

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc




BÁO CÁO

HỒ SƠ ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT
TỶ LỆ 1/500
KHU DÂN CƯ MINH HƯNG III

ĐỊA ĐIỂM:
PHƯỜNG MINH HƯNG - TỈNH ĐỒNG NAI

Năm 2026

BÁO CÁO
ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500
KHU DÂN CƯ MINH HƯNG III

Cơ quan phê duyệt	ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG MINH HƯNG
Cơ quan thẩm định	PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ PHƯỜNG MINH HƯNG
Cơ quan tổ chức lập quy hoạch	CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN GIA AN LẠC   Nguyễn Vũ Hoài Nam 05/3/2022.



MỤC LỤC

PHẦN I: MỞ ĐẦU	1
I. Lý do, sự cần thiết thực hiện lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch.....	1
II. Các căn cứ pháp lý.....	1
1. Các căn cứ pháp lý chung:	1
2. Các căn cứ pháp lý riêng:	2
III. Hiện trạng khu vực điều chỉnh	2
1. Vị trí điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết	2
2. Hiện trạng đầu tư hạ tầng kỹ thuật	3
3. Hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan.....	3
IV. Phân tích, làm rõ tính liên tục, đồng bộ của toàn bộ quy hoạch đô thị và nông thôn và hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch.....	3
1. Tính liên tục, đồng bộ của hồ sơ quy hoạch	3
2. Hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh cục bộ	3
PHẦN II: CÁC NỘI DUNG BỔ SUNG QUY HOẠCH.....	4
I. Nội dung bổ sung.....	4
II. Mục tiêu, tính chất lập quy hoạch	4
1. Mục tiêu lập quy hoạch	4
2. Tính chất.....	4
III. Quy mô dân số:	4
IV. Khung thiết kế cảnh quan	5
1. Chiều cao, hình thức kiến trúc công trình nhà ở liên kế	5
2. Chiều cao, hình thức kiến trúc công trình nhà ở biệt thự.....	5
3. Chiều cao, hình thức kiến trúc công trình nhà ở xã hội	6
4. Chiều cao, hình thức kiến trúc công trình trường	7
5. Chiều cao, hình thức kiến trúc công trình thương mại dịch vụ	7
PHẦN III: CÁC NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH.....	8
I. Nội dung điều chỉnh.....	8
II. Chỉ tiêu quy hoạch sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch, so sánh với các chỉ tiêu quy hoạch đã được phê duyệt trước khi đề xuất điều chỉnh cục bộ	8
III. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật	11
PHẦN IV: ĐÁNH GIÁ CHUNG.....	11

I. Đánh giá tác động của việc điều chỉnh cục bộ đến việc triển khai thực hiện quy hoạch đã được phê duyệt.....	11
II. Đề xuất biện pháp khắc phục các vấn đề mới nảy sinh do điều chỉnh cục bộ;	11
III. Lộ trình, tiến độ thực hiện theo điều chỉnh quy hoạch cục bộ sau khi được cấp có thẩm quyền quyết định.....	11
1. Tiến độ thực hiện:	11
2. Tổ chức thực hiện:.....	11
PHẦN V: KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ	12
I. Kết luận:.....	12
II. Kiến nghị:	12
PHẦN VI: PHỤ LỤC BẢN VẼ VÀ VĂN BẢN PHÁP LÝ KÈM THEO	13
I. Thành phần bản vẽ:.....	13
II. Thành phần văn bản pháp lý kèm theo.....	13
III. Bảng thống kê chi tiết phân lô	13

11/11/2021

PHẦN I: MỞ ĐẦU

I. Lý do, sự cần thiết thực hiện lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch

- Hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được Ủy ban nhân dân huyện Chơn Thành (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 903/QĐ-UBND ngày 24/6/2020 và điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 2398/QĐ-UBND ngày 17/9/2020;
- Thực hiện khắc phục theo Thông báo số 819-TB/UBKTTW ngày 14/11/2024 của Ủy ban Kiểm tra Trung ương về kết luận giám sát đối với Ban Thường vụ Tỉnh ủy và các đồng chí Thường trực Tỉnh ủy Bình Phước (cũ). Trong đó, có nội dung kết luận đối với Khu dân cư Minh Hưng III: Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 không có nội dung về mục tiêu, tính chất, khu vực lập quy hoạch, chiều cao công trình, cơ cấu dân số, lao động, định hướng kiến trúc; thuyết minh Đồ án không có nội dung tính toán về dân số và thành phần dân số, vi phạm pháp luật về quy hoạch xây dựng;
- Được Ủy ban nhân dân thị xã Chơn Thành (cũ) chấp thuận về việc chấp thuận chủ trương điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Minh Hưng III tại công văn số 685/UBND-KTN ngày 21/5/2025;
- Vì vậy đơn vị tổ chức lập quy hoạch và đơn vị tư vấn lập Báo cáo điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Minh Hưng III để đảm bảo hồ sơ được lập theo đúng các quy định hiện hành.

II. Các căn cứ pháp lý

1. Các căn cứ pháp lý chung:

- Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024;
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 11/12/2025;
- Luật Đất đai ngày 18/01/2024;
- Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/1/2026 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của chính phủ quy định chi tiết một số điều của luật quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
- Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

- 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;
 - Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng Quy định chi tiết một số điều của luật quy hoạch đô thị và nông thôn; Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 Sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của bộ trưởng Bộ xây dựng quy định chi tiết một số điều của luật quy hoạch đô thị và nông thôn;
 - Thông tư số 06/2022/TT-BXD ngày 30/11/2022 của Bộ Xây dựng về việc ban hành QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình; Thông tư số 09/2023/TT-BXD ngày 16/10/2023 của Bộ Xây dựng về việc ban hành sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;
 - Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 01:2021 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
 - Thông tư 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng về việc Ban hành QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;
 - Các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành khác của Nhà nước.
- 2. Các căn cứ pháp lý riêng:**
- Quyết định số 903/QĐ-UBND ngày 24/6/2020 của Ủy ban nhân dân huyện Chơn Thành(cũ) phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Minh Hưng III, xã Minh Hưng, huyện Chơn Thành;
 - Quyết định số 2398/QĐ-UBND ngày 17/9/2020 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Minh Hưng III, xã Minh Hưng, huyện Chơn Thành;
 - Quyết định số 3130/QĐ-UBND ngày 10/12/2020 của UBND tỉnh Bình Phước(cũ) về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất;
 - Công văn số 4984/SoXD-QLQH-PTĐT ngày 12/11/2025 của Sở xây dựng Về việc thực hiện khắc phục theo Thông báo số 819-TB/UBKTTW ngày 14/11/2024 của Ủy ban Kiểm tra Trung ương về kết luận giám sát đối với Ban Thường vụ Tỉnh ủy và các đồng chí Thường trực tỉnh ủy Bình Phước (cũ);
 - Công văn số 685/UBND-KTN ngày 21/5/5025 của Ủy ban nhân dân thị xã Chơn Thành(cũ) Về việc thuận chủ trương điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Minh Hưng III.

III. Hiện trạng khu vực điều chỉnh

1. Vị trí điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết

Khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết thuộc trong ranh dự án: Khu dân cư Minh Hưng III đã được phê duyệt Quyết định số 903/QĐ-UBND ngày 24/6/2020.

Vị trí điều chỉnh cục bộ xác định tại bản vẽ Sơ đồ vị trí khu vực điều chỉnh trong bản đồ sử dụng đất quy hoạch đã duyệt.

2. Hiện trạng đầu tư hạ tầng kỹ thuật

- Khu vực đã đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch đã duyệt, bao gồm:

- + Giao thông nội bộ, vỉa hè
- + Hệ thống cấp điện, cấp nước
- + Hệ thống thoát nước mưa và nước thải
- + Thông tin liên lạc, chiếu sáng công cộng

3. Hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan

- Khu dân cư Minh Hưng III đã có Quyết định số 3130/QĐ-UBND ngày 10/12/2020 của UBND tỉnh Bình Phước (cũ) về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

- Khu vực chưa phát sinh xây dựng công trình ảnh hưởng đến việc điều chỉnh cục bộ.

IV. Phân tích, làm rõ tính liên tục, đồng bộ của toàn bộ quy hoạch đô thị và nông thôn và hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch

1. Tính liên tục, đồng bộ của hồ sơ quy hoạch

- Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch không làm thay đổi quy mô, chức năng đã được phê duyệt tại Quyết định số 903/QĐ-UBND ngày 24/6/2020 của Ủy ban nhân dân huyện Chơn Thành(cũ) và Quyết định số 2398/QĐ-UBND ngày 17/9/2020;

- Khu vực điều chỉnh đã được đầu tư hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được phê duyệt và phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất tại quyết định số 3130/QĐ-UBND ngày 10/12/2020 của UBND tỉnh.

- Việc hiệu chỉnh ranh ô đất xuất phát từ hiệu chỉnh kỹ thuật đo đạc nhằm thống nhất hồ sơ quy hoạch với quyết định phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, không làm thay đổi chức năng sử dụng đất, các chỉ tiêu quy hoạch, không làm thay đổi tổng diện tích các loại đất theo Quyết định số 2398/QĐ-UBND ngày 17/9/2020 và Quyết định số 3130/QĐ-UBND ngày 10/12/2020 của UBND tỉnh, không ảnh hưởng đến hệ thống hạ tầng kỹ thuật – xã hội đã được đầu tư và bảo đảm tính liên tục, đồng bộ của hồ sơ quy hoạch.

2. Hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh cục bộ

a) Hiệu quả kinh tế:

- Việc điều chỉnh cục bộ (hiệu chỉnh ranh thửa đất không làm thay đổi diện tích của lô đất) giúp thống nhất hồ sơ quy hoạch với hồ sơ và kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, tạo cơ sở pháp lý rõ ràng cho việc khai thác, sử dụng đất.

- Tránh tình trạng vướng mắc trong cấp phép xây dựng, đầu tư, qua đó phát huy tối đa giá trị quyền sử dụng đất đã đầu tư.

- Khu vực đã được đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật; việc điều chỉnh cục bộ không làm phát sinh yêu cầu đầu tư hạ tầng mới, không gây lãng phí nguồn lực đã bỏ ra.

b) Hiệu quả xã hội:

- Quy hoạch sau điều chỉnh phù hợp hơn với điều kiện thực tế, thuận lợi cho quản lý xây dựng và phát triển đô thị.

- Góp phần nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về quy hoạch và đất đai.

PHẦN II: CÁC NỘI DUNG BỔ SUNG QUY HOẠCH

I. Nội dung bổ sung

- Bổ sung các nội dung mục tiêu, tính chất, khu vực lập quy hoạch, chiều cao công trình, cơ cấu dân số, lao động, định hướng kiến trúc; tính toán về dân số và thành phần dân số. *(theo Công văn số 4984/SoXD-QLQH-PTĐT ngày 12/11/2025 của Sở xây dựng)*

II. Mục tiêu, tính chất lập quy hoạch

1. Mục tiêu lập quy hoạch

- Cụ thể hóa quy hoạch chung/quy hoạch phân khu đã được phê duyệt, làm cơ sở quản lý xây dựng, đầu tư phát triển khu dân cư theo đúng định hướng.

- Tổ chức không gian ở, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, bảo đảm điều kiện sống ổn định, an toàn, phù hợp nhu cầu thực tế của người dân.

- Khai thác hợp lý quỹ đất đã đầu tư hạ tầng, tránh lãng phí nguồn lực xã hội; tạo điều kiện thuận lợi cho việc triển khai đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

- Làm cơ sở pháp lý các cơ quan quản lý trong công tác quản lý trật tự xây dựng, cấp giấy phép xây dựng.

2. Tính chất

Là khu dân cư được quy hoạch xây dựng mới hoàn chỉnh, có chức năng chính là đất ở, kết hợp các công trình dịch vụ – hạ tầng xã hội thiết yếu phục vụ cư dân trong khu vực.

III. Quy mô dân số:

- Dự báo quy mô dân số và các thành phần dân số:

+ Khu dân cư Minh Hưng III có diện tích khoảng 23,30ha, trong phạm vi bán kính 1km của dự án đã có trường tiểu học và trường mầm non, có trạm y tế phường Minh Hưng, trụ sở UBND phường Minh Hưng nên dự án không bố trí quy hoạch các công trình hạ tầng xã hội như trường tiểu học, y tế vì vậy chức năng chủ yếu là phục vụ nhu cầu ở của người dân, trường mẫu giáo, thương mại dịch vụ.

+ Theo hồ sơ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu đô thị Minh Hưng, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước (cũ) trong đó Khu dân cư Minh Hưng III thuộc phân vùng Khu 2: Khu đô thị - dịch vụ- công nghiệp cửa ngõ phía Bắc Minh Hưng. Dự kiến quy mô dân số 39.000 người tổng diện tích đất nhóm nhà ở 905,8 ha; chỉ tiêu nhóm nhà ở >28m²/ người. Khu dân cư Minh Hưng III thuộc nhóm nhà ở có tổng diện tích 23,3ha; dự kiến quy mô dân số 4.000 người; Chỉ tiêu nhóm nhà ở 58,25m²/người *(Phù hợp với hồ sơ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu đô thị Minh Hưng, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước (cũ)).*

+ Theo niên giám thống kê thị xã Chơn Thành năm 2023 thì phường Minh Hưng có dân số là 29.857 người trên tổng số 10.083 hộ tương đương 2,96 người/hộ. Dân số theo niên giám thống kê bao gồm dân số thường trú, dân số tạm trú và các thành phần dân số khác (dân số lưu trú, khách vắng lai được quy đổi).

+ Với định hướng quy hoạch khoảng 43% đất ở tương ứng khoảng 10,06ha, trong đó 5,98ha đất ở liền kề với quy mô khoảng 120m²/lô, 2,06ha đất ở biệt thự với quy mô khoảng 240m²/lô và 2,05ha đất ở nhà ở xã hội dạng chung cư, thì Khu dân cư Minh Hưng III:

Dự kiến quy hoạch khoảng 559 lô (đất ở liền kề, đất ở biệt thự) dự kiến bố trí 4,0 người/hộ. Do đó, dân số cho ô đất liền kề, biệt thự là 2.250 người.

Nhà ở xã hội được bố trí dạng nhà chung cư, dự kiến bố trí 08 đơn nguyên, mỗi tầng bố trí khoảng 12 căn, tầng cao dự kiến 5 tầng. Tổng số căn nhà ở xã hội khoảng 480 căn nhà ở xã hội dự kiến 1.750 người (tương đương 3,6 người/hộ).

- Từ các cơ sở dự báo nêu trên: dự kiến quy mô dân số của toàn khu dân cư khoảng 4.000 người.

- Tuy nhiên trên thực tế, tùy thuộc vào các năng lực nhà đầu tư, cũng như khả năng lấp đầy các căn hộ người dân để triển khai dự án với số lượng lô lớn mức trung bình mà đơn vị tư vấn đưa ra.

IV. Khung thiết kế cảnh quan

Bổ sung nội dung theo điều 19 thông tư 16/2025 ngày 30/6/2025 của Bộ xây dựng Quy định chi tiết một số điều của luật quy hoạch đô thị và nông thôn.

1. Chiều cao, hình thức kiến trúc công trình nhà ở liền kề

- Công trình nhà ở liền kề : chiều cao xây dựng: < 25,0 m (1÷5 tầng).

- Hình thức kiến trúc :

+ **Hình khối kiến trúc:** hình khối đơn giản, gần gũi tạo sự thống nhất trên từng tuyến phố, tránh những đường nét rườm rà, gây rối trên toàn tổng thể chung. Dùng ánh sáng tự nhiên kết hợp hình khối công trình tạo bóng đổ, những mảng kiến trúc sáng tối vào ban ngày, kết hợp ánh sáng nhân tạo để tạo nên bộ mặt phố sôi động về đêm, tạo mỹ quan cho khu vực và cho đô thị. Khối tích các công trình bằng giải pháp hợp khối, tạo thành các dãy nhà liền kề đồng bộ, tạo hiệu quả về tính thẩm mỹ cho công trình nhà ở trong khu.

+ **Hình thức kiến trúc chủ đạo:** hài hòa với thiên nhiên và môi trường xung quanh và mỹ quan chung cho đô thị nhưng không được làm ảnh hưởng tới các hoạt động chữa cháy.

+ **Màu sắc chủ đạo:** Dùng những tông màu nhẹ (vàng nhạt, kem, xám trắng, ...), tạo cảm giác nhẹ nhàng thoải mái, gần gũi với con người. Không dùng những màu nóng chói (cam, đỏ, ...) dễ gây kích động, mệt mỏi, khó chịu về mặt cảm thụ.

+ **Hàng rào:** sử dụng kiến trúc hàng rào mở, dùng giải pháp kiến trúc thoáng, rộng để tạo sự liên kết một cách liền mạch giữa bên trong và bên ngoài (nếu có).

+ **Vật liệu chủ đạo:** Sử dụng vật liệu mới, bền, tránh nguy hại môi trường. Ưu tiên sử dụng vật liệu địa phương.

2. Chiều cao, hình thức kiến trúc công trình nhà ở biệt thự

- Công trình nhà ở biệt thự : chiều cao xây dựng : < 20,0 m (1÷4 tầng).

- Hình thức kiến trúc :

+ **Hình khối kiến trúc:** Công trình biệt thự được tổ chức theo hình khối đơn giản, cân đối, hài hòa với cảnh quan xung quanh, hạn chế các mảng khối phức tạp nhằm tạo cảm giác bền vững và sang trọng. Hình khối kiến trúc được thiết kế theo nguyên tắc phân tách rõ khối đế – khối thân – khối mái, đảm bảo tỷ lệ phù hợp với không gian ở thấp tầng.

+ **Hình thức kiến trúc chủ đạo:** được xử lý nhẹ nhàng, nhịp điệu rõ ràng, kết hợp ban công, hiên, logia nhằm tăng tính chuyển tiếp giữa không gian trong và ngoài nhà.

+ **Màu sắc chủ đạo:** Dùng những tông màu nhẹ (*vàng nhạt, kem, xám trắng, ...*), tạo cảm giác nhẹ nhàng thoải mái, gần gũi với con người. Không dùng những màu nóng chói (cam, đỏ, ...) dễ gây kích động, mệt mỏi, khó chịu về mặt cảm thụ.

+ **Hàng rào:** sử dụng kiến trúc hàng rào mở, dùng giải pháp kiến trúc thoáng, rộng để tạo sự liên kết một cách liền mạch giữa bên trong và bên ngoài (*nếu có*).

+ **Vật liệu chủ đạo:** Sử dụng vật liệu mới, bền, tránh nguy hại môi trường. Ưu tiên sử dụng vật liệu địa phương.

3. Chiều cao, hình thức kiến trúc công trình nhà ở xã hội

- Chiều cao toàn công trình phụ thuộc vào ý tưởng thiết kế công trình cụ thể. Với các chiều cao được quy định dự kiến như sau:

+ Chiều cao xây dựng : < 40,0 m (3÷10 tầng).

+ Chiều cao tầng 1 : Cao 4,0m - 4,5m tính từ nền nhà hoàn thiện.

+ Cốt sàn và trần tầng một: 3,6m - 4,0m.

+ Chiều cao các tầng còn lại: $3,6\text{m} \leq \text{chiều cao} \leq 4,0\text{m}$ tính từ mặt sàn hoàn thiện tầng dưới đến tầng trên.

+ Cốt nền: 0,45m đến 0,75m so với $\pm 0,000$ (cốt hoàn thiện vỉa hè).

- Hình thức kiến trúc :

+ **Hình khối kiến trúc:** Công trình nhà ở xã hội dạng chung cư được tổ chức theo hình khối kiến trúc đơn giản, mạch lạc, hiện đại, bảo đảm tính kinh tế, hiệu quả sử dụng và phù hợp điều kiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội. Hình khối công trình được bố trí gọn khối, rõ trục, hạn chế chi tiết trang trí phức tạp nhằm tối ưu chi phí đầu tư và vận hành.

+ **Hình thức kiến trúc chủ đạo:** được xử lý theo nhịp điệu đứng – ngang rõ ràng; các mảng đặc – rộng được bố trí hợp lý thông qua hệ thống cửa sổ, ban công, logia nhằm tăng khả năng thông gió và chiếu sáng tự nhiên.

+ **Màu sắc chủ đạo:** Dùng những tông màu nhẹ (*vàng nhạt, kem, xám trắng, ...*), tạo cảm giác nhẹ nhàng thoải mái, gần gũi với con người. Không dùng những màu nóng chói (cam, đỏ, ...) dễ gây kích động, mệt mỏi, khó chịu về mặt cảm thụ.

+ **Hàng rào:** sử dụng kiến trúc hàng rào mở, dùng giải pháp kiến trúc thoáng, rộng để tạo sự liên kết một cách liền mạch giữa bên trong và bên ngoài (*nếu có*).

+ **Vật liệu chủ đạo:** Sử dụng vật liệu mới, bền, tránh nguy hại môi trường. Ưu tiên sử dụng vật liệu địa phương.

4. Chiều cao, hình thức kiến trúc công trình trường

- Chiều cao toàn công trình phụ thuộc vào ý tưởng thiết kế công trình cụ thể. Với các chiều cao được quy định dự kiến như sau:

+ Chiều cao xây dựng : $< 16,0$ m (1÷3 tầng).

+ Chiều cao tầng 1 : Cao 4,0m - 4,5m tính từ nền nhà hoàn thiện.

+ Cốt sàn và trần tầng một: 3,6m - 4,0m.

+ Chiều cao các tầng còn lại: $3,6\text{m} \leq \text{chiều cao} \leq 4,0\text{m}$ tính từ mặt sàn hoàn thiện tầng dưới đến tầng trên.

+ Cốt nền: 0,45m đến 0,75m so với $\pm 0,000$ (cốt hoàn thiện vỉa hè).

- Hình thức kiến trúc :

+ **Hình khối kiến trúc:** Sử dụng khối tích lớn, đa dạng thể hiện được tính chất công trình. Các công trình thường dùng những hình khối mạnh, lạ mắt, vui nhộn, tạo sự thu hút tầm nhìn. Dùng ánh sáng tự nhiên kết hợp hình khối công trình tạo bóng đổ, những mảng kiến trúc sáng tối vào ban ngày, kết hợp ánh sáng nhân tạo để tạo nên bộ mặt phố sôi động về đêm, tạo mỹ quan cho khu vực.

+ **Hình thức kiến trúc chủ đạo:** hình thức kiến trúc đa dạng, phong phú theo yêu cầu cụ thể hợp với tính chất công trình. Sử dụng những chi tiết điểm nhấn cho công trình hiện đại phù hợp với không gian kiến trúc các khu vực lân cận.

+ **Màu sắc chủ đạo:** dùng gam màu trắng xám tạo tính trang trọng cho công trình, đồng thời những màu sắc vui nhộn, bắt mắt làm điểm nhấn cho các hình thức kiến trúc chủ đạo mang tính thu hút và khám phá.

+ **Hàng rào:** sử dụng kiến trúc hàng rào mở, dùng giải pháp kiến trúc thoáng, rộng để tạo sự liên kết một cách liền mạch giữa bên trong và bên ngoài (nếu có).

+ **Vật liệu chủ đạo:** Sử dụng vật liệu mới, bền, tránh nguy hại môi trường. Ưu tiên sử dụng vật liệu địa phương.

5. Chiều cao, hình thức kiến trúc công trình thương mại dịch vụ

- Chiều cao toàn công trình phụ thuộc vào ý tưởng thiết kế công trình cụ thể. Với các chiều cao được quy định dự kiến như sau:

+ Chiều cao xây dựng : $< 40,0$ m (3÷10 tầng).

+ Chiều cao tầng 1 : Cao 4,0m - 4,5m tính từ nền nhà hoàn thiện.

+ Cốt sàn và trần tầng một: 3,6m - 4,0m.

+ Chiều cao các tầng còn lại: $3,6\text{m} \leq \text{chiều cao} \leq 4,0\text{m}$ tính từ mặt sàn hoàn thiện tầng dưới đến tầng trên.

+ Cốt nền: 0,45m đến 0,75m so với $\pm 0,000$ (cốt hoàn thiện vỉa hè).

- **Hình khối kiến trúc:** Sử dụng khối tích lớn, đa dạng thể hiện được tính chất công trình. Các công trình thường dùng những hình khối mạnh, lạ mắt, vui nhộn, tạo sự thu hút tầm nhìn. Dùng ánh sáng tự nhiên kết hợp hình khối công trình tạo bóng

đỏ, những mảng kiến trúc sáng tối vào ban ngày, kết hợp ánh sáng nhân tạo để tạo nên bộ mặt phố sôi động về đêm, tạo mỹ quan cho khu vực.

+ **Hình thức kiến trúc chủ đạo:** Hình thức kiến trúc đa dạng, phong phú theo yêu cầu cụ thể hợp với tính chất công trình; Sử dụng những chi tiết điểm nhấn cho công trình hiện đại phù hợp với không gian kiến trúc các khu vực lân cận, mái bằng.

+ **Màu sắc chủ đạo:** có thể sử dụng các màu sắc sinh động, tươi sáng, họa tiết hài hòa, điểm nhấn cho các hình thức kiến trúc chủ đạo mang tính thu hút và khám phá.

- **Hàng rào:** sử dụng kiến trúc hàng rào mở, dùng giải pháp kiến trúc thoáng, rộng để tạo sự liên kết một cách liền mạch giữa bên trong và bên ngoài (nếu có).

