

Số: 464/QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày 17 tháng 5 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị
dịch vụ và thương mại, thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên, tỷ lệ 1/500
(Nay là phường Bích Động, thị xã Việt Yên)**

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;

Căn cứ Thông báo số 2305-TB/TU ngày 07/5/2023 của Tỉnh ủy;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 71/TTr-SXD ngày 16/5/2024 kèm theo Báo cáo số 186/BC-SXD ngày 16/5/2024; UBND thị xã Việt Yên tại Tờ trình số 145/TTr-UBND ngày 14/5/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị dịch vụ và thương mại, thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên, tỷ lệ 1/500 (Nay là phường Bích Động, thị xã Việt Yên), 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 nằm ở tổ dân phố Đông, Trung, Dục Quang, phường Bích Động, thị xã Việt Yên; ranh giới được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Giáp đường vành đai phường Bích Động theo quy hoạch;
- Phía Nam: Giáp đường tránh QL37;
- Phía Đông: Giáp ao hồ, trang trại tại tổ dân phố Đông, phường Bích Động;
- Phía Tây: Giáp khu dân cư tổ dân phố Đông, phường Bích Động.

b) Quy mô đồ án:

- Quy mô diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 58,5ha;
- Quy mô dân số trong khu vực lập quy hoạch khoảng 2.400 người.

2. Tính chất

Là khu đô thị mới và các công trình chức năng ở, trung tâm thương mại - dịch vụ, có kiến trúc cảnh quan đẹp được đầu tư xây dựng hiện đại, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

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		579.534,31	99,05
1	Đất công cộng		26.456,28	4,52
-	Đất văn hóa	VH	4.688,5	0,8
-	Đất giáo dục	GD	4.943,26	0,84
-	Đất thể dục thể thao	TDTT	16.824,52	2,88
2	Đất thương mại dịch vụ	TMDV	73.649,52	12,59
3	Đất cây xanh, mặt nước		134.598,01	23,00
	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	66.703,09	11,40
	Mặt nước	MN	67.894,92	11,60
4	Đất ở		64.255,21	10,98
	Đất ở biệt thự	BT	7.505,37	1,28
	Đất ở liền kề	LK	56.749,84	9,7
5	Đất HTKT, hành lang kỹ thuật sau	HTKT	23.094,81	3,95

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
	nhà			
6	Đất bãi đỗ xe	P	10.985,74	1,88
7	Đất giao thông	GT	246.494,74	42,13
B	Đất khác		5.541,46	0,95
	Đất công trình dịch vụ (Dự án xăng dầu)	DV	5.541,46	0,95
Tổng diện tích lập quy hoạch			585.075,77	100

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 Yên, 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:

Quy hoạch, thiết kế khu đô thị theo mô hình xanh, ứng dụng công nghệ cao, thông minh;

Quy hoạch hệ thống giao thông kết nối giữa các tuyến đường khu công viên sinh thái hồ Dục Quang, ĐT298, đường tránh QL37 và tuyến đường kết nối thành phố Bắc Giang;

Quy hoạch đất cây xanh, mặt nước, quảng trường, giáo dục làm vùng đệm kết nối giữa khu dân cư cũ và khu dân cư mới đảm bảo hiệu quả khai thác các tiện ích công cộng xã hội;

Quy hoạch khu thương mại dịch vụ cao tầng và dịch vụ công cộng nằm dọc tuyến đường tránh QL37 tạo điểm nhấn cho khu đô thị, cũng là kết nối ý tưởng khu công viên sinh thái hồ Dục Quang từ Nam đến Bắc;

Công trình đảo dịch vụ thương mại, hội nghị được bố trí tại vị trí giao nhau giữa đường trục chính Đông - Tây và đường trục Bắc - Nam;

Nhà ở chia lô, bãi đỗ xe được quy hoạch trải đều khu đô thị xen kẽ là các công viên cây xanh lớn, vừa ở vừa kết hợp kinh doanh.

- 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 trên tuyến đường đối ngoại của khu vực, tòa nhà thương mại, khách sạn cao cấp với tầng cao tối đa 21 tầng tại vị trí cửa ngõ 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 cạnh khu vực cây xanh, hồ điều hòa làm nổi bật sự hiện đại, cao cấp của khu đô thị. Những công trình điểm nhấn nhằm tạo ra hình ảnh đặc trưng dễ nhận diện cho toàn bộ khu vực;

Cụm công trình thương mại dịch vụ thấp tầng với tầng cao tối đa 5 tầng kết hợp công viên cạnh hồ cảnh quan hiện trạng nằm liền kề khu dân cư hiện trạng tạo ra một không gian kinh doanh, giải trí, nghỉ dưỡng tối ưu đáp ứng nhu cầu của người dân địa phương.

