

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH HƯNG YÊN**

Số: 2420 /QĐ-UBND

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Hưng Yên, ngày 10 tháng 12 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ

Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương (ngày 19/6/2015; 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 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

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 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về 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 Quyết định số 515/QĐ-TTg ngày 31/3/2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị Đại An, thuộc địa bàn xã Tân Quang, thị trấn Như Quỳnh thuộc huyện Văn Lâm và xã Nghĩa Trụ, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ Quyết định số 2289/QĐ-UBND ngày 14/10/2019 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Hưng Yên phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đô thị Đại An;

Căn cứ Quyết định số 1455/QĐ-UBND ngày 24/06/2021 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Hưng Yên phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đô thị Đại An;

Căn cứ Quyết định số 1382/QĐ-UBND ngày 29/06/2023 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Hưng Yên phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An;

Căn cứ Thông báo số 367/TB-UBND ngày 23/10/2024 của UBND tỉnh Thông báo về chủ trương điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An;

Căn cứ ý kiến tham gia của các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính và UBND huyện Văn Lâm tại các Văn bản số 3013/STNMT-QHKH ngày 11/11/2024, 3311/SKHĐT-DNKTTT&TN ngày 11/11/2024, 1810/STC-GCSDN ngày 12/11/2024, 1488/UBND-KT&HT ngày 07/11/2024;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại: Báo cáo thẩm định số 490/BCTĐ-SXD ngày 28/11/2024; Kèm theo văn bản thỏa thuận ngày 28/10/2024 giữa gồm Công ty TNHH Phát triển bất động sản Vịnh Xanh 1 ("VX1"), Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản Vịnh Xanh 2 ("VX2"), Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Lighthouse 1 ("LH1"), Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản Lighthouse 2 ("LH2") và Công ty Cổ phần Vinhomes ("Vinhomes") về thống nhất ký kết Thỏa thuận về việc xin điều chỉnh Quy hoạch chi tiết dự án Khu đô thị Đại An; Biên bản thỏa thuận về việc thống nhất phương án thủy lợi (kênh tưới chính Trạm bơm Văn Lâm) liên quan đến dự án Khu đô thị Đại An trên địa bàn xã Tân Quang, huyện Văn Lâm, tỉnh Hưng Yên ngày 12/11/2024.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An với những nội dung chủ yếu sau:

1. Tên Đồ án: Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An.

2. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Công ty Cổ phần Vinhomes.

3. Mục tiêu và nguyên tắc điều chỉnh cục bộ quy hoạch

a) Mục tiêu

Điều chỉnh cục bộ khu vực phía Bắc sông Bắc Hưng Hải của đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Đại An, nhằm tăng khả năng đáp ứng nhu cầu hạ tầng kỹ thuật, kết nối hài hòa về không gian kiến trúc cảnh quan của dự án, đáp ứng nhu cầu đa dạng về sản phẩm nhà ở của người dân, hình thành khu ở hiện đại hơn.

Làm căn cứ để lập dự án đầu tư xây dựng, quản lý hoạt động đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

b) Nguyên tắc điều chỉnh cục bộ quy hoạch

Không thay đổi tính chất, ranh giới, định hướng phát triển chung của đô thị; tính chất, chức năng, quy mô và các giải pháp quy hoạch chính của tại đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đô thị Đại An đã được phê duyệt.

Đảm bảo khớp nối và không làm quá tải hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật khu đô thị.

Phương án điều chỉnh quy hoạch được nghiên cứu theo hướng nâng cao tiện nghi không gian sống cho người dân trong đô thị.

Các nội dung khác không thuộc nội dung điều chỉnh dưới đây thực hiện theo nội dung đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đô thị Đại An đã được phê duyệt

4. Quy mô lập điều chỉnh cục bộ

a) Phạm vi ranh giới

Khu vực nghiên cứu, điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết nằm ở phía Bắc sông Bắc Hưng Hải và phần diện tích mặt nước phía Nam sông Bắc Hưng Hải, Khu đô thị Đại An. Ranh giới cụ thể như sau:

- Khu vực phía Bắc sông Bắc Hưng Hải (có diện tích khoảng 292.186,05m²)

+ Phía Bắc giáp: Đường giao thông và nghĩa trang;

+ Phía Nam giáp: Đường giao thông và đất quy hoạch công cộng khu đô thị Đại An;

+ Phía Đông giáp: Đất quy hoạch trường học, công cộng khu đô thị Đại An và đất canh tác thôn Nghĩa Trai;

+ Phía Tây giáp: Đất quy hoạch khu nhà ở xã hội khu đô thị Đại An và đất canh tác thôn Thọ Khang, thôn Bình Lương.

