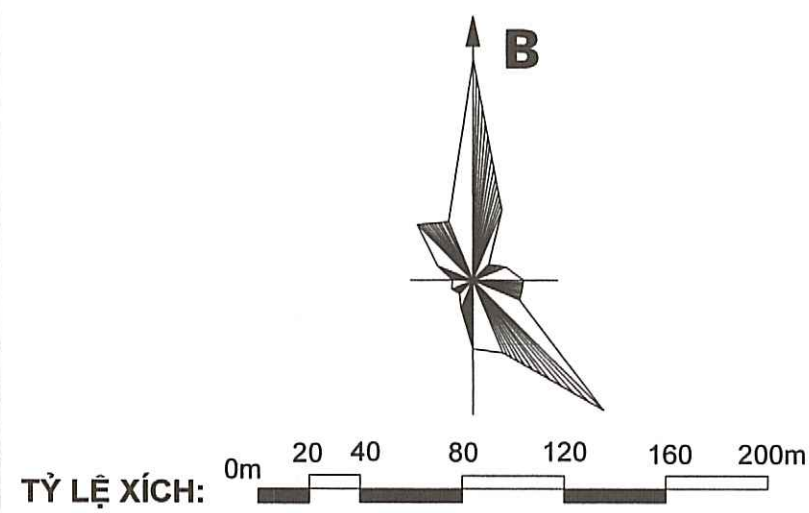
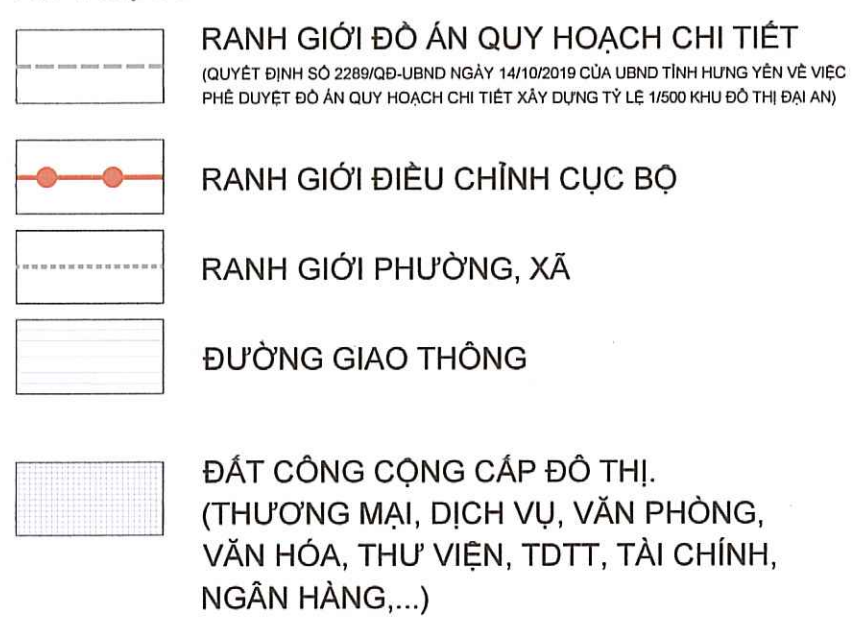


ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU ĐÔ THỊ ĐẠI AN
ĐỊA ĐIỂM: XÃ NGHĨA TRỤ VÀ XÃ NHƯ QUỲNH, TỈNH HƯNG YÊN

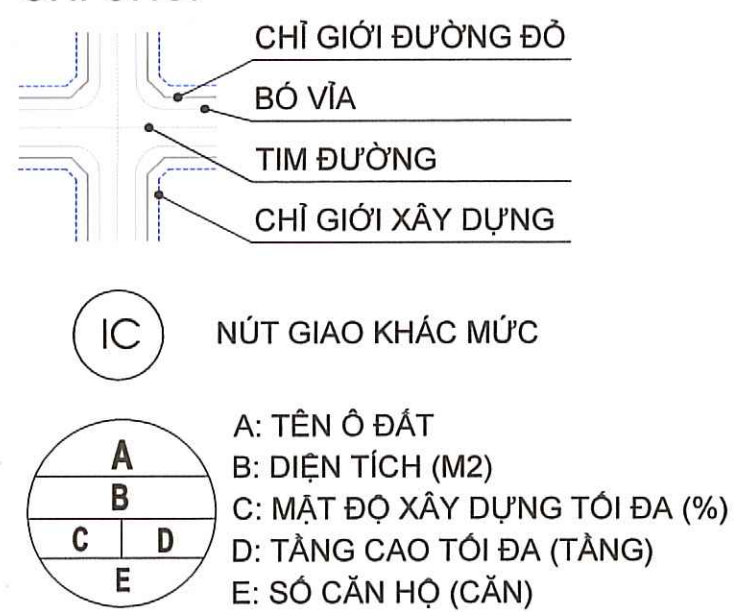
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT



KÝ HIỆU:



GHI CHÚ:



