

Số: /QĐ-UBND

Lạng Sơn, ngày tháng 02 năm 2024

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị trấn Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2035, tỷ lệ 1/5.000

### 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 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; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1556/QĐ-UBND ngày 13/8/2020 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng đến năm 2035, tỷ lệ 1/5.000; Quyết định số 1979/QĐ-UBND ngày 04/10/2021 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị trấn Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng đến năm 2035, tỷ lệ 1/5.000;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 37/BC-SXD ngày 31/01/2024.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị trấn Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2035 như sau:

1. Mục tiêu: điều chỉnh, cập nhật chức năng sử dụng đất một số khu chức năng, các tuyến giao thông cho phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ; làm căn cứ pháp lý để thực hiện lập quy hoạch chi tiết và triển khai các dự án đầu tư, quản lý, sử dụng và thực hiện các thủ tục về đất đai, đầu tư xây dựng theo quy định.

2. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

2.1. Điều chỉnh hệ thống ký hiệu bản vẽ

Điều chỉnh ký hiệu bản vẽ theo 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.

## 2.2. Điều chỉnh cục bộ quy hoạch sử dụng đất:

a) Vị trí 1: Phía Nam thị trấn, thuộc xã Sơn Hà, huyện Hữu Lũng.

- Quy mô điều chỉnh cục bộ: 7,94 ha.

- Nội dung điều chỉnh:

+ Điều chỉnh giảm đất ở (ký hiệu OS.12) từ 3,36ha xuống 2,69ha.

+ Điều chỉnh đất nông nghiệp từ 4,58ha xuống 0,26ha.

+ Trong 4,32ha đất nông nghiệp bố trí: đất công cộng 2,78ha, đất an ninh 0,10ha, đất bãi tập kết chất thải rắn (Bãi đổ thải vật liệu Xây dựng) 2,11ha.

b) Vị trí 2: Khu vực trung tâm thị trấn thuộc các lô đất (ký hiệu OS.19, OĐ.41, OĐ.23, OĐ.27, OĐ.29, OĐ.30, OĐ.31) là đất nông nghiệp.

- Quy mô điều chỉnh cục bộ: 44,48 ha.

- Nội dung điều chỉnh:

+ Điều chỉnh giảm đất ở (ký hiệu OS.19) từ 3,40ha xuống 3,30ha.

+ Điều chỉnh giảm đất ở (ký hiệu OĐ.41) từ 7,80ha xuống 6,94ha.

+ Điều chỉnh giảm đất ở (ký hiệu OĐ.23) từ 5,70ha xuống 5,35ha.

+ Điều chỉnh giảm đất ở (ký hiệu OĐ.27) từ 2,30ha xuống 2,00ha.

+ Điều chỉnh giảm đất ở (ký hiệu OĐ.29) từ 4,00ha xuống 3,65ha.

+ Điều chỉnh tăng đất ở (ký hiệu OĐ.30) từ 2,90ha lên 4,79ha.

+ Điều chỉnh tăng đất ở (ký hiệu OĐ.31) từ 2,90ha lên 3,17ha.

+ Điều chỉnh đất lâm nghiệp sang đất quốc phòng.

+ Điều chỉnh giảm đất nông nghiệp từ 6,29ha xuống 5,89ha.

+ Điều chỉnh tăng đất giao thông từ 5,56ha lên 5,62ha.

c) Vị trí 3: Phía Tây thị trấn lô đất ở (ký hiệu OĐ.11).

- Quy mô điều chỉnh cục bộ: 4,62 ha.

- Nội dung điều chỉnh:

+ Điều chỉnh tăng đất ở (ký hiệu OĐ.11) từ 3,95ha lên 4,62ha.

+ Điều chỉnh 0,64ha đất giáo dục sang đất ở đô thị.

d) Vị trí 4: Phía Nam thị trấn thuộc các lô đất (ký hiệu CQ.04, OĐ.18).

- Quy mô điều chỉnh cục bộ: 3,94 ha.

- Nội dung điều chỉnh:

+ Điều chỉnh tăng đất ở (ký hiệu OĐ.18) từ 1,90ha lên 3,94ha.

+ Điều chỉnh 2,04ha đất cơ quan (ký hiệu CQ.04) sang đất ở đô thị.

đ) Vị trí 5: Phía Tây thị trấn lô đất ở (ký hiệu OĐ.08).

- Quy mô điều chỉnh cục bộ: 7,22 ha.

- Nội dung điều chỉnh:

+ Điều chỉnh giảm đất ở (ký hiệu OĐ.08) từ 7,22ha xuống 6,68ha.