Hệ thống công viên trung tâm kết hợp quảng trường với quy mô lớn được xác định là điểm nhấn về không gian. Quảng trường định hướng xây dựng tượng đài danh nhân văn hóa tại vị trí chuyển tiếp giữa khu dân cư cũ và mới tạo sự hài hòa uyển chuyển về không gian kiến trúc và văn hóa.

+ Chiều cao xây dựng công trình:

Các công trình hỗn hợp thương mại dịch vụ cao tầng được xây dựng tối đa 21 tầng;

Các công trình thương mại dịch vụ thấp tầng được xây dựng tối đa 5 tầng;

Các công trình nhà ở liền kề được xây dựng với tầng cao tối đa là 4 tầng;

Các công trình nhà ở biệt thự, 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 2 tầng;

Công trình hạ tầng kỹ thuật được 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 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 đất thương mại dịch vụ cao tầng khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ là 6m;

Đối với các ô đất đất thương mại dịch vụ thấp tầng khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ là 2m-4m;

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:

- Đường liên khu vực:

Mặt cắt (1-1) có lộ giới 48m, trong đó: Lòng đường $2 \times 15\text{m} = 30\text{m}$, dải phân cách giữa rộng 6m, hè đường 2 bên $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$;

Mặt cắt (3-3) có lộ giới 27m, trong đó: Lòng đường $2 \times 7,5\text{m} = 15\text{m}$, hè đường 2 bên $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$;

- Đường chính đô thị:

Mặt cắt (2-2) có lộ giới 37m, trong đó: Lòng đường $2 \times 10,5\text{m} = 21\text{m}$, dải phân cách giữa rộng 4m, hè đường 2 bên $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$;

Đường tỉnh 298B (Mặt cắt 3-3) có lộ giới 27m, tiếp giáp phía Nam ranh giới khu vực nghiên cứu, trong đó: Lòng đường chính rộng 15m, hè đường 2 bên $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$;

Đường tỉnh 298B (Mặt cắt 5-5) có lộ giới 39,5m, tiếp giáp phía Nam ranh giới khu vực nghiên cứu, trong đó: Lòng đường chính rộng 15m, lòng đường gom rộng 10,5m, hè đường 2 bên $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$, dải phân cách giữa đường chính và đường gom rộng 2m.

- Đường nội bộ:

Mặt cắt (4-4) có lộ giới 20m, trong đó: Lòng đường rộng 8m, hè đường 2 bên $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$;

Mặt cắt (6-6) có lộ giới 13m, trong đó: Lòng đường rộng 7m, hè đường 2 bên $2 \times 3\text{m} = 6\text{m}$ (đường cải tạo chỉnh trang kết nối dân cư hiện trạng).

b) San nền: Cao độ san nền phụ hợp với cao độ hiện trạng khu vực xung quanh và quy hoạch chung của khu vực được duyệt, cao độ san nền thấp nhất là +4,90m, cao độ cao nhất là +6,70m.

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: Khu vực tiêu thoát nước dự án thuộc lưu vực 2 ngòi Đa Mai trong Quy hoạch chung đô thị Việt Yên, thoát nước tự chảy ra các kênh, hồ trong dự án rồi thoát ra ngòi Đa Mai, sau đó chảy ra sông Thương;

- Hệ thống công thoát nước mưa được xây dựng bằng công bê tông cốt thép chịu lực đúc sẵn, đường kính từ D600-D2000, công hộp B1500, công hộp từ BxH=1800x1800 đến BxH=3000x3000. Trên hệ thống thoát nước có bố trí các công trình kỹ thuật như: Ga thu nước mưa, ga thăm... khoảng cách tối đa giữa các hố ga là 30m;

- 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;

- Công thoát nước thải tự chảy sử dụng vật liệu HDPE có đường kính D300;

- 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 lô đất hạ tầng phía Tây khu nghiên cứu với công suất 1.000m³/ngđ.

d) Cấp nước: Nguồn cấp nước cho khu quy hoạch được lấy từ Nhà máy nước sạch Việt Yên hiện có thông qua tuyến ống trên trục ĐT.298B có đường kính D200;

Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế mạng vòng kết hợp với mạng nhánh đảm bảo bao trùm hết các chức năng trong toàn khu quy hoạch và cấp đến chân công trình, đảm bảo nhu cầu sinh hoạt và khả năng chữa cháy trong giờ dùng nước lớn nhất. Đường kính ống cấp nước chính khu đô thị từ D50-D200 dùng ống nhựa HDPE, được đặt dưới vỉa hè có độ sâu tối thiểu 0,7m;

Dự kiến xây dựng trạm bơm tăng áp cấp nước cho khu quy hoạch tại vị trí ô hạ tầng kỹ thuật phía Nam khu vực quy hoạch để đảm bảo cấp nước an toàn và liên tục. Công suất trạm bơm tăng áp 2.000 m³/ngày đêm.

