

Số: /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày tháng năm 2024

**QUYẾT ĐỊNH**  
**Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng**  
**Khu đô thị dịch vụ Hòa Phú, huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500)**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG**

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

*Căn cứ 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 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;*

*Căn cứ 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 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;*

*Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng Vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;*

*Căn cứ Quyết định số 81/2021/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang ban hành Quy định quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh;*

*Căn cứ Thông báo số 2375-TB/TU ngày 26/6/2024 của Tỉnh ủy;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 137/TTr-SXD ngày 08/8/2024 kèm theo Báo cáo số 309/BC-SXD ngày 07/8/2024; UBND huyện Hiệp Hòa tại Tờ trình số 285/TTr-UBND ngày 31/7/2024.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị dịch vụ Hòa Phú, huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500), với các nội dung chính như sau:

**1. Vị trí, ranh giới và quy mô lập quy hoạch**

a) Vị trí: Khu vực lập quy hoạch nằm trên địa bàn xã Mai Đình và xã Châu Minh, huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang. Ranh giới được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Giáp đất nông nghiệp, nương thủy lợi thôn Xuân Thành, xã Châu Minh;

- Phía Nam: Giáp đường đê sông Cầu;

- Phía Đông: Giáp đất nông nghiệp và khu dân cư hiện trạng thôn Xuân Thành, xã Châu Minh;

- Phía Tây: Giáp đất nông nghiệp thôn Mai Hạ, xã Mai Đình.

b) Quy mô:

- Quy mô diện tích khu vực nghiên cứu khoảng 56,75ha; trong đó: xã Mai Đình có diện tích khoảng 35,54ha; xã Châu Minh có diện tích khoảng 21,21ha.

- Quy mô dân số trong khu vực lập quy hoạch khoảng 10.000 người.

**2. Tính chất**

Là Khu Đô thị - Dịch vụ mới hiện đại đồng bộ hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, có chức năng hỗ trợ, cung ứng dịch vụ, tiện ích công cộng và xã hội dành cho Khu công nghiệp Hòa Phú.

**3. Quy hoạch sử dụng đất**

a) Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

<b>TT</b>	<b>Chức năng</b>	<b>Diện tích (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>
<b>1</b>	<b>Đất ở</b>	<b>144.032,8</b>	<b>25,4</b>
	<i>Đất ở liền kề</i>	92.623,3	16,3
	<i>Đất nhà ở xã hội cao tầng</i>	51.409,5	9,1
<b>2</b>	<b>Đất công trình hạ tầng xã hội</b>	<b>164.286,0</b>	<b>28,9</b>
	<i>Đất văn hoá</i>	4.737,9	0,8
	<i>Đất y tế</i>	3.436,6	0,6
	<i>Đất giáo dục</i>	29.552,6	5,2
	<i>Đất thể dục thể thao</i>	16.465,7	2,9
	<i>Đất cây xanh sử dụng công cộng</i>	49.821,0	8,8
	<i>Đất thương mại dịch vụ</i>	60.272,2	10,6
<b>3</b>	<b>Đất an ninh</b>	<b>20.003,0</b>	<b>3,5</b>

TT	Chức năng	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
4	<b>Đất trung tâm nghiên cứu, đào tạo</b>	<b>4.866,2</b>	<b>0,9</b>
5	<b>Đất cây xanh chuyên dụng</b>	<b>8.863,6</b>	<b>1,6</b>
6	<b>Đất bãi đỗ xe</b>	<b>16.520,9</b>	<b>2,9</b>
7	<b>Đất công trình hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>17.482,7</b>	<b>3,1</b>
	<i>Đất trạm xử lý nước thải</i>	1.918,1	0,3
	<i>Đất tập kết rác tạm thời</i>	401,4	0,1
	<i>Đất hạ tầng kỹ thuật đơn vị ở</i>	15.163,2	2,7
8	<b>Đất giao thông</b>	<b>191.447,7</b>	<b>33,7</b>
	<b>Tổng</b>	<b>567.502,9</b>	<b>100,0</b>

b) Bảng chỉ tiêu cho từng lô đất (*Có phụ lục kèm theo*)

