch vụ và Khu xúc tiến thương mại làm Khu trung tâm chính.

- Các Khu dịch vụ thương mại, xúc tiến thương mại: là điểm thông thương hàng hoá quan trọng nhất trong khu Phi thuế quan. Trên cơ sở khai thác tối đa quỹ đất sát cửa khẩu để khai thác dịch vụ chuyển khẩu, thương mại dịch vụ kết hợp các công trình xúc tiến thương mại như: các Trung tâm triển lãm, giới thiệu sản phẩm, Văn phòng cho thuê, bố trí dọc theo các trục đường chính để tiếp cận phục vụ trực tiếp và hỗ trợ cho các khu vực. Các khu dịch vụ này được bố trí thành các trung tâm lớn tại khu vực cửa ngõ gần Cổng chính vào khu Phi thuế quan và trục trung tâm nối Khu du lịch dịch vụ, quy mô 100 ha.

- Khu Thương mại hàng hoá: Với chức năng phục vụ kho, bãi phục vụ tạm nhập tái xuất, phân phối siêu thị bán lẻ, Trung chuyên hàng hoá xuất nhập khẩu. Các khu được bố trí gần các khu sản xuất, các đầu mối giao thông đường bộ để thuận tiện cho việc thông thương hàng hoá, quy mô 40 ha.

- Khu Thương mại du lịch dịch vụ: Với chức năng phục vụ du khách tham quan, xúc tiến quảng bá, vui chơi giải trí. Vị trí được bố trí tại khu vực bản; Nà Tông với quy mô 60-80ha bao gồm các công trình Khách sạn nhà hàng, các khu nghỉ dưỡng cao cấp, các công trình vui chơi giải trí đặc biệt...

- Khu cây xanh, thể dục thể thao: Bố trí những mảng cây xanh theo các trục đường chính, tận dụng đất các khu vực đất bãi trũng ven sông, ven các triền đồi hiện có để cải tạo môi trường khu Phi thuế quan, đồng thời khai thác tối đa hiệu quả kinh doanh gắn kết các Khu dịch vụ thương mại.

- Khu ở cho người dân và lao động làm việc trong khu Hợp tác kinh tế được lựa chọn trên hình thức kinh doanh thương mại, được tổ hợp gắn kết trong Khu thương mại dịch vụ. Các Khu dân cư trong khu vực hiện nay và khu vực Nà Tông từng bước di chuyển ra khu ở Tái định cư tại khu vực phía Bắc ven Quốc lộ 4A, quy mô 60 ha: bao gồm hệ thống các công trình Dịch vụ khu ở như Nhà trẻ, Trường học, khu cây xanh Thể dục thể thao....

- Khu đầu mối công trình hạ tầng kỹ thuật: được bố trí làm hai khu vực gần các khu cuối nguồn sông cũng như cuối các lưu vực.

+ Khu I là Khu bảo thuế ranh giới quy hoạch cơ bản giữ nguyên như quy hoạch điều chỉnh năm 2006 (có phụ biểu kèm theo) (Điều chỉnh mở rộng tuyến giao thông chính).

+ Khu II là khu xúc tiến thương mại khu dịch vụ hàng hoá, khu dịch vụ du lịch mở rộng diện tích quy hoạch chủ yếu phát triển lên phía Tây - Bắc (có phụ biểu kèm theo)(đường đi Nà Tông ).

+ Khu vực III là khu vực từ Hang Chui đến ngã ba Pác Luồng. Chủ yếu là các Khu thương mại dịch vụ và thương mại hàng hoá kết hợp các công trình Bến, bãi, Trạm kiểm soát.(có phụ biểu kèm theo)

+Khu IV là khu Hành chính, dân cư, Tái định cư ... phát triển dọc theo đường 4A.(có phụ biểu kèm theo).

