

Số: /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày tháng 02 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị số 2 phía Nam,
thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên, 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 Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

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 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 Bắc Giang;

Căn cứ Thông báo số 2194-TB/TU ngày 05/02/2024 của Tỉnh ủy;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 31/TTr-SXD ngày 17/02/2024 kèm theo Báo cáo số 65/BC-SXD ngày 17/01/2024; UBND huyện Tân Yên tại Tờ trình số 31/TTr-UBND ngày 15/02/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị số 2 phía Nam, thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên, tỷ lệ 1/500, với các nội dung chính như sau:

1. Ranh giới và phạm vi quy hoạch

a) Vị trí: Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Cao Xá và xã Việt Lập, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang ranh giới được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Giáp tuyến tránh ĐT295;
- Phía Nam: Giáp khu đất nông nghiệp;
- Phía Đông: Giáp đường Hoàng Hoa Thám (QL17);
- Phía Tây: Giáp khu dân cư hiện hữu.

b) Quy mô đồ án:

- Quy mô tổng diện tích khu vực nghiên cứu: 48,91ha;
- Quy mô tổng diện tích lập quy hoạch: 45,95ha; dân số dự kiến khoảng 5.870 người.

2. Tính chất

Là khu đô thị mới, được đầu tư đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; đảm bảo phù hợp với chiến lược và cấu trúc phát triển chung của toàn khu vực, đảm bảo khớp nối về mặt tổ chức không gian và hạ tầng kỹ thuật giữa khu vực lập quy hoạch và các khu vực lân cận, đảm bảo tính đồng bộ, hiệu quả và bền vững.

3. Quy hoạch sử dụng đất

a) Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	Khu vực lập quy hoạch		459.511,24	100
1	Đất công cộng		22.050,32	4,8
-	Đất cơ quan, trụ sở		2.070,49	
-	Đất y tế	YT	1.623,22	
-	Đất văn hóa	VH	4.546,35	
-	Đất giáo dục		13.810,26	
	<i>Đất trường mầm non</i>	<i>MG</i>	5.203,56	
	<i>Đất trường tiểu học, trung học cơ sở</i>	<i>TH</i>	8.606,7	
2	Đất thương mại dịch vụ		25.397,62	5,53
3	Trung tâm văn hóa - thể thao	TTVH-TT	5.118,84	1,11
4	Đất cây xanh, quảng trường, mặt nước		54.391	11,84
	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	26.465,02	
	Đất quảng trường	QT	11.488,16	

	Mặt nước	MN	16.437,82	
5	Đất ở		120.238,26	26,17
	Đất ở biệt thự	BT	4.848	
	Đất ở liền kề	LK	90.911,09	
	Đất ở hỗn hợp cao tầng	HHOCT	24.479,17	
6	Đất HTKT, hành lang kỹ thuật sau nhà	HT	25.253,91	5,5
7	Đất bãi đỗ xe	BĐX	14.337,78	3,12
8	Đất giao thông		192.723,51	41,94
B	Đất khác		29.556,37	
1	Đất làng xóm hiện trạng		24.906,15	
2	Đất giao thông đối ngoại (QL17 và tuyến tránh TL295)		4.650,22	
Tổng cộng khu vực nghiên cứu quy hoạch			489.067,61	

b) Bảng chỉ tiêu cho từng lô đất (Có biểu tổng hợp kèm theo)

4. Quy hoạch tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị

Trên cơ sở định hướng quy hoạch chung đô thị Việt Lập, quy hoạch chung xã Cao Xá 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:

- Giải pháp tổ chức không gian:

+ Về tổng thể, không gian kiến trúc khu vực lập quy hoạch có bố cục dạng mảng và tuyến không gian thấp tầng, với điểm nhấn là các công trình nhà ở hỗn hợp cao tầng và công trình thương mại dịch vụ.

