

ngày 06/01/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật bảo vệ môi trường, Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường, Thông tư số 07/2025/TT-BTNMT ngày 28/02/2025 của Bộ Tài nguyên và Môi trường sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ tài nguyên và môi trường quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật bảo vệ môi trường. Thu gom toàn bộ lượng chất thải sinh hoạt phát sinh và bố trí đủ thùng rác, không đổ bừa bãi rác thải ra môi trường. Ký hợp đồng với đơn vị chuyên trách hút bùn từ nhà vệ sinh di động xử lý nước thải sinh hoạt của công nhân thi công trên công trường trong giai đoạn thi công; hợp đồng đơn vị đủ chức năng vận chuyển chất thải rắn thông thường, CTNH trong cả giai đoạn thi công xử lý theo đúng quy định.

3. Xây dựng, đấu nối và vận hành mạng lưới thu gom, thoát nước mưa, nước thải đảm bảo các yêu cầu về tiêu thoát nước và các điều kiện vệ sinh môi trường trong quá trình thi công xây dựng.

4. Tuân thủ QCVN 26:2010/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về tiếng ồn, QCVN 27:2010/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về độ rung và các quy chuẩn môi trường hiện hành khác có liên quan, đảm bảo các yêu cầu về tiêu thoát nước và các điều kiện vệ sinh môi trường trong quá trình xây dựng đường vận chuyển và tạo mặt bằng thi công ban đầu.

5. Có các biện pháp phù hợp nhằm giảm thiểu tác động của Dự án tới các hoạt động giao thông; cải tạo, nâng cấp các công trình giao thông bị ảnh hưởng bởi việc thực hiện dự án; thực hiện nghiêm túc các yêu cầu về trật tự, an ninh, quốc phòng.

6. Tuân thủ các quy định hiện hành về bảo vệ nguồn nước, khai thác, xả nước thải vào nguồn nước; các quy định về phòng cháy chữa cháy, ứng cứu sự cố, an toàn lao động, rà phá bom mìn, đảm bảo an toàn giao thông và các quy phạm kỹ thuật khác có liên quan trong quá trình thực hiện Dự án nhằm ngăn ngừa, giảm thiểu những rủi ro cho môi trường.

10. Cam kết chịu trách nhiệm đến cùng đối với các sự cố do chủ đầu tư gây ra trong quá trình thi công xây dựng cơ bản của dự án: Dền bù thiệt hại cho người dân và thực hiện các giải pháp khắc phục nếu xảy ra sự cố.

11. Thực hiện định kỳ chế độ quan trắc môi trường nhằm mục đích xác định được các thông số ô nhiễm trên cơ sở đó lập các kế hoạch xử lý kịp thời.

12. Chủ dự án cam kết sẽ xuất trình đầy đủ hồ sơ, bằng chứng việc đã thực hiện đúng các quy định theo yêu cầu của Thông tư 02/2018/TT-BXD ngày 06/02/2018 của Bộ Xây dựng quy định về bảo vệ môi trường trong thi công xây dựng công trình và chế độ báo cáo công tác bảo vệ môi trường ngành xây dựng khi cơ quan chuyên môn về xây dựng có thẩm quyền yêu cầu. Đồng thời, Chủ dự án cam kết sẽ phối hợp với các đơn vị nhà thầu triển khai các quy trình, thủ tục về đầu tư xây dựng theo đúng quy định hiện hành. Cam kết không sử dụng xe vận chuyển quá tải.

- Trong giai đoạn hoạt động:

+ Chủ đầu tư sẽ thực hiện đầy đủ các nội dung đưa ra trong chương trình quản lý và giám sát môi trường;

+ Cam kết thực hiện đúng yêu cầu quan trắc định kỳ và gửi báo cáo quan trắc tới cơ quan nhà nước về BVMT;

+ Xây dựng và duy trì hoạt động liên tục hệ thống xử lý nước thải đảm bảo nước thải sau xử lý đạt QCVN 14:2025/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt.

+ Thu gom và hợp đồng với đơn vị có chức năng vận chuyển và xử lý toàn bộ lượng rác thải sinh hoạt, chất thải nguy hại phát sinh khi vận hành dự án;

+ Thực hiện các biện pháp đảm bảo an toàn về cháy nổ;

+ Thực hiện các biện pháp đảm bảo an toàn về hóa chất;

+ Thường xuyên duy tu, bảo dưỡng và vận hành các trang thiết bị trong khu vực dự án đảm bảo đúng quy trình;

+ Chủ đầu tư cam kết tuân thủ các Tiêu chuẩn/Quy chuẩn về môi trường hiện hành đối với dự án:

✓ QCVN 05:2023/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về chất lượng không khí xung quanh.

✓ QCVN 26:2010/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về tiếng ồn.

✓ QCVN 14:2025/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt.

✓ QCVN 40:2025/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp.

+ Chủ dự án cam kết có giải pháp, lộ trình thực hiện để đảm bảo kể từ ngày 01/01/2027 tiếng ồn, độ rung của dự án phải được xử lý đạt QCVN 26:2025/BTNMT và QCVN 27:2025/BTNMT theo quy định tại Thông tư 01/2025/TT-BTNMT ngày 15/5/2025 của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

+ Chủ đầu tư cam kết đảm bảo nguồn lực về nhân sự, thiết bị và tài chính cho công tác bảo vệ môi trường đối với dự án và cam kết chịu mọi trách nhiệm trước Pháp luật Việt Nam nếu để xảy ra các vấn đề về ô nhiễm môi trường, sự cố môi trường hoặc tác động xấu đến KT-XH của địa phương.

+ Nếu để xảy ra sự cố, rủi ro môi trường trong quá trình thực hiện dự án, Chủ đầu tư cam kết đền bù thỏa đáng cho nhân dân địa phương và khắc phục sự cố, rủi ro môi trường do dự án gây ra.

+ Chủ đầu tư cam kết vận hành thử nghiệm các công trình xử lý chất thải theo quy định tại mục d khoản 8 Điều 31 Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của luật bảo vệ môi trường.

+ Thực hiện đền bù những thiệt hại môi trường do dự án gây ra theo Luật Bảo vệ môi trường và Nghị định số 45/2022/NĐ-CP ngày 07/07/2022 của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực bảo vệ môi trường.

+ Đảm bảo nguồn kinh phí đầu tư xây dựng và vận hành các công trình xử lý môi trường đã cam kết trong báo cáo đề xuất cấp giấy phép môi trường.

+ Thực hiện trách nhiệm bảo vệ môi trường của Chủ dự án, nhà thầu thi công trong thi công công trình xây dựng dự án và theo chế độ báo cáo công tác bảo vệ môi trường ngành xây dựng theo quy định tại Thông tư số 02/2018/TT-BXD ngày 06/02/2018 của Bộ Xây dựng.

+ Chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc xây dựng, thực hiện báo cáo đề xuất cấp giấy phép môi trường và toàn bộ nội dung quyết định phê duyệt của cơ quan.

## PHỤ LỤC



**GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP  
CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN HAI THÀNH VIÊN TRỞ LÊN**

**Mã số doanh nghiệp: 4900887159**

*Đăng ký lần đầu: ngày 28 tháng 04 năm 2022*

*Đăng ký thay đổi lần thứ: 1, ngày 28 tháng 06 năm 2023*

**1. Tên công ty**

Tên công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY TNHH MAI PHA PENINSULA

Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: PENINSULA MAI PHA COMPANY LIMITED

Tên công ty viết tắt: PENINSULA MAI PHA CO.,LTD

**2. Địa chỉ trụ sở chính**

*Số 310, đường Hùng Vương, thôn Rọ Phài, Xã Mai Pha, Thành phố Lạng Sơn, Tỉnh Lạng Sơn, Việt Nam*

Điện thoại: 0989084344

Fax:

Email:

Website:

**3. Vốn điều lệ** 510.000.000.000 đồng

*Bằng chữ: Năm trăm mười tỷ đồng*

**4. Danh sách thành viên góp vốn**

STT	Tên thành viên	Quốc tịch	Địa chỉ liên lạc đối với cá nhân; địa chỉ trụ sở chính đối với tổ chức	Phần vốn góp (VNĐ và giá trị tương đương theo đơn vị tiền nước ngoài, nếu có)	Tỷ lệ (%)	Số Giấy tờ pháp lý của cá nhân; Mã số doanh nghiệp đối với doanh nghiệp; Số Giấy tờ pháp lý của tổ chức	Ghi chú
1	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT	Việt Nam	Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, Phường La Khê, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	357.000.000.000 0	70,000	050044700 4	

2	CÔNG TY TNHH HÀ SƠN	Việt Nam	Số 310, đường Hùng Vương, thôn Rọ Phái, Xã Mai Pha, Thành phố Lạng Sơn, Tỉnh Lạng Sơn, Việt Nam	153.000.000.00 0	30,000	490014227 6
---	------------------------	----------	--	---------------------	--------	----------------

### 5. Người đại diện theo pháp luật của công ty

\* Họ và tên: **ĐỖ QUÝ HẢI**

Giới tính: *Nam*

Chức danh: Chủ tịch hội đồng thành viên

Sinh ngày: *26/03/1969*

Dân tộc: *Kinh*

Quốc tịch: *Việt Nam*

Loại giấy tờ pháp lý của cá nhân: *Thẻ căn cước công dân*

Số giấy tờ pháp lý của cá nhân: *001069026725*

Ngày cấp: *29/04/2021*

Nơi cấp: *Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật  
tự xã hội*

Địa chỉ thường trú: *BT12-08, Khu Đô thị mới Văn Phú, Phường Phú La, Quận Hà  
Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam*

Địa chỉ liên lạc: *BT12-08, Khu Đô thị mới Văn Phú, Phường Phú La, Quận Hà Đông,  
Thành phố Hà Nội, Việt Nam*

**K.T. TRƯỜNG PHÒNG**



**PHÓ TRƯỞNG PHÒNG**

*Phùng Thị Lệ Nhung*

Số: 265/QĐ-UBND

Đông Kinh, ngày 13 tháng 02 năm 2026

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Mai Pha,  
thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500**

**ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG ĐÔNG KINH**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;*

*Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024;*

*Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;*

*Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;*

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29/6/2024;*

*Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 của Chính phủ Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;*

*Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Nghị định 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 của Chính phủ sửa đổi Nghị định 178/2025/NĐ-CP hướng dẫn Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;*

*Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;*

*Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;*

*Căn cứ Quyết định số 236/QĐ-TTg ngày 19/3/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Lạng Sơn thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;*

*Căn cứ Quyết định số 1187/QĐ-UBND ngày 05/8/2010 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Lạng Sơn đến năm 2025, tỷ lệ 1/10.000;*

*Căn cứ Quyết định số 1453/QĐ-UBND ngày 06/9/2022 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu phía Đông Nam thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn;*

*Căn cứ Quyết định số 1845/QĐ-UBND ngày 13/9/2021 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Mai Pha, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500;*

*Theo đề nghị tại Tờ trình số 93/Tr-HP ngày 11/02/2026 của Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát và Công ty TNHH Hà Sơn về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Mai Pha, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 và Báo cáo thẩm định số 33/BC-KTHTĐT ngày 05/02/2026 của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Đông Kinh về Kết quả thẩm định Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Mai Pha, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500.*

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Mai Pha, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 với những nội dung chủ yếu như sau:

### **1. Phạm vi, quy mô và thời hạn lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch**

#### **a) Phạm vi nghiên cứu lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch:**

Theo Quyết định số 1845/QĐ-UBND ngày 13/9/2021 của UBND tỉnh Lạng Sơn, phạm vi nghiên cứu lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Mai Pha có diện tích khoảng 91,73 ha, thuộc địa giới hành chính phường Đông Kinh, tỉnh Lạng Sơn, với ranh giới tiếp giáp cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp sông Kỳ Cùng;
- Phía Nam giáp dự án Khu tái định cư và dân cư Nam thành phố và khu dân cư hiện trạng;
- Phía Đông giáp sông Kỳ Cùng và dân cư hiện trạng;
- Phía Tây giáp sông Kỳ Cùng và dự án Khu tái định cư và dân cư Nam thành phố.

#### **b) Vị trí, quy mô lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch**

- Vị trí: Khu vực điều chỉnh quy hoạch cục bộ gồm 3 vị trí với tổng diện tích 255.199,9m<sup>2</sup>, trong đó:

+ Khu vực 1: nằm ở phía Nam của đồ án có diện tích 148.819,1m<sup>2</sup>, gồm các ô đất: HC-01, HC-02, ô đất từ NOXH-01 đến NOXH-07, các ô đất từ LK-69 đến LK-74, LK-144, ô đất từ TDC-01 đến TDC-04, TH-04, TTYT, ô đất từ CX-73 đến CX-78, CX80, từ CX-83 đến CX-86 và đất giao thông tiếp giáp các ô đất điều chỉnh;

+ Khu vực 2: nằm ở trung tâm của đồ án có diện tích 11.167,4m<sup>2</sup>, gồm ô đất HH-03;

+ Khu vực 3: nằm ở phía Bắc của đồ án có diện tích 95.213,4m<sup>2</sup>, gồm các ô đất CX-01, CX-02, KE-01, HH-01, HH-02 và đất giao thông tiếp giáp các ô đất điều chỉnh.

- Quy mô

- + Tổng diện tích nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch: 91,73 ha (917.304,5m<sup>2</sup>).
- + Tổng diện tích đề xuất điều chỉnh cục bộ: 25,52 ha (255.199,9m<sup>2</sup>).
- + Quy mô dân số: khoảng 15.712 người.

c) Thời hạn của quy hoạch chi tiết: Đến năm 2045.

## 2. Quan điểm, mục tiêu điều chỉnh cục bộ quy hoạch

### a) Quan điểm điều chỉnh cục bộ quy hoạch

- Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết được thực hiện trên cơ sở kế thừa tối đa đồ án quy hoạch đã được phê duyệt tại Quyết định số 1845/QĐ-UBND ngày 13/9/2021 của UBND tỉnh Lạng Sơn, bảo đảm tính thống nhất và không làm thay đổi định hướng phát triển chung của đồ án quy hoạch.

- Các nội dung điều chỉnh cục bộ được nghiên cứu, tổ chức hợp lý, hài hòa với cấu trúc tổng thể không gian khu đô thị; bảo đảm tính đồng bộ về kiến trúc, cảnh quan và phù hợp với định hướng phát triển đô thị theo hướng hiện đại, bền vững.

### b) Mục tiêu lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch

- Bổ sung quỹ đất tái định cư phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định hiện hành; tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc trong công tác giải phóng mặt bằng, tạo điều kiện thuận lợi để Chủ đầu tư triển khai dự án, bảo đảm tiến độ thực hiện.

- Trên cơ sở giữ nguyên cấu trúc giao thông chính và các chức năng sử dụng đất theo đồ án đã được phê duyệt, thực hiện điều chỉnh cơ cấu các loại đất trong nhóm đất dân dụng và đất khác trong phạm vi dân dụng nhằm đáp ứng mục tiêu điều chỉnh; các chỉ tiêu quy hoạch được điều chỉnh, cập nhật phù hợp với quy định hiện hành tại thời điểm lập điều chỉnh, nhiệm vụ do UBND tỉnh giao và hướng dẫn của các cơ quan quản lý chuyên ngành về thiết kế, quy hoạch xây dựng.

- Lâm cơ sở pháp lý lập dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới đồng bộ về cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; tạo môi trường, điều kiện sống ổn định có chất lượng cao cho cư dân đô thị; hình thành khu đô thị mới hiện đại, độc đáo trong thiết kế kiến trúc, tạo điểm nhấn về không gian cảnh quan đô thị; thân thiện với môi trường; khớp nối hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật với khu vực xung quanh.

## 3. Tính chất, chức năng và vai trò

Các tính chất, chức năng và vai trò chính trong Khu đô thị vẫn được giữ nguyên theo đồ án đã được duyệt tại Quyết định số 1845/QĐ-UBND ngày 13/9/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Mai Pha, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500, cụ thể:

- Khu đô thị mới Mai Pha với tính chất là khu đô thị mới phát triển đồng bộ, hiện đại, với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội hoàn chỉnh, bao gồm: Công trình hỗn hợp; khu vui chơi và thể thao giải trí; công trình hành

chính, sự nghiệp; các công trình phúc lợi xã hội (giáo dục, văn hóa); khu đất tín ngưỡng; khu đất quân đội; các khu ở như nhà ở biệt thự; khu vực công viên, vườn hoa và lối xanh; khu nhà ở liền kề; khu vực nhà ở liền kề có kết hợp kinh doanh; khu nhà ở xã hội, khu nhà ở tái định cư với không gian sống hiện đại, văn minh chất lượng cao, khang trang hiện đại, có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, khớp nối hạ tầng kỹ thuật của dự án với các dự án liền kề có liên quan và khu dân cư hiện trạng

- Khu đô thị mới Mai Pha có vai trò quan trọng trong việc hoàn thiện không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị; góp phần chỉnh trang đô thị, nâng cao chất lượng môi trường sống, đáp ứng nhu cầu nhà ở và các dịch vụ đô thị, tạo động lực thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội bền vững của phường Đông Kinh và khu vực lân cận.

#### 4. Các chỉ tiêu dự báo phát triển và các chỉ tiêu quy hoạch

a) Dự báo quy mô dân số khoảng 15.712 người.

b) Các chỉ tiêu quy hoạch điều chỉnh (*Chi tiết tại Phụ lục 01*).

#### 5. Các nội dung điều chỉnh quy hoạch

a) Về quy hoạch sử dụng đất: Bảng so sánh điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất điều chỉnh (*Chi tiết tại Phụ lục 02*).

##### - Khu vực 1

+ Tại vị trí ô đất Nhà ở liền kề có ký hiệu từ LK-69 + LK-74 và Cây xanh mặt nước đơn vị ở có ký hiệu từ CX-83 + CX-86: Điều chỉnh chức năng thành Nhà ở tái định cư, chia lô và sắp xếp lại các ô đất Cây xanh mặt nước đơn vị ở. Từ 114 lô Nhà ở liền kề điều chỉnh thành 120 lô Nhà ở tái định cư. Cơ cấu giao thông giữ nguyên.

+ Tại vị trí các ô đất Trường mầm non (TH-04), Trung tâm y tế (TTYT) và Công cộng đô thị (HC-01): Giảm đất Công cộng đô thị (HC-01), bổ sung diện tích và sắp xếp lại vị trí đất Y tế và Trường mầm non. Cơ cấu giao thông xung quanh ô đất giữ nguyên.

+ Tại vị trí các ô đất Nhà ở xã hội thấp tầng từ NOXH-03 + NOXH-07 và Cây xanh mặt nước đơn vị ở từ CX-74 + CX-76: Điều chỉnh chức năng thành Nhà ở tái định cư, chia lô và sắp xếp lại các ô đất Cây xanh đơn vị ở. Từ 59 lô Nhà ở xã hội điều chỉnh thành 49 lô Nhà ở tái định cư.