#### **4. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị**

Trên cơ sở định hướng quy hoạch chung đô thị Hiệp Hòa đã được phê duyệt, quy hoạch tổng thể bố cục kiến trúc cảnh quan các khu chức năng hài hòa, mỹ quan, khai thác tối đa hiệu năng sử dụng, đảm bảo được tính chất của đồ án, định hướng tổ chức không gian được quy hoạch như sau:

a) Định hướng tổ chức không gian:

- Định hướng quy hoạch đô thị thành một đơn vị ở, có đầy đủ hệ thống hạ tầng phục vụ nội khu và bao gồm các công trình thiết chế công đoàn cho toàn bộ lao động tại khu công nghiệp như nhà ở và các công trình dịch vụ phúc lợi công đoàn như siêu thị, nhà trẻ, nhà văn hóa đa năng, công trình văn hóa, thể thao;

- Trên cơ sở kết nối không gian theo quy hoạch phân khu khu công nghiệp Hòa Phú đã được phê duyệt, phát triển không gian quy hoạch với cấu trúc dạng tuyến, theo đường chính vào khu công nghiệp và dọc bờ Bắc sông Cầu, gắn kết đồng bộ với các khu đô thị mới, dân cư hiện trạng lân cận. Các trục tổ chức không gian đô thị gồm:

+ Trục Đông - Tây 1 (MC 1-1): Là trục đường mở mới kết nối khu đô thị với ĐT.295 (Tuyến N3).

+ Trục Đông - Tây 2: Là trục đường quy hoạch của khu công nghiệp Hòa Phú giai đoạn II kết nối khu đô thị với ĐT.295 và khu công nghiệp giai đoạn I.

+ Trục Bắc - Nam 1 (MC 1-1): Là trục đường kết nối với trục trung tâm khu công nghiệp Hòa Phú và hành lang sông Cầu (Tuyến D5).

+ Trục Bắc - Nam 2 (MC 2-2): Là trục đường kết nối với trục trung tâm khu công nghiệp Hòa Phú và hành lang sông Cầu (Tuyến D8).

+ Trục trung tâm hỗn hợp giao thông và không gian mở trung tâm khu đô thị (MC 6B- 6B) được tổ chức hệ thống cây xanh, công trình công cộng, thương mại dịch vụ cũng như các công trình thiết chế công đoàn khu công nghiệp (Tuyến N4 và N6).

- Phát triển hệ thống giao thông nội bộ có mạng lưới ô bàn cờ, hình thành các lô xây dựng công trình vừa hướng ra đường chính khu vực vừa hướng vào nội khu với trung tâm là khu cây xanh hồ nước nhằm khai thác hiệu quả quỹ đất ở bên trong, giáp tải giao thông và sinh hoạt độ trị trên trục đường khu vực;

- Bố trí các nhóm ở xã hội cao tầng đảm bảo phù hợp với tính chất được quy định tại đồ án Quy hoạch chung đô thị Hiệp Hòa; Hệ thống nhà ở thấp tầng được quy hoạch phân tán ở khu vực phía Đông và phía Nam, ưu tiên quy hoạch phần lớn các dãy nhà quay về hướng Bắc, Nam để khai thác sử dụng năng lượng được tối ưu và hiệu quả. Hệ thống hạ tầng xã hội gồm nhà trẻ, trường học, nhà văn hóa, sân thể thao cộng đồng được bố trí đảm bảo các yêu cầu diện tích, quy mô đối với đơn vị ở, và đảm bảo bán kính phục vụ;

- Không gian mở được xác định bởi các khu vực cây xanh, vườn hoa tại các ô đất cây xanh công viên có được quy hoạch trung tâm của đồ án. Đây là các khu vực kết nối và chuyển tiếp giữa các chức năng trong đồ án với khu vực lân cận. Khu vực cây xanh chuyên dụng tạo hành lang cách ly giữa khu vực đất nghĩa trang hiện trạng với khu đô thị;

- Khai thác cảnh quan sông Cầu và đường đê hiện hữu tạo các yếu tố vui chơi giải trí dân gian với mục đích giữ gìn và ôn lại yếu tố văn hóa làng quê trước đây với đường quê, bến nước, sân đình gắn với tiện ích đô thị hiện đại.

