ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU ĐÔ THỊ ĐẠI AN

ĐỊA ĐIỂM: XÃ NGHĨA TRỤ VÀ XÃ NHƯ QUỲNH, TỈNH HƯNG YÊN

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

B

TỶ LỆ XÍCH: 0m 20m 40m 80m 120m 160m

BẢNG TỔNG HỢP CÁC NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH TRONG KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ
(SO SÁNH VỚI ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT ĐÃ DUYỆT TẠI CÁC QUYẾT ĐỊNH SỐ 1455/QĐ-UBND NGÀY 24/6/2021, 1382/QĐ-UBND NGÀY 29/6/2023, 2720/QĐ-UBND NGÀY 10/12/2024, 1579/QĐ-UBND ngày 27/6/2025)

STT	Phương án DCCB QHCT đã được UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt tại các Quyết định số 1455/QĐ-UBND ngày 24/6/2021, 1382/QĐ-UBND ngày 29/6/2023, 2720/QĐ-UBND ngày 10/12/2024, 1579/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của UBND tỉnh Hưng Yên							Phương án đề xuất điều chỉnh							So sánh (2)-(1)
	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m²) (1)	Tầng cao tối đa (tầng)	MĐXD tối đa (%)	Hệ số SDĐ (lần)	Dân số (người)	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m²) (2)	Tầng cao tối đa (tầng)	MĐXD tối đa (%)	Hệ số SDĐ (lần)	Dân số (người)	
1	**Đất ở - nhà ở thương mại cao tầng**		**233.026,22**	**30**	**37,2**	**3,77**	**10.645**	**Đất ở - nhà ở thương mại cao tầng**		**220.216,22**	**35**	**39,2**	**5,47**	**18.645**	**-12810,00**
1.1	+ Đất ở - nhà ở thương mại cao tầng -1	NOTM-01	32.105,12	30	21,8	3,82	3.065	+ Đất ở - nhà ở thương mại cao tầng -1	NOTM-01	32.105,12	30	39,2	6,53	3.065	0,00
1.2	+ Đất ở - nhà ở thương mại cao tầng -2	NOTM-02	200.921,10	30	21,0	3,77	7.580	+ Đất ở - nhà ở thương mại cao tầng -2	NOTM-02	188.111,10	35	26,8	5,29	15.580	-12810,00
								Đất trường liên cấp (Tiểu học, THCS, THPT)	**TLC-02**	**12.810,00**	**5**	**40,0**	**2,00**		**12810,00**
2	**Đất trường tiểu học**	**TH-01**	**12.284,09**	**3**	**40,0**	**1,20**		**Đất trường liên cấp (Tiểu học, THCS, THPT)**	**TLC-01**	**12.284,09**	**5**	**40,0**	**2,00**		**0,00**
3	**Đất hạ tầng kỹ thuật**	**HTKT-03**	**15.270,17**	**2**	**20,0**	**0,40**		**Đất hạ tầng kỹ thuật**	**HTKT-03**	**10.420,18**	**2**	**20,0**	**0,40**		**-4849,99**
3.1	+ Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT-03.1	13.032,90	2	20,0			+ Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT-03.1	8.645,85	2	20,0			-4387,05
3.2	+ Đất cây xanh cách lý khu hạ tầng kỹ thuật	HTKT-03.2	2.237,27					+ Đất cây xanh cách lý khu hạ tầng kỹ thuật	HTKT-03.2	1.774,33					-462,94
								Đất trường mầm non	**TMN-04**	**4.849,99**	**3**	**40,0**	**1,20**		**4849,99**
Tổng			**260.580,48**				**10.645**			**260.580,48**				**18.645**	**0,00**

