UỶ BAN NHÂN DÂN **TỈNH LẠNG SƠN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 2054 /QĐ-UBND	*Lạng Sơn, ngày 21 tháng 11 năm 2024*

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt Nhiệm vụ và dự toán chi phí lập Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Hòa Lạc, tỷ lệ 1/2.000

UỶ 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 về 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 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;

Căn cứ Quyết định số 236/QĐ-TTg ngày 19/3/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Lạng Sơn thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 1371/QĐ-TTg ngày 13/11/2024 của Thủ tướng Chính phủ ban hành Kế hoạch thực hiện Quy hoạch tỉnh Lạng Sơn thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050

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

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 448/BC-SXD ngày 11/11/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ và dự toán chi phí lập Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Hòa Lạc, tỷ lệ 1/2000 với nội dung chủ yếu sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Hòa Lạc, tỷ lệ 1/2000.

2. Phạm vi, ranh giới, quy mô quy hoạch

- Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Hoà Lạc, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn, ranh giới được giới hạn như sau:

+ Phía Bắc giáp tuyến đường cao tốc (dự kiến);

+ Phía Tây giáp quỹ đất quốc phòng và một số hộ dân cư bám tỉnh lộ 245;

+ Phía Nam giáp khu vực đồi núi, dân cư xã Hòa Lạc;

+ Phía Đông giáp khu dân cư thôn Phương Đông, xã Hòa Lạc;

- Quy mô: diện tích lập quy hoạch khoảng: 223,7 ha.

3. Mục tiêu

- Cụ thể hoá Quy hoạch tỉnh Lạng Sơn thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Xác lập kế hoạch khai thác và sử dụng quỹ đất hợp lý, phù hợp phân bổ chỉ tiêu Quy hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn 2050, kế hoạch sử dụng đất quốc gia 5 năm 2021-2025 tạo ra một môi trường không gian, kiến trúc cảnh quan mới phù hợp với sự phát triển của quy hoạch;

- Quy hoạch xây dựng hệ thống kết cấu hạ tầng khu công nghiệp đáp ứng nhu cầu của khu công nghiệp tập trung và phù hợp với loại hình, quy mô công nghiệp dự kiến phát triển; đảm bảo kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật;

- Làm cơ sở để thực hiện các thủ tục đầu tư, triển khai lập các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng và kiểm soát các hoạt động đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

4. Tính chất, chức năng khu vực lập quy hoạch

Là khu công nghiệp đa ngành, công nghiệp phát triển theo hướng sinh thái bền vững, an toàn và hiện đại, phát triển công nghiệp công nghệ cao, ứng dụng trí tuệ nhân tạo, công nghệ số, năng lượng tái tạo, thân thiện với môi trường.

5. Dự báo phát triển

- Dự báo quy mô lao động: khoảng 10.000 người.

- Dự báo quy mô đất đai: tổng diện tích lập quy hoạch 223,7 ha, dự báo phát triển các khu chức năng chính cụ thể như sau:

+ Trung tâm điều hành, quản lý, chuyên ngành PCCC, dịch vụ lưu trú.

+ Đất xây dựng nhà máy.

+ Đất xây dựng đầu mối Hạ tầng kỹ thuật.

+ Đất xây dựng Hạ tầng giao thông (sân bãi, đường, taluy…).

+ Đất bố trí cây xanh cảnh quan, mặt nước.

Dự báo các chỉ tiêu sử dụng đất sẽ được cụ thể hoá trong quá trình khảo sát đánh giá hiện trạng và nghiên cứu trong giai đoạn lập quy hoạch phân khu.

6. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

Chi tiêu về quy hoạch tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, mã số QCVN 01: 2021/BXD được ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 và chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật, mã số QCVN 07:2023/BXD được ban hành theo Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

- Bảng chỉ tiêu cơ bản đồ án quy hoạch:

TT	Hạng mục	Chỉ tiêu theo quy chuẩn	Cơ sở áp dụng
1	Chỉ tiêu sử dụng đất		
	- Đất giao thông	≥10%	*Bảng 2.6 QCVN 01: 2021/BXD*
	- Đất cây xanh	≥10%	
	- Đất các khu kỹ thuật	≥1%	
	- Tỷ lệ diện tích đất xây dựng công trình dịch vụ, tiện ích công cộng, dịch vụ lưu trú.	≤10%	*Khoản 12 Điều 7 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP*

- Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

TT	Nội dung chỉ tiêu	Đơn vị	Chỉ tiêu
I	Sử dụng đất		
1	Đối với toàn Khu công nghiệp		
1.1	Đất nhà máy, kho tàng	%	
1.2	Đất các khu kỹ thuật	%	≥1
1.3	Đất công trình quản lý điều hành, công cộng, dịch vụ thương mại, dịch vụ lưu trú.	%	≥1
1.4	Giao thông	%	≥10
1.5	Cây xanh	%	≥10
2	Đối với từng nhà máy, công trình		
2.1	Mật độ xây dựng		
	- Công trình nhà máy, kho tàng	%	≤70%
	- Công trình quản lý điều hành, công cộng, dịch vụ	%	≤ 40%
	- Công trình nhà máy, kho tàng	tầng	5

TT	Nội dung chỉ tiêu	Đơn vị	Chỉ tiêu
	- Công trình quản lý điều hành, công cộng, dịch vụ	tầng	9
II	Hạ tầng kỹ thuật		
1	Cấp nước		
	- Nhà máy, kho tàng	m^3/ha/ng.đêm	≥20
	- Tưới cây và rửa đường	m^3/ha/ng.đêm	≥10
	- Công trình quản lý điều hành, công cộng, dịch vụ	m^3/ha/ng.đêm	≥10
	- Cấp nước PCCC	l/s	≥10
2	Cấp điện		
	- Nhà máy, kho tàng	Kw/ha	≥250
	- Công trình quản lý điều hành, công cộng, dịch vụ	Kw/ha	≥150
	- Chiếu sáng đường, cây xanh	Kw/Km	10-12
3	Thoát nước thải	% lượng nước cấp SH và SX	80
4	Chất thải rắn	tấn/ha.ngày	≤0,55
5	Thoát nước mưa	Tính toán đảm bảo thoát nước KCN và phù hợp với điều kiện địa hình khu vực.	
6	Thông tin liên lạc	Toàn bộ khu vực dự án nằm trong vòng phủ sóng của bưu điện huyện.	

7. Nội dung nghiên cứu quy hoạch

a) Các yêu cầu nội dung nghiên cứu

- Đánh giá thực trạng quy hoạch phát triển khu vực; rà soát, đánh giá tình hình thực hiện các đồ án quy hoạch gồm: quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, quy hoạch nông thôn mới và các dự án đầu tư; xác định những tồn tại, hạn chế, các yêu cầu quản lý phát triển trong giai đoạn mới để đề xuất giải pháp xử lý, khắc phục; nghiên cứu các đề xuất dự án mới để lập quy hoạch chung theo định hướng tổng thể, chiến lược, có tầm nhìn phát triển dài hạn, bền vững;

- Dự báo các nhu cầu phát triển trong giai đoạn mới của tỉnh, nắm bắt các cơ hội phát triển mới của huyện Hữu Lũng, định hướng cho các ngành chủ đạo trong khu vực quy hoạch, định hướng phát triển hài hòa với yêu cầu bảo tồn, phát huy điều kiện tự nhiên hiện có trong khu vực;

- Xây dựng mô hình và cấu trúc phát triển khu công nghiệp;

- Nghiên cứu định hướng phát triển không gian, quy hoạch kiến trúc cảnh quan;

- Đề xuất các giải pháp cụ thể về kiểm soát phát triển khu công nghiệp, không gian cảnh quan, công trình hành chính, nhà máy có yêu cầu chiều cao tầng, bố trí các không gian công cộng dịch vụ; nghiên cứu các hình thái quy hoạch kiến trúc đặc trưng cho khu vực. Các định hướng chung về quản lý chiều cao công trình, mật độ xây dựng của từng khu chức năng. Nghiên cứu lựa chọn các chỉ tiêu về sử dụng đất, sử dụng không gian, hạ tầng kỹ thuật;

- Nghiên cứu mạng lưới giao thông đồng bộ, liên thông, tổng thể, kết nối với các tuyến đường giao thông đối ngoại gồm: đường cao tốc Bắc Giang – Lạng Sơn, quốc lộ 1; đường sắt Hà Nội - Lạng Sơn và các tuyến đường tỉnh lộ, nhằm kết nối thuận tiện tới trung tâm huyện Hữu Lũng, các điểm trung chuyển, cảng biển và cửa khẩu biên giới. Đề xuất các giải pháp chiến lược để khắc phục các tồn tại, bất cập về quá tải về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tắc nghẽn giao thông, xử lý các vấn đề môi trường; nghiên cứu phương án bố trí hệ thống bến, bãi đỗ xe và các biện pháp quản lý phương tiện giao thông thông minh, bổ sung hoàn thiện các thiết chế hạ tầng xã hội như: nguồn cung cấp nước, xử lý nước thải, rác thải,..;

- Đề xuất các giải pháp cải thiện chất lượng môi trường khu vực, bảo vệ môi trường trong quá trình xây dựng phát triển công nghiệp và ứng phó với biến đổi khí hậu;

- Đề xuất quy định quản lý, hướng dẫn kiểm soát phát triển, làm cơ sở xây dựng quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc theo hướng linh hoạt theo từng giai đoạn, cụ thể theo các vấn đề cần quản lý, từng bước xây dựng hình ảnh đặc trưng cho khu vực lập quy hoạch và phù hợp với các khu vực xung quanh.

b) Định hướng phát triển không gian Khu công nghiệp

Trên cơ sở đặc điểm hiện trạng, điều kiện tự nhiên, quỹ đất, tiềm năng, thế mạnh và nhu cầu phát triển đối với khu vực, đề xuất:

- Khu công nghiệp Hòa Lạc được quy hoạch theo định hướng phát triển của quy hoạch tỉnh Lạng Sơn, công nghiệp được nhận diện là ngành kinh tế then chốt hướng công nghệ cao, công nghiệp sạch, an toàn và thân thiện môi trường. Nằm ngay sát tuyến đường cao tốc Bắc Giang - Lạng Sơn và đấu nối với đường tỉnh lộ 245 về phía Tây. Khu công nghiệp Hòa Lạc có vị trí quan trọng góp phần đưa nền kinh tế của huyện Hữu Lũng nói riêng và của tỉnh Lạng Sơn nói chung phát triển mạnh mẽ;

- Khu công nghiệp được chọn đất xây dựng trên vị trí thuận tiện về giao thông, đảm bảo có sự hỗ trợ về việc phát triển kinh tế, xã hội, dịch vụ đô thị và hạ tầng kỹ thuật tốt, nhằm tạo thuận lợi cho việc phát triển sản xuất;

- Mặt bằng khu công nghiệp được tổ chức đơn giản, phù hợp với các ngành nghề và loại hình khác nhau, cũng như đáp ứng nhu cầu của các nhà đầu tư trong và ngoài nước. Chia cụm chia lô theo mô-đun phù hợp với tính chất

ngành nghề đầu tư và yêu cầu của thị trường;

- Bố trí ngành nghề tại khu công nghiệp phù hợp với quy hoạch phát triển chung và không gây ô nhiễm đối với môi trường hoặc ảnh hưởng đến cảnh quan xung quanh;

- Gắn kết quy hoạch hạ tầng kỹ thuật của cụm công nghiệp với quy hoạch phát triển khu vực;

- Xác định khu công nghiệp Hòa Lạc là một bộ phận trong việc tổ chức không gian tổng thể của toàn khu vực, đảm bảo phát huy được hiệu quả sử dụng và phát triển bền vững;

- Giao thông trong khu công nghiệp phải được phân định rõ ràng giữa các tuyến đối ngoại và đối nội, giữa đường trục chính và đường khu vực;

- Tạo được hệ thống cây xanh, kết hợp hành lang kỹ thuật và địa hình tự nhiên, đảm bảo cải thiện về khí hậu, môi trường sinh thái và cảnh quan;

- Tận dụng đặc điểm địa hình và phong cảnh thiên nhiên để tổ chức cảnh quan, ưu tiên tổ chức về hình thức kiến trúc tại các tuyến giao thông chính, lối vào, các trục đường chính, khu cây xanh kết hợp với công trình thể dục thể thao trong khu công nghiệp.

c) Quy hoạch sử dụng đất

Xác định nhu cầu sử dụng đất và phân bổ kế hoạch sử dụng các loại đất chính trong khu công nghiệp gồm:

- Đất xây dựng nhà máy: được xác định trong cơ cấu quy hoạch chung, trong đó chú trọng đến các giải pháp bảo vệ môi trường; màu sắc hài hòa, phù hợp với cảnh quan thiên nhiên; bố trí hợp lý mạng kỹ thuật hạ tầng và cây xanh;

- Đất xây dựng khu trung tâm điều hành, dịch vụ, quản lý, chuyên ngành phòng cháy chữa cháy: đáp ứng những yêu cầu thiết yếu như khu vực quản lý và điều hành chung, văn phòng và khu vực phòng cháy chữa cháy; khu vực giới thiệu sản phẩm; khu vực tổ chức hội nghị và hội thảo khách hàng; khu dịch vụ ăn uống và nghỉ ngơi cho các chuyên gia đến làm việc…;

- Đất xây dựng khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật: được bố trí phù hợp với điều kiện kỹ thuật khu công nghiệp, bố trí hành lang cách ly phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế;

- Cây xanh, mặt nước: đảm bảo chỉ tiêu quy hoạch, tạo cảnh quan khu công nghiệp, điều tiết môi trường khu vực và kết hợp xử lý hạ tầng kỹ thuật cho khu công nghiệp;

- Xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật có liên quan đến xây dựng và sử dụng đất từng khu vực nhằm phục vụ cho công tác quản lý và kiểm soát phát triển: chỉ tiêu về mật độ dân cư, diện tích, tầng cao, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất,...

d) Đề xuất định hướng phát triển hệ thống hạ tầng xã hội

- Đánh giá thực trạng về nhà ở và hệ thống hạ tầng kinh tế xác hội, xác

định các vấn đề tồn tại và đề xuất phương án quy hoạch xây dựng khu nhà ở công nhân, khu tái định cư cho các thôn thuộc xã Hòa Lạc;

- Đề xuất định hướng phát triển công trình dịch vụ, nhà ở cho các loại hình cư trú trên địa bàn. Nghiên cứu các đặc trưng văn hóa nổi bật để có định hướng tôn tạo, bảo tồn và phát triển đô thị;

- Xác định quy mô và bố trí hệ thống công trình dịch vụ, giáo dục, y tế, văn hóa, thể dục thể thao... đáp ứng nhu cầu của khu nhà ở công nhân, khu tái định cư và vùng lân cận.

đ) Đề xuất định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kĩ thuật

- Đánh giá tổng hợp và lựa chọn đất phát triển đô thị; xác định cốt xây dựng cho toàn đô thị và từng khu vực;

- Xác định mạng lưới giao thông đối ngoại, giao thông đô thị, vị trí và quy mô các công trình đầu mối giao thông; xác định chỉ giới đường đỏ các trục chính đô thị;

- Xác định nhu cầu và nguồn cung cấp nước sạch; cấp điện và chiếu sáng đô thị; tổng lượng nước thải, rác thải; nhu cầu thông tin liên lạc;

- Xác định vị trí, quy mô, công suất các công trình đầu mối và mạng lưới truyền tải, phân phối của hệ thống cấp nước, thoát nước, cấp điện, hạ tầng thông tin liên lạc; vị trí, quy mô các công trình xử lý chất thải rắn, nghĩa trang.

e) Đề xuất các yêu cầu bảo vệ môi trường

- Xác định các vấn đề môi trường chính tại khu vực lập quy hoạch;

- Đánh giá diễn biến môi trường trong quá trình lập và thực hiện đồ án quy hoạch phân khu;

- Đề xuất các biện pháp phòng ngừa và thứ tự ưu tiên thực hiện; đề xuất các khu vực cách ly, bảo vệ môi trường cho các khu vực chức năng.

g) Xác định danh mục các quy hoạch, chương trình, dự án ưu tiên đầu tư theo các giai đoạn và đề xuất, kiến nghị nguồn lực thực hiện: đề xuất hạng mục cần ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện theo các giai đoạn thực hiện.

h) Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch

- Xác định các chỉ tiêu về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất; chiều cao tối đa, tối thiểu của công trình trong từng khu chức năng; định hướng kiểm soát không gian, kiến trúc các khu vực xây dựng;

- Chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường, cốt xây dựng khống chế, khu công nghiệp; Khu vực cấm xây dựng; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật; biện pháp bảo vệ môi trường;

8. Thành phần và hồ sơ đồ án: *(Chi tiết tại Phụ lục 01 kèm theo).*

9. Tổ chức, kế hoạch thực hiện

a) Tổ chức thực hiện:

- Cơ quan phê duyệt: UBND tỉnh Lạng Sơn.

- Cơ quan tổ chức lập: Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng – Lạng Sơn.

- Cơ quan thẩm định và trình duyệt: Sở Xây dựng.

- Cơ quan lấy ý kiến: Bộ Xây dựng.

- Cơ quan phối hợp: UBND huyện Hữu Lũng.

b) Kế hoạch thực hiện: tối đa không quá 09 tháng kể từ ngày nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

c) Kinh phí lập đồ án: nguồn kinh phí tài trợ.

Điều 2. Sở Xây dựng, Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng – Lạng Sơn chịu trách nhiệm về tính chính xác của thông tin, số liệu báo cáo, các nội dung thẩm định theo quy định, có trách nhiệm tổ chức thực hiện theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

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, Công Thương, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Giám đốc Kho bạc Nhà nước Lạng Sơn, Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng – Lạng Sơn, Chủ tịch UBND huyện Hữu Lũng và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Ban Kinh tế - Ngân sách (HĐND tỉnh);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các 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

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

Lương Trọng Quỳnh