

Số: /QĐ-UBND

Lạng Sơn, ngày tháng 7 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết phường
Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500
(Dự án Khu đô thị mới Bến Bắc, thành phố Lạng Sơn)

CHỦ TỊCH UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

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

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 06/3/2015 của Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn; Quyết định số 1035/QĐ-UBND ngày 06/6/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 154/BC-SXD ngày 25/6/2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn như sau:

1. Mục tiêu điều chỉnh

Điều chỉnh tách đất khu dân cư và đất cơ quan hiện trạng ra khỏi ranh giới dự án Khu đô thị mới Bến Bắc, thành phố Lạng Sơn, hạn chế ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của cộng đồng dân cư trong khu vực quy hoạch; điều chỉnh các chỉ tiêu, chức năng sử dụng đất phù hợp với tiêu chí để đầu tư xây dựng hình thành khu dân cư mới có hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, cây xanh

cảnh quan đồng bộ, hiện đại; là cơ sở pháp lý để chủ đầu tư nghiên cứu lập dự án đầu tư xây dựng và làm cơ sở cho các cấp chính quyền quản lý xây dựng theo quy hoạch.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới khu đất điều chỉnh

- Vị trí địa điểm: phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn.

- Phạm vi ranh giới:

+ Phía Bắc giáp đất dân cư hiện trạng, đất cơ quan và đường Nhị Thanh.

+ Phía Nam giáp khu dân cư hiện trạng và đường Bến Bắc.

+ Phía Đông giáp khu dân cư hiện trạng, đường phố muối và ngõ 1B Bến Bắc.

+ Phía Tây giáp khu dân cư hiện trạng và đường Nhị Thanh.

- Quy mô:

+ Diện tích lập điều chỉnh cục bộ: 16,143 ha.

+ Diện tích thực hiện dự án Khu đô thị mới Bến Bắc: 9,94 ha.

+ Quy mô dân số khoảng: 1.485 người.

3. Nội dung điều chỉnh

a) Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất:

Điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất của toàn bộ diện tích 16,143ha được phê duyệt tại Quyết định số 1035/QĐ-UBND ngày 06/6/2018, cụ thể như sau:

- Điều chỉnh sắp xếp lại 2 lô đất cơ quan: ký hiệu CQ_DC1 và CQ.08 thành lô đất cơ quan, ký hiệu là CQ;

- Điều chỉnh lô đất trung tâm thương mại, ký hiệu CC_DC3 thành đất ở nhà liền kề và bố trí đất trung tâm thương mại ký hiệu TM-DV về phía Tây Nam;

- Điều chỉnh các lô đất ở: các lô đất ở thấp tầng ký hiệu LK 01-11 giữ nguyên chức năng, điều chỉnh phù hợp với các góc và từng ô đất; tăng diện tích các lô đất biệt thự và bố trí tập trung dọc theo hai bên dòng suối nằm về phía Đông Nam; điều chỉnh lại các lô đất liền kề kết hợp thương mại. Bố trí quỹ đất tái định cư tập trung về phía Tây Bắc của dự án.

- Điều chỉnh tăng diện tích cây xanh và mặt nước trong dự án tạo cảnh quan tự nhiên của suối Ngọc Tuyền có kết nối với không gian cây xanh hai bên.

- Bảng so sánh các chỉ tiêu sử dụng đất trong ranh giới điều chỉnh quy hoạch trước và sau điều chỉnh chi tiết tại Phụ lục 01 kèm theo.

b) Điều chỉnh giao thông:

- Điều chỉnh chỉ giới đường đỏ tuyến số 1 từ 22,5m (3+7,5+1,5+7,5+3)m giảm xuống thành 22m (3+7,0+2+7,0+3)m.

- Điều chỉnh chỉ giới đường đỏ các tuyến số 02 đến tuyến số 14 từ 12,0m (3+6+3)m thành đường khu vực có chỉ giới đường đỏ 13,5m (3+7,5+3)m.

- Bảng so sánh các chỉ tiêu giao thông trước và sau khi điều chỉnh cục bộ

quy hoạch chi tiết tại Phụ lục 02 kèm theo.

c) Quy hoạch sử dụng đất của dự án sau điều chỉnh:

- Phạm vi, ranh giới, quy mô: Nằm ở lõi bên trong của điều chỉnh cục bộ chi tiết phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn tỷ lệ 1/500, đã được phê duyệt tại Quyết định số 1035/QĐ-UBND ngày 06/6/2018, với quy mô: 9,942 ha;

- Cơ cấu sử dụng đất được phân bổ với các chức năng như sau:

+ Đất cơ quan có diện tích khoảng 625,83m² chiếm 0,63% diện tích toàn khu đất, mật độ xây dựng 40%, tầng cao trung bình từ 2-3 tầng (ô đất có kí hiệu CC).