+ Tại vị trí các ô đất Nhà ở liền kề LK-144, Nhà ở tái định cư từ TDC-01 + TDC-04, Cây xanh mặt nước đơn vị ở CX-73, CX-77, CX-78, CX-08: Điều chỉnh toàn bộ thành chức năng Nhà ở tái định cư, chia lô và sắp xếp lại các ô đất Cây xanh mặt nước đơn vị ở. Từ 19 lô Nhà ở liền kề và 82 ô Nhà ở tái định cư điều chỉnh thành 101 lô Nhà ở tái định cư.

+ Tại vị trí các lô đất Công cộng đô thị HC-02 và Nhà ở xã hội NOXH-02: Điều chỉnh đường giao thông giữa 02 ô đất trên.

+ Điều chỉnh lô đất HC-02 đất xây dựng UBND thành phố Lạng Sơn (cũ) thành đất xây dựng trụ sở Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn với diện tích giảm từ 27.563,3m<sup>2</sup> xuống 14.718,3m<sup>2</sup>, diện tích còn lại điều chỉnh thành 66 lô

đất nhà ở liền kề từ LK 144 đến LK 149 với diện tích 7.630,5m<sup>2</sup> và 04 lối xanh (CX 95 đến CX98) với diện tích 576m<sup>2</sup>. Lô đất công trình công cộng HC-02 sau điều chỉnh có mật độ xây dựng 40%, chiều cao tầng: 05 tầng (giảm từ 15 tầng xuống 05 tầng) và hệ số sử dụng đất 2,0 lần (giảm từ 6,1 lần xuống 2,0 lần).

+ Tại lô đất NOXH-02, bố trí thêm 22 ô đất Nhà ở tái định cư (TDC-21, TDC-22) với diện tích 1.980m<sup>2</sup> và 01 lối xanh CX 99 với diện tích 144m<sup>2</sup>.

+ Tại lô đất Nhà ở xã hội NOXH-01, NOXH-02: Điều chỉnh giảm mật độ xây dựng tối đa từ 60% xuống 35%, Hệ số sử dụng đất tối đa giảm từ 6,6 lần xuống 3,9 lần.

*(Chi tiết tại Phụ lục số 03)*

- Khu vực 2: Tại lô đất có chức năng Đất hỗn hợp ký hiệu HH-03: bổ sung công trình ngầm *(Chi tiết tại Phụ lục số 04)*.

- Khu vực 3

+ Tại lô đất có chức năng Đất hỗn hợp ký hiệu HH-01, HH-02: Giữ nguyên diện tích, điều chỉnh giảm tầng cao tối đa từ 35 tầng xuống 30 tầng, Hệ số sử dụng đất tối đa giảm từ 18 lần xuống 13 lần (Để đảm bảo hệ số sử dụng đất chung của phần đế và phần tháp không vượt quá 13 lần theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD).

+ Bổ sung cầu bắc qua sông Kỳ Cùng theo định hướng quy hoạch của tỉnh, điều chỉnh đất kề sông và đất cây xanh phù hợp với định hướng cầu qua sông Kỳ Cùng.

*(Chi tiết tại Phụ lục số 05)*

b) Hiệu chỉnh: Hiệu chỉnh thông tin diện tích 54 lô đất, điều chỉnh tổng diện tích 107.685m<sup>2</sup> thành 107.577,2m<sup>2</sup> *(Chi tiết tại Phụ lục số 06)*.

c) Về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan cơ bản giữ nguyên tại đồ án đã được phê duyệt.

d) Thiết kế đô thị điều chỉnh

- Các công trình điểm nhấn: Công trình hỗn hợp (căn hộ ở, văn phòng, thương mại, khách sạn, dịch vụ...) điều chỉnh chiều cao tối đa 30 tầng (điều chỉnh từ 35 tầng xuống 30 tầng); tòa nhà hành chính UBND thành phố Lạng Sơn (cũ) nay là Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn chiều cao tối đa 05 tầng (thay đổi từ 15 tầng xuống 05 tầng) được thiết kế đối diện là một quảng trường cây xanh rộng; tổ hợp các khu nhà ở xã hội có chiều cao 15 tầng; công trình hỗn hợp (văn phòng, thương mại, khách sạn, rạp chiếu phim, dịch vụ...) cao 12 tầng, tạo điểm nhấn không gian kiến trúc cảnh quan cho toàn bộ khu vực đảm bảo quy mô và điểm nhấn không gian, có tính đặc thù riêng và gắn kết với không gian xung quanh.

- Xây thô hoàn thiện mặt ngoài đối với công trình nhà liền kề tại các tuyến đường 60m; 55m; 30m; 19,5m và 19m (thuộc các trục đường cấp khu vực trở lên), số ô đất xây thô hoàn thiện mặt ngoài là 320 căn (giảm từ 330 căn xuống 320 căn), tổng số các ô đất được phân lô bán nền theo quy định là 1.709 ô (giảm từ 1.769 ô xuống 1.709 ô), thực hiện ban hành mẫu thiết kế điển hình theo quy hoạch đã phê duyệt.

d) Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Bổ sung ranh giới, phạm vi và các chỉ tiêu xây dựng phần công trình ngầm cho các lô đất hỗn hợp HH-01, HH-01, HH-03 và các lô đất nhà ở xã hội NOXH-01, NOXH-02 (Chi tiết tại Phụ lục 07).

- Quy hoạch giao thông: Các tuyến đường giao thông chính giữ nguyên theo hồ sơ Quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt. Bổ sung 02 tuyến đường nội bộ mặt cắt 8-8 tại khu vực khu đất HC-02 với tổng chiều dài khoảng 262m, có lộ giới B-13m.

- Quy hoạch cấp nước: Điều chỉnh tổng nhu cầu dùng nước của toàn dự án từ 6.663m<sup>3</sup>/ngđ xuống 6.474m<sup>3</sup>/ngđ. Bổ sung tuyến đường ống cấp nước D110, D63, trụ cứu hoả khu vực khu đất HC-02 và khu đất NOXH-02 đảm bảo đủ cấp nước cho toàn khu vực điều chỉnh.

- Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng: Điều chỉnh tổng nhu cầu dùng điện của toàn dự án từ 36.448kVA xuống 34.334kVA. Điều chỉnh lại mạng lưới cấp điện theo phương án tổng mặt bằng điều chỉnh. Điều chỉnh công suất và vị trí trạm biến áp TBA-14 từ 4x1250kVA thành 1500kVA cấp điện cho các khu đất liền kề từ LK-144 đến LK- 149 và khu đất HC-02. Vị trí trạm biến áp được đặt trong lô đất HC-02, vị trí chính xác sẽ được xác định trong các giai đoạn sau để phù hợp với việc bố trí kiến trúc công trình và hiệu quả đầu tư. Giữ nguyên công suất trạm biến áp TBA-12 công suất 3x1250kVA cấp điện cho các khu đất TDC-20 và NOXH-02.

- Quy hoạch thông tin liên lạc: Điều chỉnh tổng nhu cầu thông tin liên lạc của toàn dự án từ 14.026 Line xuống 13.030 Line.

- Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn: Điều chỉnh tổng nhu cầu thoát nước thải của toàn dự án từ 5.022m<sup>3</sup>/ngđ xuống 4.871m<sup>3</sup>/ngđ. Quy hoạch hệ thống đường công thoát nước thải từ các khu nhà liền kề từ LK-145 đến LK-149 về trạm XLNT với công suất khoảng 460m<sup>3</sup>/ngđ. Điều chỉnh lượng rác thải phát sinh của toàn dự án từ 21,20 tấn/ngđ xuống: 13.523 người x 1,3kg = 17,58 tấn/ngđ.

e) Các giải pháp tái định cư

Bố trí các lô đất tái định cư ở phía Nam khu đô thị với tổng diện tích 30.841,7m<sup>2</sup> (tăng từ 12.015,m<sup>2</sup> lên 30.841,7m<sup>2</sup>), gồm có 350 ô đất (tăng từ 140 ô đất lên 350 ô đất), mỗi ô từ 84m<sup>2</sup>/ô đến 129,5m<sup>2</sup>/ô, trong quá trình triển khai lập dự án nếu có phát sinh số hộ tái định cư vượt quy mô trong đồ án quy hoạch chi tiết, Nhà đầu tư có trách nhiệm xem xét bố trí thêm quỹ đất tái định cư tại các quỹ đất nhà ở liền kề trong dự án đảm bảo cung ứng đủ quỹ đất bố trí tái định cư cho các hộ, cá nhân có đất ở bị thu hồi bởi dự án đầu tư.

6. Các nội dung khác không điều chỉnh, được giữ nguyên theo Quyết định số 1845/QĐ-UBND ngày 13/9/2021 của UBND tỉnh Lạng Sơn.

**Điều 2. Tổ chức thực hiện**

1. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường có trách nhiệm:

- Tham mưu UBND phường Đông Kinh tổ chức công bố công khai quy hoạch.

- Tiếp nhận, quản lý hồ sơ, tài liệu được giao và quản lý thực hiện các nội dung: không gian, kiến trúc cảnh quan, sử dụng đất, xây dựng hệ thống công trình hạ tầng và không gian ngầm.

- Cập nhật các nội dung đồ án quy hoạch chi tiết vào các đồ án quy hoạch đô thị có liên quan.

2. Liên danh Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát và Công ty TNHH Hà Sơn (Nhà đầu tư) có trách nhiệm bàn giao hồ sơ, tài liệu điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết được phê duyệt cho UBND phường Đông Kinh để quản lý theo quy định.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng HĐND - UBND phường; Trưởng các Phòng: Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị; Văn hoá - Xã hội; Người đại diện theo pháp luật của Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát và Công ty TNHH Hà Sơn chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này/.

*Nơi nhận:*

- Như điều 4;
- UBND tỉnh (b/c);
- Các Sở: XD, NNMT, TC;
- BQL KKTCK Đông Đing-Lạng Sơn;
- TT HĐND phường;
- CT, các PCT UBND phường;
- Phòng KTHTĐT (10 bản);
- Trang TTĐT phường;
- Lưu: VT.

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



Đinh Bằng Sơn



**Phụ lục 01: Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu**  
(Kèm theo Quyết định số: 265/QĐ-UBND ngày 13/02/2026 của UBND phường Đông Kinh)

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu yêu cầu	Chỉ tiêu quy hoạch đã phê duyệt	Chỉ tiêu quy hoạch sau điều chỉnh
1	2	3	4	5	6
I	<b>Chỉ tiêu MDXD, tầng cao trung bình</b>				
1.1	<b>Chỉ tiêu đất đơn vị ở</b>				
*	Trạm Y tế	m <sup>2</sup> /Trạm	≥500	958,3	973,3
*	Trung tâm văn hóa thể dục thể thao	m <sup>2</sup>	≥5.000	5.543	5.543
*	Đất cây xanh đơn vị ở	m <sup>2</sup> /ng	≥2	3,01	3,2
*	Đất trường mầm non	m <sup>2</sup> /1 cháu	≥12	≥12	14,5
*	Đất trường tiểu học	m <sup>2</sup> /1 học sinh	≥10	≥10	10,4
*	Đất trường trung học cơ sở	m <sup>2</sup> /1 học sinh	≥10	≥10	10,4
*	Đất nhà ở xã hội	%/quỹ đất ở	≥20%	≥20%	20,10%
1.2	<b>Mật độ xây dựng</b>				
*	Đất ở thấp tầng (nhà ở liên kế, biệt thự, nhà ở liên kế kết hợp kinh doanh, nhà ở xã hội thấp tầng, nhà tái định cư)	%	40 - 100	40 - 100	40 - 100
*	Đất nhà ở xã hội cao tầng	%	≤ 60	≤ 60	≤ 60
*	Đất hỗn hợp (căn hộ ở, văn phòng, thương mại, khách sạn, rạp chiếu phim, dịch vụ...)	%	≤ 60	≤ 60	≤ 60
*	Đất giáo dục (trường học)	%	≤ 40	≤ 40	≤ 40

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu yêu cầu	Chỉ tiêu quy hoạch đã phê duyệt	Chỉ tiêu quy hoạch sau điều chỉnh
I	2	3	4	5	6
*	Đất công cộng hành chính (UBND thành phố, UBND phường)	%	≤ 40	≤ 40	≤ 40
*	Đất công cộng đơn vị ở (nhà văn hóa, y tế...)	%	≤ 40	≤ 40	≤ 40
1.3	<b>Tầng cao tối đa</b>				
*	Đất ở thấp tầng nhà ở liên kế	Tầng	5-7	5-7	5-7
*	Đất ở thấp tầng biệt thự	Tầng	3	3	3
*	Đất ở thấp tầng nhà tái định cư	Tầng	4	4	4
*	Đất nhà ở xã hội cao tầng	Tầng	15	15	15
*	Đất hỗn hợp (căn hộ ở, văn phòng, thương mại, khách sạn, rạp chiếu phim, dịch vụ...)	Tầng	12-35	12-35	12-30
*	Đất giáo dục (trường học)	Tầng	3-4	3-4	3-4
*	Đất công cộng hành chính	Tầng	15	15	15
*	Đất công cộng đơn vị ở (nhà văn hóa, y tế...)	Tầng	1	1	1
*	Đất tôn giáo tín ngưỡng	Tầng	2	2	2
II	<b>Chỉ tiêu hạ tầng XH</b>				
2.1	Chỉ tiêu sử dụng trường mầm non	Chỗ/1000 dân	50	50	50
2.1	Chỉ tiêu sử dụng trường tiểu học	Chỗ/1000 dân	65	65	65
2.1	Chỉ tiêu sử dụng trường THCS	Chỗ/1000 dân	55	55	55
III	<b>Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật</b>				

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu yêu cầu	Chỉ tiêu quy hoạch đã phê duyệt	Chỉ tiêu quy hoạch sau điều chỉnh
1	2	3	4	5	6
1	<b>Cấp nước</b>				
*	Cấp nước sinh hoạt	L/ng,ngđ	200	200	200
*	Nước cho công trình hỗn hợp, công cộng, dịch vụ, NOXH cao tầng, quân đội.	L/m <sup>2</sup> sản,ngđ	2	2	2
*	Nước trường học	L/học sinh, ngđ	20	20	20
*	Nước nhà trẻ, mẫu giáo	L/cháu,ngđ	75	75	75
*	Nước rửa đường, bãi đỗ xe	L/m <sup>2</sup> ,ngđ	0,5	0,5	0,5
*	Nước tưới cây xanh, TĐTT, HIKT	L/m <sup>2</sup> ,ngđ	3	3	3
*	Nước dự phòng	% tổng nước cấp	15%	15%	15%
*	Nước phòng cháy chữa cháy (Lưu lượng cho 1 đám cháy với số dân 16.313 người).	Lít /giây	15	15	15
2	<b>Cấp điện</b>				
*	Nhà ở liền kề	kW/hộ	5	5	5
*	Nhà ở biệt thự	kW/hộ	8	8	8
*	Đất nhà ở xã hội thấp tầng	kW/hộ	5	5	5
*	Đất nhà ở xã hội cao tầng	kW/bộ	5	5	5
	Khu hỗn hợp				
*	- Sản thương mại	kW/m <sup>2</sup> sản	0,03	0,03	0,03
	- Sản ở	kW/hộ	5	5	5
*	Đất dịch vụ công cộng	kW/m <sup>2</sup> sản	0,03	0,03	0,03

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu yêu cầu	Chỉ tiêu quy hoạch đã phê duyệt	Chỉ tiêu quy hoạch sau điều chỉnh
1	2	3	4	5	6
*	Chiếu sáng giao thông, bãi đỗ xe	W/m <sup>2</sup>	1	1	1
*	Chiếu sáng công viên, vườn hoa, TDĐT	W/m <sup>2</sup>	0,5	0,5	0,5
*	Đất trường mầm non	kW/cháu	0,2	0,2	0,2
*	Đất trường Tiểu học	kW/hs	0,15	0,15	0,15
*	Đất trường THCS	kW/hs	0,15	0,15	0,15
3	<b>Thoát nước thải</b>				
*	Thoát nước thải sinh hoạt	% nước cấp sinh hoạt của đối tượng tương ứng	100%	100%	100%
*	Thoát nước thải CC, dịch vụ	% nước cấp sinh hoạt của đối tượng tương ứng	100%	100%	100%
*	Hệ số điều hòa	Lần	1,2	1,2	1,2
4	<b>Vệ sinh môi trường</b>				
*	Tiêu chuẩn thải rác sinh hoạt	Kg/ng,ngđ	1,3	1,3	1,3
5	<b>Thoát nước mưa</b>		Tần suất P=2-5	Tần suất P=2-5	Tần suất P=2-5
6	<b>Thông tin liên lạc</b>				
*	Nhà ở thấp tầng: biệt thự, liên kế, NOXH thấp tầng, nhà ở TĐC.	thuê bao/hộ	2	2	2

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu yêu cầu	Chỉ tiêu quy hoạch đã phê duyệt	Chỉ tiêu quy hoạch sau điều chỉnh
1	2	3	4	5	6
*	Đất công cộng thành phố: UBND phường, UBND thành phố.	Line/100m2 sân	1	1	1
*	Đất công trình tín ngưỡng	Line/100m2 sân	1	1	1
*	Đất quốc phòng – an ninh	Line/100m2 sân	1	1	1
*	Đất công cộng đơn vị ở: NVH, TTYT.	Line/100m2 sân	1	1	1
*	Đất giáo dục: Trường mầm non, tiểu học, THCS	Line/100m2 sân	1	1	1
*	Đất NOXH cao tầng	thuê bao/căn	2	2	2
*	Đất Hỗn hợp	Line/100m2 sân	1	1	1
	- Sân thương mại	thuê bao/căn	2	2	2
	- Sân nhà ở				
*	Đất Hạ tầng kỹ thuật	Line/100m2 sân	1	1	1
*	Tỷ lệ phủ sóng thông tin di động trên dân số		100%	100%	1
7	Đất giao thông, bãi đỗ xe				
*	Chỉ tiêu đỗ xe:				
	- Nhà ở thấp tầng	Chỗ/hộ	1 chỗ	1 chỗ	1 chỗ
	- Hỗn hợp, Văn phòng, thương mại, dịch vụ .....		QCVN 01:2021/BXD	QCVN 01:2019/BXD	QCVN 01:2021/BXD

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu yêu cầu	Chỉ tiêu quy hoạch đã phê duyệt	Chỉ tiêu quy hoạch sau điều chỉnh
1	2	3	4	5	6
	- Nhà ở cao tầng		QCVN 04:2021/BXD	QCVN 04:2019/BXD	QCVN 04:2021/BXD
	- Khách vãng lai	m <sup>2</sup> / % dân số	2,5m <sup>2</sup> /người/20%	2,5m <sup>2</sup> /người/20%	2,5m <sup>2</sup> /người/20%
	- Khách vãng lai	m <sup>2</sup> / % dân số	2,5m <sup>2</sup> /người/20%	2,5m <sup>2</sup> /người/20%	2,5m <sup>2</sup> /người/20%

