ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 1049/QĐ-UBND	*Lạng Sơn, ngày 08 tháng 7 năm 2023*

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt điều chỉnh Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị sinh thái Yên Trạch, huyện Cao Lộc, tỉnh 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 ngày 20/11/2018;

Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019;

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 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 1187/QĐ-UBND ngày 05/8/2010 của UBND tỉnh Lạng Sơn phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Lạng Sơn đến năm 2025; Quyết định số 2465/QĐ-UBND ngày 18/12/2021 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng thành phố Lạng Sơn đến năm 2025 (Khu vực Mỹ Sơn, Nà Chuông – Bình Cầm và Yên Trạch);

Căn cứ Quyết định số 1453/QĐ-UBND ngày 06/09/2022 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu phía Đông Nam thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn;

Căn cứ Quyết định số 2088/QĐ-UBND ngày 29/10/2019 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị sinh thái Yên Trạch, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 83/TTr-SXD ngày 05/7/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị sinh thái Yên Trạch, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn tỷ lệ 1/500 như sau:

1. Tên dự án: Quy hoạch chi tiết Khu đô thị sinh thái Yên Trạch, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô quy hoạch

a) Vị trí, địa điểm: xã Yên Trạch, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn.

b) Phạm vi ranh giới:

- Phía Đông - Bắc tiếp giáp chỉ giới đường quy hoạch (hiện trạng là khu dân cư và đất nông nghiệp).

- Phía Tây - Bắc tiếp giáp chỉ giới đường quy hoạch phân khu Trục trung tâm Khu KTCK Đồng Đăng-Lạng Sơn 8 làn xe (hiện trạng là khu dân cư và đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp và Quốc lộ 1A).

- Phía Đông - Nam tiếp giáp các khu đất quy hoạch cây xanh, công cộng (hiện trạng là khu dân cư, đất nông nghiệp và suối).

- Phía Tây - Nam tiếp giáp chỉ giới đường quy hoạch (hiện trạng là đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp và cách tuyến đường sắt Mai Pha - Na Dương với khoảng cách từ 22-80m).

c) Quy mô:

- Quy mô diện tích lập quy hoạch khoảng: 64,27 ha.

- Quy mô dân số dự kiến khoảng: 5.000 - 6.000 người.

3. Mục tiêu: cụ thể hóa một phần diện tích đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Lạng Sơn đến năm 2025, làm cơ sở pháp lý cho công tác quản lý quy hoạch, xây dựng đô thị, đầu tư xây dựng khu đô thị sinh thái đồng bộ về cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; hình thành một không gian đô thị sinh thái, hiện đại, hấp dẫn gắn liền với cảnh quan tự nhiên giàu bản sắc; tạo môi trường, điều kiện sống ổn định, có chất lượng cao cho cư dân đô thị; chuyển dịch cơ cấu kinh tế địa phương từ nông, lâm nghiệp sang thương mại dịch vụ.

4. Tính chất: là khu đô thị sinh thái với các chức năng ở và thương mại dịch vụ có đầy đủ tiện ích, vui chơi giải trí, hoạt động thể thao, nghỉ ngơi thư giãn với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ.

5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật: theo tiêu chuẩn đô thị loại II *(Chi tiết tại Phụ lục 01 kèm theo Quyết định này)*.

6. Nội dung quy hoạch chi tiết

- Yêu cầu dự báo quy mô dân số khu vực.

- Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; khả năng sử dụng quỹ đất hiện có và quỹ đất dự kiến phát triển; các quy định của quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, các dự án đã và đang triển khai có liên quan đến khu vực lập quy hoạch chi tiết.

- Xác định tính chất, chức năng và các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật của khu vực thiết kế.

- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: dự báo quy mô dân số, xác định chức năng, chỉ tiêu cho từng khu đất về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình. Đề xuất các giải pháp quy hoạch sử dụng đất đảm

bảo đáp ứng linh hoạt và năng động cho nhu cầu phát triển; ưu tiên quỹ đất cho công trình hạ tầng xã hội, không gian đô thị xanh.

