

Số: /QĐ-UBND

TP. Lạng Sơn, ngày 22 tháng 12 năm 2022

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt cập nhật, điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Nam Hoàng Đồng, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (Quyết định số 2152/QĐ-UBND ngày 03/11/2021 của UBND tỉnh Lạng Sơn) và Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Hoàng Đồng, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (Quyết định số 2278/QĐ-UBND ngày 22/11/2019 của UBND tỉnh Lạng Sơn)**

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ 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;*

*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 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 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 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 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP hướng dẫn về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Quyết định số 2278/QĐ-UBND ngày 22/12/2019 về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Hoàng Đồng, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500;*

*Căn cứ Quyết định số 2152/QĐ-UBND ngày 03/11/2021 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Nam Hoàng Đồng, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500;*

*Theo đề nghị của Trưởng Phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 326/TTr-QLĐT ngày 20/12/2022.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt cập nhật, điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Nam Hoàng Đồng, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (Quyết định số

2152/QĐ-UBND ngày 03/11/2021 của UBND tỉnh Lạng Sơn) và Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Hoàng Đồng, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (Quyết định số 2278/QĐ-UBND ngày 22/11/2019 của UBND tỉnh Lạng Sơn) như sau:

1. Mục tiêu của cập nhật, điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Cập nhật, điều chỉnh cục bộ quy hoạch nhằm bảo đảm khớp nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật giữa các khu đô thị.

- Đảm bảo quỹ đất bố trí tái định cư, thuận lợi cho công tác bồi thường giải phóng mặt bằng khi thực hiện dự án.

- Điều chỉnh chức năng sử dụng đất, chỉ tiêu sử dụng đất một số lô đất phù hợp với nhu cầu thực tế, phát huy hiệu quả sử dụng quỹ đất trong đô thị.

- Làm căn cứ pháp lý để thực hiện quy trình về chấp thuận chủ trương đầu tư và thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị.

2. Vị trí, địa điểm; phạm vi ranh giới; quy mô cập nhật, điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Vị trí, địa điểm: Thuộc phường Tam Thanh và xã Hoàng Đồng, thành phố Lạng Sơn.

- Phạm vi ranh giới cập nhật, điều chỉnh: Toàn bộ diện tích tại Quyết định số 2278/QĐ-UBND ngày 22/11/2019 của UBND tỉnh Lạng Sơn phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Hoàng Đồng, thành phố Lạng Sơn tỷ lệ 1/500 và khu đất xen kẹp (diện tích khoảng 6.581,79m<sup>2</sup>) đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2152/QĐ-UBND ngày 03/11/2021 về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Nam Hoàng Đồng, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500.

- Quy mô cập nhật, điều chỉnh:

+ Quy mô diện tích: **Khoảng 79,65ha.**

+ Quy mô dân số: **Khoảng 12.267 người.**

3. Nội dung cập nhật, điều chỉnh cục bộ quy hoạch

3.1. Cập nhật, điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất:

*a) Cập nhật, điều chỉnh lại cơ cấu sử dụng đất tại Quyết định số 2152/QĐ-UBND ngày 03/11/2021 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Nam Hoàng Đồng, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 cho bảo đảm khớp nối, bán kính cong, diện tích các ô đất trong ranh giới yêu cầu cập nhật, cụ thể:*

- Cập nhật, điều chỉnh mở rộng phần ranh giới phía Bắc thêm khoảng 6.581,79m<sup>2</sup> để tăng thêm quỹ đất ở và kết nối giao thông trong khu vực (theo Công văn số 89/SXD-QHKT&PTĐT ngày 17/01/2022 của Sở Xây dựng Lạng Sơn với diện tích sau khi đề nghị cập nhật khoảng: 79,65ha).

- Cập nhật, điều chỉnh các lô đất: Lô Nhà vườn NONV-06 từ 1462,00m<sup>2</sup>

thành 1462,20m<sup>2</sup>; lô Nhà vườn NONV-07 từ 1203,00m<sup>2</sup> thành 1208,31m<sup>2</sup>; lô Đất cây xanh CXCQ-02 từ 993,00m<sup>2</sup> thành 1143,95m<sup>2</sup>;

- Điều chỉnh một phần diện tích lô đất LK-75 thành một phần đất TDC-08 và đất giao thông:

+ Diện tích lô đất LK-75 điều chỉnh từ 3.819,85m<sup>2</sup> thành 2.334,70m<sup>2</sup>.