+ Cấu trúc không gian kiến trúc cảnh quan khu vực được tổ chức với ý tưởng phát triển đô thị sinh thái, hiện đại với hệ thống công viên trung tâm, cây xanh cảnh quan kết hợp quảng trường và hồ cảnh quan với quy mô lớn kết hợp các dịch vụ tiện ích đô thị cao cấp công trình công cộng, thương mại dịch vụ..., đồng thời phát triển gắn với khu dân cư hiện hữu.

+ Yếu tố cảnh quan được tận dụng tối đa trong thiết kế, các liên kết trục cảnh quan cây xanh, các tuyến đường giao thông nội bộ kết nối với các không gian cây xanh bên trong các nhóm công trình. Sự đan xen giữa các không gian thiên nhiên, không gian ở và không gian thương mại đem lại sự độc đáo, tính khác biệt, đồng thời nâng cao giá trị sử dụng đất, giá trị thương mại cho khu vực.

+ Tại các vị trí cửa ngõ và trung tâm khu vực nghiên cứu, bố trí các công trình nhà ở kết hợp dịch vụ, công trình thương mại dịch vụ nằm ở phía Đông Bắc. Các công trình được thiết kế với khối tích lớn kết hợp hình thái kiến trúc độc đáo, ngoài việc đảm bảo đáp ứng nhu cầu khai thác và sử dụng còn nhằm tạo ra các điểm nhận biết, điểm nhấn của khu vực. Các khu nhà ở được bố trí dàn trải trên toàn bộ khu vực và bám sát các tuyến đường giao thông.

+ Các công trình công cộng được bố trí với bán kính phù hợp, liên kết với các khu nhà ở qua các trục giao thông nội khu. Ưu tiên đặt khu vực gần các không gian cây xanh để tạo nên một quần thể không gian công cộng sinh động.

- Thiết kế đô thị:

+ Các công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch:

Các công trình điểm nhấn, định hình thiết kế kiến trúc công trình phù hợp với tính chất sử dụng và tạo thụ cảm tốt;

Cụm công trình thương mại dịch vụ với tầng cao tối đa 9 tầng nằm tại vị trí cửa ngõ của đô thị, nhà ở hỗn hợp cao tầng với tầng cao tối đa 15 tầng tại vị trí trung tâm có chiều cao và khối tích lớn, hình thức kiến trúc đặc trưng, nằm tại nơi giao nhau của các trục giao thông lớn và hướng ra không gian công viên cây xanh. Những công trình điểm nhấn nhằm tạo ra hình ảnh đặc trưng dễ nhận diện cho toàn bộ khu vực;

Hệ thống công viên trung tâm kết hợp quảng trường với quy mô lớn được xác định là điểm nhấn về không gian.

+ Chiều cao xây dựng công trình:

Các công trình nhà ở hỗn hợp ở cao tầng được xây dựng tối đa 15 tầng;

Các công trình thương mại dịch vụ được xây dựng tối đa 9 tầng;

Các công trình nhà ở liền kề được xây dựng với tầng cao tối đa là 5 tầng;

Các công trình nhà ở biệt thự, công trình trung tâm văn hóa - thể thao được xây dựng với tầng cao tối đa là 3 tầng;

Các công trình công cộng và các khối công trình trường học được xây dựng với tầng cao là 3 tầng;

Công trình hạ tầng kỹ thuật được phép xây dựng với tầng cao là 1 tầng.

+ Khoảng lùi công trình trên từng đường phố, nút giao thông:

Khoảng lùi của công trình tuân thủ khoảng lùi tối thiểu đã được quy định theo Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, đảm bảo tính thống nhất trên tuyến phố. Trong khu vực quy hoạch đề xuất khoảng lùi tối thiểu cho tuyến phố như sau:

Đối với các ô đất ở liền kề, khoảng lùi xây dựng tùy thuộc vào diện tích lô đất và được xác định trên bản đồ chỉ giới xây dựng;

Đối với các ô đất ở liền kề, khoảng lùi xây dựng tùy thuộc vào diện tích lô đất và được xác định trên bản đồ chỉ giới xây dựng;

Đối với các ô đất ở biệt thự khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ là 2,5m;

Đối với các ô đất công cộng khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ là 3m;

Đối với các ô đất ở hỗn hợp cao tầng, đất thương mại dịch vụ khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ là 6 m;

Đối với ô đất hạ tầng kỹ thuật khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ là 10m.

5. Giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật

a) Giao thông:

* Giao thông đối ngoại:

- Đường Quốc lộ 17 (Mặt cắt A-A): Tiếp giáp phía Đông ranh giới khu vực nghiên cứu, phía Bắc đi thị trấn Cao Thượng, phía Nam đi thành phố Bắc Giang, có lộ giới 50,5m: Trong đó, lòng đường chính rộng 20m, đường gom rộng 10,5m, dải phân cách giữa đường chính với đường gom rộng 2m, hè đường 2 bên $12m+6m=18m$;

- Tuyến tránh ĐT295 (Mặt cắt B-B): Tiếp giáp phía Bắc ranh giới khu vực nghiên cứu, có lộ giới 48m: Trong đó, lòng đường rộng 30m, hè đường 2 bên $2x9m=18m$.

* Giao thông đối nội:

- Đường liên khu vực: Mặt cắt (1-1) có lộ giới 38m: Trong đó, lòng đường $2x9m=18m$, dải phân cách giữa rộng 2m, hè đường 2 bên $2x9m=18m$.

- Đường trục cảnh quan: Mặt cắt (C-C) có lộ giới 68m: Trong đó, lòng đường $2x11,5m=23m$, dải cây xanh rộng 15m, hè 2 bên phía dải cây xanh $2x5m=10m$, hè 2 bên phía đất tiếp giáp công trình $2x10m=20m$.

- Đường nội bộ (đường phân khu vực, nhóm nhà ở):

Mặt cắt (2-2) có lộ giới 22m: Trong đó, lòng đường rộng 10m, hè đường 2 bên $2x6m=12m$;

Mặt cắt (3-3) có lộ giới 20m: Trong đó, lòng đường rộng 8m, hè đường 2 bên $2x6m=12m$;

Mặt cắt (4-4) có lộ giới 13m: Trong đó, lòng đường rộng 7m, hè đường 2 bên $2x3m=6m$ (đường kết nối dân cư hiện trạng);

Mặt cắt (5-5) có lộ giới 16m: Trong đó, lòng đường rộng 7m, hè đường 2 bên $3m+6m=9m$ (đường kết nối dân cư hiện trạng, cây xanh).

b) San nền: Cao độ san nền phù hợp với cao độ hiện trạng khu vực xung quanh và quy hoạch chung của khu vực được duyệt, cao độ không chế $\geq + 8,5m$.

c) Thoát nước:

- Hệ thống thoát nước mưa:

+ Thiết kế hệ thống thoát nước mưa hoàn chỉnh với chế độ tự chảy và thoát riêng hoàn toàn với nước thải sinh hoạt;

+ Hướng thoát nước chính: Toàn bộ khu vực nghiên cứu nước mưa được thu gom bởi hệ thống cống thoát nước mưa sau đó thoát ra kênh hiện trạng nằm ở phía Tây Nam của khu vực nghiên cứu;

+ Hệ thống cống thoát nước mưa được xây dựng bằng cống bê tông cốt thép chịu lực đúc sẵn trên vỉa hè, dọc các tuyến đường, đường kính cống từ

D600-D2000. Trên hệ thống thoát nước có bố trí các công trình kỹ thuật như: Ga thu nước mưa, ga thăm... khoảng cách trung bình giữa các hố ga là 30m bố trí theo quy định hiện hành;

+ Độ dốc công thoát nước lấy theo độ dốc tối thiểu $i = 1/D$.

