

Số: /QĐ-UBND

Lạng Sơn, ngày tháng 6 năm 2022

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu phía Đông Nam,  
thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/2.000**

**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;*

*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 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 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 Quyết định số 1187/QĐ-UBND ngày 05/8/2010 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt đề án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Lạng Sơn đến năm 2025, tỷ lệ 1/10.000;*

*Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 214/BC-SXD ngày 09/6/2022.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu phía Đông Nam thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, như sau:

1. Tên đề án: Quy hoạch phân khu phía Đông Nam thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/2.000.

2. Phạm vi, ranh giới, quy mô quy hoạch

a) Phạm vi: thuộc xã Mai Pha, thành phố Lạng Sơn và một phần diện tích thuộc xã Yên Trạch, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn, ranh giới như sau:

- Phía Bắc giáp sông Kỳ Cùng (giáp phân khu trung tâm và phân khu Nà Chuông - Bình Cầm);

- Phía Đông Nam giáp đường cao tốc;

- Phía Tây giáp khu vực hồ Lâu Xá (giáp phân khu Tây - Nam);
- Phía Tây - Nam giáp đường sắt (giáp phân khu phía Nam thành phố).

#### b) Quy mô

- Quy mô diện tích nghiên cứu lập quy hoạch: khoảng 510 ha
- Quy mô dân số dự kiến: khoảng 53.000 người

#### 3. Mục tiêu

- Cụ thể hoá Quy hoạch chung thành phố Lạng Sơn đến năm 2025, xác định chức năng sử dụng cho từng khu đất; nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực lập quy hoạch; chỉ tiêu về dân số, sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật đối với từng ô phố; bố trí công trình hạ tầng xã hội phù hợp với nhu cầu sử dụng; bố trí mạng lưới các công trình hạ tầng kỹ thuật đến các trục đường phố phù hợp với các giai đoạn phát triển của toàn đô thị; làm cơ sở pháp lý cho việc quy hoạch chi tiết, lập các dự án đầu tư và huy động các nguồn lực đầu tư phát triển trước mắt và lâu dài.

- Xác định quy mô dân cư và hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đi kèm; khớp nối các đồ án quy hoạch chi tiết khu đô thị, khu tái định cư và vùng phụ cận vào tổng thể quy hoạch phân khu phía Đông Nam, thành phố Lạng Sơn. Làm cơ sở pháp lý cho quản lý xây dựng theo quy định pháp luật.

#### 4. Tính chất, chức năng

a) Tính chất: Phân khu phía Đông Nam thành phố Lạng Sơn đến năm 2035 định hướng phát triển sẽ là trung tâm phường Mai Pha kết nối khu vực xã Yên Trạch, huyện Cao Lộc; là một trong các cụm trung tâm thương mại của thành phố; là trung tâm nghỉ dưỡng, du lịch sinh thái và vui chơi giải trí của thành phố Lạng Sơn.

b) Chức năng: định hướng phát triển các khu chức năng gồm:

- Khu đô thị, khu ở, hệ thống công cộng – dịch vụ, cây xanh thể dục thể thao theo yêu cầu đô thị loại I.
- Cụm trung tâm thương mại của thành phố.
- Trung tâm hành chính phường Mai Pha.

#### 5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu (theo tiêu chí đô thị loại I)

Theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

- Nhóm các tiêu chuẩn cơ bản về hạ tầng xã hội

STT	Hạng Mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
<b>1</b>	<b>Chỉ tiêu sử dụng đất</b>		
	Chỉ tiêu đất đơn vị ở	m <sup>2</sup> /người	≥ 15
	Đất xây dựng các công trình dịch vụ công cộng đô thị	m <sup>2</sup> /người	≥ 5
	Đất xây dựng công trình công cộng cấp đơn vị ở	m <sup>2</sup> /người	≥ 2

STT	Hạng Mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
	Cơ sở y tế cấp đô thị	giường/1000 dân	$\geq 2,8$
	Đất cây xanh công cộng khu vực	m <sup>2</sup> /người	$\geq 6$
	Nhà trẻ	m <sup>2</sup> /trẻ	12
	Trường Tiểu học, THCS	m <sup>2</sup> /học sinh	10
	Trường THPT	m <sup>2</sup> /học sinh	10
<b>2</b>	<b>Mật độ xây dựng</b>	Tuân thủ QCXĐ Việt Nam	