+ Đất tái định cư sau điều chỉnh ký hiệu TDC-08, diện tích 1.387,15m<sup>2</sup>.

- Mở bán kính cong trước lô đất LK-74, LK-75 và điều chỉnh lại lô đất cây xanh CX-33 diện tích từ 530m<sup>2</sup> lên 639,97m<sup>2</sup>.

- Điều chỉnh lại diện tích lô đất nhà ở xã hội OXH-03 diện tích từ 20.434,05m<sup>2</sup> lên diện tích 20.425,14m<sup>2</sup>; liên kề LK-73 diện tích từ 1.435,57m<sup>2</sup> xuống còn 1.414,77m<sup>2</sup> và điều chỉnh lại diện tích đất cây xanh CX-32 diện tích từ 545,0m<sup>2</sup> xuống còn 526,89m<sup>2</sup> với mục tiêu đảm bảo phần diện tích vỉa hè hai bên đồng nhất rộng 3,0m.

- Điều chỉnh diện tích lô đất nhà ở xã hội OXH-02 diện tích 13.634,46m<sup>2</sup> lên 15.088,80m<sup>2</sup>.

- Điều chỉnh vát góc cho phù hợp QCVN và cập nhật diện tích theo bản vẽ tại lô đất LK-70 từ 1.234,88m<sup>2</sup> thành 1.255,20m<sup>2</sup>; LK-71 từ 1.194,67m<sup>2</sup> thành 1.192,04m<sup>2</sup>; LK-72 từ 1.231,80m<sup>2</sup> thành 1.223,15m<sup>2</sup>; Lô đất SH-38 từ 2.761,61m<sup>2</sup> thành 2.764,20m<sup>2</sup>; Lô đất SH-39 diện tích 1.727,57m<sup>2</sup> thành 1.747,23m<sup>2</sup>.

*b) Điều chỉnh bổ sung quỹ đất tái định cư và cập nhật diện tích thực tế một số lô đất có trên hồ sơ bản vẽ tại Quyết định số 2278/QĐ-UBND ngày 22/11/2019 của UBND tỉnh Lạng Sơn phê duyệt đề án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Hoàng Đồng, thành phố Lạng Sơn tỷ lệ 1/500, cụ thể:*

- Chuyển đổi toàn bộ diện tích lô đất liên kề LK-02, LK-03, LK-04 lần lượt thành TDC-03, TDC-04, TDC-05;

- Chuyển đổi toàn bộ diện tích lô đất liên kề SH-26, SH-35, SH-36 lần lượt thành TDC-02, TDC-06, TDC-07;

- Điều chỉnh giảm diện tích lô đất ở LK-45 chiều sâu các ô đất từ 35m giảm xuống thành 20m nhằm bổ sung thêm quỹ đất cây xanh CX-34 và giao thông cho khu vực, cụ thể như sau:

+ Lô đất LK-45 trước điều chỉnh có diện tích 4.375,0m<sup>2</sup> với 25 ô; Sau điều chỉnh diện tích là 2.332,0m<sup>2</sup> với 23 ô.

+ Lô đất cây xanh CX-34 bổ sung có diện tích 1.986.85m<sup>2</sup>.

+ Diện tích còn lại đất giao thông và bố trí hạ tầng kỹ thuật sau nhà.

- Cập nhật điều chỉnh một phần diện tích lô đất ở liên kề LK-46 thành đất tái định cư TDC-01, cụ thể:

+ Lô đất LK-46 trước điều chỉnh có diện tích 2.520,0m<sup>2</sup> với 28 ô; sau điều chỉnh có diện tích 2.340,0m<sup>2</sup> với 26 ô.

+ Lô đất ở tái định cư TDC-01 trước điều chỉnh có diện tích 3.647,38 m<sup>2</sup> với 38 ô; sau điều chỉnh giữ nguyên diện tích và tăng số ô là 40 căn.

- Trước điều chỉnh lô đất SH-40 diện tích 2.019,0m<sup>2</sup>, số ô đất 9 ô; sau điều chỉnh giữ nguyên diện tích 2.019,0m<sup>2</sup> số ô đất thống kê theo thực tế trên bản vẽ là 21 căn.

- Cập nhật lại số căn biệt thự tại BT-01 từ 20 căn hộ thành 21 căn hộ theo đúng số liệu thực tế trên hồ sơ bản vẽ đã được phê duyệt.

