

**KÍ HIỆU BẢN VẼ**

- RANH GIỚI NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH CŨ
- RANH GIỚI NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH MỚI
- CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
- ĐÁT NHÀ VĂN HÓA
- CÂY Ồ LIÊN KẾ
- CÂY XANH CÁCH LY

**TÊN LỘ ĐẤT**

SỐ DẪN: 16  
MẬT ĐỘ XÂY DỰNG: 80  
SỐ HỘ: 2

DIỆN TÍCH LỘ ĐẤT: 2.000  
HS SỬ DỤNG ĐẤT: 1/6-4/6  
CAO TẦNG: 2-5

**CXCCQ**

TÊN LỘ ĐẤT: NTK01

- I. CĂN CỨ PHÁP LÝ:**
- LUẬT QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN SỐ 47/2024/QH15 NGÀY 26/11/2024;
  - LUẬT SỬA ĐỔI, BỔ SUNG MỘT SỐ ĐIỀU CỦA LUẬT QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN SỐ 144/2025/QH15 NGÀY 11/12/2025;
  - LUẬT KIẾN TRÚC SỐ 40/2019/QH14 NGÀY 13/6/2019;
  - LUẬT ĐẤT ĐAI SỐ 31/2024/QH15 NGÀY 19/01/2024;
  - NGHỊ ĐỊNH SỐ 85/2020/NĐ-CP NGÀY 17/07/2020 CỦA CHÍNH PHỦ QUY ĐỊNH CHI TIẾT MỘT SỐ ĐIỀU CỦA LUẬT KIẾN TRÚC;
  - 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, CÓ HIỆU LỰC TỪ NGÀY 20/6/2023;
  - 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 22/01/2026 CỦA CHÍNH PHỦ SỬA ĐỔI, BỔ SUNG MỘT SỐ ĐIỀU CỦA 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 102/2025/NĐ-CP NGÀY 30/7/2024 CỦA CHÍNH PHỦ QUY ĐỊNH CHI TIẾT MỘT SỐ ĐIỀU CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI;
  - 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 17/2025/TT-BXD NGÀY 30/6/2025 CỦA BỘ XÂY DỰNG BAN HÀNH ĐỊNH MỨC, PHƯƠNG PHÁP LẬP VÀ QUẢN LÝ CHI PHÍ CHO HOẠT ĐỘNG QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN;
  - THÔNG TƯ SỐ 01/2021/TT-BXD NGÀY 19/05/2021 VỀ VIỆC BAN HÀNH QCVN 01:2021/BXD - QUY CHUẨN KỸ THUẬT QUỐC GIA VỀ QUY HOẠCH XÂY DỰNG;
  - THÔNG TƯ SỐ 43/2025/TT-BXD NGÀY 09/12/2025 CỦA BỘ XÂY DỰNG VỀ 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;
  - QUYẾT ĐỊNH SỐ 3154/QĐ-UBND NGÀY 9/7/2015 CỦA UBND HUYỆN HỮU LŨNG PHÉ DUYỆT QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 TRUNG TÂM THỊ TRẤN HỮU LŨNG, HUYỆN HỮU LŨNG, TỈNH LANG SƠN;
  - QUYẾT ĐỊNH SỐ 1533/QĐ-UBND NGÀY 27/5/2016 CỦA UBND HUYỆN HỮU LŨNG PHÉ DUYỆT ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 TRUNG TÂM THỊ TRẤN HỮU LŨNG, HUYỆN HỮU LŨNG, TỈNH LANG SƠN;
  - QUY CHUẨN XÂY DỰNG VIỆT NAM (QCVN 01:2021/BXD); QUY CHUẨN KỸ THUẬT QUỐC GIA VỀ AN TOÀN CHÁY CHỜ NHÀ VÀ CÔNG TRÌNH (QCVN 06:2010/BXD) VÀ CÁC QUY CHUẨN VIỆT NAM, TIÊU CHUẨN THIẾT KẾ HẠNH HẠNH