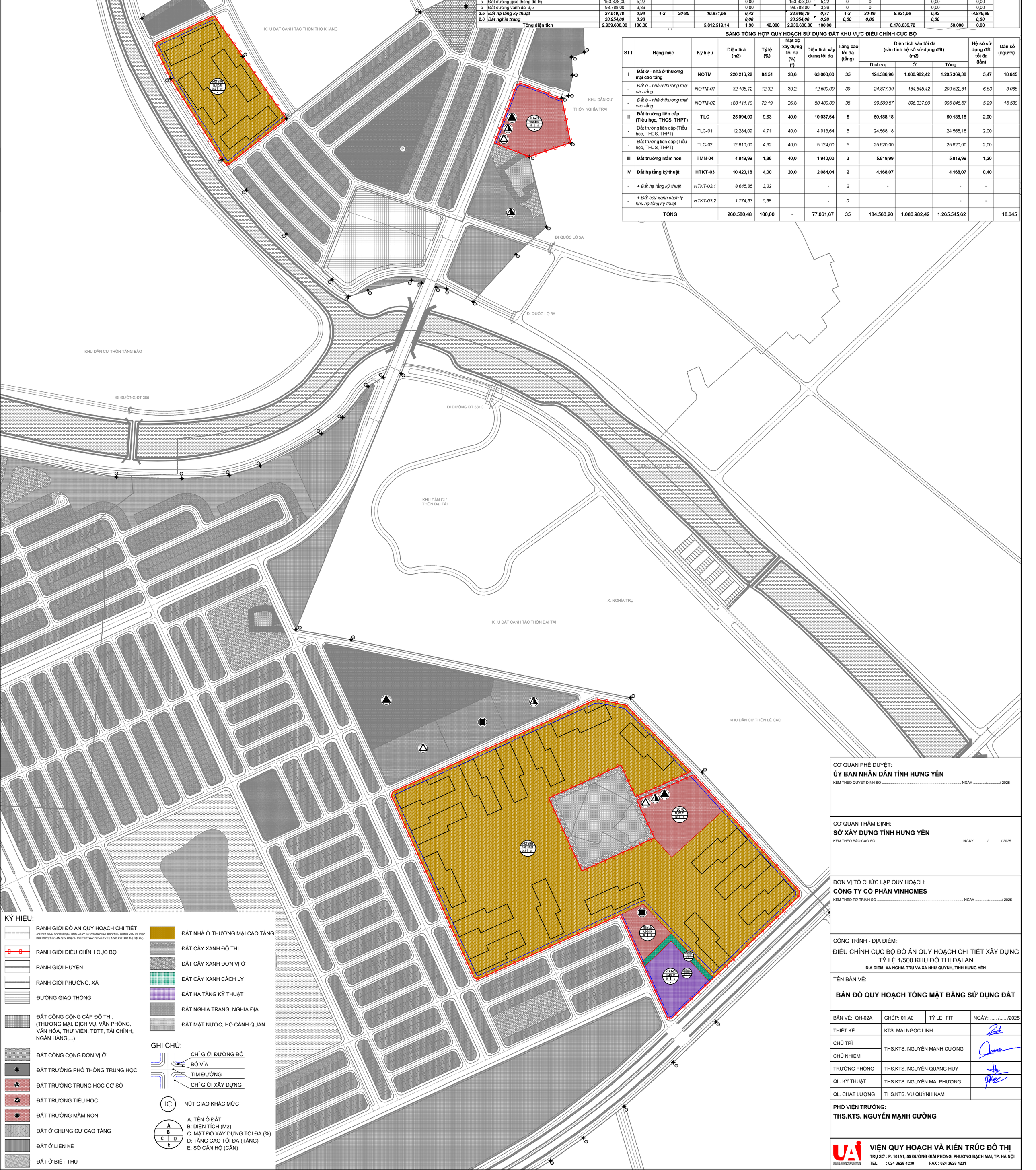
Ghi chú: Mật độ xây dựng (MĐXD) là Mật độ xây dựng tối đa của ô đất. MĐXD thuần từng lô đất (lô nhà) được xác định cụ thể trong giai đoạn đầu tư xây dựng, đảm bảo tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

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 CÁC QUYẾT ĐỊNH SỐ 1455/QĐ-UBND NGÀY 24/6/2021, 1382/QĐ-UBND NGÀY 29/6/2023, 2720/QĐ-UBND NGÀY 10/12/2024, 1579/QĐ-UBND ngày 27/6/2025)

