

Số: 1370/QĐ-UBND

Văn Lãng, ngày 06 tháng 7 năm 2023

## QUYẾT ĐỊNH

**Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500  
Khu đô thị phía Nam thị trấn Na Sầm, huyện Văn Lãng, tỉnh Lạng Sơn  
(Vị trí điều chỉnh: ô đất ký hiệu QH8)**

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

*Quyết định số 791/QĐ-UBND ngày 15/3/2022 của UBND huyện Văn Lãng về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị phía Nam thị trấn Na Sầm, huyện Văn Lãng, tỉnh Lạng Sơn;*

*Căn cứ Công văn số 892/SXD-QHKT&PTĐT ngày 19/5/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Lạng Sơn về việc ý kiến đối với nội dung điều chỉnh cục bộ ô đất quy hoạch QH8 đề án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị phía Nam thị trấn Na Sầm, huyện Văn Lãng, tỉnh Lạng Sơn;*

*Theo đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện tại Báo cáo thẩm định số 91/BC-KTHT ngày 05/7/2023.*

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị phía Nam thị trấn Na Sầm, huyện Văn Lãng, tỉnh Lạng Sơn (Vị trí điều chỉnh: ô đất ký hiệu QH8). Với các nội dung như sau:

**1. Tên đề án:** Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị phía Nam thị trấn Na Sầm, huyện Văn Lãng, tỉnh Lạng Sơn (Vị trí điều chỉnh: ô đất ký hiệu QH8)

## **2. Vị trí địa điểm, phạm vi ranh giới**

Ô quy hoạch QH8 nằm phía Tây Bắc Khu đô thị phía Nam thị trấn Na Sầm, huyện Văn Lãng. Vị trí ô đất tiếp giáp với tuyến đường N6 đi cửa khẩu Na Hình, bề rộng MC ngang đường theo quy hoạch B= 21m và tuyến đường D9 nối từ tuyến đường N6 với tuyến đường Thâm Mè - Khun Slam, bề rộng MCN đường theo quy hoạch B = 13m. Phía Bắc ô quy hoạch tiếp giáp với tuyến đường Thâm Mè - Khun Slam và ruộng canh tác nông nghiệp.

## **3. Quy mô điều chỉnh:**

Tổng diện tích điều chỉnh cục bộ quy hoạch QH8 là 7.367m<sup>2</sup> (thực hiện điều chỉnh trong phạm vi đất đã được duyệt).

## **4. Lý do điều chỉnh cục bộ quy hoạch**

Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị phía Nam thị trấn Na Sầm, huyện Văn Lãng, tỉnh Lạng Sơn được phê duyệt tại Quyết định số 791/QĐ-UBND ngày 15/3/2022 của UBND huyện Văn Lãng. Thực hiện thủ tục hành chính của Sở Xây dựng tỉnh Lạng Sơn về yêu cầu thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án đầu tư xây dựng công trình trụ sở Viện Kiểm sát nhân dân huyện Văn Lãng, tỉnh Lạng Sơn, ngày 23/12/2022 Sở Xây dựng tỉnh Lạng Sơn có Công văn số 2483/SXD-QLXD về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo NCKT dự án đầu tư xây dựng công trình trụ sở Viện Kiểm sát nhân dân huyện Văn Lãng, tỉnh Lạng Sơn.

Trong Công văn số 2483/SXD-QLXD của Sở Xây dựng đã nêu: Công trình trụ sở Viện Kiểm sát huyện Văn Lãng được thực hiện theo Quyết định số 116/QĐ-VKSTC ngày 26/7/2021 của Viện Kiểm sát nhân dân tối cao về chủ trương đầu tư dự án xây dựng trụ sở Viện Kiểm sát nhân dân huyện Văn Lãng. Trong quá trình khảo sát và nghiên cứu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi, vị trí khu đất xây dựng công trình trụ sở Viện Kiểm sát huyện Văn Lãng có một phần diện tích thuộc ô đất ký hiệu DOXE, do vậy không phù hợp với quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị phía Nam thị trấn Na Sầm, huyện Văn Lãng được UBND huyện Văn Lãng phê duyệt tại Quyết định số 791/QĐ-UBND ngày 15/3/2022. Đề nghị chủ đầu tư phối hợp với UBND huyện Văn Lãng để tổ chức thực hiện điều chỉnh quy hoạch chi tiết đảm bảo phù hợp với quy hoạch chung được phê duyệt.

Với lý do trên, để đảm bảo công tác đầu tư các dự án trên địa bàn thị trấn Na Sầm, việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch vị trí ô đất ký hiệu QH8, đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị phía Nam thị trấn Na Sầm, huyện Văn Lãng nhằm đảm bảo đồng bộ với Dự án xây dựng trụ sở Viện Kiểm sát nhân dân huyện Văn Lãng và quy hoạch chung đã được phê duyệt.

## **5. Nội dung điều chỉnh quy hoạch cục bộ ô đất ký hiệu QH8**

### **5.1. Vị trí ô đất ký hiệu QH8.**

Ô đất ký hiệu QH8 nằm phía Tây Bắc Khu đô thị phía Nam thị trấn Na Sầm, huyện Văn Lãng. Vị trí ô đất tiếp giáp với tuyến đường N6 đi cửa khẩu Na

Hình, bề rộng MC ngang đường theo quy hoạch B= 21m và tuyến đường D9 nối từ tuyến đường N6 với tuyến đường Thâm Mè- Khun Slam, bề rộng MC ngang đường theo quy hoạch B= 13m. Phía Bắc ô quy hoạch tiếp giáp với tuyến đường Thâm Mè- Khun Slam và ruộng canh tác nông nghiệp.

Theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị phía Nam thị trấn Na Sầm được phê duyệt, ô đất ký hiệu QH8 có diện tích 7.367 m<sup>2</sup> với các chức năng sử dụng đất gồm:

- Đất ở dân cư hiện có cải tạo chỉnh trang, ký hiệu: NO.DC1
- Đất ở mới - Đất ở tái định cư, ký hiệu: TDC1
- Đất cơ quan thuộc UBND huyện: ký hiệu: CQ4
- Đất bãi đỗ xe, ký hiệu: DOXE
- Đất tường chắn, taluy, rãnh thoát nước: ký hiệu: TC\_R6, TC\_R7, TC\_R8.

*(Có bảng phụ lục 1 kèm theo)*

### **5.2. Điều chỉnh cục bộ quy hoạch sử dụng đất ô đất ký hiệu QH8.**

- Vị trí các tuyến đường N6, D9 được giữ nguyên vị trí và kích thước mặt cắt ngang đường theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Các tuyến hạ tầng kỹ thuật của khu vực; tuyến cống thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước, cấp điện, chiếu sáng và thông tin bố trí trên mặt cắt ngang được giữ nguyên theo quy hoạch được duyệt.

- Ranh giới ô đất ký hiệu QH8 được giới hạn bởi các mốc ô đất: 8-1, 8-2, 8-3, 8-4, 8-5, 8-6, 8-7, 8-8 được giữ nguyên không điều chỉnh, thay đổi.

- Các ô đất chức năng trong ô đất ký hiệu quy hoạch QH8: NO.DC1, TDC1, TC+R6, TC+R8 được giữ nguyên vị trí, kích thước và diện tích ô đất.

- Bố cục lại vị trí và điều chỉnh cục bộ diện tích các ô đất CQ4, DOXE và TC+R7 cụ thể như sau:

+ Dịch chuyển vị trí dự kiến xây dựng trụ sở Viện Kiểm sát nhân dân huyện Văn Lãng về phía Đông Bắc giáp với dải đất dự kiến tường chắn, taluy và rãnh thoát nước TC+R7 và dọc theo tuyến đường N6, nằm tiếp giáp với tuyến đường N6. Diện tích ô đất CQ4.1 có diện tích 3.113 m<sup>2</sup>.

+ Do bố trí vị trí xây dựng trụ sở Viện Kiểm sát nhân dân sát với tuyến đường Thâm Mè - Khun Slam, diện tích phần đất tường chắn, taluy và rãnh thoát nước TC+R7 nói rộng có diện tích: 405 m<sup>2</sup>. Ngoài phần diện tích xây dựng tường chắn, taluy và rãnh thoát nước, phần diện tích còn lại có thể bố trí tạo cảnh quan và trồng cây xanh.

+ Bãi đỗ xe được bố trí giáp phía Tây Nam trụ sở Viện Kiểm sát nhân dân, đảm bảo diện tích theo quy hoạch chi tiết được duyệt. Diện tích bãi đỗ xe sau điều chỉnh cục bộ có diện tích: 1.610 m<sup>2</sup>.

- Để đảm bảo quy hoạch về không gian kiến trúc cảnh quan của tuyến đường N6 (tuyến đường đi Na Hình), bãi đỗ xe được bố trí giáp mặt đường với chiều rộng B= 18m, vị trí còn lại của mặt tuyến đường tại vị trí ngã ba giao nhau giữa tuyến đường N6 và D9 dự kiến bố trí ô đất xây dựng công trình tạo bộ mặt của tuyến phố tại điểm giao ngã ba, giảm ảnh hưởng về tầm nhìn của bãi đỗ xe.

- Ô đất dự kiến điều chỉnh cục bộ quy hoạch tại vị trí ngã ba giao nhau giữa tuyến đường N6 và D9 có ký hiệu CQ4.2, diện tích: 772 m<sup>2</sup>. Dự kiến xây dựng trụ sở cho các đơn vị cơ quan thuộc UBND huyện hoặc UBND thị trấn Na Sầm.

*(Có bảng so sánh và tổng hợp phụ lục 2, 3, 4 kèm theo)*

### **5.3. Bố cục không gian kiến trúc cảnh quan**

Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, Khu đô thị phía Nam thị trấn Na Sầm, huyện Văn Lãng, ô đất ký hiệu QH8 chỉ bố trí lại vị trí khu vực dự kiến xây dựng trụ sở Viện Kiểm sát nhân dân huyện Văn Lãng và bãi đỗ xe, bố trí ô đất dự kiến xây dựng (CQ4.2) tại khu vực nút giao của đường N6 và D9, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan trục đường tuyến đường N6 (đường đi Na Hình) và tại nút giao, hạn chế ảnh hưởng về tầm nhìn của bãi đỗ xe đối trục đường N6 và cảnh quan khu vực ngã ba giao nhau giữa tuyến đường N6 và tuyến đường D9.

Các yêu cầu, quy định về bố cục không gian kiến trúc cảnh quan đô thị khác thực hiện theo quy định tại Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị phía Nam thị trấn Na Sầm, huyện Văn Lãng, tỉnh Lạng Sơn đã được phê duyệt.

### **6. Dự toán chi phí, nguồn vốn.**

- Tổng dự toán chi phí lập điều chỉnh quy hoạch: 43.859.000 đ

Trong đó:

+ Chi phí lập đồ án điều chỉnh quy hoạch: 30.397.000 đ

+ Chi phí xin ý kiến cộng đồng dân cư: 5.000.000 đ

+ Chi phí công bố quy hoạch: 5.000.000 đ

+ Chi phí thẩm định: 3.462.000 đ

- Nguồn vốn: Vốn do Công ty cổ phần Đầu tư HOMEVER tài trợ điều chỉnh quy hoạch.

#### **Điều 2. Tổ chức thực hiện:**

**1.** UBND thị trấn Na Sầm chủ trì, phối hợp với Công ty Cổ phần Quy hoạch kiến trúc đô thị (Đơn vị tư vấn lập quy hoạch), Phòng kinh tế và hạ tầng thực hiện công bố công khai điều chỉnh cục bộ 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, phạm vi ranh giới điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết đã được duyệt vào các đồ án quy hoạch đô thị có liên quan.

**3.** Phòng Văn hóa và thông tin phối hợp với phòng Kinh tế và Hạ tầng, UBND thị trấn Na Sầm cập nhật điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết lên trang thông tin điện tử của huyện.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện, Trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Kế hoạch - Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Văn hóa và thông tin; Chủ tịch UBND thị trấn Na Sầm và các tổ chức, cơ quan và 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 (b/c);
- CT, PCT UBND huyện;
- Phòng KT&HT; (6b)
- C, PVP;
- Lưu: VT, KTHT.

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

**Đỗ Minh Tuấn**

**Phụ lục 1: BẢNG TỔNG HỢP DIỆN TÍCH ĐẤT Ô ĐẤT KÝ HIỆU QH8**  
( Kèm theo Quyết định số: 1370/QĐ-UBND ngày 06 tháng 7 của UBND huyện)

TT	QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> )
1	Đất ở dân cư hiện có cải tạo chỉnh trang	NO.DC1	254
2	Đất ở mới_ Đất ở tái định cư	TDC1	1.087
3	Đất cơ quan thuộc UBND huyện	CQ4	3.986
4	Đất Bãi đỗ xe	DOXE	1.605
5	Đất tường chắn, taluy và rãnh thoát nước	TC+R6	92
6	Đất tường chắn, taluy và rãnh thoát nước	TC+R7	309
7	Đất tường chắn, taluy và rãnh thoát nước	TC+R8	34
	<b>Tổng cộng</b>		<b>7.367</b>

**Phụ lục 2: BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐIỀU CHỈNH**  
**CỤC BỘ Ô ĐẤT KÝ HIỆU QH8**  
( Kèm theo Quyết định số: 1370/QĐ-UBND ngày 06 tháng 7 của UBND huyện)

TT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG	TẦNG CAO C. TRÌNH	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT
			(m <sup>2</sup> )	(%)	(Tầng)	(Lần)
1	Nhà ở dân cư cải tạo chỉnh trang theo QH	NO.DC1	254	80	4	3.20
2	Đất ở mới_ Đất ở tái định cư	TDC1	1.087	90	4	3.60
3	Đất cơ quan thuộc UBND huyện	CQ4.1	3.113	40	4 & 5	1.80
4	Đất cơ quan thuộc UBND huyện	CQ4.2	772	40	4	1.60
5	Bãi đỗ xe công cộng	DOXE	1.610			
6	Tường chắn, Taluy và rãnh thoát nước 6	TC+R6	92			
7	Tường chắn, Taluy và rãnh thoát nước 7	TC+R7	405			
8	Tường chắn, Taluy và rãnh thoát nước 8	TC+R8	34			
	<b>Tổng cộng</b>		<b>7.367</b>			

**Phụ lục 3: BẢNG SO SÁNH SỐ LIỆU QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT  
SAU KHI ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ Ô ĐẤT KÝ HIỆU QH8  
( Kèm theo Quyết định số: 1370/QĐ-UBND ngày 06 tháng 7 của UBND huyện)**

TT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH ĐẤT THEO QHCT ĐƯỢC DUYỆT	DIỆN TÍCH ĐẤT SAU ĐIỀU CHỈNH Ô QH8	THAY ĐỔI
			(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )
1	Nhà ở dân cư cải tạo chỉnh trang theo QH	NO.DC1	254	254	<i>Giữ nguyên</i>
2	Đất ở mới_ Đất ở tái định cư	TDC1	1.087	1.087	<i>Giữ nguyên</i>
3	Đất cơ quan thuộc UBND huyện	CQ4.1	3.986	3.113	<i>Giảm 101 m2</i>
4	Đất cơ quan thuộc UBND huyện	CQ4.2		772	
5	Bãi đỗ xe công cộng	DOXE	1.605	1.610	<i>Tăng 5 m2</i>
6	Tường chắn, Taluy và rãnh thoát nước 6	TC+R6	92	92	<i>Giữ nguyên</i>
7	Tường chắn, Taluy và rãnh thoát nước 7	TC+R7	309	405	<i>Tăng 96 m2</i>
8	Tường chắn, Taluy và rãnh thoát nước 8	TC+R8	34	34	<i>Giữ nguyên</i>
	<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>7.367</b>	<b>7.367</b>	

**Phụ lục 4: BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT KHU ĐÔ THỊ PHÍA NAM THỊ TRẤN NA SẦM TỶ LỆ 1/500  
SAU KHI ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ Ô ĐẤT KÝ HIỆU QH8**

*( Kèm theo Quyết định số: 1370/QĐ-UBND ngày 06 tháng 7 của UBND huyện)*

TT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	KÝ HIỆU	THEO ĐỒ ÁN QHCT ĐƯỢC DUYỆT		SAU ĐIỀU CHỈNH Ô QUY HOẠCH QH8		CHỈ TIÊU	GHI CHÚ
			DIỆN TÍCH	TỶ LỆ SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ SỬ DỤNG ĐẤT		
			M <sup>2</sup>	%	M <sup>2</sup>	%		
A	ĐẤT DÂN DỤNG		178.100		178.201			
1	ĐẤT CC ĐÔ THỊ	CCĐT	3.858	1,93	3.858	1,93		
2	CÔNG CỘNG ĐƠN VỊ Ở	CC-DVO	2.965	1,48	2.965	1,48	1,52	
3	ĐẤT GIÁO DỤC (TRƯỜNG HỌC, MẦM NON)	GD	10.257	5,13	10.257	5,13		200 chau và 250 Học sinh
4	ĐẤT CÂY XANH	CX	13.717	6,86	13.717	6,86		
	Đất cây xanh đô thị		9.620		9.620		4,94	
	Đất cây xanh đơn vị ở		4.097		4.097		2,11	
5	ĐẤT DÂN CƯ HIỆN CÓ CẢI TẠO CHỈNH TRANG	NO.DC	22.441	11,23	22.441	11,23		
6	ĐẤT Ở MỚI DỰ KIẾN THEO QUY HOẠCH		56.142	28,09	56.142	28,09	28,88	486 Lô
	Đất ở tái định cư	TDC	5.315		5.315			45 LÔ
	Đất ở liền kề	LK 1-9	14.073		14.073			145 LÔ
	Đất ở liền kề	LK 10-22	24.311		24.311			238 LÔ
	Đất ở biệt thự	BT 1-4	12.443		12.443			58 LÔ
7	ĐƯỜNG GIAO THÔNG		62.711	31,37	62.711	31,37		
	Đường cấp khu vực		16.468		16.468			



	Đường cấp nội bộ:							
	Đường phân khu vực		24.799		24.799			
	Đường phân khu vực		15.743		15.743			
	Đường nhóm nhà ở		4.431		4.431			
	Đường phân dãy nhà		1.270		1.270			
8	ĐẤT XD TƯỜNG CHẮN, TALUY VÀ RÃNH THOÁT NƯỚC	TC+R	3.856	1,93	3.952	1,98		Tăng 96 m <sup>2</sup>
9	ĐẤT BÃI ĐỖ XE CÔNG CỘNG	ĐOXE	1.605	0,80	1.610	0,81		Tăng 5 m <sup>2</sup>
10	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT	HTKT	548	0,27	548	0,27		
B	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG		21.791		21.690			
11	ĐẤT CƠ QUAN THUỘC UBND HUYỆN	CQ	14.661	7,33	14.560	7,28		Giảm 101 m <sup>2</sup>
12	SUỐI LŨNG CÙNG VÀ HÀNH LANG	S+HL	3.400	1,70	3.400	1,70		
13	HÀNH LANG CÁCH LY SUỐI LŨNG CÙNG	CXCL	1.455	0,73	1.455	0,73		
14	ĐẤT PHÁT TRIỂN DỊCH VỤ- CÔNG NGHIỆP	DV-CN	2.275	1,40	2.275	1,14		
	<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>199.891</b>	<b>100</b>	<b>199.891</b>	<b>100.00</b>		1.944 người