+ Đất công trình công cộng có diện tích khoảng 412,5m² chiếm 0,41% diện tích khu đất, bao gồm nhà văn hóa, mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao trung bình 1-2 tầng (các ô đất có ký hiệu CC).

+ Đất thương mại dịch vụ có diện tích khoảng 922,84m² chiếm 0,93% tổng diện tích khu đất, bao gồm nhà hàng, dịch vụ, khu chợ, trung tâm thương mại, mật độ xây dựng 40% - 80%, tầng cao trung bình 2-4 tầng (các ô đất có ký hiệu TMDV).

+ Đất trường Mầm non có diện tích khoảng 598m² chiếm 0,60% tổng diện tích toàn khu đất, mật độ xây dựng 40%, tầng cao trung bình 2-3 tầng (ô đất có kí hiệu T.MN)

+ Đất ở có diện tích khoảng 39.986,58m² chiếm 40,22%, trong đó:

Đất ở biệt thự có diện tích khoảng 9.959,44 m² chiếm 10,02 % tổng diện tích khu đất, các ô đất có mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao trung bình 03 tầng (các ô đất có ký hiệu BT01-BT06).

Đất ở liền kề có diện tích khoảng 26.432,5 m² chiếm 26,58 % tổng diện tích khu đất, các ô đất có mật độ xây dựng từ 80% - 90%, tầng cao trung bình 04 tầng (các ô đất có ký hiệu LK01-LK15).

Đất nhà ở tái định cư có diện tích khoảng 3.594,64m² chiếm 3,62 % tổng diện tích khu đất, các ô đất có mật độ xây dựng 90%, tầng cao trung bình 04 tầng (các ô đất có ký hiệu TDC01-TDC03) đảm bảo đáp ứng cho khoảng 47 hộ dự kiến tái định cư tại chỗ.

+ Đất cây xanh, mặt nước và thể dục thể thao có tổng diện tích 16.439,04m², chiếm 16,53 %, trong đó:

Khu cây xanh cảnh quan công viên, được bố trí xen kẽ các khu ở và dịch vụ, công cộng trong khu (gồm các ô đất có ký hiệu CX01), tổng diện tích đất khoảng 690m² chiếm 0,69 % tổng diện tích khu đất.

Khu cây xanh, thể dục thể thao, mặt nước được bố trí ở giữa toàn khu đất, với chức năng chủ yếu là cây xanh công viên, suối cảnh quan và thể dục thể thao (gồm ô đất có ký hiệu CXMN), tổng diện tích đất cây xanh công viên mặt nước và thể dục thể thao có diện tích 15.749,04m² chiếm 15,84 % tổng diện tích khu đất.

+ Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật có tổng diện tích khoảng 39.194,93m² chiếm 39,42% tổng diện tích khu đất.

- Tổng hợp cơ cấu sử dụng đất chi tiết tại Phụ lục 03 kèm theo.
(Chi tiết có hồ sơ đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch kèm theo).

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. UBND thành phố Lạng Sơn, UBND phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn phối hợp với Công ty TNHH Sản xuất, lắp ráp Tuấn Nghĩa (đơn vị tổ chức lập quy hoạch) công bố công khai nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch theo quy định; thực hiện lập hồ sơ mốc giới và phê duyệt theo thẩm quyền; triển khai cắm mốc giới ngoài thực địa và quản lý mốc giới theo quy hoạch được duyệt; thực hiện cắm biển hướng dẫn khu vực được miễn cấp giấy phép xây dựng tại dự án Khu đô thị mới Bến Bắc, thành phố Lạng Sơn.

2. Sở Xây dựng, UBND thành phố Lạng Sơn cập nhật các nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch vào các đồ án quy hoạch đô thị có liên quan theo quy định.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Công Thương, Chủ tịch UBND thành phố Lạng Sơn, Chủ tịch UBND phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, Người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Sản xuất, lắp ráp Tuấn Nghĩa chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các PVP UBND tỉnh,
các Phòng CM, Trung tâm TH-CB;
- Lưu: VT, KT (HVT).

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Hồ Tiến Thiệu

Phụ lục 01

Bảng so sánh các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất trước và sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch
(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày /7/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh Lạng Sơn)

