

Số: /QĐ-UBND

TP.Lạng Sơn, ngày 30 tháng 10 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng
phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500**
(Khu đất Đầu tư xây dựng Tổ hợp dịch vụ thương mại Lạng Sơn)

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ 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 có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn Cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

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 về sửa đổi 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 Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của 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;

Căn cứ Quyết định số 236/QĐ-TTg ngày 19/03/2024 của Thủ tướng Chính phủ Quyết định Phê duyệt Quy hoạch tỉnh Lạng Sơn thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1187/QĐ-UBND ngày 05/8/2010 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc Phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng thành phố Lạng Sơn đến năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 457/QĐ-UBND ngày 22/03/2023 của UBND tỉnh Lạng Sơn Phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030, Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 Thành phố Lạng Sơn, Tỉnh Lạng Sơn;

Căn cứ Quyết định số 103/QĐ-UBND ngày 19/01/2016 của UBND tỉnh Lạng Sơn Phê duyệt Quy hoạch chi tiết phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500; Quyết định số 2664/QĐ-UBND ngày 25/12/2019 của UBND tỉnh Lạng Sơn phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Quản lý Đô thị tại Báo cáo thẩm định số 428/BC-QLĐT ngày 28/10/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 với các nội dung sau:

1. Tên đồ án, vị trí địa điểm, phạm vi ranh giới, quy mô lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Tên đồ án: Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (Khu đất Đầu tư xây dựng Tổ hợp dịch vụ thương mại Lạng Sơn);

- Vị trí địa điểm: Tại lô đất công cộng (ký hiệu CC.39-1) theo Quyết định số 103/QĐ-UBND ngày 19/01/2016 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc Phê duyệt quy hoạch chi tiết phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 và Quyết định số 2664/QĐ-UBND ngày 25/12/2019 của UBND tỉnh Lạng Sơn phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500, khu đất có ranh giới như sau:

+ Phía Đông tiếp giáp đất ở hỗn hợp (lô đất O-HH-39);

+ Phía Tây tiếp giáp đất giao thông (đường Trần Đăng Ninh);

+ Phía Nam tiếp giáp đất giao thông (đường Bắc Kỳ Lừa);

+ Phía Bắc tiếp giáp đất giao thông (đường Minh Khai);

- Quy mô diện tích lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch: Khoảng **1.627m²** (được giữ nguyên theo Quyết định số 103/QĐ-UBND ngày 19/01/2016 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc Phê duyệt quy hoạch chi tiết phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500).

2. Mục tiêu:

- Làm cơ sở pháp lý để Chủ đầu tư lập dự án đầu tư, tiến hành đầu tư xây dựng dự án.

- Xây dựng mới đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật tạo điểm nhấn đô thị, khai thác triệt để tiềm năng đất đai, kinh doanh thương mại phù hợp với mục tiêu đẩy mạnh và phát triển ngành du lịch, dịch vụ trên địa bàn thành phố nói riêng và của tỉnh Lạng Sơn nói chung.

- Là cơ sở để cơ quan quản lý nhà nước quản lý việc xây dựng, quản lý quỹ đất đai.

3. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

Căn cứ lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch là Quyết định số 103/QĐ-UBND ngày 19/01/2016 của UBND tỉnh Lạng Sơn phê duyệt Quy hoạch chi tiết phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 và Quyết định số

2664/QĐ-UBND ngày 25/12/2019 của UBND tỉnh Lạng Sơn phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500, Công ty đề nghị điều chỉnh:

3.1. Điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

a) Trước điều chỉnh : Nội dung các chỉ tiêu sử dụng đất của lô đất CC-39.1, theo Quyết định số 103/QĐ-UBND ngày 19/01/2016 của UBND tỉnh Lạng Sơn (Quyết định phê duyệt Quy hoạch chi tiết phường Hoàng Văn Thụ năm 2016) cụ thể như sau:

- Tên công trình: Ký hiệu CC-39.1; (19). Khách sạn Kỳ Lừa.
- Diện tích: 1.627 m².
- Số tầng cao: (07-11) tầng (chưa kể 01 tầng hầm).
- Mật độ xây dựng từ 40-80%;
- Hệ số sử dụng đất: (2,8-9,6) lần.

b) Sau điều chỉnh: Các chỉ tiêu quy hoạch ô đất ký hiệu CC-39.1 thay đổi như sau:

- Tên công trình: Ký hiệu CC-39.1; (19). Tổ hợp dịch vụ thương mại Lạng Sơn.
- Diện tích: 1.627 m².
- Số tầng cao: (07-18) tầng (chưa kể 01 tầng hầm).
- Mật độ xây dựng: 40-80%.
- Hệ số sử dụng đất: (2,8-12,6) lần.

(Bảng so sánh các chỉ tiêu sử dụng đất trước và sau điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tại Phụ lục 01 kèm theo)

3.2. Điều chỉnh cục bộ sơ đồ kiến trúc cảnh quan:

a) Trước điều chỉnh: Theo 103/QĐ-UBND ngày 19/01/2016 của UBND tỉnh Lạng Sơn phê duyệt Quy hoạch chi tiết phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 quy hoạch 02 khối nhà:

- Công trình cao tầng tại phía Tây giáp đường Trần Đăng Ninh (tầng cao tối đa 12 tầng):

- Khối nhà thấp tầng phía Đông giáp khu ở hỗn hợp (tầng cao tối đa 3 tầng).
- Sân trung tâm giữa 2 tòa nhà.

b) Sau điều chỉnh: Đầu tư xây dựng 01 khối nhà tầng cao tối đa 18 tầng (chưa kể 01 tầng hầm), chiều cao công trình tối đa khoảng 72m.

- Tên công trình: Tổ hợp dịch vụ thương mại Lạng Sơn (ký hiệu số 19).
- Hình thức xây dựng: 1 khối nhà cao tối đa 18 tầng (chưa kể 01 tầng hầm), bao gồm:

+ Khối chân đế - tầng cao tối đa 5 tầng (chưa kể tầng hầm), mật độ xây dựng tối đa 80%; Khoảng lùi như sau: 0m đối với phía đường Trần Đăng Ninh và khu ở hỗn hợp phía Đông; 4m đối với phía tiếp giáp đường Minh Khai và đường Bắc Kỳ Lừa.

+ Khối tháp: Từ tầng 6 trở lên với mật độ xây dựng tối đa 60%; Khoảng lùi như sau: 6m đối với phía đường Trần Đăng Ninh, đường Minh Khai và đường Bắc Kỳ Lừa; 0m đối với phía tiếp giáp khu đất ở hỗn hợp phía Đông.

3.3. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị:

a) Quy hoạch giao thông, bãi đỗ xe:

- Giao thông: Giữ nguyên theo Quyết định số 103/QĐ-UBND ngày 19/01/2016 của UBND tỉnh Lạng Sơn Quyết định phê duyệt QH chi tiết phường Hoàng Văn Thụ và Quyết định số 2664/QĐ-UBND ngày 25/12/2019 Quyết định điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết phường Hoàng Văn Thụ, cụ thể:

+ Phía Tây khu đất điều chỉnh giáp Đường Trần Đăng Ninh có nền đường rộng 23,25m; Mặt cắt quy hoạch đường (6+11,25+6)m. Tên: Tuyến số 5, chi tiết mặt cắt 4-4.

+ Phía Bắc khu đất điều chỉnh giáp Đường Minh Khai có nền đường rộng 17m; Mặt cắt quy hoạch đường (3+11+3)m. Tên: Tuyến số 12, chi tiết mặt cắt 9-9.

+ Phía Nam khu đất điều chỉnh giáp Đường Bắc Kỳ Lừa có nền đường rộng 9m; Mặt cắt quy hoạch đường (3+6+0)m. Tên: Tuyến số 59, chi tiết mặt cắt 21A-21A.

+ Phía Đông khu đất điều chỉnh giáp khu ở hỗn hợp: không có đường giao thông.