- Khu vực phía Nam sông Bắc Hưng Hải (có diện tích khoảng 340,88m²), nằm trong lô đất quy hoạch là đất mặt nước MN-03.1, ranh giới cụ thể như sau:

+ Phía Bắc giáp đường giao thông;

+ Các phía Đông, Tây, Nam giáp đất quy hoạch mặt nước.

b) Quy mô lập điều chỉnh cục bộ:

- Quy mô đất đai: Khu vực lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch có diện tích khoảng 292.526,93m²

- Quy mô dân số:

+ Quy mô dân số trong phạm vi điều chỉnh cục bộ là khoảng 2.916 người (giảm 1.833 người so với dân số Quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt tại Quyết định số 1382/QĐ-UBND ngày 29/06/2023 là khoảng 4.749 người)

+ Quy mô dân số toàn khu đô thị Đại An sau điều chỉnh là khoảng 40.167 người (giảm 1.833 người so với dân số Quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt tại Quyết định số 1382/QĐ-UBND ngày 29/06/2023 là khoảng 42.000 người).

5. Nội dung điều chỉnh cục bộ:

5.1. Điều chỉnh cục bộ quy hoạch sử dụng đất và kiến trúc cảnh quan

- Điều chỉnh tăng số lượng và diện tích nhà ở biệt thự, giảm số lượng và diện tích nhà liền kề. Tổng diện tích đất ở không thay đổi so với quy hoạch đã được phê duyệt, cụ thể:

+ Điều chỉnh các ô đất ở - nhà liền kề LK-01, LK-04, LK-07, LK-09, LK-13, LK-14, LK-15, LK-16 lần lượt thành ô đất ở - nhà biệt thự BT-47, BT-48, BT-01, BT-04, BT-08, BT-09, BT-10, BT-44;

+ Điều chỉnh ô đất ở - nhà liền kề LK-02 thành ô đất ở - nhà liền kề LK-05 và ô đất ở - nhà biệt thự BT-45;

+ Điều chỉnh ô đất ở - nhà liền kề LK-03 thành ô đất ở - nhà liền kề LK-06 và ô đất ở - nhà biệt thự BT-53;

+ Điều chỉnh ô đất ở - nhà liền kề LK-05 thành ô đất ở - nhà liền kề LK-04 và ô đất ở - nhà biệt thự BT-46;

+ Điều chỉnh ô đất ở - nhà liền kề LK-06 thành ô đất ở - nhà liền kề LK-07 và ô đất ở - nhà biệt thự BT-54;

+ Điều chỉnh ô đất ở - nhà liền kề LK-08 thành ô đất ở - nhà liền kề LK-03 và ô đất ở - nhà biệt thự BT-02;

+ Điều chỉnh ô đất ở - nhà liền kề LK-10 thành ô đất ở - nhà liền kề LK-02 và ô đất ở - nhà biệt thự BT-03;

+ Điều chỉnh ô đất ở - nhà liền kề LK-11 thành ô đất ở - nhà liền kề LK-01 và ô đất ở - nhà biệt thự BT-07;

+ Điều chỉnh ô đất ở - nhà liền kề LK-12 và ô đất ở - nhà biệt thự BT-09 thành ô đất ở - nhà biệt thự BT-06;

- Thay đổi giải pháp bố trí, điều chỉnh kích thước và diện tích các lô đất thuộc các ô đất ở. Điều chỉnh chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất của các ô đất ở đảm bảo theo quy chuẩn về quy hoạch xây dựng.

- Điều chỉnh một phần diện tích (khoảng 340,88m²) ô đất mặt nước ký hiệu MN-03.1 thành ô đất hạ tầng kỹ thuật ký hiệu HTKT-04, phục vụ cho việc bố trí trạm bơm nước mưa công suất 15.000m³/h, tăng cường điều tiết mực nước hồ cảnh quan của khu đô thị, tăng cường năng lực tiêu thoát nước chống úng ngập của khu vực.

- Điều chỉnh phương án tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan trường mầm non ký hiệu TMN-01, ô đất cây xanh công cộng đô thị ký hiệu CX-01, các ô đất cây xanh công cộng đơn vị ở có ký hiệu CX-5.1, CX-5.3, CX-06.