- Quy hoạch hệ thống các công văn phòng, trung tâm thương mại, siêu thị ở vị trí nhiều hướng nhìn, liền kề với công viên dọc theo trục chính của đồ án để khai thác yếu tố cảnh quan, lợi thế thương mại, từng bước xây dựng khu đô thị hiện đại, đồng bộ và đa tiện ích.

#### b) Thiết kế đô thị:

- Quy hoạch các công trình công cộng, công trình thương mại dịch vụ, ở cao tầng có hình thức kiến trúc hiện đại, thanh thoát, màu sắc tươi sáng, vật liệu xây dựng bền vững, an toàn, mật độ phù hợp, có khoảng lùi để tạo không gian và điểm nhấn kiến trúc; các công trình công cộng khác như trường mầm non, nhà văn hóa được xây dựng mới mật độ thấp, có không gian cây xanh cảnh quan, môi trường tốt để phục vụ nhu cầu học tập và sinh hoạt văn hóa của khu đô thị;

- Các công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch với kiến trúc cảnh quan đẹp, nằm trên trục giao thông chính của khu đô thị;

- Khu nhà ở chia lô được thiết kế với hình thức kiến trúc phù hợp, màu sắc hài hòa, cao độ ban công, các tầng nhà thống nhất theo từng tuyến phố và phù hợp theo quy định quản lý không gian kiến trúc của khu đô thị và khu vực xung quanh.

### **5. Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật**

#### 5.1. Quy hoạch hệ thống giao thông

- Đường giao thông đối ngoại: Đường tỉnh 295 (cũ) Mặt cắt (4-4) rộng 23,0m; trong đó lòng đường rộng 11,0m; hè đường 2 bên rộng  $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$ .

- Đường nội bộ khu đô thị:

+ Mặt cắt (1-1) rộng 36,0m; trong đó lòng đường rộng  $2 \times 10,5\text{m} = 21,0\text{m}$ ; dải phân cách rộng 3,0m; hè đường 2 bên rộng  $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$ .

+ Mặt cắt (2-2) rộng 42,0m; trong đó lòng đường rộng  $2 \times 9,0\text{m} = 18,0$ ; dải phân cách rộng 12,0m; hè đường 2 bên rộng  $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$ .

+ Mặt cắt (3-3) rộng 29,5m; trong đó lòng đường rộng 17,5m; hè đường 2 bên rộng  $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$ .

+ Mặt cắt (5-5) rộng 22,5m; trong đó lòng đường rộng 10,5m; hè đường 2 bên rộng  $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$ .

+ Mặt cắt (6A-6A) rộng 21,0m; trong đó lòng đường rộng 9,0m; hè đường 2 bên rộng  $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$ .

+ Mặt cắt (6B-6B) rộng 18,0m; trong đó lòng đường rộng 9,0m; hè đường 2 bên rộng  $6,0 + 3,0\text{m} = 9,0\text{m}$ .

+ Mặt cắt (7-7) rộng 13,0m; trong đó lòng đường rộng 7,0m; hè đường 2 bên rộng  $2 \times 3,0\text{m} = 6,0\text{m}$ .

5.2. Quy hoạch cao độ nền: Cao độ san nền phù hợp với cao độ hiện trạng khu vực xung quanh và quy hoạch chung, quy hoạch phân khu xây dựng được duyệt, cao độ san nền thấp nhất là +4,30m, cao độ cao nhất là +10,00m.

### 5.3. Thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế hoàn chỉnh với chế độ tự chảy và thoát riêng hoàn toàn với nước thải sinh hoạt, hướng thoát nước chính của đồ án chủ yếu theo hướng Nam - Bắc.

- Toàn bộ khu vực quy hoạch được chia làm 03 lưu vực thoát nước. Nước mưa từ khu vực quy hoạch được thu gom về hệ thống kênh tiêu chung của khu vực ở phía Bắc đồ án rồi chảy về Trạm bơm Ngõ Khổng 1 và tiêu ra sông Cầu.

- Hệ thống thoát nước mưa sử dụng cống BTCT đường kính D400-D1500 (cống tròn) và B800-B2000 (cống hộp).

- Hệ thống hố ga thu nước được bố trí cách nhau tối đa 30m/hố.