- Hệ thống thoát nước thải:

+ Hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa;

+ Nước thải được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trong từng công trình sau đó chảy vào hệ thống thoát nước thải bên ngoài nhà và dẫn về trạm xử lý nước thải được quy hoạch tại ô đất hạ tầng phía Nam khu vực nghiên cứu.

d) Cấp nước: Nguồn cấp nước cho khu quy hoạch được lấy từ nhà máy nước thị trấn Cao Thượng;

Cấp từ nhà máy nước thị trấn Cao Thượng đến, thiết kế các tuyến ống phân phối HDPE đường kính D160, D110 nối với nhau thành mạng vòng, mạng cụt đảm bảo công suất và áp lực cho các đối tượng dùng nước. Các tuyến ống dịch vụ HDPE đường kính D50mm, D63mm được rẽ nhánh từ tuyến ống phân phối cấp cho các công trình công cộng, dịch vụ và sinh hoạt. Đường ống cấp nước được đặt trên vỉa hè và dải cây xanh trước nhà.

e) Cấp điện:

- Nguồn cấp: Lấy từ trạm biến áp 110kV Tân Yên và trạm trung gian Cao Xá thông qua tuyến điện 22kV hiện trạng.

- 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;

Điện chiếu sáng đi ngầm dưới vỉa hè tới các tủ điện.

f) Thông tin liên lạc: Hệ thống viễn thông là hệ thống ngầm, được ghép nối vào mạng viễn thông của khu vực.

g) Chất thải rắn (CTR):

- Trong khu vực vườn hoa, cây xanh, các trục đường lớn đặt các thùng đựng CTR;

- CTR phải được phân loại tại nguồn thành hai loại: Chất thải rắn vô cơ và chất thải rắn hữu cơ được thu gom đưa đi xử lý tại khu xử lý chung của khu vực;

- Điểm thu gom và tập kết bố trí gần khu vực xử lý nước thải.

h) Đánh giá môi trường chiến lược: Đồ án đã đánh giá môi trường chiến lược theo các quy định hiện hành, khi triển khai thực hiện cần tuân thủ các giải pháp để đảm bảo phát triển bền vững, giảm thiểu tác động ảnh hưởng đến môi trường trong khu vực.

i) Vị trí đường dây, đường ống kỹ thuật: Hệ thống thông tin liên lạc, cấp nước, cấp điện, thoát nước thải và nước mưa trên các trục đường đều bố trí trên phần đất hè đường và hành lang hạ tầng kỹ thuật sau nhà.

6. Những 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...

7. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.

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

Điều 2. Sở Xây dựng, UBND huyện Tân Yên chịu trách nhiệm về tính chính xác của thông tin, số liệu báo cáo, các nội dung thẩm định theo quy định, có trách nhiệm tổ chức thực hiện theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

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 Tân Yên 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

BIỂU CHI TIẾT CHỈ TIÊU ĐỐI VỚI TỪNG LÔ ĐẤT

(Kèm theo Quyết định số: /QĐ-UBND ngày /02/2024 của UBND tỉnh)

