ỦY BAN NHÂN DÂN **TỈNH LẠNG SƠN**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do - Hạnh phúc**
Số: 1364/QĐ-UBND	*Lạng Sơn, ngày 28 tháng 8 năm 2023*

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng dự án Khách sạn, sân golf Hoàng Đồng - Lạng Sơn, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500

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 Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

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 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 1187/QĐ-UBND ngày 05/8/2010 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung xây dựng thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 485/QĐ-UBND ngày 28/3/2023 của UBND tỉnh về việc phê Quy hoạch phân khu khu vực phía Bắc thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/2000;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 294/BC-SXD ngày 24/8/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng dự án Khách sạn, sân golf Hoàng Đồng - Lạng Sơn, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 như sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng dự án Khách sạn, sân golf Hoàng Đồng - Lạng Sơn, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500.

2. Vị trí địa điểm, phạm vi ranh giới và quy mô lập quy hoạch

a) Vị trí: thuộc xã Hoàng Đồng, thành phố Lạng Sơn.

b) Phạm vi ranh giới:

- Phía Bắc giáp đường vào hồ Nà Tâm và thôn Nà Tâm;

- Phía Nam giáp thôn Phai Trần;

- Phía Đông giáp đồi Khau Rà và hồ Lục Khoang;

- Phía Tây giáp chỉ giới đường đỏ trục trung tâm Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn (8 làn xe).

c) Quy mô lập điều chỉnh quy hoạch:

- Quy mô diện tích: khoảng 192,99 ha;

- Quy mô dân số: khoảng từ 11.000 - 15.000 người.

3. Mục tiêu lập điều chỉnh quy hoạch

- Cụ thể hóa Quy hoạch phân khu khu vực phía Bắc thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/2000;

- Phát triển khu đô thị thương mại, du lịch và vui chơi giải trí cao cấp hài hòa với cảnh quan hiện hữu. Tạo ra nguồn lực phát triển kinh tế cho địa phương;

- Làm cơ sở pháp lý để quản lý xây dựng và lập các tiểu dự án đầu tư xây dựng trong khu vực.

4. Tính chất, chức năng

- Tính chất: là khu đô thị, thương mại, du lịch và vui chơi giải trí với các chỉ tiêu tính toán lập quy hoạch được áp dụng theo tiêu chí của đô thị loại I.

- Chức năng gồm: khu sân golf; khu thương mại - dịch vụ; khu khách sạn nghỉ dưỡng; khu cây xanh kết hợp thể dục thể thao; khu giáo dục và y tế; khu vui chơi giải trí và vui chơi có thưởng; khu nhà ở (bao gồm: nhà ở liền kề, biệt thự, chung cư); khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật (bao gồm: bãi đỗ xe, cấp điện, xử lý rác và môi trường, cấp nước sạch, thông tin liên lạc, cây xanh...).

5. Các chỉ tiêu quy hoạch: Áp dụng theo tiêu chí của đô thị loại I *(Chi tiết tại Phụ lục 01 kèm theo Quyết định này).*

6. Yêu cầu nội dung nghiên cứu

a) Điều tra khảo sát, thu thập tài liệu, số liệu

Về điều tra khảo sát hiện trạng, thu thập tài liệu: khảo sát cần đo đạc chính xác địa hình và các cốt cao độ. Mở rộng ranh giới khảo sát khoảng 20m so với ranh giới dự kiến lập quy hoạch để có số liệu, thông tin về phương án quy hoạch khớp nối với hiện trạng các khu vực lân cận. Khảo sát đầy đủ các số liệu về hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để làm cơ sở đấu nối sau này.

b) Phân tích đánh giá hiện trạng khu vực lập điều chỉnh quy hoạch

Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng xây dựng (dân cư, xã hội, lao động, ...), hiện trạng các công trình kiến trúc, công trình hạ tầng kỹ thuật, cảnh quan, di tích lịch sử, văn hoá, quỹ đất xây dựng và các quy định của quy hoạch chung, quy hoạch phân khu có liên quan đến khu vực lập quy hoạch.

Đánh giá những thuận lợi, khó khăn, cơ hội, thách thức và điều kiện kinh tế xã hội (theo phương pháp SWOT) để xác định các giải pháp quy hoạch đảm bảo khả thi.

c) Xác định các cơ sở lập điều chỉnh quy hoạch

Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch. Xác định khả năng sử dụng quỹ đất hiện có, khớp nối các quy hoạch liên quan và dự án đã và đang triển khai xây dựng trong khu vực, đảm bảo tính đồng bộ về quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật, đồng thời xác định các yếu tố khống chế trong khu vực.

d) Điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất

Phân khu chức năng, điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất đai hợp lý cho từng khu vực, xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cho từng ô đất như: diện tích đất, mật độ xây dựng, số tầng cao công trình. Quy định chiều cao tối thiểu, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi, cho các công trình, tuyến phố. Nghiên cứu phương án tổng mặt bằng phù hợp với cơ cấu chung của khu vực, đảm bảo thuận tiện về giao thông, khớp nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cho khu xây dựng mới và cả khu vực xung quanh.