- **Vật liệu chủ đạo:** Sử dụng vật liệu mới, bền, tránh nguy hại môi trường. Ưu tiên sử dụng vật liệu địa phương.

* Các nội dung khác vẫn thực hiện theo Quyết định số 903/QĐ-UBND ngày 24/6/2020 và Quyết định số 2398/QĐ-UBND ngày 17/9/2020.

PHẦN III: CÁC NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH

I. Nội dung điều chỉnh

- Điều chỉnh ranh giới, chỉ giới xây dựng, mặt cắt đường, vỉa hè tại các cụm LK18 và LK21 để phù hợp với bản đồ địa chính, đảm bảo không làm thay đổi tổng diện tích đất ở;

- Điều chỉnh lại diện tích các ô đất cho phù hợp với Quyết định số 3130/QĐ-UBND ngày 10/12/2020 của UBND tỉnh;

- Cập nhật khoảng lùi xây dựng các ô đất theo Quyết định đã được phê duyệt.

II. Chỉ tiêu quy hoạch sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch, so sánh với các chỉ tiêu quy hoạch đã được phê duyệt trước khi đề xuất điều chỉnh cục bộ

- Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch không làm thay đổi các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và cơ cấu sử dụng đất chính của dự án.

Bảng 1. Bảng so sánh cơ cấu sử dụng đất trước và sau điều chỉnh

STT	Loại đất	QĐ SỐ 2398/QĐ-UBND ngày 19/9/2020				Điều chỉnh		Diện tích Tăng (+); Giảm (-) (m ²)
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)			
1	Đất ở	97.710,00	41,94	97.710,0	41,94	0,00		
1.1	Nhà liên kế	57.631,40	24,73	57.631,4	24,73	0,00		
1.2	Biệt thự	19.864,90	8,53	19.864,9	8,53	0,00		
1.3	Nhà ở xã hội	20.213,70	8,68	20.213,7	8,68	0,00		
2	Thương mại	20.466,70	8,78	20.466,7	8,78	0,00		
3	Đất công cộng (trường mẫu giáo)	5.022,50	2,16	5.022,5	2,16	0,00		
4	Hạ tầng kỹ thuật	3.707,70	1,58	3.707,7	1,58	0,00		
5	Đất cây xanh	16.671,60	7,16	16.671,6	7,16	0,00		
5.1	Cây xanh tập trung	9.822,23	4,22	9.822,7	4,22	+0,47		
5.2	Cây xanh cách ly	6.849,37	2,94	6.848,9	2,94	-0,47		
6	Giao thông	89.420,00	38,38	89.420,0	38,38	0,00		
Tổng cộng		232.998,50	100,00	232.998,5	100,00	0,00		

Bảng 2. Bảng thống kê diện tích đất quy hoạch và các chỉ tiêu kỹ thuật

STT	Chức năng	Ký hiệu	Quy mô (m ²)	Tỷ lệ (%)	Số lô	MĐXD tối đa	Tầng cao tối đa	HSSDD tối đa	Dân số (người)	Chỉ tiêu (m ² /người)
						(%)	Tầng			
1	Đất ở		97.710,0	41,94	561				4.000	24,43
1.1	Nhà liên kế	LK1÷LK21	57.631,4	24,73	481	75,00	5	3,75	-	
1.2	Biệt thự	BT1÷BT9	19.864,9	8,53	78	65,00	4	2,60	-	
1.3	Nhà ở xã hội	XH1÷XH2	20.213,7	8,68	2	40,00	10	4,00	-	
2	Thương mại	TM1÷TM4	20.466,7	8,78	4	60,00	10	6,00	-	5,12

Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Minh Hưng III.

3	Đất công cộng (trường mẫu giáo)	TH-MG	5.022,5	2,16	1	40,00	3	1,20	-	
4	Hạ tầng kỹ thuật		3.707,7	1,58	2	40,00	2	0,80	-	
5	Đất cây xanh		16.671,6	7,16	12	-	-	-	-	4,17
5.1	Cây xanh tập trung	CX1÷CX8	9.822,7	4,22	8	5,00	1	0,05		-
5.2	Cây xanh cách ly	CXCL3;CXCL4; CXCL5;CXCL6	6.848,9	2,94	4	-	-	-	-	-
6	Giao thông		89.420,0	38,38	-	-	-	-	-	-
	Tổng cộng		232.998,5	100,00	580	-	10	-	-	-

III. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Điều chỉnh tuyến đường N1: có lộ giới 24m (vía hè 2x6m, mặt đường 12m).
- + Đoạn lý trình đường D1 đến lý trình D5 thành lộ giới 24,57m (vía hè 6,57m+6,00m, mặt đường 12,00 m);
- + Đoạn lý trình đường D5 đến lý trình cuối tuyến thành lộ giới 24,00 m (vía hè 6,57m+5,43m, mặt đường 12,00m);
- Điều chỉnh tuyến đường N4 (lý trình D1 đến QL13) có lộ giới 23m (vía hè 5,00+2,00m, mặt đường 2x7,00m, giải phân cách 2,00m) thành lộ giới 23,57m (vía hè 5,57+2,0m, mặt đường 2x7,00m, giải phân cách 2,00m).
- Việc điều chỉnh không làm thay đổi mạng lưới giao thông khu dân cư Minh Hưng III, không ảnh hưởng đến mạng lưới hạ tầng kỹ thuật.
- Các nội dung khác vẫn thực hiện theo Quyết định số 903/QĐ-UBND ngày 24/6/2020 và Quyết định số 2398/QĐ-UBND ngày 17/9/2020.

PHẦN IV: ĐÁNH GIÁ CHUNG

I. Đánh giá tác động của việc điều chỉnh cục bộ đến việc triển khai thực hiện quy hoạch đã được phê duyệt

Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch nhằm hiệu chỉnh ranh ô đất cho phù hợp với tình trạng thực tế và Quyết định số 3130/QĐ-UBND ngày 10/12/2020 của UBND tỉnh Bình Phước (cũ) về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất. Không làm thay đổi tính chất, chức năng và các chỉ tiêu khống chế của hồ sơ quy hoạch đã được phê duyệt; không ảnh hưởng đến hệ thống hạ tầng kỹ thuật – xã hội và môi trường khu vực. Phương án điều chỉnh góp phần hoàn thiện cơ sở pháp lý, nâng cao tính khả thi trong tổ chức thực hiện quy hoạch và mang lại hiệu quả kinh tế – xã hội tích cực.

II. Đề xuất biện pháp khắc phục các vấn đề mới nảy sinh do điều chỉnh cục bộ;

- Công bố điều chỉnh cục bộ quy hoạch theo quy định;
- Lập trích đo địa chính theo hồ sơ điều chỉnh cục bộ theo quy định hiện hành.

III. Lộ trình, tiến độ thực hiện theo điều chỉnh quy hoạch cục bộ sau khi được cấp có thẩm quyền quyết định.

1. Tiến độ thực hiện:

- Quý I, năm 2026: Lập hồ sơ, trình thẩm định và phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch: Quý I năm 2026.
- Quý II đến Quý IV năm 2026, lập trích đo địa chính theo hồ sơ điều chỉnh cục bộ và thực hiện bước theo quy định pháp luật.

2. Tổ chức thực hiện:

- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân thị phường Minh Hưng.
- Cơ quan thẩm định: Phòng Kinh tế, hạ tầng và đô thị phường Minh Hưng.
- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Công ty Cổ phần Bất Động sản Gia An Lạc.
- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty TNHH Kiến trúc và Xây dựng Facom.

PHẦN V: KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ

I. Kết luận:

- Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Minh Hưng III được lập trên cơ sở thực hiện theo đúng Pháp luật hiện hành về quy hoạch xây dựng.
- Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Minh Hưng III được nghiên cứu, thiết lập trên cơ sở thu thập số liệu, đánh giá tổng quan khu vực lập quy hoạch, các văn bản pháp lý liên quan và thực hiện các bước đầu tư đúng quy định và phù hợp với pháp luật về quy hoạch.
- Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Minh Hưng III phù hợp với nhu cầu thực tế, thi công xây dựng đường tránh trung tâm hành chính huyện.

II. Kiến nghị:

Trên đây là toàn bộ nội dung của Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Minh Hưng III. Việc lập Điều chỉnh cục bộ nói trên là hết sức cần thiết, làm cơ sở cho nhà nước quản lý xây dựng.

Công ty Cổ phần Bất động sản Gia An Lạc kính trình Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị thẩm định, tham mưu Ủy ban nhân dân phường Minh Hưng xem xét chấp thuận điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Minh Hưng III để có cơ sở triển khai thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định./.

PHẦN VI: PHỤ LỤC BẢN VẼ VÀ VĂN BẢN PHÁP LÝ KÈM THEO

I. Thành phần bản vẽ:

- Sơ đồ vị trí khu vực điều chỉnh trong bản đồ sử dụng đất quy hoạch đã duyệt: tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ sử dụng đất quy hoạch điều chỉnh - Điều chỉnh: tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch phân lô điều chỉnh: tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch giao thông – chỉ giới đường đỏ - chỉ giới xây dựng và hành lang các tuyến hạ tầng kỹ thuật: tỷ lệ 1/500;

II. Thành phần văn bản pháp lý kèm theo

- Thành phần văn bản:
 - + Báo cáo điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500;
 - + Tờ trình thẩm định, phê duyệt điều chỉnh cục bộ;
 - + Dự thảo quyết định phê duyệt điều chỉnh cục bộ.
- Các văn bản pháp lý đính kèm:
 - + Quyết định số 903/QĐ-UBND ngày 24/6/2020 của Ủy ban nhân dân huyện Chơn Thành(cũ) phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Minh Hưng III, xã Minh Hưng, huyện Chơn Thành ;
 - + Quyết định số 2398/QĐ-UBND ngày 17/9/2020 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Minh Hưng III, xã Minh Hưng, huyện Chơn Thành ;
 - + Quyết định số 3130/QĐ-UBND ngày 10/12/2020 của UBND tỉnh Bình Phước(cũ) về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất
 - + Công văn số 4984/SoXD-QLQH-PTĐT ngày 12/11/2025 của Sở xây dựng Về việc thực hiện khắc phục theo Thông báo số 819-TB/UBKTTW ngày 14/11/2024 của Ủy ban Kiểm tra Trung ương về kết luận giám sát đối với Ban Thường vụ Tỉnh ủy và các đồng chí Thường trực tỉnh ủy Bình Phước (cũ);
 - + Công văn số 685/UBND-KTN ngày 21/5/2025 của Ủy ban nhân dân thị xã Chơn Thành(cũ) Về việc thuận chủ trương điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Minh Hưng III.

III. Bảng thống kê chi tiết phân lô

Bảng thống kê chi tiết phân lô điều chỉnh

STT	Loại đất	Tên lô	Diện tích	Số lô	Mđxd tối đa	Tầng cao XD	Tỷ lệ
			(m ²)	lô	%	tầng	(%)
I	NHÀ Ở LIÊN KẾ		57.631,4	481	75,00	5	24,73
1	Nhà ở liền kề	LK1	2.864,0	24	75,0	5	
1.1	Nhà ở liền kề	LK1.1	112,0	1	75,0		
1.2	Nhà ở liền kề	LK1.2	120,0	1	75,0		
1.3	Nhà ở liền kề	LK1.3	120,0	1	75,0		
1.4	Nhà ở liền kề	LK1.4	120,0	1	75,0		
1.5	Nhà ở liền kề	LK1.5	120,0	1	75,0		
1.6	Nhà ở liền kề	LK1.6	120,0	1	75,0		
1.7	Nhà ở liền kề	LK1.7	120,0	1	75,0		
1.8	Nhà ở liền kề	LK1.8	120,0	1	75,0		
1.9	Nhà ở liền kề	LK1.9	120,0	1	75,0		
1.10	Nhà ở liền kề	LK1.10	120,0	1	75,0		
1.11	Nhà ở liền kề	LK1.11	120,0	1	75,0		
1.12	Nhà ở liền kề	LK1.12	120,0	1	75,0		
1.13	Nhà ở liền kề	LK1.13	112,0	1	75,0		
1.14	Nhà ở liền kề	LK1.14	120,0	1	75,0		
1.15	Nhà ở liền kề	LK1.15	120,0	1	75,0		
1.16	Nhà ở liền kề	LK1.16	120,0	1	75,0		
1.17	Nhà ở liền kề	LK1.17	120,0	1	75,0		
1.18	Nhà ở liền kề	LK1.18	120,0	1	75,0		
1.19	Nhà ở liền kề	LK1.19	120,0	1	75,0		
1.20	Nhà ở liền kề	LK1.20	120,0	1	75,0		
1.21	Nhà ở liền kề	LK1.21	120,0	1	75,0		
1.22	Nhà ở liền kề	LK1.22	120,0	1	75,0		
1.23	Nhà ở liền kề	LK1.23	120,0	1	75,0		
1.24	Nhà ở liền kề	LK1.24	120,0	1	75,0		
2	Nhà ở liền kề	LK2	2.864,0	24	75,0	5	
2.1	Nhà ở liền kề	LK2.1	112,0	1	75,0		
2.2	Nhà ở liền kề	LK2.2	120,0	1	75,0		
2.3	Nhà ở liền kề	LK2.3	120,0	1	75,0		
2.4	Nhà ở liền kề	LK2.4	120,0	1	75,0		
2.5	Nhà ở liền kề	LK2.5	120,0	1	75,0		
2.6	Nhà ở liền kề	LK2.6	120,0	1	75,0		
2.7	Nhà ở liền kề	LK2.7	120,0	1	75,0		
2.8	Nhà ở liền kề	LK2.8	120,0	1	75,0		
2.9	Nhà ở liền kề	LK2.9	120,0	1	75,0		
2.10	Nhà ở liền kề	LK2.10	120,0	1	75,0		

STT	Loại đất	Tên lô	Diện tích	Số lô	Mđxd tối đa	Tầng cao XD	Tỷ lệ
			(m ²)	lô	%	tầng	(%)
2.11	Nhà ở liền kề	LK2.11	120,0	1	75,0		
2.12	Nhà ở liền kề	LK2.12	120,0	1	75,0		
2.13	Nhà ở liền kề	LK2.13	112,0	1	75,0		
2.14	Nhà ở liền kề	LK2.14	120,0	1	75,0		
2.15	Nhà ở liền kề	LK2.15	120,0	1	75,0		
2.16	Nhà ở liền kề	LK2.16	120,0	1	75,0		
2.17	Nhà ở liền kề	LK2.17	120,0	1	75,0		
2.18	Nhà ở liền kề	LK2.18	120,0	1	75,0		
2.19	Nhà ở liền kề	LK2.19	120,0	1	75,0		
2.20	Nhà ở liền kề	LK2.20	120,0	1	75,0		
2.21	Nhà ở liền kề	LK2.21	120,0	1	75,0		
2.22	Nhà ở liền kề	LK2.22	120,0	1	75,0		
2.23	Nhà ở liền kề	LK2.23	120,0	1	75,0		
2.24	Nhà ở liền kề	LK2.24	120,0	1	75,0		
3	Nhà ở liền kề	LK3	2.864,0	24	75,0	5	
3.1	Nhà ở liền kề	LK3.1	112,0	1	75,0		
3.2	Nhà ở liền kề	LK3.2	120,0	1	75,0		
3.3	Nhà ở liền kề	LK3.3	120,0	1	75,0		
3.4	Nhà ở liền kề	LK3.4	120,0	1	75,0		
3.5	Nhà ở liền kề	LK3.5	120,0	1	75,0		
3.6	Nhà ở liền kề	LK3.6	120,0	1	75,0		
3.7	Nhà ở liền kề	LK3.7	120,0	1	75,0		
3.8	Nhà ở liền kề	LK3.8	120,0	1	75,0		
3.9	Nhà ở liền kề	LK3.9	120,0	1	75,0		
3.10	Nhà ở liền kề	LK3.10	120,0	1	75,0		
3.11	Nhà ở liền kề	LK3.11	120,0	1	75,0		
3.12	Nhà ở liền kề	LK3.12	120,0	1	75,0		
3.13	Nhà ở liền kề	LK3.13	112,0	1	75,0		
3.14	Nhà ở liền kề	LK3.14	120,0	1	75,0		
3.15	Nhà ở liền kề	LK3.15	120,0	1	75,0		
3.16	Nhà ở liền kề	LK3.16	120,0	1	75,0		
3.17	Nhà ở liền kề	LK3.17	120,0	1	75,0		
3.18	Nhà ở liền kề	LK3.18	120,0	1	75,0		
3.19	Nhà ở liền kề	LK3.19	120,0	1	75,0		
3.20	Nhà ở liền kề	LK3.20	120,0	1	75,0		
3.21	Nhà ở liền kề	LK3.21	120,0	1	75,0		
3.22	Nhà ở liền kề	LK3.22	120,0	1	75,0		
3.23	Nhà ở liền kề	LK3.23	120,0	1	75,0		
3.24	Nhà ở liền kề	LK3.24	120,0	1	75,0		

STT	Loại đất	Tên lô	Diện tích	Số lô	Mdxđ tối đa	Tầng cao XD	Tỷ lệ
			(m ²)	lô	%	tầng	(%)
4	Nhà ở liền kề	LK4	2.864,0	24	75,0	5	
4.1	Nhà ở liền kề	LK4.1	112,0	1	75,0		
4.2	Nhà ở liền kề	LK4.2	120,0	1	75,0		
4.3	Nhà ở liền kề	LK4.3	120,0	1	75,0		
4.4	Nhà ở liền kề	LK4.4	120,0	1	75,0		
4.5	Nhà ở liền kề	LK4.5	120,0	1	75,0		
4.6	Nhà ở liền kề	LK4.6	120,0	1	75,0		
4.7	Nhà ở liền kề	LK4.7	120,0	1	75,0		
4.8	Nhà ở liền kề	LK4.8	120,0	1	75,0		
4.9	Nhà ở liền kề	LK4.9	120,0	1	75,0		
4.10	Nhà ở liền kề	LK4.10	120,0	1	75,0		
4.11	Nhà ở liền kề	LK4.11	120,0	1	75,0		
4.12	Nhà ở liền kề	LK4.12	120,0	1	75,0		
4.13	Nhà ở liền kề	LK4.13	112,0	1	75,0		
4.14	Nhà ở liền kề	LK4.14	120,0	1	75,0		
4.15	Nhà ở liền kề	LK4.15	120,0	1	75,0		
4.16	Nhà ở liền kề	LK4.16	120,0	1	75,0		
4.17	Nhà ở liền kề	LK4.17	120,0	1	75,0		
4.18	Nhà ở liền kề	LK4.18	120,0	1	75,0		
4.19	Nhà ở liền kề	LK4.19	120,0	1	75,0		
4.20	Nhà ở liền kề	LK4.20	120,0	1	75,0		
4.21	Nhà ở liền kề	LK4.21	120,0	1	75,0		
4.22	Nhà ở liền kề	LK4.22	120,0	1	75,0		
4.23	Nhà ở liền kề	LK4.23	120,0	1	75,0		
4.24	Nhà ở liền kề	LK4.24	120,0	1	75,0		
5	Nhà ở liền kề	LK5	3.104,0	26	75,0	5	
5.1	Nhà ở liền kề	LK5.1	120,0	1	75,0		
5.2	Nhà ở liền kề	LK5.2	120,0	1	75,0		
5.3	Nhà ở liền kề	LK5.3	120,0	1	75,0		
5.4	Nhà ở liền kề	LK5.4	120,0	1	75,0		
5.5	Nhà ở liền kề	LK5.5	120,0	1	75,0		
5.6	Nhà ở liền kề	LK5.6	120,0	1	75,0		
5.7	Nhà ở liền kề	LK5.7	120,0	1	75,0		
5.8	Nhà ở liền kề	LK5.8	120,0	1	75,0		
5.9	Nhà ở liền kề	LK5.9	120,0	1	75,0		
5.10	Nhà ở liền kề	LK5.10	120,0	1	75,0		
5.11	Nhà ở liền kề	LK5.11	120,0	1	75,0		
5.12	Nhà ở liền kề	LK5.12	120,0	1	75,0		
5.13	Nhà ở liền kề	LK5.13	112,0	1	75,0		

STT	Loại đất	Tên lô	Diện tích	Số lô	Mđxd tối đa	Tầng cao XD	Tỷ lệ
			(m ²)	lô	%	tầng	(%)
5.14	Nhà ở liền kề	LK5.14	120,0	1	75,0		
5.15	Nhà ở liền kề	LK5.15	120,0	1	75,0		
5.16	Nhà ở liền kề	LK5.16	120,0	1	75,0		
5.17	Nhà ở liền kề	LK5.17	120,0	1	75,0		
5.18	Nhà ở liền kề	LK5.18	120,0	1	75,0		
5.19	Nhà ở liền kề	LK5.19	120,0	1	75,0		
5.20	Nhà ở liền kề	LK5.20	120,0	1	75,0		
5.21	Nhà ở liền kề	LK5.21	120,0	1	75,0		
5.22	Nhà ở liền kề	LK5.22	120,0	1	75,0		
5.23	Nhà ở liền kề	LK5.23	120,0	1	75,0		
5.24	Nhà ở liền kề	LK5.24	120,0	1	75,0		
5.25	Nhà ở liền kề	LK5.25	120,0	1	75,0		
5.26	Nhà ở liền kề	LK5.26	112,0	1	75,0		
6	Nhà ở liền kề	LK6	3.104,0	26	75,0	5	
6.1	Nhà ở liền kề	LK6.1	120,0	1	75,0		
6.2	Nhà ở liền kề	LK6.2	120,0	1	75,0		
6.3	Nhà ở liền kề	LK6.3	120,0	1	75,0		
6.4	Nhà ở liền kề	LK6.4	120,0	1	75,0		
6.5	Nhà ở liền kề	LK6.5	120,0	1	75,0		
6.6	Nhà ở liền kề	LK6.6	120,0	1	75,0		
6.7	Nhà ở liền kề	LK6.7	120,0	1	75,0		
6.8	Nhà ở liền kề	LK6.8	120,0	1	75,0		
6.9	Nhà ở liền kề	LK6.9	120,0	1	75,0		
6.10	Nhà ở liền kề	LK6.10	120,0	1	75,0		
6.11	Nhà ở liền kề	LK6.11	120,0	1	75,0		
6.12	Nhà ở liền kề	LK6.12	120,0	1	75,0		
6.13	Nhà ở liền kề	LK6.13	112,0	1	75,0		
6.14	Nhà ở liền kề	LK6.14	120,0	1	75,0		
6.15	Nhà ở liền kề	LK6.15	120,0	1	75,0		
6.16	Nhà ở liền kề	LK6.16	120,0	1	75,0		
6.17	Nhà ở liền kề	LK6.17	120,0	1	75,0		
6.18	Nhà ở liền kề	LK6.18	120,0	1	75,0		
6.19	Nhà ở liền kề	LK6.19	120,0	1	75,0		
6.20	Nhà ở liền kề	LK6.20	120,0	1	75,0		
6.21	Nhà ở liền kề	LK6.21	120,0	1	75,0		
6.22	Nhà ở liền kề	LK6.22	120,0	1	75,0		
6.23	Nhà ở liền kề	LK6.23	120,0	1	75,0		
6.24	Nhà ở liền kề	LK6.24	120,0	1	75,0		
6.25	Nhà ở liền kề	LK6.25	120,0	1	75,0		

STT	Loại đất	Tên lô	Diện tích	Số lô	Mdxđ tối đa	Tầng cao XD	Tỷ lệ
			(m ²)	lô	%	tầng	(%)
6.26	Nhà ở liền kề	LK6.26	112,0	1	75,0		
7	Nhà ở liền kề	LK7	3.104,0	26	75,0	5	
7.1	Nhà ở liền kề	LK7.1	120,0	1	75,0		
7.2	Nhà ở liền kề	LK7.2	120,0	1	75,0		
7.3	Nhà ở liền kề	LK7.3	120,0	1	75,0		
7.4	Nhà ở liền kề	LK7.4	120,0	1	75,0		
7.5	Nhà ở liền kề	LK7.5	120,0	1	75,0		
7.6	Nhà ở liền kề	LK7.6	120,0	1	75,0		
7.7	Nhà ở liền kề	LK7.7	120,0	1	75,0		
7.8	Nhà ở liền kề	LK7.8	120,0	1	75,0		
7.9	Nhà ở liền kề	LK7.9	120,0	1	75,0		
7.10	Nhà ở liền kề	LK7.10	120,0	1	75,0		
7.11	Nhà ở liền kề	LK7.11	120,0	1	75,0		
7.12	Nhà ở liền kề	LK7.12	120,0	1	75,0		
7.13	Nhà ở liền kề	LK7.13	112,0	1	75,0		
7.14	Nhà ở liền kề	LK7.14	120,0	1	75,0		
7.15	Nhà ở liền kề	LK7.15	120,0	1	75,0		
7.16	Nhà ở liền kề	LK7.16	120,0	1	75,0		
7.17	Nhà ở liền kề	LK7.17	120,0	1	75,0		
7.18	Nhà ở liền kề	LK7.18	120,0	1	75,0		
7.19	Nhà ở liền kề	LK7.19	120,0	1	75,0		
7.20	Nhà ở liền kề	LK7.20	120,0	1	75,0		
7.21	Nhà ở liền kề	LK7.21	120,0	1	75,0		
7.22	Nhà ở liền kề	LK7.22	120,0	1	75,0		
7.23	Nhà ở liền kề	LK7.23	120,0	1	75,0		
7.24	Nhà ở liền kề	LK7.24	120,0	1	75,0		
7.25	Nhà ở liền kề	LK7.25	120,0	1	75,0		
7.26	Nhà ở liền kề	LK7.26	112,0	1	75,0		
8	Nhà ở liền kề	LK8	3.104,0	26	75,0	5	
8.1	Nhà ở liền kề	LK8.1	120,0	1	75,0		
8.2	Nhà ở liền kề	LK8.2	120,0	1	75,0		
8.3	Nhà ở liền kề	LK8.3	120,0	1	75,0		
8.4	Nhà ở liền kề	LK8.4	120,0	1	75,0		
8.5	Nhà ở liền kề	LK8.5	120,0	1	75,0		
8.6	Nhà ở liền kề	LK8.6	120,0	1	75,0		
8.7	Nhà ở liền kề	LK8.7	120,0	1	75,0		
8.8	Nhà ở liền kề	LK8.8	120,0	1	75,0		
8.9	Nhà ở liền kề	LK8.9	120,0	1	75,0		
8.10	Nhà ở liền kề	LK8.10	120,0	1	75,0		