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, số 1382/QĐ-UBND ngày 29/6/2023, số 2720/QĐ-UBND ngày 10/12/2024 và số 1579/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 (1)					Phương án đề xuất điều chỉnh (2)					So sánh diện tích (2)-(1)
		Diện tích (m ²) (2)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	MĐXD tối đa (%)	Hệ số SDD (lần)	Diện tích (m ²) (3)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	MĐXD tối đa (%)	Hệ số SDD (lần)	
1	Đất đơn vị ở, nhóm ở độc lập	2.044.197,97	69,54	-	-	-	2.049.047,96	69,70	-	-	-	4.849,99
1.1	Đất công cộng cấp đơn vị ở	166.658,14	5,67	5	40	1,5	184.318,14	6,27	5	40	1,5	17.660,00
a	Đất công trình công cộng, dịch vụ cấp đơn vị ở	45.578,79	1,55	5	40	2,0	45.578,79	1,55	5	40	2,0	-
b	Đất trường học cấp đơn vị ở	121.079,35	4,12	4	40	1,3	138.739,35	4,72	4	40	1,3	17.660,00
c	Đất trường mầm non	31.104,12	1,06	3	40	1,2	35.954,11	1,22	3	40	1,2	4.849,99
d	Đất trường trung học cơ sở (cấp 1)	48.159,31	1,64	3	40	1,2	-	-	-	-	-	-48.159,31
e	Đất trường trung học cơ sở (cấp 2)	41.815,92	1,42	4	40	1,6	24.483,60	0,83	4	40	1,6	-17.332,32
f	Đất trường liên cấp (tiểu học, THCS, THPT)	-	-	-	-	-	78.301,64	2,66	5	40	2,0	78.301,64
1.2	Đất cây xanh cấp đơn vị ở	127.306,79	4,33	1	5	0,04	143.309,64	4,88	1	5	0,04	16.002,85
2	Đất ngoài đơn vị ở	1.167.698,37	39,72	-	-	-	1.138.885,51	38,74	-	-	-	-28.812,86
a	Đất ở - nhà biệt thự	312.246,22	10,62	4	60-78	2,7	312.246,22	10,62	4	60-78	2,7	-
b	Đất ở - nhà liền kề	510.191,26	17,36	5	78-100	4,7	510.191,26	17,36	5	78-100	4,7	-
c	Đất ở - chung cư cao cấp	112.234,67	3,82	28	35	5,5	112.234,67	3,82	28	35	5,5	-
d	Đất ở - nhà ở thương mại cao tầng (chuyển đổi từ đất NOXH)	233.026,22	7,93	30	21,1	3,8	204.213,36	6,95	35	35	6,0	-28.812,86
1.4	Đất giao thông đơn vị ở	582.534,67	19,82	-	-	-	582.534,67	19,82	-	-	-	-
2	Đất công cộng cấp đơn vị ở	896.402,03	30,46	-	-	-	890.552,04	30,30	-	-	-	-4.849,99
2.1	Đất công trình công cộng, dịch vụ, thương mại cấp đơn vị ở	278.279,91	9,47	30	49	2,8	278.279,91	9,47	30	49	2,8	-
a	Đất công trình công cộng, dịch vụ, thương mại cấp đơn vị ở	247.369,28	8,42	30	49	3,0	247.369,28	8,42	30	49	3,0	-
b	Trường phổ thông trung học (cấp 3)	30.910,63	1,05	4	40	1,6	30.910,63	1,05	4	40	1,6	-
2.2	Đất cây xanh cấp đơn vị ở	304.518,53	10,36	1	5	0,03	304.518,53	10,36	1	5	0,03	-
2.3	Đất cây xanh cách ly	4.013,81	0,14	-	-	-	4.013,81	0,14	-	-	-	-
2.4	Đất cây xanh cấp đơn vị ở	252.116,00	8,58	-	-	-	252.116,00	8,58	-	-	-	-
a	Đất đường giao thông đơn vị ở	153.328,00	5,22	-	-	-	153.328,00	5,22	-	-	-	-
b	Đất đường vành đai 3,5	98.788,00	3,36	-	-	-	98.788,00	3,36	-	-	-	-
2.5	Đất hạ tầng kỹ thuật	27.519,79	0,94	1-3	20-80	0,4	22.669,79	0,77	1-3	20-80	0,4	-4.849,99
2.6	Đất nghĩa trang	28.954,00	0,98	-	-	-	28.954,00	0,98	-	-	-	-
	Tổng diện tích	2.939.600,00	100,00	-	-	-	2.939.600,00	100,00	-	-	-	-
	Dân số đô thị Đại An			42.000				60.000				8.000