#### **4.6 Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc:**

Trục đường giao thông chính nối các khu chức năng từ cửa khẩu Cốc Nam đến cửa khẩu Tân Thanh là các yếu tố chủ đạo của không gian đô thị. Trên cơ sở tận dụng địa hình tự nhiên, đồng thời khai thác nhu cầu phát triển không gian các khu Nhà ở cho thuê, Văn phòng, các khu Dịch vụ công cộng và khu cây xanh được tạo ra các không gian mở từ phía sông Pác Luồng vào khu Phi thuế quan. Tuỳ theo từng loại hình không gian, có các giải pháp tổ chức riêng, hài hoà với nhau, cụ thể là:

- Tại các khu vực đầu mối giao thông, các ngõ vào khu Phi thuế quan đều được bố trí các hệ thống cổng chào (chiều cao <15m) mang nét đặc trưng của khu Phi thuế quan, đặc biệt tại cửa khẩu Tân Thanh phải tổ hợp giữa Cổng cửa khẩu với Trạm kiểm soát, các Biển quảng cáo bố trí cho phù hợp không chắn tầm nhìn. Hệ thống không gian Quảng trường trước các cửa ngõ đều được mở rộng 100-300m, tại các khu vực này bố trí các công trình kiểm soát, Sân bãi tập kết (tầng cao trung bình 02 tầng, mật độ xây dựng 20-30%).

- Hệ thống Trung tâm dịch vụ thương mại, khu xúc tiến thương mại được phân làm 2 cụm chính:

+ Cụm phía Tây: Tổ chức tại khu vực hai bên trục nổi không gian của khu, các Trung tâm thương mại dịch vụ cao tầng từ (7-11 tầng) tạo điểm nhấn quan trọng. Các công trình được xây dựng mang hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc hài hoà với không gian xung quanh. Các công trình bố trí trên các sườn đồi là các công trình dịch vụ như Nhà hàng, Khách sạn, dịch vụ vui chơi giải trí... nên tận dụng địa hình tự nhiên, tránh san gạt nhiều, chiều cao từ 3-5 tầng, bố trí độc lập. Hệ thống công trình xây dựng ven cửa sông chủ yếu là hệ thống Khách sạn cao từ 3-5 tầng, thiết kế xen kẽ các khu cây xanh tạo cảnh quan ven sông hấp dẫn du khách.

+ Cụm công trình phía Nam: Khu vực dọc theo quốc lộ 4A, hai bên bố trí các Văn phòng, Khách sạn và các Trung tâm thương mại, triển lãm văn phòng cho thuê, các Khu thương mại hàng hoá. Đây là tuyến không gian quan trọng, là cửa ngõ giới thiệu cho các khách hàng đến giao dịch thương mại nên các công trình nên có kiến trúc đẹp, dạng tổ hợp, không gian cây xanh gắn kết với trục đường và không gian đi bộ.

- Hệ thống các công trình Nhà ở cho thuê: tổ chức đan xen trong các sườn đồi tạo môi trường, cảnh quan không gian khu ở thêm phong phú và hấp dẫn.

- Tổ chức hệ thống cây xanh, Công viên: Trên cơ sở các trục đường chính, ven các khu sản xuất tổ chức giải cây xanh cách ly, nhằm giảm tiếng ồn và tạo cảnh quan môi trường cho các khu sản xuất. Tổ chức hệ thống mảng cây xanh cách ly, Công viên vườn hoa tại các khu vực đầu mỗi hạ tầng, các khu chức năng gắn kết trục không gian xanh từ phía sông Pác Luồng, suối Năng Ngòi lên khu vực núi cao. Lựa chọn cây có kiểu dáng đẹp, phù hợp với khí hậu thổ nhưỡng để trồng vào các khu Công viên cây xanh. Trong các khu Công viên cây xanh tổ chức các công trình dịch vụ Công cộng có kiến trúc hài hoà nhưng mang nét kiến trúc truyền thống.

#### **4.7 Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

##### **a) Quy hoạch giao thông.**

###### **Giao thông đối ngoại:**

- QL4A nấn tuyến phía Nam, thiết kế mở rộng mặt cắt ngang 41m.
- TL230A thiết kế mở rộng mặt cắt ngang 28m.
- Đường từ đồn biên phòng Tân Thanh đến cửa khẩu mở rộng mặt cắt ngang là 57m lấy về bên phải đường.
- Xây dựng một Bến xe tổng hợp tại khu vực ngã ba Pác Luồng với tổng diện tích 52.811m<sup>2</sup>. Đây sẽ là Bến xe liên tỉnh kết hợp Bến xe công cộng của cả Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn.