Phụ lục 02: Bảng so sánh điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất điều chỉnh  
(Kèm theo Quyết định số: 265/QĐ-UBND ngày 13/02/2026 của UBND phường Đống Kinh)

STT	Chức năng đất	Đồ án đã phê duyệt				Đồ án sau điều chỉnh				Chênh lệch diện tích (m <sup>2</sup> )
		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Số lô thấp tầng	Dân số (người)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Số lô thấp tầng	Dân số (người)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
A	ĐẤT DẪN DỤNG	801.076,3	87,33			801.467,0	87,37			390,7
1	Đất công cộng đô thị	28.976,8	3,16			14.718,3	1,60			-14.258,5
2	Đất cây xanh đô thị	44.728,2	4,88			43.282,3	4,72			-1.445,9
3	Đất bãi đỗ xe	9.217,9	1,00			9.217,9	1,00			0,0
4	Đất đơn vị ở	718.153,4	78,29			734.248,5	80,04			16.095,1
4.1	Đất công cộng đơn vị ở	1.875,5	0,20			1.890,5	0,21			15,0
a	Nhà văn hóa (Sinh hoạt cộng đồng)	917,2	0,10			917,2	0,10			0,0
b	Đất xây dựng trạm y tế	958,3	0,10			973,3	0,11			15,0
4.2	Đất trường học	29.625,8	3,23			31.024,4	3,38			1.398,6
a	Trường mầm non	10.027,5	1,09			11.426,1	1,25			1.398,6
b	Trường Tiểu học	10.630,7	1,16			10.630,7	1,16			0,0
c	Trường Trung học cơ sở	8.967,6	0,98			8.967,6	0,98			0,0
4.3	Đất thể dục thể thao	5.543,0	0,60			5.543,0	0,60			0,0
4.4	Đất cây xanh mặt nước đơn vị ở	49.094,5	5,35			49.735,2	5,42			640,7
4.5	Đất ở mới	337.389,3	36,78	2.298	13.278	346.467,3	37,77	2.379	13.520	9.078,0
a	Đất nhà ở liên kế	174.072,8	51,59	1.692	5.922	168.986,5	18,42	1.622	5.677	-5.086,3
b	Đất nhà ở biệt thự	83.223,5	24,67	407	1.425	83.224,9	9,37	407	1.425	1,4
c	Đất nhà ở xã hội	68.077,1	20,18	59	5.441	63.414,2	6,91	0	5.194	-4.662,9
d	Đất nhà ở tái định cư	12.015,9	3,56	140	490	30.841,7	3,36	350	1.225	18.825,8
4.6	Đất giao thông	294.625,3	32,12			299.588,1	32,66			4.962,8
B	ĐẤT KHÁC TRONG PHẠM VI DẪN DỤNG	24.173,9	2,64			24.173,9	2,64			0,0
1	Đất hỗn hợp	24.173,9	2,64		3.035	24.173,9	2,64		2.192	0,0

STT	Chức năng đất	Đồ án đã phê duyệt				Đồ án sau điều chỉnh				Chênh lệch diện tích (m <sup>2</sup> )
		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Số lô thấp tầng	Dân số (người)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Số lô thấp tầng	Dân số (người)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
C	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	92.054,3	10,04			91.663,6	9,99			-390,7
1	Đất tôn giáo tín ngưỡng	1.113,3	0,12			1.113,3	0,12			0,0
2	Đất quốc phòng an ninh	28.986,9	3,16			28.986,9	3,16			0,0
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	10.107,2	1,10			10.107,2	1,10			0,0
4	Đất kê sông Kỳ Càng	51.846,9	5,65			51.456,2	5,61			-390,7
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>917.304,5</b>	<b>100,00</b>		<b>16.313</b>	<b>917.304,5</b>	<b>100,00</b>		<b>15.712</b>	<b>0,0</b>



STT	Chức năng đất	Kí hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (tần)	Kí hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (tần)	No sàn Diện tích (m <sup>2</sup> )
J	2	3	4	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 85	148,0				CX - 85	148,0				0,0
	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 86	148,0				CX - 86	148,0				0,0
	Đất cây xanh đơn vị ở						CX - 95	144,0				144,0
	Đất cây xanh đơn vị ở						CX - 96	144,0				144,0
	Đất cây xanh đơn vị ở						CX - 97	144,0				144,0
	Đất cây xanh đơn vị ở						CX - 98	144,0				144,0
	Đất cây xanh đơn vị ở						CX - 99	144,0				144,0
2.4	Đất ở mới		87.717,5					96.818,5				9.101,0
2.4.1	Đất nhà ở liền kề		12.692,0				LK	7.630,5				-5.061,5
	Đất nhà ở liền kề	LK - 69	2.072,0	98	5	5,2	LK - 69					-2.072,0
	Đất nhà ở liền kề	LK - 70	2.072,0	98	5	5,2	LK - 70					-2.072,0
	Đất nhà ở liền kề	LK - 71	1.419,6	95	5	5,0	LK - 71					-1.419,6
	Đất nhà ở liền kề	LK - 72	2.040,6	98	5	5,2	LK - 72					-2.040,6
	Đất nhà ở liền kề	LK - 73	2.040,6	98	5	5,2	LK - 73					-2.040,6
	Đất nhà ở liền kề	LK - 74	1388,9	95	5	5,0	LK - 74					-1.388,9
	Đất nhà ở liền kề	LK - 144	1.658,2	100	4	4,5	LK - 144	1.522,0	85	5	4,5	-136,2
	Đất nhà ở liền kề						LK - 145	1.296,0	85	5	4,5	1.296,0
	Đất nhà ở liền kề						LK - 146	992,0	85	5	4,5	992,0
	Đất nhà ở liền kề						LK - 147	1.545,0	85	5	4,5	1.545,0
	Đất nhà ở liền kề						LK - 148	1.296,0	85	5	4,5	1.296,0
	Đất nhà ở liền kề						LK - 149	979,5	85	5	4,5	979,5
2.4.2	Đất nhà ở xã hội		68.077,1					63.414,2				-4.662,9
	Nhà ở xã hội cao tầng	NOXH-01	33.283,1	60	15	6,6	NOXH-01	33.283,1	35	15	5,9	0,0
	Nhà ở xã hội cao tầng	NOXH-02	30.635,6	60	15	6,6	NOXH-02	30.131,7	35	15	5,9	-504,5
	Nhà ở xã hội thấp tầng	NOXH-03	861,1	86	3	2,0						-861,1
	Nhà ở xã hội thấp tầng	NOXH-04	840,0	86	3	2,0						-840,0





Phụ lục 05: Bảng so sánh chi tiết quy hoạch sử dụng đất (khu vực 3)

(Kèm theo Quyết định số: 265/QĐ-UBND ngày 13/02/2026 của UBND phường Đồng Khởi)

STT	Chức năng đất	Đồ án đã phê duyệt						Đồ án sau điều chỉnh						So sánh Diện tích (m <sup>2</sup> )
		Kí hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Kí hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)			
1	2	3	4	6	7	8	9	10	11	12	13	14	0	
	Tổng		95.213,4					95.213,4						
1	Đất cây xanh đô thị		32.405,4					30.959,7			-	-1.446		
	Đất cây xanh đô thị	CX-01	23.127,9	5	1	0,1	CX-01	22.967,2	5	1	0,1	-161		
	Đất cây xanh đô thị	CX-02	9.277,5	5	1	0,1	CX-02	7.992,5	5	1	0,1	-1.285		
2	Đất giao thông		7.324,3					9.156,2				1.831,9		
3	Đất hỗn hợp		13.006,5					13.006,5				0		
	Đất hỗn hợp (căn hộ ở, văn phòng, thương mại, khách sạn, dịch vụ...)	HH - 01	6.437,6	60	35	18,0	HH - 01	6.437,6	60	30	13,0	0		
	Đất hỗn hợp (căn hộ ở, văn phòng, thương mại, khách sạn, dịch vụ...)	HH - 02	6.568,9	60	35	18,0	HH - 02	6.568,9	60	30	13,0	0		
4	Đất kê sùng Kỳ Cùng		42.477,2					42.091,0				-386		
	Đất kê sùng Kỳ Cùng	KE - 01	42.477,2				KE - 01	42.091,0				-386		



**Phụ lục 06: Bảng hiệu chỉnh diện tích các lô đất**

*(Kèm theo Quyết định số: 265/QĐ-UBND ngày 13/02/2026 của UBND phường Đông Kinh)*

STT	Chức năng đất	Kí hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )		So sánh Diện tích (m <sup>2</sup> )
			Đồ án đã phê duyệt	Đính chính số liệu	
1	2	3	4	5	6
1	Đất cây xanh đô thị	CX-62	5.800,7	5.800,5	-0,2
2	Đất cây xanh đơn vị ở	CX - 93	982,0	902,0	-80,0
3	Đất nhà ở liền kề		44.425,1	44400,2	-24,9
	Đất nhà ở liền kề	LK - 07	840,8	840,7	-0,1
	Đất nhà ở liền kề	LK - 08	755,9	755,8	-0,1
	Đất nhà ở liền kề	LK - 16	796,5	796,3	-0,2
	Đất nhà ở liền kề	LK - 24	418,2	418,3	0,1
	Đất nhà ở liền kề	LK - 25	972,0	972,1	0,1
	Đất nhà ở liền kề	LK - 26	874,0	874,1	0,1
	Đất nhà ở liền kề	LK - 39	729,0	728,9	-0,1
	Đất nhà ở liền kề	LK - 40	1.513,9	1.511,4	-2,5
	Đất nhà ở liền kề	LK - 41	657,5	659,3	1,8
	Đất nhà ở liền kề	LK - 49	2.061,2	2.061,4	0,2
	Đất nhà ở liền kề	LK - 51	2.108,0	2.108,2	0,2
	Đất nhà ở liền kề	LK - 52	1.334,0	1.333,7	-0,3
	Đất nhà ở liền kề	LK - 55	2.018,0	2.018,2	0,2
	Đất nhà ở liền kề	LK - 57	1.700,0	1.699,8	-0,2
	Đất nhà ở liền kề	LK - 58	1.700,0	1.699,8	-0,2
	Đất nhà ở liền kề	LK - 61	2.154,8	2.154,2	-0,6
	Đất nhà ở liền kề	LK - 62	2.154,8	2.154,4	-0,4
	Đất nhà ở liền kề	LK - 67	719,2	718,7	-0,5
	Đất nhà ở liền kề	LK - 68	690,4	689,9	-0,5
	Đất nhà ở liền kề	LK - 75	848,7	849,0	0,3
	Đất nhà ở liền kề	LK - 76	980,9	978,9	-2,0
	Đất nhà ở liền kề	LK - 83	656,2	656,1	-0,1
	Đất nhà ở liền kề	LK - 84	683,1	683,0	-0,1
	Đất nhà ở liền kề	LK - 85	1004,6	993,9	-10,7
	Đất nhà ở liền kề	LK - 86	684,4	677,2	-7,2

STT	Chức năng đất	Kí hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )		So sánh Diện tích (m <sup>2</sup> )
			Đồ án đã phê duyet	Đính chính số liệu	
1	2	3	4	5	6
	Đất nhà ở liền kề	LK - 90	805,5	802,7	-2,8
	Đất nhà ở liền kề	LK - 91	1.014,1	1.015,4	1,3
	Đất nhà ở liền kề	LK - 107	1.833,4	1.832,7	-0,7
	Đất nhà ở liền kề	LK - 115	752,0	752,5	0,5
	Đất nhà ở liền kề	LK - 116	676,0	676,3	0,3
	Đất nhà ở liền kề	LK - 117	1.052,2	1.052,1	-0,1
	Đất nhà ở liền kề	LK - 125	840,8	840,7	-0,1
	Đất nhà ở liền kề	LK - 126	1.708,4	1.708,9	0,5
	Đất nhà ở liền kề	LK - 129	1.708,4	1.708,9	0,5
	Đất nhà ở liền kề	LK - 130	1.470,3	1.469,2	-1,1
	Đất nhà ở liền kề	LK - 134	595,0	594,4	-0,6
	Đất nhà ở liền kề	LK - 136	2.208,8	2.209,2	0,4
	Đất nhà ở liền kề	LK - 143	704,0	703,9	-0,1
<b>4</b>	<b>Đất nhà ở biệt thự</b>		<b>52.730,4</b>	<b>52.731,8</b>	<b>1,4</b>
	Đất nhà ở biệt thự	BT - 04	6.095,2	6.094,5	-0,7
	Đất nhà ở biệt thự	BT - 05	3.431,9	3.431,7	-0,2
	Đất nhà ở biệt thự	BT - 06	3.648,0	3.649,2	1,2
	Đất nhà ở biệt thự	BT - 07	3.097,4	3.098,3	0,9
	Đất nhà ở biệt thự	BT - 08	2.041,6	2.042,1	0,5
	Đất nhà ở biệt thự	BT - 09	9.097,6	9.098,1	0,5
	Đất nhà ở biệt thự	BT - 10	3.654,4	3.651,7	-2,7
	Đất nhà ở biệt thự	BT - 12	5.405,5	5.406,8	1,3
	Đất nhà ở biệt thự	BT - 17	5.418,4	5.415,7	-2,7
	Đất nhà ở biệt thự	BT - 18	7.182,4	7.175,2	-7,2
	Đất nhà ở biệt thự	BT - 19	3.658,0	3.668,5	10,5
<b>5</b>	<b>Đất nhà ở xã hội</b>		<b>3.053,6</b>	<b>3.054,0</b>	<b>0,4</b>
	Đất nhà ở tái định cư	TDC - 05	1.526,8	1.526,4	-0,4
	Đất nhà ở tái định cư	TDC - 07	1.526,8	1.527,6	0,8
<b>6</b>	<b>Đất kênh sông Kỳ Cùng</b>		<b>693,2</b>	<b>688,7</b>	<b>-4,5</b>
	Đất kênh sông Kỳ Cùng	KE - 02	693,2	688,7	-4,5
	<b>Tổng cộng:</b>	<b>54 lô đất</b>	<b>107.685,0</b>	<b>107.577,2</b>	

**Phụ lục 07: Bảng thống kê chỉ tiêu sử dụng đất công trình ngầm**

(Kèm theo Quyết định số: 265/QĐ-UBND ngày 13/02/2026 của UBND phường Đông Kinh)

STT	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu	Diện tích m <sup>2</sup>	Tầng hầm tối đa tầng	Mật độ XD %	Diện tích XD tối đa m <sup>2</sup>	Tổng diện tích sàn m <sup>2</sup>
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
1	Công trình ngầm	HH-01	6.437,6	3	100,0	6.437,6	19.312,8
2	Công trình ngầm	HH-02	6.568,9	3	100,0	6.568,9	19.706,7
3	Công trình ngầm	HH-03	11.167,4	3	100,0	11.167,4	33.502,2
4	Công trình ngầm	NOXH-01	33.283,1	1	40,0	13.313,2	13.313,2
5	Công trình ngầm	NOXH-02	30.131,1	1	40,0	12.052,4	12.052,4



ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH LẠNG SƠN

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

Số: 140/QĐ-UBND

Lạng Sơn, ngày 21 tháng 01 năm 2020

### QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt kết quả lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện dự án  
Khu đô thị mới Mai Pha, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn

### CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 26/11/2013;

Căn cứ Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 2280/QĐ-UBND ngày 08/11/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kết quả sơ tuyển lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị mới Mai Pha, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn;

Căn cứ Quyết định số 1064/QĐ-UBND ngày 07/6/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị mới Mai Pha, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn;

Căn cứ Quyết định số 1195/QĐ-UBND ngày 03/7/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt Hồ sơ mời thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị mới Mai Pha, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn;

Căn cứ Quyết định số 2374/QĐ-UBND ngày 05/12/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt danh sách Nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật thực hiện dự án Khu đô thị mới Mai Pha, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo thẩm định số 16/BC-SKHĐT ngày 17/01/2020,

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt kết quả lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị mới Mai Pha, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn như sau:

1. Tên dự án: Khu đô thị mới Mai Pha, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

2. Mục tiêu dự án: Tạo quỹ đất phục vụ nhu cầu nhà ở, tái định cư cho các dự án trên địa bàn thành phố, hình thành khu đô thị mới hiện đại, độc đáo trong thiết kế kiến trúc và không gian cảnh quan đô thị.

3. Quy mô dự án: Xây dựng khu đô thị với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ theo quy hoạch; quy mô dân số: 9.621 người; diện tích đất sử dụng: 91,73 ha; trong đó nhà ở liền kề 2.457 hộ, nhà ở biệt thự 264 hộ, nhà tái định cư 119 hộ, nhà ở xã hội 152 hộ thấp tầng theo kiểu chia lô và khoảng 2.100 căn hộ ở xã hội cao tầng.

4. Tên Nhà đầu tư trúng thầu: Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát và Công ty TNHH Hà Sơn.

5. Thời gian khởi công, hoàn thành dự án: 06 năm.

6. Địa điểm thực hiện dự án: Thôn Khôn Khuyến và thôn Pó Đũa, xã Mai Pha, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

Phạm vi ranh giới thực hiện dự án: Phía Bắc giáp sông Kỳ Cùng; phía Nam giáp dự án Khu tái định cư và dân cư Nam thành phố và khu dân cư hiện trạng; phía Đông giáp sông Kỳ Cùng và khu dân cư hiện trạng; phía Tây giáp sông Kỳ Cùng và dự án Khu tái định cư và dân cư Nam thành phố.

7. Tổng chi phí thực hiện dự án (không bao gồm chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng): 2.894.261 triệu đồng.

8. Giá trị nộp ngân sách nhà nước: 20.000 triệu đồng.

#### **Điều 2. Trách nhiệm cơ quan liên quan**

1. Sở Xây dựng có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với cơ quan liên quan thực hiện các công việc tiếp theo của dự án và đăng tải thông tin về kết quả lựa chọn Nhà đầu tư theo quy định của pháp luật.

2. Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát và Công ty TNHH Hà Sơn triển khai thực hiện dự án theo quy định tại hợp đồng, tuân thủ pháp luật về đầu tư, xây dựng, nhà ở và pháp luật khác có liên quan.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Chủ tịch UBND thành phố Lạng Sơn, Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát và Công ty TNHH Hà Sơn chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

#### **Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các PCVP UBND tỉnh, các phòng CM, TH-CB;
- Lưu: VT, KTN (HVT) 3

KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH



Hồ Tiến Thiệu

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH LẠNG SƠN**

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

Số: 1845 /QĐ-UBND

Lạng Sơn, ngày 13 tháng 9 năm 2021

### **QUYẾT ĐỊNH**

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

### **ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;*

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

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;*

*Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Quyết định số 401/QĐ-UBND ngày 27/01/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Mai Pha, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn tỷ lệ 1/500;*

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

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

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

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

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

4. Phạm vi ranh giới, quy mô quy hoạch

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

- Phía Bắc giáp sông Kỳ Cùng.