+ Điều chỉnh 0,54 đất ở (ký hiệu OĐ.08) sang đất cây xanh đô thị.

e) Vị trí 6: Khu trung tâm thị trấn lô đất giáo dục (ký hiệu TH.02)

- Quy mô điều chỉnh cục bộ: 0,80 ha.

- Nội dung điều chỉnh:

+ Điều chỉnh đất giáo dục (ký hiệu TH.02) 0,80ha sang đất công cộng.

g) Vị trí 7: : Phía Tây thị trấn, lô đất trường học (ký hiệu TH.01, OĐ.5.1)

- Quy mô điều chỉnh cục bộ: 3,52ha.

- Nội dung điều chỉnh:

+ Điều chỉnh giảm đất giáo dục (ký hiệu TH.01) từ 2,60ha xuống 1,80ha.

+ Điều chỉnh tăng đất ở (ký hiệu OĐ.5.1) từ 0,92ha lên 1,72ha.

h) Vị trí 8: Phía Tây thị trấn thuộc các lô đất (ký hiệu OĐ.03, OĐ.04, OĐ.06, OĐ.09, OS.25, CQ.03, CX.07) và đất kè, mặt nước.

- Quy mô điều chỉnh cục bộ: 24,07ha.

- Nội dung điều chỉnh:

+ Điều chỉnh giảm đất ở (ký hiệu OĐ.03) từ 1,92ha xuống 1,79ha.

+ Điều chỉnh tăng đất ở (ký hiệu OĐ.04) từ 4,94ha lên 11,1ha.

+ Điều chỉnh đất ở (ký hiệu OĐ.06) 3,20ha sang đất đất ở (ký hiệu OĐ.04).

+ Điều chỉnh giảm đất ở (ký hiệu OS.25) từ 4,18ha xuống 3,99ha.

+ Điều chỉnh tăng đất cơ quan (ký hiệu CC.03) từ 0,55ha lên 0,74ha.

+ Điều chỉnh giảm đất cây xanh (ký hiệu CX.07) từ 1,26ha xuống 0,39ha.

+ Điều chỉnh giảm đất kè ao, mặt nước 1,34ha xuống 0,98ha.

+ Điều chỉnh đất nông nghiệp 1,48ha sang đất giao thông và đất ở.

+ Điều chỉnh 0,1ha đất mặt nước sang đất an ninh.

+ Điều chỉnh 0,06 ha đất mặt nước sang đất quốc phòng (trụ sở làm việc ban chỉ huy quân sự thị trấn).

+ Điều chỉnh giảm đất giao thông 1,50ha xuống 1,22ha.

i) Vị trí 9: Khu trung tâm thị trấn thuộc các lô đất (ký hiệu YT.01, OĐ.92)

- Quy mô điều chỉnh cục bộ: 3,80ha.

- Nội dung điều chỉnh:

+ Điều chỉnh giảm đất y tế (ký hiệu YT.01) từ 3,25ha xuống 1,40ha.

+ Điều chỉnh tăng đất ở từ 0,55ha lên 2,40ha.

k) Vị trí 10: Vị trí phía Tây thị trấn thuộc các lô đất (ký hiệu OĐ.86, OS.26, OS.27, TH.03)

- Quy mô điều chỉnh cục bộ: 11,28ha.

- Nội dung điều chỉnh:

+ Điều chỉnh giảm đất ở (ký hiệu OĐ.86) từ 1,41ha xuống 1,21ha.

+ Điều chỉnh đất ở (ký hiệu OS.26) từ 1,47ha xuống 1,28ha.

+ Điều chỉnh đất ở (ký hiệu OS.27) từ 6,18ha xuống 5,68ha.

+ Điều chỉnh 1,02ha đất nông nghiệp và 0,24 đất (OS.26) sang đất giáo dục (TH.16 = 1,26ha).

+ Điều chỉnh 0,22 đất ở (OS.27) san đất công cộng.

+ Cập nhật 0,19ha đất ở (OĐ.86) và 0,24ha đất ở (OS.27) san đất giáo dục (TH.17 = 0,43ha).

l) Vị trí 11: Phía Tây Bắc thị trấn thuộc lô đất (ký hiệu OĐ.83).

- Quy mô điều chỉnh cục bộ: 3,00ha.

- Nội dung điều chỉnh:

+ Điều chỉnh giảm đất ở (ký hiệu OĐ.90) từ 2,85ha xuống 2,40ha;

+ Trong 0,45ha đất ở (ký hiệu OĐ.90) bố trí 0,15 ha đất công cộng và 0,30ha đất cơ quan.

m) Vị trí 12: phía Bắc thị trấn thuộc lô đất (ký hiệu OS.34)

- Quy mô điều chỉnh cục bộ: 21,80ha.