TT	Danh mục	Quyết định 1035/QĐ-UBND ngày 06/6/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh		Quy hoạch sau điều chỉnh cục bộ		Tăng (+) Giảm(-)
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)
I	Đất cơ quan	9.881,77	6,12	8.720,15	5,4	(-1.161,62)
II	Đất công cộng, thương mại dịch vụ	10.652,21	6,6	8.791,41	5,45	(-1.860,80)
2.1	Đất nhà văn hóa	200,55	0,12	613,05	0,38	412,5
2.2	Đất thương mại	7.651,64	4,74	5.553,70	3,44	(-2.097,94)
2.3	Đất trường mầm non	2.800,02	1,73	2.624,66	1,63	(-175,36)
III	Đất ở mới	86.292,35	53,45	80.741,98	50	(-5.220,16)
3.1	Đất ở biệt thự	6.500,50	4,03	9.959,44	6,2	3.458,94
3.2	Đất ở liền kề	23.348,25	14,46	26.432,50	16,4	3.084,25
3.3	Đất nhà ở tái định cư	20.200,78	12,51	3.594,64	2,23	(-16.606,14)
3.4	Đất ở hiện trạng	36.242,82	22,45	40.755,40	25,25	4.512,58
IV	Đất cây xanh, mặt nước	7.035,88	4,36	17.121,17	10,6	10.085,29
4.1	Mặt nước	3.811,99	2,36	4.921,67	3	1.109,68
4.2	Đất cây xanh cảnh quan	3.223,89	2	12.199,50	7,6	8.975,61
V	Bãi đỗ xe	3.770,12	2,34	3.697,68	2,29	(-72,44)
VI	Đất giao thông, hạ tầng xã hội	43.797,67	27,13	42.357,61	26,2	(-1.789,36)
6.1	Đất hạ tầng	816,52	0,51	2.493,53	1,54	1.677,01

6.2	<i>Đất giao thông</i>	39.371,15	24,39	37.808,47	23,4	(-1.911,98)
6.3	<i>Hành lang lưới điện</i>	1.841,0	1,14	2.055,61	1,3	214,61
6.4	<i>Đường dạo bờ suối</i>	1.769,0	1,1	-	-	-
	Tổng cộng	161.430	100	161.430	100	-

Phụ lục 02

Bảng so sánh các chỉ tiêu giao thông sử dụng đất trước và sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch
 (Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày /7/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh Lạng Sơn)

TT	Tên tuyến	Quyết định 1035/QĐ-UBND ngày 06/6/2018 của UBND tỉnh				Điều chỉnh quy hoạch				Ghi chú
		Chi giới đường đỏ (m)	Mặt đường (m)	Giải phân cách (m)	Via hè (m)	Chi giới đường đỏ (m)	Mặt đường (m)	Giải phân cách (m)	Via hè (m)	
1	Tuyến số 1	22,50	2x7,50	1,5	2x3,00	22,00	2x7,00	2,0	2x3,00	
2	Tuyến số 2	12,00	6,00		2x3,00	13,5	7,50		2x3,00	
3	Tuyến số 4	12,00	6,00		2x3,00	13,5	7,50		2x3,00	
4	Tuyến số 5	17,00	8,00		2x4,50	13,5	7,50		2x3,00	
5	Tuyến số 7	12,00	6,00		2x3,00	13,5	7,50		2x3,00	
6	Tuyến số 8	12,00	6,00		2x3,00	13,5	7,50		2x3,00	
7	Tuyến số 9	12,00	6,00		2x3,00					
8	Tuyến số 10	12,00	6,00		2x3,00	13,5	7,50		2x3,00	
9	Tuyến số 11	12,00	6,00		2x3,00	13,5	7,50		2x3,00	
10	Tuyến số 12	12,00	6,00		2x3,00	13,5	7,50		2x3,00	
11	Tuyến số 14	12,00	6,00		2x3,00	13,5	7,50		2x3,00	

Phụ lục 03
Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất
Trong phạm vi 9,942 ha thuộc dự án Khu đô thị mới Bến Bắc, thành phố Lạng Sơn
(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày /7/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh Lạng Sơn)

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ (%)	Tầng cao (tầng)	Số lô
I	Đất cơ quan	625,83	0,63	40	3	-
II	Đất công cộng, thương mại dịch vụ	1.933,34	1,94	-	-	-
2.1	Đất nhà văn hóa	412,5	0,41	40	2	-
2.2	Đất thương mại	922,84	0,93	80	4	-
2.3	Đất Trường Mầm non	598	0,6	40	3	-
III	Đất ở mới	39.986,58	40,2	-	-	342
3.1	Đất ở biệt thự	9.959,44	10	60	3	34
3.2	Đất ở liền kề	26.432,50	26,6	80 - 90	5	261
3.3	Đất nhà ở tái định cư	3.594,64	3,62	90	5	47
IV	Đất cây xanh, thể dục thể thao	16.439,04	16,5	-	-	-
4.1	Đất cây xanh - mặt nước	15.749,04	15,8	5	1	-
4.2	Đất cây xanh cảnh quan	690	0,7	-	-	-
V	Bãi đỗ xe	1.249,98	1,26	-	-	-
VI	Đất giao thông, hạ tầng xã hội	39.194,93	39,4	-	-	-
6.1	Đất hạ tầng	2.493,53	2,51	40	1	-
6.2	Đất giao thông	36.701,40	36,9	-	-	-
	Tổng cộng	99.429,70	100	-	-	-