

Số: 22 /NQ-HĐND

Văn Lãng, ngày 22 tháng 11 năm 2022

NGHỊ QUYẾT

Về việc thông qua Đề án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Cải tạo tuyến đường ĐH13 và khu dân cư, biệt thự du lịch sinh thái

HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN HUYỆN VĂN LÃNG KHÓA XX, KỲ HỌP THỨ SÁU

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 07/4/2010 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 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và đề án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù; Thông tư số 02/2017/TT-BXD ngày 01/3/2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn; Thông tư 01/2021/TT-BXD Ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

Căn cứ Thông báo số 159/TB-UBND ngày 29/03/2021 của UBND tỉnh Lạng Sơn về Thông báo kết luận của đồng chí Hồ Tiến Thiệu, Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp xem xét đề xuất các dự án đầu tư của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Lạc Hồng Phúc tại huyện Văn Lãng.

Căn cứ Công văn số 744/SXD-QHKT&PTĐT ngày 18/05/2021 của Sở xây dựng tỉnh Lạng Sơn về việc hướng dẫn lập hồ sơ các đề án Quy hoạch thuộc huyện Văn Lãng.

Căn cứ Công văn số 1061/SXD-QHKT&PTĐT ngày 15/6/2022 của Sở Xây

dựng về việc ý kiến nội dung nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị sinh thái Thủy Vân Sơn và nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 cải tạo tuyến đường ĐH13 và khu dân cư, biệt thự du lịch sinh thái.

Theo Tờ trình số 166/TTr-UBND ngày 11 tháng 11 năm 2022 của UBND huyện đề nghị thông qua Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 cải tạo tuyến đường ĐH13 và khu dân cư, biệt thự du lịch sinh thái; Báo cáo thẩm tra của Ban Kinh tế - xã hội HĐND huyện và ý kiến thảo luận của đại biểu HĐND huyện tại kỳ họp,

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 cải tạo tuyến đường ĐH13 và khu dân cư, biệt thự du lịch sinh thái, với những nội dung sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 cải tạo tuyến đường ĐH13 và khu dân cư, biệt thự du lịch sinh thái.

2. Vị trí địa điểm, phạm vi ranh giới

- Vị trí: Khu đất nằm trên địa giới hành chính xã Bắc La, xã Bắc Việt và xã Tân Tác, huyện Văn Lãng, tỉnh Lạng Sơn.

- Khu vực quy hoạch được giới hạn như sau:

+ Phía Đông: Giáp khu vực sản xuất nông nghiệp xã Bắc Việt;

+ Phía Tây: Giáp đất nông nghiệp, đất rừng sản xuất xã Bắc La, xã Tân Tác;

+ Phía Bắc: Giáp hồ thủy điện Thác Xăng;

+ Phía Nam: Giáp rừng sản xuất xã Bắc Việt, xã Tân Tác.

3. Quy mô lập quy hoạch và dân số

- Diện tích lập quy hoạch chi tiết: 250,28 ha gồm: Diện tích thuộc xã Bắc Việt: 70,9 ha; Diện tích thuộc xã Tân Tác: 102,7 ha; Diện tích thuộc xã Bắc La: 76,68 ha.

- Chiều dài của tuyến đường ĐH.13 thực hiện cải tạo: 13,97 km.

- Quy mô dân số khoảng: 7.000 – 9.000 người.

4. Quy hoạch sử dụng đất

Tổng diện tích đất xây dựng khu dân cư khoảng 1.077.223,74 m² (khoảng 107,72 ha), chiếm 43,0% tổng diện tích khu vực nghiên cứu, bao gồm các loại đất:

- Đất công cộng: 11.615,99 m² (khoảng 1,16 ha) là đất bố trí các công trình nhà văn hóa khu ở, công trình dịch vụ công cộng, bố trí tại các khu vực tập trung đông dân cư theo các nhóm ở.

- Đất cơ quan: 5.364,88 m² (khoảng 0,54 ha) là đất dành cho các công trình cơ quan hiện hữu của xã Bắc La.

- Đất hỗn hợp thương mại – dịch vụ: 25.755,64 m² (khoảng 2,58 ha) là đất dành cho các công trình thương mại - dịch vụ phục vụ đô thị.