- Nội dung điều chỉnh:

+ Điều chỉnh giảm đất ở (ký hiệu OS.34) từ 21,80ha xuống 17,05ha.

+ Điều chỉnh 4,75ha đất ở (OS.34) sang đất nông nghiệp khác.

n) Vị trí 13: Khu An Ninh thị trấn thuộc các lô đất (ký hiệu CC.04, CX.06, OĐ.91).

- Quy mô điều chỉnh cục bộ: 4,52 ha.

- Nội dung điều chỉnh:

+ Điều chỉnh tăng đất ở (ký hiệu OĐ.91) từ 1,22ha lên 1,46ha.

+ Điều chỉnh giảm đất cây xanh (ký hiệu CX.06) từ 2,30 ha xuống 2,27 ha.

+ Điều chỉnh giảm đất công cộng (ký hiệu CC.04) từ 1,00 ha xuống 0,97 ha.

o) Vị trí 14: Phía Đông Bắc thị trấn thuộc khu đất rừng sản xuất, đất khu tập kết chất thải rắn (CTR) và đất ở (ký hiệu OĐ.73, OS.36).

- Quy mô điều chỉnh cục bộ: 36,91 ha.

- Nội dung điều chỉnh:

+ Điều chỉnh tăng đất ở (ký hiệu OĐ.73) từ 3,91ha lên 5,11ha.

+ Điều chỉnh tăng đất ở (ký hiệu OS.36) từ 4,60ha lên 31,80ha.

+ Điều chỉnh 1,29 đất tập kết CTR sang đất ở đô thị.

+ Điều chỉnh 27,21ha đất rừng sản xuất sang đất ở đô thị.

p) Vị trí 15: Khu đất cây xanh ven sông (ký hiệu CX.4.1).

- Quy mô điều chỉnh cục bộ: 1,44 ha.

- Nội dung điều chỉnh:

+ Điều chỉnh giảm đất cây xanh (ký hiệu CX.4.1) từ 1,44 ha xuống 0,49ha.

+ Điều chỉnh 0,95 ha đất cây xanh (ký hiệu CX.4.1) sang đất ở (ký hiệu OĐ.32.1).

q) Vị trí 16: Phía Đông thị trấn thuộc các lô đất (ký hiệu CC.09, SXKD.04, OĐ.60 và đất nông nghiệp).

- Quy mô điều chỉnh cục bộ: 12,44 ha.

- Nội dung điều chỉnh:

+ Điều chỉnh giảm đất công cộng (ký hiệu CC.09) từ 2,50ha xuống 0,59ha.

+ Điều chỉnh đất sản xuất kinh doanh (ký hiệu SXKT.04) 0,69ha sang đất y tế, 0,66 ha sang đất ở (ký hiệu OĐ.60).

+ Điều chỉnh tăng đất ở (ký hiệu OĐ.60) từ 6,20ha lên 8,36ha.

+ Điều chỉnh, cập nhật đất y tế (ký hiệu YT.02) 3,49ha bao gồm 2,39ha đất nông nghiệp, 0,69ha đất (SXKD.04), 0,41ha đất (CC.09).

r) Vị trí 17: Phía Đông thị trấn thuộc lô đất (ký hiệu OĐ.44.1, SXKD.03).

- Quy mô điều chỉnh cục bộ: 2,70 ha.

- Nội dung điều chỉnh:

+ Điều chỉnh tăng đất ở (ký hiệu OĐ.44.1) từ 1,39ha lên 1,55ha.

+ Điều chỉnh giảm đất sản xuất kinh doanh (ký hiệu SXKD.03) từ 1,31 ha xuống 1,15ha.

s) Vị trí 18: Phía Đông thị trấn thuộc lô đất (ký hiệu OĐ.45.1, SXKD.02).

- Quy mô điều chỉnh cục bộ: 4,46 ha.

- Nội dung điều chỉnh:

+ Điều chỉnh giảm đất ở (ký hiệu OĐ.45.1) từ 3,72ha xuống 3,33ha.

+ Điều chỉnh giảm đất sản xuất kinh doanh (ký hiệu SXKD.02) từ 0,74ha xuống 0,53ha.

+ Điều chỉnh 0,10ha đất (OĐ.45.1) sang đất công cộng, điều chỉnh 0,50ha đất (OĐ.45.1) sang đất cây xanh.

t) Vị trí 19: Phía Đông Nam thị trấn, thuộc các lô đất (ký hiệu OĐ.50, OĐ.52, OS.04, OS.05, CQ.06, TH.14, CC.12)

- Quy mô điều chỉnh cục bộ: 28,81 ha.