*(Chi tiết các nội dung trước và sau điều chỉnh cục bộ quy hoạch Phụ lục 01; Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất sau điều chỉnh Phụ lục 02 kèm theo)*

### 3.2. Điều chỉnh quy hoạch giao thông:

- Điều chỉnh các tuyến giao thông:

+ Điều chỉnh kéo dài tuyến D6 đoạn từ nút N73 đến nút N78 và chia thành 2 đoạn: từ nút N73 đến nút N78.1 (dài 197,2m) và đoạn từ nút N78.1 đến nút N78 (dài 48,6m);

+ Bỏ tuyến N13 cũ bổ sung tuyến N13 mới tại khu đất LK-72 và SH-39 có lộ giới 13,5m (3,0+7,5+3) từ nút N78.1 đến nút N80 dài 151,41m;

+ Tạo bán kính cong cho tuyến giao thông D4 nhằm bảo đảm an toàn giao thông và điều chỉnh chiều dài tuyến từ 353,9m xuống thành 230,92m;

+ Điều chỉnh kéo dài tuyến giao thông N12 từ 249,78m lên thành 270,78m và điều chỉnh các góc vát vĩa hè tại các nút N75, N82, N76, N76.1, N83, N80, N81 phù hợp với quy chuẩn;

- Điều chỉnh lô đất HTKT-05 kết nối giao thông với khu dân cư; diện tích ô đất HTKT-05 sau điều chỉnh là 420,69 m<sup>2</sup>.

### 3.3. Điều chỉnh quy hoạch cấp thoát nước:

Cập nhật theo các nội dung điều chỉnh của cơ cấu sử dụng đất và các tuyến giao thông; giữ nguyên các giải pháp thiết kế và công suất thiết kế. Tuyến, hướng và đường ống được thể hiện cụ thể trên bản vẽ QH-09.

### 3.4. Điều chỉnh quy hoạch cấp điện, thông tin liên lạc:

Cập nhật theo các nội dung điều chỉnh của cơ cấu sử dụng đất và các tuyến giao thông; tổng nhu cầu cấp điện khu vực thay đổi từ 25.000KVA xuống thành 18.536KVA; bớt 1 trạm biến áp 22/0.4kV - 1x750kVA và tăng 1 trạm biến áp 22/0.4kV - 1x630kVA.

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

1. Phòng Quản lý đô thị tổ chức công bố công khai nội dung cập nhật, điều chỉnh cục bộ quy hoạch theo quy định; lập hồ sơ mốc giới, thẩm định, trình phê duyệt và triển khai cắm mốc giới ngoài thực địa; quản lý theo quy hoạch được duyệt.

2. Phòng Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường, UBND phường Tam

Thanh, UBND xã Hoàng Đồng cập nhật các nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch vào đồ án quy hoạch có liên quan và Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của thành phố.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng HĐND-UBND thành phố, Trưởng các phòng: Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch, Kinh tế, Chủ tịch UBND phường Tam Thanh, Chủ tịch UBND xã Hoàng Đồng, Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- UBND tỉnh (B/c);
- Các Sở: XD, TN&MT, KH&ĐT, GD&ĐT; TC, CT, GTVT, NN&PTNT, VHHT&DL;
- TT Thành ủy (B/c);
- TT HĐND thành phố;
- CT, PCT UBND thành phố;
- CVP, PCVP UBND thành phố;
- Phòng QLĐT (06 bản);
- Lưu: VT.

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

**Đặng Quốc Minh**

## Phụ lục 01

**Bảng chi tiết các nội dung cập nhật, điều chỉnh cục bộ quy hoạch**

(Kèm theo Quyết định số: 3365/QĐ-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2022 của UBND thành phố Lạng Sơn)

T T	Theo Quyết định số 2278/QĐ-UBND ngày 22/11/2019 của UBND tỉnh			Theo Quyết định số 2152/QĐ-UBND ngày 03/11/2021			Sau điều chỉnh đợt này		
	Tên lô đất	Diện tích	số ô	Tên lô đất	Diện tích	số ô	Tên lô đất	Diện tích	Số ô
<b>I</b>	<b>Nội dung cập nhật bổ sung</b>								
1	Phần diện tích bổ sung			NONV- 06	1462,00	5	NONV- 06	1462,20	5
2				NONV- 07	1203,00	3	NONV- 07	1208,31	3
3				CXCQ- 02	993,00		CXCQ- 02	1143,95	
<b>II</b>	<b>Nội dung điều chỉnh</b>								
1	LK-02	2025,22	20				TDC-03	2025,22	20
2	LK-03	2586,41	27				TDC-04	2586,41	27
3	LK-04	1200,73	12				TDC-05	1200,73	12
4	LK-45	4375,00	25				LK-45	2332,00	23
5	LK-46	3060,00	28				LK-46	2340,00	26
6	LK-70	2072,00	20	LK-70	1234,88		LK-70	1255,20	12
7	LK-71	2184,00	21	LK-71	1194,67		LK-71	1192,04	12
8	LK-72	4368,00	42	LK-72	1231,80		LK-72	1223,15	12
9	LK-73	825,00	11	LK-73	1435,57		LK-73	1414,77	9
10	LK-74	1365,70	13	LK-74	2019,00		LK-74	2019,00	21
11				LK-75	3819,85		LK-75	2334,70	20
12	SH-26	1610,71	11				TDC-02	1670,71	11

