

Số: 460/BC-QLĐT

TP. Lạng Sơn, ngày 19 tháng 11 năm 2024

## BÁO CÁO

### Kết quả thẩm định Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500

Kính gửi: UBND thành phố Lạng Sơn.

Thực hiện Công văn số 416/UBND-KT ngày 18/04/2022 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc đồng ý chủ trương điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết các phường Chi Lăng, Đông Kinh và quy hoạch chi tiết xây dựng Khu trung tâm xã Hoàng Đồng, thành phố Lạng Sơn; Thông báo số 453/TB-UBND ngày 16/8/2022 của UBND tỉnh Lạng Sơn Thông báo Kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh ngày 10/8/2022 xem xét báo cáo của Sở Tài Nguyên và Môi trường về đề nghị của Công ty CP Sản xuất thiết bị điện Lạng Sơn; Văn bản số 1542/UBND-KT ngày 22/12/2022 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc đồng ý chủ trương giao UBND thành phố Lạng Sơn tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt hồ sơ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết phường Chi Lăng.

Trên cơ sở Văn bản số 1971/SXD-QHKT&PTĐT ngày 20/10/2022 của Sở Xây dựng về việc đề nghị cập nhật vị trí Xưởng sản xuất thiết bị điện, cấu kiện xây dựng bê tông đúc sẵn của Công ty cổ phần Sản xuất thiết bị điện Lạng Sơn vào đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500; Văn bản số 2252/SXD-QHKT&PTĐT ngày 29/12/2022 của Sở Xây dựng Hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt hồ sơ Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, tỷ lệ 1/500 và Thông báo số 636/T-HĐTĐ ngày 11/6/2024 của Hội đồng thẩm định quy hoạch thành phố thông báo Kết luận của Hội đồng thẩm định quy hoạch thành phố Lạng Sơn về Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500; đồ án Quy hoạch chi tiết rút gọn Khu tái định cư và dân cư Mai Pha, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500; Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu Khu trung tâm thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/2.000; Văn bản số 894/SXD-QHKT&PTĐT ngày 02/5/2024 của Sở Xây dựng Lạng Sơn về việc ý kiến nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500; Văn bản số 2277/SXD-QHKT&PTĐT ngày 30/9/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Lạng Sơn về việc góp ý về phạm vi ranh giới điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 ảnh hưởng đến việc quản lý sử dụng Toà nhà liên cơ, phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, Phòng Quản lý đô thị báo cáo UBND thành phố Kết quả thẩm định điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 với các nội dung cụ thể như sau:

**Phần thứ nhất****TÀI LIỆU THẨM ĐỊNH VÀ TỔ CHỨC THẨM ĐỊNH****I. Hồ sơ trình thẩm định:**

- Báo cáo số 215/BC-QLĐT ngày 24/7/2023 của Phòng Quản đô thị về nội dung và kế hoạch Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500;
- Tờ trình số 08/TTr-QLDA ngày 08/01/2024 của Ban Quan lý dự án lập điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500
- Tờ trình số Tờ trình số 309/TTr-QLDA ngày 12/11/2024 của Ban Quan lý dự án lập điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500;
- Thuyết minh và các bản vẽ điều chỉnh cục bộ quy hoạch (đã chỉnh sửa hoàn thiện theo ý kiến góp ý của các Sở, ngành, đơn vị có liên quan);
- Dự thảo quyết định phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch;
- Hồ sơ năng lực của đơn vị tư vấn;
- Các văn bản pháp lý có liên quan.

**II. Căn cứ pháp lý thực hiện:**

- Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;
- Luật Xây dựng ngày 18 tháng 06 năm 2014; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng 18 tháng 06 năm 2014;
- Luật Sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;
- Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
- Nghị định số 72/2019/NĐ-CP sửa đổi Nghị định 37/2010/NĐ-CP về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định 44/2015/NĐ-CP quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ xây dựng Hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;
- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ xây dựng về việc Ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
- Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đề 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;
- Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; Thông tư 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của

Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;

- Quyết định số 457/QĐ-UBND ngày 22/3/2023 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc 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;

- Quyết định số 2706/QĐ-UBND ngày 25/12/2020 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt Chương trình phát triển đô thị tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2020-2035;

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

- Quyết định số 2490/QĐ-UBND ngày 07/12/2018 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500; Quyết định số 1616/QĐ-UBND ngày 22/8/2019 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (Khu đất Bệnh viện Y học cổ truyền cũ); Quyết định số 1105/QĐ-UBND ngày 04/6/2021 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt QHCT xây dựng phường Chi Lăng, TP Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500; Quyết định số 1725/QĐ-UBND ngày 28/8/2021 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500;

- Quyết định số 04/2023/QĐ-UBND ngày 31/10/2023 của UBND thành phố Lạng Sơn về việc quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Phòng Quản lý đô thị thành phố Lạng Sơn;

- Công văn số 416/UBND-KT ngày 18/04/2022 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc đồng ý chủ trương điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết các phường Chi Lăng, Đông Kinh và quy hoạch chi tiết xây dựng Khu trung tâm xã Hoàng Đồng, thành phố Lạng Sơn;