STT	Chức năng	Phương án DCCB QHCT đã được UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt tại các Quyết định số 1455/QĐ-UBND ngày 24/6/2021, 1382/QĐ-UBND ngày 29/6/2023, 2720/QĐ-UBND ngày 10/12/2024, 1579/QĐ-UBND ngày 27/6/2025							Phương án đề xuất điều chỉnh							So sánh (2)-(1)	Ghi chú
		Diện tích (m²) (1)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao (tầng)	MĐXD (%)	Tổng diện tích sàn xây dựng (sàn tính HSSDĐ) (m2)	Hệ số SDĐ (lần)	Dân số (người)	Diện tích (m²) (2)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao (tầng)	MĐXD (%)	Tổng diện tích sàn xây dựng (sàn tính HSSDĐ) (m2)	Hệ số SDĐ (lần)	Dân số (người)		
1	**Đất đơn vị ở, nhóm ở độc lập**	**1.811.171,75**	**61,61**	**28**		**5.005.491,94**	**2,64**	**42.000**	**2.049.047,96**	**69,70**	**35**	**0,00**	**5.372.952,51**	**2,64**	**50.000**	**4.849,99**	
1.1	***Đất công cộng cấp đơn vị ở***	***166.658,14***	***5,67***	***5***	***40***	***253.179,67***	***1,52***		***184.318,13***	***6,27***	***5***	***40***	***294.446,92***	***1,60***		***17.659,99***	
a	Đất công trình công cộng, dịch vụ cấp đơn vị ở	45.578,79	1,55	5	40	91.157,58	2,00		45.578,79	1,55	5	40	91.157,58	2,00		0,00	
b	Đất trường học cấp đơn vị ở	121.079,35	4,12	4	40	162.022,09	1,34		138.739,34	4,72	4	40	203.289,34	1,34		17.659,99	
-	*Đất trường mầm non*	*31.104,12*	*1,06*	*3*	*40*	*37.325,04*	*1,20*		*35.954,11*	*1,22*	*3*	*40*	*43.145,03*	*1,20*		*4.849,99*	
-	*Đất trường tiểu học (cấp 1)*	*48.159,31*	*1,64*	*3*	*40*	*57.792,17*	*1,20*		*35.875,22*	*1,22*	*3*	*40*	*43.051,26*	*1,20*		*-12.284,09*	
-	*Đất trường trung học cơ sở (cấp 2)*	*41.815,92*	*1,42*	*4*	*40*	*66.904,87*	*1,60*		*41.815,92*	*1,42*	*4*	*40*	*66.904,87*	*1,60*		*0,00*	
-	*Đất trường liên cấp (tiểu học, THCS, THPT)*								*25.094,09*	*0,85*	*5*	*40*	*50.188,18*	*2,00*		*25.094,09*	
1.2	***Đất cây xanh cấp đơn vị ở***	***127.306,79***	***4,33***	***1***	***5***	***5.193,56***	***0,04***		***127.306,79***	***4,33***	***1***	***5***	***5.193,56***	***0,04***		***0,00***	
1.3	***Đất ở mới***	***934.672,15***	***31,80***	***28***	***-***	***4.747.118,72***	***4,84***	***42.000***	***1.154.888,37***	***39,29***	***35***	***-***	***5.073.312,03***	***4,84***	***50.000***	***-12.810,00***	Tổng diện tích sàn xây dựng (sàn tính HSSDĐ) không bao gồm diện tích sàn KT/PT/PCC/ Tum mái…
a	Đất ở - nhà biệt thự	312.246,22	10,62	4	60-78	687.966,37	2,68	5.124	312.246,22	10,62	4	60-78	687.966,37	2,68	5.124	0,00	
b	Đất ở - nhà liên kế	510.191,26	17,36	5	78-100	2.787.910,15	4,73	18.567	510.191,26	17,36	5	78-100	2.787.910,15	4,73	18.567	0,00	
c	Đất ở - chung cư cao cấp	112.234,67	3,82	28	35	392.066,13	3,49	7.664	112.234,67	3,82	28	35	392.066,13	3,49	7.664	0,00	
d	Đất ở - nhà ở thương mại cao tầng	233.026,22	7,93	30	21,1	879.176,06	3,77	10.645	220.216,22	7,49	35	28,6	1.205.369,38	5,47	18.645	-12.810,00	
1.4	***Đất giao thông đơn vị ở***	***582.534,67***	***19,82***						***582.534,67***	***19,82***	***0***	***0***				***0,00***	
2	**Đất ngoài đơn vị ở**	**895.402,03**	**30,46**	**30**		**807.027,20**	**0,90**		**890.552,04**	**30,30**	**30**	**0**	**805.087,20**	**0,90**		**-4.849,99**	
2.1	***Đất công cộng cấp đô thị***	***278.279,91***	***9,47***	***30***	***49***	***788.350,62***	***2,83***		***278.279,91***	***9,47***	***30***	***49***	***788.350,62***	***2,83***		***0,00***	
a	Đất công trình công cộng, dịch vụ, thương mại cấp đô thị	247.369,28	8,42	30	49	738.893,61	2,99		247.369,28	8,42	30	49	738.893,61	2,99		0,00	
b	Trường phổ thông trung học (cấp 3)	30.910,63	1,05	4	40	49.457,01	1,60		30.910,63	1,05	4	40	49.457,01	1,60		0,00	
2.2	***Đất cây xanh cấp đô thị***	***304.518,53***	***10,36***	***1***	***5***	***7.805,02***	***0,03***		***304.518,53***	***10,36***	***1***	***5***	***7.805,02***	***0,03***		***0,00***	
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***	***0***		***0,00***		***0,00***	
2.4	***Đất giao thông đô thị***	***252.116,00***	***8,58***			***0,00***			***252.116,00***	***8,58***	***0***	***0***		***0,00***		***0,00***	
a	Đất đường giao thông đô thị	153.328,00	5,22			0,00			153.328,00	5,22	0	0		0,00		0,00	
b	Đất đường vành đai 3,5	98.788,00	3,36			0,00			98.788,00	3,36	0	0		0,00		0,00	
2.5	***Đất hạ tầng kỹ thuật***	***27.519,78***	***0,94***	***1-3***	***20-80***	***10.871,56***	***0,42***		***22.669,79***	***0,77***	***1-3***	***20-80***	***8.931,56***	***0,42***		***-4.849,99***	
2.6	***Đất nghĩa trang***	***28.954,00***	***0,98***			***0,00***			***28.954,00***	***0,98***	***0,00***	***0,00***		***0,00***		***0,00***	
	Tổng diện tích	**2.939.600,00**	**100,00**			**5.812.519,14**	**1,90**	**42.000**	**2.939.600,00**	**100,00**			**6.178.039,72**		**50.000**	**0,00**	

BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ

STT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng tối đa (%) (*)	Diện tích xây dựng tối đa	Tầng cao tối đa (tầng)	Diện tích sàn tối đa (sàn tính hệ số sử dụng đất) (m2)			Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Dân số (người)
								Dịch vụ	Ở	Tổng		
I	**Đất ở - nhà ở thương mại cao tầng**	**NOTM**	**220.216,22**	**84,51**	**28,6**	**63.000,00**	**35**	**124.386,96**	**1.080.982,42**	**1.205.369,38**	**5,47**	**18.645**
-	*Đất ở - nhà ở thương mại cao tầng*	*NOTM-01*	*32.105,12*	*12,32*	39,2	*12.600,00*	*30*	*24.877,39*	*184.645,42*	*209.522,81*	*6,53*	*3.065*
-	*Đất ở - nhà ở thương mại cao tầng*	*NOTM-02*	*188.111,10*	*72,19*	26,8	*50.400,00*	*35*	*99.509,57*	*896.337,00*	*995.846,57*	*5,29*	*15.580*
II	**Đất trường liên cấp (Tiểu học, THCS, THPT)**	**TLC**	**25.094,09**	**9,63**	**40,0**	**10.037,64**	**5**	**50.188,18**		**50.188,18**	**2,00**	
-	Đất trường liên cấp (Tiểu học, THCS, THPT)	TLC-01	12.284,09	4,71	40,0	4.913,64	5	24.568,18		24.568,18	2,00	
-	Đất trường liên cấp (Tiểu học, THCS, THPT)	TLC-02	12.810,00	4,92	40,0	5.124,00	5	25.620,00		25.620,00	2,00	
III	**Đất trường mầm non**	**TMN-04**	**4.849,99**	**1,86**	**40,0**	**1.940,00**	**3**	**5.819,99**		**5.819,99**	**1,20**	
IV	**Đất hạ tầng kỹ thuật**	**HTKT-03**	**10.420,18**	**4,00**	**20,0**	**2.084,04**	**2**	**4.168,07**		**4.168,07**	**0,40**	
-	*+ Đất hạ tầng kỹ thuật*	*HTKT-03.1*	*8.645,85*	*3,32*		-	*2*	-		-	-	
-	*+ Đất cây xanh cách lý khu hạ tầng kỹ thuật*	*HTKT-03.2*	*1.774,33*	*0,68*		-	*0*			-	-	
TỔNG			**260.580,48**	**100,00**	-	**77.061,67**	**35**	**184.563,20**	**1.080.982,42**	**1.265.545,62**		**18.645**