đ) Cấp điện:

- Nguồn cấp: Các trạm biến áp thuộc dự án được cấp điện dự kiến từ tuyến 35kV hiện trạng từ trạm biến áp 110kV Đình Trám. Dự kiến xây dựng các trạm biến áp mới cung cấp cho khu vực với tổng công suất đặt máy khoảng 18.220kVA.

- 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.

e) 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.

8. Tổ chức thực hiện

UBND thị xã Việt Yên có trách nhiệm phối hợp với các đơn vị có liên quan công bố, cắm mốc giới theo quy hoạch ngoài thực địa, quản lý và tổ chức thực hiện theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 2. Sở Xây dựng, UBND thị xã Việt 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 thị xã Việt 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

PHỤ LỤC

BIỂU CHI TIẾT CHỈ TIÊU ĐỐI VỚI TỪNG LÔ ĐẤT

(Kèm theo Quyết định số 464/QĐ-UBND ngày 17/5/2024 của UBND tỉnh)

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích	Mật độ xây dựng tối đa	Tầng cao	Tầng hầm tối đa	Hệ số sử dụng đất tối đa	Tỷ lệ
			(m ²)	(%)	(Tầng)	(Tầng)	(Lần)	(%)
A	Khu vực lập quy hoạch		579.634,31					99,05
1	Đất công cộng		26.456,28	40	2		0,8	4,52
-	Đất văn hóa	VH	4.688,50	40	2		0,8	
		VH1	1.523,87	40	2		0,8	
		VH2	1.502,52	40	2		0,8	
		VH3	1.662,11					
-	Đất giáo dục	GD	4.943,26	40	2		0,8	
-	Đất thể dục thể thao	TDTT	16.824,52	50	2		1,0	
2	Đất thương mại dịch vụ		73.649,52	80	3-21			12,59
		TMDV1	530,64	80	2-5		4,0	
		TMDV2	1.070,26	80	2-5		4,0	
		TMDV3	1.039,34	80	2-5		4,0	
		TMDV4	1.014,19	80	2-5		4,0	
		TMDV5	1.060,47	80	2-5		4,0	
		TMDV6	1.037,23	80	2-5		4,0	
		TMDV7	1.111,71	80	2-5		4,0	
		TMDV8	1.074,29	80	2-5		4,0	
		TMDV9	990,83	80	2-5		4,0	
		TMDV10	13.342,75	50	3		1,5	
		TMDV11	19.025,94	43	21	2	6,88	
		TMDV12	1.075,81	80	2-5		4,0	
		TMDV13	1.078	80	2-5		4,0	
		TMDV14	1.078	80	2-5		4,0	
		TMDV15	1.028,72	80	2-5		4,0	
		TMDV16	1.078	80	2-5		4,0	
		TMDV17	1.078	80	2-5		4,0	
		TMDV18	25.935,34	50	9	2	4,5	
4	Đất cây xanh, mặt nước		140.693,47	5,0	1		0,03	23
-	Đất cây xanh sử dụng công cộng		74.231,18	5,0	1		0,05	
		CX1	850,63	5,0	1		0,05	
		CX2	1.107,90	5,0	1		0,05	
		CX3	1.408,00	5,0	1		0,05	
		CX4	11.917,20	5,0	1		0,05	
		CX5	5.821,49	5,0	1		0,05	
		CX6	201,06	5,0	1		0,05	
		CX7	1.201,84	5,0	1		0,05	
		CX8	2.140,21	5,0	1		0,05	
		CX9	13.241,97	5,0	1		0,05	
		CX10	2.485,78	5,0	1		0,05	