STT	Loại đất	Tên lô	Diện tích	Số lô	Mởxd tối đa	Tầng cao XD	Tỷ lệ
			(m ²)	lô	%	tầng	(%)
8.11	Nhà ở liền kề	LK8.11	120,0	1	75,0		
8.12	Nhà ở liền kề	LK8.12	120,0	1	75,0		
8.13	Nhà ở liền kề	LK8.13	112,0	1	75,0		
8.14	Nhà ở liền kề	LK8.14	120,0	1	75,0		
8.15	Nhà ở liền kề	LK8.15	120,0	1	75,0		
8.16	Nhà ở liền kề	LK8.16	120,0	1	75,0		
8.17	Nhà ở liền kề	LK8.17	120,0	1	75,0		
8.18	Nhà ở liền kề	LK8.18	120,0	1	75,0		
8.19	Nhà ở liền kề	LK8.19	120,0	1	75,0		
8.20	Nhà ở liền kề	LK8.20	120,0	1	75,0		
8.21	Nhà ở liền kề	LK8.21	120,0	1	75,0		
8.22	Nhà ở liền kề	LK8.22	120,0	1	75,0		
8.23	Nhà ở liền kề	LK8.23	120,0	1	75,0		
8.24	Nhà ở liền kề	LK8.24	120,0	1	75,0		
8.25	Nhà ở liền kề	LK8.25	120,0	1	75,0		
8.26	Nhà ở liền kề	LK8.26	112,0	1	75,0		
9	Nhà ở liền kề	LK9	2.864,0	24	75,0	5	
9.1	Nhà ở liền kề	LK9.1	112,0	1	75,0		
9.2	Nhà ở liền kề	LK9.2	120,0	1	75,0		
9.3	Nhà ở liền kề	LK9.3	120,0	1	75,0		
9.4	Nhà ở liền kề	LK9.4	120,0	1	75,0		
9.5	Nhà ở liền kề	LK9.5	120,0	1	75,0		
9.6	Nhà ở liền kề	LK9.6	120,0	1	75,0		
9.7	Nhà ở liền kề	LK9.7	120,0	1	75,0		
9.8	Nhà ở liền kề	LK9.8	120,0	1	75,0		
9.9	Nhà ở liền kề	LK9.9	120,0	1	75,0		
9.10	Nhà ở liền kề	LK9.10	120,0	1	75,0		
9.11	Nhà ở liền kề	LK9.11	120,0	1	75,0		
9.12	Nhà ở liền kề	LK9.12	120,0	1	75,0		
9.13	Nhà ở liền kề	LK9.13	112,0	1	75,0		
9.14	Nhà ở liền kề	LK9.14	120,0	1	75,0		
9.15	Nhà ở liền kề	LK9.15	120,0	1	75,0		
9.16	Nhà ở liền kề	LK9.16	120,0	1	75,0		
9.17	Nhà ở liền kề	LK9.17	120,0	1	75,0		
9.18	Nhà ở liền kề	LK9.18	120,0	1	75,0		
9.19	Nhà ở liền kề	LK9.19	120,0	1	75,0		
9.20	Nhà ở liền kề	LK9.20	120,0	1	75,0		
9.21	Nhà ở liền kề	LK9.21	120,0	1	75,0		
9.22	Nhà ở liền kề	LK9.22	120,0	1	75,0		

STT	Loại đất	Tên lô	Diện tích	Số lô	Mđxd tối đa	Tầng cao XD	Tỷ lệ
			(m ²)	lô	%	tầng	(%)
9.23	Nhà ở liền kề	LK9.23	120,0	1	75,0		
9.24	Nhà ở liền kề	LK9.24	120,0	1	75,0		
10	Nhà ở liền kề	LK10	2.864,0	24	75,0	5	
10.1	Nhà ở liền kề	LK10.1	112,0	1	75,0		
10.2	Nhà ở liền kề	LK10.2	120,0	1	75,0		
10.3	Nhà ở liền kề	LK10.3	120,0	1	75,0		
10.4	Nhà ở liền kề	LK10.4	120,0	1	75,0		
10.5	Nhà ở liền kề	LK10.5	120,0	1	75,0		
10.6	Nhà ở liền kề	LK10.6	120,0	1	75,0		
10.7	Nhà ở liền kề	LK10.7	120,0	1	75,0		
10.8	Nhà ở liền kề	LK10.8	120,0	1	75,0		
10.9	Nhà ở liền kề	LK10.9	120,0	1	75,0		
10.10	Nhà ở liền kề	LK10.10	120,0	1	75,0		
10.11	Nhà ở liền kề	LK10.11	120,0	1	75,0		
10.12	Nhà ở liền kề	LK10.12	120,0	1	75,0		
10.13	Nhà ở liền kề	LK10.13	112,0	1	75,0		
10.14	Nhà ở liền kề	LK10.14	120,0	1	75,0		
10.15	Nhà ở liền kề	LK10.15	120,0	1	75,0		
10.16	Nhà ở liền kề	LK10.16	120,0	1	75,0		
10.17	Nhà ở liền kề	LK10.17	120,0	1	75,0		
10.18	Nhà ở liền kề	LK10.18	120,0	1	75,0		
10.19	Nhà ở liền kề	LK10.19	120,0	1	75,0		
10.20	Nhà ở liền kề	LK10.20	120,0	1	75,0		
10.21	Nhà ở liền kề	LK10.21	120,0	1	75,0		
10.22	Nhà ở liền kề	LK10.22	120,0	1	75,0		
10.23	Nhà ở liền kề	LK10.23	120,0	1	75,0		
10.24	Nhà ở liền kề	LK10.24	120,0	1	75,0		
11	Nhà ở liền kề	LK11	2.864,0	24	75,0	5	
11.1	Nhà ở liền kề	LK11.1	112,0	1	75,0		
11.2	Nhà ở liền kề	LK11.2	120,0	1	75,0		
11.3	Nhà ở liền kề	LK11.3	120,0	1	75,0		
11.4	Nhà ở liền kề	LK11.4	120,0	1	75,0		
11.5	Nhà ở liền kề	LK11.5	120,0	1	75,0		
11.6	Nhà ở liền kề	LK11.6	120,0	1	75,0		
11.7	Nhà ở liền kề	LK11.7	120,0	1	75,0		
11.8	Nhà ở liền kề	LK11.8	120,0	1	75,0		
11.9	Nhà ở liền kề	LK11.9	120,0	1	75,0		
11.10	Nhà ở liền kề	LK11.10	120,0	1	75,0		
11.11	Nhà ở liền kề	LK11.11	120,0	1	75,0		

STT	Loại đất	Tên lô	Diện tích	Số lô	Mđxd tối đa	Tầng cao XD	Tỷ lệ
			(m ²)	lô	%	tầng	(%)
11.12	Nhà ở liền kề	LK11.12	120,0	1	75,0		
11.13	Nhà ở liền kề	LK11.13	112,0	1	75,0		
11.14	Nhà ở liền kề	LK11.14	120,0	1	75,0		
11.15	Nhà ở liền kề	LK11.15	120,0	1	75,0		
11.16	Nhà ở liền kề	LK11.16	120,0	1	75,0		
11.17	Nhà ở liền kề	LK11.17	120,0	1	75,0		
11.18	Nhà ở liền kề	LK11.18	120,0	1	75,0		
11.19	Nhà ở liền kề	LK11.19	120,0	1	75,0		
11.20	Nhà ở liền kề	LK11.20	120,0	1	75,0		
11.21	Nhà ở liền kề	LK11.21	120,0	1	75,0		
11.22	Nhà ở liền kề	LK11.22	120,0	1	75,0		
11.23	Nhà ở liền kề	LK11.23	120,0	1	75,0		
11.24	Nhà ở liền kề	LK11.24	120,0	1	75,0		
12	Nhà ở liền kề	LK12	2.864,0	24	75,0	5	
12.1	Nhà ở liền kề	LK12.1	112,0	1	75,0		
12.2	Nhà ở liền kề	LK12.2	120,0	1	75,0		
12.3	Nhà ở liền kề	LK12.3	120,0	1	75,0		
12.4	Nhà ở liền kề	LK12.4	120,0	1	75,0		
12.5	Nhà ở liền kề	LK12.5	120,0	1	75,0		
12.6	Nhà ở liền kề	LK12.6	120,0	1	75,0		
12.7	Nhà ở liền kề	LK12.7	120,0	1	75,0		
12.8	Nhà ở liền kề	LK12.8	120,0	1	75,0		
12.9	Nhà ở liền kề	LK12.9	120,0	1	75,0		
12.10	Nhà ở liền kề	LK12.10	120,0	1	75,0		
12.11	Nhà ở liền kề	LK12.11	120,0	1	75,0		
12.12	Nhà ở liền kề	LK12.12	120,0	1	75,0		
12.13	Nhà ở liền kề	LK12.13	112,0	1	75,0		
12.14	Nhà ở liền kề	LK12.14	120,0	1	75,0		
12.15	Nhà ở liền kề	LK12.15	120,0	1	75,0		
12.16	Nhà ở liền kề	LK12.16	120,0	1	75,0		
12.17	Nhà ở liền kề	LK12.17	120,0	1	75,0		
12.18	Nhà ở liền kề	LK12.18	120,0	1	75,0		
12.19	Nhà ở liền kề	LK12.19	120,0	1	75,0		
12.20	Nhà ở liền kề	LK12.20	120,0	1	75,0		
12.21	Nhà ở liền kề	LK12.21	120,0	1	75,0		
12.22	Nhà ở liền kề	LK12.22	120,0	1	75,0		
12.23	Nhà ở liền kề	LK12.23	120,0	1	75,0		
12.24	Nhà ở liền kề	LK12.24	120,0	1	75,0		
13	Nhà ở liền kề	LK13	2.880,0	24	75,0	5	

STT	Loại đất	Tên lô	Diện tích	Số lô	Mđxd tối đa	Tầng cao XD	Tỷ lệ
			(m ²)	lô	%	tầng	(%)
13.1	Nhà ở liền kề	LK13.1	120,0	1	75,0		
13.2	Nhà ở liền kề	LK13.2	120,0	1	75,0		
13.3	Nhà ở liền kề	LK13.3	120,0	1	75,0		
13.4	Nhà ở liền kề	LK13.4	120,0	1	75,0		
13.5	Nhà ở liền kề	LK13.5	120,0	1	75,0		
13.6	Nhà ở liền kề	LK13.6	120,0	1	75,0		
13.7	Nhà ở liền kề	LK13.7	120,0	1	75,0		
13.8	Nhà ở liền kề	LK13.8	120,0	1	75,0		
13.9	Nhà ở liền kề	LK13.9	120,0	1	75,0		
13.10	Nhà ở liền kề	LK13.10	120,0	1	75,0		
13.11	Nhà ở liền kề	LK13.11	120,0	1	75,0		
13.12	Nhà ở liền kề	LK13.12	120,0	1	75,0		
13.13	Nhà ở liền kề	LK13.13	120,0	1	75,0		
13.14	Nhà ở liền kề	LK13.14	120,0	1	75,0		
13.15	Nhà ở liền kề	LK13.15	120,0	1	75,0		
13.16	Nhà ở liền kề	LK13.16	120,0	1	75,0		
13.17	Nhà ở liền kề	LK13.17	120,0	1	75,0		
13.18	Nhà ở liền kề	LK13.18	120,0	1	75,0		
13.19	Nhà ở liền kề	LK13.19	120,0	1	75,0		
13.20	Nhà ở liền kề	LK13.20	120,0	1	75,0		
13.21	Nhà ở liền kề	LK13.21	120,0	1	75,0		
13.22	Nhà ở liền kề	LK13.22	120,0	1	75,0		
13.23	Nhà ở liền kề	LK13.23	120,0	1	75,0		
13.24	Nhà ở liền kề	LK13.24	120,0	1	75,0		
14	Nhà ở liền kề	LK14	2.880,0	24	75,0	5	
14.1	Nhà ở liền kề	LK14.1	120,0	1	75,0		
14.2	Nhà ở liền kề	LK14.2	120,0	1	75,0		
14.3	Nhà ở liền kề	LK14.3	120,0	1	75,0		
14.4	Nhà ở liền kề	LK14.4	120,0	1	75,0		
14.5	Nhà ở liền kề	LK14.5	120,0	1	75,0		
14.6	Nhà ở liền kề	LK14.6	120,0	1	75,0		
14.7	Nhà ở liền kề	LK14.7	120,0	1	75,0		
14.8	Nhà ở liền kề	LK14.8	120,0	1	75,0		
14.9	Nhà ở liền kề	LK14.9	120,0	1	75,0		
14.10	Nhà ở liền kề	LK14.10	120,0	1	75,0		
14.11	Nhà ở liền kề	LK14.11	120,0	1	75,0		
14.12	Nhà ở liền kề	LK14.12	120,0	1	75,0		
14.13	Nhà ở liền kề	LK14.13	120,0	1	75,0		
14.14	Nhà ở liền kề	LK14.14	120,0	1	75,0		

STT	Loại đất	Tên lô	Diện tích	Số lô	Mđxd tối đa	Tầng cao XD	Tỷ lệ
			(m ²)	lô	%	tầng	(%)
14.15	Nhà ở liền kề	LK14.15	120,0	1	75,0		
14.16	Nhà ở liền kề	LK14.16	120,0	1	75,0		
14.17	Nhà ở liền kề	LK14.17	120,0	1	75,0		
14.18	Nhà ở liền kề	LK14.18	120,0	1	75,0		
14.19	Nhà ở liền kề	LK14.19	120,0	1	75,0		
14.20	Nhà ở liền kề	LK14.20	120,0	1	75,0		
14.21	Nhà ở liền kề	LK14.21	120,0	1	75,0		
14.22	Nhà ở liền kề	LK14.22	120,0	1	75,0		
14.23	Nhà ở liền kề	LK14.23	120,0	1	75,0		
14.24	Nhà ở liền kề	LK14.24	120,0	1	75,0		
15	Nhà ở liền kề	LK15	2.880,0	24	75,0	5	
15.1	Nhà ở liền kề	LK15.1	120,0	1	75,0		
15.2	Nhà ở liền kề	LK15.2	120,0	1	75,0		
15.3	Nhà ở liền kề	LK15.3	120,0	1	75,0		
15.4	Nhà ở liền kề	LK15.4	120,0	1	75,0		
15.5	Nhà ở liền kề	LK15.5	120,0	1	75,0		
15.6	Nhà ở liền kề	LK15.6	120,0	1	75,0		
15.7	Nhà ở liền kề	LK15.7	120,0	1	75,0		
15.8	Nhà ở liền kề	LK15.8	120,0	1	75,0		
15.9	Nhà ở liền kề	LK15.9	120,0	1	75,0		
15.10	Nhà ở liền kề	LK15.10	120,0	1	75,0		
15.11	Nhà ở liền kề	LK15.11	120,0	1	75,0		
15.12	Nhà ở liền kề	LK15.12	120,0	1	75,0		
15.13	Nhà ở liền kề	LK15.13	120,0	1	75,0		
15.14	Nhà ở liền kề	LK15.14	120,0	1	75,0		
15.15	Nhà ở liền kề	LK15.15	120,0	1	75,0		
15.16	Nhà ở liền kề	LK15.16	120,0	1	75,0		
15.17	Nhà ở liền kề	LK15.17	120,0	1	75,0		
15.18	Nhà ở liền kề	LK15.18	120,0	1	75,0		
15.19	Nhà ở liền kề	LK15.19	120,0	1	75,0		
15.20	Nhà ở liền kề	LK15.20	120,0	1	75,0		
15.21	Nhà ở liền kề	LK15.21	120,0	1	75,0		
15.22	Nhà ở liền kề	LK15.22	120,0	1	75,0		
15.23	Nhà ở liền kề	LK15.23	120,0	1	75,0		
15.24	Nhà ở liền kề	LK15.24	120,0	1	75,0		
16	Nhà ở liền kề	LK16	2.880,0	24	75,0	5	
16.1	Nhà ở liền kề	LK16.1	120,0	1	75,0		
16.2	Nhà ở liền kề	LK16.2	120,0	1	75,0		
16.3	Nhà ở liền kề	LK16.3	120,0	1	75,0		

STT	Loại đất	Tên lô	Diện tích	Số lô	Mđxd tối đa	Tầng cao XD	Tỷ lệ
			(m ²)	lô	%	tầng	(%)
16.4	Nhà ở liền kề	LK16.4	120,0	1	75,0		
16.5	Nhà ở liền kề	LK16.5	120,0	1	75,0		
16.6	Nhà ở liền kề	LK16.6	120,0	1	75,0		
16.7	Nhà ở liền kề	LK16.7	120,0	1	75,0		
16.8	Nhà ở liền kề	LK16.8	120,0	1	75,0		
16.9	Nhà ở liền kề	LK16.9	120,0	1	75,0		
16.10	Nhà ở liền kề	LK16.10	120,0	1	75,0		
16.11	Nhà ở liền kề	LK16.11	120,0	1	75,0		
16.12	Nhà ở liền kề	LK16.12	120,0	1	75,0		
16.13	Nhà ở liền kề	LK16.13	120,0	1	75,0		
16.14	Nhà ở liền kề	LK16.14	120,0	1	75,0		
16.15	Nhà ở liền kề	LK16.15	120,0	1	75,0		
16.16	Nhà ở liền kề	LK16.16	120,0	1	75,0		
16.17	Nhà ở liền kề	LK16.17	120,0	1	75,0		
16.18	Nhà ở liền kề	LK16.18	120,0	1	75,0		
16.19	Nhà ở liền kề	LK16.19	120,0	1	75,0		
16.20	Nhà ở liền kề	LK16.20	120,0	1	75,0		
16.21	Nhà ở liền kề	LK16.21	120,0	1	75,0		
16.22	Nhà ở liền kề	LK16.22	120,0	1	75,0		
16.23	Nhà ở liền kề	LK16.23	120,0	1	75,0		
16.24	Nhà ở liền kề	LK16.24	120,0	1	75,0		
17	Nhà ở liền kề	LK17	1.880,2	16	75,0	5	
17.1	Nhà ở liền kề	LK17.1	120,0	1	75,0		
17.2	Nhà ở liền kề	LK17.2	120,0	1	75,0		
17.3	Nhà ở liền kề	LK17.3	120,0	1	75,0		
17.4	Nhà ở liền kề	LK17.4	120,0	1	75,0		
17.5	Nhà ở liền kề	LK17.5	120,0	1	75,0		
17.6	Nhà ở liền kề	LK17.6	120,0	1	75,0		
17.7	Nhà ở liền kề	LK17.7	97,7	1	75,0		
17.8	Nhà ở liền kề	LK17.8	108,1	1	75,0		
17.9	Nhà ở liền kề	LK17.9	111,0	1	75,0		
17.10	Nhà ở liền kề	LK17.10	113,5	1	75,0		
17.11	Nhà ở liền kề	LK17.11	116,3	1	75,0		
17.12	Nhà ở liền kề	LK17.12	119,0	1	75,0		
17.13	Nhà ở liền kề	LK17.13	121,6	1	75,0		
17.14	Nhà ở liền kề	LK17.14	124,2	1	75,0		
17.15	Nhà ở liền kề	LK17.15	127,1	1	75,0		
17.16	Nhà ở liền kề	LK17.16	121,7	1	75,0		
18	Nhà ở liền kề	LK18	2.236,9	18	75,0	5	

STT	Loại đất	Tên lô	Diện tích	Số lô	Mđxd tối đa	Tầng cao XD	Tỷ lệ
			(m ²)	lô	%	tầng	(%)
18.1	Nhà ở liền kề	LK18.1	120,0	1	75,0		
18.2	Nhà ở liền kề	LK18.2	120,0	1	75,0		
18.3	Nhà ở liền kề	LK18.3	120,0	1	75,0		
18.4	Nhà ở liền kề	LK18.4	120,0	1	75,0		
18.5	Nhà ở liền kề	LK18.5	120,0	1	75,0		
18.6	Nhà ở liền kề	LK18.6	120,0	1	75,0		
18.7	Nhà ở liền kề	LK18.7	120,0	1	75,0		
18.8	Nhà ở liền kề	LK18.8	120,0	1	75,0		
18.9	Nhà ở liền kề	LK18.9	106,1	1	75,0		
18.10	Nhà ở liền kề	LK18.10	120,6	1	75,0		
18.11	Nhà ở liền kề	LK18.11	123,6	1	75,0		
18.12	Nhà ở liền kề	LK18.12	126,0	1	75,0		
18.13	Nhà ở liền kề	LK18.13	128,7	1	75,0		
18.14	Nhà ở liền kề	LK18.14	131,5	1	75,0		
18.15	Nhà ở liền kề	LK18.15	134,0	1	75,0		
18.16	Nhà ở liền kề	LK18.16	136,8	1	75,0		
18.17	Nhà ở liền kề	LK18.17	139,6	1	75,0		
18.18	Nhà ở liền kề	LK18.18	130,0	1	75,0		
19	Nhà ở liền kề	LK19	2.652,9	22	75,0	5	
19.1	Nhà ở liền kề	LK19.1	120,0	1	75,0		
19.2	Nhà ở liền kề	LK19.2	120,0	1	75,0		
19.3	Nhà ở liền kề	LK19.3	120,0	1	75,0		
19.4	Nhà ở liền kề	LK19.4	120,0	1	75,0		
19.5	Nhà ở liền kề	LK19.5	120,0	1	75,0		
19.6	Nhà ở liền kề	LK19.6	120,0	1	75,0		
19.7	Nhà ở liền kề	LK19.7	120,0	1	75,0		
19.8	Nhà ở liền kề	LK19.8	120,0	1	75,0		
19.9	Nhà ở liền kề	LK19.9	120,0	1	75,0		
19.10	Nhà ở liền kề	LK19.10	120,0	1	75,0		
19.11	Nhà ở liền kề	LK19.11	120,0	1	75,0		
19.12	Nhà ở liền kề	LK19.12	120,0	1	75,0		
19.13	Nhà ở liền kề	LK19.13	102,9	1	75,0		
19.14	Nhà ở liền kề	LK19.14	113,6	1	75,0		
19.15	Nhà ở liền kề	LK19.15	116,2	1	75,0		
19.16	Nhà ở liền kề	LK19.16	118,8	1	75,0		
19.17	Nhà ở liền kề	LK19.17	121,6	1	75,0		
19.18	Nhà ở liền kề	LK19.18	124,2	1	75,0		
19.19	Nhà ở liền kề	LK19.19	126,8	1	75,0		
19.20	Nhà ở liền kề	LK19.20	129,6	1	75,0		

STT	Loại đất	Tên lô	Diện tích	Số lô	Mđxd tối đa	Tầng cao XD	Tỷ lệ
			(m ²)	lô	%	tầng	(%)
19.21	Nhà ở liền kề	LK19.21	132,2	1	75,0		
19.22	Nhà ở liền kề	LK19.22	127,0	1	75,0		
20	Nhà ở liền kề	LK20	3.007,4	26	75	5	
20.1	Nhà ở liền kề	LK20.1	120,0	1	75,0		
20.2	Nhà ở liền kề	LK20.2	120,0	1	75,0		
20.3	Nhà ở liền kề	LK20.3	120,0	1	75,0		
20.4	Nhà ở liền kề	LK20.4	120,0	1	75,0		
20.5	Nhà ở liền kề	LK20.5	120,0	1	75,0		
20.6	Nhà ở liền kề	LK20.6	120,0	1	75,0		
20.7	Nhà ở liền kề	LK20.7	120,0	1	75,0		
20.8	Nhà ở liền kề	LK20.8	120,0	1	75,0		
20.9	Nhà ở liền kề	LK20.9	120,0	1	75,0		
20.10	Nhà ở liền kề	LK20.10	120,0	1	75,0		
20.11	Nhà ở liền kề	LK20.11	120,0	1	75,0		
20.12	Nhà ở liền kề	LK20.12	120,0	1	75,0		
20.13	Nhà ở liền kề	LK20.13	120,0	1	75,0		
20.14	Nhà ở liền kề	LK20.14	120,0	1	75,0		
20.15	Nhà ở liền kề	LK20.15	120,0	1	75,0		
20.16	Nhà ở liền kề	LK20.16	120,0	1	75,0		
20.17	Nhà ở liền kề	LK20.17	90,3	1	75,0		
20.18	Nhà ở liền kề	LK20.18	101,0	1	75,0		
20.19	Nhà ở liền kề	LK20.19	103,6	1	75,0		
20.20	Nhà ở liền kề	LK20.20	106,3	1	75,0		
20.21	Nhà ở liền kề	LK20.21	109,0	1	75,0		
20.22	Nhà ở liền kề	LK20.22	111,6	1	75,0		
20.23	Nhà ở liền kề	LK20.23	114,3	1	75,0		
20.24	Nhà ở liền kề	LK20.24	117,1	1	75,0		
20.25	Nhà ở liền kề	LK20.25	119,6	1	75,0		
20.26	Nhà ở liền kề	LK20.26	114,6	1	75,0		
21	Nhà ở liền kề	LK21	1.006,0	7	75	5	
21.1	Nhà ở liền kề	LK21.1	185,4	1	70,0		
21.2	Nhà ở liền kề	LK21.2	124,2	1	75,0		
21.3	Nhà ở liền kề	LK21.3	126,7	1	75,0		
21.4	Nhà ở liền kề	LK21.4	129,4	1	75,0		
21.5	Nhà ở liền kề	LK21.5	132,2	1	75,0		
21.6	Nhà ở liền kề	LK21.6	134,8	1	75,0		
21.7	Nhà ở liền kề	LK21.7	173,3	1	75,0		
II	NHÀ Ở BIỆT THỰ		19.864,9	78	65,00	4	8,53
1	Nhà ở biệt thự	BT1	3.104,0	12	65,0	4	