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

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

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

b) Quy mô

- Diện tích lập quy hoạch: 91,73ha (917.304,5 m<sup>2</sup>).

- Dân số khoảng: 16.313 người.

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

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

7. Nội dung quy hoạch chi tiết:

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

(Chi tiết tại Phụ lục 1 kèm theo)

7.2. Quy hoạch sử dụng đất

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

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

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

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

### 7.3. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

#### a) Tổ chức không gian

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

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

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

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

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

#### b) Thiết kế đô thị

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

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

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

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

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

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

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

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

## 8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

### 8.1. Quy hoạch giao thông:

#### a) Các tuyến giao thông:

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Các nút giao thông:

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

c) Giao thông tĩnh:

- Bãi đỗ xe khách vãng lai: quy mô bãi đỗ xe được tính bằng 20% dân số trong dự án ( $20\% \cdot 16.313$  người) = 3.262 người; diện tích > 8.155m<sup>2</sup>.
- Bãi đỗ xe công trình: diện tích đỗ xe của công trình được thiết kế, tính toán đảm bảo tuân thủ quy định của quy chuẩn xây dựng Việt Nam, cụ thể:
  - + Đối với các khu đất: hỗn hợp; nhà ở xã hội cao tầng; đất trụ sở, cơ quan hành chính bố trí chỗ đỗ xe trong tầng hầm hoặc một phần diện tích trên mặt đất trong khuôn viên của ô đất;
  - + Đối với các khu đất trường học, trụ sở UBND phường; nhà văn hóa, đất y tế; đất thể dục thể thao, cây xanh, được bố trí chỗ đỗ xe trong khuôn viên của ô đất;
  - + Nhu cầu đỗ xe nhà ở thấp tầng được bố trí tại bản thân công trình và kết hợp với khu đất công cộng và các bãi đỗ xe tập trung.

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

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

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

## 8.2. Quy hoạch san nền, thoát nước mưa

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

b) Thoát nước mưa:

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

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

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

8.3. Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước 6.663 m<sup>3</sup>/ngđ; nguồn nước từ nhà máy nước thành phố Lạng Sơn với quy mô diện tích 5.917,7 m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

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

#### 8.4. Quy hoạch thoát nước thải, chất thải rắn

##### a) Thoát nước:

- Tổng lưu lượng nước thải của dự án  $5.022 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ ; nước thải được thu gom, xử lý trong trạm xử lý nước thải đạt tiêu chuẩn xả thải trước khi thải ra môi trường.

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

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

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

+ Lưu vực 1: toàn bộ khu vực phía Tây đường quy hoạch 60m và phía Bắc đường 55m. Nước thải được thu gom toàn bộ và thoát về trạm xử lý nước thải 01 công suất trạm  $1.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ .

+ Lưu vực 2: gồm phần đất liền kề, tái định cư, nhà ở thấp tầng ở phía Nam trục đường quy hoạch 55m. Nước thải được thu gom thoát về trạm xử lý nước thải số 02 khu vực quy hoạch, công suất  $460 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ .

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

+ Lưu vực 4: gồm toàn bộ khu vực phía Đông theo trục đường quy hoạch 60m và phía Bắc trục đường 55m. Nước thải được thu gom toàn bộ và thoát về trạm xử lý nước thải số 04 công suất trạm  $600 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ .

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

##### b) Quản lý chất thải rắn:

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

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

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

### 8.5. Quy hoạch cấp điện

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

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

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

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

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

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

### 8.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

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

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

### 8.7. Quy hoạch xây dựng ngầm đô thị:

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

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

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

### 9. Đánh giá tác động môi trường chiến lược

- Đánh giá tổng hợp các tác động tới môi trường của đồ án quy hoạch.

- Giải pháp phòng ngừa và giảm thiểu các tác động tiêu cực: các giải pháp công nghệ bảo vệ môi trường; giải pháp quản lý, kiểm soát môi trường.

- Chương trình quan trắc và giám sát môi trường: mục tiêu của quan trắc môi trường; nội dung quan trắc môi trường.

### 10. Các giải pháp tái định cư:

Bố trí các lô đất tái định cư ở phía Nam khu đô thị với tổng diện tích 12.015,4 m<sup>2</sup>, gồm có 140 ô đất, mỗi ô từ 84m<sup>2</sup>/ô đến 128m<sup>2</sup>/ô, trong quá trình triển khai lập dự án nếu có phát sinh số hộ tái định cư vượt quy mô trong đồ án quy hoạch chi tiết, Nhà đầu tư có trách nhiệm xem xét bố trí thêm quỹ đất tái định cư tại các quỹ đất nhà ở liên kế trong dự án đảm bảo cung ứng đủ quỹ đất bố trí tái định cư cho các hộ, cá nhân có đất ở bị thu hồi bởi dự án đầu tư.

#### **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

##### 1. UBND thành phố Lạng Sơn có trách nhiệm:

- Chủ trì tổ chức công bố công khai quy hoạch; tiếp nhận, quản lý hồ sơ, tài liệu được giao và quản lý thực hiện các nội dung: không gian, kiến trúc cảnh quan, sử dụng đất, xây dựng hệ thống công trình hạ tầng và không gian ngầm.

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

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

3. Liên danh Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát và Công ty TNHH Hà Sơn (Nhà đầu tư) có trách nhiệm bàn giao hồ sơ, tài liệu quy hoạch chi tiết được phê duyệt cho Sở Xây dựng, UBND thành phố Lạng Sơn, UBND xã Mai Pha để quản lý theo quy định. Tổ chức lập, phê duyệt hồ sơ mốc giới và phối hợp với Ủy ban nhân dân thành phố tổ chức triển khai cắm mốc giới đồ ngoài thực địa theo quy hoạch.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Văn hóa - Thể thao và Du lịch, Công Thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Chủ tịch UBND thành phố Lạng Sơn và Liên danh Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát và Công ty TNHH Hà Sơn chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

#### **Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Ban Kinh tế - Ngân sách (HĐND tỉnh);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- PCVP UBND tỉnh, các Phòng CM, Trung tâm TH-CB;
- Lưu: VT, KTĐIVTĐ

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



**Lương Trọng Quỳnh**

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

**HỢP ĐỒNG THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ**  
Số: 18 /2020/HĐ-NĐT/UBND - HP&HS

**DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ MỚI MAI PHA, THÀNH PHỐ LẠNG SƠN**  
Địa điểm: xã Mai Pha, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn

Giữa

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN**  
(Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền)

Và

**LIÊN DANH CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT**  
**VÀ CÔNG TY TNHH HÀ SƠN**  
(Nhà đầu tư)

Năm 2020



## MỤC LỤC

PHẦN 1 – CÁC CĂN CỨ KÝ KẾT HỢP ĐỒNG.....	2
PHẦN 2 - CÁC ĐIỀU KHOẢN VÀ ĐIỀU KIỆN CỦA HỢP ĐỒNG.....	4
Điều 1. Giải thích từ ngữ.....	4
Điều 2. Hồ sơ Hợp đồng và thứ tự ưu tiên. ....	5
Điều 3. Thời gian và tiến độ thực hiện Hợp đồng. ....	6
Điều 4. Mục tiêu, phạm vi, quy mô và tổng mức đầu tư Dự án.....	7
Điều 5. Trách nhiệm của Bên B .....	8
Điều 6. Trách nhiệm của Bên A .....	8
Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của các bên.....	9
Điều 8. Bảo đảm thực hiện Hợp đồng.....	11
Điều 9. Bồi thường, giải phóng mặt bằng.....	12
Điều 10. Nộp ngân sách nhà nước và thanh toán chi phí tư vấn lựa chọn nhà đầu tư.....	13
Điều 11. Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp, thời hạn sử dụng đất. ....	13
Điều 12. Bàn giao mặt bằng xây dựng.....	13
Điều 13. Yêu cầu thực hiện dự án. ....	14
Điều 14. Cổ vật phát hiện tại khu vực dự án. ....	14
Điều 15. Quản lý chất lượng và chuyển giao công trình thuộc Dự án.....	14
Điều 16. Bảo đảm an toàn và bảo vệ môi trường. ....	15
Điều 17. Chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng dự án. ....	15
Điều 18. Bảo hiểm và bảo hành các công trình thuộc Dự án. ....	16
Điều 19. Sửa đổi, bổ sung Hợp đồng.....	16
Điều 20. Sự kiện bất khả kháng. ....	16
Điều 21. Vi phạm Hợp đồng dự án. ....	17
Điều 22. Tạm ngừng và chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn.....	18
Điều 23. Giải quyết tranh chấp. ....	20
Điều 24. Thu hồi đất do vi phạm pháp Luật về đất đai. ....	20
Điều 25. Bảo mật.....	20
Điều 26. Thanh lý Hợp đồng. ....	20
Điều 27. Điều khoản chung.....	20

## PHẦN I – CÁC CĂN CỨ KÝ KẾT HỢP ĐỒNG

- Luật Đấu thầu số 43/2013/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2013;
- Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013;
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014;
- Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17 tháng 6 năm 2009;
- Luật Quản lý Thuế số 78/2006/QH11 ngày 29 tháng 11 năm 2006.
- Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Quản lý Thuế số 21/2012/QH13 ngày 20 tháng 11 năm 2012.
- Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19 tháng 6 năm 2015;
- Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17 tháng 3 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;
- Nghị định 59/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 6 năm 2015 của Chính phủ về Quản lý dự án đầu tư xây dựng; Nghị định số 42/2017/NĐ-CP ngày 05 tháng 4 năm 2017 của chính phủ về việc sửa đổi bổ sung một số điều Nghị định 59/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 6 năm 2015 của Chính phủ về Quản lý dự án đầu tư xây dựng;
- Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai.
- Nghị định 01/2017/NĐ-CP sửa đổi bổ sung một số quy định chi tiết thi hành Luật đất đai.
- Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở
- Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng;
- Thông tư số 18/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng về Quy định chi tiết và hướng dẫn một số nội dung về thẩm định, phê duyệt dự án và thiết kế, dự toán xây dựng công trình;
- Thông tư số 26/2016/TT-BXD ngày 26 tháng 10 năm 2016 của Bộ Xây dựng về quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng;
- Thông tư số 16/2016/TT-BKHĐT ngày 16 tháng 12 năm 2016 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư về hướng dẫn hồ lập hồ sơ mời sơ tuyển, hồ sơ mời thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất;

- Quyết định số 1725/QĐ-UBND ngày 21 tháng 9 năm 2015 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc Phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Mai Pha, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500;

- Quyết định số 1660/QĐ-UBND ngày 07 tháng 9 năm 2017 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Mai Pha, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500;

- Quyết định số 528/QĐ-UBND ngày 27/3/2018 của UBND tỉnh phê duyệt danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn năm 2018;

- Quyết định số 2280/QĐ-UBND ngày 08 tháng 11 năm 2018 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc Phê duyệt kết quả sơ tuyển lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện Dự án Khu đô thị mới Mai Pha, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn;

- Quyết định số 1064/QĐ-UBND ngày 07 tháng 6 năm 2019 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc Phê duyệt kế hoạch lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện Dự án Khu đô thị mới Mai Pha, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn;

- Quyết định số 1195/QĐ-UBND ngày 03 tháng 7 năm 2019 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc Phê duyệt Hồ sơ mời thầu lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện Dự án Khu đô thị mới Mai Pha, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn;

- Công văn số 941/UBND-KTN ngày 12 tháng 9 năm 2019 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc thay đổi đại diện liên danh là Nhà đầu tư tham dự đấu thầu lựa chọn Nhà đầu tư Dự án Khu đô thị mới Mai Pha, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn;

- Quyết định số 2374/QĐ-UBND ngày 05 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc Phê duyệt danh sách nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu kỹ thuật thực hiện Dự án Khu đô thị mới Mai Pha, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn;

- Thông báo số 238/TB-UBND ngày 25 tháng 4 năm 2019 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc Kết luận của chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp ngày 19/4/2019 về xác định hệ số điều chỉnh đất để tính giá trị đề xuất nộp ngân sách Nhà nước tối thiểu (m<sup>3</sup>) Dự án Khu đô thị mới Mai Pha, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn;

- Thỏa thuận liên danh ngày 30 tháng 8 năm 2019 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát và Công ty TNHH Hà Sơn về việc thực hiện Dự án Khu đô thị mới Mai Pha, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn;

- Biên bản đàm phán hợp đồng giữa Sở Xây dựng tỉnh Lạng Sơn và Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát & Công ty TNHH Hà Sơn ngày 08 tháng 01 năm 2020;

- Quyết định số 140/QĐ-UBND ngày 21 tháng 01 năm 2020 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt kết quả lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị mới Mai Pha, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn;

- Các văn bản pháp luật khác có liên quan;

- Năng lực và nhu cầu của các Bên.

## PHẦN 2 - CÁC ĐIỀU KHOẢN VÀ ĐIỀU KIỆN CỦA HỢP ĐỒNG

Hôm nay, ngày 09 tháng 3 năm 2020 tại Trụ sở Ủy ban Nhân dân tỉnh Lạng Sơn, chúng tôi gồm:

### 1. Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền:

Tên cơ quan: **ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN**

Ông: **Hồ Tiến Thiệu** Chức vụ: Phó Chủ tịch UBND tỉnh

Địa chỉ: Đường Hùng Vương, phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

Điện thoại: 0205 3812 605; Fax: 0205 3814 302

Sau đây gọi là "Bên A"

### 2. Nhà đầu tư: **LIÊN DANH CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT VÀ CÔNG TY TNHH HÀ SƠN**

#### 2.1. Thành viên đứng đầu và đại diện Liên danh: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT**

Ông: **Đỗ Quý Hải** Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị

Địa chỉ: Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, Khu Đô thị mới An Hưng, phường La Khê, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

Điện thoại: 02432 080 666; Fax: 02432 080 566

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0500447004; Đăng ký lần đầu ngày 15 tháng 12 năm 2003; Đăng ký thay đổi lần thứ 14, ngày 11 tháng 01 năm 2019 tại Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội.

#### 2.2. Thành viên liên danh thứ 2: **CÔNG TY TNHH HÀ SƠN**

Ông: **Vũ Đình Hồng** Chức vụ: Giám đốc

Địa chỉ: Số 94 Đường Hùng Vương, Phường Chi Lăng, Thành phố Lạng Sơn, Tỉnh Lạng Sơn.

Điện thoại: 0253 811 850; Fax: 0253 811 850

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 4900142276; Đăng ký lần đầu ngày 26 tháng 7 năm 1995; Đăng ký thay đổi lần thứ 18, ngày 14 tháng 12 năm 2019 tại Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Lạng Sơn.

Sau đây gọi là "Bên B"

*Các bên thống nhất ký kết Hợp đồng thực hiện đầu tư Dự án Khu Đô thị mới Mai Pha ("Hợp đồng") với các nội dung cụ thể như sau:*

#### Điều 1. Giải thích từ ngữ.

Trong Hợp đồng này các từ và cụm từ được hiểu như sau:

1. "Bên mời thầu" là Sở Xây dựng tỉnh Lạng Sơn;

2. “Đại diện bên mời thầu” là người được Bên Mời thầu nêu ra trong Hợp đồng hoặc được ủy quyền điều hành công việc thay mặt cho Bên mời thầu;
3. “Nhà đầu tư” là Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát và Công ty TNHH Hà Sơn;
4. “Đại diện Nhà đầu tư” hoặc “Đại diện Liên danh” là Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát;
5. “Cơ quan quản lý hợp đồng” là đơn vị được Bên A giao nhiệm vụ quản lý hợp đồng;
6. “Cơ quan nhà nước có thẩm quyền” là bất kỳ và toàn bộ các tổ chức, cá nhân như được định nghĩa trong Hiến pháp và các văn bản pháp luật có liên quan của Việt Nam mà theo quy định của pháp luật có liên quan được xác định là có quyền xem xét, thẩm định, phê duyệt hoặc chấp thuận một vấn đề, một nội dung, một sự việc, một đề xuất nào đó liên quan đến Dự án hoặc việc thực hiện Hợp đồng;
7. “Hồ sơ mời thầu (HSMT)” là toàn bộ tài liệu sử dụng cho việc đấu thầu, bao gồm các yêu cầu của Dự án làm căn cứ pháp lý cho Nhà đầu tư chuẩn bị hồ sơ dự thầu và Tổ chuyên gia đấu thầu đánh giá, lựa chọn nhà đầu tư, làm căn cứ đàm phán và ký kết Hợp đồng;
8. “Hồ sơ dự thầu (HSDT)” là toàn bộ tài liệu được Nhà đầu tư chuẩn bị và nộp cho Bên mời thầu để xuất thực hiện đấu thầu Dự án theo yêu cầu của HSMT;
9. “Ngày” được hiểu là ngày dương lịch và “tháng” được hiểu là tháng dương lịch;
10. “Ngày làm việc” là ngày dương lịch trừ ngày thứ bảy, chủ nhật và bất kỳ ngày lễ nào theo quy định của Bộ luật lao động;
11. “Luật” là toàn bộ hệ thống pháp luật của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
12. “Rủi ro” là nguy cơ ảnh hưởng tiêu cực đến việc thực hiện Hợp đồng như: Suy thoái kinh tế, suy thoái thị trường bất động sản, thay đổi chính sách tín dụng ảnh hưởng trực tiếp đến gói vay tài trợ thực hiện dự án;
13. “Dự án” là Dự án Khu Đô thị mới Mai Pha, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn;
14. “Thỏa thuận Liên Danh” là Thỏa thuận liên danh ngày 30 tháng 8 năm 2019 ký giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát và Công ty TNHH Hà Sơn.

## **Điều 2. Hồ sơ Hợp đồng và thứ tự ưu tiên.**

### **1. Hồ sơ Hợp đồng:**

Hồ sơ Hợp đồng bao gồm các căn cứ ký kết Hợp đồng, các điều khoản và điều kiện của Hợp đồng này và các tài liệu sau:

#### **a) Hợp đồng;**

- b) Phụ lục hợp đồng (nếu có);
- c) Biên bản đàm phán hoàn thiện Hợp đồng;
- d) Quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn Nhà đầu tư;
- e) HSMT của Bên mời thầu;
- g) HSDT của Nhà đầu tư;
- h) Các tài liệu kèm theo khác có liên quan.

