

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 Châu Minh - Bắc Lý - Hương Lâm, 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 2376-TB/TU ngày 26/6/2024 của Tỉnh ủy;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 123/TTr-SXD ngày 18/7/2024 kèm theo Báo cáo số 289/BC-SXD ngày 18/7/2024; UBND huyện Hiệp Hòa tại Tờ trình số 271/TTr-UBND ngày 12/7/2024.*

## QUYẾT ĐỊNH:

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

### 1. Ranh giới và phạm vi quy hoạch

a) Vị trí: Khu đất quy hoạch thuộc địa giới thôn Ngọ Phúc, thôn Ngọ Xá - xã Châu Minh và thôn Nga Trại xã Hương Lâm, huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang; ranh giới được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Giáp đất nông nghiệp và khu dân cư hiện trạng thôn Ngọ Phúc xã Châu Minh;

- Phía Nam: Giáp đất nông nghiệp thôn Nga Trại, xã Hương Lâm;

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

- Phía Tây: Giáp đất nông nghiệp và khu dân cư hiện trạng thôn Ngọ Phúc, xã Châu Minh.

b) Quy mô đồ án:

- Quy mô diện tích khu vực nghiên cứu khoảng 54,6ha;

- Quy mô dân số trong khu vực lập quy hoạch khoảng 12.000 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.

### 3. Quy hoạch sử dụng đất

a) Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

TT	Chức năng	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	129.327,5	23,7
-	<i>Đất ở liền kề</i>	<i>81.015,9</i>	<i>14,8</i>
-	<i>Đất xây dựng nhà ở xã hội</i>	<i>48.311,6</i>	<i>8,9</i>
2	Đất công trình hạ tầng xã hội	142.730,6	26,2
-	<i>Đất văn hoá</i>	<i>4.485,7</i>	<i>0,8</i>
-	<i>Đất y tế</i>	<i>3970,9</i>	<i>0,7</i>
-	<i>Đất giáo dục</i>	<i>25.848,7</i>	<i>4,7</i>
-	<i>Đất thể dục thể thao</i>	<i>14.756,6</i>	<i>2,7</i>
-	<i>Đất cây xanh sử dụng công cộng</i>	<i>43.099,1</i>	<i>7,9</i>

-	<i>Đất thương mại dịch vụ</i>	50.569,6	9,3
3	Đất trung tâm nghiên cứu, đào tạo	6.559,6	1,2
4	Đất an ninh	20.246,4	3,7
5	Đất cây xanh chuyên dụng	7.238,9	1,3
6	Đất bãi đỗ xe	14.663,6	2,7
7	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	18.717,4	3,4
-	<i>Đất trạm xử lý nước thải</i>	1.746,4	0,3
-	<i>Đất tập kết rác tạm thời</i>	202,5	0,0
-	<i>Đất hạ tầng kỹ thuật đơn vị ở</i>	16.768,5	3,1
8	Đất giao thông	206.207,5	37,8
	Tổng	545.691,5	100,0

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:

- Giải pháp 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 KCN 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;

+ Với định hướng trở thành khu đô thị điểm nhấn của khu vực xã Châu Minh và xã Hương Lâm có hệ thống dịch vụ đồng bộ, hiện đại, tổ chức không gian khu đô thị theo mô hình 1 đơn vị ở gồm có 2 nhóm ở tại phía Bắc và phía Nam Khu đô thị tiếp giáp và liên hệ trực tiếp với trục đường chính khu vực; kết nối không gian với các khu vực dân cư, hạ tầng xung quanh;

+ Trục tổ chức không gian chính kết nối hai nhóm ở là tuyến đường khu vực. Dọc theo trục này được bố trí theo mô hình không gian mở, gồm các công trình nhà ở liền kề, trung tâm thương mại, khu chung cư cao tầng, nhằm tạo một trục không gian đô thị mới kết nối hài hòa với không gian của KCN Châu Minh - Bắc Lý - Hương Lâm;