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích	Mật độ xây dựng tối đa	Tầng cao tối đa	Hệ số sử dụng đất	Tỷ lệ
			(m ²)	(%)	(Tầng)	(Lần)	(%)
A	Khu vực lập quy hoạch		459.511,24	26,44	3-9	1,55	100
1	Đất công cộng		22.050,32	40,00	3	1,20	4,8
-	Đất cơ quan, trụ sở		2.070,49	40,00	3	1,20	
		TSCA	896,94	40,00	3	1,20	
		PCCC	1.173,55	40,00	3	1,20	
-	Đất y tế	YT	1.623,22	40,00	3	1,20	
-	Đất văn hóa		4.546,35	40,00	3	1,20	
		VH-01	2.392,00	40,00	3	1,20	
		VH-02	2.154,35	40,00	3	1,20	
-	Đất giáo dục		13.810,26	40,00	3	1,20	
	Đất trường mầm non	MG	5.203,56	40,00	3	1,20	
	Đất trường tiểu học, trung học cơ sở	TH	8.606,70	40,00	3	1,20	
2	Đất thương mại dịch vụ		25.397,62	50,00	9	4,50	5,53
		TMDV-01	9.295,00	50,00	9	4,50	
		TMDV-02	16.102,62	50,00	9	4,50	
3	Trung tâm văn hóa - thể thao	TTVH-TT	5.118,84	40,00	3	1,20	1,11
4	Đất cây xanh, quảng trường, mặt nước		54.391,00	3,49	1	0,03	11,84
-	Đất cây xanh sử dụng công cộng		26.465,02	5,00	1	0,05	
		CX-01	1.161,99	5,00	1	0,05	
		CX-02	414,41	5,00	1	0,05	
		CX-03	477,13	5,00	1	0,05	
		CX-04	1.417,72	5,00	1	0,05	
		CX-05	340,00	5,00	1	0,05	
		CX-06	400,00	5,00	1	0,05	
		CX-07	743,72	5,00	1	0,05	
		CX-08	410,54	5,00	1	0,05	
		CX-09	1.111,50	5,00	1	0,05	
		CX-10	651,64	5,00	1	0,05	
		CX-11	2.157,80	5,00	1	0,05	
		CX-12	745,41	5,00	1	0,05	
		CX-13	2.782,78	5,00	1	0,05	
		CX-14	13.103,72	5,00	1	0,05	
		CX-15	546,66	5,00	1	0,05	
-	Đất quảng trường	QT	11.488,16	5,00	1	0,05	
-	Mặt nước	MN	16.437,82	-	-	-	
5	Đất ở		120.238,26	78,40	3-5	4,69	26,17
-	Đất ở biệt thự	BT	4.848,00	54,79	3	1,64	
		BT-01	1.792,00	60,00	3	1,80	
		BT-02	1.792,00	60,00	3	1,80	
		BT-03	1.264,00	40,00	3	1,20	
-	Đất ở liền kề	LK	90.911,09	90,00	5	4,50	
		LK1-01	692,50	90,00	5	4,50	

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích	Mật độ xây dựng tối đa	Tầng cao tối đa	Hệ số sử dụng đất	Tỷ lệ
			(m ²)	(%)	(Tầng)	(Lần)	(%)
		LK1-02	645,00	90,00	5	4,50	
		LK1-03	692,50	90,00	5	4,50	
		LK1-04	689,50	90,00	5	4,50	
		LK1-05	660,00	90,00	5	4,50	
		LK1-06	689,50	90,00	5	4,50	
		LK1-07	692,50	90,00	5	4,50	
		LK1-08	685,00	90,00	5	4,50	
		LK1-09	697,00	90,00	5	4,50	
		LK1-10	722,34	90,00	5	4,50	
		LK1-11	627,20	90,00	5	4,50	
		LK1-12	756,00	90,00	5	4,50	
		LK1-13	820,00	90,00	5	4,50	
		LK1-14	413,67	90,00	5	4,50	
		LK1-15	756,00	90,00	5	4,50	
		LK1-16	820,00	90,00	5	4,50	
		LK1-17	1.040,92	90,00	5	4,50	
		LK1-18	1.161,56	90,00	5	4,50	
		LK1-19	857,40	90,00	5	4,50	
		LK1-20	903,19	90,00	5	4,50	
		LK1-21	549,96	90,00	5	4,50	
		LK1-22	471,79	90,00	5	4,50	
		LK1-23	593,71	90,00	5	4,50	
		LK1-24	554,92	90,00	5	4,50	
		LK2-01	682,31	90,00	5	4,50	
		LK2-02	735,00	90,00	5	4,50	
		LK2-03	630,00	90,00	5	4,50	
		LK2-04	677,50	90,00	5	4,50	
		LK2-05	688,19	90,00	5	4,50	
		LK2-06	735,00	90,00	5	4,50	
		LK2-07	630,00	90,00	5	4,50	
		LK2-08	682,00	90,00	5	4,50	
		LK2-09	859,90	90,00	5	4,50	
		LK2-10	864,00	90,00	5	4,50	
		LK2-11	756,00	90,00	5	4,50	
		LK2-12	820,00	90,00	5	4,50	
		LK2-13	868,08	90,00	5	4,50	
		LK2-14	864,00	90,00	5	4,50	
		LK2-15	756,00	90,00	5	4,50	
		LK2-16	820,00	90,00	5	4,50	
		LK2-17	723,86	90,00	5	4,50	
		LK2-18	1.008,00	90,00	5	4,50	
		LK2-19	958,12	90,00	5	4,50	
		LK2-20	601,32	90,00	5	4,50	
		LK2-21	1.080,00	90,00	5	4,50	
		LK2-22	1.056,78	90,00	5	4,50	
		LK2-23	829,00	90,00	5	4,50	
		LK2-24	721,00	90,00	5	4,50	
		LK2-25	829,00	90,00	5	4,50	
		LK2-26	721,00	90,00	5	4,50	
		LK2-27	829,00	90,00	5	4,50	