STT	Loại đất	Tên lô	Diện tích	Số lô	Mđxd tối đa	Tầng cao XD	Tỷ lệ
			(m ²)	lô	%	tầng	(%)
1.1	Nhà ở biệt thự	BT1.1	240,0	1	65,0		
1.2	Nhà ở biệt thự	BT1.2	240,0	1	65,0		
1.3	Nhà ở biệt thự	BT1.3	240,0	1	65,0		
1.4	Nhà ở biệt thự	BT1.4	240,0	1	65,0		
1.5	Nhà ở biệt thự	BT1.5	240,0	1	65,0		
1.6	Nhà ở biệt thự	BT1.6	352,0	1	50,0		
1.7	Nhà ở biệt thự	BT1.7	240,0	1	65,0		
1.8	Nhà ở biệt thự	BT1.8	240,0	1	65,0		
1.9	Nhà ở biệt thự	BT1.9	240,0	1	65,0		
1.10	Nhà ở biệt thự	BT1.10	240,0	1	65,0		
1.11	Nhà ở biệt thự	BT1.11	240,0	1	65,0		
1.12	Nhà ở biệt thự	BT1.12	352,0	1	50,0		
2	Nhà ở biệt thự	BT2	1.680,0	6	65,0	4	
2.1	Nhà ở biệt thự	BT2.1	240,0	1	65,0		
2.2	Nhà ở biệt thự	BT2.2	240,0	1	65,0		
2.3	Nhà ở biệt thự	BT2.3	360,0	1	50,0		
2.4	Nhà ở biệt thự	BT2.4	240,0	1	65,0		
2.5	Nhà ở biệt thự	BT2.5	240,0	1	65,0		
2.6	Nhà ở biệt thự	BT2.6	360,0	1	50,0		
3	Nhà ở biệt thự	BT3	1.680,0	6	65,0	4	
3.1	Nhà ở biệt thự	BT3.1	240,0	1	65,0		
3.2	Nhà ở biệt thự	BT3.2	240,0	1	65,0		
3.3	Nhà ở biệt thự	BT3.3	360,0	1	50,0		
3.4	Nhà ở biệt thự	BT3.4	240,0	1	65,0		
3.5	Nhà ở biệt thự	BT3.5	240,0	1	65,0		
3.6	Nhà ở biệt thự	BT3.6	360,0	1	50,0		
4	Nhà ở biệt thự	BT4	3.106,6	12	65,0	4	
4.1	Nhà ở biệt thự	BT4.1	240,0	1	65,0		
4.2	Nhà ở biệt thự	BT4.2	240,0	1	65,0		
4.3	Nhà ở biệt thự	BT4.3	240,0	1	65,0		
4.4	Nhà ở biệt thự	BT4.4	240,0	1	65,0		
4.5	Nhà ở biệt thự	BT4.5	240,0	1	65,0		
4.6	Nhà ở biệt thự	BT4.6	352,0	1	50,0		
4.7	Nhà ở biệt thự	BT4.7	240,0	1	65,0		
4.8	Nhà ở biệt thự	BT4.8	240,0	1	65,0		
4.9	Nhà ở biệt thự	BT4.9	240,0	1	65,0		
4.10	Nhà ở biệt thự	BT4.10	240,0	1	65,0		
4.11	Nhà ở biệt thự	BT4.11	240,0	1	65,0		
4.12	Nhà ở biệt thự	BT4.12	354,6	1	50,0		

STT	Loại đất	Tên lô	Diện tích	Số lô	Mđxd tối đa	Tầng cao XD	Tỷ lệ
			(m ²)	lô	%	tầng	(%)
5	Nhà ở biệt thự	BT5	2.864,0	12	65,0	4	
5.1	Nhà ở biệt thự	BT5.1	232,0	1	65,0		
5.2	Nhà ở biệt thự	BT5.2	240,0	1	65,0		
5.3	Nhà ở biệt thự	BT5.3	240,0	1	65,0		
5.4	Nhà ở biệt thự	BT5.4	240,0	1	65,0		
5.5	Nhà ở biệt thự	BT5.5	240,0	1	65,0		
5.6	Nhà ở biệt thự	BT5.6	240,0	1	65,0		
5.7	Nhà ở biệt thự	BT5.7	232,0	1	65,0		
5.8	Nhà ở biệt thự	BT5.8	240,0	1	65,0		
5.9	Nhà ở biệt thự	BT5.9	240,0	1	65,0		
5.10	Nhà ở biệt thự	BT5.10	240,0	1	65,0		
5.11	Nhà ở biệt thự	BT5.11	240,0	1	65,0		
5.12	Nhà ở biệt thự	BT5.12	240,0	1	65,0		
6	Nhà ở biệt thự	BT6	1.440,0	6	65,0	4	
6.1	Nhà ở biệt thự	BT6.1	240,0	1	65,0		
6.2	Nhà ở biệt thự	BT6.2	240,0	1	65,0		
6.3	Nhà ở biệt thự	BT6.3	240,0	1	65,0		
6.4	Nhà ở biệt thự	BT6.4	240,0	1	65,0		
6.5	Nhà ở biệt thự	BT6.5	240,0	1	65,0		
6.6	Nhà ở biệt thự	BT6.6	240,0	1	65,0		
7	Nhà ở biệt thự	BT7	1.440,0	6	65,0	4	
7.1	Nhà ở biệt thự	BT7.1	240,0	1	65,0		
7.2	Nhà ở biệt thự	BT7.2	240,0	1	65,0		
7.3	Nhà ở biệt thự	BT7.3	240,0	1	65,0		
7.4	Nhà ở biệt thự	BT7.4	240,0	1	65,0		
7.5	Nhà ở biệt thự	BT7.5	240,0	1	65,0		
7.6	Nhà ở biệt thự	BT7.6	240,0	1	65,0		
8	Nhà ở biệt thự	BT8	2.864,0	12	65,0	4	
8.1	Nhà ở biệt thự	BT8.1	232,0	1	65,0		
8.2	Nhà ở biệt thự	BT8.2	240,0	1	65,0		
8.3	Nhà ở biệt thự	BT8.3	240,0	1	65,0		
8.4	Nhà ở biệt thự	BT8.4	240,0	1	65,0		
8.5	Nhà ở biệt thự	BT8.5	240,0	1	65,0		
8.6	Nhà ở biệt thự	BT8.6	240,0	1	65,0		
8.7	Nhà ở biệt thự	BT8.7	232,0	1	65,0		
8.8	Nhà ở biệt thự	BT8.8	240,0	1	65,0		
8.9	Nhà ở biệt thự	BT8.9	240,0	1	65,0		
8.10	Nhà ở biệt thự	BT8.10	240,0	1	65,0		
8.11	Nhà ở biệt thự	BT8.11	240,0	1	65,0		

STT	Loại đất	Tên lô	Diện tích	Số lô	Mđxd tối đa	Tầng cao XD	Tỷ lệ
			(m ²)	lô	%	tầng	(%)
8.12	Nhà ở biệt thự	BT8.12	240,0	1	65,0		
9	Nhà ở biệt thự	BT9	1.686,3	6	65,0	4	
9.1	Nhà ở biệt thự	BT9.1	267,4	1	60,0		
9.2	Nhà ở biệt thự	BT9.2	246,0	1	65,0		
9.3	Nhà ở biệt thự	BT9.3	251,3	1	60,0		
9.4	Nhà ở biệt thự	BT9.4	265,7	1	60,0		
9.5	Nhà ở biệt thự	BT9.5	295,2	1	60,0		
9.6	Nhà ở biệt thự	BT9.6	360,7	1	50,0		
III	NHÀ Ở XÃ HỘI		20.213,7	2	40,00	10	8,68
1	Nhà ở xã hội	XH1	11.195,3	1	40,0	10	
2	Nhà ở xã hội	XH2	9.018,4	1	40,0	10	
VI	Thương mại		20.466,7	4	60	10	8,78
1	Thương mại	TM1	5.125,7	1	60,0	10	
2	Thương mại	TM2	3.477,8	1	60,0	10	
3	Thương mại	TM3	6.636,4	1	60,0	10	
4	Thương mại	TM4	5.226,8	1	60,0	10	
V	Trường mẫu giáo	TH-MG	5.022,5	1	40,0	3	2,16
VI	Hạ tầng kỹ thuật		3.707,7	2	40,0	2	1,58
1	Trạm xử lý nước thải	HT	769,7	1	40,0	2	
2	Lối thoát hiểm		2.938,0	1	-	-	
VII	Đất cây xanh		16.671,6	12			7,16
VII.1	Công viên cây xanh		9.822,7	8	5,0		4,22
1	CV cây xanh	CX1	1.474,5	1	5,0	1	
2	CV cây xanh	CX2	1.474,7	1	5,0	1	
3	CV cây xanh	CX3	1.330,7	1	5,0	1	
4	CV cây xanh	CX4	1.330,8	1	5,0	1	
5	CV cây xanh	CX5	1.330,5	1	5,0	1	
6	CV cây xanh	CX6	1.330,6	1	5,0	1	
7	CV cây xanh	CX7	759,4	1	5,0	1	
8	CV cây xanh	CX8	791,5	1	5,0	1	
VII.1	Cây xanh cách ly		6.848,9	4	-	-	2,94
1	Cx cách ly	CXCL3	4.323,7	1	-	-	
2	CX cách ly	CXCL4	1.586,9	1	-	-	
3	CX cách ly	CXCL5	89,2	1	-	-	
3	CX cách ly	CXCL6	849,1	1	-	-	
VIII	Giao thông		89.420,0				38,38
	Tổng cộng		232.998,5				100,00

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN CHƠN THÀNH**

Số: 903/QĐ-UBND

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

Chơn Thành, ngày 24 tháng 6 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dân cư Minh Hưng III, xã Minh Hưng, huyện Chơn Thành**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;

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

Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng ban hành kèm theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Xây dựng (QCXDVN 01:2008);

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 26/6/2016 Của Bộ Xây dựng về việc quy định hệ thống kí hiệu bản vẽ trong hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Thông tư số 02/2017/TT-BXD ngày 01/3/2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Thực hiện Công văn số 3169/UBND –KT ngày 29/10/2019 của UBND tỉnh về việc triển khai kế hoạch bán đấu giá quyền sử dụng một số khu đất công trong năm 2020;

Căn cứ Thông báo số 240/TB-UBND ngày 11/05/2020 của UBND tỉnh về việc xem xét đồ án quy hoạch chi tiết các khu dân cư phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất;

Xét đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 108/TTr-KT&HT ngày 24/4/2020,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Minh Hưng III, xã Minh Hưng, huyện Chơn Thành, với các nội dung sau:

1. Tên đồ án: Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Minh Hưng III, xã Minh Hưng, huyện Chơn Thành.

2. Chủ đầu tư: Sở Xây dựng

3. Phạm vi ranh giới và quy mô diện tích:

a) Phạm vi ranh giới:

- Vị trí: Khu đất quy hoạch nằm trên địa bàn xã Minh Hưng, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.

- Khu đất có tứ cận giáp ranh như sau:

+ Phía Bắc: Giáp đường Minh Hưng - Đồng Nơ (ĐT-752B).

+ Phía Nam: Giáp đất Công ty Cổ phần chế biến gỗ Thuận An.

+ Phía Đông: Giáp đất dân cư - Quốc lộ 13.

+ Phía Tây: Giáp đường sắt dự kiến - khu công nghiệp Minh Hưng.

b) Quy mô:

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: 232.998,50 m².

- Tổng dân số dự kiến: Khoảng 4000 người.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

Cơ cấu sử dụng đất ở 100.607.86 m², chiếm 43,18 % tổng diện tích đất khu quy hoạch bao gồm đất ở liền kề, đất ở biệt thự vườn, đất nhà ở xã hội;

- Đất thương mại dịch vụ: 20.466.01m² chiếm 8,78%.

- Đất công cộng (trường mẫu giáo): 5.022.67 chiếm 2,16%;

- Đất cây xanh: 16.713.63 m², chiếm 7,17% là đất cây xanh tập trung, đất cây xanh cách ly;

- Hạ tầng kỹ thuật: 769,52m² chiếm 0,33%

- Đất giao thông : 89.418.81 m² chiếm 38,38%

BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT ĐAI			
STT	LẠOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỈ LỆ (%)
1	ĐẤT Ở	100,607.86	43.18
-	NHÀ Ở LIỀN KỀ	59,808.96	25.67
-	BIỆT THỰ	20,621.79	8.85
-	NHÀ Ở XÃ HỘI	20,177.11	8.66
2	THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ	20,466.01	8.78
3	CÔNG CỘNG (TRƯỜNG MẪU	5,022.67	2.16

	GIÁO)		
4	HẠ TẦNG KỸ THUẬT	769.52	0.33
5	CÂY XANH	16,713.63	7.17
-	CÂY XANH TẬP TRUNG	9,822.23	4.22
-	CÂY XANH CÁCH LY	6,891.40	2.96
6	GIAO THÔNG	89,418.81	38.38
TỔNG CỘNG		232,998.50	100.00

5. Quy hoạch không gian, kiến trúc cảnh quan:

a. Các trục giao thông chính của dân cư bao gồm:

- Tuyến đường D1 là tuyến đường chính làm trục cảnh quan của khu dân cư có chức năng kết nối với các đường giao thông trong khu dân cư, tạo tính liên thông qua các khu chức năng công cộng, khu nhà ở thương mại, công viên và các đường trong những khu ở để mọi người dân tiếp cận các công trình công cộng một cách dễ dàng, nhanh chóng, thuận tiện.

- Trên các trục này bố trí các đường phân khu vực các công trình nhà ở thương mại, dịch vụ, trường học và cây xanh tập trung, đảm bảo bán kính phục vụ cho người dân và sử dụng dịch vụ, hưởng thụ các hoạt động vui chơi, giải trí hằng ngày mà khu dân cư mang lại.

b. Công trình công cộng (trường mẫu giáo):

Trường mẫu giáo có diện tích: 5.022.67 m² chiếm 2,16 % tổng diện tích khu đất quy hoạch. Địa điểm được bố trí trong khu quy hoạch thuận lợi cho việc đi lại của mọi người, cũng là nơi thích hợp phục vụ cho con em công nhân học tập. Vị trí trường được bố trí đảm bảo khoảng cách cho người dân, cách xa các tuyến giao thông lớn và gần công viên trung tâm. Đây là vị trí thuận lợi cho trường, tận dụng được các mảng xanh của công viên làm nơi vui chơi cho trẻ. Khu vực không bố trí hệ thống trường tiểu học vì gần khu vực quy hoạch đã có quy hoạch tính toán hệ thống trường phục vụ chung cho toàn khu và các khu vực lân cận.

c. Quy hoạch đất ở:

- Đất ở được quy hoạch là 100.607.86 m², chiếm 43,18 % tổng diện tích đất khu quy hoạch. Trong đó:

- Nhà ở liên kế (LK1-LK21) có diện tích 59.808.96 m². Mật độ xây dựng <75%

+ Bề rộng của lô: $\geq 5\text{m}$.

+ Chiều sâu của lô đất: 24m.

+ Khoảng lùi: 3m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Tầng cao xây dựng: 01- 05 tầng

- + Cốt nền: 0,15 - 0,75m tính từ mặt vỉa hè hoàn thiện đến mặt nền tầng trệt.
- + Cốt tầng trệt: 3,6m - 4,5m tính từ mặt nền tầng trệt hoàn thiện đến mặt nền lầu 1 hoàn thiện.
- + Đối với lô góc: khoảng lùi chỉ tính một mặt đường chính.
- + Cốt tầng lầu: 3,0m - 4,0m tính từ mặt nền hoàn thiện giữa 2 tầng.
- Nhà ở biệt thự (BT1-BT9) có diện tích 20.621.79 m². Mật độ xây dựng <65%
- + Bề rộng của lô: $\geq 10m$.
- + Khoảng lùi: 6m so với chỉ giới đường đỏ.
- + Khoảng lùi phía sau lô đất: 1m tính từ ranh phía sau lô đất.
- + Chiều sâu của lô đất: 24m.
- + Tầng cao xây dựng: 01- 04 tầng
- + Cốt nền: 0,15 - 0,75m tính từ mặt vỉa hè hoàn thiện đến mặt nền tầng trệt.
- + Cốt tầng trệt: 3,6m - 4,5m tính từ mặt nền tầng trệt hoàn thiện đến mặt nền lầu 1 hoàn thiện.
- + Cốt tầng lầu: 3,0m - 4,0m tính từ mặt nền hoàn thiện giữa 2 tầng.
- Nhà ở Xã hội (XH1, XH2, XH3) có diện tích 20.177.11 m². Khoảng lùi: 6m so với chỉ giới đường đỏ.

Mật độ xây dựng 35-40%, tầng cao xây dựng 3-10 tầng. Khu nhà ở xã hội được bố trí tập trung thành 3 khu dự kiến xây dựng chung cư tầng cao từ 3-10 tầng. Bố trí cho các hộ sống trong các căn hộ có diện tích từ 30-70m², phù hợp với tiêu chuẩn quy định. Trong đồ án này chúng tôi tính toán số lượng trung bình là những khu nhà chung cư xây với chiều cao là 5 tầng, mỗi đơn nguyên sẽ bố trí 6 - 12 căn. Tính toán dự kiến có khoảng 400 căn hộ phục vụ cho 400 hộ dân. Tuy nhiên trên thực tế, tùy thuộc vào các năng lực nhà đầu tư, cũng như khả năng lấp đầy các căn hộ của người dân, để triển khai dự án với số lượng lô lớn hơn mức trung bình mà đơn vị tư vấn đưa ra.

d. Đất cây xanh:

- Đất cây xanh trong khu quy hoạch có diện tích 16.713.63 m² chiếm 7,17 % tổng diện tích đất quy hoạch. Mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao ≤ 01 tầng. Trong đó:

- + Đất cây xanh tập trung (CX1- CX8) có diện tích 9.822.23 m²
- + Đất cây xanh cách ly có diện tích 6.891.40 m².

- Điểm nhấn đối với khu quy hoạch là trục cảnh quan với tuyến giao thông lớn, nối từ đường Minh Hưng- Đồng Nơ vào trung tâm khu quy hoạch. Bố trí công viên cây xanh kết hợp khu đất thương mại tạo thành điểm nhấn với cảnh quan đẹp trên trục giao thông với lộ giới 30m.

- Điểm nhấn đối với khu quy hoạch là trục cảnh quan với tuyến giao thông lớn, nối từ đường Minh Hưng- Đồng Nơ vào công viên trung tâm. Bố trí công viên kết hợp khu thương mại tạo thành điểm nhấn với cảnh quan đẹp, trục giao thông với lộ giới 30m.

e. Đất thương mại – dịch vụ.

- Diện tích đất thương mại – dịch vụ (TM1-TM4) có diện tích 20.466.01 m² chiếm 8,78 % diện tích khu quy hoạch. Mật độ xây dựng từ 35- 40%; tầng cao công trình từ 02 – 10 tầng.

- Chỉ giới xây dựng: lùi $\geq 6m$ so với chỉ giới đường đỏ.

f. Đất giao thông. Diện tích đất giao thông trong khu quy hoạch là 89.418.81 m² chiếm 38,38% tổng diện tích đất quy hoạch.

6. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

a) Quy hoạch cao độ nền:

- Cốt nền trung bình từ +69,70 ÷ +82,40. Nền đất rất thuận lợi cho vấn đề xây dựng công trình.

- Hướng dốc dọc : Từ Nam xuống Bắc.

- Độ dốc trung bình : $i=0,0078 \div 0,066$

- Cao độ nền thiết kế : $H_{xd} \geq 80,18$

- Đường nội bộ:

+ Độ dốc ngang : 2%

+ Độ dốc dọc trung bình : 0.19%

+ Độ dốc dọc tối đa: 0.47%

+ Chiều cao bó vỉa : 0,2m

- Các khu vực được san ủi sẽ được đầm nén kỹ $K \geq 0,95$

- Khối lượng đất đắp tính toán : 7.476,78 m³

Khối lượng đất đào tính toán: 10.585,37m³.

b) Thoát nước mưa

- Nước mặt trên lưu vực chảy tự do theo độ dốc tự nhiên thoát vào các miệng đường tập trung và thoát về đường ống chính phía Tây Nam để về đường ống dẫn về trạm xử lý nước thải của khu công nghiệp.

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế theo tiêu chuẩn thoát nước đô thị, thoát nước mưa riêng và kín. Khu quy hoạch sẽ sử dụng hệ thống cống tròn bê tông cốt thép đặt ngầm, nhằm tổ chức tiêu thoát nước mưa một cách triệt để, tránh ngập úng cục bộ. Đoạn cống dọc đường D1 sử dụng cống vuông BTCT $\varnothing 800$ mm.

- Cổng thoát nước mưa được bố trí dưới hè đi bộ và có tìm cổng cách lề 1m. Cổng được nối theo nguyên tắc ngang đỉnh và có độ sâu chôn cổng tối thiểu là 0,6m với độ dốc 0,25%.

Hạ tầng thoát nước mặt (nước mưa) đầu nối vào cổng thoát nước mưa của đường ĐT 752B (Đường Minh Hưng – Đồng Nơ)

- Mạng lưới cổng thoát nước mưa:

Mạng lưới thoát nước thể hiện rõ trên bản vẽ

Chọn cổng thoát nước được đặt với độ dốc tối thiểu như sau:

+ Cổng Ø400 mm: 0,25%

+ Cổng Ø600 mm: 0,15%

+ Cổng Ø800 mm: 0,15%

+ Cổng Ø1000 mm - Ø2000 mm : 0,1%

Bố trí các giếng kỹ thuật theo quy định trên các tuyến cổng thoát nước mưa để có thể thăm dò, vệ sinh các tuyến ống này. Cổng qua đường sử dụng ống BTCT hoạt tải H10-X60.

6.2. Quy hoạch giao thông:

a) Tổ chức mạng lưới

- Mạng lưới giao thông quy hoạch phù hợp địa hình tự nhiên, phù hợp với điều kiện hiện trạng.

- Phân cấp rõ các tuyến đường liên khu vực, đường chính khu vực, đường khu vực, đường phân khu vực.

b) Quy mô cụ thể của các tuyến đường:

Mạng lưới đường chính và nội bộ được bố trí song song và vuông góc với trục đường trung tâm, tạo thành mạng lưới giao thông theo dạng ô vuông rất thuận lợi cho việc lưu thông.

Đường chính: có tiêu chuẩn kỹ thuật như sau :

- Đường có lộ giới rộng 24m: gồm các đường N1, D1, D5 (Mặt cắt 1-1). Mặt cắt đường rộng 12m, vỉa hè mỗi bên 6x2m.

- Đường có lộ giới rộng 20m, gồm các đường D2, D4, N2, N3 (Mặt cắt 2-2). Mặt cắt đường rộng 10m, vỉa hè mỗi bên 5x2m.

- Đường có lộ giới 30m, gồm đường D3 (Mặt cắt 3-3). Mặt đường rộng 16 m, vỉa hè mỗi bên 6x2 m, giải phân cách giữa 2m. Trục đường có chức năng là trục giao thông cảnh quan và là trục giao thông chính của khu quy hoạch.

- Đường có lộ giới 27 m, gồm đường N4 (Mặt cắt 4-4). Mặt đường rộng 14 m, vỉa hè bên trái 6 m, vỉa hè bên phải rộng 5m, giải phân cách giữa 2m.

- Đường có lộ giới 5 m, gồm các đường A1-2, A2-3, A3-4, A4-5, B1-2, B2-3, B3-4, B4-5, C1-2, C2-3, C3-4, C4-5, D1-2, D2-3, D3-4, D4-5 (Mặt cắt 5-5). có chức năng thoát hiểm.

6.3. Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu nước toàn khu: 788.3m³/ngày.đêm
- Nguồn cung cấp nước sạch cho khu dân cư Minh Hưng III được lấy từ tuyến ống D300 dọc QL 13 của công ty cổ phần nước- Môi trường Bình Dương chi nhánh Chơn Thành. Nhà máy cấp nước Chơn Thành có công suất giai đoạn I là 30.000 m³/ngđ.
- Bố trí trụ cứu hỏa D110 dọc các tuyến đường và tại các ngã ba, ngã tư trong khu quy hoạch với khoảng cách 2 trụ là 150m.