+ 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, giảm tải giao thông và sinh hoạt độ trị trên trục đường khu vực;

+ Bố trí các nhóm ở cao tầng đảm bảo phù hợp với tính chất được quy định tại đồ án QHC 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 hồ điều hòa có diện tích tương đối rộng ở 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 và hành lang an toàn lưới điện với khu đô thị;

+ Quy hoạch không gian công viên, hồ điều hòa: bổ sung hệ thống nhạc nước tạo không gian vui chơi giải trí và thưởng lãm nghệ thuật lành mạnh cho cộng đồng và lượng lớn dân số cơ học ở các KCN lân cận. Tạo các không gian TMDV, chợ truyền thống, tuyến phố ẩm thực, thương mại phục vụ nhu cầu tiêu dùng mua sắm của lượng lớn công nhân và chuyên gia;

+ Quy hoạch hệ thống các công trình văn phòng, trung tâm thương mại, siêu thị ở vị trí nhiều hướng nhìn, 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.

- 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 đối ngoại:

- Mặt cắt A-A (ĐT.295) rộng 42,0m; trong đó lòng đường rộng  $2 \times 12\text{m} = 24\text{m}$ ; dải phân cách giữa rộng 6m; hè đường 2 bên rộng  $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$ .

\* Đường liên khu vực, chính khu vực:

+ Mặt cắt 1-1 rộng 36,5m; trong đó lòng đường rộng  $2 \times 11 = 22\text{m}$ ; dải phân cách giữa rộng 2,5m; hè đường 2 bên rộng  $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$ .

+ Mặt cắt 3-3 rộng 27; trong đó lòng đường rộng 15m; hè đường 2 bên rộng  $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$ .

\* Đường nội bộ:

+ Mặt cắt 2-2 rộng 40m; trong đó lòng đường rộng  $2 \times 10,5\text{m} = 21\text{m}$ ; dải phân cách giữa rộng 7m; hè đường 2 bên rộng  $2 \times 6 = 12\text{m}$ .

+ Mặt cắt 3-3 rộng 27m; trong đó lòng đường rộng 15m; hè đường 2 bên rộng  $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$ .

+ Mặt cắt 3A-3A rộng 24m; trong đó lòng đường rộng 15m; hè đường 2 bên rộng  $3\text{m} + 6\text{m} = 9\text{m}$ .

+ Mặt cắt 4-4 rộng 24m; trong đó lòng đường rộng 12m; hè đường 2 bên rộng  $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$ .

+ Mặt cắt 4A-4A rộng 21m; trong đó lòng đường rộng 12m; hè đường 2 bên rộng  $6\text{m} + 3\text{m} = 9\text{m}$ .

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

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

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

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 xây dựng được duyệt, cao độ san nền thấp nhất là +5,50m, cao độ cao nhất là +6,95m.

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 Bắc xuống Nam và Tây sang Đông.

- Toàn bộ khu vực quy hoạch được chia làm 02 lưu vực thoát nước. Nước mưa từ khu vực quy hoạch được thu gom theo tuyến cống quy hoạch rồi thoát ra kênh tiêu Ngõ Khổng ngoài ranh giới ở phía Đông đồ án rồi chảy về trạm bơm Ngõ Khổng 2 và tiêu ra sông Cầu.

- Hệ thống thoát nước mưa sử dụng cống BTCT đường kính D400-D1500 (cống tròn) và B2000-B4000 (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 các 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 ở phía Nam.

- Tổng nhu cầu cấp nước cho dự án là 3.350m<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 19.870kVA.

- 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 02 trạm xử lý nước thải với tổng công suất khoảng 2.100 m<sup>3</sup>/ngđ.