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích	Mật độ xây dựng tối đa	Tầng cao tối đa	Hệ số sử dụng đất	Tỷ lệ
			(m ²)	(%)	(Tầng)	(Lần)	(%)
		LK2-28	721,00	90,00	5	4,50	
		LK2-29	824,50	90,00	5	4,50	
		LK2-30	716,50	90,00	5	4,50	
		LK2-31	856,00	90,00	5	4,50	
		LK2-32	851,50	90,00	5	4,50	
		LK2-33	851,50	90,00	5	4,50	
		LK2-34	832,00	90,00	5	4,50	
		LK3-01	704,83	90,00	5	4,50	
		LK3-02	900,00	90,00	5	4,50	
		LK3-03	482,50	90,00	5	4,50	
		LK3-04	806,34	90,00	5	4,50	
		LK3-05	900,00	90,00	5	4,50	
		LK3-06	572,50	90,00	5	4,50	
		LK3-07	703,00	90,00	5	4,50	
		LK3-08	806,50	90,00	5	4,50	
		LK3-09	689,50	90,00	5	4,50	
		LK3-10	815,50	90,00	5	4,50	
		LK4-01	1.054,46	90,00	5	4,50	
		LK4-02	1.008,00	90,00	5	4,50	
		LK4-03	1.049,50	90,00	5	4,50	
		LK4-04	1.167,03	90,00	5	4,50	
		LK4-05	1.008,00	90,00	5	4,50	
		LK4-06	1.054,00	90,00	5	4,50	
		LK4-07	689,50	90,00	5	4,50	
		LK4-08	815,50	90,00	5	4,50	
		LK4-09	703,00	90,00	5	4,50	
		LK4-10	811,00	90,00	5	4,50	
		LK4-11	1.180,00	90,00	5	4,50	
		LK4-12	972,00	90,00	5	4,50	
		LK4-13	648,82	90,00	5	4,50	
		LK4-14	1.180,00	90,00	5	4,50	
		LK4-15	972,00	90,00	5	4,50	
		LK4-16	761,39	90,00	5	4,50	
		LK4-17	839,50	90,00	5	4,50	
		LK4-18	835,00	90,00	5	4,50	
		LK4-19	1.009,00	90,00	5	4,50	
		LK4-20	1.009,00	90,00	5	4,50	
		LK4-21	1.009,00	90,00	5	4,50	
		LK4-22	1.009,00	90,00	5	4,50	
		LK4-23	1.009,00	90,00	5	4,50	
		LK4-24	1.009,00	90,00	5	4,50	
		LK4-25	851,50	90,00	5	4,50	
		LK4-26	832,00	90,00	5	4,50	
		LK4-27	856,00	90,00	5	4,50	
		LK4-28	851,50	90,00	5	4,50	
		LK4-29	703,00	90,00	5	4,50	
		LK4-30	756,00	90,00	5	4,50	
		LK4-31	829,00	90,00	5	4,50	
		LK4-32	698,50	90,00	5	4,50	
		LK4-33	756,00	90,00	5	4,50	