###### **Giao thông khu vực:**

Mạng lưới giao thông trong khu vực thiết kế chia làm 4 khu vực liên kết với nhau bằng các trục giao thông đối ngoại.

\* Khu vực 1 (khu cửa khẩu Tân Thanh): Mạng lưới giao thông trong khu vực chủ yếu dựa trên mạng lưới đường hiện trạng đã có chỉnh trang lại. Trục chính trung tâm có mặt cắt ngang rộng 27m; Đường khu vực có mặt cắt ngang rộng 17m. Tổng diện tích đất giao thông trong khu vực là 322.000 m<sup>2</sup>.

\* Khu vực 2 (Trung tâm dịch vụ, du lịch): Mạng lưới giao thông xây dựng theo dạng ô cờ, liên kết với khu cửa khẩu Tân Thanh bằng 2 tuyến: một tuyến chính phía Tây có mặt cắt ngang rộng 31m và một tuyến phía Đông xuyên qua núi có mặt cắt ngang rộng 17m. Trục chính trung tâm của khu có mặt cắt ngang rộng 50m; Đường khu vực có mặt cắt ngang rộng 17m. Tổng diện tích đất giao thông trong khu vực là 179.400 m<sup>2</sup>.

- Giải quyết khi có cháy: Dọc theo các đường phố trên mạng ống cấp nước đô thị đặt các họng lấy nước chữa cháy trên các đường ống có  $\varnothing \geq 100$  mm (trụ nổi). Các trụ cứu hoả được bố trí tại các ngã 3, 4 để thuận tiện cho xe khi vào lấy nước chữa cháy.

**d) Quy hoạch cấp điện:**

- Tổng nhu cầu dùng điện là: 29.327KVA
- Phương án cấp điện: Trạm biến áp 110KV Lạng Sơn (hiện có) đã gần đầy tải, vì vậy cần xây dựng một Trạm biến áp 110KV công suất 1x63MVA để cấp điện cho khu vực nghiên cứu QH và vùng phụ cận. Vị trí đặt Trạm tại xã Tân Thanh, huyện Văn Lãng.
- Lưới điện 22kV đi ngầm, dùng cáp bọc cách điện XLPE.
- Lưới chiếu sáng đi ngầm, dùng chủng loại XLPE 2x10 đến XLPE 2x25.
- Lưới điện sinh hoạt sử dụng loại 0,4KV hiện có, các tuyến 0,4KV có tiết diện bé, sẽ cải tạo nâng cấp tiết diện.

**e) Quy hoạch thoát nước thải vệ sinh môi trường:**

- Nước thải: 4.532 m<sup>3</sup>/ngđ.
- Chất thải rắn: 44,3 tấn/ngày.
- Nghĩa trang: 0,4ha.
- Nước thải sinh hoạt sử dụng tuyến cống tròn BTCT. Trạm bơm nước thải xây chìm bằng BTCT.
- Nước thải sinh hoạt được xử lý đạt giới hạn B của Tiêu chuẩn QCVN08-2008/BTNMT, TCVN 7222-2002 trước khi xả ra nguồn.
- Quy hoạch Nhà vệ sinh công cộng độc lập sẽ được xây dựng tại các điểm có mật độ người cao như: Bãi đỗ xe, Khu vui chơi giải trí... và trong các công trình công cộng.
- Thu gom và xử lý chất thải rắn (CTR) được phân loại tại nguồn thải

- Tổ chức thực hiện đầu tư xây dựng các công trình đảm bảo đúng quy hoạch và hồ sơ thiết kế phê duyệt.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư đề xuất các dự án, công trình theo thứ tự ưu tiên để thu hút nguồn vốn các nhà đầu tư thuộc mọi thành phần kinh tế đầu tư xây dựng công trình; xác định những dự án đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách, bố trí vốn đầu tư hàng năm phù hợp tại khu vực hợp tác kinh tế biên giới.