- Độ dốc cống thoát nước lấy theo độ dốc tối thiểu  $i = 1/D$  (1/B).

### 5.4. Định hướng cấp nước

- Nguồn nước: Theo quy hoạch chung đô thị Hiệp Hòa đã được phê duyệt, nguồn cấp cho đồ án được lấy từ nhà máy nước xã Mai Đình công suất 20.000 m<sup>3</sup>/ng.đ. Điểm đầu nối cấp nước vào khu đô thị từ đường ống D400mm hiện có.

- Tổng nhu cầu cấp nước cho dự án là 3.060m<sup>3</sup>/ngày đêm (bao gồm cả cấp nước chữa cháy).

### 5.5. Quy hoạch cấp điện

- Nguồn cấp: Các trạm biến áp thuộc dự án được cấp điện từ trạm biến áp 110kV Sông Cầu. Dự kiến xây dựng các trạm biến áp mới cung cấp cho khu vực với tổng công suất đặt máy khoảng 23.500kVA.

- Lưới điện:

+ Lưới điện trung thế: Hệ thống điện 22kV trong khu vực lập quy hoạch được bố trí đi ngầm trên hè đường;

+ Lưới điện hạ thế: Gồm các tuyến cáp ngầm từ các lộ ra của trạm biến áp hạ thế 22/0,4KV đến các tủ điện tổng để phân phối cho các lô đất;

- Chiếu sáng: xây dựng hệ thống đèn chiếu sáng đảm bảo mỹ quan toàn khu, sử dụng đèn chiếu sáng LED tiết kiệm điện.

#### 5.6. Định hướng quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động

Quy hoạch các vị trí đặt trạm BTS đa năng thân thiện môi trường đảm bảo bán kính phục vụ cho khu đô thị. Vị trí đặt ở khu vực cây xanh, công cộng của đồ án. Xây dựng hệ thống cống, bể cáp ngầm phục vụ các doanh nghiệp viễn thông, internet kéo cáp đến các hộ dân được dễ dàng, thuận lợi.

#### 5.7. Định hướng thoát nước thải, quản lý CTR và nghĩa trang

a) Thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải chính khu đô thị sử dụng cống tròn đường kính từ D300 - D400. Bố trí 01 trạm xử lý nước thải với công suất khoảng 2.100 m<sup>3</sup>/ngđ ở phía Tây của đồ án.

b) Quản lý chất thải rắn: Chất thải rắn được phân loại từ nguồn, được gom lại bằng các thùng rác đặt trên hè đường, trong hộ dân rồi vận chuyển về điểm tập kết được bố trí ở khu đất kỹ thuật nằm ở phía Tây của đồ án và vận chuyển về khu xử lý rác của huyện để xử lý theo quy định.

c) Quy hoạch nghĩa trang: Nghĩa trang hiện có nằm phía Đông trong khu vực quy hoạch sẽ được trồng cây xanh cách ly và xây tường rào để đảm bảo mỹ quan khu đô thị. Trong tương lai sẽ dùng chôn cất và chuyển về nghĩa trang tập trung của đô thị Hiệp Hòa đã được quy hoạch.

### 6. Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường

Đồ án đã đánh giá môi trường theo các quy định hiện hành; việc đầu tư và quản lý Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị dịch vụ Hòa Phú, huyện Hiệp Hòa, tỷ lệ 1/500 cần đảm bảo hạn chế tối đa các tác động làm ảnh hưởng tới đời sống về vật chất, tinh thần, cảnh quan, môi trường và phải làm động lực thúc đẩy phát triển kinh tế của khu vực lập quy hoạch nói riêng và của huyện Hiệp Hòa nói chung.

### 7. Các hạng mục chính cần ưu tiên đầu tư xây dựng

- Hạ tầng kỹ thuật: Xây dựng các trục giao thông, hệ thống cấp điện, cấp thoát nước, xử lý nước thải...;

- Công trình công cộng: Trường học, sân thể thao, nhà văn hóa, khuôn viên cây xanh mặt nước, bãi đỗ xe...

### 8. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch

Có quy định quản lý quy hoạch kèm theo hồ sơ quy hoạch.