đ) Điều chỉnh quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

Điều chỉnh tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan hài hòa giữa các khu chức năng, khu vực dọc tuyến đường, khu vực không gian mở, các công trình kiến trúc được thiết kế hiện đại và hài hòa giữa khu vực xây dựng mới với khu vực công trình hiện hữu, góp phần tạo kiến trúc cảnh quan chung cho khu vực lập quy hoạch. Đảm bảo tính thống nhất giữa hình khối, đường nét kiến trúc và màu sắc công trình hài hòa với cảnh quan xung quanh nhằm tạo nên điểm nhấn kiến trúc hiện đại và thân thiện trong khu vực.

e) Thiết kế đô thị

Xác định và cụ thể hóa các công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch theo các hướng nhìn. Tổ chức không gian và chiều cao cho toàn khu vực nghiên cứu và cụ thể đối với từng lô đất.

Xác định cao độ mặt đường, vỉa hè, chiều cao và cao độ các tầng của các công trình trên cơ sở tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, phù hợp với các chỉ tiêu quy hoạch và cảnh quan đô thị. Xác định cụ thể khoảng lùi đối với công trình kiến trúc trên từng đường phố, nút giao thông; đề xuất các giải pháp khả thi để sửa chữa những khiếm khuyết trong đô thị hiện hữu.

Xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc (hình thức mái, cửa, ban công, lô gia).

Thiết kế tổ chức hệ thống cây xanh (cây xanh bóng mát và cây xanh cảnh quan) đảm bảo phù hợp với Quy hoạch hệ thống cây xanh đã được phê duyệt; tổ chức hệ thống mặt nước, quảng trường và các vật thể kiến trúc đô thị (biển báo, tượng đài, đài nước, thùng rác công cộng, trạm dừng các phương tiện công cộng, ghế ngồi, hệ thống đèn chiếu sáng v.v...).

g) Điều chỉnh quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật

- Giao thông: xác định mạng lưới đường giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và quy mô mặt cắt ngang các tuyến đường trong phạm vi nghiên cứu; vị trí quy mô các bãi đỗ xe.

- Chuẩn bị kỹ thuật: xác định cốt xây dựng trung bình sơ bộ cho toàn khu quy hoạch và các lô đất chức năng; diện tích hồ điều hòa, mực nước thiết kế.

- Thoát nước mưa: xác định mạng lưới thoát nước, các thông số kỹ thuật của hệ thống.

- Cấp nước: xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết.

- Cấp điện: xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp điện năng; vị trí, quy mô công suất các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng.

- Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn: xác định mạng lưới thoát nước thải; các thông số kỹ thuật của hệ thống; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải. Xác định vị trí, quy mô các công trình và phương thức thu gom, vận chuyển, xử lý chất thải rắn.

- Thông tin liên lạc: xác định nhu cầu sử dụng, nguồn cấp, các tuyến cáp từ tủ cáp đến các thuê bao.

- Tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật: tuân thủ các quy định của quy chuẩn xây dựng, các tiêu chuẩn quy phạm về khoảng cách giữa các đường dây, đường ống; khoảng cách giữa các đường dây, đường ống đến công trình, bó vỉa, cột chiếu sáng. Việc bố trí các đường dây, đường ống trên mặt bằng và chiều đứng được thực hiện theo nguyên tắc: ưu tiên các đường ống tự chảy, đường ống khó uốn, các tuyến ống có kích thước lớn.

h) Đánh giá môi trường chiến lược: đánh giá hiện trạng môi trường, chất thải rắn, nước thải, khí thải…; phân tích, dự báo những tác động tích cực, tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường. Đề xuất các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa các giải pháp tối ưu cho khu vực quy hoạch; đề ra các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với dân cư hiện trạng, cảnh quan thiên nhiên, không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch.

7. Thành phần hồ sơ:

Thành phần và nội dung hồ sơ thiết kế được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 37/2010/NĐ-CP; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP của Chính phủ; 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 *(Chi tiết tại Phụ lục 02 kèm theo Quyết định này).*

8. Tổ chức, kế hoạch thực hiện

a) Tổ chức thực hiện

- Cơ quan phê duyệt: UBND tỉnh Lạng Sơn;

- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Quốc tế Lạng Sơn;

- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng.

b) Kế hoạch thực hiện: không quá 06 tháng kể từ ngày nhiệm vụ được phê duyệt.

Điều 2. 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, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Công Thương, Khoa học và Công nghệ, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Chủ tịch UBND thành phố Lạng Sơn; Người đại diện theo pháp luật Công ty cổ phần Quốc tế Lạng Sơn và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 2;
- 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 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