2. Thứ tự ưu tiên của các tài liệu:

Tài liệu cấu thành nên Hợp đồng có quan hệ thống nhất, nếu có điểm nào không rõ ràng hoặc không thống nhất thì các bên có trách nhiệm trao đổi và thống nhất. Trường hợp các bên không thống nhất được thì thứ tự ưu tiên các tài liệu cấu thành Hợp đồng để xử lý vấn đề không thống nhất được quy định như sau: theo thứ tự ưu tiên các mục của Khoản 1 Điều 2.

**Điều 3. Thời gian và tiến độ thực hiện Hợp đồng.**

1. Thời hạn thực hiện Hợp đồng:

Bên B phải hoàn thành toàn bộ công việc theo nội dung của Hợp đồng trong 72 (Bảy mươi hai) tháng kể từ ngày Hợp đồng có hiệu lực với điều kiện Bên B được bàn giao phần diện tích đảm bảo việc thực hiện Dự án đúng tiến độ phân kỳ đầu tư nêu tại Khoản 3, Điều 3 của Hợp đồng này.

2. Tiến độ thực hiện Hợp đồng:

Căn cứ vào thời gian thực hiện Hợp đồng, Bên B phải lập bảng tiến độ thực hiện đầu tư Dự án chi tiết để trình cho Bên A trong vòng 60 (sáu mươi) ngày, kể từ ngày Hợp đồng có hiệu lực và cam kết thực hiện đúng tiến độ đề ra. Bảng tiến độ thực hiện đầu tư bao gồm:

- Trình tự thực hiện công việc và thời gian dự tính cho mỗi công việc thực hiện Dự án, trong đó nêu rõ thời hạn hoàn thành công tác lập và phê duyệt Dự án theo quy định.

- Thuyết minh chung về phương pháp quản lý dự kiến áp dụng và các công việc thực hiện Dự án, số lượng thiết bị, phương tiện, nhân lực để thực hiện các công việc thuộc Dự án.

Nếu bảng tiến độ thực hiện đầu tư do Bên B lập không phù hợp với Hợp đồng thì Bên A sẽ thông báo cho Bên B trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày nhận được bảng tiến độ của Bên B. Quá 10 (mười) ngày kể từ ngày nhận được bảng tiến độ của Bên B, nếu Bên A không hoặc chưa thông báo cho Bên B thì coi như Bên A đã đồng ý với tiến độ do Bên B đã lập. Trường hợp bảng tiến độ được Bên B lập không phù hợp, Bên B phải chỉnh sửa bảng tiến độ cho phù hợp với Hợp đồng theo yêu cầu của Bên A. Bảng tiến độ được Bên A thống nhất là cơ sở để Bên A kiểm tra, giám sát tiến độ thực hiện đầu tư của Bên B. Trong mọi trường hợp thời gian tối đa để Bên A phê duyệt thống nhất bảng tiến độ điều chỉnh cuối cùng là 10 ngày kể từ ngày nhận được bảng tiến độ đầu tiên từ Bên B.

Trong quá trình thực hiện Dự án, nếu phát sinh những tình huống có thể gây ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện đầu tư Dự án của Bên B, Bên A và Bên B sẽ trao đổi mức độ ảnh hưởng và thống nhất hướng giải quyết. Trường hợp phải điều chỉnh tiến độ thực hiện đầu tư, Bên B phải lập và nộp cho Bên A một bản tiến độ thực hiện đầu tư sửa đổi phù hợp.

### 3. Phân kỳ đầu tư:

Dự án dự kiến phân thành 06 giai đoạn thực hiện, tổng thời gian thực hiện toàn bộ dự án là 72 tháng.

Tiến độ chi tiết cụ thể giai đoạn phân kỳ đầu tư sẽ được Bên B lập theo yêu cầu tại Khoản 2, Điều 3 của Hợp đồng này, các giai đoạn phân kỳ đầu tư sẽ được điều chỉnh trong trường hợp điều chỉnh quy hoạch và tình hình thực tế triển khai của Dự án được Bên A chấp thuận

### 4. Gia hạn thời gian thực hiện Hợp đồng:

Bên A và Bên B sẽ thương thảo, thống nhất về việc gia hạn thời gian thực hiện Hợp đồng khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:

- Do ảnh hưởng của các sự kiện bất khả kháng hoặc rủi ro;
- Do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh quy hoạch chi tiết, làm ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện Dự án;
- Các trường hợp do lỗi của bên A hoặc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- Do bàn giao mặt bằng khu đất chậm;
- Các trường hợp khác được Bên A và Bên B thoả thuận thống nhất theo quy định của pháp luật.

### 5. Khắc phục thời gian chậm trễ:

Khi tiến độ thực hiện đầu tư Dự án đã bị chậm trễ so với bảng tiến độ đã được các bên thống nhất mà do những nguyên nhân đã nêu trong khoản 4 Điều này, Bên B có quyền điều chỉnh, sửa đổi bảng tiến độ tương ứng với thời gian bị chậm trễ.

Bên A có quyền yêu cầu Bên B sửa đổi bảng tiến độ thực hiện đầu tư Dự án để bảo đảm Hợp đồng được hoàn thành đúng thời gian quy định tại khoản 1 Điều này nếu do tiến độ thực hiện Dự án bị chậm trễ ngoài những nguyên nhân đã nêu tại Khoản 4, Điều này.

## **Điều 4. Mục tiêu, phạm vi, quy mô và tổng mức đầu tư Dự án.**

### 1. Mục tiêu Dự án:

Cụ thể hóa quy hoạch chung thành phố Lạng Sơn đến năm 2025.

Hình thành khu đô thị mới hiện đại, độc đáo trong thiết kế kiến trúc và không gian cảnh quan đô thị; làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý, sử dụng đất đai và lập dự án đầu tư.

Tạo quỹ đất phục vụ nhu cầu về nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư, nhà ở

thương mại, công trình hỗn hợp, công trình thương mại dịch vụ, công trình hạ tầng xã hội, công viên cây xanh, khu hành chính trong tương lai..., kết nối giao thông từ Khu đô thị mới Mai Pha với đường gom trục trung tâm khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn và khu vực phía Đông thành phố.

## 2. Phạm vi, quy mô Dự án:

Đầu tư xây dựng các công trình thuộc dự án Khu đô thị mới Mai Pha theo quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 được phê duyệt tại Quyết định số 1725/QĐ-UBND ngày 21 tháng 9 năm 2015 và Quyết định số 1660/QĐ-UBND ngày 07 tháng 9 năm 2017 của UBND tỉnh Lạng Sơn.

Quy mô dự án sẽ được xác định chính xác trong quá trình lập dự án đầu tư.

## 3. Tổng mức đầu tư Dự án:

- Tổng mức đầu tư dự kiến (A) = 3.380.261.000.000 đồng (*Bảng chữ: Ba nghìn ba trăm tám mươi tỷ, hai trăm sáu mươi một triệu đồng*), trong đó:

+ Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án (M1): 2.894.261.000.000 đồng;

+ Giá trị bồi thường, giải phóng mặt bằng (M2): 486.000.000.000 đồng.

- Các chi phí phát sinh sẽ được các Bên xem xét bổ sung điều chỉnh trong quá trình lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai dự án theo quy định.

## Điều 5. Trách nhiệm của Bên B

Các trách nhiệm của Nhà đầu tư bao gồm:

- Bố trí vốn bồi thường, giải phóng mặt bằng theo tiến độ trong phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng được phê duyệt;

- Nộp ngân sách nhà nước theo giá trị, thời gian tại Điều 9, Điều 10 và Điều 11 của Hợp đồng này;

- Thu xếp nguồn vốn để thực hiện Dự án theo đúng tiến độ quy định tại Điều 3 của Hợp đồng;

- Thực hiện Dự án theo quy hoạch được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; các quy định của pháp Luật về đầu tư xây dựng; pháp Luật điều chỉnh trong quá trình thực hiện Dự án, đặc biệt là liên quan đến đất đai, kinh doanh bất động sản, môi trường và thuế;

- Thực hiện các quyền, nghĩa vụ khác theo thỏa thuận (nếu có).

## Điều 6. Trách nhiệm của Bên A

- Thực hiện công tác giải phóng mặt bằng của Dự án;

- Ban hành Quyết định giao đất, cho thuê đất và Bàn giao toàn bộ mặt bằng của Dự án theo tiến độ quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này.

- Hỗ trợ và tạo điều kiện thuận lợi cho Nhà đầu tư thực hiện Dự án, bao gồm các thủ tục hành chính liên quan đến đầu tư, xây dựng và đất đai (thời hạn giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,...).

- Thực hiện các quyền, nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và thỏa thuận (nếu có).

## **Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của các bên**

### **1. Quyền của Bên A và Cơ quan quản lý hợp đồng:**

- Bên A giao cho Cơ quan quản lý hợp đồng kiểm tra, giám sát việc triển khai thực hiện Dự án của Nhà đầu tư;

- Cơ quan quản lý hợp đồng báo cáo người có thẩm quyền tạm ngừng hoặc chấm dứt Hợp đồng nếu Nhà đầu tư vi phạm các điều khoản đã cam kết trong Hợp đồng và Quyết định hoặc Văn bản chấp thuận đầu tư Dự án tùy theo mức độ vi phạm;

- Các quyền khác có trong Hợp đồng này.

### **2. Nghĩa vụ của Bên A và Cơ quan quản lý hợp đồng:**

- Bên A chỉ đạo các cơ quan có liên quan hỗ trợ Bên B hoàn tất các thủ tục đầu tư xây dựng, tạo điều kiện để Bên B thực hiện tốt các nghĩa vụ của mình;

- Bên A chỉ đạo các cơ quan liên quan tổ chức thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng và bàn giao đất cho bên B theo thời hạn;

- Bên A kịp thời giải quyết những khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện Dự án của Bên B hoặc đề xuất với người có thẩm quyền những vấn đề vượt quá thẩm quyền của mình.

- Cơ quan quản lý hợp đồng phối hợp với Bên B, các cơ quan nhà nước có liên quan lập hồ sơ trình cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bên B theo quy định của pháp luật;

- Cơ quan quản lý hợp đồng xác nhận hoặc phối hợp với các cơ quan nhà nước xác định việc hoàn thành các nghĩa vụ của Nhà đầu tư;

- Cơ quan quản lý hợp đồng phối hợp với cơ quan quản lý nhà nước có liên quan nhận chuyển giao các công trình cần bàn giao từ Bên B theo quy định tại khoản 2 Điều 15 của Hợp đồng này. Chịu trách nhiệm đề xuất với cơ quan có thẩm quyền đơn vị tiếp nhận và quản lý, sử dụng công trình sau khi chuyển giao;

- Cơ quan quản lý hợp đồng sẽ hỗ trợ bên B thực hiện các thủ tục pháp lý đối với việc đấu nối cấp nước, thoát nước (bao gồm nước mưa, nước thải), đấu nối cấp điện và các hệ thống thông tin liên lạc để bên B có thể triển khai thi công xây dựng Dự án;

- Cơ quan quản lý hợp đồng có trách nhiệm phối hợp, hỗ trợ Bên B trong toàn bộ quá trình thực hiện Dự án;

- Cơ quan quản lý hợp đồng có trách nhiệm báo cáo cấp có thẩm quyền về tiến độ thực hiện dự án theo quy định;

- Các nghĩa vụ khác có trong Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật.

### **3. Quyền của Bên B:**

- Được yêu cầu Bên A và các cơ quan cơ liên quan cung cấp các thông tin phục vụ việc triển khai thực hiện Dự án;

- Được sử dụng hệ thống đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật công cộng hiện có trong khu vực để phục vụ thi công nhưng phải chấp hành các quy định của Nhà nước về đảm bảo trật tự, an toàn giao thông, vệ sinh môi trường;

- Được đề xuất điều chỉnh quy hoạch, điều chỉnh dự án, điều chỉnh các giải pháp kỹ thuật, điều chỉnh giai đoạn phân kỳ đầu tư... cho Dự án với mục tiêu nâng tầm quy mô kiến trúc, kỹ thuật và đẩy nhanh tiến độ thực hiện của Dự án;

- Được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

- Được chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án theo quy định của pháp luật;

- Được bán, cho thuê, kinh doanh theo quy định của pháp luật như: nhà ở thương mại (nhà ở cao tầng và nhà ở thấp tầng), nhà ở xã hội (nhà ở xã hội cao tầng và nhà ở xã hội thấp tầng), công trình hỗn hợp, công trình thương mại dịch vụ và các công trình xây dựng khác trong toàn bộ phạm vi Dự án theo quy định của Luật Nhà ở, Luật Đất đai, Luật kinh doanh bất động sản, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP, Nghị định 100/2015/NĐ-CP; Nghị định 30/2019/NĐ-CP; Thông tư 19/2016/TT-BXD và các quy định khác có liên quan..., trừ các công trình phải bàn giao lại cho Nhà nước theo quy định;

- Ngoài các công trình nhà ở thấp tầng thương mại phải xây thô hoàn thiện mặt ngoài để kinh doanh theo quy định của pháp luật; Phần diện tích còn lại của nhà ở thấp tầng, Nhà đầu tư được phân lô bán nền;

- Được huy động vốn để thực hiện đầu tư theo quy định của pháp luật;

- Được hưởng các chính sách ưu đãi theo quy định của pháp luật;

- Mỗi bên thuộc Bên B tại đây thống nhất để Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát với tư cách là đại diện Nhà đầu tư sử dụng con dấu của mình thực hiện toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Nhà đầu tư trong việc tổ chức triển khai, thực hiện, kinh doanh... Dự án, bao gồm nhưng không giới hạn việc thực hiện các công việc sau: làm việc với cơ quan nhà nước có thẩm quyền; thực hiện thủ tục đầu tư; đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của khu đất thuộc Dự án; ký kết hồ sơ tài liệu, biên bản, hợp đồng, thoả thuận phát sinh từ hoặc liên quan đến Dự án; Xây dựng và quyết định việc lựa chọn nhà thầu, nhà thầu phụ xây dựng các công trình hạng mục công trình thuộc Dự án; kinh doanh các sản phẩm thuộc Dự án: ký kết hợp đồng mua bán, cho thuê, thuê, tặng cho, cầm cố, thế chấp các sản phẩm thuộc Dự án; quản lý, khai thác các sản phẩm, dịch vụ thuộc Dự án; quyết định việc huy động vốn từ các cá nhân, tổ chức tín dụng để có nguồn vốn triển khai Dự án; hạch toán kế toán; quyết toán Dự án theo quy định của pháp luật và toàn bộ các công việc khác theo thoả thuận của các thành viên liên danh trong Thoả thuận Liên Danh;

- Mỗi bên thuộc Bên B được thực hiện các quyền của Nhà đầu tư theo quy

định tại Hợp đồng này, theo quy định của Pháp luật và theo quy định tại Thỏa thuận Liên Danh.

#### 4. Nghĩa vụ của Bên B

- Tuân thủ quy định của pháp luật về đầu tư;
- Tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt Dự án và thực hiện đầu tư xây dựng Dự án theo đúng quy định hiện hành về đầu tư xây dựng cơ bản, quy định của Luật Nhà ở và các văn bản hướng dẫn; thực hiện đầu tư Dự án đúng tiến độ, phù hợp với quy hoạch, Quyết định hoặc Văn bản chấp thuận đầu tư Dự án và nội dung Dự án được phê duyệt;
- Cung cấp các tài liệu, thông tin liên quan phục vụ công tác kiểm tra, thanh tra và giám sát hoạt động đầu tư của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật;
- Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính như: nộp tiền vào ngân sách nhà nước, nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước theo quy định tại Điều 9 và Điều 10, Điều 11 của Hợp đồng; nộp các khoản thuế, phí và lệ phí khác theo quy định;
- Thực hiện quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường;
- Phối hợp với cơ quan chức năng để thống nhất quản lý xây dựng toàn bộ Dự án theo quy hoạch được duyệt, quản lý các mốc, cao độ, chỉ giới đường đỏ, quản lý việc xây dựng đối với tất cả các công trình trong phạm vi Dự án. Quản lý mặt bằng đã được giao theo quy định của pháp luật, trường hợp để xảy ra lấn chiếm Bên B phải hoàn toàn chịu trách nhiệm;
- Các nghĩa vụ khác có trong Hợp đồng này và theo các quy định của pháp luật có liên quan.

#### Điều 8. Bảo đảm thực hiện Hợp đồng

Nhà đầu tư có nghĩa vụ cung cấp bảo đảm thực hiện Hợp đồng theo hình thức, giá trị và thời hạn như sau:

1. Hình thức bảo đảm thực hiện Hợp đồng: Nhà đầu tư cung cấp một bảo đảm thực hiện Hợp đồng theo hình thức thư bảo lãnh do Ngân hàng hoạt động hợp pháp tại Việt Nam phát hành.

2. Giá trị bảo đảm thực hiện Hợp đồng của Dự án là: 33.802.610.000 đồng (Bằng chữ: Ba mươi ba tỷ, tám trăm linh hai triệu, sáu trăm mười ngàn đồng).

3. Thời hạn nộp bảo đảm thực hiện Hợp đồng: Thời gian nộp bảo đảm thực hiện Hợp đồng không quá 60 (sáu mươi ngày) ngày làm việc sau khi Hợp đồng được ký kết.

4. Thời hạn có hiệu lực của bảo đảm thực hiện Hợp đồng được tính từ khi Hợp đồng có hiệu lực cho đến ngày hoàn thành Dự án là 72 (bảy mươi hai) tháng. Trong trường hợp gia hạn thời gian thực hiện Hợp đồng sẽ gia hạn bảo lãnh tương ứng.

5. Bên B sẽ bị tịch thu bảo đảm thực hiện Hợp đồng trong các trường hợp sau:

- Bên B từ chối thực hiện Hợp đồng khi Hợp đồng có hiệu lực (trừ trường hợp do lỗi của Bên A hoặc các trường hợp khác theo quy định của Hợp đồng này);

- Bên B vi phạm thỏa thuận trong Hợp đồng dẫn đến Hợp đồng bị chấm dứt;

- Bên B thực hiện hợp đồng chậm tiến độ do lỗi của mình nhưng từ chối gia hạn hiệu lực của bảo đảm thực hiện hợp đồng thêm khoảng thời gian tương ứng với thời gian chậm tiến độ đó.

6. Thời hạn hoàn trả bảo đảm thực hiện Hợp đồng:

Bên A sẽ hoàn trả bảo đảm thực hiện Hợp đồng cho Bên B ngay sau khi hoặc không chậm hơn 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày các bên hoàn thành nghĩa vụ theo Hợp đồng.