Cơ cấu sử dụng đất tại khu vực điều chỉnh cục bộ có sự điều chỉnh so với đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết đã duyệt tại Quyết định số 1382/QĐ-UBND ngày 29/06/2023,

(Theo Bảng 1 kèm theo Quyết định)

Cơ cấu sử dụng đất toàn khu đô thị Đại An có sự điều chỉnh so với điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết Khu đô thị Đại An được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1382/QĐ-UBND ngày 29/6/2023.

(Theo Bảng 2 kèm theo Quyết định)

5.2. Điều chỉnh không gian ngầm

Điều chỉnh ranh giới không gian ngầm để xây dựng tầng hầm tại lô đất CX-01. Các chỉ tiêu cụ thể như sau:

+ Diện tích xây dựng tầng hầm giảm từ 18.888,75m² xuống khoảng 16.450,22m² đảm bảo phù hợp chỉ tiêu tính toán theo dân số điều chỉnh.

+ Số tầng hầm tối đa không thay đổi so với quy hoạch chi tiết đã duyệt là 2 tầng hầm tại vị trí lô đất CX-01 để làm bãi đỗ xe công cộng cho khu vực dự án trên cơ sở không làm thay đổi chức năng sử dụng đất và chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc theo quy hoạch chi tiết đã được duyệt.

5.3. Điều chỉnh hạ tầng kỹ thuật.

- Điều chỉnh cao độ san nền để độ dốc dọc của các tuyến đường đảm bảo thoát nước mặt được thuận tiện. Cao độ san nền từ +4,5m đến +6,0m.

- Điều chỉnh bổ sung trạm bơm thoát nước mưa công suất 15.000 m³/giờ phục vụ điều tiết hồ và tăng cường năng lực tiêu thoát nước của khu quy hoạch.

- Điều chỉnh đường kính, hướng tuyến thoát nước mưa để phù hợp theo tham số điều kiện mưa thay đổi của khu vực Hưng Yên.

- Điều chỉnh bổ sung thêm tuyến ống cấp nước D200 qua cầu Bắc Hưng Hải để đảm bảo mạng vòng cấp nước phòng cháy chữa cháy trong điều kiện nguồn cấp nước từ nhà máy nước Sông Đuống trên QL5 chưa được hình thành.

- Điều chỉnh vị trí: hồ ga nước mưa, hồ ga nước thải, trạm biến áp, tủ điện, đèn chiếu sáng, tủ thông tin, trụ cứu hỏa, tại các bản vẽ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật để đảm bảo phù hợp với nội dung điều chỉnh về quy hoạch sử dụng đất.

5.4. Các nội dung điều chỉnh khác

Điều chỉnh giải pháp hoàn trả kênh tưới chính trạm bơm Văn Lâm đi qua dự án từ kênh hở kết hợp tuyến cống hộp qua đường bằng tuyến cống hộp ngầm kích thước $2 \times (3,0 \times 2,0 \text{m})$ dọc theo tuyến đường T14 tiếp giáp phía Bắc khu vực điều chỉnh cục bộ, để đảm bảo mỹ quan đô thị; đồng thời giữ nguyên phần kênh mương mới để đảm bảo cơ cấu sử dụng đất và cảnh quan mặt nước theo các đồ án Quy hoạch đã được phê duyệt.

Điều 2. Chủ đầu tư chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, UBND huyện Văn Giang, UBND huyện Văn Lâm và các sở, ngành liên quan triển khai công bố quy hoạch, xác định chỉ giới xây dựng; làm căn cứ để triển khai các bước tiếp theo của Dự án theo quy định hiện hành.

- Công ty Cổ phần Vinhomes và các cơ quan liên quan có trách nhiệm:

+ Cập nhật các nội dung điều chỉnh cục bộ của Đồ án này vào Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An, làm cơ sở để rà soát, đánh giá tổng thể quá trình thực hiện quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị theo quy định của pháp luật về Đất đai, tài chính, đầu tư và xây dựng.

+ Việc triển khai đầu tư xây dựng Dự án phải phù hợp với tiến độ đầu tư; đảm bảo sự phù hợp với quy hoạch xây dựng và phải được cơ quan có thẩm quyền xem xét, chấp thuận về mặt bằng tổng thể, thẩm định thiết kế cơ sở và cấp phép xây dựng... theo các quy định của pháp luật về xây dựng hiện hành.