- Giải pháp đỗ xe: Tổng diện tích đỗ xe theo tính toán khoảng 1.760m², trong đó:

+ Tầng hầm dự kiến khoảng 960m².

+ Tầng 3 dự kiến khoảng 800m² (bằng hệ thống đỗ xe thông minh theo quy chuẩn Việt Nam).

Bên cạnh đó sử dụng bãi đỗ xe lân cận có bán kính phục vụ đảm bảo: bao gồm bãi đỗ xe chợ Kỳ Lừa cách dự án 10m, bãi đỗ xe thành phố (bãi đỗ xe hồ Phai Loạn) phía Tây dự án (cách dự án 50m).

b) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

- Quy hoạch san nền: Lựa chọn cao độ nền xây dựng, giải pháp san nền tuân thủ theo nội dung đồ án quy hoạch chi tiết phường Hoàng Văn Thụ đã được UBND tỉnh phê duyệt.

c) Quy hoạch thoát nước mưa: tuân thủ theo nội dung đồ án quy hoạch chi tiết phường Hoàng Văn Thụ đã được UBND tỉnh phê duyệt.

- Hướng thoát: ra hồ Phai Loạn và ra sông Kỳ Cùng;

- Hệ thống thoát nước: Thiết kế hệ thống đi riêng giữa thoát nước mưa và thoát nước thải.

c. Quy hoạch cấp nước:

- Giữ nguyên theo quy hoạch chi tiết đã phê duyệt về: nguồn nước, mạng lưới đường ống theo mạng lưới đường và hệ thống họng cứu hỏa.

- Điểm cấp nước vẫn giữ nguyên theo nội dung Quyết định phê duyệt QHCT phường Hoàng Văn Thụ với dự án cũ 12 tầng.

- Lưu lượng cấp nước của công trình tăng lên 18,75(m³/ngđ). Phương án cấp nước cho công trình là nước từ mạng lưới cấp nước ngoài nhà cấp vào bể nước sạch (dùng cho cấp nước sinh hoạt và phòng cháy chữa cháy) rồi dùng máy bơm cấp nước lên téc nước trên mái, sau đó nước được cấp đến các đối tượng dùng nước nhờ áp lực chênh cao. Lưu lượng nước cấp tăng lên 18,75(m³/ngđ), công trình thiết kế bể nước thể tích 460m³ (trong đó thể tích bể nước cho PCCC là 396m³ theo tính toán ở mục “Cấp nước chữa cháy”) để điều hòa nhu cầu dùng nước, nguồn nước từ mạng lưới cấp nước bên ngoài cấp liên tục cho bể nước.

- Đường ống cấp nước cho công trình theo quy hoạch là đường ống D50 trục đường Thân Công Tài và đường ống D40 trục đường Minh Khai. Dự kiến đường cấp nước lấy từ ống D50 trục đường Thân Công Tài (qua khảo sát tại thời điểm năm 2024 đường ống từ D50 đã được tăng kích thước đường ống lên D63).

e. Quy hoạch cấp điện:

- Công suất tính toán cho dự án tổ hợp dịch vụ thương mại Lạng Sơn tăng 187,737 KW so với trước điều chỉnh. Tuy nhiên theo quy hoạch đã được duyệt chưa có trạm biến áp cho lô đất CC-39.1 vì vậy cần bổ sung trạm biến áp cho dự án.

- Sau tính toán, bổ sung trạm biến áp 1.600KVA - 22/0,4KV để cấp điện (dự kiến trạm biến áp đặt trong công trình). Nguồn cấp điện cho TBA được lấy từ đường trục 22kV dọc đường Minh Khai. Nguồn điện cung cấp cho toàn bộ khu vực là trạm 110/35/22kV Lạng Sơn công suất 2x25MVA, nguồn cấp điện cho TBA được lấy từ lộ 474E13.2 sau trạm biến áp 110kV Lạng Sơn công suất 2x40.000 kVA.

f. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Phương án thoát nước thải cho công trình là nước thải được thu gom rồi dẫn đến bể xử lý nước thải của công trình rồi sau đó bơm dẫn nước thải vào hố ga thoát nước thải chung của thành phố trên đường Trần Trăng Ninh. Lưu lượng thoát nước của công trình tăng lên 18,75(m³/ngđ) sẽ ảnh hưởng đến công suất trạm xử lý nước thải và sẽ thực hiện tính toán ở các bước tiếp theo.