6.4. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: Lấy từ tuyến 110 KV trên lưới điện dọc Quốc lộ 13.
- Đường dây trung thế:
- Xây dựng mới 01 hệ thống đường dây trung thế đi ngầm lấy điện từ đường dây 22 KV hiện hữu để cung cấp điện cho các trạm biến thế đặt trong các khu chức năng thuộc khu dân cư.
- Sử dụng cáp 3x185 mm² - XLPE\DSTA\PVC chôn sâu -1000 mm so với mặt đất.
- Trạm biến thế:
- Các trạm biến thế 22/0,4kV được thiết kế là loại trạm compact, hoặc trạm trong nhà tùy thuộc vào công suất trạm đặt ở các vị trí thích hợp đảm bảo tính kỹ thuật và mỹ quan.
- Đối với các biến thế công cộng cấp nguồn cho khu dân cư trạm biến thế được đặt trong đất công viên
- Đối với trạm biến thế của các khu chức năng khác như: trường học... được đặt trong phạm vi các khu chức năng.
- Phần lưới điện hạ thế:
- Đường dây hạ thế cung cấp cho phụ tải sử dụng lưới hạ thế đi ngầm.
- Điện hạ thế đi ngầm cấp vào các căn hộ từ các tủ phân phối hạ thế đặt trên vỉa hè. Cấp ngầm hạ từ trạm biến thế 22/0,4kV đến các tủ phân phối hạ thế được đi ngầm trên vỉa hè hoặc dưới lòng đường với chiều sâu cáp 600mm so với mặt đất.
- Điện hạ thế cấp cho các khu chức năng như trường học... được lấy từ trạm biến thế của các khu chức năng tương ứng, phương án đi cáp ngầm hạ thế sẽ được thiết kế cụ thể khi tiến hành xây dựng các khu chức năng. Đường dây hạ thế cung cấp cho phụ tải sử dụng lưới điện hạ thế đi ngầm trong ống UPVC đi trong mương cáp.

6.5. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a) Thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước bản được thiết kế theo tiêu chuẩn thoát nước đô thị, thoát nước bản riêng và kín. Khu quy hoạch sẽ sử dụng hệ thống ống BTCT đặt ngầm.

- Hồ ga thoát nước thải có độ sâu chôn cống tại điểm đầu trên vỉa hè tối thiểu là 0.5m tính từ cost hoàn thiện đến đỉnh cống.

- Cống thoát nước bản được bố trí dưới hè đi bộ và có tim cống cách lề 2m. Cống được nổi theo nguyên tắc ngang đỉnh và có độ sâu chôn cống tối thiểu là 0,5m với độ dốc 0.35%-0.5%.

- Xử lý nước thải tại nguồn thu: Nước thải sinh hoạt phải được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại trước khi xả vào đường cống thu nước bản bên ngoài.

b) Quản lý chất thải rắn:

- Quy hoạch thu gom chất thải: Tổ chức mạng lưới thu gom chất thải rắn cho các công trình cơ quan hành chính và khu dân cư. Tại các cơ quan hành chính bố trí các thùng đựng rác thể tích 360 lít và 550 lít.

- Bố trí thùng đựng rác riêng tại các công trình công cộng.

- Các điểm dân cư chất thải rắn được thu gom bằng xe đẩy tay sau đó vận chuyển đến điểm tập kết. Hàng ngày sẽ có xe chuyên chở rác thu gom tại các điểm tập kết chuyển đến bãi tập trung chất thải rắn của xã.

6.6. Thông tin liên lạc:

a) Viễn thông:

- Hệ thống thông tin liên lạc cho toàn khu là 1 hệ thống được ghép nối vào mạng viễn thông của huyện Chơn Thành.

- Hệ thống nội bộ ở đây sẽ là một mạng cáp điện thoại đáp ứng các yêu cầu về viễn thông cho khu vực.

- Mạng thông tin được lập với nhiều phương án phát triển mạng lưới, phương án tối ưu chọn là mạng lưới có chiều dài đường dây nhỏ nhất và đảm bảo khả năng dự phòng cho các năm sau.

7. Các hoạt động bảo vệ môi trường cần chú trọng: Tuyệt đối tuân thủ tiêu chuẩn thiết kế, thi công về vệ sinh môi trường trong khu quy hoạch, đặc biệt là xử lý nước thải, chất thải rắn.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Giao Phòng Kinh tế và Hạ tầng: Hướng dẫn, quản lý và giám sát việc thực hiện theo quy hoạch và các quy định hiện hành của pháp luật.

2. Giao Phòng Tài Nguyên và Môi Trường; Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai: Cập nhật bản đồ quy hoạch làm căn cứ để quản lý, cấp, điều chỉnh, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định.

3. Giao UBND xã Minh Hưng: Tổ chức quản lý theo quy hoạch được duyệt.

4. Sở Xây dựng:

- + Tổ chức quản lý, thực hiện các bước tiếp theo quy hoạch được duyệt.
- + Chủ trì, phối hợp với UBND xã Minh Hưng và các đơn vị liên quan tổ chức công bố quy hoạch được duyệt để các tổ chức, Nhân dân biết, thực hiện và giám sát thực hiện.
- + Lập kế hoạch đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt.
- + Chủ trì, phối hợp với đơn vị tư vấn lập, trình thẩm định, phê duyệt và cắm mốc quy hoạch theo đồ án được duyệt.

Điều 3. Các ông (bà): Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện; Giám đốc Sở Xây dựng; Trưởng phòng: Kinh tế và Hạ tầng; Tài nguyên và Môi trường; Giám đốc Kho bạc Nhà nước huyện; Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện; Chủ tịch UBND xã Minh Hưng và Thủ trưởng các ngành có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- TT Huyện ủy, TT HĐND huyện;
- CT, các PCT;
- Nhu Điều 3;
- LĐVP, CVKT;
- Lưu: VT.

KG. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Tạ Hữu Dũng

QUY CHẾ

Quản lý quy hoạch, kiến trúc khu dân cư

Minh Hưng III xã Minh Hưng, huyện Chơn Thành

*(Kèm theo Quyết định số 903 /QĐ-UBND ngày 24 / 6 /2020 của Chủ tịch
UBND huyện Chơn Thành)*

Chương 1.

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc khu dân cư Minh Hưng III xã Minh Hưng, huyện Chơn Thành là cơ sở để cơ quan quản lý kiến trúc, quy hoạch, xây dựng; làm căn cứ quản lý đầu tư xây dựng, cấp phép xây dựng mới, cải tạo chỉnh trang các công trình kiến trúc, thiết kế cảnh quan đô thị.

Ngoài những quy định tại Quy chế này, việc quản lý xây dựng đô thị còn phải tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành của Nhà nước.

Điều 2. Giải thích từ ngữ:

1. Công trình công cộng: gồm các công trình y tế; giáo dục; văn hóa; thể thao; trụ sở cơ quan; dịch vụ thương mại; viễn thông; trường học hạ tầng kỹ thuật và các công trình công cộng khác. Tại Quy chế này để thống nhất quản lý, công trình công cộng được chia ra thành các nhóm công trình quy định tại Khoản 2, 3 và 4 Điều này.

2. Công trình dịch vụ thương mại: gồm các công trình như chợ, siêu thị, trung tâm giao dịch thương mại; nhà hàng, khách sạn, nhà nghỉ; các cơ sở sản xuất kinh doanh; các trụ sở giao dịch, văn phòng giao dịch của các doanh nghiệp; các loại hình dịch vụ và dịch vụ công cộng khác (trừ công trình quảng cáo).

3. Nhà ở xã hội: được đầu tư xây dựng để đáp ứng nhu cầu cho các hộ gia đình, cá nhân làm việc tại các khu công nghiệp là tên gọi chung bao gồm: Khu công nghiệp, khu kinh tế, khu chế xuất, khu công nghệ cao, cụm công nghiệp vừa và nhỏ, các cơ sở sản xuất công nghiệp, thủ công nghiệp (kể cả các cơ sở khai thác, chế biến) của tất cả các ngành, nghề thuộc các thành phần kinh tế. (theo nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 Nghị Định và phát triển và quản lý nhà ở xã hội).

4. Biệt thự, nhà ở có sân vườn (gọi tắt là nhà ở vườn): Nhà ở riêng lẻ có sân vườn (cây xanh, thảm cỏ, vườn hoa, ...), có tường rào và lối ra vào riêng biệt. Được xác định trong từng khu vực theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

5. Nhà liên kế: Là loại nhà ở riêng, gồm các căn hộ được xây dựng liền nhau, thông nhiều tầng được xây dựng sát nhau thành dãy trong những lô đất nằm liền nhau và có chiều rộng nhỏ hơn nhiều lần so với chiều sâu (chiều dài) của nhà, cùng sử dụng chung hệ thống hạ tầng khu vực của đô thị.

6. Nhà phố liên kế (nhà phố): là loại nhà ở liên kế, được xây dựng ở các trục đường phố, khu vực thương mại dịch vụ theo quy hoạch đã được phê duyệt. Nhà phố liên kế ngoài chức năng để ở còn sử dụng làm cửa hàng buôn bán, dịch vụ văn phòng, nhà trọ, khách sạn, cơ sở sản xuất nhỏ...

7. Nhà liên kế có sân vườn: là loại nhà ở liên kế, phía trước hoặc sau nhà có một khoảng sân vườn nằm trong khuôn viên của mỗi nhà và kích thước được lấy thống nhất cả dãy theo quy hoạch chi tiết của khu vực.

Điều 3. Đối tượng và phạm vi áp dụng:

Đối tượng áp dụng: Các tổ chức và cá nhân trong nước, nước ngoài có hoạt động liên quan đến các hoạt động xây dựng trên địa bàn khu dân cư Minh Hưng III xã Minh Hưng, huyện Chơn Thành có trách nhiệm thực hiện theo đúng Quy chế này.

Điều 4. Quy định trách nhiệm và tổ chức thực hiện:

1. Ủy ban nhân dân huyện Chơn Thành có trách nhiệm: Xác định các khu vực cần ưu tiên chỉnh trang; xây dựng chương trình, kế hoạch thực hiện; tổ chức lập và phê duyệt quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị cho tổng khu vực theo quy chế này.

2. Các cơ quan, đơn vị, tổ chức và cá nhân có liên quan tổ chức thực hiện quy chế này và các quy định tại Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị.

Chương 2.

QUY HOẠCH VÀ KHÔNG GIAN ĐÔ THỊ

Điều 5. Đối với khu vực đô thị mới:

1. Khu mới phát triển gồm các khu đô thị mới, khu mở rộng, cải tạo, chỉnh trang đô thị phải đảm bảo các yêu cầu sau:

a) Không gian, cảnh quan và các công trình kiến trúc phải được quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị được duyệt và các quy định của Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị;

b) Các công trình xây dựng phải có hình thức kiến trúc, màu sắc, vật liệu sử dụng tuân thủ theo Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị của khu vực;

c) Khuyến khích xây dựng các khu đô thị mới kiểu mẫu;

2. Các khu vực quy hoạch mới thì quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị được phê duyệt;

3. Việc triển khai thiết kế, đầu tư phải tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành của nhà nước.

Điều 6. Quy định về chỉ giới đường đỏ (ranh lộ giới), chỉ giới xây dựng và tầm nhìn giao lộ theo các tuyến đường:

1. Lộ giới các tuyến đường:

Mặt cắt 1-1: Có lộ giới rộng 24m, gồm các đường N1,D1,D5. Quy mô đường thiết kế như sau:

- + Lộ giới đường : 24m
- + Mặt đường rộng : 12m
- + Lề đường hai bên rộng : 6m x 2 bên

Mặt cắt 2-2: Có lộ giới rộng 20m, gồm các đường D2, D4, N2, N3. Quy mô đường thiết kế như sau:

- + Lộ giới đường : 20m
- + Mặt đường rộng : 10m
- + Lề đường mỗi bên rộng : 5m x2bên

Mặt cắt 3-3: Có lộ giới 30m, gồm đường D3, có chức năng là trục giao thông cảnh quan và là trục giao thông chính của khu quy hoạch. Quy mô thiết kế như sau:

- + Lộ giới đường : 30m
- + Mặt đường rộng mỗi bên : 8m x2 bên
- + Lề đường mỗi bên rộng : 6m x2 bên
- + Giải phân cách rộng : 2 m

Mặt cắt 4-4: Có lộ giới 27 m, gồm đường N4, có chức năng nối trực tiếp khu dân cư Minh Hưng III ra QL13 và là trục giao thông chính của khu quy hoạch. Quy mô thiết kế như sau:

- + Lộ giới đường : 27m
- + Mặt đường rộng mỗi bên : 7 m x2 bên
- + Lề đường bên trái rộng : 6 m
- + Lề đường bên phải rộng : 5 m

Mặt cắt 5-5: Có lộ giới 5 m, gồm các đường A1-2, A2-3, A3-4, A4-5, B1-2, B2-3, B3-4, B4-5, C1-2, C2-3, C3-4, C4-5, D1-2, D2-3, D3-4, D4-5. có chức năng thoát hiểm. Quy mô thiết kế như sau:

- + Lộ giới đường : 5m
- + Mặt đường rộng mỗi bên : 0m
- + Lề đường mỗi bên rộng : 0m
- + Giải phân cách rộng : 0

2. Tầm nhìn giao lộ:

a) Tại các góc giao lộ, mặt tiền ngôi nhà hoặc tường rào phải được cắt vát. Kích thước cắt vát đối với các công trình và nhà ở được tính từ giao điểm của hai chỉ giới đường đỏ các tuyến đường quy hoạch theo quy định tại bảng sau:

Góc giao lộ	Kích thước vạt góc (m)
Nhỏ hơn 45°	8,0
Lớn hơn hoặc bằng 45° và nhỏ hơn 90°	5,0

Bằng 90°	4,0
Lớn hơn 90° và nhỏ hơn hoặc bằng 135°	3,0
Lớn hơn 135°	2,0

b) Các tuyến đường thoát hiểm không tạo góc cắt vát

3. Khoảng lùi xây dựng:

a) Đối với công trình trụ sở cơ quan nhà nước thì khoảng lùi xây dựng như sau:

- Tối thiểu 15m tính từ chỉ giới đường đỏ của đường quy hoạch tiếp giáp ranh mặt tiền lô đất (là ranh lô đất có công trình thiết kế hướng mặt đứng chính và có cổng ra vào chính). Các đường quy hoạch khác còn lại tiếp giáp với lô đất của công trình thì khoảng lùi xây dựng thực hiện theo quy chuẩn hiện hành.

- Các công trình phụ trợ như: Cổng, tường rào, nhà xe, nhà bảo vệ được phép xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ của tất cả các tuyến đường. Nghiêm cấm xây dựng các bộ phận, cấu kiện công trình vượt ra ngoài ranh lộ giới đường hẻm hiện hữu.

b) Đối với công trình dịch vụ thương mại, công trình công cộng khác thì khoảng lùi xây dựng thực hiện theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và quy hoạch chi tiết được duyệt.

c) Đối với công trình đa chức năng thì khoảng lùi xây dựng thực hiện theo quy định của chức năng có khoảng lùi lớn nhất.

d) Đối với nhà ở riêng lẻ:

- Nhà phố liên kế: Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ trên tất cả các tuyến đường quy hoạch mà tiếp giáp mặt tiền khu đất.

- Nhà liên kế có sân vườn: Đối với các khu vực quy hoạch chi tiết khu ở mới thì khoảng lùi xây dựng tối thiểu là 3m.

- Đối với các khu vực quy hoạch chi tiết đã phê duyệt trước ngày ban hành quy chế này mà có quy định cụ thể về khoảng lùi xây dựng thì tiếp tục thực hiện theo quy hoạch chi tiết đã được duyệt.

4. Các bộ phận của nhà và công trình như ban công, ô văng, mái đua, sê nô được phép vượt qua chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng các đường quy hoạch theo Quy chuẩn hiện hành.

5. Đối với các đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt thì tuân thủ theo quy hoạch được duyệt về quy định chỉ giới xây dựng và chỉ giới đường đỏ.

Điều 7. Quy định quy mô cấu trúc công trình, tầng cao và chiều cao tầng, mật độ xây dựng:

1. Quy định tầng cao:

a) Không gian kiến trúc được quy hoạch khu dân cư với nhà ở thấp tầng các công trình với quy mô nhỏ từ 1 đến 7 tầng, không có công trình quy mô lớn.

b) Các công trình nhà ở liên kế được quy hoạch trên mạng ô cờ, theo hướng Bắc Nam và Đông Tây kiến trúc chính của khu quy hoạch là kiến trúc với nhà ở phổ với các loại nhà khác nhau. Được xây dựng và được quản lý theo quy chế của khu dân cư. Lô đất dài 5mx24m nhưng chỉ xây dựng khoảng 60-75 % lô đất, phần còn lại để trồng cây xanh hoặc để xe.

c) Trên tuyến trục cảnh quan của khu quy hoạch được xác định là tuyến đường D1, với chiều rộng đường 30m có dải phân cách giữa đảm bảo cho việc lưu thông, cảnh quan đẹp với hai dãy nhà phố liên kế dọc tuyến đường quy định tầng cao 2-7 tầng, mang một kiến trúc hiện đại, công trình được thiết kế hợp khối tạo sự liên kết về kiến trúc những vẫn đảm bảo tính riêng biệt cho từng ngôi nhà.

2. Chiều cao nền, tầng trệt và các tầng trên:

a) Chiều cao tầng trệt của công trình tối thiểu là 3,6m và tối đa không quy định. Chiều cao thông thủy mái sảnh đón của công trình tối thiểu là 3m và tối đa là 4,5m.

b) Chiều cao tầng trệt của nhà ở nếu có bố trí tầng lửng thì chiều cao tối đa là 5,7m được tính từ mặt nền nhà đến mặt sàn tầng 2 (lầu 1).

c) Chiều cao tầng trệt của nhà ở không bố trí tầng lửng thì tối đa không quá 4,2m và tối thiểu là 3,0m tính từ mặt nền nhà.

d) Cốt nền công trình, nhà ở hoàn thiện so với mặt vỉa hè hoàn thiện tuyến đường quy hoạch tiếp giáp mặt tiền lô đất tối đa là 0,3m đối với trường hợp chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ; 0,45m đến 0,75m đối với trường hợp có khoảng lùi không có tầng hầm hoặc bán nửa hầm; 1,8m đối với trường hợp có khoảng lùi và có tầng hầm hoặc bán nửa hầm.

đ) Các tầng thứ 02 trở lên có chiều cao tối thiểu là 3,0m tính từ mặt sàn tầng dưới đến mặt sàn tầng trên.

e) Tầng hầm:

- Tùy theo vị trí, công năng công trình có thể cho phép xây dựng tầng hầm và bán nửa hầm.

- Chiều cao thông thủy tối thiểu của tầng hầm và bán nửa hầm là 2,4m. Bậc cấp và ram dốc vào tầng hầm và bán nửa hầm không được vi phạm lộ giới.

3. Mật độ xây dựng:

a) Mật độ xây dựng các công trình thực hiện theo quy chuẩn hiện hành.

b) Mật độ xây dựng nhà liên kế có sân vườn, nhà ở vườn, biệt thự thực hiện theo bảng sau:

Diện tích lô đất (m ²)	£ 50	75	100	200	300	500	³ 1.000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	80	70	60	50	40

Đối với các trường hợp mật độ xây dựng nhỏ hơn 100% diện tích đất mà tại các vị trí cho phép chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ thì xem xét trừ khoảng lùi phía sau (sân vườn) để đảm bảo mật độ xây dựng.

c) Mật độ xây dựng nhà phố liên kế thực hiện theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

Điều 8. Đối với khu vực cảnh quan trong đô thị:

- Tuân thủ các quy định, quy hoạch đã được phê duyệt về kiến trúc, xây dựng, môi trường và các quy định pháp luật khác có liên quan.
- Nghiêm cấm mọi hoạt động xâm hại hoặc làm biến dạng cảnh quan, danh thắng. Hạn chế tối đa việc san lấp và thay đổi các đặc điểm địa hình tự nhiên của đô thị (như hồ, sông, suối, kênh, rạch, đầm trũng, gò đồi...).

Điều 9. Đối với khu vực giáp ranh nội, ngoại thị:

1. Không gian cây xanh, mặt nước, các khu vực đặc thù sinh thái phải được bảo vệ, giữ gìn, tôn tạo; không được lấn, chiếm, sử dụng sai mục đích; khuyến khích tăng chỉ tiêu cây xanh, mặt nước.

2. Đối với nhà ở vườn ngoại thị có giá trị đặc trưng kiến trúc truyền thống, do chính quyền đô thị xác định để bảo vệ. Khi xây dựng mới các công trình trong khuôn viên nhà ở vườn loại này phải được phép của cơ quan có thẩm quyền và phải phù hợp với các quy định quản lý quy hoạch, kiến trúc của khu vực.

3. Các công trình xây dựng mới phải đảm bảo gìn giữ và phát huy truyền thống văn hóa địa phương, hài hòa với cảnh quan khu vực.

Điều 10. Đối với khu dự trữ phát triển, an ninh quốc phòng:

1. Khu dự trữ phát triển: Tuân thủ quy hoạch được phê duyệt.

2. Công trình phục vụ an ninh, quốc phòng: Quản lý theo quy định tại đồ án Quy hoạch được duyệt và tuân thủ theo quy định tại Nghị định 38/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị.

Chương 3.

KIẾN TRÚC CÔNG TRÌNH VÀ MÔI TRƯỜNG ĐÔ THỊ

Điều 11. Quy định chung cho công trình và nhà ở

1. Tất cả các bộ phận của công trình kể cả phần thiết bị, phần ngầm dưới đất không được vượt quá ranh lô đất.
2. Không được xả nước mưa, nước thải, khí thải, chất thải sang lô đất liền kề.
3. Hình thức kiến trúc yêu cầu thiết kế đơn giản, hiện đại và bảo đảm tính thống nhất giữa các công trình.
4. Mặt ngoài công trình không được sử dụng màu sắc, vật liệu gây ảnh hưởng tới thị giác, sức khỏe con người, yêu cầu về vệ sinh và an toàn giao thông.
5. Phải có biện pháp che chắn hoặc thiết kế bảo đảm mỹ quan các thiết bị lắp đặt kèm theo như máy điều hòa, bồn nước mái, các thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời.
6. Miệng xả ống khói, ống thông hơi không được hướng ra đường phố.
7. Khuyến khích ngầm hóa đường dây các loại.

Điều 12. Công trình công cộng, công trình thương mại và dịch vụ

1. Các công trình thương mại – dịch vụ nằm trên các trục đường chính Minh Hưng – Đồng Nơ, hoặc vị trí ngã tư QL13 và đường Minh Hưng - Đồng Nơ có tầng cao từ 2-10 tầng, là những công trình thương mại lớn, là điểm nhấn ấn tượng cho khu dân cư.
2. Đối với các công trình tại vị trí điểm nhấn; bảo vệ các không gian trống (sân chơi, vườn hoa) tuân thủ theo thiết kế đô thị.
3. Việc quản lý, cấp phép xây dựng đối với các công trình công cộng có kiến trúc đặc thù thì từng trường hợp cụ thể sẽ được xem xét để tạo ra các điểm nhấn về mặt kiến trúc cho đô thị.
4. Các công trình dịch vụ khu ở đều được quy hoạch trên các tuyến phố chính nhằm tạo không gian dịch vụ thích hợp, thuận tiện, đảm bảo đồng đều về khoảng cách cũng như được hưởng dịch vụ như nhau.
5. Trường mầm non có diện tích: 5.016,07m² chiếm 2,11% tổng diện tích khu đất quy hoạch. Địa điểm được bố trí trong khu quy hoạch thuận lợi cho việc đi lại của mọi người, cũng là nơi thích hợp phục vụ cho con em công nhân học tập. Tầng cao từ 1-3 tầng

Điều 13. Nhà ở

1. Không gian kiến trúc được quy hoạch khu dân cư với nhà ở thấp tầng các công trình với quy mô nhỏ từ 1 đến 7 tầng, không có công trình quy mô lớn.
2. Các công trình nhà ở liên kế được quy hoạch trên mạng ô cờ, theo hướng Bắc Nam và Đông Tây kiến trúc chính của khu quy hoạch là kiến trúc với nhà ở phố với các loại nhà khác nhau. Được xây dựng và được quản lý theo quy chế

của khu dân cư. Lô đất dài 5mx24m nhưng chỉ xây dựng khoảng 60-90 % lô đất, phần còn lại để trồng cây xanh hoặc để xe.

3. Trên tuyến trục cảnh quan của khu quy hoạch được xác định là tuyến đường D1, với chiều rộng đường 30m có dãy phân cách giữa đảm bảo cho việc lưu thông, cảnh quan đẹp với hai dãy nhà phố liên kế dọc tuyến đường quy định tầng cao 2-7 tầng, mang một kiến trúc hiện đại, công trình được thiết kế hợp khối tạo sự liên kết về kiến trúc những vẫn đảm bảo tính riêng biệt cho từng ngôi nhà. Kích thước đất chung là 5mx24m với nhà phố liên kế có sân vườn và khu đất biệt thự có kích thước đất chung là 10mx24m, mật độ xây dựng theo quy định. Khai thác kiến trúc mảng khối như đảm bảo tính thống nhất, tránh vụn vặt, khai thác tốt kiến trúc hiện đại kết hợp tinh tế nét kiến trúc địa phương, dân tộc.