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích	Mật độ xây dựng tối đa	Tầng cao tối đa	Hệ số sử dụng đất	Tỷ lệ
			(m ²)	(%)	(Tầng)	(Lần)	(%)
		LK4-34	824,50	90,00	5	4,50	
		LK4-35	577,00	90,00	5	4,50	
		LK4-36	756,00	90,00	5	4,50	
		LK4-37	793,00	90,00	5	4,50	
		LK4-38	577,00	90,00	5	4,50	
		LK4-39	756,00	90,00	5	4,50	
		LK4-40	793,00	90,00	5	4,50	
		LK4-41	577,00	90,00	5	4,50	
		LK4-42	756,00	90,00	5	4,50	
		LK4-43	793,00	90,00	5	4,50	
		LK4-44	572,50	90,00	5	4,50	
		LK4-45	756,00	90,00	5	4,50	
		LK4-46	793,00	90,00	5	4,50	
-	Đất ở hỗn hợp cao tầng	HHOCT	24.479,17	40,00	15	6,00	
6	Đất htk, hành lang kỹ thuật sau nhà		25.253,91	6,93			5,50
		HT-01	254,75				
		HT-02	1.297,80				
		HT-03	820,00				
		HT-04	789,22				
		HT-05	188,00				
		HT-06	190,95				
		HT-07	249,22				
		HT-08	256,05				
		HT-09	443,70				
		HT-10	487,32				
		HT-11	1.433,55				
		HT-12	420,89				
		HT-13	518,07				
		HT-14	488,00				
		HT-15	546,77				
		HT-16	512,00				
		HT-17	1.605,33				
		HT-18	508,00				
		HT-19	508,00				
		HT-20	544,00				
		HT-21	1.029,50				
		HT-22	1.087,58				
		HT-23	500,00				
		HT-24	500,00				
		HT-25	958,40				
		HT-26	544,00				
		HT-27	560,00				
		HT-28	832,00				
		HT-29	796,00				
		HT-30	796,00				
		HT-31	600,00				
		HT-32	612,00				
		HT-33	4.376,81	40,00	1	0,40	
7	Đất bãi đỗ xe		14.337,78				3,12

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích	Mật độ xây dựng tối đa	Tầng cao tối đa	Hệ số sử dụng đất	Tỷ lệ
			(m ²)	(%)	(Tầng)	(Lần)	(%)
		<i>BDX-01</i>	<i>2.968,95</i>				
		<i>BDX-02</i>	<i>3.351,69</i>				
		<i>BDX-03</i>	<i>704,00</i>				
		<i>BDX-04</i>	<i>492,91</i>				
		<i>BDX-05</i>	<i>2.868,80</i>				
		<i>BDX-06</i>	<i>653,93</i>				
		<i>BDX-07</i>	<i>713,93</i>				
		<i>BDX-08</i>	<i>1.412,19</i>				
		<i>BDX-09</i>	<i>883,00</i>				
		<i>BDX-10</i>	<i>288,38</i>				
8	Đất giao thông		192.723,51				41,94
B	Đất khác		29.556,37				
1	Đất làng xóm hiện trạng		24.906,15				
2	Đất giao thông đối ngoại (ql 17 và tuyến tránh tl295)		4.650,22				
Tổng cộng khu vực nghiên cứu quy hoạch			489.067,61				