ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 1551/QĐ-UBND	*Lạng Sơn, ngày 06 tháng 9 năm 2024*

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng, tỷ lệ 1/500 Khu phi thuế quan giai đoạn I, thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

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 Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017; 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 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; 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; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 1504/QĐ-UBND ngày 16/10/2012 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu phi thuế quan giai đoạn I, thuộc khu KTCK Đồng Đăng - Lạng Sơn;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 318/BC-SXD ngày 15/8/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng, tỷ lệ 1/500 Khu phi thuế quan giai đoạn I, thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn như sau:

1. Mục tiêu điều chỉnh: Điều chỉnh chức năng sử dụng đất, một số chỉ tiêu

sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật nhằm phát huy hiệu quả sử dụng quỹ đất, phù hợp với tình hình thực tế; làm cơ sở pháp lý để quản lý đầu tư, xây dựng, đất đai, môi trường trong khu Kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn theo quy định của pháp luật.

2. Vị trí, quy mô điều chỉnh

- Vị trí địa điểm: khu phi thuế quan giai đoạn I thuộc Khu Kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn, xã Tân Mỹ, huyện Văn Lãng, tỉnh Lạng Sơn.

- Quy mô điều chỉnh quy hoạch:

+ Tổng diện tích (05 khu): khoảng 42,27 ha.

+ Dự báo quy mô dân số lao động: 2.500 - 3.000 người.

3. Nội dung điều chỉnh

3.1. Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất

a) Khu 01

- Phạm vi ranh giới:

+ Phía Bắc giáp các lô đất tái chế lắp ráp, sản xuất kinh doanh (ký hiệu T.C.L.R3; T.C.L.R4; SX.KD05).

+ Phía Nam giáp các lô đất ở làng xóm, đất lúa, đất lâm nghiệp (ký hiệu Ở.NT.04; Ở.NT.05; LÚA 03; L.N01).

+ Phía Đông giáp đường giao thông (tuyến số 3).

+ Phía Tây giáp ta luy, đất ở làng xóm, đất lâm nghiệp, đất lúa (ký hiệu Ở.NT.01; L.N02; L.N03; LÚA 01).

- Quy mô diện tích: 26,02 ha.

- Nội dung điều chỉnh: điều chỉnh chức năng sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của các lô đất tái chế lắp ráp, đất giao thông (ký hiệu T.C.L.R3; T.C.L.R5; T.C.L.R6; T.C.L.R8; T.C.L.R9; T.C.L.R11; T.C.L.R14) thành đất hỗn hợp (Nhà máy, xí nghiệp, kho tàng, nhà xưởng..); mật độ xây dựng tối đa 70%; số tầng cao công trình 1-2 tầng.

b) Khu 02

- Phạm vi ranh giới:

+ Phía Bắc: giáp núi đá (ngoài ranh giới quy hoạch).

+ Phía Nam: giáp đất cây xanh cảnh quan (ký hiệu lô CXCQ13).

+ Phía Đông: giáp núi đá (ngoài ranh giới quy hoạch).

+ Phía Tây: giáp núi đá (ngoài ranh giới quy hoạch) và phần còn lại lô đất tái chế lắp ráp (lô TCLR15).

- Quy mô diện tích: 13,06ha.

- Nội dung điều chỉnh: điều chỉnh chức năng sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của các lô đất tái chế lắp ráp, cây xanh phòng hộ, cây xanh cảnh quan (ký hiệu T.C.L.R15 (một phần diện tích); T.C.L.R16; T.C.L.R17); CXPH10 (một phần lô đất); CXPH11 (một phần lô đất); CXCQ9 thành đất hỗn

hợp (Nhà máy, xí nghiệp, kho tàng, nhà xưởng..), mật độ xây dựng tối đa 70%, tầng cao công trình từ 1-2 tầng và đất trạm xử lý nước thải mật độ tối đa 40%.

c) Khu 03

- Phạm vi ranh giới:

+ Phía Bắc: giáp đường giao thông (tuyến số 3-Đ5).

+ Phía Nam: giáp đường giao thông (tuyến số 3-Đ6).

+ Phía Đông: giáp núi đá (ngoài ranh giới quy hoạch) và phần còn lại của lô đất tái chế lắp ráp (TCLR7).

+ Phía Tây: giáp đường giao thông (tuyến số 3-Đ5).

- Quy mô diện tích: 1,26ha.

- Nội dung điều chỉnh: điều chỉnh chức năng sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của các lô đất tái chế lắp ráp, cây xanh phòng hộ (ký hiệu T.C.L.R7; CXPH8) thành đất thương mại dịch vụ; mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao tối đa 3 tầng.

d) Khu 04

- Phạm vi ranh giới:

+ Phía Bắc: giáp núi đá (ngoài ranh giới quy hoạch).