T T	Theo Quyết định số 2278/QĐ-UBND ngày 22/11/2019 của UBND tỉnh			Theo Quyết định số 2152/QĐ-UBND ngày 03/11/2021			Sau điều chỉnh đợt này		
	Tên lô đất	Diện tích	số ô	Tên lô đất	Diện tích	số ô	Tên lô đất	Diện tích	Số ô
13	SH-35	1453,76	14				TDC-06	1453,76	14
14	SH-36	1453,76	14				TDC-07	1453,76	14
15	SH-38	2128,04	20	SH-38	2761,61		SH-38	2764,20	27
16	SH-39	1897,46	20	SH-39	1727,57		SH-39	1747,23	10
17	SH-40	782,49	9	SH-40	2019,00		SH-40	2019,00	21
18	OXH-02	13634,4 6		OXH-02	13634,46		OXH-02	15088,80	
19	OXH-03	20434,0 5		OXH-03	20434,05		OXH-03	20525,07	
20	CX-32			CX-32	545,00		CX-32	526,89	
21	CX-33			CX-33	530,00		CX-33	639,97	
22	CX-34						CX-34	1986,85	
23	BT-01		20				BT-01		21
24	TDC	3647,38	38				TDC-01	3647,38	40
25	HTKT-05	369,58					HTKT-05	420,69	
26	Đất hạ tầng khác	4402,87					Đất hạ tầng khác	2712,30	

**Phụ lục 02****Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất sau điều chỉnh cục bộ quy hoạch**

(Kèm theo Quyết định số: 3365/QĐ-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2022 của UBND thành phố Lạng Sơn)

<b>Stt</b>	<b>Tên loại đất</b>	<b>Ký hiệu</b>	<b>Diện tích (ha)</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>
	<b>Ranh giới quy hoạch</b>		79.65	<b>100.00</b>
<b>1</b>	<b>Đất ở mới</b>		25.77	<b>32.36</b>
1.1	<i>Biệt thự</i>	<i>BT</i>	3.47	4.35
1.2	<i>Liên kê</i>	<i>LK</i>	14.50	18.20
1.3	<i>Shophouse</i>	<i>SH</i>	6.01	7.54
1.4	<i>Nhà vườn</i>	<i>NONV</i>	0.27	0.34
1.5	<i>Tái định cư</i>	<i>TDC</i>	1.54	1.93
<b>2</b>	<b>Nhà ở xã hội</b>	<b>OXH</b>	5.33	<b>6.69</b>
<b>3</b>	<b>Nhà ở hiện trạng</b>	<b>HT</b>	0.26	<b>0.33</b>
<b>4</b>	<b>Đất giáo dục</b>	<b>GD</b>	2.89	<b>3.63</b>
<b>5</b>	<b>Đất công cộng</b>		3.12	<b>3.92</b>
5.1	<i>Thương mại dịch vụ</i>	<i>TMDV</i>	2.07	2.60
5.2	<i>Nhà văn hoá, sinh hoạt cộng đồng</i>	<i>CC (SHCD)</i>	0.50	0.63
5.3	<i>Y tế</i>	<i>YT</i>	0.54	0.68
<b>6</b>	<b>Đất cây xanh</b>		16.94	<b>21.27</b>
6.1	<i>Cây xanh mặt nước</i>	<i>CX</i>	11.83	14.85
6.1	<i>Cây xanh đồi núi</i>	<i>CXD</i>	5.11	6.42
<b>7</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>		2.11	<b>2.65</b>
7.1	<i>Trạm xử lý nước thải</i>	<i>HTKT-01</i>	0.28	0.35
7.2	<i>Bãi đỗ xe</i>		1.56	1.96
7.3	<i>Đất hạ tầng khác</i>		0.27	0.34
<b>8</b>	<b>Đất giao thông</b>		23.22	<b>29.15</b>