- Chất thải rắn: CTR sẽ được phân loại tại nguồn thải được thu gom theo tiêu chuẩn 3R nhằm giảm thiểu, tái chế, tái sử dụng chất thải rắn. Trong khu vực thiết kế, CTR chủ yếu là CTR sinh hoạt, gồm 2 loại: CTR vô cơ và CTR hữu cơ. CTR vô cơ (như vỏ chai, thủy tinh, kim loại, ni lông, giấy...) sẽ tận thu để sử dụng lại hoặc tái chế. CTR hữu cơ (như rau, vỏ hoa quả, các thức ăn thừa thải ra

từ các dịch vụ, nhà hàng, khách sạn,...) sẽ được thu gom riêng để sản xuất phân vi sinh tại khu xử lý chất thải rắn của thành phố.

g. Cấp nước chữa cháy:

- Lưu lượng nước cấp cho hệ thống chữa cháy ngoài nhà được tra trong bảng 8 – QCVN 06:2022, thiết kế đủ lượng nước tính cho 01 đám cháy xảy ra, với lưu lượng cần cung cấp 35l/s, trong điều kiện liên tục trong 3 giờ.

- Mạng lưới cấp nước chữa cháy được tính toán đi chung với đường ống của mạng lưới cấp nước sinh hoạt và được giữ nguyên các nội dung theo Quy hoạch chi tiết phường Hoàng Văn Thụ đã được phê duyệt.

- Do công trình có chiều cao điều chỉnh hiện tại là 18 tầng (chưa kể tầng hầm) do đó cần xây dựng trạm bơm tăng áp cục bộ phục vụ các giải pháp phòng, chữa cháy cho công trình, bể nước chữa cháy đặt ngầm tại công trình, Trạm bơm tăng áp có vị trí và công suất tính toán cụ thể trong bước thiết kế bản vẽ thi công.

- Trụ cứu hỏa được bố trí trên các đoạn ống có đường kính ≥ 100 mm. Khoảng cách giữa các họng cứu hỏa 150 m. Đặt tại các ngã 3,4,5...vv. Tiện cho xe đi lại lấy nước khi có cháy xảy ra. Ngoài ra trong các trường hợp khẩn cấp thì nguồn nước chữa cháy có thể bơm từ nước hồ Phai Loạn với khoảng cách khoảng 50m tới công trình.

- Vị trí công trình có 3 mặt giáp đường giao thông đảm bảo đảm bảo đường cho các xe chữa cháy, thiết kế công trình đảm bảo tối thiểu 2 lối thoát hiểm.

h. Quy hoạch thông tin liên lạc: Giữ nguyên theo quy hoạch chi tiết đã phê duyệt về: Nguồn mạng, mạng ngoại vi, mạng di động, mạng Internet.

4. Dự toán chi phí, nguồn vốn lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Dự toán chi phí lập điều chỉnh cục bộ: **191.518.000,0 đồng.**

(Chi tiết Phụ lục 01 kèm theo)

- Nguồn vốn: Công ty cổ phần thương mại Lạng Sơn.

5. Tiến độ thực hiện: Phê duyệt, công bố công khai quý IV/2024;

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Công ty cổ phần thương mại Lạng Sơn (chủ đầu tư) phối hợp với Phòng Quản lý đô thị thành phố, UBND phường Hoàng Văn Thụ, thực hiện công bố công khai nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch; lập hồ sơ mốc giới, trình và phê duyệt theo thẩm quyền; triển khai mốc giới ra ngoài thực địa; hoàn thiện các thủ tục về đất đai; đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

2. Phòng Quản lý đô thị cập nhật nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch vào các quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị khác có liên quan.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành.