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 Nam 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 trong khu vực quy hoạch sẽ được mở rộng thêm, 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 Châu Minh – Bắc Lý – Hương Lâm, 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 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.** Sở Xây dựng, UBND huyện Hiệp Hòa 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 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 /7/2024 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>129327,5</b>	<b>23,7</b>			
<b>1.1</b>	<b>Đất nhà ở liền kề</b>	<b>LK</b>	<b>81015,9</b>	<b>14,8</b>	<b>95</b>	<b>5</b>	<b>4,5</b>
	Đất ở liền kề 01	LK:01	2736,0		85,0	5	4,3
	Đất ở liền kề 02	LK:02	4942,1		75-90	5	3.75-4.5
	Đất ở liền kề 03	LK:03	5100,4		75-90	5	3.75-4.5
	Đất ở liền kề 04	LK:04	5100,4		75-90	5	3.75-4.5
	Đất ở liền kề 05	LK:05	5100,4		75-90	5	3.75-4.5
	Đất ở liền kề 06	LK:06	5239,1		75-90	5	3.75-4.5
	Đất ở liền kề 07	LK:07	4961,7		80-90	5	4-4.5
	Đất ở liền kề 08	LK:08	8031,8		75-85	5	3.75-4.25
	Đất ở liền kề 09	LK:09	5390,0		80-90	5	4-4.5
	Đất ở liền kề 10	LK:10	5310,5		80-95	5	4-4.75
	Đất ở liền kề 11	LK:11	3769,8		75-85	5	3.75-4.25
	Đất ở liền kề 12	LK:12	3793,8		75-85	5	3.75-4.25
	Đất ở liền kề 13	LK:13	4822,8		75-90	5	3.75-4.5
	Đất ở liền kề 14	LK:14	5846,1		85-90	5	4.25-4.5
	Đất ở liền kề 15	LK:15	5508,8		85-90	5	4.25-4.5
	Đất ở liền kề 16	LK:16	5362,2		75-85	5	3.75-4.25

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>1.2</b>	<b>Đất nhà ở xã hội</b>	<b>OXH</b>	<b>48311,6</b>	<b>8,9</b>	<b>39</b>	<b>18</b>	<b>7,02</b>
	<i>Đất nhà ở xã hội 01</i>	<i>OXH:01</i>	<i>14050,0</i>		<i>39</i>	<i>18</i>	<i>7,0</i>
	<i>Tầng hầm đỗ xe</i>				<i>80</i>	<i>3</i>	
	<i>Khối đế (TMDV)</i>				<i>39</i>	<i>3</i>	
	<i>Khối tháp (căn hộ ở)</i>				<i>39</i>	<i>15</i>	
	<b>Đất nhà ở xã hội 02</b>	<b>OXH:02</b>	<b>19926,2</b>		<b>37</b>	<b>18</b>	<b>6,7</b>
	<i>Tầng hầm đỗ xe</i>				<i>80</i>	<i>3</i>	
	<i>Khối đế (TMDV)</i>				<i>37</i>	<i>3</i>	
	<i>Khối tháp (căn hộ ở)</i>				<i>37</i>	<i>15</i>	
	<b>Đất nhà ở xã hội 03</b>	<b>OXH:03</b>	<b>14335,4</b>		<b>39</b>	<b>18</b>	<b>7,0</b>
	<i>Tầng hầm đỗ xe</i>				<i>80</i>	<i>3</i>	
	<i>Khối đế (TMDV)</i>				<i>39</i>	<i>3</i>	
	<i>Khối tháp (căn hộ ở)</i>				<i>39</i>	<i>15</i>	
<b>2</b>	<b>Đất công trình hạ tầng xã hội</b>		<b>142730,6</b>	<b>26,2</b>			
<b>2.1</b>	<b>Đất văn hoá - y tế</b>	<b>VH,YT</b>	<b>8456,6</b>	<b>1,5</b>	<b>40</b>	<b>5</b>	<b>2</b>
	<i>Đất văn hoá 01</i>	<i>VH:01</i>	<i>2325,4</i>		<i>40</i>	<i>3</i>	<i>1,2</i>
	<i>Đất văn hoá 02</i>	<i>VH:02</i>	<i>2160,3</i>		<i>40</i>	<i>3</i>	<i>1,2</i>
	<i>Đất trạm y tế</i>	<i>YT:01</i>	<i>3970,9</i>		<i>40</i>	<i>5</i>	<i>2,0</i>
<b>2.2</b>	<b>Đất giáo dục</b>	<b>GD</b>	<b>25848,7</b>	<b>4,7</b>	<b>40</b>	<b>5</b>	<b>2</b>
	<i>Trường mầm non 01</i>	<i>TH:01</i>	<i>6514,9</i>		<i>40</i>	<i>3</i>	<i>1,2</i>
	<i>Trường liên cấp tiểu học - Trung học cơ sở</i>	<i>TH:02</i>	<i>14566,3</i>		<i>40</i>	<i>5</i>	<i>2,0</i>
	<i>Trường mầm non 02</i>	<i>TH:03</i>	<i>4767,5</i>		<i>40</i>	<i>3</i>	<i>1,2</i>
<b>2.3</b>	<b>Đất thể dục thể thao</b>	<b>TDDT</b>	<b>14756,6</b>	<b>2,7</b>	<b>40</b>	<b>3</b>	<b>1,2</b>