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

### 1. UBND huyện Hiệp Hòa có trách nhiệm:

- Chủ trì phối hợp các cơ quan, đơn vị liên quan chức công bố, công khai đồ án quy hoạch theo quy định của pháp luật, đồng thời công bố trên trang thông tin điện tử Cơ sở dữ liệu quy hoạch tỉnh Bắc Giang theo quy định. Tổ chức triển khai thực hiện quy hoạch theo đúng quy định của pháp luật.

- Tổ chức triển khai cắm mốc giới và quản lý xây dựng theo quy hoạch đảm bảo đúng quy định; quản lý chặt chẽ việc đầu tư xây dựng theo quy hoạch trên địa bàn đảm bảo theo đúng quy định, tránh tình trạng lấn chiếm, vi phạm quy hoạch;

- Hoàn thiện hồ sơ, các nội dung thuyết minh, bản vẽ, quy định quản lý theo Đồ án quy hoạch theo đúng quy định (sau khi được UBND tỉnh phê duyệt, Sở Xây dựng đóng dấu thẩm định); Lưu trữ, lưu giữ hồ sơ của đồ án quy hoạch theo quy định pháp luật;

- Chịu trách nhiệm về: Nội dung, chất lượng đồ án quy hoạch và tính chính xác các số liệu khảo sát, đánh giá hiện trạng, nguồn gốc sử dụng đất, công trình...; tính chính xác các số liệu trong hồ sơ đồ án quy hoạch; đánh giá các dự án đầu tư xây dựng liên quan tại khu vực lập quy hoạch (tình hình, mức độ triển khai thực hiện), không để xảy ra các chồng chéo, tranh chấp, khiếu kiện trong quá trình triển khai. Việc tổ chức lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan và cộng đồng dân cư, tiếp thu, giải trình đảm bảo theo đúng quy định.

2. Sở Xây dựng và các Sở, ban, ngành của tỉnh theo chức năng, nhiệm vụ tổ chức thực hiện quy hoạch được duyệt đảm bảo quy định pháp luật.

**Điều 3.** Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng UBND tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Công thương, Sở Giao thông vận tải, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch UBND huyện Hiệp Hòa và các đơn vị liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

#### **Nơi nhận:**

- Như điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- VP UBND tỉnh: LĐ, TH, KTN;
- Lưu: VT; XD.Trung.

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

**Lê Ô Pích**

**PHỤ LỤC**  
**BIỂU CHI TIẾT CHO TỪNG LÔ ĐẤT**

(Kèm theo Quyết định số:       /QĐ-UBND ngày        /        /2024 của UBND tỉnh Bắc Giang)

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích	Tỷ lệ	Mật độ xây dựng tối đa	Tầng cao tối đa	Hệ số SDD tối đa
			m <sup>2</sup>	%	%	tầng	lần
<b>1</b>	<b>Đất ở</b>		<b>144.032,8</b>	<b>25,4</b>			
<b>1,1</b>	<b>Đất nhà ở liền kề</b>	<b>LK</b>	<b>92.623,3</b>	<b>16,3</b>			
	Đất ở liền kề 01	LK:01	8.299,8		65-85	5	3,25-4,25
	Đất ở liền kề 02	LK:02	8.099,0		70-75	5	3,5-3,75
	Đất ở liền kề 03	LK:03	8.904,0		65-75	5	3,25-3,75
	Đất ở liền kề 04	LK:04	6.466,5		70-85	5	3,5-4,25
	Đất ở liền kề 05	LK:05	7.386,7		70-80	5	3,5-4
	Đất ở liền kề 06	LK:06	8.099,0		70-80	5	3,5-4
	Đất ở liền kề 07	LK:07	8.510,4		60-85	5	3-4,25
	Đất ở liền kề 08	LK:08	7.708,5		80-90	5	4-4,5
	Đất ở liền kề 09	LK:09	6.753,1		85-95	5	4,25-4,75
	Đất ở liền kề 10	LK:10	5.660,0		70-90	5	3,5-4,5
	Đất ở liền kề 11	LK:11	5.328,7		75-90	5	3,75-4,5
	Đất ở liền kề 12	LK:12	5.328,9		75-95	5	3,75-4,75
	Đất ở liền kề 13	LK:13	6.078,7		65-90	5	3,25-4,5
<b>1,2</b>	<b>Đất nhà ở xã hội cao tầng</b>	<b>OXH</b>	<b>51.409,5</b>	<b>9,1</b>			
	Đất nhà ở xã hội 01	OXH:01	43.613,5		35	18	6,3
	Tầng hầm đỗ xe				80	3	
	Khối đế (TMDV)				35	3	



TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích	Tỷ lệ	Mật độ xây dựng tối đa	Tầng cao tối đa	Hệ số SDD tối đa
			m <sup>2</sup>	%	%	tầng	lần
	<i>Khối tháp (căn hộ ở)</i>				35	15	
	<b>Đất ở xã hội 02</b>	<b>OXH:02</b>	7.796,0		<b>65</b>	<b>10</b>	<b>6,5</b>
	<i>Tầng hầm đỗ xe</i>				80	3	
	<i>Khối đế (TMDV)</i>				65	1	
	<i>Khối tháp (căn hộ ở)</i>				65	9	
<b>2</b>	<b>Đất công trình hạ tầng xã hội</b>		<b>164.286,0</b>	<b>28,9</b>			
<b>2,1</b>	<b>Đất văn hoá - y tế</b>	<b>VH,YT</b>	<b>8174,5</b>	<b>1,4</b>			
	<i>Đất văn hoá 01</i>	<i>VH:01</i>	2.372,4		40	3	1,2
	<i>Đất văn hoá 02</i>	<i>VH:02</i>	2.365,5		40	3	1,2
	<i>Đất trạm y tế</i>	<i>YT:01</i>	3.436,6		40	5	2
<b>2,2</b>	<b>Đất giáo dục</b>	<b>GD</b>	<b>29.552,6</b>	<b>5,2</b>			
	<i>Trường mầm non</i>	<i>TH:01</i>	7.107,9		40	3	1,2
	<i>Trường THCS</i>	<i>TH:02</i>	12.507,6		40	5	2
	<i>Trường TH</i>	<i>TH:03</i>	9.937,1		40	5	2
<b>2,3</b>	<b>Đất thể dục thể thao</b>	<b>TDTT</b>	<b>16.465,7</b>	<b>2,9</b>			
	<i>Đất trung tâm văn hóa thể thao</i>	<i>TDTT:01</i>	6.414,2		40	5	2
	<i>Đất trung tâm văn hóa thể thao</i>	<i>TDTT:02</i>	10.051,5		40	5	2
<b>2,4</b>	<b>Đất cây xanh sử dụng công cộng</b>	<b>CX</b>	<b>49821,0</b>	<b>8,8</b>			
	<i>Đất cây xanh sử dụng công cộng 01</i>	<i>CX:01</i>	3.032,0		5	1	0,05
	<i>Đất cây xanh sử dụng công cộng 02</i>	<i>CX:02</i>	1.341,8		5	1	0,05
	<i>Đất cây xanh sử dụng công cộng 03</i>	<i>CX:03</i>	5.743,6		5	1	0,05
	<i>Đất cây xanh sử dụng công cộng 04</i>	<i>CX:04</i>	831,1		5	1	0,05
	<i>Đất cây xanh sử dụng công cộng 05</i>	<i>CX:05</i>	21.673,1		5	1	0,05