3. UBND huyện Văn Lãng và các cơ quan có liên quan có trách nhiệm thực hiện công tác quản lý quy hoạch xây dựng theo quy định của Pháp luật.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở, ngành: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Công Thương, Cục Hải quan tỉnh, Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn, Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Văn Lãng và Chủ đầu tư chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

*Nơi nhận: 26*

- Như điều 3;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- Đ/c Tô Hùng Khoa;
- Đ/c Lý Vinh Quang;
- BCH Quân sự tỉnh;
- BCH Bộ đội Biên phòng tỉnh;
- PVP, TH, VX, KTN, KTTH;
- Lưu VT, NĐ TQT

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Văn Bình**

**PHỤ BIỂU****Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng khu hợp tác kinh tế biên giới Đồng Đăng, tỉnh Lạng Sơn - tỷ lệ 1/2000.***(Kèm theo Quyết định số: 1890 QĐ-UBND, ngày 29/11/2010)***Thông kê bản vẽ**

- Bản đồ vị trí và giới hạn khu đất: tỷ lệ 1/10.000 - 1/25.000;
- Các bản đồ hiện trạng về kiến trúc, cảnh quan, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và đánh giá quỹ đất xây dựng: tỷ lệ 1/2.000;
- Bản đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: tỷ lệ 1/2.000;
- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: tỷ lệ 1/2.000;
- Bản đồ quy hoạch cấp nước: tỷ lệ 1/2.000;
- Bản đồ quy hoạch cấp điện: tỷ lệ 1/2.000;
- Bản đồ Quy hoạch thoát nước thải, QL CTR và nghĩa trang: tỷ lệ 1/2.000;
- Bản đồ hiện trạng môi trường: tỷ lệ 1/2.000;
- Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược: tỷ lệ 1/2.000;
- Bản đồ Quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng: tỷ lệ 1/2.000;
- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật: tỷ lệ 1/2.000;
- Bản vẽ thiết kế đô thị.

**Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất**

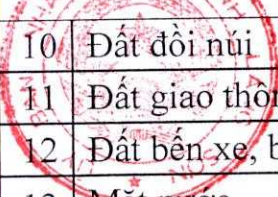
TT	Loại đất	Tổng đất	
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất cơ quan hành chính	1,2	0,12
2	Đất công trình kiểm soát, quản lý	11,05	1,09
3	Đất thương mại hàng hoá ( <i>tạm nhập, tái xuất, phân phối</i> )	49,56	4,88
4	Đất công trình thương mại dịch vụ ( <i>kho, vận chuyển, phân loại, đóng gói</i> )	4,5	0,44
5	Đất công trình thương mại dịch vụ ( <i>tài chính, ngân hàng, bảo hiểm, giải trí</i> )	27,25	2,69
6	Đất công trình dịch vụ du lịch	50,75	5,00
7	Đất xúc tiến thương mại	8,6	0,85
8	Đất cây xanh – thể dục thể thao	27,23	2,68
9	Đất cây xanh sinh thái	43,6	4,30



10	Đất cây xanh cảnh quan ven sông	54,2	5,34
11	Đất đồi núi	542,9	53,51
12	Đất giao thông	104,55	10,30
13	Đất bến xe, bãi đỗ	14	1,38
14	Đất ở	21,2	2,09
15	Đất trường học	7,9	0,78
16	Đất an ninh quốc phòng	3,66	0,36
17	Đất dịch vụ khu ở	2,7	0,27
18	Mặt nước	38,1	3,76
19	Đất di tích	1,6	0,16
<b>Tổng đất</b>		<b>1.014,6</b>	<b>100</b>