- Đất giáo dục: 13.462,43 m² (khoảng 1,35 ha) là đất xây dựng trường mẫu giáo, trường tiểu học, trung học cơ sở, được phân bố theo các nhóm ở và theo sự chia cắt của địa hình.

+ Đất trường mầm non 2.979,18 m²;

+ Đất trường tiểu học 5.258,97 m²;

+ Đất trường Trung học cơ sở 5.224,28 m²;

- Đất cây xanh thể dục thể thao có diện tích 93.394,80 m² (khoảng 9,34 ha) là các khu cây xanh cảnh quan bố trí vườn hoa, sân tập luyện.

- Đất Khu dân cư có tổng diện tích 330.196,79 m² (khoảng 33,02 ha) là các đất nhà ở mới và nhà ở hiện trạng.

+ Đất Khu dân cư hiện trạng có diện tích 117.945,19 m² (khoảng 11,79 ha) gồm đất vườn và đất ở.

+ Đất ở mới có diện tích 212.251,60 m² (khoảng 21,23 ha) gồm: đất nhà vườn có diện tích 209.324,01 m² và nhà liên kế có diện tích 2.927,59 m².

- Đất giao thông có diện tích 350.516,93 m² (khoảng 35,05 ha) gồm bãi đỗ xe diện tích 8.235,66 m² được phân bố rải đều trong dự án, đất đường ĐH13 có diện tích 165.847,32 m², đất đường giao thông nội bộ có diện tích 176.433,95 m².

- Đất hạ tầng kỹ thuật có diện tích 10.461,97 m² để xây dựng hệ thống cấp nước, các trạm xử lý nước thải, trạm cấp điện, hệ thống thông tin liên lạc...

- Đất phát triển du lịch có diện tích 236.454,31 m² (khoảng 23,65 ha) để xây dựng các công trình, không gian phục vụ cho hoạt động du lịch gồm có: đất dịch vụ du lịch diện tích 96.135,68 m²; đất khu tham quan trải nghiệm nông nghiệp 42.241,94 m²; Đất khu trải nghiệm văn hóa 98.076,69 m².

Các loại đất khác nằm ngoài diện tích phát triển khu dân cư có diện tích khoảng 1.425.606,98 m² (khoảng 142,56 ha) bao gồm các loại đất:

+ Đất rừng có diện tích lớn khoảng 931.697,20 m² (khoảng 93,17 ha) là các khu vực rừng cây được giữ nguyên trạng.

+ Mặt nước có diện tích 68.594,56 m² (khoảng 6,86 ha), phân bố theo đặc điểm địa hình từng khu vực trong dự án.

+ Đất cải tạo trồng cây có diện tích 425.315,22 m² (khoảng 42,53 ha) là các khu vực rừng được trồng mới, trồng thêm nhằm tạo ra cảnh quan cho các khu vực.

(Chi tiết theo phụ lục 01)

5. Quy hoạch định hướng phát triển không gian kiến trúc cảnh quan

Không gian kiến trúc cảnh quan được tạo lập dựa vào các cơ sở chủ yếu bao gồm:

- Hình thái nhà: Hình thái công trình chủ đạo của khu vực là nhà vườn thấp

tầng từ 3 – 5 tầng, nhà ở liền kề 5 tầng. Công trình dịch vụ du lịch có hình thức kiến trúc xanh.

- Tầng cao: Tầng cao công trình được xác định dựa trên cơ sở tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, phù hợp với mật độ xây dựng và cảnh quan, xây xanh trong khu vực khu du lịch.

6. Tổng mức đầu tư: 1.241.876 triệu đồng

7. Định hướng ưu tiên đầu tư

Để đảm bảo tính khả thi, hiệu quả, đầu tư có trọng tâm, trọng điểm. Dự án cải tạo tuyến đường ĐH13 tập trung phân kỳ các giai đoạn ưu tiên đầu tư như sau:

- *Giai đoạn 1:* Đầu tư hạ tầng xã hội, phúc lợi xã hội phục vụ lợi ích của người dân kết hợp với chỉnh trang, cải tạo các công trình hiện có.

- *Giai đoạn 2:* Hoàn thiện khung cấu trúc giao thông đầu tư hạ tầng kỹ thuật: điện, đường, trường, trạm,... thích ứng với biến đổi khí hậu.

