

tạo môi trường sống tốt và riêng biệt; Hệ số sử dụng đất trung bình là 2,4 lần; Tầng cao công trình 4 đến 10 tầng; Mật độ xây dựng là 60%;

6.2.5. *Khu công viên trung tâm*: hình thành một không gian mở trong khu đô thị, trong công viên có bố trí một con kênh thoát, kết hợp các quảng trường (hội nghị, đại học), câu lạc bộ cộng đồng, các tiện ích mua sắm, tạo thành một không gian công cộng phục vụ sinh hoạt vui chơi giải trí, tham quan; Hệ số sử dụng đất trung bình là 0,05 lần; Tầng cao công trình từ 01 đến trên 10 tầng; Mật độ xây dựng là 5%.

## 7. Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất:

### 7.1. Quy hoạch sử dụng đất:

TT	Các loại đất sử dụng	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất thương mại - tài chính	42,09	10,68
2	Đất khách sạn	9,51	2,41
3	Đất sử dụng hỗn hợp	37,19	9,44
4	Đất giáo dục	5,97	1,51
5	Đất không gian mở - công viên cây xanh	74,23	18,83
6	Đất hành chính dân sự cộng đồng-CTCC	19,49	4,95
7	Đất ở (xây dựng chung cư)	63,12	16,02
8	Đất khoảng đệm xanh-dân cư chỉnh trang	27,23	6,91
9	Đất giao thông, quảng trường (có không gian xanh)	115,22	29,24
	<b>Tổng cộng</b>	<b>394,06</b>	<b>100</b>

### 7.2. Quy hoạch sử dụng đất chi tiết từng lô phố:

7.2.1. *Phương án 1 (phương án chọn)*: trên cơ sở quy hoạch sử dụng các loại đất nêu trên, gồm các lô phố với chức năng sử dụng các loại đất: thương mại tài chính; Khách sạn; Sử dụng hỗn hợp; Giáo dục; Không gian mở - công viên cây xanh; Công trình công cộng; Khoảng đệm xanh – dân cư chỉnh trang; Giao thông; Dân cư, trong đó các khu dân cư (cả khu dân cư Tây Bắc và Đông Nam) chủ yếu là loại hình chung cư cao cấp (thấp 4 tầng và cao tầng); Chi tiết theo phương án 1, xem *Bảng thống kê tổng hợp Quy hoạch chi tiết sử dụng đất các lô phố* tại Phụ lục kèm theo Quyết định này.

7.2.2. *Phương án 2*: cơ bản tương tự như phương án 1; Chỉ khác biệt: khu dân cư phía Nam là loại hình nhà biệt thự và nhà liên kế 3,5 – 4 tầng (ở phương án 1, khu dân cư phía Nam là loại hình chung cư cao cấp).

\* *Lưu ý*: Phương án 1 được đề xuất thực hiện phương thức *kêu gọi nước ngoài đầu tư* vào khu đô thị Nam thành phố Tuy Hòa; Trong thời gian từ 3-5 năm, nếu không thực hiện được sẽ chuyển sang phương án 2.

### 8. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật: