

Số: 4070/QĐ-UBND

Văn Lãng, ngày 30 tháng 11 năm 2022

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết khu II,  
thị trấn Na Sầm, huyện Văn Lãng, tỉnh Lạng Sơn tỷ lệ 1/500**

**ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN VĂN LÃNG**

*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 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; 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 1373/2007/QĐ-UBND ngày 13/8/2007 của UBND tỉnh Lạng Sơn phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng trấn Na Sầm, huyện Văn Lãng, tỉnh Lạng Sơn.*

*Căn cứ Quyết định số 1335/QĐ-UBND ngày 06/7/2021 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030;*

*Căn cứ Quyết định số 1206/QĐ-UBND ngày 19/7/2022 của UBND tỉnh Lạng Sơn phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2025;*

*Căn cứ Quyết định số 403/QĐ-UBND ngày 10/3/2022 của UBND tỉnh Lạng Sơn phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Na Sầm, huyện Văn Lãng đến năm 2035, tỷ lệ 1/5000;*

*Căn cứ Quyết định số 4129/QĐ-UBND ngày 18/12/2017 của UBND huyện Văn Lãng phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết khu II, thị trấn Na Sầm, huyện Văn Lãng, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500;*

*Căn cứ Văn bản số 2017/SXD-QHKT&PTĐT ngày 27/10/2022 của Sở Xây dựng về việc góp ý nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu II, thị trấn Na Sầm, huyện Văn Lãng, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500;*

Theo đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Báo cáo kết quả thẩm định số 62 /BC-KTHT ngày 25 /11/2022,

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết khu II, thị trấn Na Sầm, huyện Văn Lãng, tỉnh Lạng Sơn tỷ lệ 1/500, với các nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết khu II, thị trấn Na Sầm, huyện Văn Lãng, tỉnh Lạng Sơn tỷ lệ 1/500.

2. Vị trí địa điểm, phạm vi ranh giới

- Vị trí địa điểm: Khu vực điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu II thị trấn Na Sầm, tỷ lệ 1/500 thuộc Khu II thị trấn Na Sầm, chạy dài theo hướng Bắc - Nam dọc đường Quốc lộ 4A.

- Phạm vi ranh giới:

+ Phía Bắc: Giáp khu dân cư và đường đi Tân Lang (cũ).

+ Phía Nam: Giáp với đồi đất.

+ Phía Đông: Giáp khu dân cư và đường QL4A.

+ Phía Tây: Giáp với đồi đất.

3. Quy mô điều chỉnh:

- Tổng diện tích quy hoạch điều chỉnh là 88.540 m<sup>2</sup> (thực hiện điều chỉnh trong phạm vi đất đã được duyệt).

- Quy mô dân số sau điều chỉnh là 356 hộ/1424 người.

4. Lý do điều chỉnh cục bộ quy hoạch

Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết Khu II, thị trấn Na Sầm, huyện Văn Lãng, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 được phê duyệt tại Quyết định số 4129/QĐ-UBND ngày 18/12/2017 của UBND huyện Văn Lãng. Quá trình thực hiện công tác giải phóng mặt bằng dự án đầu tư xây dựng tại khu vực phía Tây Bắc của dự án trong ranh giới dự án có một phần khu đất của công an huyện đang quản lý (thuộc đất an ninh) đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đồng thời để giảm độ dốc dọc các tuyến đường trong khu vực dân cư để đảm bảo an toàn giao thông, bổ sung vị trí cửa xả nước để giảm tải cho hệ thống cống thoát nước cần thiết phải điều chỉnh một số nội dung của dự án, điều chỉnh cao độ san nền, điều chỉnh các ô thửa đất cho phù hợp với tình hình thực tế và nhu cầu sử dụng. Do vậy đề xuất điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết là cần thiết phải thực hiện.

5. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch

5.1. Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất:

- Điều chỉnh 1078m<sup>2</sup> diện tích lô đất dịch vụ công cộng (DVCC3) sang đất cây xanh CX1).