- Đề xuất các giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: phát huy những giá trị cảnh quan thiên nhiên hiện hữu làm giá trị cốt lõi nâng cao giá trị hiệu quả đầu tư khu vực; kết nối không gian bằng hệ thống giao thông và các trục xanh cảnh quan; đề xuất các giải pháp tổ chức không gian cảnh quan thích ứng với điều kiện khí hậu, địa hình, thổ nhưỡng của địa phương;

- Thiết kế đô thị: xác định các công trình điểm nhấn trong không gian khu vực quy hoạch theo các hướng, tầm nhìn khác nhau; quy định về chiều cao, khoảng lùi của công trình trên các tuyến phố; quy định các nguyên tắc về hình khối kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của công trình và các vật thể khác; tổ chức hệ thống cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố và mặt nước, quảng trường.

- Quy hoạch không gian xây dựng ngầm đô thị: xác định vị trí, quy mô và phạm vi sử dụng đất, chi tiết đấu nối kỹ thuật, đấu nối không gian của công trình ngầm (nếu có);

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

+ Đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật với các khu chức năng lân cận, phù hợp với định hướng quy hoạch chung.

+ Mạng lưới giao thông: phân tích đánh giá hiện trạng và xác định mạng lưới giao thông dự kiến, phân loại đường, mặt cắt đường, các nút giao cắt, giải pháp đấu nối với các đường hiện trạng; nghiên cứu chi tiết địa hình đặc thù nhằm tạo nên các định hướng phát triển giao thông hợp lý và khả thi; xác định chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

+ Hệ thống san nền, thoát nước mưa: phân tích đánh giá hiện trạng và giải pháp san nền thoát nước, khối lượng san lấp, các biện pháp bảo vệ chống ngập úng, đê kè và đề xuất các giải pháp phát triển hài hoà với các khu vực xung quanh; quy hoạch hệ thống thoát nước mưa riêng.

+ Hệ thống cấp nước: dự báo nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô các công trình nhà máy, trạm bơm nước, bể chứa, các công trình đầu mối cấp nước khác; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết.

+ Hệ thống cấp điện: dự báo nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp điện năng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dẫn và chiếu sáng.

+ Hệ thống thông tin liên lạc: dự báo nhu cầu và công trình hạ tầng viễn thông.

+ Hệ thống thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang: dự báo lượng nước thải, chất thải rắn; hệ thống thoát nước thải riêng; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải rắn và nghĩa trang.

+ Đánh giá tác động môi trường: phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất những giải pháp tối ưu nhằm

giảm thiểu, khắc phục những yếu tố tác động đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên, không khí khu vực quy hoạch.

- Đề xuất các dự án ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện.

- Dự thảo quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết.

7. Thành phần và nội dung hồ sơ đồ án *(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.

- Cơ quan lập quy hoạch: Sở Xây dựng.

- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng.

- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: lựa chọn đơn vị tư vấn theo quy định.

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

Điều 2. Quyết định này thay thế Quyết định số 2088/QĐ-UBND ngày 29/10/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị sinh thái Yên Trạch, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn.

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, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giao thông vận tải, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Công Thương, Chủ tịch UBND huyện Cao Lộc 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 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

Phụ lục 01

BẢNG CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT

(Kèm theo Quyết định số 1049/QĐ-UBND ngày 08/7/2023 của UBND tỉnh)

- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật áp dụng theo tiêu chuẩn đô thị loại II.
- Quy mô diện tích lập quy hoạch: khoảng 64,27 ha.
- Quy mô dân số dự kiến: khoảng 5.000 - 6.000 người.