## **Điều 9. Bồi thường, giải phóng mặt bằng**

1. Tạm ứng tiền bồi thường giải phóng mặt bằng.

Bên B có trách nhiệm ứng trước chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng cho Bên A hoặc bên thứ 3 (là đơn vị được giao để thực hiện làm công tác bồi thường giải phóng bằng của Dự án) sau khi Bên A hoặc bên thứ 3 hoàn thành các thủ tục, điều kiện chi trả theo từng đợt phù hợp với điều kiện thực tế về giải phóng mặt bằng hoặc theo tiến độ phân kỳ đầu tư của Dự án quy định tại Khoản 3, Điều 3 của Hợp đồng này ứng với các quyết định phê duyệt phương án giải phóng mặt bằng.

Trường hợp giá trị bồi thường giải phóng mặt bằng thực tế cao hơn giá trị do Bên B đề xuất là 486.000.000.000 đồng, Bên B có trách nhiệm chuyển toàn bộ phần thiếu hụt cho Bên A hoặc bên thứ 3. Nhà đầu tư sẽ được khấu trừ giá trị theo phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà Nhà đầu tư phải nộp nhưng không vượt quá số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà nhà đầu tư phải nộp.

Trường hợp giá trị bồi thường giải phóng mặt bằng thực tế thấp hơn giá trị do Bên B đề xuất là 486.000.000.000 đồng thì phần chênh lệch sẽ được Bên B nộp vào ngân sách Nhà nước. Nhà đầu tư sẽ được khấu trừ giá trị bồi thường, giải phóng mặt bằng theo giá trị Bên B đề xuất là 486.000.000.000 đồng vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà Nhà đầu tư phải nộp nhưng không vượt quá số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà nhà đầu tư phải nộp.

2. Sau khi nhận được tiền bồi thường giải phóng mặt bằng của Bên B, Bên A có trách nhiệm phối hợp với Bên B và chính quyền địa phương (nơi thực hiện Dự án) tổ chức thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng, tái định cư và bàn giao mặt bằng cho Bên B trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng, tái định cư.

3. Trường hợp công tác giải phóng mặt bằng kéo dài quá thời hạn nêu tại khoản 2 của Điều này, Bên A phải thực hiện bàn giao từng khu vực đã được giải phóng mặt bằng theo đề xuất Bên B để tổ chức thực hiện Dự án.

4. Phạm vi giải phóng mặt bằng được xác định là phạm vi Dự án theo quy hoạch chi tiết 1/500 đã phê duyệt và cả những phần ngoài phạm vi Dự án nhưng phải giải phóng mặt bằng để đảm bảo thi công đầy đủ các hạng mục của Dự án theo yêu cầu kỹ thuật (như phần đầu nối với hạ tầng xung quanh khu vực Dự án) hoặc theo yêu cầu của phương án bồi thường là thu hồi luôn thửa.

5. Trường hợp bàn giao diện tích Dự án cho Bên B thấp hơn diện tích đã được phê duyệt hoặc tiến độ muộn hơn thì Bên A có trách nhiệm giải quyết để đảm bảo quyền lợi cho Bên B.

#### **Điều 10. Nộp ngân sách nhà nước và thanh toán chi phí tư vấn lựa chọn nhà đầu tư.**

1. Giá trị đề xuất nộp ngân sách nhà nước M3 (ngoài tiền sử dụng đất): 20.000.000.000 đồng (Hai mươi tỷ đồng).

2. Chi phí tư vấn lựa chọn nhà đầu tư: là 480.000.000 đồng (Bốn trăm tám mươi triệu đồng).

3. Tiến độ chuyển tiền:

- Chi phí tại khoản 1 Điều này: Nhà đầu tư nộp khoản tiền này vào ngân sách nhà nước trong thời hạn 90 (chín mươi) ngày làm việc, kể từ ngày Hợp đồng này có hiệu lực và bên B nhận được Thông báo nộp tiền của cơ quan quản lý nhà nước;

- Chi phí tại khoản 2 Điều này: Nhà đầu tư chuyển khoản tiền này theo Thông báo nộp tiền của Cơ quan quản lý hợp đồng.

#### **Điều 11. Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp, thời hạn sử dụng đất.**

1. Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà Nhà đầu tư thực tế phải nộp sẽ được xác định tại thời điểm ban hành Quyết định giao đất cho nhà đầu tư để thực hiện Dự án theo quy định của Luật đất đai và các quy định hiện hành có liên quan.

2. Tiến độ nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất:

Căn cứ theo tiến độ tại Khoản 3, Điều 3 của Hợp đồng này; Quyết định giao đất; Diện tích bàn giao đất..., các Bên thống nhất việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được thực hiện theo quy định của Pháp luật về đất đai và các quy định khác có liên quan.

3. Thời hạn sử dụng đất:

- Thời hạn giao đất theo quy định của pháp luật hiện hành có liên quan;  
- Việc xử lý quyền sử dụng đất và tài sản trên đất sau khi hết thời gian giao đất được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành có liên quan.

#### **Điều 12. Bàn giao mặt bằng xây dựng.**

Cơ quan nhà nước có thẩm quyền bàn giao mặt bằng xây dựng cho Nhà đầu tư theo Quyết định giao đất. Trường hợp mặt bằng xây dựng chưa được bàn giao thì được xem là nguyên nhân gây chậm trễ tiến độ thực hiện dự án là điều kiện để các Bên thỏa thuận thống nhất gia hạn tiến độ thực hiện hợp đồng.

### **Điều 13. Yêu cầu thực hiện dự án**

- Nhà đầu tư có trách nhiệm: Nghiên cứu khảo sát khu vực dự án, khu vực thành phố và khu vực các tỉnh, thành phố lân cận khác. Tham mưu đề xuất nâng tầm quy mô, kiến trúc, kỹ thuật dự án, triển khai về Quy hoạch, triển khai về quản lý khu đô thị. Dự án Khu đô thị mới Mai Pha, thành phố Lạng Sơn phải đáp ứng được là một khu đô thị hiện đại, văn minh, phù hợp với quy hoạch phát triển tổng thể chung của thành phố Lạng Sơn. Hạn chế những tồn tại, yếu kém của các khu đô thị đã triển khai trên địa bàn.

- Yêu cầu về vận hành, quản lý, kinh doanh, bảo trì, bảo dưỡng công trình dự án theo quy định hiện hành;

- Các yêu cầu về cảnh quan, môi trường, an toàn theo quy định của pháp Luật về môi trường;

- Quản lý rủi ro của nhà đầu tư trong quá trình triển khai thực hiện dự án;

- Đảm bảo thoát lũ cho khu vực Thành phố và các vùng lân cận khác;

- Các yêu cầu đặc thù khác liên quan đến ngành, lĩnh vực của dự án (nếu có).

- Thực hiện dự án phù hợp với quy hoạch đã được phê duyệt; yêu cầu bảo đảm chất lượng công trình theo quy định của pháp Luật về đầu tư xây dựng, pháp Luật về môi trường và các quy định khác có liên quan.

- Bố trí đủ vốn để thực hiện công trình của dự án.

### **Điều 14. Cổ vật phát hiện tại khu vực dự án**

Bất kỳ vật hóa thạch, di vật, cổ vật, bảo vật quốc gia, công trình kiến trúc hoặc các hiện vật khác trong khu vực dự án có tính chất lịch sử hay có giá trị đáng kể được phát hiện tại công trường sẽ là tài sản của Nước Cộng hòa xã hội Chủ nghĩa Việt Nam. Nhà đầu tư không cho người của mình hoặc người khác lấy làm hư hỏng cổ vật được phát hiện. Nhà đầu tư phải thông báo ngay cho Cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc phát hiện này để giải quyết theo quy định của pháp Luật.

### **Điều 15. Quản lý chất lượng và chuyển giao công trình thuộc Dự án**

#### **1. Yêu cầu chất lượng công trình của Dự án:**

Bên B phải tổ chức thực hiện dự án trên cơ sở các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật đã được nêu trong HSMT, HSDT, và các quy chuẩn, tiêu chuẩn về chất lượng công trình xây dựng của Nhà nước.

Trong quá trình thi công xây dựng bên B và các nhà thầu phải triển khai các thủ tục về quản lý dự án, chất lượng công trình xây dựng theo quy định tại Luật Xây dựng, Nghị định số 59/2015/NĐ-CP, Nghị định số 46/2015/NĐ-CP của Chính phủ, Thông tư số 18/2016/TT-BXD và Thông tư số 26/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng và các quy định khác có liên quan.

#### **2. Chuyển giao công trình thuộc Dự án:**

a) Danh mục chuyển giao công trình cho Bên A: Bên B thống nhất với Cơ



## **Điều 18. Bảo hiểm và bảo hành các công trình thuộc Dự án**

1. Bảo hiểm: Nhà đầu tư phải mua bảo hiểm công trình, hạng mục công trình thuộc Dự án theo quy định.

2. Bảo hành công trình theo danh mục bàn giao: Sau khi nghiệm thu công trình, hạng mục công trình, Nhà đầu tư phải:

- Thực hiện bảo hành công trình theo quy định của pháp luật;

- Trong thời gian bảo hành, Bên A (hoặc cơ quan quản lý theo chuyên ngành) cần thông báo cho Bên B về những hư hỏng do lỗi của Bên B. Bên B có trách nhiệm khắc phục các sai sót bằng chi phí của mình trong thời gian hợp lý do Bên A quy định.

- Trường hợp Bên B không khắc phục sai sót trong khoảng thời gian được Bên A quy định, Bên A (hoặc cơ quan quản lý chuyên ngành) có thể thuê tổ chức khác khắc phục sai sót và Bên B phải thanh toán khoản chi phí này. Bên A sẽ thông báo cho Bên B khoản chi phí này sẽ được khấu trừ vào tiền bảo hành của Bên B.

3. Bảo đảm bảo hành công trình: Bảo hành công trình theo quy định của pháp luật.

## **Điều 19. Sửa đổi, bổ sung Hợp đồng**

Hợp đồng sẽ được hai bên thỏa thuận, thống nhất xem xét sửa đổi, bổ sung trong các trường hợp sau:

- Bị ảnh hưởng bởi sự kiện bất khả kháng hoặc rủi ro;

- Được cấp có thẩm quyền cho phép điều chỉnh quy hoạch;

- Do chậm phê duyệt, chấp thuận... của Cơ quan quản lý nhà nước trong công tác thủ tục đầu tư, triển khai, kinh doanh và vận hành của Dự án;

- Do bàn giao mặt bằng khu đất chậm;

- Các trường hợp khác được Hai Bên thỏa thuận, thống nhất theo quy định của pháp luật và theo quy định tại Hợp đồng này.

- Nội dung sửa đổi, bổ sung Hợp đồng: thời gian và tiến độ thực hiện Dự án; khối lượng các hạng mục cơ bản; tổng mức đầu tư của Dự án; số tiền nộp ngân sách nhà nước của nhà đầu tư; diện tích giao đất và thời hạn giao đất và các nội dung khác khi được Hai Bên thỏa thuận thống nhất. Nội dung sửa đổi, bổ sung hợp đồng dự án phải được đàm phán, ký kết phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng. Trường hợp nội dung sửa đổi, bổ sung hợp đồng dẫn đến thay đổi các nội dung trong quyết định hoặc văn bản chấp thuận đầu tư thì nhà đầu tư thực hiện thủ tục điều chỉnh quyết định hoặc văn bản chấp thuận đầu tư theo quy định của pháp Luật.

## **Điều 20. Sự kiện bất khả kháng**

1. Trong Hợp đồng này, bất khả kháng được hiểu là những sự kiện nằm ngoài tầm kiểm soát và khả năng lường trước của các bên, chẳng hạn như: chiến

tranh, bạo loạn, đình công, hỏa hoạn, thiên tai, bão, lũ lụt, lốc, lở đất, dịch bệnh,... và các thảm họa khác chưa lường hết trước được hoặc những thay đổi về chính sách pháp luật và những yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền của Việt Nam phù hợp với quy định của pháp luật.

## 2. Thông báo tình trạng bất khả kháng:

Khi xảy ra trường hợp bất khả kháng, nếu một trong hai bên vì điều kiện bất buộc không thể thực hiện một phần hoặc toàn bộ trách nhiệm, công việc của mình do trường hợp bất khả kháng thì trong vòng 05 ngày sau khi sự cố xảy ra bên bị ảnh hưởng sẽ thông báo cho bên kia bằng văn bản toàn bộ sự việc chi tiết của trường hợp bất khả kháng. Khi một bên bị ảnh hưởng đã thông báo, thì Bên bị ảnh hưởng được miễn cho việc thực hiện công việc thuộc nghĩa vụ trong thời gian mà tình trạng bất khả kháng cản trở việc thực hiện của họ.

Khi trường hợp bất khả kháng xảy ra, thì không áp dụng đối với nghĩa vụ thanh toán của bất cứ bên nào cho bên kia theo Hợp đồng.

Một bên phải gửi thông báo cho Bên kia khi không còn bị ảnh hưởng bởi tình trạng bất khả kháng.

## 3. Trách nhiệm của các Bên trong trường hợp bất khả kháng:

Việc một bên không hoàn thành nghĩa vụ của mình do sự kiện bất khả kháng sẽ không phải là cơ sở để bên kia chấm dứt hợp đồng.

Trong trường hợp xảy ra sự kiện bất khả kháng, thời gian thực hiện hợp đồng sẽ được kéo dài bằng thời gian diễn ra sự kiện bất khả kháng mà bên bị ảnh hưởng không thể thực hiện các nghĩa vụ theo hợp đồng của mình, sự cố này sẽ phải được giải quyết càng sớm càng tốt với sự nỗ lực của cả hai bên.

## 4. Chấm dứt hợp đồng có lựa chọn và thanh toán:

Nếu trường hợp bất khả kháng xảy ra mà mọi nỗ lực của một Bên hoặc các Bên không đem lại kết quả và buộc phải chấm dứt công việc tại một thời điểm bất kỳ. Bên có thông báo về tình trạng bất khả kháng sẽ gửi thông báo về việc chấp dứt hợp đồng bằng văn bản cho bên kia và việc chấm dứt sẽ có hiệu lực ngay khi văn bản được phát hành. Việc thanh toán sẽ được các Bên thực hiện tại Khoản 5, Điều 22 của Hợp đồng này.

## Điều 21. Vi phạm Hợp đồng dự án.

1. Nếu bất kỳ Bên nào không thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào của mình theo quy định tại Hợp đồng này, thì Bên đó sẽ bị coi là đã vi phạm hợp đồng này trừ trường hợp Bên vi phạm có thể khắc phục vi phạm đó trong thời hạn hợp lý theo thông báo về việc vi phạm và yêu cầu sửa chữa, khắc phục vi phạm (sau đây gọi là "Thông báo về yêu cầu sửa chữa, khắc phục vi phạm") do Bên bị vi phạm đưa ra. Ngoài việc phải khắc phục vi phạm, Bên vi phạm vẫn sẽ phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên bị vi phạm và bên thứ ba (nếu có) toàn bộ các tổn thất và thiệt hại vật chất thực tế phát sinh do hành vi vi phạm gây ra cho Bên bị vi phạm và bên thứ ba (nếu có).

2. Trong trường hợp một Bên đưa ra Thông báo về yêu cầu sửa chữa, khắc phục vi phạm và Bên kia không chấp nhận lý do và thời hạn khắc phục sửa chữa vi phạm trong Thông báo này, thì Bên kia có quyền phản đối trong thời hạn bốn mươi lăm (45) ngày làm việc kể từ ngày nhận được Thông báo đó. Các Bên sau đó sẽ thảo luận vấn đề trên tinh thần thiện chí nhằm giải quyết tranh chấp, bất đồng liên quan đến yêu cầu sửa chữa, khắc phục vi phạm nêu trong Thông báo. Nếu tranh chấp này không thể được giải quyết trong thời hạn sáu mươi (60) ngày làm việc kể từ ngày Bên kia đưa ra ý kiến phản đối, thì các Bên có quyền xử lý theo quy định tại Điều 22 của Hợp đồng này.

### 3. Trách nhiệm do vi phạm Hợp đồng:

Các Bên cam kết thực hiện nghiêm chỉnh Hợp đồng. Trừ trường hợp Sự kiện bất khả kháng, nếu một Bên vi phạm bất kỳ điều khoản nào của hợp đồng gây thiệt hại cho bên kia, thì ngoài việc buộc phải thực hiện đúng các điều khoản đã thỏa thuận trong hợp đồng còn phải chịu trách nhiệm bồi thường toàn bộ thiệt hại phát sinh cho Bên kia và cho bên thứ ba (nếu có) theo giá trị thiệt hại thực tế.

### 4. Mức phạt do vi phạm hợp đồng:

Bên B vi phạm về thời hạn hoàn thành công trình hạ tầng kỹ thuật mà không do sự kiện bất khả kháng hoặc lỗi của của Bên A gây ra, nếu chậm 90 ngày thì Bên B sẽ chịu phạt 0,05% (năm phần vạn) giá trị khối lượng hạ tầng kỹ thuật chậm tiến độ. Nếu chậm quá 90 ngày thì cứ mỗi tháng chậm tiếp theo chịu phạt tiếp 0,05% (năm phần vạn) giá trị khối lượng chậm tiến độ;

Bên B chậm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất vào ngân sách nhà nước theo quy định thì Bên B phải nộp phạt theo quy định về Pháp luật thuế;

Trong mọi trường hợp, Bên vi phạm bị phạt hợp đồng với mức phạt tối đa 8% giá trị phần hợp đồng bị vi phạm.

## Điều 22. Tạm ngừng và chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn

### 1. Tạm ngừng Hợp đồng bởi Bên A và Cơ quan quản lý hợp đồng.

a) Cơ quan quản lý hợp đồng báo cáo người có thẩm quyền để tạm ngừng Hợp đồng trong các trường hợp sau đây:

- Bên B thực hiện đầu tư chậm so với bảng tiến độ đã cam kết quá 12 tháng do lỗi của Bên B ngoài các trường hợp Bên B được phép điều chỉnh thời gian, tiến độ thực hiện Dự án. Thực hiện đầu tư Dự án không đảm bảo tuân thủ theo mặt bằng quy hoạch được duyệt hoặc các yêu cầu của HSMT, HSDT hoặc các nội dung đã cam kết trong Hợp đồng;

- Bên B không nộp bảo đảm thực hiện Hợp đồng theo quy định tại Điều 8 của Hợp đồng; Không thực hiện điều chỉnh thời gian có hiệu lực của bảo đảm thực hiện Dự án đầu tư khi cấp có thẩm quyền cho phép gia hạn thời gian thực hiện Dự án;

- Xảy ra các sự kiện bất khả kháng.

b) Bên A sẽ thông báo tạm ngừng Hợp đồng cho Bên B biết trước ngày tạm

ngừng Hợp đồng 60 ngày. Bên B chịu trách nhiệm về việc Bên A tạm dừng Hợp đồng và sẽ không được bù khoảng thời gian tạm ngừng Hợp đồng trừ trường hợp do bất khả kháng.