- II. ĐỀ XUẤT QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500:**
- TÊN ĐỒ ÁN:
    - ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 TRUNG TÂM THỊ TRẤN HỮU LŨNG, HUYỆN HỮU LŨNG, TỈNH LANG SƠN.
    - ĐỊA ĐIỂM: XÃ HỮU LŨNG, TỈNH LANG SƠN.
  - VỊ TRÍ PHẠM VI RANH GIỚI VÀ QUY MÔ DIỆN TÍCH Ồ ĐÁT
    - VỊ TRÍ RANH GIỚI:
      - KHU ĐẤT NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH THUỘC ĐỊA GIỚI HÀNH CHÍNH XÃ HỮU LŨNG, TỈNH LANG SƠN CÓ PHẠM VI RANH GIỚI:
        - PHÍA ĐÔNG GIÁP KHU DÂN CƯ HIỆN TRẠNG BỜ SÔNG TRUNG;
        - PHÍA TÂY GIÁP CHI NHÁNH ĐIỀN, UBND HUYỆN, HUYỆN ỦY VÀ ĐƯỜNG 19/8;
        - PHÍA NAM GIÁP ĐƯỜNG VÀO BỆNH VIỆN HUYỆN;
        - PHÍA BẮC GIÁP ĐƯỜNG 1A CŨ, NGÃN HÀNH NÔNG NGHIỆP.
    - QUY MÔ DIỆN TÍCH ĐẤT:
      - QUY MÔ BAN ĐẦU: 40.080 M<sup>2</sup>.
      - QUY MÔ SAU ĐIỀU CHỈNH: 37.866 M<sup>2</sup>.
  - NỘI DUNG QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG 1/500:
    - CHỨC NĂNG: ĐẤT Ồ;
    - KHU ĐẤT NGHIÊN CỨU LẬP ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 TRUNG TÂM THỊ TRẤN HỮU LŨNG ĐÃ ĐƯỢC PHÉ DUYỆT QHCT TẠI QUYẾT ĐỊNH SỐ 1533/QĐ-UBND NGÀY 27/5/2016 CỦA UBND HUYỆN HỮU LŨNG VÀ TRIỂN KHAI ĐẦU TƯ XÂY DỰNG. TUY NHIÊN TRONG QUÁ TRÌNH TRIỂN KHAI GPMB DỰ ÁN GẤP VƯỜN MẮC TÀI CÁC KHU VỰC ĐỒNG DÂN CƯ, DO ĐÓ ĐỀ XUẤT GIỚI VƯỜN MẮC CHO DỰ ÁN ĐẦU TƯ CĐT TIẾN HÀNH ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH VỚI CÁC NỘI DUNG:
      - ĐIỀU CHỈNH RANH GIỚI THỰC HIỆN DỰ ÁN CĂN CỨ THEO CÁC KHU VỰC DÂN CƯ HẠN CHẾ GPMB, QUY MÔ DIỆN TÍCH NGHIÊN CỨU ĐIỀU CHỈNH TỪ 40.080M<sup>2</sup> THÀNH 37.831M<sup>2</sup>.
      - ĐIỀU CHỈNH DIỆN TÍCH CÁC Ồ ĐÁT Ồ LIÊN KẾ VÀ GIAO THÔNG TẠI CÁC VỊ TRÍ VƯỜN MẮC GPMB.