- *Giai đoạn 3:* Các dự án phục vụ phát triển du lịch, dịch vụ thương mại, khu đô thị....

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Hội đồng nhân dân huyện giao Ủy ban nhân dân huyện tổ chức thực triển khai hiện Nghị quyết này, thực hiện phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 cải tạo tuyến đường ĐH13 và khu dân cư, biệt thự du lịch sinh thái thuộc dự án của Công ty cổ phần đầu tư phát triển Lạc Hồng Phúc theo quy định.

Nghị quyết này được Hội đồng nhân dân huyện Văn Lãng khóa XX, nhiệm kỳ 2021-2026, kỳ họp thứ sáu thông qua ngày 22/11/2022./.

Nơi nhận:

- TT HĐND tỉnh;
- UBND tỉnh;
- Sở Xây dựng;
- TT Huyện ủy;
- TT HĐND huyện;
- UBND huyện;
- Ủy ban MTTQ huyện;
- Các Ban HĐND huyện;
- Các cơ quan, ban, ngành, đoàn thể huyện;
- TT HĐND, UBND các xã Bắc Việt, Bắc La, Tân Tác;
- Các đại biểu HĐND huyện khóa XIX;
- C, PCVP;
- Lưu: VT.

CHỦ TỊCH



Nguyễn Văn Trường

Phụ lục 01

BIỂU TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

(Kèm theo Nghị quyết số 22.../NQ-HĐND ngày 22 tháng 11 năm 2022 của HĐND huyện)

STT	Chức năng	Thông tin chung		Chỉ tiêu kỹ thuật			Chỉ tiêu kinh tế
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Dân số (người)
	Tổng diện tích nghiên cứu QH	2.502.830,72	100				3.872
A	Đất xây dựng khu dân cư	1.077.223,74	43,0		2,67	0,58	3.872
1	Đất công cộng	11.615,99	0,5	40%	3	1,20	
2	Đất cơ quan	5.364,88	0,2	40%	5	2,00	
3	Đất hỗn hợp TM -DV	25.755,64	1,0	40%	3	1,20	
4	Đất giáo dục	13.462,43	0,5	40%	3	1,20	
4.1	Đất trường trung học cơ sở	5.224,28	0,2	40%	3	1,20	
4.2	Đất trường tiểu học	5.258,97	0,2	40%	3	1,20	
4.3	Đất trường mầm non	2.979,18	0,1	40%	3	1,20	
5	Đất cây xanh TĐTT	93.394,80	3,7	5%	1	0,05	
6	Đất Khu dân cư	330.196,79	13,2				3.872
6.1	Đất Khu dân cư hiện trạng	117.945,19	4,7	-	-	-	500
	Đất xây dựng nhà ở	23.589,04	0,9	-	-	-	500
	Đất vườn	94.356,15	3,8	-	-	-	
6.2	Đất Khu dân cư mới	212.251,60	8,5	-	-	-	3.372
a	Đất ở nhà vườn	209.324,01	8,4	60%	3	1,80	3.216
b	Đất ở liền kề	2.927,59	0,1	80%	5	4,00	156
7	Đất giao thông	350.516,93	14,0				
7.1	Đất bãi đỗ xe	8.235,66	0,3	60%	2	1,20	
7.2	Đất giao thông	342.281,27	13,7	-	-	-	
a	Đường ĐH13	165.847,32	6,6	-	-	-	
b	Đất giao thông nội bộ	176.433,95	7,0	-	-	-	
8	Đất hạ tầng kỹ thuật	10.461,97	0,4	5%	1	0,05	
9	Đất phát triển du lịch	236.454,31	9,4				
9.1	Đất dịch vụ du lịch	96.135,68	3,8	40%	3	1,20	
9.2	Đất khu tham quan trải nghiệm nông nghiệp	42.241,94	1,7	25%	1	0,25	
9.3	Đất khu trải nghiệm văn hóa	98.076,69	3,9	25%	1	0,25	
B	Đất khác	1.425.606,98	57,0	-	-	-	
1	Đất rừng	931.697,20	37,2	-	-	-	
2	Mặt nước	68.594,56	2,7	-	-	-	
3	Đất cải tạo trồng cây	425.315,22	17,0	-	-	-	