- Giao sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với sở Tài chính và các đơn vị có liên quan xác định việc thực hiện nghĩa vụ tài chính, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất chênh lệch trong trường hợp các nội dung thay đổi liên quan đến chức năng, vị trí, cơ cấu sử dụng đất được UBND tỉnh giao đất tại Quyết định số 2659/QĐ-UBND ngày 22/11/2021 và các văn bản khác đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật.

- Giao sở Xây dựng, UBND huyện Văn Giang, UBND huyện Văn Lâm và các cơ quan liên quan theo chức năng, nhiệm vụ được hướng dẫn Công ty Cổ phần Vinhomes và các đơn vị liên quan triển khai các bước tiếp theo, đồng thời tổ chức quản lý, giám sát, kiểm tra việc thực hiện theo Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch

chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An theo quy định của pháp luật. Chịu trách nhiệm nếu để xảy ra vi phạm.

Điều 3. Chánh văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài Chính, Xây dựng, Giao thông Vận tải, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Giám đốc công ty TNHH một thành viên khai thác công trình thủy lợi tỉnh Hưng Yên; Chủ tịch UBND huyện Văn Giang; Chủ tịch UBND huyện Văn Lâm; Giám đốc Công ty Cổ phần Vinhomes và thủ trưởng các cơ quan có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận: 245

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh;
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KT1^T.

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



Nguyễn Hùng Nam

Bảng 1: Cơ cấu sử dụng đất của khu vực điều chỉnh cục bộ (so sánh với đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết đã duyệt tại Quyết định số 1382/QĐ-UBND ngày 29/06/2023)
(Kèm theo Quyết định số 2720 /QĐ-UBND ngày 10/12/2024)

ST T	Chức năng	Phương án điều chỉnh cục bộ					Phương án điều chỉnh cục bộ QHCT đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1382/QĐ-UBND ngày 29/6/2023					So sánh
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao (tầng)	MDXD (%)	Hệ số SĐĐ (lần)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao (tầng)	MDX D (%)	Hệ số SĐĐ (lần)	
1	Đất công cộng cấp đơn vị ở	7.706,10	2,63	3	40	1,2	7.706,10	2,63	3	40	1,2	0,00
1.1	Đất giáo dục - trường mầm non	7.706,10	2,63	3	40	1,2	7.706,10	2,63	3	40	1,2	0,00
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	24.969,06	8,54	1	5	0,05	24.969,06	8,54	1	5	0,05	0,00
3	Đất ở mới	142.117,34	48,58				142.117,34	48,58				0,00
3.1	Đất nhà ở biệt thự	119.233,75	40,76	4	60-65	2,43	46.265,63	15,82	4	74-78	3,04	72.968,12
3.2	Đất nhà ở liên kế	22.883,59	7,82	5	86	4,30	95.851,71	32,77	5	80-100	4,95	-72.968,12
4	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	18.888,75	6,46	1	5	0,05	19.229,63	6,57	1	5	0,05	-340,88
4.1	Đất cây xanh TDTT	18.888,75	6,46	1	5	0,05	18.888,75	6,46	1	5	0,05	0,00
4.1	Đất mặt nước, hồ cảnh quan	0,00	0,00	-	-	-	340,88	0,12	-	-	-	-340,88
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	340,88	0,12	3	80	2,40	0,00	0,00	-	-	-	340,88
6	Đất giao thông	98.504,80	33,67				98.504,80	33,67				0,00
Tổng		292.526,93	100,00				292.526,93	100,00				

Ghi chú: Mật độ độ xây dựng (MDXD) là Mật độ xây dựng tối đa của ô đất. MDXD thuần từng lô đất (lô nhà) được xác định cụ thể trong giai đoạn đầu tư xây dựng, đảm bảo tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

Bảng 2: Cơ cấu sử dụng đất của Khu đô thị Đại An (so sánh với đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết đã duyệt tại Quyết định số 1382/QĐ-UBND ngày 29/06/2023)

(Kèm theo Quyết định số 1410 /QĐ-UBND ngày 10/12/2024)