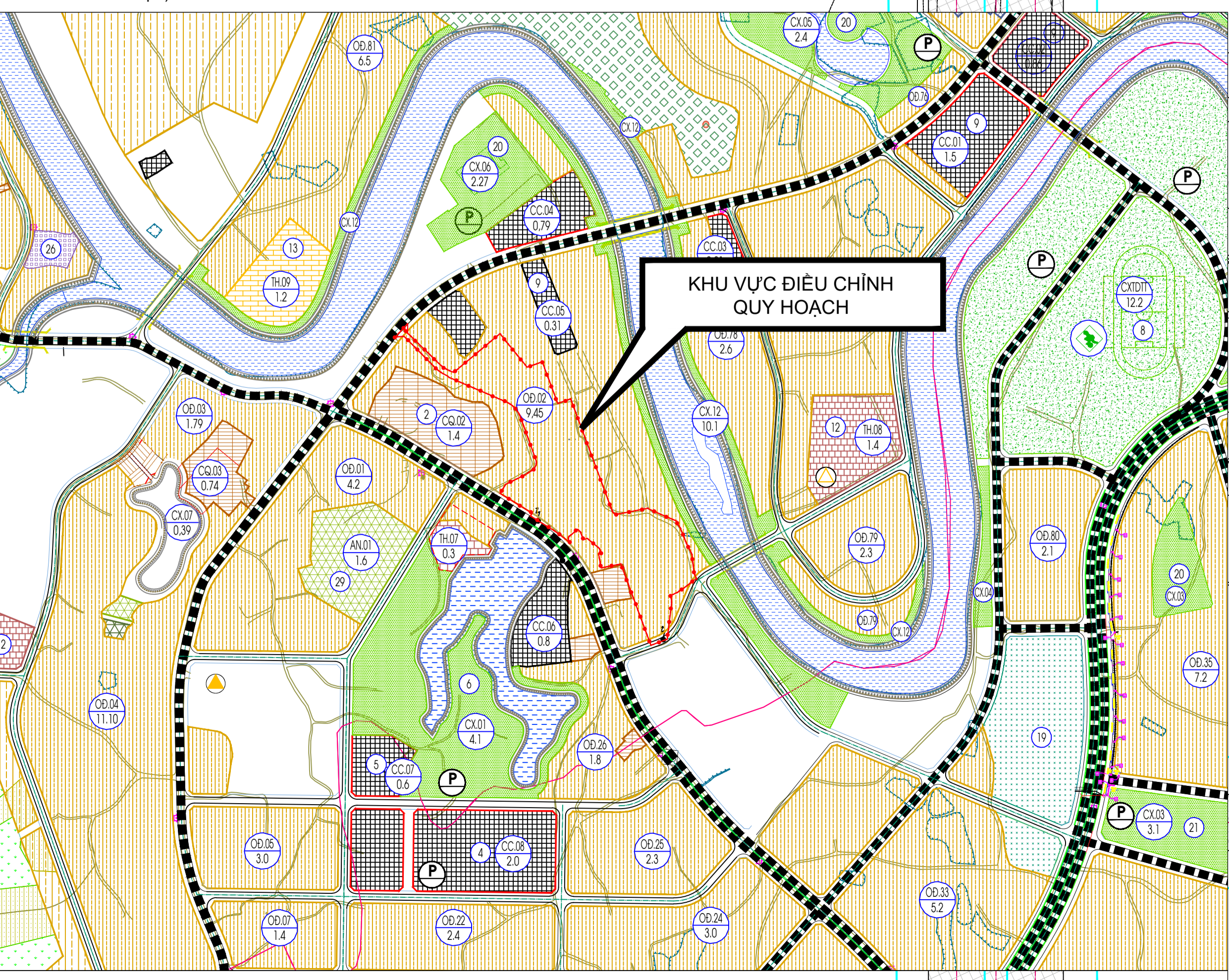
**PHÒNG KINH TẾ XÃ HỮU LŨNG**  
 XÁC NHẬN BẢN VẼ ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 TRUNG TÂM THỊ TRẤN HỮU LŨNG PHÙ HỢP VỚI  
 QUYẾT ĐỊNH SỐ /QĐ-UBND NGÀY / / 2026 CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ HỮU LŨNG  
 TRƯỜNG PHÒNG

**SƠ SÁNH CÁC CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT**

STT	Số dụng đất	Quyết định số 2456/QĐ-UBND ngày 11/8/2016				Quy hoạch sau điều chỉnh cục bộ				Chú thích		
		Tên loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tầng cao (tầng)	MĐ XD (%)	Tên loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tầng cao (tầng)	MĐ XD (%)			
I	Đất tại công xã hội	NVH	306	1	40	0,4	NVH	306	1	40	0,4	
II	Đất ở		22.187				21.544					
1	Đất ở nhà liền kề	NLK01	2.230	2-5	100	5,0	NLK01	1.541	2-5	100	5,0	Điều chỉnh diện tích theo ranh giới và giao thông mới
2	Đất ở nhà liền kề	NLK02	3.928	2-5	100	5,0	NLK02	3.996	2-5	100	5,0	
3	Đất ở nhà liền kề	NLK03	2.588	2-5	100	5,0	NLK03	2.598	2-5	100	5,0	
4	Đất ở nhà liền kề	NLK04	2.361	2-5	100	5,0	NLK04	2.374	2-5	100	5,0	
5	Đất ở nhà liền kề	NLK05	6.584	2-5	100	5,0	NLK05	6.584	2-5	100	5,0	
6	Đất ở nhà liền kề	NLK06	2.362	2-5	100	5,0	NLK06	2.317	2-5	100	5,0	Điều chỉnh diện tích theo ranh giới mới
7	Đất ở nhà liền kề	NLK07	2.134	2-5	100	5,0	NLK07	2.134	2-5	100	5,0	
III	Đất tại công kỹ thuật		17.146,00				15.575,23					
1	Giao thông		15.594,00				14.023,23					
2	Khu vực đất đai công		68				68					
3	Đất công xã hội		90				90					
4	Đất tại hạ tầng		1.388,00				1.388,00					
IV	Đất công nghiệp	CXCCQ	441				441					
1	Công nghiệp		441				441					
	Tổng cộng		40.080				37.866					Điều chỉnh ranh giới

