

Số: /QĐ-UBND

Lạng Sơn, ngày tháng 11 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng
Khu đô thị sinh thái, du lịch nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí Hồ Lầu Xá**

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;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ 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 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 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù; Thông tư 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị; Thông tư 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1187/QĐ-UBND ngày 05/8/2010 của UBND tỉnh phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Lạng Sơn đến năm 2025;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo kết quả thẩm định số 307/BC-SXD ngày 19/11/2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị sinh thái, du lịch nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí Hồ Lầu Xá như sau:

1. Tên dự án: Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị sinh thái, du lịch nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí Hồ Lầu Xá, tỷ lệ 1/500.

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

a) Vị trí, địa điểm: Thuộc địa bàn xã Mai Pha, thành phố Lạng Sơn và xã Yên Trạch, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn.

b) Phạm vi ranh giới:

- Phía Bắc: giáp khu đất dự án Trụ sở làm việc Công an tỉnh, di chỉ Mai Pha và đập Lầu Xá.

- Phía Đông: giáp đường Hùng Vương, khu đất quy hoạch trung tâm xã Mai Pha, công trình quân sự và một số hộ dân xã Yên Trạch.

- Phía Tây: giáp khu vực đất đồi núi xã Quảng Lạc.

- Phía Nam: giáp khu dân cư hiện hữu thuộc xã Yên Trạch và di tích Phia Diễm.

c) Quy mô:

- Diện tích quy hoạch: khoảng 35,57 ha.

- Quy mô dân số: khoảng 1.600-1.800 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 lập dự án 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; tạo môi trường, điều kiện sống ổn định có chất lượng cao cho cư dân đô thị; xây dựng một khu đô thị mới theo hướng hiện đại, hài hòa với cảnh quan chung của thành phố.

4. Tính chất

- Quy hoạch khu ở mới với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đầy đủ và đồng bộ nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở cho người dân trên địa bàn xã Mai Pha, xã Yên Trạch và các khu vực lân cận.

- Quy hoạch khu resort nghỉ dưỡng sinh thái với đầy đủ các chức năng lưu trú, nghỉ dưỡng, du lịch sinh thái và vui chơi giải trí phục vụ nhu cầu của người dân và du khách.

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

6. Nội dung quy hoạch chi tiết xây dựng

- Khảo sát đo vẽ lập bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500 theo toạ độ VN-2000 quốc gia để thống nhất quản lý quy hoạch và đầu tư xây dựng trên địa bàn.

- 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; các quy định của quy hoạch chung có liên quan đến khu vực lập quy hoạch chi tiết.

- 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.

- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.

- Xác định các khu chức năng trong khu vực, định hướng phát triển không gian kiến trúc cảnh quan.

- Thiết kế đô thị: xác định các công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch theo các hướng tầm nhìn, tầng cao xây dựng công trình cho từng lô đất và cho toàn khu vực; khoảng lùi của công trình trên từng đường phố và ngõ phố; xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc; hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường.

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

+ Quy hoạch mạng lưới đường giao thông: xác định mạng lưới đường giao thông và điểm đầu nối với các đường khu vực; xác định mặt cắt, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; vị trí, quy mô bãi đỗ xe, hệ thống công trình ngầm (nếu có);

+ Quy hoạch cấp nước: xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô các công trình trạm bơm nước; bể chứa; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật;

+ Quy hoạch cấp điện: xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cấp điện năng; vị trí quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế và hạ thế; chiếu sáng;

+ Quy hoạch thoát nước: xác định mạng lưới thoát nước; vị trí quy mô các công trình xử lý nước bẩn, chất thải;

+ Quy hoạch thông tin liên lạc: xác định nhu cầu sử dụng, nguồn cung cấp, mạng lưới đường dây cung cấp.

- 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*).

8. Tổ chức, kế hoạch thực hiện

a) Tổ chức thực hiện

- Cơ quan phê duyệt: UBND tỉnh Lạng Sơn.

- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng.

- Đơn vị đề xuất lập quy hoạch: Công ty cổ phần tập đoàn FLC

b) Kế hoạch thực hiện: tối đa không quá 06 tháng kể từ ngày Nhiệm vụ quy hoạch 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, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giao thông vận tải, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Chủ tịch

UBND thành phố Lạng Sơn, Chủ tịch UBND huyện Cao Lộc và Công ty cổ phần Tập đoàn FLC chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 2;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- C, PVP UBND tỉnh,
các phòng CM, Trung tâm TH-CB;
- Lưu: VT, KT(HVTr).