- Nội dung điều chỉnh:

+ Điều chỉnh giảm đất ở (ký hiệu OĐ.50) từ 3,31 ha xuống 2,56 ha.

+ Điều chỉnh tăng đất ở (ký hiệu OĐ.52) từ 2,53 ha lên 3,32 ha.

- + Điều chỉnh giảm đất ở (ký hiệu OS.04) từ 8,60 ha xuống 5,21 ha.
- + Điều chỉnh 0,52 ha đất ở (ký hiệu OS.05) sang đất ở (OĐ.52), 1,53ha đất ở (OS.05) sang đất (NT.01), điều chỉnh 4,45ha đất (OS.05) sang đất cây xanh (CX.12).
- + Điều chỉnh đất cơ quan (ký hiệu CQ.06) từ 1,04ha xuống 1,03ha.
- + Điều chỉnh đất giáo dục (ký hiệu TH.14) từ 2,30 ha xuống 1,81 ha.
- + Điều chỉnh đất công cộng (ký hiệu CC.12) từ 1,72ha xuống 1,49ha.
- + Điều chỉnh tăng đất giao thông từ 1,81 ha lên 2,51 ha.
- + Cập nhật 0,62ha đất an ninh.
- + Cập nhật 2,85 đất nghĩa trang hiện trạng thôn Tân Hoa.
- u) Vị trí 20: khu vực trường mầm non xã Sơn Hà, thuộc lô đất (ký hiệu TH.12, lô đất SXKD.01).
  - Quy mô điều chỉnh cục bộ: 2,31 ha.
  - Nội dung điều chỉnh:
    - + Điều chỉnh giảm đất giáo dục (ký hiệu TH.12) từ 0,67 ha. xuống 0,497 ha.
    - + Điều chỉnh tăng đất sản xuất kinh doanh (ký hiệu SXKD.01) từ 1,64 ha lên 1,813 ha.

*(Có bảng tổng hợp đính kèm)*

### 2.3. Điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- a) Vị trí A: Điều chỉnh đoạn tuyến giao thông từ nút giao E1 ÷ A13 ÷ D9 ÷ D10 và đoạn tuyến D9 ÷ B9 theo quy hoạch chi tiết Khu dân cư phía Nam thị trấn tránh qua khu đất quốc phòng (đôi Tên Lửa), theo quy hoạch sử dụng đất của huyện.
- b) Vị trí B: Điều chỉnh bỏ đoạn tuyến giao thông khu vực từ nút giao E16 ÷ E17 phục vụ lập quy hoạch chi tiết và cấp phép xây dựng.
- c) Vị trí C: Điều chỉnh đoạn tuyến giao thông khu vực từ nút E10 ÷ E18 sang phía Tây (khu đất nông nghiệp), phục vụ lập quy hoạch chi tiết và cấp phép xây dựng.
- d) Vị trí D: Điều chỉnh nút giao cùng mức B15 theo hiện trạng sử dụng đất.
- đ) Vị trí E: Cập nhật nút giao cao tốc vào trung tâm thị trấn theo dự án nút giao cao tốc và quy hoạch sử dụng đất của huyện.

### 2.4. Điều chỉnh chỉ tiêu sử dụng đất:

- Công trình trụ sở cơ quan đầu tư xây dựng mới: mật độ xây dựng 40% chiều cao tối đa 07 tầng.
- Công trình giáo dục: mật độ xây dựng tối đa 50% đối với công trình cải tạo; mật độ xây dựng tối đa 40% đối với công trình đầu tư xây dựng mới; số tầng cao tối đa 05 tầng.
- Công trình y tế: mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 07 tầng.

2.5. Bảng tổng hợp điều chỉnh cục bộ quy hoạch có các Phụ lục kèm theo.

*(Chi tiết tại bản vẽ quy hoạch điều chỉnh kèm theo).*

**Điều 2.** Tổ chức thực hiện

1. UBND huyện Hữu Lũng tổ chức công bố công khai nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch; xây dựng kế hoạch, tổ chức quản lý và thực hiện theo quy hoạch được duyệt; tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt các quy hoạch cấp dưới thuộc thẩm quyền đảm bảo theo quy định pháp luật hiện hành.

2. Sở Xây dựng, UBND huyện Hữu Lũng cập nhật các nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung vào các đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị khác có liên quan.

**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, Giao thông vận tải, Công Thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Chủ tịch UBND huyện Hữu Lũng, Chủ tịch UBND thị trấn Hữu Lũng chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Ban Kinh tế - Ngân sách (HĐND tỉnh);
- PCVP UBND tỉnh, các phòng CM,  
Trung tâm Thông tin;
- Lưu: VT, KT<sub>(HVT)</sub>.

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

**Lương Trọng Quỳnh**