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích	Mật độ xây dựng tối đa	Tầng cao	Tầng hầm tối đa	Hệ số sử dụng đất tối đa	Tỷ lệ
			(m ²)	(%)	(Tầng)	(Tầng)	(Lần)	(%)
		CX11	302,89	5,0	1		0,05	
		CX12	425,45	5,0	1		0,05	
		CX13	1106,23	5,0	1		0,05	
		CX14	360,62	5,0	1		0,05	
		CX15	5.023,03	5,0	1		0,05	
		CX16	204,00	5,0	1		0,05	
		CX17	2661,44	5,0	1		0,05	
		CX18	5.946,01	5,0	1		0,05	
		CX19	8.466,31	5,0	1		0,05	
		CX20	680,99	5,0	1		0,05	
		CX21	2.307,40	5,0	1		0,05	
		CX22	425,94	5,0	1		0,05	
		CX23	2.651,93	5,0	1		0,05	
		CX24	1.710,78	5,0	1		0,05	
-	Mặt nước	MN	67.894,92	-	-		-	
		MN1	15.722,89					
		MN2	23.278,7					
		MN3	3.625,94					
		MN4	4.314,49					
		MN5	2.701,66					
		MN6	3.347,65					
		MN7	638,85					
		MN8	8.355,16					
		MN9	5.909,58					
5	Đất ở		64.255,21		2-4			10,98
-	Đất ở biệt thự	BT	7.505,37	70	3		2,1	
		BT1	2.241,95	70	3		2,1	
		BT2	2.330,18	70	3		2,1	
		BT3	2.933,24	70	3		2,1	
-	Đất ở liền kề	LK	56.749,84					
		LK1	752,19	85 - 100	2-4		4,0	
		LK2	897,15	100	2-4		4,0	
		LK3	678,20	82 - 100	2-4		4,0	
		LK4	468,91	88 - 100	2-4		4,0	
		LK5	720,00	100	2-4		4,0	
		LK6	585,87	85 - 100	2-4		4,0	
		LK7	649,16	80 - 100	2-4		4,0	
		LK8	588,00	100	2-4		4,0	
		LK9	539,42	85 - 100	2-4		4,0	
		LK10	688,02	90 - 100	2-4		4,0	
		LK11	588,00	100	2-4		4,0	
		LK12	506,63	77 - 100	2-4		4,0	
		LK12A	871,60	87 - 100	2-4		4,0	
		LK14	869,50	87 - 100	2-4		4,0	
		LK15	842,55	76 - 100	2-4		4,0	
		LK16	869,50	87 - 100	2-4		4,0	
		LK17	742,67	87 - 100	2-4		4,0	
		LK18	540,00	100	2-4		4,0	
		LK19	721,63	100	2-4		4,0	

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích	Mật độ xây dựng tối đa	Tầng cao	Tầng hầm tối đa	Hệ số sử dụng đất tối đa	Tỷ lệ
			(m ²)	(%)	(Tầng)	(Tầng)	(Lần)	(%)
		LK20	630,00	100	2-4		4,0	
		LK21	686,71	80 - 100	2-4		4,0	
		LK22	691,10	81 - 100	2-4		4,0	
		LK23	540,00	100	2-4		4,0	
		LK24	720,00	100	2-4		4,0	
		LK25	630,00	100	2-4		4,0	
		LK26	688,21	80 - 100	2-4		4,0	
		LK27	473,09	81 - 100	2-4		4,0	
		LK28	672,00	100	2-4		4,0	
		LK29	672,00	100	2-4		4,0	
		LK30	449,50	87 - 100	2-4		4,0	
		LK31	438,06	74 - 100	2-4		4,0	
		LK32	672,00	100	2-4		4,0	
		LK33	672,00	100	2-4		4,0	
		LK34	449,50	87 - 100	2-4		4,0	
		LK35	449,50	87 - 100	2-4		4,0	
		LK36	672,00	100	2-4		4,0	
		LK37	672,00	100	2-4		4,0	
		LK38	408,25	79 - 100	2-4		4,0	
		LK39	449,50	87 - 100	2-4		4,0	
		LK40	672,00	100	2-4		4,0	
		LK41	672,00	100	2-4		4,0	
		LK42	408,25	79 - 100	2-4		4,0	
		LK43	572,50	85 - 100	2-4		4,0	
		LK44	533,50	82 - 90	2-4		4,0	
		LK45	735,00	100	2-4		4,0	
		LK46	686,00	90	2-4		4,0	
		LK47	617,50	77 - 100	2-4		4,0	
		LK48	575,50	73 - 90	2-4		4,0	
		LK49	536,80	87 - 100	2-4		4,0	
		LK50	538,40	81 - 90	2-4		4,0	
		LK51	587,50	100	2-4		4,0	
		LK52	587,97	90	2-4		4,0	
		LK53	587,93	100	2-4		4,0	
		LK54	588,52	90	2-4		4,0	
		LK55	514,70	74 - 100	2-4		4,0	
		LK56	527,39	82 - 90	2-4		4,0	
		LK57	591,50	76 - 100	2-4		4,0	
		LK58	840,00	100	2-4		4,0	
		LK59	672,00	100	2-4		4,0	
		LK60	590,48	76 - 100	2-4		4,0	
		LK61	840,00	100	2-4		4,0	
		LK62	672,00	100	2-4		4,0	
		LK63	589,50	70 - 90	2-4		4,0	
		LK64	632,50	74 - 100	2-4		4,0	
		LK65	588,00	90	2-4		4,0	
		LK66	630,00	100	2-4		4,0	
		LK67	645,50	79 - 90	2-4		4,0	
		LK68	692,50	80 - 100	2-4		4,0	