4. Biệt thự, nhà ở vườn:

a) Khi quy hoạch chi tiết bố trí các dãy nhà ở vườn và biệt thự đối lưng nhau, phải bố trí đường giao thông kỹ thuật (đồng cốt với vỉa hè hoàn thiện) giữa hai dãy nhà có chiều rộng tối thiểu 2m để bố trí hạ tầng kỹ thuật. Khi đó bắt buộc trừ khoảng lùi xây dựng so với chỉ giới đường đỏ tuyến đường giao thông kỹ thuật tối thiểu là 3m.

b) Nghiêm cấm việc chia nhỏ khuôn viên đất biệt thự, nhà vườn đã quy hoạch để xây dựng thành 02 căn nhà liên kế trở lên.

Điều 14. Quy định về hình thức kiến trúc ngoài công trình.

1. Mặt ngoài công trình kiến trúc đô thị không được sử dụng màu sắc, vật liệu gây ảnh hưởng tới thị giác, sức khỏe con người, yêu cầu về vệ sinh và an toàn giao thông.

2. Không được xây thêm các hạng mục công trình kiến trúc chắp vá, bám vào kiến trúc chính như thêm mái vào kiến trúc chính, các kiến trúc tạm bợ trên sân thượng, ban công.

3. Mặt ngoài nhà (mặt tiền, các mặt bên và hệ mái công trình) phải có kiến trúc màu sắc phù hợp và hài hòa với kiến trúc hiện có xung quanh hoặc theo quy hoạch chi tiết; không được sơn các màu lập dị, màu phản quang, lòe loẹt và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật kiến trúc.

4. Mái dốc: Khuyến khích lợp mái ngói bằng vật liệu hiện đại, hạn chế sử dụng tấm lợp phi brô xi măng, tấm nhựa.

5. Bể chứa nước, bồn nước, thông gió, phải lắp đặt hợp lý tránh ảnh hưởng mỹ quan đô thị.

6. Quy định về tường rào:

Tường rào, cổng ngõ phải có hình thức kiến trúc thoáng, mỹ quan, hài hòa với kiến trúc công trình chính và công trình lân cận. Tường rào mặt tiền, mặt bên ở góc giao lộ, phần xây đặc phía dưới (nếu có) cao không quá 0,8m (tính từ mặt đường hoàn thiện tiếp giáp, trường hợp giao lộ lệch cốt thì chỉ tính từ mặt đường tiếp giáp mặt tiền lô đất), phần phía trên phải đảm bảo thông thoáng không che khuất tầm nhìn. Tường rào cây xanh phải được định kỳ chăm sóc, cắt tỉa để đảm bảo mỹ quan đô thị và không được che khuất tầm nhìn tại các góc giao lộ.

Điều 15. Cảnh quan môi trường đô thị:

1. Các công trình nhà ở, công trình phục vụ sản xuất kinh doanh và các loại công trình xây dựng, khi lập hồ sơ thiết kế và xin phép xây dựng phải có các hạng mục đảm bảo đáp ứng được nhu cầu sử dụng tối thiểu. Đồng thời phải đảm bảo được vệ sinh môi trường cũng như không gây ảnh hưởng tới các công trình xung quanh do quá trình xây dựng và sử dụng công trình gây ra.

2. Toàn bộ nước thải sinh hoạt công trình và nhà ở phải được xử lý bằng hầm tự hoại hoặc bán tự hoại; nghiêm cấm các chủ công trình đầu nối nước thải, chất thải ra hệ thống thoát nước mưa, tự ý đầu nối nước thải vào hệ thống thoát nước thải chung của khu vực.

3. Các công trình xây dựng, khảo sát, thăm dò.v.v...và các hoạt động khác trong đô thị phải đảm bảo giờ giấc làm việc và nghỉ ngơi của tổ chức, cá nhân; phải đảm bảo độ ồn cho phép, đảm bảo an toàn nhà liền kề, an toàn lao động, an toàn giao thông.

4. Cấm xây dựng các công trình kho chứa, cơ sở sửa chữa, cơ sở sản xuất có tính chất ô nhiễm cao, độc hại trong nội thị.

5. Cấm chôn cất người chết trong đất ở, vườn nhà. Không chôn lấp xác động vật, xử lý rác và các chất thải rắn trong nội thị.

6. Nghiêm cấm việc đào bới san lấp mặt bằng, khai thác khoáng sản làm biến dạng địa hình, cảnh quan ở những khu vực công cộng, khu quy hoạch chức năng khác, các hồ chứa nước mặt trong đô thị đã được quy hoạch, trừ trường hợp đặc biệt được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép.

7. Nghiêm cấm việc đào bới san lấp làm tắc nghẽn dòng chảy của các điểm tụ thủy tự nhiên và mương, suối thoát nước.

8. Cây xanh trong đô thị phải được trồng, chăm sóc, duy trì, bảo vệ, phân loại và bố trí theo quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn và pháp luật hiện hành, bảo đảm mỹ quan đô thị, không ảnh hưởng đến an toàn giao thông, không làm hư hỏng các công trình cơ sở hạ tầng kỹ thuật dưới mặt đất, trên mặt đất cũng như trên không, không gây nguy hiểm và không làm ảnh hưởng đến môi trường.

Nhà nước khuyến khích các tổ chức, cá nhân trồng cây xanh tạo cảnh quan trong khu đất thuộc quyền sử dụng riêng nhưng phải phù hợp với quy định hiện hành về cây xanh đô thị.

Chương 4.

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 16. Quy định về tính pháp lý

Quy định này áp dụng đối với tất cả các tổ chức, cá nhân thực hiện việc quản lý phát triển đô thị, đầu tư xây dựng, cải tạo chỉnh trang đô thị trên địa bàn liên quan đến khu vực xây dựng dự án đảm bảo theo đúng đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 khu dân cư Minh Hưng III, huyện Chơn Thành.

Quy định này là cơ sở pháp lý để các cơ quan quản lý kiến trúc, quy hoạch, xây dựng của dự án khu dân cư Minh Hưng III, huyện Chơn Thành, Tỉnh Bình Phước quản lý kiến trúc quy hoạch và quản lý đầu tư xây dựng, cấp phép xây

dựng mới, cải tạo chỉnh trang các công trình kiến trúc, thiết kế cảnh quan trong khu vực này.

Điều 17. Tổ chức thực hiện

UBND huyện Chơn Thành thống nhất quản lý toàn diện các hoạt động xây dựng tại khu vực đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 khu dân cư Minh Hưng III, huyện Chơn Thành. đã được UBND huyện Chơn Thành phê duyệt.

Phòng Kinh tế - Hạ tầng huyện Chơn Thành có trách nhiệm giúp chính quyền xã Minh Hưng quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị trong khu vực lập quy hoạch.

Điều 18. Phân công trách nhiệm

UBND huyện Chơn Thành có trách nhiệm giám sát việc phát triển dự án theo đúng quy hoạch chi tiết được duyệt.

Phòng kinh tế & Hạ tầng huyện Chơn Thành có trách nhiệm lập và điều chỉnh các quy hoạch, dự án có liên quan để phù hợp với nội dung quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

Điều 19. Quy định công bố thông tin

Phòng Kinh tế & Hạ tầng huyện Chơn Thành có trách nhiệm phối hợp với UBND xã Minh Hưng và các đơn vị có liên quan công bố thông tin và nội dung đồ án quy hoạch được duyệt trên các phương tiện thông tin đại chúng, tổ chức hội nghị công bố quy hoạch công khai để toàn bộ người dân được biết.

Phòng Kinh tế & Hạ tầng huyện Chơn Thành có trách nhiệm giúp UBND huyện Chơn Thành lưu giữ Hồ sơ quy hoạch để phục vụ công tác quản lý đô thị và cung cấp các thông tin quy hoạch cho các tổ chức, cá nhân nếu có yêu cầu, cung cấp thông tin về quy hoạch chi tiết được duyệt cho UBND cấp xã để phục vụ công tác quản lý theo quy hoạch./.

**CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Trần Hữu Dũng

Số: 2598/QĐ-UBND

Chơn Thành, ngày 17 tháng 9 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Minh Hưng III, xã Minh Hưng, huyện Chơn Thành.

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật sửa đổi 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 số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;

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

Căn cứ Thông tư 02/2017/TT-BXD ngày 01/3/2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng về việc quy định hệ thống ký hiệu bản vẽ trong hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 903/QĐ-UBND ngày 24/6/2020 của UBND huyện về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Minh Hưng III, xã Minh Hưng, huyện Chơn Thành;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 151/TTr-KT&HT ngày 16/9/2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Minh Hưng III, xã Minh Hưng, huyện Chơn Thành, với các nội dung cụ thể như sau:



- Điều chỉnh 2.897,86m² đất ở thành đất hạ tầng kỹ thuật.
- Điều chỉnh giảm tổng số lô cụm LK18 từ 10 lô xuống còn 08 lô; Cụm LK21 từ 08 lô xuống còn 07 lô và điều chỉnh tăng giảm diện tích một số lô.
- Điều chỉnh lộ giới tuyến đường: N2 từ 19,71m thành 20m; tuyến đường D2 từ 20,13m thành 20m.
- Điều chỉnh lại cơ cấu sử dụng đất (có bảng phụ lục điều chỉnh tăng giảm số lô các cụm và tăng, giảm diện tích các lô trong các cụm kèm theo).

Bảng quy hoạch sử dụng đất trước và sau khi điều chỉnh

STT	LOẠI ĐẤT	ĐÃ PHÊ DUYỆT		SAU KHI ĐIỀU CHỈNH	
		DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
1	Đất ở	100.607,86	43,18	97.710,00	41,94
	Nhà ở liền kề	59.808,96	25,67	57.631,40	24,73
	Biệt thự	20.621,79	8,85	19.864,90	8,53
	Nhà ở xã hội	20.177,11	8,66	20.213,70	8,68
2	Đất TMDV	20.466,01	8,78	20.466,70	8,78
3	Đất công cộng (trường mẫu giáo)	5.022,67	2,16	5.022,50	2,16
4	Đất HTKT	769,52	0,33	3.707,7	1,58
5	Đất cây xanh	16.713,63	7,17	16.671,60	7,16
	Cây xanh tập trung	9.822,23	4,22	9.822,23	4,22
	Cây xanh cách ly	6.891,40	2,96	6.849,37	2,94
6	Đất giao thông	89.418,81	38,38	89.420,00	38,38
	Tổng cộng	232.998,50	100,00	232.998,50	100,00

Điều 2. Các nội dung khác không điều chỉnh vẫn giữ nguyên theo Quyết định số 903/QĐ-UBND ngày 24/6/2020 của UBND huyện Chơn Thành.

Điều 3. Các ông (bà): Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện; Giám đốc Sở Xây dựng; Trưởng phòng; Kinh tế và Hạ tầng; Tài nguyên và Môi trường; Giám đốc Kho bạc Nhà nước huyện; Giám đốc Chi nhánh Văn phòng

Đăng ký Đất đai huyện; Chủ tịch UBND xã Minh Hưng và Thủ trưởng các ngành có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký /

Nơi nhận:

- TT, HU, TT UBND huyện (Vc)
- Sở Xây dựng
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện
- Như điều 3;
- LĐVP, CV, KT, KTN;
- Lưu V.

K. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Dương Hòai Pha



PHỤ LỤC

Kèm theo Quyết định số: 2398/QĐ-UBND ngày 17/9/2020 của UBND huyện

TT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH PHÊ DUYỆT				DIỆN TÍCH ĐIỀU CHỈNH			
		TÊN LÔ	DIỆN TÍCH (m2)	SỐ LÔ	KÍCH THƯỚC (DxR) (m2)	TÊN LÔ	DIỆN TÍCH (m2)	SỐ LÔ	KÍCH THƯỚC (DxR) (m2)
I	NHÀ LIÊN KẾ		59.808,96	484			57.631,40	481	
1	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK1	2984,00	24		LK1	2864,00	24	Diện tích giám đất hạ tầng kỹ thuật
1.1	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK1.1	115,5		24x5 lô góc	LK1.1	112		24x5 lô góc
1.13	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK1.13	115,5		24x5 lô góc	LK1.13	112		24x5 lô góc
2	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK2	2984,00	24		LK2	2864,00	24	Diện tích giám đất hạ tầng kỹ thuật
2.1	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK2.1	115,5	1	24x5 lô góc	LK2.1	112		24x5 lô góc
2.13	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK2.13	115,5	13	24x5 lô góc	LK2.13	112		24x5 lô góc
3	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK3	2984,00	24		LK3	2864,00	24	Diện tích giám đất hạ tầng kỹ thuật
3.1	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK3.1	115,5		24x5 lô góc	LK3.1	112		24x5 lô góc
3.13	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK3.13	115,5		24x5 lô góc	LK3.13	112		24x5 lô góc
4	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK4	2984,00	24		LK4	2864,00	24	Diện tích giám đất hạ tầng kỹ thuật
4.1	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK4.1	115,5		24x5 lô góc	LK4.1	112		24x5 lô góc
4.13	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK4.13	115,5		24x5 lô góc	LK4.13	112		24x5 lô góc
5	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK5	3234,00	26		LK5	3104,00	26	Diện tích giám đất hạ tầng kỹ thuật
5.13	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK5.13	115,5	13	24x5 lô góc	LK5.13	112		24x5 lô góc
5.26	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK5.26	115,5	26	24x5 lô góc	LK5.26	112		24x5 lô góc
6	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK6	3234,00	26		LK6	3104,00	26	Diện tích giám đất hạ tầng kỹ thuật
6.1	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK6.1	120		24x5	LK6.1	119,9		24x5

6.13	NHÀ Ó LIÊN KẾ	LK6.13	115.5	24x5 lỗ góc	LK6.13	112	24x5 lỗ góc
6.14	NHÀ Ó LIÊN KẾ	LK6.14	120	24x5	LK6.14	119.9	24x5
6.26	NHÀ Ó LIÊN KẾ	LK6.26	115.5	24x5 lỗ góc	LK6.26	112	24x5 lỗ góc
7	NHÀ Ó LIÊN KẾ	LK7	3234.00	26	LK7	3104.00	26
7.1	NHÀ Ó LIÊN KẾ	LK7.1	120	24x5	LK7.1	119.9	24x5
7.13	NHÀ Ó LIÊN KẾ	LK7.13	115.5	24x5 lỗ góc	LK7.13	112.1	24x5 lỗ góc
7.14	NHÀ Ó LIÊN KẾ	LK7.14	120	24x5	LK7.14	119.9	24x5
7.26	NHÀ Ó LIÊN KẾ	LK7.26	115.5	24x5 lỗ góc	LK7.26	112.1	24x5 lỗ góc
8	NHÀ Ó LIÊN KẾ	LK8	3234.00	26	LK8	3104.00	26
8.1	NHÀ Ó LIÊN KẾ	LK8.1	120	24x5	LK8.1	119.9	24x5
8.13	NHÀ Ó LIÊN KẾ	LK8.13	115.5	24x5 lỗ góc	LK8.13	112.1	24x5 lỗ góc
8.14	NHÀ Ó LIÊN KẾ	LK8.14	120	24x5	LK8.14	119.9	24x5
8.26	NHÀ Ó LIÊN KẾ	LK8.26	115.5	24x5 lỗ góc	LK8.26	112.1	24x5 lỗ góc
9	NHÀ Ó LIÊN KẾ	LK9	2984.00	24	LK9	2864.00	24
9.1	NHÀ Ó LIÊN KẾ	LK9.1	115.5	24x5 lỗ góc	LK9.1	112	24x5 lỗ góc
9.13	NHÀ Ó LIÊN KẾ	LK9.13	115.5	24x5 lỗ góc	LK9.13	112	24x5 lỗ góc
10	NHÀ Ó LIÊN KẾ	LK10	2984.00	24	LK10	2864.00	24
10.1	NHÀ Ó LIÊN KẾ	LK10.1	115.5	24x5 lỗ góc	LK10.1	112	24x5 lỗ góc
10.13	NHÀ Ó LIÊN KẾ	LK10.13	115.5	24x5 lỗ góc	LK10.13	112	24x5 lỗ góc
11	NHÀ Ó LIÊN KẾ	LK11	2984.00	24	LK11	2864.00	24
11.1	NHÀ Ó LIÊN KẾ	LK11.1	115.5	24x5 lỗ góc	LK11.1	112	24x5 lỗ góc
11.13	NHÀ Ó LIÊN KẾ	LK11.13	115.5	24x5 lỗ góc	LK11.13	112	24x5 lỗ góc
12	NHÀ Ó LIÊN KẾ	LK12	2984.00	24	LK12	2864.00	24
12.1	NHÀ Ó LIÊN KẾ	LK12.1	115.5	24x5 lỗ góc	LK12.1	112	24x5 lỗ góc
12.13	NHÀ Ó LIÊN KẾ	LK12.13	115.5	24x5 lỗ góc	LK12.13	112	24x5 lỗ góc

13	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK13	3000	24		LK13	2880	24	Diện tích giám đất hạ tầng kỹ thuật
14	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK14	2999.69	24		LK14	2880	24	Diện tích giám đất hạ tầng kỹ thuật
15	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK15	3000	24		LK15	2880	24	Diện tích giám đất hạ tầng kỹ thuật
16	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK16	3000	24		LK16	2880	24	Diện tích giám đất hạ tầng kỹ thuật
17	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK17	1910.17	16		LK17	1880.2	16	Diện tích giám đất hạ tầng kỹ thuật
17.7	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK17.7	101.09		21x5 (LÔ GÓC)	LK17.7	97.6		16,8x5 Lô góc
17.16	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK17.16	125.17		25,66x5	LK17.16	121.7		25,66x5 Lô góc
18	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK18	2285.01	20		LK18	2236.9	18	Diện tích giám đất hạ tầng kỹ thuật
18.9	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK18.9	120		24x5	LK18.9	110.1		19,3x5 lô góc
18.10	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK18.10	120		24x5	LK18.10	120.7		23,88x5
18.11	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK18.11	93.81		19,91x5	LK18.11	123.4		24,41x5
18.12	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK18.12	100.96		19,92x5	LK18.12	126.1		24,95x5
18.13	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK18.13	103.63		20,46x5	LK18.13	128.8		25,48x5
18.14	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK18.14	103.31		21,4x5	LK18.14	131.4		26,02x5
18.15	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK18.15	108.98		21,53x5	LK18.15	134.1		22,6x5
18.16	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK18.16	111.66		22,06x5	LK18.16	136.8		27,09x5
18.17	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK18.17	114.33		22,6x5	LK18.17	139.5		27,61x5
18.18	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK18.18	117		23,13x5	LK18.18	134.2		28,19x5 lô góc
18.19	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK18.19	119.68		23,67x5				
18.20	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK18.20	117.88		24,2x5				
19	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK19	2712.74	22			Số lô giám		
19.13	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK19.13	106.35		22,43x5	LK19.13	102.9	22	Diện tích giám đất hạ tầng kỹ thuật
19.15	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK19.15	116.18		23,5x5	LK19.15	116.2		17,9x5 lô góc
19.22	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK19.22	130.43		24,22x5	LK19.22	126.95		23,5x5
20	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK20	3087.28	26		LK20	3007.4	26	Diện tích giám đất hạ tầng kỹ thuật

20.17	NHÀ Ô LIỀN KẾ	LK20.17	93.81		19.92X5	LK20.17	90.33	15.4x5 lô góc
20.26	NHÀ Ô LIỀN KẾ	LK20.26	117.88		21.74X5	LK20.26	114.4	20.7x5 lô góc
21	NHÀ Ô LIỀN KẾ	LK21	1006.07	8		LK21	1006	Diện tích giám sát hạ tầng kỹ thuật
21.1	NHÀ Ô LIỀN KẾ	LK21.1	1629		24.24x5	LK21.1	189.67	25.1x8 lô góc
21.2	NHÀ Ô LIỀN KẾ	LK21.2	22.55		24.78x5	LK21.2	127	25.1x5 không đều
21.3	NHÀ Ô LIỀN KẾ	LK21.3	25.23		25.31x5	LK21.3	129.67	25.7x5 không đều
21.4	NHÀ Ô LIỀN KẾ	LK21.4	27.91		25.85x5	LK21.4	132.35	26.2x5 không đều
21.5	NHÀ Ô LIỀN KẾ	LK21.5	30.58		26.38x5	LK21.5	135.02	26.2x5 không đều
21.6	NHÀ Ô LIỀN KẾ	LK21.6	33.26		26.92x5	LK21.6	137.7	27.3x5 không đều
21.7	NHÀ Ô LIỀN KẾ	LK21.7	108.53		27.35x4	LK21.7	177.25	27.8x5.8 không đều
21.8	NHÀ Ô LIỀN KẾ	LK21.8	145.27		27.93x5			Số lô giám
II	BIỆT THỰ		20621.79	78			19864.9	Diện tích giám sát hạ tầng kỹ thuật
1	BIỆT THỰ	BT1	3234	12		BT1	3104	12
1.1	BIỆT THỰ	BT1.1	240		24X10	BT1.1	239.97	24x10 không đều
1.6	BIỆT THỰ	BT1.6	355.57		24X15 không đều, lô góc	BT1.6	352.03	24X15 không đều, lô góc
1.7	BIỆT THỰ	BT1.7	240		24X10	BT1.7	239.92	24x10 không đều
1.12	BIỆT THỰ	BT1.12	355.58		24X15 không đều, lô góc	BT1.12	352.08	24X15 không đều, lô góc
2	BIỆT THỰ	BT2	1750	6		BT2	1680	Diện tích giám sát hạ tầng kỹ thuật
2.1	BIỆT THỰ	BT2.1	240		24x10	BT2.1	239.97	24x10 không đều
2.3	BIỆT THỰ	BT2.3	360		24X15 lô góc	BT2.3	360.03	24X15 lô góc không đều
2.4	BIỆT THỰ	BT2.4	240		24x10	BT2.4	239.92	24x10 không đều
2.6	BIỆT THỰ	BT2.6	360		24X15 lô góc	BT2.6	360.08	24X15 lô góc không đều
3	BIỆT THỰ	BT3	1750			BT3	1680	Diện tích giám sát hạ tầng kỹ thuật
3.1	BIỆT THỰ	BT3.1	240		24x10	BT3.1	239.81	24x10 không đều



3.3	BIẾT THƯ	BT3.2	360		24X15 lỗ góc	BT3.2	360.19	24X15 lỗ góc không đều
3.4	BIẾT THƯ	BT3.3	240		24x10	BT3.3	239.75	24x10 không đều
3.6	BIẾT THƯ	BT3.4	360		24X15 lỗ góc	BT3.4	360.25	24X15 lỗ góc không đều
4	BIẾT THƯ	BT4	3234	12		BT4	3106.6	Diện tích giám sát hạ tầng kỹ thuật
4.1	BIẾT THƯ	BT4.1	240		24X10	BT4.1	240.01	24X10
4.6	BIẾT THƯ	BT4.6	355.57		24X15 lỗ góc không đều	BT4.6	352.03	24X15 lỗ góc không đều
4.7	BIẾT THƯ	BT4.7	240		24X10	BT4.7	240.01	24X10
4.12	BIẾT THƯ	BT4.12	355.58		24X15 lỗ góc không đều	BT4.12	352.08	24X15 lỗ góc không đều
5	BIẾT THƯ	BT5	2984			BT5	2864	Diện tích giám sát hạ tầng kỹ thuật
5.1	BIẾT THƯ	BT5.1	235.47		24X10 lỗ góc không đều	BT5.1	231.97	24X10 lỗ góc không đều
5.6	BIẾT THƯ	BT5.6	240		24x10	BT5.6	240.03	24x10 không đều
5.7	BIẾT THƯ	BT5.7	235.42		24X10 lỗ góc không đều	BT5.7	231.92	24X10 lỗ góc không đều
5.12	BIẾT THƯ	BT5.12	240		24x10	BT5.12	240.08	24x10 không đều
6	BIẾT THƯ	BT6	1500	6		BT6	1440	Diện tích giám sát hạ tầng kỹ thuật
7	BIẾT THƯ	BT7	1500	6		BT7	1440	Diện tích giám sát hạ tầng kỹ thuật
8	BIẾT THƯ	BT8	2984	6		BT8	1440	Diện tích giám sát hạ tầng kỹ thuật
8.1	BIẾT THƯ	BT8.1	235.47		24X10 lỗ góc không đều	BT8.1	231.97	24X10 lỗ góc không đều
8.6	BIẾT THƯ	BT8.6	240		24X10	BT8.6	240.03	24X10
8.7	BIẾT THƯ	BT8.7	235.42		24X10 lỗ góc không đều	BT8.7	231.92	24X10 lỗ góc không đều
8.12	BIẾT THƯ	BT8.12	240		24x10	BT8.12	240.08	24x10

9	BIẾT THỦ	BT9	1685.79	6		BT9	1686.3	6	Diện tích giám sát hạ tầng kỹ thuật
9.1	BIẾT THỦ	BT9.1	257.79		16,8X15,6 không đều	BT9.1	267.39		16,8X15,6 không đều
9.2	BIẾT THỦ	BT9.2	246.34		16X15 không đều	BT9.2	245.9		16X15 không đều
9.3	BIẾT THỦ	BT9.3	251.08		18X15 không đều	BT9.3	251.3		16X15 không đều
9.4	BIẾT THỦ	BT9.4	265.93		18X15 không đều	BT9.4	265.59		17,6X15 không đều
9.5	BIẾT THỦ	BT9.5	295.47		17X17,1 không đều	BT9.5	295.08		17X17,1 không đều
9.6	BIẾT THỦ	BT9.6	370.67		17,1X21,4 không đều	BT9.6	360.7		17,1X21,4 không đều
III	NHÀ O XA HỘI		20.177.11				20.213.70		
1	NHÀ O XA HỘI	XH1	1160.34			XH1	11195.3		
2	NHÀ O XA HỘI	XH2	9016.77			XH2	9018.4		
IV	CÔNG VIÊN CÂY XANH		9.822.23				9.822.23		
1	CV CÂY XANH	CX1	1481.48			CX1	1473.73		
2	CV CÂY XANH	CX2	1481.6			CX2	1475.35		
3	CV CÂY XANH	CX3	1334.17			CX3	1330.67		
4	CV CÂY XANH	CX4	1334.12			CX4	1330.62		
5	CV CÂY XANH	CX5	1334.12			CX5	1330.62		
6	CV CÂY XANH	CX6	1334.17			CX6	1330.67		
7	CV CÂY XANH	CX8	791.55			CX8	791.56		
V	CÂY XANH CÁCH LY		6.891.40				6.849.37		
1	CX CÁCH LY	CXCL3	4364.64			CXCL3	4322.61		
VI	THƯƠNG MẠI		20.466.01				20.466.70		
1	THƯƠNG MẠI	TM1	5124.05			TM1	5124.5		
2	THƯƠNG MẠI	TM2	3477.71			TM2	3477.75		
3	THƯƠNG MẠI	TM3	6637.38			TM3	6637.58		
VII	TRƯỜNG MÀU GIÁO		5022.67				5022.50		
VIII	HÀ LĂNG KỸ THUẬT		769.52				3707.70		
IX	GIAO THÔNG		89.418.81				89.420.00		



Ký bởi: Ủy ban nhân
dân tỉnh Bình Phước
Cơ quan: Tỉnh Bình
Phước
Ngày ký: 10-12-2020
14:44:46 407:00

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Số: 3430/QĐ-UBND

Bình Phước, ngày 10 tháng 12 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất Khu dân cư
Minh Hưng III thuộc xã Minh Hưng, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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 Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy
định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy
định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy
định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ
sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất,
thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

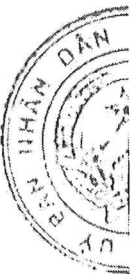
Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ
sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai năm
2013;

Căn cứ Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ
sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất,
tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015
của Bộ Tài nguyên và Môi Trường - Bộ Tư pháp quy định việc tổ chức thực hiện
đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê
đất;

Căn cứ Quyết định số 1870/QĐ-UBND ngày 12/8/2020 của UBND tỉnh về
việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất Khu dân cư Minh Hưng
III, xã Minh Hưng, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước; được điều chỉnh tại
Quyết định số 2243/QĐ-UBND ngày 10/9/2020 và Quyết định số 2349/QĐ-
UBND ngày 22/9/2020 của UBND tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 2443/QĐ-UBND ngày 28/9/2020 của UBND tỉnh về
việc đấu giá quyền sử dụng đất dự án Khu dân cư Minh Hưng III, xã Minh
Hưng, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước;



Căn cứ Quyết định số 2723/QĐ-UBND ngày 30/10/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất Khu dân cư Minh Hưng III, xã Minh Hưng, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 850/TTr-STNMT ngày 07/12/2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất Khu dân cư Minh Hưng III thuộc xã Minh Hưng, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước như sau:

1. Vị trí khu đất: Khu đất tọa lạc tại xã Minh Hưng, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.

2. Tổng diện tích khu đất: 232.998,5 m², cụ thể như sau:

a) Diện tích đất đấu giá quyền sử dụng đất: 102.985,5 m², trong đó:

- Đất ở (đất nhà ở liền kề, đất ở biệt thự vườn): 77.496,3 m².