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

Lương Trọng Quỳnh

Phụ lục 01
BẢNG CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT
 (Kèm theo Quyết định số _____ /QĐ-UBND ngày / /2020 của UBND tỉnh)

- Quy mô diện tích: khoảng 35,57 ha.
- Quy mô dân số: khoảng 1.600-1.800 người.

TT	Hạng mục	Chỉ tiêu	Đơn vị
1	Chỉ tiêu sử dụng đất		
1.1	Tầng cao xây dựng tối đa		
-	Đất thương mại dịch vụ hỗn hợp	1÷5	Tầng
-	Đất công cộng (giáo dục, văn hóa...)	1÷3	Tầng
-	Đất du lịch nghỉ dưỡng sinh thái (resort)	1÷3	Tầng
-	Đất xây dựng nhà ở	3÷5	Tầng
1.2	Mật độ xây dựng		
-	Đất thương mại dịch vụ hỗn hợp	25÷60	%
-	Đất công cộng (giáo dục, văn hóa ...)	20÷40	%
-	Đất du lịch nghỉ dưỡng (resort)	≤ 25	%
-	Đất xây dựng nhà ở	60÷100	%
2	Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất		
-	Đất đơn vị ở	15÷28	m ² / người
-	Đất nhà văn hóa (nhà sinh hoạt cộng đồng)	≥ 500	m ² / công trình
-	Đất y tế	≥ 500	m ² / trạm
-	Đất cây xanh đơn vị ở	≥ 2	m ² / người
-	Đất cây xanh đô thị	≥ 6	m ² / người
-	Đất trường mầm non	50	Cháu/1000 người
		12	m ² / chỗ
-	Đất trường tiểu học	65	HS/1000 người
		10	m ² / chỗ
-	Đất nhà ở xã hội	≥ 20	% S _{đất ở}
3	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật		
3.1	Giao thông		
-	Đất giao thông (không bao gồm giao thông tĩnh) tính đến đường phân khu vực	≥ 18	%
-	Bãi đỗ xe	2,5	m ² / người

TT	Hạng mục	Chỉ tiêu	Đơn vị
3.2	Cấp nước		
-	Nước sinh hoạt	150	lít/ng-ngđ
-	Nước công trình công cộng và dịch vụ	≥ 2	lít/m ² sàn-ngđ
-	Nước công trình trường học	≥ 15	lít/học sinh-ngđ
-	Nước trường mẫu giáo, mầm non	≥ 75	lít/cháu-ngđ
-	Nước tưới vườn hoa, công viên	≥ 3	lít/m ² -ngđ
-	Nước rửa đường	$\geq 0,4$	lít/m ² -ngđ
3.3	Cấp điện		
-	Cấp điện sinh hoạt	700	W/người
-	Công trình công cộng, dịch vụ	20-30	W/m ² sàn
-	Trường học	0,15-0,2	kW/cháu
-	Chiếu sáng công viên, vườn hoa	0,5	W/m ²
-	Chiếu sáng đường phố	1	W/m ²
3.4	Thoát nước thải và vệ sinh môi trường		
-	Tỉ lệ thu gom nước thải	100	% cấp nước sinh hoạt
-	Chất thải rắn sinh hoạt	1,3	kg/người-ngày
-	Tỷ lệ thu gom CTR	100	%
3.5	Thông tin liên lạc		
-	Nhà ở, nghỉ dưỡng	02	thuê bao/hộ
-	Công trình công cộng, dịch vụ	01	thuê bao/100 m ² sàn

Phụ lục 02
BẢNG THỐNG KÊ THÀNH PHẦN HỒ SƠ
(Kèm theo Quyết định số _____ /QĐ-UBND ngày ____/11/2020 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
11	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	1/500	x	x
12	Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược	1/500	x	x
13	Các sơ đồ, bản vẽ minh họa 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	Dự thảo quy định quản lý theo đồ án QH			
3	Tờ trình, các văn bản pháp lý có liên quan			
III	Hồ sơ địa hình			
1	Nhiệm vụ và phương án 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 màu báo cáo các ban, ngành			01 bộ