

Số: /QĐ-UBND

Lạng Sơn, ngày tháng năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng dự án
Khu tái định cư và dân cư Nam thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500

CHỦ TỊCH ỦY 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 Xây dựng ngày 18/6/2014;

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 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 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 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 2161/QĐ-UBND ngày 31/12/2013 của Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu tái định cư và dân cư Nam thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500; Quyết định số 2594/QĐ-UBND ngày 29/12/2017 và Quyết định số 1259/QĐ-UBND ngày 06/7/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu tái định cư và dân cư Nam thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 337/BC-SXD ngày 22/10/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng dự án Khu tái định cư và dân cư Nam thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 với các nội dung sau:

1. Mục tiêu điều chỉnh: điều chỉnh chức năng sử dụng đất phù hợp với tình hình thực tế, phát huy hiệu quả sử dụng quỹ đất đô thị, tổ chức không gian kiến trúc phù hợp với cảnh quan chung của khu vực; làm căn cứ pháp lý để triển khai các dự án đầu tư theo pháp luật xây dựng; góp phần tạo môi trường thu hút đầu tư; thực hiện các thủ tục về đất đai theo quy định hiện hành.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô điều chỉnh

a) Vị trí địa điểm: Khu tái định cư và dân cư Nam thành phố, xã Mai Pha, thành phố Lạng Sơn (các lô đất ở liền kề; các lô đất ở ký hiệu N29, N30, đất cơ

quan ký hiệu C.Q.3, CQ4, đất giao thông; Lô đất công cộng ký hiệu C.C.1).

- Phạm vi ranh giới đồ án quy hoạch:

+ Phía Đông - Bắc giáp khu đô thị mới Mai Pha;

+ Phía Tây - Bắc giáp sông Kỳ Cùng;

+ Phía Đông - Nam giáp khu dân cư thôn Khòn Phở, Khòn Khuyên xã Mai Pha;

+ Phía Tây - Nam giáp đường Hùng Vương.

b) Quy mô điều chỉnh: 32,4 ha.

3. Nội dung điều chỉnh

- Điều chỉnh các lô đất ở ký hiệu N29, N30; các lô đất cơ quan ký hiệu C.Q.3, C.Q.4; một phần đất giao thông thành đất Thương mại dịch vụ, ký hiệu T.M.D.V 1 và T.M.D.V2 có các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất như sau: Diện tích lô T.M.D.V.1: 9.226m²; diện tích lô T.M.D.V.2: 6.060m²; mật độ xây dựng tối đa 60%; Số tầng cao tối đa 20 tầng (chiều cao tầng theo tiêu chuẩn xây dựng); hệ số sử dụng đất tối đa 13,8 lần; số tầng hầm tối đa 03 tầng.

+ Khoảng lùi áp dụng cho lô đất: $\geq 6m$;

+ Móng công trình tại lô đất Thương mại dịch vụ cách tối thiểu 3m so với công hợp hiện trạng (3x3)m đi ngang qua lô đất

+ Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất sau điều chỉnh

STT	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích (m ²)	MĐ XD (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)	Quy mô
1	T.M.D.V.1	Thương mại dịch vụ	9.226	60	20	13,8	110.000 m ² sàn
2	T.M.D.V.2	Thương mại dịch vụ	6.060	60	20	13,8	72.720m ² sàn
Tổng			15.286				

- Điều chỉnh lô đất công cộng (chợ rau quả) ký hiệu C.C.1: Số tầng cao tối đa từ 02 tầng thành 03 tầng và mật độ xây dựng từ 40% thành 60%, các chỉ tiêu sau điều chỉnh: Diện tích 2.648m²; Mật độ xây dựng tối đa 60%; số tầng cao tối đa 01 - 03 tầng; Hệ số sử dụng đất tối đa 1,8 lần.

+ Khoảng lùi áp dụng cho lô đất: $\geq 3m$ (đối với các trục đường tiếp giáp).

+ Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất sau điều chỉnh

STT	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích (m ²)	MĐ XD (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)	Quy mô
1	C.C.1	Đất công cộng (Chợ rau quả)	2.648	60	1-3	1,8	4.800 m ² sàn
Tổng			2.648				

- Điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch các lô đất ở liền kề

+ Về chiều cao tầng (số tầng): trong mọi trường hợp các lô đất ở hỗn hợp, đất ở liền kề, đất ở tái định cư xây cao không quá 07 tầng (không kể tầng hầm),

quy định cụ thể như sau:

+ Quy định về chiều cao của các tầng nhà: tầng 1 cao 3,9m (đối với nhà có bề rộng mặt tiền $\leq 10m$, có không gian thông tầng thì tổng chiều cao tối đa tầng 1+ tầng lửng $\leq 5,4m$; đối với nhà có bề rộng mặt tiền $\geq 10m$, có không gian thông tầng thì tổng chiều cao tối đa tầng 1+ tầng lửng $\leq 6,5m$); tầng 02 cao $3,3 \div 3,6m/tầng$; các tầng từ tầng 03 trở lên cao $3,0 \div 3,3m/tầng$.