- Đất thương mại, dịch vụ: 20.466,7 m².

- Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo: 5.022,5 m².

b) Diện tích đất không đấu giá quyền sử dụng đất: 130.013,0 m², trong đó:

- Đất nhà ở xã hội: 20.213,7 m²;

- Đất cây xanh: 16.671,6 m²;

- Đất hạ tầng kỹ thuật: 3.707,7 m²;

- Đất giao thông: 89.420,0 m².

3. Mục đích, hình thức, thời hạn sử dụng đất.

3.1. Mục đích, hình thức sử dụng đất:

a) Đất ở (Đất nhà ở liền kề, đất ở biệt thự vườn): Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

b) Đất thương mại, dịch vụ; đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

c) Đất nhà ở xã hội, đất cây xanh, đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật (không nhằm mục đích kinh doanh): Phần diện tích này không tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất. Khi người trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án thì Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất và chủ đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng (hệ thống đường giao thông, cấp điện, cấp nước, chiếu sáng, công viên cây xanh, thoát nước thải, thoát nước mưa, đấu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu quy hoạch với khu xung quanh) theo đúng quy hoạch chi tiết được UBND huyện Chơn Thành phê duyệt tại Quyết định số 903/QĐ-UBND ngày 24/6/2020 và điều chỉnh tại Quyết định số 2398/QĐ-UBND ngày 17/9/2020. Sau khi hoàn thiện cơ sở hạ tầng, chủ đầu tư bàn giao quỹ đất này cho địa phương quản lý.

3.2. *Thời hạn sử dụng đất*: Thời hạn giao đất, cho thuê đất là 50 (năm mươi) năm, kể từ ngày UBND tỉnh ban hành quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

4. **Giá khởi điểm đã phê duyệt**: 263.638.000.000 đồng.

5. **Tổng số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất**: 419.150.000.000 đồng (*Bằng chữ: Bốn trăm mười chín tỷ, một trăm năm mươi triệu đồng*).

6. **Thông tin tổ chức trúng đấu giá quyền sử dụng đất**:

6.1. Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Bất động sản Gia An Lạc.

6.2. Địa chỉ: L17-11 tầng 17 Tòa nhà Vincom Center 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

6.3. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần mã số doanh nghiệp 0316506184 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/10/2020.

6.4. Người đại diện theo pháp luật là ông Lê Công Sương - Chức danh: Giám đốc, Chứng minh nhân dân số 211.897.381 do Công an tỉnh Bình Định cấp ngày 02/5/2009.

7. Công ty Cổ phần Bất động sản Gia An Lạc được công nhận là chủ đầu tư thực hiện dự án khu dân cư Minh Hưng III, xã Minh Hưng, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.

8. **Phương thức, địa điểm, thời gian phải nộp tiền trúng đấu giá**:

8.1. Người trúng đấu giá có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất vào ngân sách nhà nước theo thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của cơ quan thuế.

8.2. Thời gian: Theo quy định hiện hành.

9. Việc hủy kết quả trúng đấu giá (nếu có) thực hiện theo quy định hiện hành.

10. Sau khi có quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá, các cơ quan, đơn vị sau đây có trách nhiệm:

10.1. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người trúng đấu giá và ký hợp đồng thuê đất với người trúng đấu giá theo quy định.

b) Chủ trì, phối hợp các cơ quan, đơn vị có liên quan bàn giao đất tại thực địa cho người trúng đấu giá sau khi đơn vị hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định.

c) Kiểm tra, giám sát quá trình sử dụng đất theo đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt.



10.2. Sở Xây dựng

- a) Cung cấp thông tin quy hoạch xây dựng đối với khu đất đấu giá quyền sử dụng đất;
- b) Hướng dẫn người trúng đấu giá thực hiện thủ tục liên quan đến lĩnh vực xây dựng để triển khai thực hiện dự án theo quy định.
- c) Phối hợp kiểm tra, giám sát quá trình sử dụng đất của người trúng đấu giá đảm bảo đúng theo quy hoạch đã được phê duyệt.

10.3. Cục Thuế tỉnh Bình Phước

- a) Ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các khoản nghĩa vụ tài chính khác mà người trúng đấu giá phải nộp theo quy định;
- b) Đôn đốc, hướng dẫn người trúng đấu giá thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật. Báo cáo UBND tỉnh (đồng thời gửi cho Sở Tài nguyên và Môi trường) đối với trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền trúng đấu giá theo quy định để có hướng xử lý kịp thời.

10.4. UBND huyện Chơn Thành.

- a) Phối hợp với các sở, ngành và chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND xã Minh Hưng tham gia bàn giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá;
- b) Kiểm tra, giám sát quá trình sử dụng đất của người trúng đấu giá đảm bảo đúng theo quy hoạch đã được phê duyệt.

10.5. Người trúng đấu giá: Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các khoản nghĩa vụ tài chính khác vào ngân sách nhà nước theo quy định.

10.6. Sở Thông tin và Truyền thông: chỉ đạo đơn vị chuyên môn đưa Quyết định này lên Cổng thông tin điện tử của UBND tỉnh.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Các ông/bà: Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở, ngành: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tư pháp, Thông tin và Truyền thông, Kho bạc Nhà nước tỉnh Bình Phước; Cục Thuế tỉnh Bình Phước; Chủ tịch UBND huyện Chơn Thành; Công ty Cổ phần Bất động sản Gia An Lạc và Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Chủ tịch, Phó Chủ tịch;
- Như Điều 2;
- LDVP, Phòng Kinh tế;
- Lưu: VT (Đ.Thống TNMT QĐ 366).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Minh Anh Minh

Số: C7 /TD-PCCC

**GIẤY CHỨNG NHẬN
THẨM DUYỆT THIẾT KẾ VỀ PHÒNG CHÁY VÀ CHỮA CHÁY**

Căn cứ Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24 tháng 11 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy.

Xét hồ sơ và văn bản đề nghị thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số: ngày 07 / 01 / 2022 của: Công ty Cổ phần BĐS Gia An Lạc.....

Người đại diện theo pháp luật là ông/bà: Trương Thị Cẩm Hương Chức vụ: Giám đốc.

**PHÒNG CẢNH SÁT PCCC VÀ CNCH CÔNG AN TỈNH BÌNH PHƯỚC
CHỨNG NHẬN**

Hệ thống cấp nước chữa cháy ngoài nhà – Khu dân cư Minh Hưng III.....

Địa điểm xây dựng/chế tạo/hoàn cải: xã Minh Hưng, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.

Chủ đầu tư/chủ phương tiện: Công ty Cổ phần Bất động sản Gia An Lạc.....

Đơn vị tư vấn thiết kế: Công ty TNHH MTV tư vấn xây dựng Minh Quân.....

Đã được thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy các nội dung sau:

Hệ thống cấp nước chữa cháy ngoài nhà /.....

Quy mô dự án/công trình/phương tiện và danh mục các tài liệu, bản vẽ được thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy ghi tại trang 2/.

Nơi nhận:

- Chủ đầu tư

-

- Lưu: PC07.....

Bình Phước, ngày 14 tháng 01 năm 2022.



TRƯỞNG PHÒNG

Thượng tá Nguyễn Văn Vĩnh

QUY MÔ DỰ ÁN/CÔNG TRÌNH/PHƯƠNG TIỆN VÀ DANH MỤC TÀI LIỆU, BẢN VẼ ĐÃ ĐƯỢC THẨM DUYỆT THIẾT KẾ VỀ PHÒNG CHÁY VÀ CHỮA CHÁY
(Kèm theo: Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về Phòng cháy và chữa cháy số 07/TD-PCCC, ngày 14/01/2022 của Phòng CS. PCCC và CNCH - Công an tỉnh Bình Phước).

TT	Nội dung	Ghi chú
I	QUY MÔ DỰ ÁN/CÔNG TRÌNH/PHƯƠNG TIỆN	
1	<p>- Quy mô dự án: Tổng diện tích khu đất 232.998,5m², quy mô 4.000 người.</p> <p>+ Đất ở 100.607,86m²;</p> <p>+ Đất thương mại, dịch vụ: 20.466,01m²;</p> <p>+ Đất công cộng: 5.022,67m²;</p> <p>+ Đất hạ tầng kỹ thuật: 769,52m²;</p> <p>+ Đất cây xanh: 16.713,63m²;</p> <p>+ Đất giao thông: 89.418,81m².</p> <p>- Hệ thống cấp nước sử dụng đường ống chính HDPE D200, D160, D110 kết nối mạng vòng, lắp đặt 22 trụ nước chữa cháy và các thiết bị đồng bộ kèm theo trên các tuyến đường khu dân cư; khoảng cách giữa các trụ nước chữa cháy ngoài nhà nhỏ hơn 150m. Hệ thống cấp nước đô thị đường ống D300 với công suất 800m³/ngày, đêm.</p>	
II	DANH MỤC TÀI LIỆU, BẢN VẼ	
1	Thuyết minh cấp nước phòng cháy và chữa cháy;	
2	Bản vẽ hệ thống cấp nước chữa cháy ngoài nhà (Ký hiệu: TNT, BD-TD-CN/01 đến BD-TD-CN/10, KC-CN/01 đến KC-CN/05)./.	

Lưu ý: Thông tin tại Giấy chứng nhận này chỉ xác nhận đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy và chữa cháy, không có giá trị về quyền sử dụng đất và các tiêu chuẩn về quy hoạch, xây dựng./.

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THỊ XÃ CHƠN THÀNH**

Số: 685 /UBND-KTN

V/v thuận chủ trương điều chỉnh
cục bộ Quy hoạch chi tiết xây
dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư
Minh Hưng III

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Chơn Thành, ngày 21 tháng 5 năm 2025

Kính gửi: Công ty Cổ phần Bất động sản Gia An Lạc.

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Bất động sản Gia An Lạc tại Công văn số 005/2005/CV-GAL của Công ty Cổ phần BĐS Gia An Lạc về việc báo cáo kết quả rà soát và đề nghị chấp thuận chủ trương điều chỉnh cục bộ Quy hoạch 1/500 phù hợp với Quyết định số 3130/QĐ-UBND ngày 10/12/2020 của UBND tỉnh Bình Phước về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá;

Căn cứ Quyết định số 3130/QĐ-UBND ngày 10/12/2020 của UBND tỉnh Bình Phước về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

Căn cứ Kết luận thanh tra số 132/KL-TTr ngày 27/9/2023 của Thanh tra Bộ Xây dựng và Kế hoạch số 142/KH-UBND ngày 11/7/2024 của UBND thị xã Chơn Thành về việc khắc phục các tồn tại, hạn chế theo kết luận thanh tra;

Căn cứ Thông báo số 176/TB-UBND ngày 21/4/2025 của UBND tỉnh Bình Phước về Kết luận của Phó Chủ tịch UBND tỉnh Lê Trường Sơn tại cuộc họp: xem xét giải quyết khó khăn vướng mắc dự án Khu dân cư Minh Hưng III của Công ty Cổ phần BĐS Gia An Lạc;

Xét đề xuất của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại Công văn số 197/P.KTHT&ĐT ngày 15/05/2025, Chủ tịch UBND thị xã Chơn Thành có ý kiến như sau:

1. Chấp thuận chủ trương điều chỉnh cục bộ Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Minh Hưng III, tại phường Minh Hưng, thị xã Chơn Thành do Công ty Cổ phần BĐS Gia An Lạc làm chủ đầu tư, cụ thể như sau:

- Bổ sung nội dung tính toán dân số và các thành phần dân cư vào thuyết minh đồ án;

- Điều chỉnh ranh giới, chỉ giới xây dựng, mặt cắt đường, vỉa hè tại các cụm LK18 và LK21 để phù hợp với bản đồ địa chính, đảm bảo không làm thay đổi tổng diện tích đất ở;

- Điều chỉnh lại diện tích các ô đất cho phù hợp với Quyết định số 3130/QĐ-UBND ngày 10/12/2020 của UBND tỉnh;

2. Giao Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị chủ trì, phối hợp các đơn vị có liên quan hướng dẫn chủ đầu tư lập, trình thẩm định, trình phê duyệt nhiệm vụ và hồ sơ điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch theo đúng quy định hiện hành.

3. Công ty Cổ phần Bất động sản Gia An Lạc có trách nhiệm thực hiện đúng các quy định của pháp luật về quy hoạch xây dựng, đất đai và các quy định có liên quan trong quá trình thực hiện điều chỉnh quy hoạch./.

Nơi nhận: 

- Như trên;
- CT, các PCT. UBND thị xã;
- LĐVP, CV Lãnh;
- Phòng KTHT&ĐT;
- Lưu: VT.



**KT.CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Lê Khắc Đồng



UBND TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: 4984/SoXD-QLQH&PTĐT

Đồng Nai, ngày 12 tháng 11 năm 2025

V/v thực hiện khắc phục theo Thông báo số 819-TB/UBKTTW ngày 14/11/2024 của Ủy ban Kiểm tra Trung ương về kết luận giám sát đối với Ban Thường vụ Tỉnh ủy và các đồng chí Thường trực Tỉnh ủy Bình Phước

Kính gửi:

- Ủy ban nhân dân phường Minh Hưng;
- Công ty Cổ phần Bất động sản Gia An Lạc.

Căn cứ Thông báo số 819-TB/UBKTTW ngày 14/11/2024 của Ủy ban Kiểm tra Trung ương về kết luận giám sát đối với Ban Thường vụ Tỉnh ủy và các đồng chí Thường trực Tỉnh ủy Bình Phước. Trong đó, có nội dung kết luận đối với Khu dân cư Minh Hưng III: Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 không có nội dung về mục tiêu, tính chất, khu vực lập quy hoạch, chiều cao công trình, cơ cấu dân số, lao động, định hướng kiến trúc; thuyết minh Đồ án không có nội dung tính toán về dân số và thành phần dân số, vi phạm pháp luật về quy hoạch xây dựng.

Để khắc phục những vi phạm, khuyết điểm theo Thông báo kết luận của Ủy ban Kiểm tra Trung ương nêu trên, căn cứ chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, Sở Xây dựng đề nghị Ủy ban nhân dân phường Minh Hưng và Công ty Cổ phần Bất động sản Gia An Lạc nghiên cứu, rà soát điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Minh Hưng III đảm bảo theo quy định, cụ thể như sau:

1. Về cơ quan tổ chức lập điều chỉnh quy hoạch:

- Công ty Cổ phần Bất động sản Gia An Lạc đã được UBND tỉnh Bình Phước phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất Khu dân cư Minh Hưng III, xã Minh Hưng, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước tại Quyết định số 3130/QĐ-UBND ngày 10/12/2020.

- Căn cứ khoản 8 Điều 17 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn quy định: *“Nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan đã được lựa chọn để thực hiện dự án đầu tư tổ chức lập nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch phân khu chức năng, quy hoạch chi tiết tại khu vực đã được xác định để thực hiện dự án đầu tư.”*

Từ các cơ sở nêu trên, Công ty Cổ phần Bất động sản Gia An Lạc là Nhà đầu tư đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất Khu dân cư Minh Hưng III, có trách

nhiệm tổ chức lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Minh Hưng III.

2. Về cơ quan thẩm định, phê duyệt quy hoạch:

- Căn cứ khoản 3 Điều 38 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn quy định:
“Cơ quan chuyên môn về quy hoạch đô thị và nông thôn trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp huyện.”.

- Căn cứ khoản 3 Điều 41 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn quy định:
“Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch chung xã, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết trong phạm vi địa giới đơn vị hành chính do mình quản lý, trừ các quy hoạch quy định tại các khoản 1, 2 và 4 Điều này.”.


- Căn cứ Điều 5, Điều 6 Nghị định 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn đã quy định cơ quan chuyên môn về quy hoạch đô thị và nông thôn trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp xã thẩm định, Ủy ban nhân dân cấp xã phê duyệt quy hoạch chi tiết trong phạm vi địa giới đơn vị hành chính do mình quản lý.

Từ các cơ sở nêu trên, Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Minh Hưng là cơ quan thẩm định, Ủy ban nhân dân phường Minh Hưng phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Minh Hưng III.

Sở Xây dựng gửi Ủy ban nhân dân phường Minh Hưng và Công ty Cổ phần Bất động sản Gia An Lạc biết, nghiên cứu thực hiện./. *ĐCL*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thanh tra tỉnh;
- Ban Giám đốc Sở;
- Lưu: VT, QLQH&PTĐT (Thọ).


GIÁM ĐỐC
SỞ XÂY DỰNG
TỈNH ĐỒNG NAI
Nguyễn Anh Tuấn



UBND TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: 473 /SXD-QLQH&PTĐT

Đồng Nai, ngày 13 tháng 01 năm 2026

V/v khẩn trương thực hiện và báo cáo kết quả khắc phục theo Thông báo kết luận kiểm tra, giám sát của Ủy ban Kiểm tra Trung ương theo Thông báo số 819-TB/UBKTTW ngày 14/11/2024

Kính gửi:

- Ủy ban nhân dân phường Minh Hưng;
- Công ty Cổ phần Bất động sản Gia An Lạc.

Ngày 12/11/2025, Sở Xây dựng đã có Văn bản số 4984/SoXD-QLQH&PTĐT gửi Ủy ban nhân dân phường Minh Hưng và Công ty Cổ phần Bất động sản Gia An Lạc về việc thực hiện khắc phục các tồn tại theo Thông báo kết luận kiểm tra, giám sát của Ủy ban Kiểm tra Trung ương. Tuy nhiên, đến nay Sở Xây dựng chưa nhận được báo cáo kết quả thực hiện.

Thực hiện chỉ đạo của Tỉnh ủy Đồng Nai tại Văn bản số 714-CV/TU ngày 31/12/2025 (C) về việc khẩn trương khắc phục các nội dung theo Thông báo kết luận kiểm tra, giám sát của Ủy ban Kiểm tra Trung ương, Sở Xây dựng đề nghị:

- Ủy ban nhân dân phường Minh Hưng chỉ đạo các đơn vị chuyên môn phối hợp với Nhà đầu tư khẩn trương tổ chức triển khai khắc phục đầy đủ các nội dung theo kết luận của Ủy ban Kiểm tra Trung ương liên quan đến quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Minh Hưng III; hoàn thành và báo cáo kết quả thực hiện gửi về Sở Xây dựng trong Quý I năm 2026 để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh và Tỉnh ủy.

- Công ty Cổ phần Bất động sản Gia An Lạc nghiêm túc phối hợp với Ủy ban nhân dân phường Minh Hưng và các cơ quan có liên quan, khẩn trương thực hiện đầy đủ trách nhiệm của Nhà đầu tư trong việc tổ chức khắc phục các tồn tại, vi phạm đã được chỉ ra.

Sở Xây dựng gửi Ủy ban nhân dân phường Minh Hưng và Công ty Cổ phần Bất động sản Gia An Lạc biết, nghiên cứu thực hiện./. *QL*

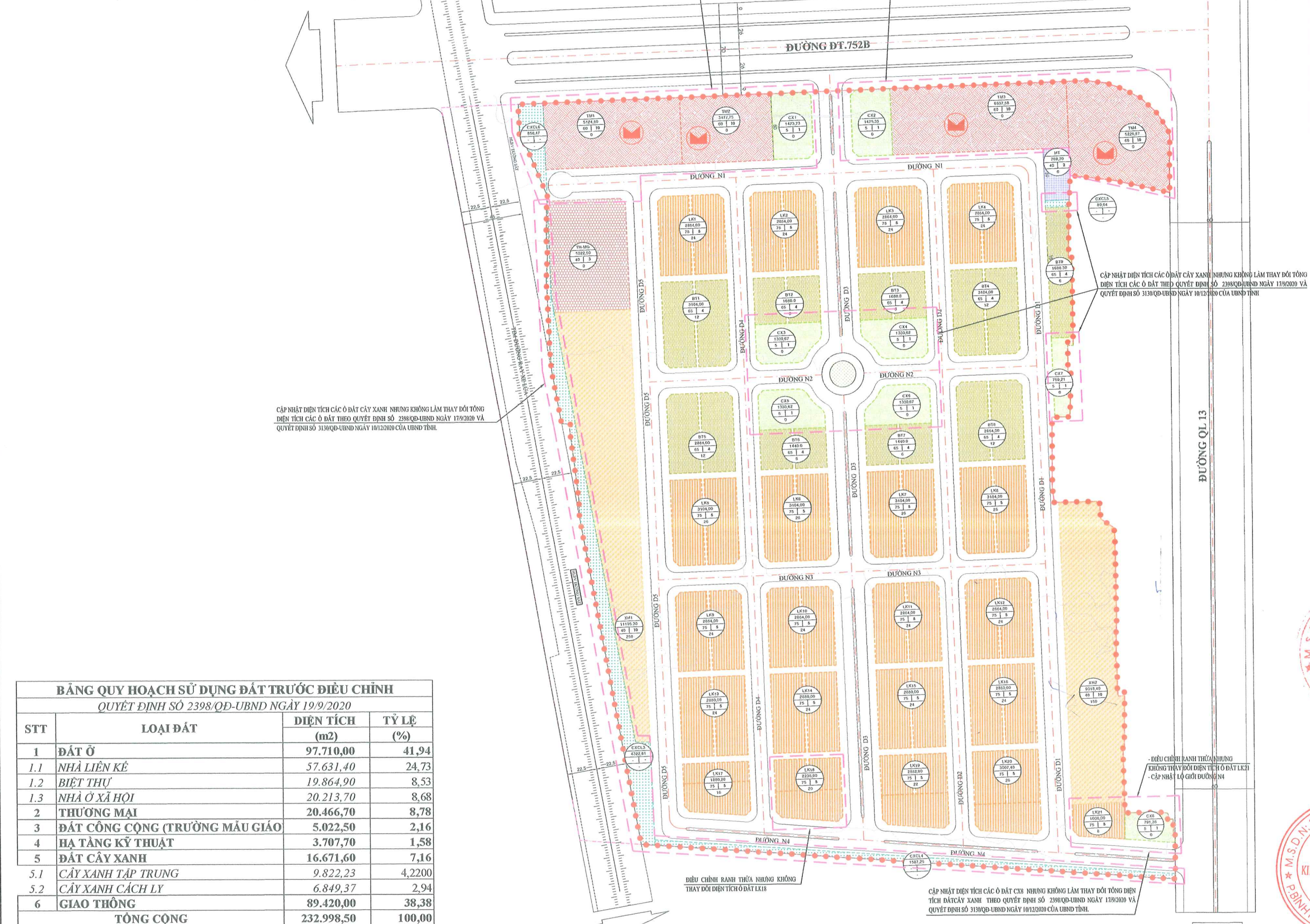
Nơi nhận:

- Như trên;
- UBKT Tỉnh ủy;
- Ban Giám đốc Sở;
- Lưu: VT, QLQH&PTĐT (Lập).