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích	Tỷ lệ	Mật độ xây dựng tối đa	Tầng cao tối đa	Hệ số SDD tối đa
			m <sup>2</sup>	%	%	tầng	lần
	<i>Đất cây xanh sử dụng công cộng 06</i>	CX:06	7.047,1		5	1	0,05
	<i>Đất cây xanh sử dụng công cộng 07</i>	CX:07	2.350,2		5	1	0,05
	<i>Đất cây xanh sử dụng công cộng 08</i>	CX:08	7.802,1		5	1	0,05
<b>2,5</b>	<b>Đất thương mại dịch vụ</b>	<b>TMDV</b>	<b>60.272,2</b>	<b>10,6</b>			
	<b>Đất dịch vụ thương mại 01</b>	<b>TMDV:01</b>	6.766,8		<b>70</b>	<b>3</b>	<b>2,1</b>
	<i>Tầng hầm đỗ xe</i>				80	3	
	<i>Chợ</i>				70	3	
	<b>Đất dịch vụ thương mại 02</b>	<b>TMDV:02</b>	8.899,2		<b>65</b>	<b>9</b>	<b>5,85</b>
	<i>Tầng hầm đỗ xe</i>				80	3	
	<i>Tầng thương mại</i>				50	9	
	<b>Đất dịch vụ thương mại 03</b>	<b>TMDV:03</b>	7.796,1		<b>50</b>	<b>5</b>	<b>2,5</b>
	<i>Tầng hầm đỗ xe</i>				80	3	
	<i>Tầng thương mại</i>				70	5	
	<b>Đất dịch vụ thương mại 04</b>	<b>TMDV:04</b>	33.779,2		<b>43</b>	<b>9</b>	<b>3,87</b>
	<i>Tầng hầm đỗ xe</i>				80	3	
	<i>Tầng thương mại</i>				80	9	
	<b>Đất dịch vụ thương mại 05</b>	<b>TMDV:05</b>	3.030,9		<b>80</b>	<b>9</b>	<b>7,2</b>
	<i>Tầng hầm đỗ xe</i>				80	3	
	<i>Tầng thương mại</i>				70	9	
<b>3</b>	<b>Trung tâm nghiên cứu, đào tạo</b>	<b>NCDT</b>	<b>4.866,2</b>				
	<i>Đất trung tâm nghiên cứu đào tạo</i>	NCDT:01	4.866,2		40	5	2
<b>4</b>	<b>Đất an ninh</b>	<b>AN</b>	<b>20.003,0</b>				
	<i>Đất an ninh 01</i>	AN:01	20.003,0		40	5	2

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích	Tỷ lệ	Mật độ xây dựng tối đa	Tầng cao tối đa	Hệ số SDD tối đa
			m <sup>2</sup>	%	%	tầng	lần
<b>5</b>	<b>Đất bãi đỗ xe</b>	<b>P</b>	<b>16.520,9</b>	<b>2,9</b>			
	<i>Đất bãi đỗ xe 01</i>	<i>P:01</i>	<i>4.137,4</i>				
	<i>Đất bãi đỗ xe 02</i>	<i>P:02</i>	<i>3.344,4</i>				
	<i>Đất bãi đỗ xe 03</i>	<i>P:03</i>	<i>1.414,3</i>				
	<i>Đất bãi đỗ xe 04</i>	<i>P:04</i>	<i>1.414,3</i>				
	<i>Đất bãi đỗ xe 05</i>	<i>P:05</i>	<i>1.056,4</i>				
	<i>Đất bãi đỗ xe 06</i>	<i>P:06</i>	<i>864,8</i>				
	<i>Đất bãi đỗ xe 07</i>	<i>P:07</i>	<i>2.434,4</i>				
	<i>Đất bãi đỗ xe 08</i>	<i>P:08</i>	<i>1.854,9</i>				
<b>6</b>	<b>Cây xanh chuyên dụng</b>	<b>CXCD</b>	<b>8.863,6</b>	<b>1,6</b>			
	<i>Cây xanh chuyên dụng 01</i>	<i>CXCD:01</i>	<i>1.035,6</i>				
	<i>Cây xanh chuyên dụng 02</i>	<i>CXCD:02</i>	<i>3.099,2</i>				
	<i>Cây xanh chuyên dụng 03</i>	<i>CXCD:03</i>	<i>810,6</i>				
	<i>Cây xanh chuyên dụng 04</i>	<i>CXCD:04</i>	<i>3.918,2</i>				
<b>7</b>	<b>Đất công trình hạ tầng kỹ thuật</b>		<b>17.482,7</b>	<b>3,1</b>			
7,1	<i>Đất trạm xử lý nước thải</i>	<i>KT:01</i>	<i>1.918,1</i>		<i>5</i>	<i>1</i>	<i>0,05</i>
7,2	<i>Điểm tập kết rác tạm thời</i>	<i>KT:02</i>	<i>401,4</i>				
7,3	<i>Đất hạ tầng kỹ thuật đơn vị ở</i>	<i>HTKT</i>	<i>15.163,2</i>				
<b>8</b>	<b>Đất giao thông</b>		<b>191447,7</b>	<b>33,7</b>			
	<b>Tổng</b>		<b>567.502,9</b>	<b>100</b>			