KÝ HIỆU:

- RANH GIỚI ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT (QUYẾT ĐỊNH SỐ 2289/QĐ-UBND NGÀY 14/10/2019 CỦA UBND TỈNH HƯNG YÊN VỀ VIỆC PHÊ DUYỆT ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU ĐÔ THỊ ĐẠI AN)
- RANH GIỚI ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ
- RANH GIỚI HUYỆN
- RANH GIỚI PHƯỜNG, XÃ
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG
- ĐẤT CÔNG CỘNG CẤP ĐÔ THỊ. (THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ, VĂN PHÒNG, VĂN HÓA, THƯ VIỆN, TDTT, TÀI CHÍNH, NGÂN HÀNG,...)
- ĐẤT CÔNG CỘNG ĐƠN VỊ Ở
- ĐẤT TRƯỜNG PHỔ THÔNG TRUNG HỌC
- ĐẤT TRƯỜNG TRUNG HỌC CƠ SỞ
- ĐẤT TRƯỜNG TIỂU HỌC
- ĐẤT TRƯỜNG MẦM NON
- ĐẤT Ở CHUNG CƯ CAO TẦNG
- ĐẤT Ở LIÊN KẾ
- ĐẤT Ở BIỆT THỰ
- ĐẤT NHÀ Ở THƯƠNG MẠI CAO TẦNG
- ĐẤT CÂY XANH ĐÔ THỊ
- ĐẤT CÂY XANH ĐƠN VỊ Ở
- ĐẤT CÂY XANH CÁCH LY
- ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT
- ĐẤT NGHĨA TRANG, NGHĨA ĐỊA
- ĐẤT MẶT NƯỚC, HỒ CẢNH QUAN

GHI CHÚ:

- CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ
- BÓ VỈA
- TIM ĐƯỜNG
- CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
- IC — NÚT GIAO KHÁC MỨC

A: TÊN Ô ĐẤT
B: DIỆN TÍCH (M2)
C: MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA (%)
D: TẦNG CAO TỐI ĐA (TẦNG)
E: SỐ CĂN HỘ (CĂN)

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN
KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ ..... NGÀY ...../...../ 2025

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
SỞ XÂY DỰNG TỈNH HƯNG YÊN
KÈM THEO BÁO CÁO SỐ ..... NGÀY ...../...../ 2025

ĐƠN VỊ TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH:
CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES
KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ ..... NGÀY ...../...../ 2025

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU ĐÔ THỊ ĐẠI AN
ĐỊA ĐIỂM: XÃ NGHĨA TRỤ VÀ XÃ NHƯ QUỲNH, TỈNH HƯNG YÊN

TÊN BẢN VẼ:
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

BẢN VẼ: QH-02A	GHÉP: 01 A0	TỶ LỆ: FIT	NGÀY: ..... /..... /2025
THIẾT KẾ	KTS. MAI NGỌC LINH		
CHỦ TRÌ / CHỦ NHIỆM	THS.KTS. NGUYỄN MẠNH CƯỜNG		
TRƯỞNG PHÒNG	THS.KTS. NGUYỄN QUANG HUY		
QL. KỸ THUẬT	THS.KTS. NGUYỄN MAI PHƯƠNG		
QL. CHẤT LƯỢNG	THS.KTS. VŨ QUỲNH NAM		

PHÓ VIỆN TRƯỞNG:
THS.KTS. NGUYỄN MẠNH CƯỜNG

VIỆN QUY HOẠCH VÀ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ
TRỤ SỞ : P. 101A1, 55 ĐƯỜNG GIẢI PHÓNG, PHƯỜNG BẠCH MAI, TP. HÀ NỘI
TEL : 024 3628 4230 FAX : 024 3628 4231