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 thể dục thể thao 01</i>	<i>TDTT:01</i>	<i>14756,6</i>		<i>40</i>	<i>3</i>	<i>1,2</i>
<b>2.4</b>	<b>Đất cây xanh sử dụng công cộng</b>	<b>CX</b>	<b>43099,1</b>	<b>7,9</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>0,05</b>
	<i>Đất cây xanh sử dụng công cộng 01</i>	<i>CX:01</i>	<i>3129,5</i>		<i>5</i>	<i>1</i>	<i>0,05</i>
	<i>Đất cây xanh sử dụng công cộng 02</i>	<i>CX:02</i>	<i>4210,9</i>		<i>5</i>	<i>1</i>	<i>0,05</i>
	<i>Đất cây xanh sử dụng công cộng 03</i>	<i>CX:03</i>	<i>4210,9</i>		<i>5</i>	<i>1</i>	<i>0,05</i>
	<i>Đất cây xanh sử dụng công cộng 04</i>	<i>CX:04</i>	<i>3454,9</i>		<i>5</i>	<i>1</i>	<i>0,05</i>
	<i>Đất cây xanh sử dụng công cộng 05</i>	<i>CX:05</i>	<i>1624,1</i>		<i>5</i>	<i>1</i>	<i>0,05</i>
	<i>Đất cây xanh sử dụng công cộng 06</i>	<i>CX:06</i>	<i>23409,8</i>		<i>5</i>	<i>1</i>	<i>0,05</i>
	<i>Đất cây xanh sử dụng công cộng 07</i>	<i>CX:07</i>	<i>3059,0</i>		<i>5</i>	<i>1</i>	<i>0,05</i>
<b>2.5</b>	<b>Đất thương mại dịch vụ</b>	<b>TMDV</b>	<b>50569,6</b>	<b>9,3</b>	<b>80</b>	<b>9</b>	<b>7,2</b>
	<b>Đất dịch vụ thương mại 01</b>	<b>TMDV:01</b>	<b>15294,6</b>		<b>47</b>	<b>9</b>	<b>4,23</b>
	<i>Tầng hầm đỗ xe</i>				<i>80</i>	<i>3</i>	
	<i>Tầng thương mại</i>				<i>47</i>	<i>3</i>	
	<b>Đất dịch vụ thương mại 02</b>	<b>TMDV:02</b>	<b>21941,7</b>		<b>45</b>	<b>9</b>	<b>4,05</b>
	<i>Tầng hầm đỗ xe</i>				<i>80</i>	<i>3</i>	
	<i>Tầng thương mại</i>				<i>45</i>	<i>9</i>	
	<b>Đất dịch vụ thương mại 03</b>	<b>TMDV:03</b>	<b>4857,5</b>		<b>70</b>	<b>3</b>	<b>2,1</b>
	<i>Tầng hầm đỗ xe</i>				<i>80</i>	<i>3</i>	
	<i>Chợ</i>				<i>70</i>	<i>3</i>	
	<b>Đất dịch vụ thương mại 04</b>	<b>TMDV:04</b>	<b>8475,8</b>		<b>48</b>	<b>9</b>	<b>4,32</b>
	<i>Tầng hầm đỗ xe</i>				<i>80</i>	<i>3</i>	
	<i>Tầng thương mại</i>				<i>48</i>	<i>9</i>	
<b>3</b>	<b>Trung tâm nghiên cứu, đào tạo</b>	<b>NCDT</b>	<b>6559,6</b>		<b>40</b>	<b>5</b>	<b>2</b>