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ CÁC GIAI ĐOẠN												
Phương án DCCB QHCT đã được UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt tại các Quyết định số 1455/QĐ-UBND ngày 24/6/2021, số 1382/QĐ-UBND ngày 29/6/2023, số 2720/QĐ-UBND ngày 10/12/2024 và số 1579/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 (1)							Phương án đề xuất điều chỉnh (2)					
STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²) (1)	Tầng cao tối đa (tầng)	MĐXD tối đa (%)	Hệ số SDD (lần)	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²) (2)	Tầng cao tối đa (tầng)	MĐXD tối đa (%)	Hệ số SDD (lần)
1	Đất ở - nhà ở thương mại cao tầng (chuyển đổi từ đất NOXH)		233.026,22	30	21,8	3,8	Đất ở - nhà ở thương mại cao tầng		204.213,36	35	35,0	6,0
1.1	+ Đất ở - nhà ở thương mại cao tầng-1	NOTM-01	32.105,12	30	21,8	3,8	+ Đất ở - nhà ở thương mại cao tầng-1	NOTM-01	32.105,12	35	29,5	6,6
	+ Đất ở - nhà ở thương mại cao tầng-2	NOTM-02.1	53.987,84	35	34,9	6,5	+ Đất ở - nhà ở thương mại cao tầng-2	NOTM-02.1	53.987,84	35	34,9	6,5
	+ Đất ở - nhà ở thương mại cao tầng-2	NOTM-02.2	54.030,91	35	31,3	5,9	+ Đất ở - nhà ở thương mại cao tầng-2	NOTM-02.2	54.030,91	35	31,3	5,9
	+ Đất ở - nhà ở thương mại cao tầng-2	NOTM-02.3	64.089,79	35	28,5	5,5	+ Đất ở - nhà ở thương mại cao tầng-2	NOTM-02.3	64.089,79	35	28,5	5,5
	Đất cây xanh cấp đơn vị ở	CK-21	4.247,84	1	5,0	0,1	Đất cây xanh cấp đơn vị ở	CK-21	4.247,84	1	5,0	0,1
	Đất cây xanh cấp đơn vị ở	CK-22	2.213,55	1	5,0	0,1	Đất cây xanh cấp đơn vị ở	CK-22	2.213,55	1	5,0	0,1
	Đất trường liên cấp (Tiểu học, THCS, THPT)	TLK-23	9.641,46	1	5,0	0,1	Đất trường liên cấp (Tiểu học, THCS, THPT)	TLK-23	9.641,46	1	5,0	0,1
1.2	Đất ở - nhà ở thương mại cao tầng-2	NOTM-02	200.921,10	30	21,0	3,8	Đất ở - nhà ở thương mại cao tầng-2	NOTM-02	200.921,10	30	21,0	3,8
2	Đất trường tiểu học	TH-01	12.284,09	3	40,0	1,2	Đất trường tiểu học (Tiểu học, THCS, THPT)	TLK-01	12.284,09	5	40,0	2,0
3	Đất trường trung học cơ sở	THCS-01	9.040,02	4	40,0	1,6	Đất trường liên cấp (Tiểu học, THCS, THPT)	TLK-02	9.040,02	5	40,0	2,0
4	Đất trường tiểu học	TH-02	26.407,84	3	40,0	1,2	Đất trường liên cấp (Tiểu học, THCS, THPT)	TLK-03	26.407,84	5	40,0	2,0
5	Đất trường tiểu học	TH-03	9.467,38	3	40,0	1,2	Đất trường liên cấp (Tiểu học, THCS, THPT)	TLK-04	9.467,38	5	40,0	2,0
6	Đất trường mầm non	TMN-03	8.053,11	3	40,0	1,2	Đất trường liên cấp (Tiểu học, THCS, THPT)	TLK-05	8.292,30	5	40,0	2,0
7	Đất trường trung học cơ sở	THCS-03	8.292,30	4	40,0	1,6	Đất trường mầm non	TMN-03	8.053,11	3	40,0	1,2
8	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT-03	15.270,17	2	20,0	0,4	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT-03	10.420,18	2	20,0	0,4
	+ 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	-
	+ Đất cây xanh cách ly khu hạ tầng kỹ thuật	HTKT-03.2	2.237,27	-	-	-	+ Đất cây xanh cách ly khu hạ tầng kỹ thuật	HTKT-03.2	1.774,33	-	-	-
	+ Đất trường mầm non	TMN-04	4.945,99	3	40,0	1,2	Đất trường mầm non	TMN-04	4.945,99	3	40,0	1,2
	Tổng		321.841,13	-	-	-	Tổng		321.841,13	-	-	-
	Dân số khu vực điều chỉnh cục bộ				10.645		Dân số khu vực điều chỉnh cục bộ				18.645	

SỞ XÂY DỰNG HƯNG YÊN
THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH
Số: 11/2025
Ngày: 27/6/2025

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN
Kèm theo Quyết định số 1441/QĐ-UBND ngày 18/10/2025

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
SỞ XÂY DỰNG TỈNH HƯNG YÊN
Kèm theo Báo cáo số 2736/CTB-SXD ngày 14/10/2025

ĐƠN VỊ TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH:
CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES
Kèm theo Tờ trình số 123/TT-VN ngày 13/10/2025

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-02
GHEP: 01 A0
TỶ LỆ: FIT
NGÀY: 27/6/2025

CHỦ TRÌ
THS.KTS. NGUYỄN MẠNH CƯỜNG

CHỦ NHIỆM
THS.KTS. NGUYỄN QUANG HUY

QL.KỸ THUẬT
THS.KTS. NGUYỄN MẠI 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