+ Phía Nam: giáp dự án nhà máy sản xuất lắp ráp ô tô Dragon.

+ Phía Đông: giáp núi đá (ngoài ranh giới quy hoạch).

+ Phía Tây: giáp đường giao thông (tuyến số 3-Đ3).

- Quy mô diện tích: 0,88ha.

- Nội dung điều chỉnh: điều chỉnh chức năng sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của lô đất cơ quan thành đất hỗn hợp (Nhà máy, xí nghiệp, kho tàng, nhà xưởng..); mật độ xây dựng tối đa 70%; tầng cao công trình 1-2 tầng.

e) Khu 05

- Phạm vi ranh giới:

+ Phía Bắc: giáp núi đá (ngoài ranh giới quy hoạch).

+ Phía Nam: giáp đường giao thông (đường số 3-DD).

+ Phía Đông: giáp núi đá (ngoài ranh giới quy hoạch).

+ Phía Tây: giáp phần còn lại lô đất cây xanh phòng hộ (ký hiệu CXPH04).

- Quy mô diện tích: 1,05ha.

- Nội dung điều chỉnh: điều chỉnh chức năng sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của lô đất cây xanh phòng hộ thành đất hỗn hợp (Nhà máy, xí nghiệp, kho tàng, nhà xưởng..); mật độ xây dựng tối đa 70%; tầng cao công trình 1-2 tầng.

(Bảng chỉ tiêu sử dụng đất cho từng lô đất sau điều chỉnh tại Phụ lục 1

kèm theo Quyết định này).

3.2. Điều chỉnh quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

a) Chuẩn bị kỹ thuật

- Thiết kế hệ thống thoát nước mưa riêng, nước thải riêng.

- Toàn bộ nước mặt được thu gom vào các hố thu bố trí trên hè phố hai bên đường sau đó dẫn qua đường bằng cống ngang D400 vào hệ thống cống dọc BxH=600x600 - BxH=800x800 - BxH=1000x1000 - BxH=1200x1200 và xả ra hệ thống cống ngang đường quốc lộ 4B và xả ra suối Pắc Lùng.

- Hướng thoát nước: Hướng Bắc-Nam, Đông-Tây; cống thoát nước bố trí trong khu đất thoát về các rãnh B600, B800, B1000.

- Kết cấu: cống tròn và cống hộp B.T.C.T; Độ sâu chôn cống theo tiêu chuẩn.

- Cao độ thiết kế san nền thay đổi theo từng khu vực, chủ yếu bám theo cao độ đường giao thông hiện trạng đã có; cao độ san nền lớn nhất: h_{Max} = 249,00m; cao độ san nền nhỏ nhất: h_{Min} = 217,50m.

b) Quy hoạch giao thông

Quy mô hệ thống các trục đường giao thông gồm:

- Đường trục chính (đường số 3 từ nút T14-T28) đã hoàn thiện (mặt cắt 1-1): chỉ giới đường đỏ 24,0m; bề rộng lòng đường 15,0m, vỉa hè 2x4,5m.

- Đường trục chính (đường số 3 từ nút T28-TD5 và T10-T14) đầu tư mới (mặt cắt 1A-1A): chỉ giới đường đỏ 24,0m; bề rộng lòng đường 15,0m, vỉa hè 2x4,5m.

- Đường vào nhà máy ô tô Dragon (đường số 3 từ nút T1-T6) đã hoàn thiện (mặt cắt 2-2): chỉ giới đường đỏ 17,0m; bề rộng lòng đường 15,0m, vỉa hè 2x1,0m.

- Đường khu vực (đường số 9) đầu tư mới (mặt cắt 3-3): chỉ giới đường đỏ 17m; bề rộng lòng đường 8,0m, vỉa hè 2x4,5m.

- Đường vào trạm xử lý nước thải (TXLNT), (mặt cắt 4-4): chỉ giới đường đỏ 14,0m; bề rộng lòng đường 8m, vỉa hè 2x3,0m.

c) Quy hoạch cấp nước

- Tổng nhu cầu dùng nước (được tính toán khi có đám cháy đồng thời trong 3 giờ): 1.772,62 m3/ng.đ.

- Nguồn nước: từ trạm bơm cấp nước Hang Chui.

- Mạng lưới đường ống: thiết kế sơ đồ mạng vòng khép kín và mạng cành cây đảm bảo cấp nước đến chân công trình, các tuyến ống vận chuyển, các tuyến ống phân phối dùng ống nhựa HDPE D110, D140, D160, D225, độ sâu chôn ống trung bình từ 0,7m - 1,0m.

- Cấp nước chữa cháy: hệ thống cấp nước chữa cháy nằm trong phạm vi vùng đường ống cấp nước, cấp nước tại chỗ, ô tô cứu hoả lấy nước từ các trụ

chữa cháy đặt tại các ngã ba, ngã tư đường phố, các trụ chữa cháy có khoảng cách trung bình từ 120m - 150m.

- Bổ sung hồ dự trữ nước chữa cháy phía Nam khu vực 2 với khối tích 2.000m^3, phục vụ lưu lượng chữa cháy khi cần thiết.

d) Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Điều chỉnh vị trí trạm xử lý nước thải: di chuyển trạm xử lý nước thải ở phía Bắc khu vực 1 về phía Đông của khu vực 2 để đảm bảo diện tích trạm xử lý và thuận lợi cho việc thu gom nước thải theo hướng san nền khu đất.

- Nước thải từ các nhà máy trong khu quy hoạch tập trung phải được xử lý riêng đạt tiêu chuẩn trước khi đưa về trạm xử lý chung, nếu có dầu mỡ phải cho qua bể tách dầu trước khi thoát chung với hệ thống thoát nước thải.

- Hệ thống mạng lưới thoát nước thải: mạng lưới đường ống thoát nước thải trong khu quy hoạch sử dụng ống nhựa HDPE D400, đường ống có áp HDPE D160 bơm nước thải từ điểm có cao độ bất lợi cho việc tự chảy, giảm thiểu độ sâu chôn ống.

- Nước thải khu vực 1 thu gom theo hướng Đông Tây về hệ thống cống phía sau khu đất chảy về trạm xử lý nước thải đặt ở khu vực 2. Các khu vực 4, 5 thu gom về hố bơm chuyển bậc nước thải sau đó đấu nối với ống thoát nước thải theo quy hoạch.

- Trạm xử lý nước thải được thiết kế để xử lý toàn bộ nước thải phát sinh trong khu vực dự án. Các dòng thải phát sinh tại các nhà máy, xí nghiệp đã được xử lý đạt cột B của QCVN 40:2011/BTNMT riêng các chỉ tiêu kim loại nặng đã được xử lý đạt cột A của QCVN40:2011/BTNMT trước khi đấu nối với hệ thống thoát nước thải trong khu vực dự án. Nước sau xử lý đạt Quy chuẩn kỹ thuật Quốc Gia về nước thải công nghiệp QCVN 40:2011/BTNMT, cột A) trước khi đổ ra kênh nguồn tiếp nhận (xả ra suối hiện trạng).

đ) Quy hoạch thu gom chất thải rắn: chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn công nghiệp được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý theo quy định.

e) Quy hoạch cấp điện, thông tin liên lạc

- Nguồn điện: từ đường dây điện trung thế dây 35kV có sẵn phía Nam khu vực điều chỉnh.

- Tổng nhu cầu dùng điện: 5.730,2 KVA.

- Xây dựng mới 01 trạm biến áp 320KVA trong phạm vi dự án; đường dây trung thế 35kv lộ kép AC-120 khoảng 3,7 Km; đường dây trung thế 35kv lộ đơn AC-95 đi nổi khoảng 0,8 Km; xây dựng mới đường dây điện hạ thế cung cấp cho các phụ tải cụ thể theo phân kỳ đầu tư; xây dựng đường dây chiếu sáng ngầm 2 bên đường.

- Mạng lưới thông tin liên lạc được bố trí dọc theo các tuyến đường, gần các công trình bố trí bể cáp thuận tiện cho đấu nối.

(Chi tiết tại bản vẽ quy hoạch điều chỉnh kèm theo).

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. UBND huyện Văn Lãng chủ trì, phối hợp với Ban quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn tổ chức công bố công khai nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch; xây dựng kế hoạch, tổ chức quản lý việc thực hiện theo quy hoạch được duyệt; cập nhật các nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng vào các đồ án quy hoạch xây dựng có liên quan.

2. Công ty cổ phần Đầu tư Hữu Nghị Phúc Khang (Nhà đầu tư) lập hồ sơ cắm mốc và thực hiện cắm mốc giới tại thực địa, triển khai thực hiện các quy trình về đầu tư xây dựng theo quy định trong phạm vi diện tích được giao thực hiện dự án.

3. Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Công Thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Ban quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn, UBND huyện Văn Lãng và các cơ quan liên quan theo chức năng, nhiệm vụ chịu trách nhiệm phối hợp, hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc thực hiện quy hoạch và thực hiện các thủ tục có liên quan theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước. Chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về tính đầy đủ, hợp lệ, chính xác của hồ sơ, số liệu và nội dung thẩm định trình phê duyệt tại Quyết định này.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Công Thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Trưởng Ban quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng-Lạng Sơn, Chủ tịch UBND huyện Văn Lãng, Chủ tịch UBND xã Tân Mỹ, huyện Văn Lãng, Người đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần Đầu tư Hữu Nghị Phúc Khang và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Lương Trọng Quỳnh