- Điều chỉnh giảm diện tích lô đất DVCC1 từ diện tích 1000 m<sup>2</sup> xuống còn 541 m<sup>2</sup> do thuộc đất Công an huyện quản lý nên không quy hoạch thực hiện dự án tại địa điểm này (quy hoạch giữ nguyên đất an ninh).

- Điều chỉnh chuyển lô đất TĐC1 sang đất DC4 đồng thời giảm chiều sâu lô đất từ 17m về 15m. Diện tích đất DC4 sau điều chỉnh là 6584m<sup>2</sup>.

- Điều chỉnh diện tích lô đất dân cư DC1 từ diện tích 3193 m<sup>2</sup> xuống còn 1929 m<sup>2</sup> do thuộc đất Công an huyện quản lý nên không quy hoạch thực hiện dự án tại địa điểm này (quy hoạch giữ nguyên đất an ninh).

- Điều chỉnh 1080 m<sup>2</sup> đất DC3 sang đất TĐC1 đồng thời cập nhật điều chỉnh lại diện tích đất DC3 theo diện tích thực tế. Diện tích đất DC3 sau điều chỉnh là 2428m<sup>2</sup>.

- Bổ sung quy hoạch đất Công an quản lý AN1 với diện tích 3199.6m<sup>2</sup> được chuyển đổi từ 459m<sup>2</sup> đất DVCC1; 1264m<sup>2</sup> đất DC 1 và 1476.6m<sup>2</sup> đất ta luy.

- Cập nhật điều chỉnh lại diện tích các lô đất DC2, DC 7 theo diện tích thực tế của lô. Lô đất DC2 điều chỉnh từ 1952 m<sup>2</sup> lên 1958 m<sup>2</sup>. Lô đất DC7 điều chỉnh từ 1966 m<sup>2</sup> lên 2048 m<sup>2</sup>.

Các lô đất dân cư được điều chỉnh giảm số lượng lô đất do điều chỉnh tăng diện tích lô đất, chiều rộng mặt tiền các lô đất từ (4,5 -5)m lên 6.0m.

### 5.2. Điều chỉnh quy mô dân số trong dự án quy hoạch:

Từ việc điều chỉnh giảm các lô đất dân cư từ 430 lô đất xuống còn 326 lô đất. Do vậy định hướng quy mô dân số trong dự án giảm, điều chỉnh dân số dự án còn là 356 hộ/1424 người.

### 5.3. Điều chỉnh quy hoạch san nền:

- Toàn bộ diện tích san nền được dựa vào cao độ các trục đường, được không chế bởi cao độ các trục đường.

- Hướng thoát nước được thoát chính được thoát theo hai hướng là từ Tây sang Đông và từ Nam lên Bắc.

- Cao độ san nền cao nhất là 186.06 m.

- Cao độ san nền thấp nhất là 175.20m.

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

- Điều chỉnh độ dốc các tuyến đường giao thông: Tuyến số 02, 07, 10, từ độ dốc dọc 6% về độ dốc (2.85 – 3.62)%; Độ dốc tuyến số 11 từ 9% về 3%; Độ dốc các tuyến đường khác sẽ điều chỉnh theo cao độ tương ứng tại các nút giao thông.

- Bổ sung thêm 02 vị trí cửa xả nước tại tuyến đường số 10 và tuyến đường số 01 để giảm tải cho hệ thống thoát nước của tuyến số 02 và tuyến số 07.

- Các hạng mục hạ tầng kỹ thuật khác điều chỉnh phù hợp với đường giao thông và ranh giới lô đất.

## 6. Bảng tổng hợp diện tích đất sau điều chỉnh (có bảng chi tiết kèm theo)

### Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. UBND thị trấn Na Sầm chủ trì, phối hợp với Công ty cổ phần tư vấn đầu tư phát triển Cửa Đông (Đơn vị tư vấn lập quy hoạch) thực hiện công bố công khai đề án quy hoạch theo quy định. Thực hiện các thủ tục liên quan về đất đai theo quy định.

2. Phòng Kinh tế và hạ tầng, phòng Tài nguyên và môi trường cập nhật các nội dung đề án quy hoạch chi tiết đã được duyệt vào các quy hoạch đô thị có liên quan, thực hiện quản lý quy hoạch theo chức năng nhiệm vụ.

3. Phòng Văn hóa và thông tin phối hợp với phòng Kinh tế và Hạ tầng,

UBND thị trấn Na Sầm cập nhật Quy hoạch quy hoạch chi tiết vào trang thông tin điện tử của huyện.

*( Ngoài các nội dung điều chỉnh trên, các nội dung khác thực hiện theo Quyết định số 4129/QĐ-UBND ngày 18/12/2017 của UBND huyện Văn Lãng về việc Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết khu II, thị trấn Na Sầm, huyện Văn Lãng, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500)*

**Điều 3.** Chánh Văn phòng HĐND&UBND huyện, Trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài chính – Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường, Văn hóa và thông tin; Chủ tịch UBND thị trấn Na Sầm và đơn vị lập quy hoạch, các cơ quan và tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Sở Xây dựng; (b/c)
- TT Huyện ủy;
- TT HĐND huyện;
- TT HĐND thị trấn Na Sầm;
- CT, PCT UBND huyện;
- Phòng KT&HT; (6 bản)
- C, PVP HĐND&UBND huyện;
- Lưu: VT, KTHT.

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

**Bế Văn Nhớ**

**BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT SAU ĐIỀU CHỈNH**  
( Kèm theo Quyết định số 4070/QĐ-UBND ngày 30/11/2022 của UBND huyện Văn Lãng )

STT	Loại đất	Quy hoạch được duyệt			Quy hoạch điều chỉnh			Chênh lệch	
		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số lô đất	Tầng cao	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số lô đất	Tầng cao	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số lô đất
1	Đất dân cư	36.793	430		35.351	323		-1.442	-107
	DC1	3.193	31	3-5	1.929	16	3-5	-1.264	-15
	DC2	1.952	23	3-5	1.958	14	3-5	6	-9
	DC3	3.525	37	3-5	2.428	20	3-5	-1.097	-17
	DC4	5.753	67	3-5	6.584	64	3-5	831	-3
	DC5	3.344	37	3-5	3.344	29	3-5	0	-8
	DC6	2.671	34	3-5	2.671	24	3-5	0	-10
	DC7	1.966	25	3-5	2.048	21	3-5	82	-4
	DC8	2.838	36	3-5	2.838	30	3-5	0	-6
	DC9	2.763	36	3-5	2.763	26	3-5	0	-10
	DC10	2.637	34	3-5	2.637	24	3-5	0	-10
	DC11	1.386	17	3-5	1.386	14	3-5	0	-3
	DC12	3.785	42	3-5	3.785	34	3-5	0	-8
	DC13	980	11	3-5	980	7	3-5	0	-4
2	Đất tái định cư	2.263	30		2.424	30		161	0
	TDC 1	919	12		1.080	12	3-5	161	0
	TDC 2	1.344	18		1.344	18	3-5	0	0
3	Đất công cộng				4.083			4.083	0
	DVCC2	2.407			2.407		1-3	0	0
	P	1.135			1.135			0	0
	DVCC1	1.000			541		1.00	-459	0
	DVCC3	1.078			0			-1.078	0
4	Đất khuôn viên, CX							0	0
	CX	0			1078			1.078	0
5	Đất giao thông	32.360,61			32.360,61			0	0
6	Đất AN							0	0
	AN1	0			3.199,60		3-5	3.199,6	0
7	Đất taluy	11.503,39			10.043,79			-1.459,6	0
	<b>Tổng cộng</b>	<b>88.540</b>	<b>460</b>		<b>88.540</b>	<b>353</b>		<b>0</b>	<b>-107</b>