Bảng các chỉ tiêu đất đai và hạ tầng kỹ thuật của đồ án

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
A	**Chỉ tiêu sử dụng đất**		
	- Đất đơn vị ở mới	m2/người	15-45
	- Công trình dịch vụ công cộng	m2/người	≥5
	- Đất cây xanh công viên - TDTT	m2/người	≥10
	- Đất ở biệt thự	m2/lô	≥200
	- Đất ở liền kề	m2/lô	80-120
	- Đất nhà ở xã hội	% (quỹ đất ở)	≥ 20%
B	**Tầng cao xây dựng tối đa**		
	+ Công trình dịch vụ công cộng	Tầng	≤5
	+ Công trình dịch vụ thương mại	Tầng	≤9
	+ Công trình nhà ở thấp tầng	Tầng	≤4
	+ Công trình cây xanh công viên - TDTT	Tầng	1-2
C	**Mật độ xây dựng**		
	+ Công trình dịch vụ công cộng	%	≤40
	+ Công trình dịch vụ thương mại	%	≤40
	+ Công trình nhà ở thấp tầng	%	≤80
	+ Công trình cây xanh công viên -TDTT	%	≤5
D	**Hạ tầng kỹ thuật**	%	
1	Giao thông		
	+ Vận tốc thiết kế đường chính	km/h	40-50
	+ Vận tốc thiết kế đường nội bộ	km/h	20-30
	+ Chiều rộng một làn xe	m	≥3
2	Cấp nước		
	+ Cấp nước sinh hoạt	l/người.ngđ	120-150
	+ Công trình công cộng, dịch vụ	l/m2 sàn.ngđ	≥2
	+ Trường mẫu giáo, mầm non	l/cháu/ng.đ	≥100
	+ Tưới cây	l/m2/ng.đ	≥3
	+ Rửa đường	l/m2/ngđ	≥0.5
3	Thoát nước thải		
	+ Nước thải sinh hoạt	% nước sinh hoạt	100
	+ Nước thải khu DV công cộng, dịch vụ…	% nước sinh hoạt	10-15%

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
	+ Rác thải sinh hoạt	kg/người.ngđ	1.0
	+ Tỷ lệ thu gom	%	≥95%
4	Cấp điện		
	+ Công trình nhà ở thấp tầng	kw/hộ	5-8
	+ Trường mẫu giáo, mầm non	kw/cháu	0,2
	+ Công trình thương mại, dịch vụ..	w/m2 sàn	30-50
	+ Chiếu sáng cây xanh	w/m2	1
	+ Chiếu sáng giao thông	w/m2	1,2
	+ Chiếu sáng công cộng, DV	w/m2	1
5	Thông tin liên lạc		
	+ Công trình nhà ở thấp tầng	Thuê bao/hộ	2
	+ Công trình công cộng, thương mại, dịch vụ..	Thuê bao/100 m2 sàn	1
	+ Trường mẫu giáo, mầm non	Thuê bao/trường	5

Phụ lục 02

BẢNG THỐNG KÊ THÀNH PHẦN HỒ SƠ

(Kèm theo Quyết định số 1049/QĐ-UBND ngày 08/7/2023 của UBND tỉnh)

TT	Tên bản vẽ	Tỷ lệ	Quy cách bản vẽ	
			Hồ sơ đen trắng giao nộp	Hồ sơ A3 thu nhỏ
I	**Phần bản vẽ**			
1	Bản đồ vị trí và giới hạn khu đất	1/5.000	x	x
2	Bản đồ hiện trạng kiến trúc, cảnh quan và đánh giá đất xây dựng	1/500	x	x
3	Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường.	1/500	x	x
4	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	1/500	x	x
5	Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc - cảnh quan	1/500	x	x
6	Bản đồ quy hoạch giao thông & chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, hành lang các tuyến HTKT	1/500	x	x
7	Các bản đồ quy hoạch hệ thống HTKT, hệ thống HTKT dùng chung và môi trường; TL 1/500.	1/500	x	x
8	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	1/500	x	x
9	Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược	1/500	x	x
10	Các sơ đồ, bản vẽ minh hoạ thiết kế đô thị	thích hợp	x	x
II	**Phần văn bản**			
1	Thuyết minh tóm tắt, thuyết minh tổng hợp, bản vẽ A3 thu nhỏ.			
2	Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch			
3	Tờ trình, các văn bản pháp lý có liên quan			
III	**Hồ sơ địa hình**			
1	Nhiệm vụ và PA khảo sát		06 bộ	
2	Báo cáo kết quả khảo sát		06 bộ	
3	Bản vẽ địa hình hiện trạng		06 bộ	
IV	**Số lượng hồ sơ giao**			
1	Hồ sơ in; thuyết minh tóm tắt, tổng hợp; hồ sơ thu nhỏ		06 bộ	
2	Tờ trình, các văn bản thoả thuận trình UBND Tỉnh		03 bộ	
3	Đĩa CD chứa toàn bộ hồ sơ thiết kế		01 đĩa	
4	Bản vẽ mầu báo cáo các ban, ngành		01 bộ	