Nguyễn Anh Tuấn

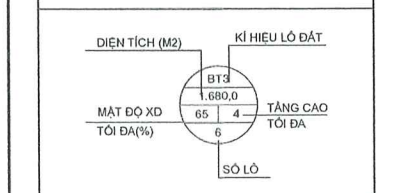
**SƠ ĐỒ VỊ TRÍ CÁC KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH TRONG
BẢN ĐỒ SỬ DỤNG ĐẤT QUY HOẠCH ĐÃ DUYỆT**



BẢNG QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT TRƯỚC ĐIỀU CHỈNH			
QUYẾT ĐỊNH SỐ 2398/QĐ-UBND NGÀY 19/9/2020			
STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ
		(m2)	(%)
1	ĐẤT Ồ	97.710,00	41,94
1.1	NHÀ LIÊN KẾ	57.631,40	24,73
1.2	BIỆT THỰ	19.864,90	8,53
1.3	NHÀ Ở XÃ HỘI	20.213,70	8,68
2	THƯỜNG MẠI	20.466,70	8,78
3	ĐẤT CÔNG CỘNG (TRƯỜNG MẪU GIÁO)	5.022,50	2,16
4	HẠ TẦNG KỸ THUẬT	3.707,70	1,58
5	ĐẤT CÂY XANH	16.671,60	7,16
5.1	CÂY XANH TẬP TRUNG	9.822,23	4,2200
5.2	CÂY XANH CÁCH LY	6.849,37	2,94
6	GIAO THÔNG	89.420,00	38,38
TỔNG CỘNG		232.998,50	100,00

KÝ HIỆU:

-  ĐẤT TRƯỜNG HỌC MẪU GIÁO
 -  ĐẤT Ở NHÀ LIÊN KẾ
 -  ĐẤT Ở BIỆT THỰ
 -  ĐẤT NHÀ Ở XÃ HỘI
 -  ĐẤT CÂY XANH
 -  ĐẤT CÂY XANH CÁCH LY
 -  ĐẤT THƯƠNG MẠI
 -  ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT
 -  ĐẤT GIAO THÔNG
 -  RANH LẬP QUY HOẠCH
 -  RANH PHẠM VI NGHIÊN CỨU



CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG MINH HƯNG

KHI TIẾP QUẾT ĐỊNH SỐ: _____ NGÀY _____ THÁNG _____ NĂM _____
CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ PHƯỜNG MINH HƯNG

BẤT ĐỘNG SẢN

KẾM THẢO THÔNG BÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH ĐÓNG
ĐƠN VỊ TỰ CHỨC LẬP QUY HOẠCH

NGÀY: THÁNG: NĂM:

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN GIA AN LẠC

05/3/2026


KÈM THEO TỔ TRÌNH SỐ: _____ NGÀY _____ THÁNG _____ NĂM _____
CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM: _____

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT
TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ MINH HƯNG III



ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG MINH HƯNG, TỈNH ĐỒNG NAI

TÊN BẢN VẼ: **SƠ ĐỒ VỊ TRÍ CÁC KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH TRONG
BẢN ĐỒ SỬ DỤNG ĐẤT QUY HOẠCH ĐÃ DUYỆT**

SỐ BÀN VẼ: 01101	GIẾP: FIT-A0	TỶ LỆ: 1/500	NGÀY: 1 / 2026
---------------------	--------------	--------------	----------------

Q101	STP: 11140	HD: 17000	NGÀY: 7/2020
THE HOP	KTS. TRẦN QUỐC LUÂN		

THIẾT KẾ	KTS. DẠNG CÔNG THÀNH	
CHẤM Duyệt	KTS. DẠNG THỊ NGỌC DIỆP	

CHỦ TỊCH ĐOÀN	KTS. DẠNG THỊ NGỌC DUY	
CHỦ NHIỆM ĐOÀN	KTS. NGUYỄN HOÀNG NHÃN	

QUẢN LÝ KỸ THUẬT KS. HỒ CÔNG QUẢN

TRƯỞNG VÀ XÂY DỰNG

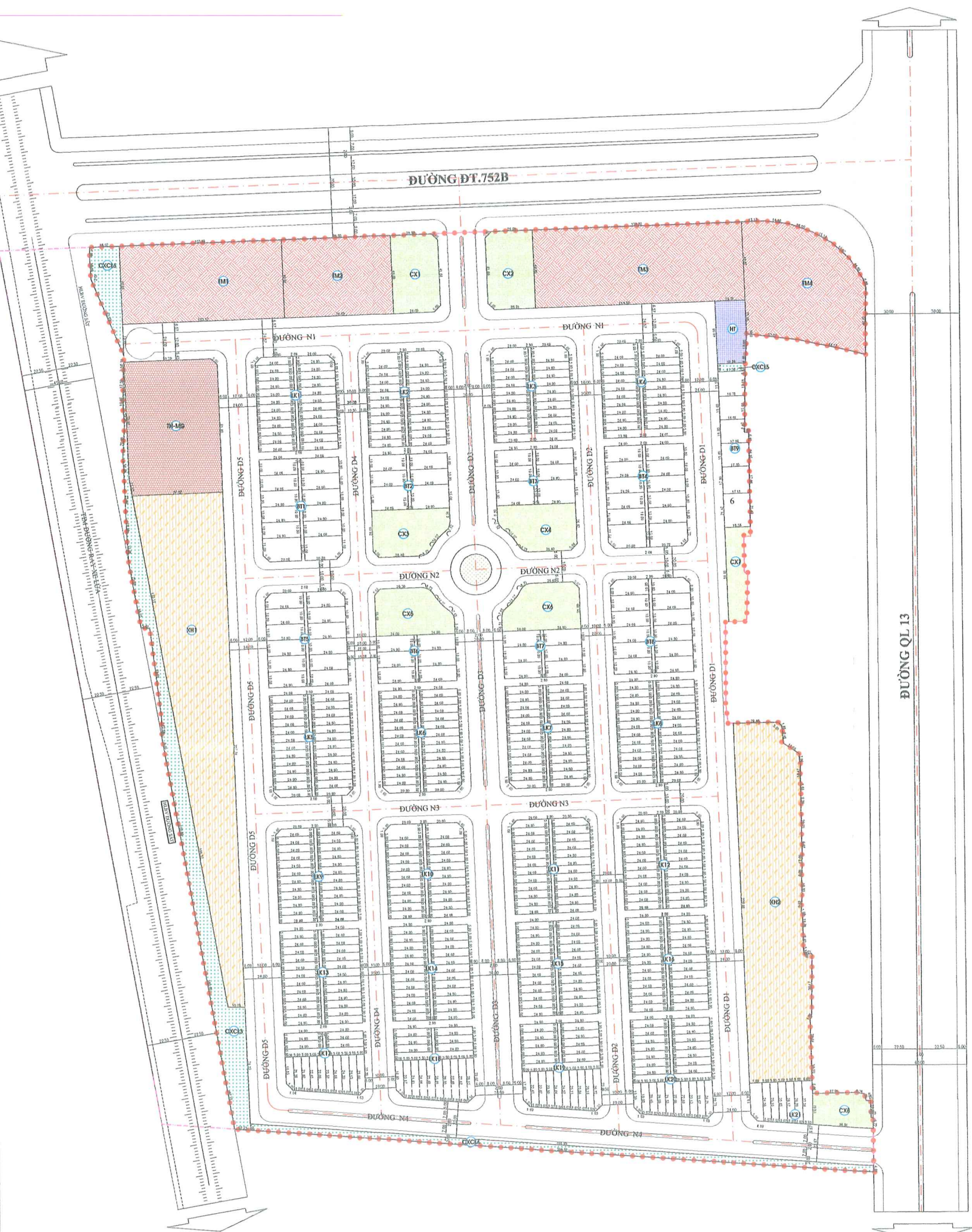
KTS. NGUYỄN HOÀNG NHÀN

KTS. NGUYỄN HOÀNG NHẬT

 CÔNG TY TNHH KIẾN TRÚC VÀ XÂY DỰNG FACOM

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500
 KHU DÂN CƯ MINH HƯNG III
 ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG MINH HƯNG, TỈNH ĐỒNG NAI
 BẢN ĐỒ QUY HOẠCH PHÂN LÔ ĐIỀU CHỈNH

BẢNG THÔNG KÊ CHI TIẾT PHÂN LÔ ĐIỀU CHỈNH							
STT	LOẠI ĐẤT	TÊN LÔ	DIỆN TÍCH (m2)	SỐ LÔ	MỖXD TỐI ĐA %	TẦNG CAO TỐI ĐA Tầng	TỶ LỆ (%)
I	NHÀ Ở LIÊN KẾ		57.631,4	481	75,00	5	24,73
1	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK1	2.864,0	24	75,0	5	
2	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK2	2.864,0	24	75,0	5	
3	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK3	2.864,0	24	75,0	5	
4	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK4	2.864,0	24	75,0	5	
5	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK5	3.104,0	26	75,0	5	
6	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK6	3.104,0	26	75,0	5	
7	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK7	3.104,0	26	75,0	5	
8	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK8	3.104,0	26	75,0	5	
9	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK9	2.864,0	24	75,0	5	
10	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK10	2.864,0	24	75,0	5	
11	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK11	2.864,0	24	75,0	5	
12	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK12	2.864,0	24	75,0	5	
13	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK13	2.880,0	24	75,0	5	
14	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK14	2.880,0	24	75,0	5	
15	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK15	2.880,0	24	75,0	5	
16	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK16	2.880,0	24	75,0	5	
17	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK17	1.880,2	16	75,0	5	
18	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK18	2.236,9	18	75,0	5	
19	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK19	2.652,9	22	75,0	5	
20	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK20	3.007,4	26	75	5	
21	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK21	1.006,0	7	75	5	
II	NHÀ Ở BIỆT THỰ		19.864,9	78	65,00	4	8,53
1	NHÀ Ở BIỆT THỰ	BT1	3.104,0	12	65,0	4	
2	NHÀ Ở BIỆT THỰ	BT2	1.680,0	6	65,0	4	
3	NHÀ Ở BIỆT THỰ	BT3	1.680,0	6	65,0	4	
4	NHÀ Ở BIỆT THỰ	BT4	3.106,6	12	65,0	4	
5	NHÀ Ở BIỆT THỰ	BT5	2.864,0	12	65,0	4	
6	NHÀ Ở BIỆT THỰ	BT6	1.440,0	6	65,0	4	
7	NHÀ Ở BIỆT THỰ	BT7	1.440,0	6	65,0	4	
8	NHÀ Ở BIỆT THỰ	BT8	2.864,0	12	65,0	4	
9	NHÀ Ở BIỆT THỰ	BT9	1.686,3	6	65,0	4	
III	NHÀ Ở XÃ HỘI		20.213,7	2	40,00	10	8,68
1	NHÀ Ở XÃ HỘI	XH1	11.195,3	1	40,0	10	
2	NHÀ Ở XÃ HỘI	XH2	9.018,4	1	40,0	10	
VI	THƯƠNG MẠI		20.466,7	4	60	10	8,78
1	THƯƠNG MẠI	TM1	5.125,7	1	60,0	10	
2	THƯƠNG MẠI	TM2	3.477,8	1	60,0	10	
3	THƯƠNG MẠI	TM3	6.636,4	1	60,0	10	
4	THƯƠNG MẠI	TM4	5.226,8	1	60,0	10	
V	TRƯỜNG MẪU GIÁO	TH-MG	5.022,5	1	40,0	3	2,16
VI	HẠ TẦNG KỸ THUẬT		3.707,7	2	40,0	2	1,58
1	TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI	HT	769,7	1	40,0	2	
2	LỐI THOÁT HIỂM		2.938,0	1	-	-	
VII	ĐẤT CÂY XANH		16.671,6	12			7,16
VII.1	CÔNG VIÊN CÂY XANH		9.822,7	8	5,0		4,22
1	CV CÂY XANH	CX1	1.474,5	1	5,0	1	
2	CV CÂY XANH	CX2	1.474,7	1	5,0	1	
3	CV CÂY XANH	CX3	1.330,7	1	5,0	1	
4	CV CÂY XANH	CX4	1.330,8	1	5,0	1	
5	CV CÂY XANH	CX5	1.330,5	1	5,0	1	
6	CV CÂY XANH	CX6	1.330,6	1	5,0	1	
7	CV CÂY XANH	CX7	759,4	1	5,0	1	
8	CV CÂY XANH	CX8	791,5	1	5,0	1	
VII.1	CÂY XANH CÁCH LY		6.848,9	4	-	-	2,94
1	CX CÁCH LY	CXCL3	4.323,7	1	-	-	
2	CX CÁCH LY	CXCL4	1.586,9	1	-	-	
3	CX CÁCH LY	CXCL5	89,2	1	-	-	
3	CX CÁCH LY	CXCL6	849,1	1	-	-	
VIII	GIAO THÔNG		89.420,0				38,38
TỔNG CỘNG			232.998,5				100,00



KÝ HIỆU:

ĐẤT TRƯỜNG HỌC MẪU GIÁO

ĐẤT Ở NHÀ LIÊN KẾ / BIỆT THỰ

ĐẤT NHÀ Ở XÃ HỘI

ĐẤT CÂY XANH

ĐẤT CÂY XANH CÁCH LY

ĐẤT THƯƠNG MẠI

ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT

ĐẤT GIAO THÔNG

RANH LẬP QUY HOẠCH

RANH PHẠM VI NGHIÊN CỨU

CX7 KÝ HIỆU Ô ĐẤT

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
 ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG MINH HƯNG

HOẶC THỎA SẴN
 CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
 PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ PHƯỜNG MINH HƯNG
 CÔNG TY CỔ PHẦN
 ĐẤT ĐỒNG SẢN
 CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẤT ĐỒNG SẢN AN LẠC
 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
 KÝ THIỆT TỬ TRINH SỬ:
 CÔNG TRÌNH: BẠC ĐÌNH

05/13/2026
 Nguyễn Vũ Hoài Nam

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT
 TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ MINH HƯNG III
 CỦA QUẬN: PHƯỜNG MINH HƯNG, TỈNH ĐỒNG NAI
 TÊN BẢN VẼ:
 BẢN ĐỒ QUY HOẠCH PHÂN LÔ ĐIỀU CHỈNH

07/2026
 KTS. TRẦN QUỐC LUÂN
 KTS. ĐẶNG CÔNG THÀNH
 KTS. ĐẶNG THỊ GỌC DUY
 KTS. NGUYỄN HỒNG NHÃN
 KTS. NGUYỄN VĂN QUÂN
 KTS. NGUYỄN HỒNG NHÃN

TỶ LỆ: 1/500
 NGÀY: 1/2026

C. T. VINH KIẾN TRÚC VÀ XÂY DỰNG FACOM
 ĐỊA CHỈ: D. NGUYỄN VĂN MINH KHAI, P. BÌNH PHƯỚC, T. ĐỒNG RAI
 ĐIỆN THOẠI: 02716.500005 EMAIL: KIENTRUC.FACOM@GMAIL.COM

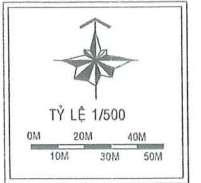
ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500

KHU DÂN CƯ MINH HƯNG III

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG MINH HƯNG, TỈNH ĐỒNG NAI

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG GIAO THÔNG, CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ, CHỈ GIỚI XÂY DỰNG

VÀ HÀNH LANG BẢO VỆ CÁC TUYẾN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

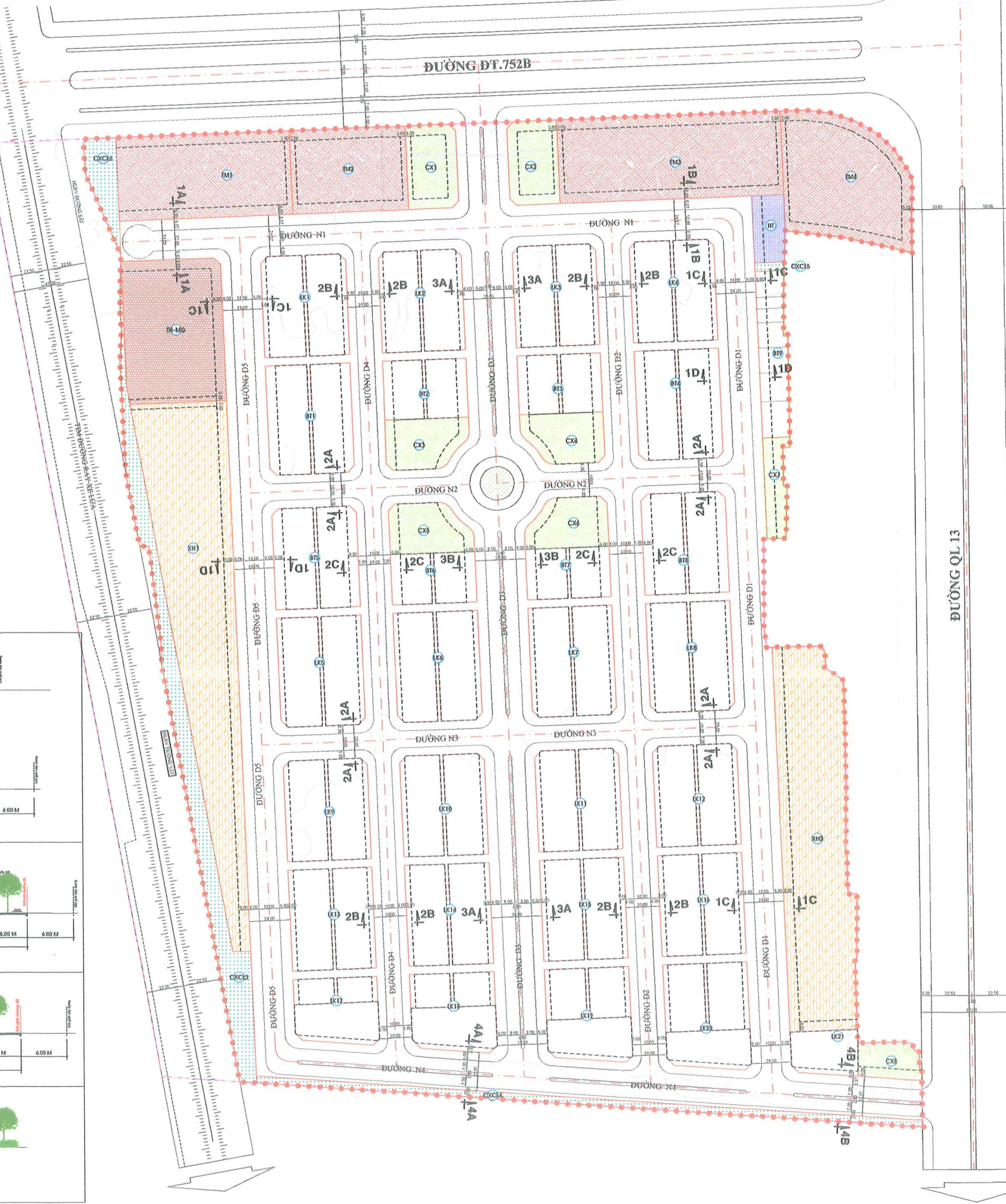
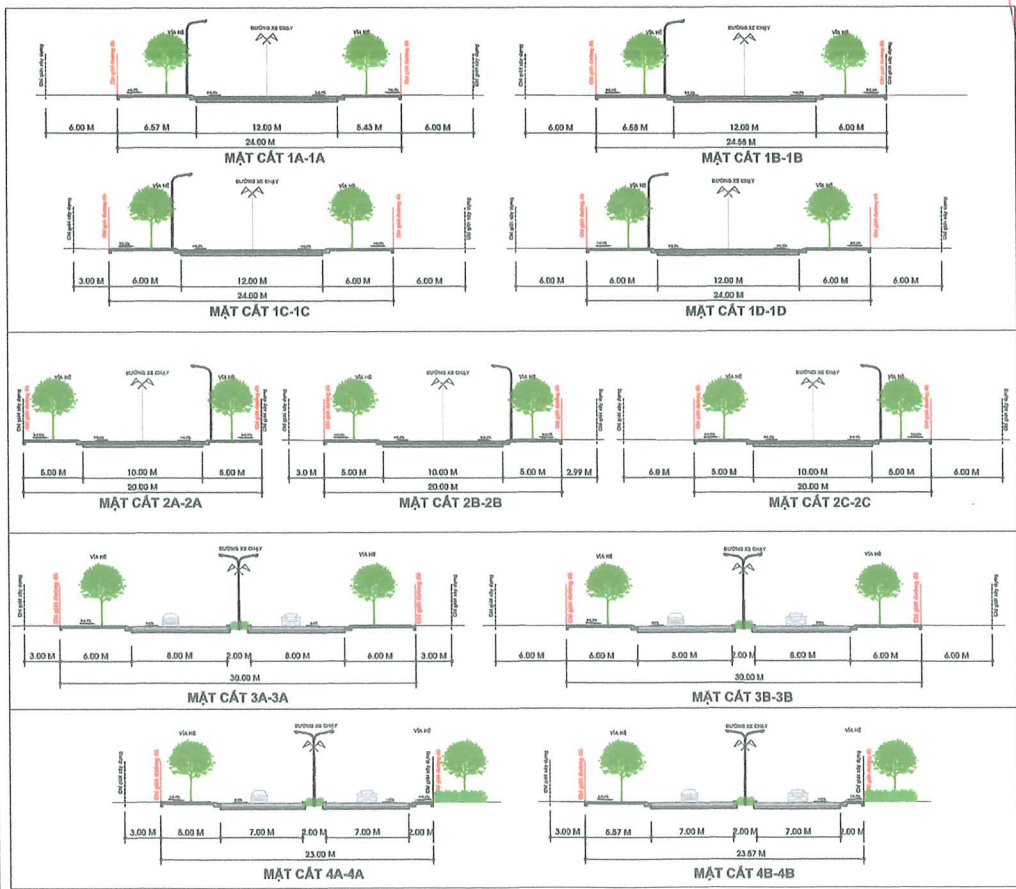


KÝ HIỆU:

- ĐẤT TRƯỜNG HỌC MÀU GIÁO
- ĐẤT Ở NHÀ LIÊN KẾ / BIỆT THỰ
- ĐẤT NHÀ Ở XÃ HỘI
- ĐẤT CÂY XANH
- ĐẤT CÂY XANH CÁCH LY
- ĐẤT THƯƠNG MẠI
- ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT
- ĐẤT GIAO THÔNG
- RANH LẬP QUY HOẠCH
- RANH PHẠM VI NGHIÊN CỨU
- CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ
- CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
- KÝ HIỆU MẶT CÁT
- KÝ HIỆU Ô ĐẤT

Bảng thông kê đường giao thông

STT	Tên đường	Mặt cắt	Chiều rộng (m)			Giải phân cách
			Lộ giới	Lòng đường	Via hè	
1	Đường N1	1A-1A	24,00	12,00	6,57+5,43	
		1B-1B	24,57	12,00	6,57+5,0	
2	Đường N2	2A-2A	20,00	10,00	5,00+5,00	
3	Đường N3	2A-2A	20,00	10,00	5,00+5,00	
4	Đường N4	4A-4A	23,00	7,00+7,00	5,00+2,00	2,00
		4B-4B	23,57	7,00+7,00	5,57+2,00	2,00
5	Đường D1	1C-1C; 1D-1D	24,00	12,00	6,0+6,0	
6	Đường D2	2B-2B; 2C-2C	20,00	10,00	5,0+5,0	
7	Đường D3	3A-3A; 3B-3B	30,00	8,00+8,00	6,0+6,0	2,00
8	Đường D4	2B-2B; 2C-2C	20,00	10,00	5,0+5,0	
9	Đường D5	1C-1C; 1D-1D	24,00	12,00	6,0+6,0	



CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG MINH HƯNG

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
PHÒNG KINH TẾ, ĐẤT VÀ ĐÔ THỊ PHƯỜNG MINH HƯNG

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT
TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ MINH HƯNG III

TÊN BẢN VẼ:
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG GIAO THÔNG, CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ,
CHỈ GIỚI XÂY DỰNG VÀ HÀNH LANG BẢO VỆ CÁC TUYẾN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

SỐ THUYẾT: 01/2026

THUYẾT: KS. NGUYỄN GIANG NAM

THUYẾT: KS. NGUYỄN GIANG NAM

THUYẾT: KS. NGUYỄN VĂN LÂM

THUYẾT: KTS. NGUYỄN HOÀNG NHÃN

THUYẾT: KTS. NGUYỄN HOÀNG NHÃN

THUYẾT: KTS. NGUYỄN HOÀNG NHÃN

THUYẾT: KTS. NGUYỄN HOÀNG NHÃN