## 2. Chấm dứt Hợp đồng bởi Bên A.

### a) Bên A có quyền chấm dứt Hợp đồng nếu:

- Bên B không nộp bảo lãnh thực hiện Hợp đồng khi quá 60 ngày kể từ ngày hết hạn nộp bảo lãnh thực hiện Hợp đồng;

- Sau khi Bên A tạm ngừng Hợp đồng mà Bên B không thực hiện việc khắc phục các vi phạm trong khoảng thời gian theo thông báo của Cơ quan quản lý hợp đồng;

- Bên B bị phá sản, giải thể;

b) Bên A sẽ thông báo về việc chấm dứt Hợp đồng cho Bên B biết trước khi chấm dứt Hợp đồng 60 ngày. Sau 45 ngày kể từ thời điểm chấm dứt Hợp đồng, Bên B phải di chuyển toàn bộ vật tư, nhân lực, máy móc, thiết bị và các tài sản khác thuộc sở hữu của mình ra khỏi Dự án.

## 3. Tạm ngừng Hợp đồng bởi Bên B

### a) Bên B có quyền tạm ngừng Hợp đồng trong các trường hợp sau đây:

- Bên A chậm bàn giao khu đất thực hiện Dự án cho Bên B quá 30 ngày theo quy định tại Điều 12 của Hợp đồng này;

- Trường hợp do cơ quan có thẩm quyền thu hồi Dự án hoặc đất trong phạm vi Dự án đã triển khai đầu tư không do lỗi của Bên B;

- Xảy ra các sự kiện bất khả kháng.

b) Bên B thông báo tạm ngừng Hợp đồng cho Bên A biết trước ngày ngừng Hợp đồng tối thiểu 60 ngày. Trong trường hợp này, Bên B được bù khoảng thời gian tạm ngừng Hợp đồng vào thời gian thực hiện Hợp đồng.

## 4. Chấm dứt Hợp đồng bởi Bên B

### a) Bên B có thể chấm dứt Hợp đồng nếu:

- Trong trường hợp Bên A chậm bàn giao khu đất theo quy định tại Điều a, Khoản 3, Điều này mà Bên A vẫn không thực hiện việc bàn giao mặt bằng trong khoảng thời gian theo thông báo của Bên B;

- Trường hợp do cơ quan có thẩm quyền thu hồi Dự án hoặc đất trong phạm vi Dự án đã triển khai đầu tư không do lỗi của Bên B;

b) Bên B sẽ thông báo về việc chấm dứt Hợp đồng cho Bên A biết trước khi chấm dứt Hợp đồng tối thiểu 60 ngày.

## 5. Thanh toán trong trường hợp chấm dứt Hợp đồng

Khi Hợp đồng bị chấm dứt bởi Bên A hoặc Bên B, các chi phí mà bên B đã triển khai thực hiện dự án sẽ được Bên A mời các cơ quan chức năng của tỉnh để cùng bàn bạc và thống nhất về các khoản bồi thường cũng như thời điểm hoàn

trả, cách thức tính toán các khoản bồi thường cho các bên, đảm bảo quyền lợi của các bên theo quy định của pháp luật.

### **Điều 23. Giải quyết tranh chấp**

1. Bên A và Bên B có trách nhiệm giải quyết các tranh chấp phát sinh giữa hai bên thông qua thương lượng, hòa giải.

2. Nếu tranh chấp không thể giải quyết được bằng thương lượng, hòa giải trong thời gian 5 ngày kể từ ngày phát sinh tranh chấp thì bất kỳ bên nào cũng đều có thể yêu cầu đưa việc tranh chấp ra giải quyết tại Tòa án nhân dân có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Chi phí giải quyết tranh chấp theo quy định hiện hành của pháp luật.

3. Hợp đồng bị vô hiệu, chấm dứt không làm ảnh hưởng tới hiệu lực của điều khoản về giải quyết tranh chấp.

### **Điều 24. Thu hồi đất do vi phạm pháp Luật về đất đai**

Đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa phải đưa đất vào sử dụng; trường hợp không đưa đất vào sử dụng thì nhà đầu tư được gia hạn sử dụng 24 tháng và phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án trong thời gian này; hết thời hạn được gia hạn mà nhà đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp do bất khả kháng hoặc được gia hạn tiến độ thực hiện.

### **Điều 25. Bảo mật**

Ngoại trừ những nhiệm vụ được Bên A yêu cầu, Bên B không được phép tiết lộ cho bất kỳ bên thứ ba nào về công việc của mình hoặc bất cứ thông tin nào liên quan đến Dự án, Công trình, Hạng mục công trình, do Bên B thực hiện theo hợp đồng này mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên A.

### **Điều 26. Thanh lý Hợp đồng**

1. Hợp đồng được thanh lý trong trường hợp:

- Các bên hoàn thành các nghĩa vụ theo Hợp đồng đã ký;

- Hợp đồng bị chấm dứt theo quy định tại khoản 2, khoản 4 Điều 22 của Hợp đồng này.

2. Việc thanh lý Hợp đồng phải được hoàn tất trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày các bên tham gia Hợp đồng hoàn thành các nghĩa vụ theo Hợp đồng hoặc Hợp đồng bị chấm dứt.

### **Điều 27. Điều khoản chung.**

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Hai bên cam kết thực hiện đúng những điều đã quy định trong Hợp đồng này.

3. Hợp đồng này bao gồm 21 (hai mươi một) trang và được lập thành 12 (mười hai) bản có giá trị pháp lý như nhau. Bên A giữ 06 (sáu) bản, Bên B giữ 06 (sáu) bản./.

**UBND TỈNH LẠNG SƠN  
(BÊN A)**

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



**Hà Tiến Thiệu**

**NHÀ ĐẦU TƯ  
(BÊN B)**

**CÔNG TY CỔ PHẦN  
ĐẦU TƯ HẢI PHÁT  
CHỦ TỊCH HĐQT**



**Đỗ Quý Hải**

**CÔNG TY TNHH  
HÀ SƠN  
GIÁM ĐỐC**



**Vũ Đình Hồng**

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

**PHỤ LỤC HỢP ĐỒNG**

Số: 01/2026/PLHD-NĐT/UBND-HP&HS

Sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thực hiện Dự án đầu tư số 18/2020/HĐ-  
NĐT/UBND-HP&HS ngày 09/3/2020

Ngoài các căn cứ pháp lý liên quan đã nêu tại Hợp đồng số 18/2020/HĐ-  
NĐT/UBND-HP&HS ngày 09/03/2020 đã ký kết, tại Phụ lục Hợp đồng này cập  
nhật một số căn cứ có liên quan, bao gồm:

Luật Đầu tư số 143/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025;

Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024 và các Luật  
sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai;

Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật Xây  
dựng sửa đổi ngày 17 tháng 6 năm 2020 và các Luật sửa đổi, bổ sung Luật Xây  
dựng;

Luật Đấu thầu số 22/2023/QH15 ngày 23 tháng 6 năm 2023 và các Luật  
sửa đổi, bổ sung Luật Đấu thầu;

Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023 và các Luật  
sửa đổi, bổ sung Luật Nhà ở;

Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28 tháng 11 năm  
2023 và các Luật sửa đổi, bổ sung Luật Kinh doanh bất động sản;

Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26 tháng 11  
năm 2024 và các Luật sửa đổi, bổ sung Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội  
quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức  
thi hành Luật Đất đai;

Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội  
thi điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ  
quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư  
thực hiện dự án cơ sở dụng đất và các Nghị định sửa đổi, bổ sung Nghị định số  
115/2024/NĐ-CP;

Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ  
quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ  
quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15;

Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ

*Đm*



quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15;

Quyết định số 140/QĐ-UBND ngày 21 tháng 01 năm 2020 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt kết quả lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị mới Mai Pha, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn;

Hợp đồng số 18/2020/HĐ-NĐT/UBND-HP&HS ngày 09 tháng 3 năm 2020 giữa Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn và Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát & Công ty TNHH Hà Sơn;

Quyết định số 1845/QĐ-UBND ngày 13 tháng 9 năm 2021 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Mai Pha, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500;

Quyết định số 265/QĐ-UBND ngày 13 tháng 02 năm 2026 của UBND phường Đông Kinh về phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Mai Pha, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500;

Biên bản làm việc, thống nhất giữa các bên về việc đàm phán sửa đổi, bổ sung Hợp đồng số 18/2020/HĐ-NĐT/UBND-HP&HS tại cuộc họp ngày .....

Các văn bản pháp lý khác có liên quan.

Hôm nay, ngày 22 tháng 5 năm 2026, tại Trụ sở UBND tỉnh Lạng Sơn, số 02 đường Hùng Vương, phường Lương Văn Tri, tỉnh Lạng Sơn.

Chúng tôi gồm các bên dưới đây:

**1. Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền:**

- Tên cơ quan: **ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN**

- Địa chỉ: số 02, đường Hùng Vương, phường Lương Văn Tri, tỉnh Lạng Sơn.

- Điện thoại: 02053.812.120 Fax: 02053.812.336.

- Người đại diện: Ông Đinh Hữu Học Chức vụ: Phó Chủ tịch Thường trực UBND tỉnh.

Sau đây gọi là "Bên A"

**2. Nhà đầu tư và Doanh nghiệp Dự án:**

**2.1. Nhà đầu tư: LIÊN DANH CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT VÀ CÔNG TY TNHH HÀ SƠN**

**2.1.1. Thành viên đứng đầu và đại diện liên danh: Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát**

- Ông: Đỗ Quý Hải Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

- Địa chỉ: Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, Khu Đô thị mới An Hưng, phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

- Điện thoại: 02432 080 666;

- Fax: 02432 080 566.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0500447004; Đăng ký lần

đầu ngày 15 tháng 12 năm 2003; Đăng ký thay đổi lần thứ 18, ngày 07 tháng 01 năm 2025 tại Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính thành phố Hà Nội).

**2.1.2. Thành viên liên danh thứ 2: Công ty TNHH Hà Sơn**

- Ông: Vũ Đình Hồng Chức vụ: Giám đốc.  
- Địa chỉ: Số 74 Đường Hùng Vương, Phường Đồng Kinh, Tỉnh Lạng Sơn.

- Điện thoại: 0253 811 850.

- Fax: 0253 811 850.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 4900142276; Đăng ký lần đầu ngày 26 tháng 7 năm 1995; Đăng ký thay đổi lần thứ 22, ngày 16 tháng 01 năm 2026 tại Sở Tài chính tỉnh Lạng Sơn.

**2.2. Doanh nghiệp dự án:**

**Tên doanh nghiệp: Công ty TNHH Mai Pha Peninsula**

- Ông: Đỗ Quý Hải Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên.

- Địa chỉ: Số 564 đường Bà Triệu, phường Đồng Kinh, tỉnh Lạng Sơn, Việt Nam.

- Điện thoại: 0912782211.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 4900887159; Đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 04 năm 2022 tại Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lạng Sơn (nay là Sở Tài chính tỉnh Lạng Sơn).

*Sau đây gọi là "Bên B"*

Hai bên cùng thống nhất ký kết Phụ lục Hợp đồng này để sửa đổi, bổ sung một số điều khoản của Hợp đồng thực hiện dự án đầu tư số 18/2020/HĐ-NĐT/UBND-HP&HS đã được ký kết ngày 09/03/2020 (Hợp đồng Dự án) với các nội dung cụ thể như sau:

**Điều 1. Bổ sung khoản 15 Điều 1 của Hợp đồng Dự án như sau:**

"15. "Doanh nghiệp Dự án" là Công ty TNHH Mai Pha Peninsula là doanh nghiệp do Nhà đầu tư trúng đấu thầu thành lập, kế thừa các quyền và nghĩa vụ của Nhà đầu tư để tổ chức triển khai thực hiện dự án Khu đô thị mới Mai Pha, phường Đồng Kinh, tỉnh Lạng Sơn theo quy định của Hợp đồng này và theo pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về đầu tư, và các quy định khác có liên quan; thực hiện các thủ tục để giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế được thành lập để thực hiện dự án theo quy định pháp luật".

**Điều 2. Sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Điều 3 Hợp đồng Dự án như sau:**

1. Sửa đổi Khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng Dự án như sau:

"1. Thời hạn thực hiện hợp đồng:

Bên B phải hoàn thành toàn bộ công việc theo nội dung của Hợp đồng trong 66 tháng kể từ ngày ký Phụ lục hợp đồng này với điều kiện Bên B được bàn giao toàn bộ diện tích đất để thực hiện Dự án theo đúng phân kỳ đầu tư và tiến độ nêu tại Khoản 3, Điều 3 Hợp đồng Dự án (được sửa đổi bổ sung tại Khoản 2 Điều 2 của Phụ lục hợp đồng này).”

Tiến độ thực hiện dự án được thể hiện chi tiết tại [Phụ lục 01: Tiến độ thực hiện] kèm theo Phụ lục hợp đồng này.

2. Sửa đổi Khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng Dự án như sau:

“3. Phân kỳ đầu tư:

- Dự án phân thành 02 giai đoạn thực hiện, cụ thể:

- Giai đoạn 1: Khu vực phía Nam của dự án (khoảng 27,99ha)

+ Thời gian hoàn thành giải phóng mặt bằng: Chậm nhất tháng 10/2026;

+ Thời gian hoàn thành bàn giao đất trên thực địa: Chậm nhất tháng 11/2026;

+ Thời gian hoàn thành: Quý IV/2029;

Ranh giới Giai đoạn 1, tổng hợp các ô quy hoạch và chỉ tiêu quy hoạch chi tiết tại [Phụ lục 02: Ranh giới phân kỳ đầu tư] kèm theo Phụ lục hợp đồng này.

- Giai đoạn 2: Khu vực phía Bắc và phía Đông của dự án (khoảng 63,74ha)

+ Thời gian hoàn thành giải phóng mặt bằng: Chậm nhất tháng 02/2027;

+ Thời gian hoàn thành bàn giao đất trên thực địa: Chậm nhất tháng 3/2027;

+ Thời gian hoàn thành: Quý III/2031;

Ranh giới Giai đoạn 2, tổng hợp các ô quy hoạch và chỉ tiêu quy hoạch chi tiết tại [Phụ lục 02: Ranh giới phân kỳ đầu tư] kèm theo Phụ lục hợp đồng này.

**Điều 3. Sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Điều 4 Hợp đồng Dự án như sau:**

1. Sửa đổi, bổ sung Khoản 2, Điều 4 Hợp đồng Dự án như sau:

“2. Phạm vi, quy mô Dự án

2.1. Phạm vi ranh giới dự án: Thuộc địa giới hành chính phường Đông Kinh, tỉnh Lạng Sơn, ranh giới như sau:

- Phía Bắc giáp sông Kỳ Cùng.

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

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

- Phía Tây giáp sông Kỳ Cùng và dự án Khu tái định cư và dân cư Nam



bản giao cho Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện bố trí tái định cư cho Dự án hoặc theo nhu cầu của địa phương (người được bố trí tái định cư sẽ tự đầu tư xây dựng công trình trên đất).

- Các công trình hỗn hợp (các ô quy hoạch ký hiệu HH-01, HH-02, HH-03): Nhà đầu tư thực hiện theo dự án riêng và được bán, cho thuê, cho thuê mua theo quy định của Pháp luật.

- Các công trình nhà ở xã hội (ký hiệu NOXH-01 và NOXH-02): Nhà đầu tư thực hiện theo dự án riêng và được bán, cho thuê, cho thuê mua theo quy định của Pháp luật.

- Các ô quy hoạch có ký hiệu HC-02, QĐ-01, QĐ-02, HTKT-02 (nhà máy xử lý nước sạch): Sau khi đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cơ bản, Nhà đầu tư bản giao ô đất cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền."

### 3. Bổ sung Khoản 5 Điều 4 của Hợp đồng Dự án như sau:

"5. Thời hạn hoạt động của Dự án: 50 năm kể từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất. Trường hợp nhà đầu tư đã có quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất nhưng chậm được bản giao đất thì thời hạn hoạt động của dự án đầu tư được tính từ ngày bản giao đất trên thực địa.

Trường hợp tiến độ, thời hạn hoạt động của dự án bị ảnh hưởng trong các trường hợp theo quy định của pháp luật thì thời gian bị chậm đó không tính vào thời hạn hoạt động, tiến độ thực hiện của dự án đầu tư.

Trong quá trình thực hiện dự án đầu tư, nhà đầu tư được điều chỉnh tăng hoặc giảm thời hạn hoạt động của dự án đầu tư. Thời hạn hoạt động của dự án đầu tư sau khi điều chỉnh không được vượt quá thời hạn quy định nêu trên.

Khi hết thời hạn hoạt động của dự án đầu tư mà nhà đầu tư có nhu cầu tiếp tục thực hiện dự án đầu tư và đáp ứng điều kiện theo quy định của pháp luật thì được xem xét gia hạn thời hạn hoạt động."

### Điều 4. Sửa đổi, bổ sung Điều 7 Hợp đồng Dự án như sau:

#### "1. Quyền của Bên A và Cơ quan quản lý hợp đồng:

- Bên A giao cho Cơ quan quản lý hợp đồng kiểm tra, giám sát việc triển khai thực hiện Dự án của Nhà đầu tư;

- Cơ quan quản lý hợp đồng báo cáo người có thẩm quyền tạm ngừng hoặc chấm dứt Hợp đồng nếu Nhà đầu tư vi phạm các điều khoản đã cam kết trong Hợp đồng và Quyết định hoặc Văn bản chấp thuận đầu tư Dự án tùy theo mức độ vi phạm;

- Các quyền khác có trong Hợp đồng này

#### 2. Nghĩa vụ của Bên A và cơ quan quản lý hợp đồng:

- Bên A chỉ đạo các cơ quan có liên quan hỗ trợ Bên B hoàn tất các thủ tục đầu tư xây dựng, tạo điều kiện để Bên B thực hiện tốt các nghĩa vụ của

minh;

- Bên A chỉ đạo các cơ quan liên quan tổ chức thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng và bàn giao đất cho bên B theo thời hạn;

- Bên A kịp thời giải quyết những khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện Dự án của Bên B hoặc đề xuất với người có thẩm quyền những vấn đề vượt quá thẩm quyền của mình.