- Nhóm các tiêu chuẩn cơ bản về hạ tầng kỹ thuật

STT	Hạng Mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu dự kiến
<b>1</b>	<b>Hạ tầng kỹ thuật</b>		
1.1	Đường giao thông		
	- Mật độ mạng lưới đường (tính đến đường phân khu vực)	%	$\geq 19$
	- Mật độ mạng lưới đường giao thông khoảng	km/km <sup>2</sup>	10 ÷ 16
	- Tỷ lệ đất bãi đỗ xe	%	$\geq 3$
1..2	Cấp nước		
	- Sinh hoạt	lít/người/ngày đêm	120 -150
	- Công cộng, hỗn hợp, dịch vụ	lít/ m <sup>2</sup> sàn/ngày đêm	2
	- Nước trường học	lít/ m <sup>2</sup> sàn/ngày đêm	20
	- Nước nhà trẻ, mẫu giáo	lít/m <sup>2</sup> sàn/ngày đêm	100
	- Tưới vườn hoa, công viên	lít/m <sup>2</sup> - ngày đêm	$\geq 3$
	- Rửa đường	lít/m <sup>2</sup> - ngày đêm	$\geq 0,5$
	- Cứu hỏa PCCC	l/s-đám cháy	15
	- Nước dự phòng		15% lượng nước sinh hoạt
1.3	Cấp điện		
	- Nhà liền kề	Kw/hộ	$\geq 3 -5$
	- Nhà biệt thự	Kw/hộ	$\geq 5 -7$
	- Công cộng, nhà trẻ, trường học	Kw/ m <sup>2</sup> sàn	0,02
	- Chiếu sáng đường	W/m <sup>2</sup>	$\geq 1,2$
	- Chiếu sáng vườn hoa, công viên	W/m <sup>2</sup>	$\geq 1,0$
1.4	Thoát nước thải và vệ sinh môi trường		
	- Thoát nước thải	Lấy theo tiêu chuẩn cấp nước	$\geq 100\%$
	- Chất thải rắn	Kg/người/ngày đêm	1,3
1.5	Thông tin liên lạc		
	- Nhà trẻ, trường học	Máy/trường	5
	- Nhà ở	Máy/hộ	1
	- Dịch vụ hỗn hợp	Máy/200m <sup>2</sup> sàn	1

## 6. Nội dung quy hoạch

### a) Phân tích đánh giá hiện trạng khu vực lập 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.

### b) Xác định các cơ sở lập 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 đồng bộ về quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật, đồng thời xác định các yếu tố khống chế trong khu vực.

### c) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất

Phân khu chức năng, 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, 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.

### d) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan hài hòa giữa các khu chức năng, khu vực dọc tuyến đường nhánh thị trấn, 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

### đ) 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...).

#### e) 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 và nghĩa trang: 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, đáp ứng quy chuẩn kỹ thuật, an toàn và bảo đảm mỹ quan trong khu đô thị.

- 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.

g) 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, cảnh quan thiên nhiên, không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch.

h) Về kinh tế xây dựng và phân kỳ đầu tư:

- Khái toán kinh phí đầu tư xây dựng hạng mục công trình kiến trúc, cây xanh, hạ tầng kỹ thuật và đèn bù giải phóng mặt bằng theo các giải pháp quy hoạch đã đề xuất;

- Phân tích và đề xuất lộ trình và các giai đoạn đầu tư phát triển khu vực theo từng giai đoạn.

i) Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu: đề xuất quy định quản lý hoạt động xây dựng phù hợp đồ án quy hoạch và tuân thủ các quy định pháp luật có liên quan, làm cơ sở pháp lý cho công tác quản lý đầu tư xây dựng trên địa bàn.

7. Thành phần và hồ sơ đồ án: *chi tiết tại Phụ lục 01 đính kèm.*

8. Tổng mức chi phí lập quy hoạch

- Tổng dự toán chi phí: 1.178.363.000 đồng. (*chi tiết tại Phụ lục 2 kèm theo*).

- Về nguồn vốn: Vốn tài trợ của Liên danh Công ty CPĐT Hải Phát và Công ty TNHH Hà Sơn; Công ty cổ phần tập đoàn FLC; Công ty cổ phần đầu tư và dịch vụ quốc tế Kim Vạn An; Công ty Cổ phần đầu tư IDJ Việt Nam.

9. 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 tổ chức lập đồ án quy hoạch: Sở Xây dựng.

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

b) Kế hoạch thực hiện: thời gian hoàn thành đồ án quy hoạch tối đa không quá 09 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, Giao thông vận tải, Công Thương, Trưởng Ban Quản lý Khu KTCK Đồng Đăng – Lạng Sơn, Chủ tịch UBND huyện Cao Lộc, Chủ tịch UBND thành phố Lạng Sơn và Thủ trưởng các đơn vị có 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 TH-CB;
- Lưu: VT, KT(HVTr)

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

**Lương Trọng Quỳnh**

**Phụ lục 01**  
**BẢNG THỐNG KÊ THÀNH PHẦN HỒ SƠ**  
(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày /6/2022 của UBND tỉnh)