**GHI CHÚ:**

- CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ, CHỈ GIỚI XÂY DỰNG (TRÙNG CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ VÀ RANH GIỚI LỘ ĐẤT), KHOẢNG LƯU XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH TUẦN THỦ KÍCH THƯỚC KHÔNG CHẾ TÀI BẢN VẼ CỦA ĐỒ ÁN QUY HOẠCH.
- GIẢI PHÁP THIẾT KẾ CÁC CÔNG TRÌNH TẠI KHU ĐẤT PHẢI ĐẢM BẢO CÁC YÊU CẦU PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY VỀ SINH MÔI TRƯỜNG, TUẦN THỦ QUY CHUẨN KỸ THUẬT QUỐC GIA VỀ AN TOÀN CHÁY CHỜ NHÀ VÀ CÔNG TRÌNH QCVN06:2022/BXD VÀ THÔNG TƯ SỐ 09/2023/TT-BXD NGÀY 16/10/2023.
- KHI LẬP DỰ ÁN ĐẦU TƯ, TRIỂN KHAI THI CÔNG XÂY DỰNG PHẢI TIẾN HÀNH KHẢO SÁT CỤ THỂ HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT, CÁC CÔNG TRÌNH NGẦM VÀ NỘI HIỆN CÓ TẠI DỰ ÁN VÀ CÓ LIÊN QUAN THEO QUY ĐỊNH CỦA NHÀ NƯỚC, ĐỒNG THỜI PHẢI ĐẢM BẢO VIỆC TIÊU THOÁT NƯỚC CHUNG CHO KHU VỰC (ĐƯỢC CƠ QUAN CÓ THẨM QUYỀN THỎA THUẬN).



**VỊ TRÍ KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ**  
 Ồ ĐẤT Ồ.02 (THEO ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHUNG THỊ TRẤN HỮU LŨNG  
 ĐƯỢC PHÉ DUYỆT TẠI QUYẾT ĐỊNH SỐ 320/QĐ-UBND NGÀY 08/02/2024 CỦA UBND TỈNH LANG SƠN)

**CƠ QUAN PHÉ DUYỆT:**  
 ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ HỮU LŨNG

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ: ..... QĐ-UBND NGÀY..... THÁNG..... NĂM 2026

**CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:**  
 PHÒNG KINH TẾ XÃ HỮU LŨNG

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ: ..... NGÀY..... THÁNG..... NĂM 2026

**CƠ QUAN TỐ CHỨC LẬP QUY HOẠCH:**

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ: ..... NGÀY..... THÁNG..... NĂM 2026

**DỰ ÁN:**  
 ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 TRUNG TÂM THỊ TRẤN HỮU LŨNG, HUYỆN HỮU LŨNG, TỈNH LANG SƠN

**ĐỊA ĐIỂM:** THÔN AN NINH - THÔN AN THỊNH, XÃ HỮU LŨNG, TỈNH LANG SƠN

**TÊN BẢN VẼ:**  
 BẢN ĐỒ SỬ DỤNG ĐẤT QUY HOẠCH

BẢN VẼ: QH-01	GHÉP: 1A0	TỶ LỆ: 1/500	HOÀN THÀNH: 2026
THIẾT KẾ	TRẦN NGỌC THẮNG		
CHỦ TRÌ	NGUYỄN ĐỨC HUY		
CHỦ NHIỆM	NGUYỄN ĐỨC HUY		
QUẢN LÝ KỸ THUẬT	NGUYỄN MINH ĐỨC		
GIÁM ĐỐC			