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích	Mật độ xây dựng tối đa	Tầng cao	Tầng hầm tối đa	Hệ số sử dụng đất tối đa	Tỷ lệ
			(m ²)	(%)	(Tầng)	(Tầng)	(Lần)	(%)
		LK69	515,68	85 - 90	2-4		4,0	
		LK70	530,90	76 - 100	2-4		4,0	
		LK71	532,02	82 - 90	2-4		4,0	
		LK72	593,41	81 - 100	2-4		4,0	
		LK73	785,50	87 - 100	2-4		4,0	
		LK74	706,29	86 - 100	2-4		4,0	
		LK75	785,50	87 - 100	2-4		4,0	
		LK76	702,70	87 - 100	2-4		4,0	
		LK77	592,53	76 - 100	2-4		4,0	
		LK78	595,87	75 - 100	2-4		4,0	
		LK79	616,08	100	2-4		4,0	
		LK80	615,99	100	2-4		4,0	
		LK81	588,07	100	2-4		4,0	
		LK82	587,99	100	2-4		4,0	
		LK83	502,80	77 - 100	2-4		4,0	
		LK84	499,31	77 - 100	2-4		4,0	
		LK85	743,50	79 - 100	2-4		4,0	
		LK86	840,00	100	2-4		4,0	
		LK87	538,12	86 - 100	2-4		4,0	
		LK88	723,02	83 - 100	2-4		4,0	
		LK89	840,00	100	2-4		4,0	
		LK90	534,70	87 - 100	2-4		4,0	
6	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	23.094,81					3,95
	HTKT sau nhà	HTKT1	2.292,45					
	HTKT sau nhà	HTKT2	1.045,55					
	HTKT sau nhà	HTKT3	886,65					
	HTKT sau nhà	HTKT4	2.566,02					
	HTKT sau nhà	HTKT5	1.381,69					
	HTKT sau nhà	HTKT6	1.362,32					
	HTKT sau nhà	HTKT7	1.130,00					
	HTKT sau nhà	HTKT8	1.391,32					
	HTKT sau nhà	HTKT9	262,73					
	HTKT sau nhà	HTKT10	707,02					
	HTKT sau nhà	HTKT11	84,23					
	HTKT sau nhà	HTKT12	304,16					
	HTKT sau nhà	HTKT13	79,32					
	HTKT sau nhà	HTKT14	82,41					
	HTKT sau nhà	HTKT15	871,90					
	HTKT sau nhà	HTKT16	400,39					
	HTKT sau nhà	HTKT17	1.072,00					
	HTKT sau nhà	HTKT18	599,70					
	HTKT sau nhà	HTKT19	399,00					
	HTKT sau nhà	HTKT20	358,50					
	HTKT sau nhà	HTKT21	1.322,84					
	HTKT sau nhà	HTKT22	660,00					
	HTKT sau nhà	HTKT23	608,09					
	HTKT sau nhà	HTKT24	1.055,07					
	Trạm xử lý nước thải	HTKT25	671,31					
	Trạm bơm tăng áp	HTKT26	1.500,14					

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích	Mật độ xây dựng tối đa	Tầng cao	Tầng hầm tối đa	Hệ số sử dụng đất tối đa	Tỷ lệ
			(m^2)	(%)	(Tầng)	(Tầng)	(Lần)	(%)
7	Đất bãi đỗ xe		10.985,74					1,88
		<i>P1</i>	962,65					
		<i>P2</i>	610,14					
		<i>P3</i>	865,10					
		<i>P4</i>	1.115,83					
		<i>P5</i>	522,24					
		<i>P6</i>	522,24					
		<i>P7</i>	481,18					
		<i>P8</i>	373,17					
		<i>P9</i>	373,21					
		<i>P10</i>	788,51					
		<i>P11</i>	1.588,24					
		<i>P12</i>	520,99					
		<i>P13</i>	436,66					
		<i>P14</i>	1.825,58					
8	Đất giao thông		246.494,74					42,13
B	Đất khác		5.541,46					0,95
	Đất công trình dịch vụ hiện trạng (Dự án xăng dầu)		5.541,46					
Tổng diện tích lập quy hoạch			585.075,77					