**Bảng chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật khu vực 1**

TT	Hạng mục	Diện tích đất (ha)	Mật độ xây dựng	Tầng cao TB	Hệ số sử dụng đất	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	Số người
1	Đất cơ quan hành chính	1,2	25	3	0,75	9000	200
2	Đất công trình kiểm soát, quản lý	0,4	20	4	0,8	3200	
3	Đất thương mại hàng hoá (tạm nhập, tái xuất, phân phối)	6,3	60	3,5	2,1	132300	370
4	Đất công trình thương mại dịch vụ (kho, vận chuyển, phân loại, đóng gói)	4,5	60-70	1,5	0,975	43875	300
5	Đất công trình thương mại dịch vụ (tài chính, ngân hàng, bảo hiểm, giải trí)	14,15	30	7	2,1	297150	7429
6	Đất công trình dịch vụ du lịch	8,15	25-30	3,5	0,98	79870	1997
7	Đất an ninh quốc phòng	3,66	25	3	0,75	27450	
8	Đất xúc tiến thương mại	6,5	30	5	1,5	97500	2437
9	Đất cây xanh – thể dục thể thao	6,17	5	1	0,05	3085	



10	Đất đồi núi	191,46					
11	Đất giao thông	32,2					
12	Đất bến xe, bãi đỗ	4,7					
13	Mặt nước	1,2					
14	Đất di tích	1,6					
	<b>Tổng</b>	<b>281</b>				<b>693.430</b>	<b>12.733</b>

**Bảng chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật khu vực 2**

TT	Hạng mục	Diện tích đất (ha)	Mật độ xây dựng	Tầng cao TB	Hệ số sử dụng đất	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	Số người
1	Đất công trình thương mại dịch vụ (tài chính, ngân hàng, bảo hiểm, giải trí)	2,4	30	5	1,5	36000	900
2	Đất công trình dịch vụ du lịch	42,6	20	3,5	0,7	298200	5964
3	Bãi đỗ xe, bến xe	2,5					
4	Đất cây xanh – thể dục thể thao	9,7	5	1	0,05	4850	
5	Đất đồi núi	208,2					
6	Đất giao thông	17,9					
8	Mặt nước	1,7					
	<b>Tổng</b>	<b>285</b>				<b>339.050</b>	<b>6.864</b>

**Bảng chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật khu vực 3**

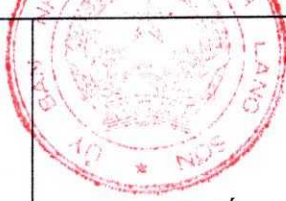
TT	Hạng mục	Diện tích đất (ha)	Mật độ xây dựng	Tầng cao TB	Hệ số sử dụng đất	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	Số người
1	Đất công trình kiểm soát, quản lý	6,15	30	1,5	0,45	27675	554
2	Đất thương mại hàng hoá (tạm nhập, tái xuất, phân phối)	43,26	60	3,5	2,1	784380	2100

3	Đất công trình thương mại dịch vụ (tài chính, ngân hàng, bảo hiểm, giải trí)	6,4	35	5	1,75	112000	2800
4	Đất xúc tiến thương mại	2,15	30	7	2,1	45150	1100
5	Đất cây xanh – thể dục thể thao	1,76	5	1	0,05	880	
6	Đất cây xanh cảnh quan ven sông	7,7	5	1	0,05	3850	
7	Đất đồi núi	138,28					
8	Đất giao thông	21,64					
9	Mặt nước	12,4					
	<b>Tổng đất</b>	<b>238</b>				<b>973.028</b>	<b>6.554</b>

**Bảng chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật khu vực 4**

TT	Hạng mục	Diện tích đất (ha)	Mật độ xây dựng	Tầng cao TB	Hệ số sử dụng đất	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	Số người
1	Đất công trình thương mại dịch vụ (tài chính, ngân hàng, bảo hiểm, giải trí)	4,3	30	5	1,5	64500	1613
2	Đất ở	21,2	30	2	0,6	127200	6360
3	Đất trường học	7,9	15	3	0,45	35550	
4	Đất dịch vụ khu ở	2,7	30	3	0,9	24300	
5	Đất cây xanh – thể dục thể thao	9,6	5	1	0,05	4800	
6	Đất công trình kiểm soát quản lý	4,5	30	1,5	0,45	20250	
7	Đất cây xanh sinh thái	43,6	5	1	0,05	21800	
8	Mặt nước	22,8			0	0	
9	Đất cây xanh cảnh quan ven sông	46,5	5	1	0,05	23250	
10	Đất đồi núi	8,06					
11	Đất giao thông	32,81					
12	Đất bến xe, bãi đỗ	6,8					
	<b>Tổng</b>	<b>210,6</b>				<b>321.650</b>	<b>7.973</b>