+ Quy định về khoảng lùi của nhà ở riêng lẻ: tuân thủ đúng theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng

Bề rộng đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m)	Chiều cao xây dựng công trình (m)			
	≤ 19	$19 < < 22$	$22 < < 28$	≥ 28
< 19	0	3	4	6
$19 < < 22$	0	0	3	6
≥ 22	0	0	0	6

+ Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất sau điều chỉnh:

ST T	Tên lô	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Quy mô (m ² sàn)	Quy mô (số hộ)	Tầng cao tối đa	MĐXD (%)	Hệ số SĐĐ (lần)	Ghi chú
1	Lô ở TDC 1	N1	3.185	10.000	40	7	100	7	Tăng tầng cao tối đa từ 3-4 lên 7 và MĐXD từ 90-100
2	Lô ở TDC 2	N2	6.136	19.000	75	7	100	7	Tăng tầng cao tối đa từ 3-4 lên 7 và MĐXD từ 90-100
3	Lô ở TDC 3	N3	1.510	4.800	14	7	100	7	Tăng tầng cao tối đa từ 3-4 lên 7 và MĐXD từ 90-100
4	Lô ở TDC 4	N4	1.480	4.800	14	7	100	7	Tăng tầng cao tối đa từ 3-4 lên 7 và MĐXD từ 90-100
5	Lô ở TDC 5	N5	2.180	6.800	24	7	100	7	Tăng tầng cao tối đa từ 3-4 lên 7 và MĐXD từ 90-100
6	Lô ở TDC 6	N6	2.172	6.800	29	7	100	7	Tăng tầng cao tối đa từ 3-4 lên

									7
7	Lô ở TDC 7	N7	2.520	8.000	33	7	100	7	Tăng tầng cao tối đa từ 3-4 lên 7
8	Lô ở TDC 8	N8	3.250	10.000	37	7	100	7	Tăng tầng cao tối đa từ 3-4 lên 7
9	Lô ở TDC 9	N9	3.744	13.000	43	7	100	7	Tăng tầng cao tối đa từ 3-4 lên 7
10	Lô ở TDC 10	N10	4.215	14.000	47	7	100	7	Tăng tầng cao tối đa từ 3-4 lên 7
11	Lô ở TDC 11	N11	4.559	16.000	49	7	100	7	Tăng tầng cao tối đa từ 3-4 lên 7, cập nhật lại diện tích
12	Lô ở TDC 12	N12	4.260	15.000	44	3-4	80	1,2	Giữ nguyên do gần trạm khí tượng
13	Lô ở TDC 13	N13	4.565	16.000	51	3-4	100	3,5	Giữ nguyên do gần trạm khí tượng
14	Lô ở TDC 14	N14	4.290	15.000	47	7	100	7	Tăng tầng cao tối đa từ 3-4 lên 7
15	Lô ở TDC 15	N15	3.948	14.000	43	7	100	7	Tăng tầng cao tối đa từ 3-4 lên 7
16	Lô ở TDC 16	N16	3.521	12.000	38	7	100	7	Tăng tầng cao tối đa từ 3-4 lên 7
17	Lô ở TDC 17	N17	3.659	12.800	48	03-Thg4	100	3,5	Giữ nguyên do gần trạm khí tượng
18	Lô ở TDC 18	N18	3.955	13.000	51	03-Thg4	100	3,5	Giữ nguyên do gần trạm khí tượng

19	Lô ở TDC 19	N19	2.573	9.000	30	7	100	7	Tăng tầng cao tối đa từ 3-4 lên 7
20	Lô ở TDC 20	N20	2.644	9.000	30	7	100	7	Tăng tầng cao tối đa từ 3-4 lên 7
21	Lô ở TDC 21	N21	2.686	9.000	30	7	100	7	Tăng tầng cao tối đa từ 3-4 lên 7
22	Lô ở TDC 22	N22	2.686	9.000	30	7	100	7	Tăng tầng cao tối đa từ 3-4 lên 7
23	Lô ở TDC 23	N23	7.023	24.000	82	7	100	7	Tăng tầng cao tối đa từ 3-4 lên 7
24	Lô ở TDC 24	N24	5.508	19.000	60	7	100	7	Tăng tầng cao tối đa từ 3-4 lên 7
25	Lô ở TDC 25	N25	4.586	16.000	60	7	100	7	Tăng tầng cao tối đa từ 3-4 lên 7
26	Lô ở TDC 26	N26	4.586	16.000	60	7	100	7	Tăng tầng cao tối đa từ 3-4 lên 7
27	Lô ở TDC 27	N27	4.662	16.000	60	7	100	7	Tăng tầng cao tối đa từ 3-4 lên 7, cập nhật lại diện tích
28	Lô ở TDC 28	N28	1.688	5.300	15	7	100	7	Tăng tầng cao tối đa từ 3-4 lên 7 và MĐXD từ 90-100

- Điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Điều chỉnh bỏ hệ thống hạ tầng kỹ thuật (cấp nước, thoát nước mưa và thoát nước thải, cấp điện) trên trục đường tuyến đường khu vực (KV19-Đ1) do đã điều chỉnh thành đất thương mại dịch vụ; hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo các trục đường khác không thay đổi.

- Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch: Các nội dung quy định quản lý theo đồ án quy hoạch được điều chỉnh đảm bảo phù hợp với các nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch kèm theo hồ sơ điều chỉnh quy hoạch này.

3. Các nội dung khác không đề cập tại các Quyết định số 2161/QĐ-UBND ngày 31/12/2013; Quyết định số 2594/QĐ-UBND ngày 29/12/2017;

Quyết định số 1259/QĐ-UBND ngày 06/7/2018 của UBND tỉnh Lạng Sơn không thay đổi.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Giao UBND thành phố Lạng Sơn Công bố công khai nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch theo quy định.

2. Sở Xây dựng, UBND thành phố cập nhật các nội dung Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng dự án Khu tái định cư và dân cư Nam thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 vào các quy hoạch đô thị khác có liên quan.

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, Tài chính, Công Thương, Chủ tịch UBND thành phố Lạng Sơn, Chủ tịch UBND xã Mai Pha và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Ban Kinh tế - Ngân sách (HĐND tỉnh);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- PCVP UBND tỉnh,
các Phòng CM, Trung tâm TH-CB;
- Lưu: VT, KT(HVTr).

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Lương Trọng Quỳnh