ST T	Chức năng	Phương án điều chỉnh cục bộ					Phương án điều chỉnh cục bộ QHCT đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1382/QĐ-UBND ngày 29/6/2023					So sánh
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao (tầng)	MBXD (%)	Hệ số SDB (lần)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao (tầng)	MBXD (%)	Hệ số SDB (lần)	
1	Đất đơn vị ở, nhóm ở độc lập	2.044.197,97	69,54	28		2,34	2.044.197,97	69,54	28		2,45	0,00
1.1	Đất công cộng cấp đơn vị ở	166.658,14	5,67	5	40	1,52	166.658,14	5,67	5	40	1,52	0,00
a	Đất công trình công cộng, dịch vụ cấp đơn vị ở	45.578,79	1,55	5	40	2,00	45.578,79	1,55	5	40	2,00	0,00
b	Đất trường học cấp đơn vị ở	121.079,35	4,12	4	40	1,34	121.079,35	4,12	4	40	1,34	0,00
-	Đất trường mầm non	31.104,12	1,06	3	40	1,20	31.104,12	1,06	3	40	1,20	0,00
-	Đất trường tiểu học (cấp 1)	48.159,31	1,64	3	40	1,20	48.159,31	1,64	3	40	1,20	0,00
-	Đất trường trung học cơ sở (cấp 2)	41.815,92	1,42	4	40	1,60	41.815,92	1,42	4	40	1,60	0,00
1.2	Đất cây xanh cấp đơn vị ở	127.306,79	4,33	1	5	0,04	127.306,79	4,33	1	5	0,04	0,00
1.3	Đất ở mới	1.167.698,3 7	39,72	28	-	3,87	1.167.698,3 7	39,72	28	-	4,07	0,00
a	Đất ở - nhà biệt thự	312.246,22	10,62	4	60-78	2,68	239.278,10	8,14	4	60-78	2,88	72.968,12
b	Đất ở - nhà liên kề	510.191,26	17,36	5	78-100	4,73	583.159,38	19,84	5	78-100	4,78	-72.968,12
c	Đất ở - chung cư cao cấp	112.234,67	3,82	28	35	3,49	112.234,67	3,82	28	35	3,49	0,00
d	Đất ở - nhà ở xã hội	233.026,22	7,93	12	37	3,77	233.026,22	7,93	12	37	3,77	0,00
1.4	Đất giao thông đơn vị ở	582.534,67	19,82				582.534,67	19,82				0,00

ST T	Chức năng	Phương án điều chỉnh cục bộ					Phương án điều chỉnh cục bộ QHCT đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1382/QĐ-UBND ngày 29/6/2023					So sánh
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao (tầng)	MBXD (%)	Hệ số SĐĐ (lần)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao (tầng)	MBXD (%)	Hệ số SĐĐ (lần)	
2	Đất ngoài đơn vị ở	895.402,03	30,46	30		0,90	895.402,03	30,46	30		0,90	0,00
2.1	Đất công cộng cấp đô thị	278.279,91	9,47	30	49	2,83	278.279,91	9,47	30	49	2,83	0,00
a	Đất công trình công cộng, dịch vụ, thương mại cấp đô thị	247.369,28	8,42	30	49	2,99	247.369,28	8,42	30	49	2,99	0,00
b	Trường phổ thông trung học (cấp 3)	30.910,63	1,05	4	40	1,60	30.910,63	1,05	4	40	1,60	0,00
2.2	Đất cây xanh cấp đô thị	304.518,53	10,36	1	5	0,03	304.859,41	10,37	1	5	0,03	-340,88
2.3	Đất cây xanh cách ly (hành lang an toàn tuyến điện 110Kv)	4.013,81	0,14			0,00	4.013,81	0,14				0,00
2.4	Đất giao thông đô thị	252.116,00	8,58			0,00	252.116,00	8,58				0,00
a	Đất đường giao thông đô thị	153.328,00	5,22			0,00	153.328,00	5,22				0,00
b	Đất đường vành đai 3,5	98.788,00	3,36			0,00	98.788,00	3,36				0,00
2.5	Đất hạ tầng kỹ thuật	27.519,78	0,94	1-3	20-80	0,42	27.178,90	0,92	1-2	20-40	0,40	340,88
2.6	Đất nghĩa trang	28.954,00	0,98			0,00	28.954,00	0,98				0,00
Tổng diện tích		2.939.600,0 ⁰	100,00			1,90	2.939.600,00	100,0 ⁰			1,97	0,00

Ghi chú: Mật độ độ xây dựng (MBXD) là Mật độ xây dựng tối đa của ô đất. MBXD thuận từng lô đất (lô nhà) được xác định cụ thể trong giai đoạn đầu tư xây dựng, đảm bảo tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.