Bảng chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật toàn khu



TT	Loại đất	Đất trong khu phi thuế quan			Đất ngoài khu phi thuế quan	Tổng đất	
		Khu vực 1	Khu vực 2	Khu vực 3	Khu vực 4	Diện tích(ha)	Tỉ lệ(%)
1	Đất cơ quan hành chính	1,2				1,2	0,12
2	Đất công trình kiểm soát, quản lý	0,4		6,15	4,5	11,05	1,09
3	Đất thương mại hàng hoá (tạm nhập, tái xuất, phân phối)	6,3		43,26		49,56	4,88
4	Đất công trình thương mại dịch vụ (kho, vận chuyển, phân loại, đóng gói)	4,5				4,5	0,44
5	Đất công trình thương mại dịch vụ (tài chính, ngân hàng, bảo hiểm, giải trí)	14,15	2,4	6,4	4,3	27,25	2,69
6	Đất công trình dịch vụ du lịch	8,15	42,6			50,75	5,00
7	Đất xúc tiến thương mại	6,5		2,1		8,6	0,85
8	Đất cây xanh – thể dục thể thao	6,17	9,7	1,76	9,6	27,23	2,68
9	Đất cây xanh sinh thái				43,6	43,6	4,30
10	Đất cây xanh cảnh quan ven sông			7,7	46,5	54,2	5,34
11	Đất đồi núi	191,46	208,2	138,28	8,06	542,9	53,51
12	Đất giao thông	32,2	17,9	21,64	32,81	104,55	10,30
13	Đất bến xe, bãi đỗ	4,7	2,5		6,8	14	1,38
14	Đất ở				21,2	21,2	2,09

15	Đất trường học				7,9	7,9	0,78
16	Đất an ninh quốc phòng	3,66				3,66	0,36
17	Đất dịch vụ khu ở				2,7	2,7	0,27
18	Mặt nước	1,2	1,7	12,4	22,8	38,1	3,76
19	Đất di tích	1,6				1,6	0,16
<b>Tổng đất</b>		<b>281</b>	<b>285</b>	<b>238</b>	<b>210,8</b>	<b>1.014,6</b>	<b>100</b>

**Bảng tổng hợp khối lượng giao thông**

TT	Danh mục	Chiều rộng mặt cắt (m)				Chiều dài (m)	Diện tích (m <sup>2</sup> )
		Lòng	Hè	Giải phân cách	Lộ giới		
I	Giao thông đối ngoại					7404	359166
1	QL4A	12x2	6x2	5	41	4007	164287
2	TL230A	10,5x2	3x2	1	28	1778	49784
3	Đường đi cửa khẩu	15x2	6x2	15	57	1619	92283
4	Bến xe						52812
II	Giao thông khu vực					36935	827381
1	Đường trục chính						
	Mặt cắt 2'-2'	12x2	8x2	10	50	712	35600
	Mặt cắt 4-4	15	6x2	-	27	5728	154656
	Mặt cắt 4'-4'	15	8x2	-	31	2531	78461
2	Đường liên khu vực						
	Mặt cắt 5-5	12	3x2	-	18	2476	44568
	Mặt cắt 6-6	8	4,5x2	-	17	5956	101252
3	Đường khu vực						
	Mặt cắt 7-7	8	4,5x2	-	17	16986	288762
	Mặt cắt 8-8	6	3x2	-	12	2148	25776
	Mặt cắt 9-9	7,5x2	4,5x2	1,5	25,5	398	10149
4	Bãi đỗ xe						88157
	<b>Tổng cộng</b>					<b>44.339</b>	<b>1.186.547</b>