Điều 4. Chánh Văn phòng HĐND-UBND thành phố, Trưởng các phòng: Quản lý đô thị, Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường, Kinh tế, Chủ tịch UBND phường Hoàng Văn Thụ, Giám đốc Công ty cổ phần thương mại Lạng Sơn và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- UBND tỉnh (b/c);
- Các Sở: XD; KH&ĐT, TN&MT, GTVT; VHTT&DL; CT;
- CT, PCT UBND TP;
- Các PCVP HĐND-UBND TP;
- Các cơ quan, đơn vị TP;
- Phòng QLĐT (03 bản);
- Trang Thông tin điện tử TP;
- CPVP, CV;
- Lưu: VT.

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

Trần Tiến Nguyên

PHỤ LỤC 01

Bảng so sánh các chỉ tiêu trước và sau điều chỉnh cục bộ quy hoạch

Kèm theo Quyết định số: 2696/QĐ-UBND ngày 30/10/2024 của UBND thành phố Lạng Sơn)

Quyết định số 103/QĐ-UBND ngày 19/01/2016 và Quyết định số 2664/QĐ-UBND ngày 25/12/2019					Điều chỉnh cục bộ đợt này				
Tên lô đất, ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)	Tên lô đất, ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)
Đất dịch vụ công cộng CC-39.1 (khách sạn Kỳ Lừa)	1.627	40÷80	7÷12	2,8÷9,6	Tổ hợp DVTM Lạng Sơn CC-39.1	1.627	40÷80	7÷18	2,8÷12,6

PHỤ LỤC 02

Dự toán chi phí lập Điều chỉnh cục bộ QH chi tiết xây dựng phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500

Kèm theo Quyết định số: 2696/QĐ-UBND ngày 30/10/2024 của UBND thành phố Lạng Sơn)

STT	Khoản mục chi phí	Cách tính	Giá trị (đồng)	Diễn giải
I	Chi phí lập ĐC CB QH chi tiết (Cqh)	$C_{cg}+C_{ql}+C_k+TN+VAT$	156.528.504	
1	Chi phí chuyên gia (Ccg)	(biểu 01)	87.400.000	
2	Chi phí quản lý (Cql)	$45\% \times C_{cg}$	39.330.000	Chi phí tiền lương, duy trì hoạt động cho bộ phận quản lý
3	Chi phí khác (Ck)	$C_{tb}+C_{hh}$	10.000.000	
3.1	Chi phí khấu hao thiết bị (Ctb)		10.000.000	Máy tính, in, phô tô...
4	Thu nhập chịu thuế tính trước (TN)	$6\%(C_{cg}+C_{ql}+C_k)$	8.203.800	
5	Thuế giá trị gia tăng (VAT)	$8\%(C_{cg}+C_{ql}+C_k+TN)$	11.594.704	
II	Chi phí thẩm định, chi khác		34.989.486	
1	Thẩm định quy hoạch	$12,3\%(C_{qh}/1,08)*50\%$	9.626.503	
2	Quản lý nghiệp vụ quy hoạch	$10,6\%(C_{qh}/1,08)$	15.362.983	
3	Chi phí công bố quy hoạch	$3\%(C_{qh}/1,08)$	5.000.000	Tối thiểu 5,000,000 đồng
4	Chi phí lấy ý kiến	$2\%(C_{qh}/1,08)$	5.000.000	Tối thiểu 5,000,000 đồng
III	Tổng kinh phí lập quy hoạch (I+II)		191.517.990	
	Làm tròn		191.518.000	

(biểu 01)

STT	Danh sách chuyên gia	Lương tháng (đồng/tháng)	Thời gian (tháng)	Thành tiền (đồng)
1	KTS Chủ nhiệm đồ án	29.900.000	1,00	29.900.000
2	KTS Thiết kế	25.000.000	1,10	27.500.000
3	KS hạ tầng (Giao thông, điện, nước)	20.000.000	1,50	30.000.000
	Cộng			87.400.000