<b>TT</b>	<b>Tên sản phẩm</b>	<b>Ký hiệu bản vẽ</b>	<b>Tỷ lệ bản vẽ</b>
<b>A</b>	<b>Phần bản vẽ</b>		
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	QH-01	1/10.000
2	Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng	QH-02	1/2.000
3	Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường	QH-03	1/2.000
4	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	QH-04	1/2.000
5	Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan	QH-05	1/2.000
6	Các bản vẽ định hướng, quy định việc kiểm soát về kiến trúc, cảnh quan trong khu vực lập quy hoạch phân khu xây dựng	QH-06	Tỉ lệ thích hợp
7	Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng	QH-07	1/2.000
8	Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật khu đất	QH-08	1/2.000
9	Bản đồ quy hoạch mạng lưới thoát nước mưa	QH-09	1/2.000
10	Bản đồ Quy hoạch mạng lưới cấp nước	QH-10	1/2.000
11	Bản đồ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng	QH-11	1/2.000
12	Bản đồ quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc	QH-12	1/2.000
13	Bản đồ Quy hoạch mạng lưới thoát nước thải và VSMT	QH-13	1/2.000
14	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	QH-14	1/2.000
15	Bản đồ quy hoạch mạng lưới chiếu sáng	QH-15	1/2.000
16	Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm; các công trình công cộng ngầm, các công trình cao tầng có xây dựng tầng hầm (nếu có)	QH-16	Thể hiện theo tỉ lệ thích hợp
<b>B</b>	<b>Phần văn bản</b>		
1	Thuyết minh tổng hợp (kèm theo phụ lục: Các giải trình, giải thích, luận cứ bổ sung cho thuyết minh; các bản vẽ thu nhỏ với tỷ lệ thích hợp; các số liệu tính toán; phụ lục đính kèm các văn bản pháp lý liên quan); Hồ sơ bản vẽ bản đồ địa hình lồng ghép bản đồ địa chính và in màu đúng tỷ lệ theo quy định hiện hành; Quy định quản lý đồ án.		
2	Dự thảo Tờ trình, Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu.		
3	Đĩa CD (ghi toàn bộ nội dung hồ sơ tài liệu kèm theo).		
4	Số lượng hồ sơ giao: 08 bộ và 03 đĩa CD		

**Phụ lục 02**  
**BẢNG DỰ TOÁN CHI PHÍ LẬP QUY HOẠCH**  
(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày /6/2022 của UBND tỉnh)

STT	Khoản mục chi phí	Cách tính	Giá trị (đồng)	Diễn giải
<b>I</b>	<b>Chi phí Khảo sát địa hình</b>		<b>419.327.420</b>	
1	Chi phí Khảo sát địa hình	(phụ lục 2)	407.114.000	
2	Chi phí kiểm tra, nghiệm thu	$3\% \times \text{Khảo sát}$	12.213.420	
<b>II</b>	<b>Chi phí lập QH (Cqh)</b>	$C_{cg}+C_{ql}+C_k+TN+V$ AT	<b>492.635.000</b>	
1	Chi phí chuyên gia (Ccg)	( phụ lục 2 )	290.000.000	
2	Chi phí quản lý (Cql)	$45\% \times C_{cg}$	130.500.000	Chi phí tiền lương, chi phí duy trì hoạt động cho bộ phận quản lý (45-55%)
3	Chi phí khác (Ck)	$C_{tb}+C_{hh}$	2.000.000	
3.1	Chi phí khấu hao thiết bị (Ctb)		1.000.000	Máy tính, máy in, máy photo...
3.2	Chi phí hội nghị, hội thảo (Chh)		1.000.000	Chi phí lấy ý kiến các ngành
4	Thu nhập chịu thuế tính trước (TN)	$6\%(C_{cg}+C_{ql}+C_k)$	25.350.000	
5	Thuế giá trị gia tăng (VAT)	$10\%(C_{cg}+C_{ql}+C_k+TN)$	44.785.000	
<b>III</b>	<b>Chi phí thẩm định, chi khác</b>		<b>266.400.100</b>	
1	Lập nhiệm vụ Q. hoạch (NV)	(Phục lục A.2)	105.992.700	
2	Thẩm định nhiệm vụ	$20\%N_v$	7.621.000	
1	Thẩm định quy hoạch	$12,3\%(C_{qh}/1,1)$	55.085.550	
2	Quản lý nghiệp vụ quy hoạch	$10,6\%(C_{qh}/1,1)$	47.472.100	
3	Chi phí lấy ý kiến tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư,..	(Phục lục A.5)	19.415.000	
4	Chi phí công bố công khai đồ án quy hoạch	(Phục lục A.6)	30.813.750	
	<b>Tổng kinh phí lập quy hoạch (I+II)</b>	<b>(I+II+III)</b>	<b>1.178.362.520</b>	
	<b>Làm tròn số</b>		<b>1.178.363.000</b>	

Bảng chữ: Một tỷ, Một trăm bảy mươi tám triệu, ba trăm sáu mươi ba nghìn đồng.