- Cơ quan quản lý hợp đồng phối hợp với Bên B, các cơ quan nhà nước có liên quan lập hồ sơ trình cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bên B theo quy định của pháp luật;

- Cơ quan quản lý hợp đồng xác nhận hoặc phối hợp với các cơ quan nhà nước xác định việc hoàn thành các nghĩa vụ của Nhà đầu tư;

- Cơ quan quản lý hợp đồng phối hợp với cơ quan quản lý nhà nước có liên quan nhận chuyển giao các công trình cần bàn giao từ Bên B theo quy định tại khoản 2 Điều 15 của Hợp đồng này. Chịu trách nhiệm đề xuất với cơ quan có thẩm quyền đơn vị tiếp nhận và quản lý, sử dụng công trình sau khi chuyển giao;

- Cơ quan quản lý hợp đồng sẽ hỗ trợ bên B thực hiện các thủ tục pháp lý đối với việc đấu nối cấp nước, thoát nước (bao gồm nước mưa, nước thải), đấu nối cấp điện và các hệ thống thông tin liên lạc để bên B có thể triển khai thi công xây dựng Dự án;

- Cơ quan quản lý hợp đồng có trách nhiệm phối hợp, hỗ trợ Bên B trong toàn bộ quá trình thực hiện Dự án;

- Cơ quan quản lý hợp đồng có trách nhiệm báo cáo cấp có thẩm quyền về tiến độ thực hiện dự án theo quy định;

- Ngay sau khi hoàn thành việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và chuyển mục đích sử dụng đất, Bên A giao đất cho Doanh nghiệp Dự án để thực hiện Dự án. Việc giao đất có thể thực hiện theo phân kỳ tiến độ của Dự án hoặc theo tiến độ thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

- Các nghĩa vụ khác có trong Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật.

### 3. Quyền của Bên B:

- Được yêu cầu Bên A và các cơ quan có liên quan cung cấp thông tin phục vụ việc triển khai thực hiện Dự án;

- Được sử dụng hệ thống đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật công cộng hiện có trong khu vực để phục vụ thi công nhưng phải chấp hành các quy định của Nhà nước về đảm bảo trật tự, an toàn giao thông, vệ sinh môi trường;

- Được đề xuất điều chỉnh quy hoạch, điều chỉnh dự án, điều chỉnh giải pháp kỹ thuật, điều chỉnh giai đoạn phân kỳ đầu tư... cho Dự án với mục tiêu nâng tầm quy mô kiến trúc, kỹ thuật và đẩy nhanh tiến độ thực hiện của Dự án;

- Được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp

*Đm*

10/10/2018

10/10/2018

10/10/2018

10/10/2018

luật về đất đai;

- Được chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án theo quy định của pháp luật;

- Được chuyển nhượng, bán, cho thuê, cho thuê mua, kinh doanh khai thác theo quy định của pháp luật như: Nhà ở thương mại (nhà ở cao tầng và nhà ở thấp tầng), nhà ở xã hội (nhà ở xã hội cao tầng), công trình hỗn hợp, công trình thương mại dịch vụ và các công trình khác trong toàn bộ phạm vi Dự án theo quy định của Luật Nhà ở, Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản và các quy định khác có liên quan..., trừ các công trình phải bàn giao lại cho Nhà nước theo quy định;

- Ngoài các công trình nhà ở thấp tầng thương mại phải xây thô hoàn thiện mặt ngoài theo Khoản 4 Điều 4 của Hợp đồng Dự án, phần diện tích còn lại của nhà ở thấp tầng nhà đầu tư được phân lô bán nền.

- Được huy động vốn để thực hiện đầu tư theo quy định của pháp luật.

- Được hưởng các chính sách ưu đãi theo quy định của pháp luật"

- Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật, Hạ tầng xã hội quy định tại Khoản 4 Điều 4 của Hợp đồng này do Nhà đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng thì chi phí đầu tư xây dựng các công trình này được tính vào chi phí xây dựng hạ tầng làm căn cứ tính tiền sử dụng đất của Dự án;

- Nhà đầu tư được chuyển nhượng phần vốn góp của mình trong doanh nghiệp dự án trước khi Dự án được khai thác, vận hành nhưng phải đáp ứng các điều kiện về chuyển nhượng phần vốn góp theo quy định của pháp luật.

- Mỗi bên thuộc Bên B được thực hiện các quyền của Nhà đầu tư theo quy định tại Hợp đồng này, theo quy định của pháp luật và theo quy định tại Thỏa thuận Liên danh.

#### 4. Nghĩa vụ của Bên B

- Tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật có liên quan đến việc thực hiện dự án;

- Tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt Dự án và thực hiện đầu tư xây dựng Dự án theo đúng quy định hiện hành về đầu tư xây dựng cơ bản, quy định của Luật Nhà ở và các văn bản hướng dẫn; thực hiện đầu tư Dự án đúng tiến độ, phù hợp với quy hoạch, Quyết định hoặc Văn bản chấp thuận đầu tư Dự án và nội dung Dự án được phê duyệt;

- Cung cấp các tài liệu, thông tin liên quan phục vụ công tác kiểm tra, thanh tra và giám sát hoạt động đầu tư của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật;

- Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính như: nộp tiền vào ngân sách nhà nước, nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước theo quy định tại Điều 9 và Điều 10, Điều 11 của Hợp đồng; nộp các khoản thuế, phí và lệ phí khác theo quy

định;

- Thực hiện quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường;

- Phối hợp với cơ quan chức năng để thống nhất quản lý xây dựng toàn bộ Dự án theo quy hoạch được duyệt, quản lý các mốc, cao độ, chỉ giới đường đỏ, quản lý việc xây dựng đối với tất cả các công trình trong phạm vi Dự án. Quản lý mặt bằng đã được giao theo quy định của pháp luật, trường hợp để xây ra lấn chiếm Bên B phải hoàn toàn chịu trách nhiệm;

- Các nghĩa vụ khác có trong Hợp đồng này và theo các quy định của pháp luật có liên quan.

5. Quyền và nghĩa vụ của Doanh nghiệp Dự án:

- Các bên thống nhất giao cho Công ty TNHH Mai Pha Peninsula, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 4900887159; Đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 04 năm 2022 là Doanh nghiệp Dự án do nhà đầu tư thành lập làm Chủ đầu tư Dự án, kế thừa và thực hiện toàn bộ các quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của nhà đầu tư tại Hợp đồng thực hiện dự án đầu tư số 18/2020/HĐ-NĐT/UBND-HP&HS đã được ký kết ngày 09/3/2020, các Phụ lục Hợp đồng, các hồ sơ pháp lý khác của dự án có liên quan và theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Ngay sau khi phụ lục Hợp đồng này được các bên ký kết, Doanh nghiệp Dự án là pháp nhân duy nhất thực hiện dự án với tư cách chủ đầu tư Dự án và chịu trách nhiệm về việc thực hiện các quyền, và nghĩa vụ, trách nhiệm của nhà đầu tư, chủ đầu tư Dự án quy định tại Hợp đồng thực hiện dự án đầu tư số 18/2020/HĐ-NĐT/UBND-HP&HS đã được ký kết ngày 09/3/2020, các Phụ lục Hợp đồng, các hồ sơ pháp lý dự án khác có liên quan và theo quy định của pháp luật bao gồm nhưng không giới hạn bởi các nội dung sau:

(i) Ký phê duyệt tất cả các hồ sơ liên quan tới Dự án, hồ sơ chuyển nhượng, bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, quyền sử dụng đất theo quy định của Pháp luật.

(ii) Thực hiện Dự án theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, các quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng, pháp luật khác điều chỉnh trong quá trình thực hiện dự án, đặc biệt là liên quan đến đất đai, môi trường, thuế, kinh doanh bất động sản.

(iii) Thực hiện các thủ tục và được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện Dự án, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ký và nhận các hồ sơ liên quan đến giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở theo quy định.

(iv) Huy động vốn để thực hiện Dự án; khai thác, kinh doanh sản phẩm của Dự án theo quy định.

(v) Thực hiện các giao dịch, trao đổi, cung cấp thông tin với Bên A, Cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền các tổ chức tín dụng, các đối tác khác trong quá trình tổ chức triển khai thực hiện Dự án và trực tiếp giải quyết các vấn

để phát sinh trong quá trình thực hiện dự án.

(vi) Thực hiện nghiệp vụ kế toán, hạch toán độc lập và thanh, quyết toán Dự án, bao gồm và không giới hạn việc thực hiện các nghĩa vụ tài chính và nghĩa vụ thuế liên quan theo quy định hiện hành.

(vii) Thực hiện các quyền và nghĩa vụ khác của nhà đầu tư và chủ đầu tư Dự án theo quy định tại Hợp đồng thực hiện dự án đầu tư số 18/2020/HĐ-NĐT/UBND-HP&HS đã được ký kết ngày 09/3/2020, các hồ sơ pháp lý dự án khác có liên quan và theo quy định của pháp luật.”

**Điều 5. Bổ sung Khoản 6 Điều 9 Hợp đồng Dự án như sau:**

“6. Bên A có trách nhiệm thực hiện công tác giải phóng mặt bằng của Dự án, chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất cho Bên B theo đúng phân kỳ đầu tư và tiến độ quy định tại [Phụ lục 01: Tiến độ thực hiện] và [Phụ lục 02: Ranh giới phân kỳ đầu tư] kèm theo Phụ lục Hợp đồng này.”

**Điều 6. Sửa đổi, bổ sung Khoản 3 Điều 11 Hợp đồng Dự án như sau:**

“3. Hình thức, thời hạn sử dụng đất:

- Hình thức, thời hạn sử dụng đất đối với từng loại đất được thực hiện theo quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm giao đất, cho thuê đất.

- Việc xử lý quyền sử dụng đất và tài sản trên đất sau khi hết thời hạn sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật.”

**Điều 7. Sửa đổi, bổ sung Điều 12 Hợp đồng Dự án như sau:**

“Điều 12. Bàn giao mặt bằng xây dựng.

- Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền bàn giao mặt bằng xây dựng cho Doanh nghiệp Dự án bằng Quyết định giao đất theo phân kỳ đầu tư và tiến độ quy định tại [Phụ lục 01: Tiến độ thực hiện] và [Phụ lục 02: Ranh giới phân kỳ đầu tư] kèm theo Phụ lục Hợp đồng này.

- Trường hợp mặt bằng xây dựng chưa được bàn giao hoặc bàn giao không đúng tiến độ thì được xem là nguyên nhân gây chậm trễ tiến độ thực hiện dự án và là điều kiện để các Bên thỏa thuận thống nhất gia hạn tiến độ thực hiện Hợp đồng Dự án.”

**Điều 8. Điều khoản chung**

1. Phụ lục hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký. Toàn bộ nội dung của Hợp đồng thực hiện dự án đầu tư số 18/2020/HĐ-NĐT/UBND-HP&HS ngày 09/3/2020, ngoại trừ các nội dung được sửa đổi, bổ sung trong Phụ lục hợp đồng này, sẽ giữ nguyên giá trị và hiệu lực.

2. Phụ lục này là một phần không tách rời của Hợp đồng thực hiện dự án đầu tư số 18/2020/HĐ-NĐT/UBND-HP&HS ngày 09/3/2020. Trong trường hợp có khác biệt giữa Hợp đồng và Phụ lục này thì Phụ lục này sẽ được ưu tiên áp dụng.

3. Phụ lục Hợp đồng này gồm 11 (mười một) trang, 04 (bốn) Phụ lục kèm theo và được lập thành 12 (mười hai) bản gốc bằng tiếng Việt có giá trị pháp lý như nhau. Bên A giữ 06 (sáu) bản, Bên B giữ 06 (sáu) bản để thống nhất thực hiện dự án đầu tư. /.

CƠ QUAN NHÀ NƯỚC CÓ THẨM QUYỀN  
UBND TỈNH LẠNG SƠN  
TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH



Đinh Hữu Học

NHÀ ĐẦU TƯ  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT



Đỗ Quý Hải

CÔNG TY TNHH HÀ SƠN  
GIÁM ĐỐC



Vũ Đình Hồng

DOANH NGHIỆP DỰ ÁN  
CÔNG TY TNHH MẠI PHA PENINSULA



Đỗ Quý Hải



**Phụ lục 01: TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN**

Phụ lục theo Dự án hợp đồng số: 01/2024/PLHD-NĐJA-BND-JEM/IS ngày: 22/09/2024

MŨI: ĐỒ THỊ NỘI MẠI PHA, THÀNH PHỐ LẠNG SƠN, TỈNH LẠNG SƠN

Địa điểm xây dựng: Phường Đồng Kinh, tỉnh Lạng Sơn.

STT	Việc xây dựng	Thời gian (tháng)	Mã chi	Mã chi	Năm 2023			Năm 2024			Năm 2025			
					Chi (tỷ đồng)	Chi (tỷ đồng)	Chi (tỷ đồng)	Chi (tỷ đồng)	Chi (tỷ đồng)	Chi (tỷ đồng)	Chi (tỷ đồng)	Chi (tỷ đồng)	Chi (tỷ đồng)	
06	01/04/2024	30/09/2024												
A	Đầu tư xây dựng hạ tầng	6	01/01/2024	04/03/2024										
1	Biện pháp kỹ thuật địa chất	2	01/01/2024	1/06/2024										
3	Thi công xây dựng kết cấu RC BTCT công nghiệp	1	01/01/2024	1/01/2024										
3	Đắp nền đất cát đắp BTCT công nghiệp	3	01/01/2024	1/06/2024										
4	Thi công xây dựng kết cấu BTCT	3	01/06/2024	1/06/2024										
5	Đắp nền đất cát đắp BTCT	1	01/09/2024	1/09/2024										
B	Đắp nền đất cát đắp BTCT	13	01/06/2024	1/06/2024										
7	Thi công xây dựng kết cấu BTCT	6	01/06/2024	1/06/2024										
1	Cấp nước sinh hoạt (kết cấu BTCT)	2	01/06/2024	1/06/2024										
3	Đắp nền đất cát đắp BTCT	1	01/11/2024	1/11/2024										
10	Đắp nền đất cát đắp BTCT	8	01/07/2024	1/07/2024										
1	Cấp nước sinh hoạt (kết cấu BTCT)	4	01/07/2024	1/07/2024										
2	Đắp nền đất cát đắp BTCT	1	01/07/2024	1/07/2024										
C	Thi công xây dựng công trình	65	01/07/2024	1/07/2024										
1	Đắp nền đất cát đắp BTCT công nghiệp	4	01/07/2024	1/07/2024										
2	Đắp nền đất cát đắp BTCT công nghiệp	18	01/07/2024	1/12/2024										
3	Thi công xây dựng công trình	37	01/12/2024	1/12/2024										
4	Thi công xây dựng công trình	21	01/01/2025	1/01/2025										
5	Đắp nền đất cát đắp BTCT	3	01/01/2025	1/01/2025										

*[Handwritten signature]*

PHỤ LỤC 02: RANH GIỚI PHÂN KÝ ĐẦU TƯ  
DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ MỚI MẠI PHA, TP. LANG SƠN, TỈNH LANG SƠN

(Ký hiệu phân lô và phân khu theo quy định của pháp luật)



*[Handwritten signature]*

BẢNG 1: TỔNG HỢP CÁC Ồ QUY HOẠCH VÀ CHỈ TIÊU QUY HOẠCH CHI TIẾT THUỘC GIẢI ĐOẠN 1

(KÈM THEO BƯỞI LƯU 02/ KINH SỬI PHÂN TỬ ĐẦU TƯ

STT	Chức năng đất	Thông số và chỉ tiêu						
		Kí hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> )	Ngập độ XD (m <sup>2</sup> ) (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Số căn hộ thấp tầng (căn hộ)
A	<b>ĐẤT DẪN DỤNG</b>		241.427,3	38.324,77		1-15	-	550
1	<b>Đất công cộng đô thị</b>		14.718,3	5.887,32	40	5	-	
1.1	Đất công trình công cộng	HC-02	14.718,3	5.887,32	40	5	2,0	
2	<b>Đất cây xanh đô thị</b>		5.889,8	202,31	3	1	-	
2.1	Đất cây xanh đô thị	CX-72	3.029,4	151,67	5	1	0,1	
2.2	Đất cây xanh đô thị	CX-82	1.016,8	50,84	5	1	0,1	
2.3	Đất cây xanh mặt nước đô thị	MN	1.762,8					
3	<b>Đất đơn vị ở</b>		230.900,0	32.235,14	35	1-15	-	550
3.1	<b>Đất công cộng đơn vị ở</b>		8.976,4	563,52	0	3	-	
3.1.1	Nhà văn hóa (Sinh hoạt cộng đồng)	NPH-01	435,5	174,20	40	3	1,3	
3.1.2	Đất xây dựng trung tâm	TTYT	973,3	389,32	40	3	1,3	
3.1.3	Trường mẫu giáo	TH-04	4.410,0	1.764,00	40	3	1,3	
3.1.4	Đất cây xanh đơn vị ở	CX-73	163,3					
3.1.5	Đất cây xanh đơn vị ở	CX-74	56,0					
3.1.6	Đất cây xanh đơn vị ở	CX-75	56,0					
3.1.7	Đất cây xanh đơn vị ở	CX-76	56,0					
3.1.8	Đất cây xanh đơn vị ở	CX-77	112,0					
3.1.9	Đất cây xanh đơn vị ở	CX-78	112,0					
3.1.10	Đất cây xanh đơn vị ở	CX-79	112,0					
3.1.11	Đất cây xanh đơn vị ở	CX-80	112,0					
3.1.12	Đất cây xanh đơn vị ở	CX-81	112,0					
3.1.13	Đất cây xanh đơn vị ở	CX-83	145,8					
3.1.14	Đất cây xanh đơn vị ở	CX-84	145,8					
3.1.15	Đất cây xanh đơn vị ở	CX-85	145,0					
3.1.16	Đất cây xanh đơn vị ở	CX-86	145,0					
3.1.17	Đất cây xanh đơn vị ở	CX-87	145,0					
3.1.18	Đất cây xanh đơn vị ở	CX-88	145,0					
3.1.19	Đất cây xanh đơn vị ở	CX-89	145,0					
3.1.20	Đất cây xanh đơn vị ở	CX-90	145,0					
3.1.21	Đất cây xanh đơn vị ở	CX-91	145,0					
3.1.22	Đất cây xanh đơn vị ở	CX-92	145,0					
3.1.23	Đất cây xanh đơn vị ở	CX-94	65,5					
3.1.24	Đất cây xanh đơn vị ở	CX-95	144,0					
3.1.25	Đất cây xanh đơn vị ở	CX-96	144,0					
3.1.26	Đất cây xanh đơn vị ở	CX-97	144,0					
3.1.27	Đất cây xanh đơn vị ở	CX-98	144,0					
3.1.28	Đất cây xanh đơn vị ở	CX-99	144,0					
3.2	<b>Đất ở dân</b>		85.980,3	31.671,62	37	3-15	-	200
3.2.1	Đất nhà ở liền kề	LK-63	1.064,0	829,92	78	7	3,7	8
3.2.2	Đất nhà ở liền kề	LK-64	1.008,0	967,68	96	5	3,1	11
3.2.3	Đất nhà ở liền kề	LK-65	1.008,0	967,68	96	5	3,1	11
3.2.4	Đất nhà ở liền kề	LK-66	1.064,0	829,92	78	7	3,7	8

*Đ*