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>Trung tâm nghiên cứu, đào tạo 01</i>	NCDT:01	6559,6		40	5	2
<b>4</b>	<b>Đất an ninh</b>	<b>AN</b>	<b>20246,4</b>	<b>3,7</b>	<b>40</b>	<b>5</b>	<b>2</b>
	<i>Đất an ninh: 01</i>	<i>AN:01</i>	<i>20246,4</i>		<i>40</i>	<i>5</i>	<i>2</i>
<b>5</b>	<b>Đất bãi đỗ xe</b>	<b>P</b>	<b>14663,6</b>	<b>2,7</b>			
	<i>Đất bãi đỗ xe 01</i>	<i>P:01</i>	<i>879,5</i>				
	<i>Đất bãi đỗ xe 02</i>	<i>P:02</i>	<i>1697,4</i>				
	<i>Đất bãi đỗ xe 03</i>	<i>P:03</i>	<i>1620,0</i>				
	<i>Đất bãi đỗ xe 04</i>	<i>P:04</i>	<i>1620,0</i>				
	<i>Đất bãi đỗ xe 05</i>	<i>P:05</i>	<i>1555,1</i>				
	<i>Đất bãi đỗ xe 06</i>	<i>P:06</i>	<i>1163,5</i>				
	<i>Đất bãi đỗ xe 07</i>	<i>P:07</i>	<i>1492,4</i>				
	<i>Đất bãi đỗ xe 08</i>	<i>P:08</i>	<i>1715,4</i>				
	<i>Đất bãi đỗ xe 09</i>	<i>P:09</i>	<i>1341,8</i>				
	<i>Đất bãi đỗ xe 10</i>	<i>P:10</i>	<i>1578,5</i>				
<b>6</b>	<b>Cây xanh chuyên dụng</b>	<b>CXCD</b>	<b>7238,9</b>	<b>1,3</b>			
	<i>Cây xanh chuyên dụng 01</i>	<i>CXCD:01</i>	<i>2006,4</i>				
	<i>Cây xanh chuyên dụng 02</i>	<i>CXCD:02</i>	<i>703,1</i>				
	<i>Cây xanh chuyên dụng 03</i>	<i>CXCD:03</i>	<i>1199,5</i>				
	<i>Cây xanh chuyên dụng 04</i>	<i>CXCD:04</i>	<i>3329,9</i>				
<b>7</b>	<b>Đất công trình hạ tầng kỹ thuật</b>		<b>18717,4</b>	<b>3,4</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>0,05</b>
<b>7.1</b>	<b>Đất trạm xử lý nước thải, tập kết rác tạm thời</b>	<b>KT</b>	<b>1948,9</b>		<b>5</b>	<b>1</b>	<b>0,05</b>
	<i>Đất trạm xử lý nước thải 01</i>	<i>KT:01</i>	<i>729,2</i>				
	<i>Đất trạm xử lý nước thải 02</i>	<i>KT:02</i>	<i>1017,2</i>				

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>Điểm tập kết rác tạm thời</i>	<i>KT:03</i>	202,5				
7.2	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật đơn vị ở</b>	<b>HTKT</b>	<b>16768,5</b>				
8	<b>Đất giao thông</b>		<b>206207,5</b>	<b>37,8</b>			
	<b>Tổng:</b>		<b>545691,5</b>	<b>100</b>			