- Thông báo số 453/TB-UBND ngày 16/8/2022 của UBND tỉnh Lạng Sơn Thông báo Kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh ngày 10/8/2022 xem xét báo cáo của Sở Tài Nguyên và Môi trường về đề nghị của Công ty CP Sản xuất thiết bị điện Lạng Sơn;

- Văn bản số 1971/SXD-QHKT&PTĐT ngày 20/10/2022 của Sở Xây dựng về việc đề nghị cập nhật vị trí Xưởng sản xuất thiết bị điện, cấu kiện xây dựng bê tông đúc sẵn của Công ty cổ phần Sản xuất thiết bị điện Lạng Sơn vào đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500;

- Văn bản số 1542/UBND-KT ngày 22/12/2022 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc đồng ý chủ trương giao UBND thành phố Lạng Sơn tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt hồ sơ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết phường Chi Lăng;

- Văn bản số 2252/SXD-QHKT&PTĐT ngày 29/12/2022 của Sở Xây dựng Hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt hồ sơ Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, tỷ lệ 1/500;

- Công văn 1984/UBND-QLĐT ngày 25/07/2023 của UBND thành phố về việc đồng ý nội dung và kế hoạch Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500;

- Thông báo số 1528/TB-UBND ngày 18/12/2023 của UBND thành phố Lạng Sơn thông báo kết luận của cuộc họp xem xét Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500;

- Công văn số 73/UBND-QLĐT ngày 10/01/2024 lấy ý kiến nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Chi Lăng thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500;

- Thông báo số 178/TB-UBND ngày 28/3/2024 của UBND thành phố Lạng Sơn thông báo Kết luận của cuộc họp xem xét phương án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 và đồ án Quy hoạch chi tiết rút gọn Khu tái định cư và dân cư Mai Pha, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500.

- Báo cáo số 215/BC-QLĐT ngày 24/7/2023 của Phòng Quản đô thị về nội dung và kế hoạch Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500;

- Tờ trình số 08/TTr-QLDA ngày 08/01/2024 của Ban Quản lý dự án lập điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (sau đây gọi tắt là Ban Quản lý dự án) về việc thẩm định, phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500;

- Báo cáo số 32/BC-UBND ngày 04/4/2024 của UBND phường Chi Lăng về việc Tổng hợp ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và đại diện cộng đồng dân cư đối với nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn;

- Báo cáo số 3003/BC-FADCO ngày 30/03/2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng FADCO Việt Nam về chỉnh sửa hoàn thiện điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (Theo Thông báo số 178/TB-UBND ngày 28/3/2024 của UBND Thành phố Lạng Sơn);

- Văn bản số 894/SXD-QHKT&PTĐT ngày 02/5/2024 của Sở Xây dựng Lạng Sơn về việc ý kiến nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500;

- Báo cáo số 0305/2024/BC-FADCO ngày 03/5/2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng FADCO Việt Nam Về tiếp thu, giải trình nội dung đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (Theo Văn bản số 894/SXD-QHKT&PTĐT ngày 02/5/2024 của Sở Xây dựng Lạng Sơn);

- Báo cáo số 132/BC-QLĐT ngày 13/5/2024 của Phòng Quản lý đô thị thành phố Lạng Sơn báo cáo kết quả thẩm định Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (*Trình Hội đồng thẩm định quy hoạch của thành phố*);

- Biên bản phiên họp Hội đồng thẩm định về nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 ngày 29/5/2024 tại Phòng họp trực tuyến HĐND-UBND thành phố Lạng Sơn số 02, đường Lê Lợi, phường Vĩnh Trại, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn;

- Báo cáo số 3105-1/2024/BC-FADCO ngày 31/5/2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng FADCO Việt Nam về tiếp thu, giải trình các ý kiến thẩm định của Hội đồng thẩm định vào đề án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500;

- Thông báo số 636/T-HĐTĐ ngày 11/6/2024 của Hội đồng thẩm định quy hoạch thành phố thông báo Kết luận của Hội đồng thẩm định quy hoạch thành phố Lạng Sơn về Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500; đề án Quy hoạch chi tiết rút gọn Khu tái định cư và dân cư Mai Pha, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500; Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu Khu trung tâm thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/2.000;

- Báo cáo số 264/BC-QLDA ngày 17/6/2024 của Ban quản lý dự án ĐTXD thành phố Lạng Sơn về việc áp dụng tiêu chuẩn, quy chuẩn để thiết kế số tầng dự án Xây mới trường tiểu học Chi Lăng 2;

- Văn bản số 1832/UBND-QLĐT ngày 37/6/2024 của UBND thành phố Lạng Sơn về việc thực hiện Thông báo kết luận số 636/T-HĐTĐ ngày 11/6/2024 của Hội đồng thẩm định quy hoạch thành phố Lạng Sơn;

- Báo cáo số 160/BC-TNMT ngày 01/7/2024 của Phòng Tài Nguyên và Môi trường thành phố Lạng Sơn báo cáo kết quả rà soát sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và giải trình ý kiến cử tri;

- Báo cáo số 0307/2024/BC-FADCO ngày 03/07/2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng FADCO Việt Nam về việc giải trình các nội dung trong Báo cáo số 160/BC - TNMT ngày 01/7/2024 của Phòng Tài Nguyên và Môi trường thành phố Lạng Sơn;

- Thông báo số 789/TB-UBND ngày 08/8/2024 của UBND thành phố Lạng Sơn thông báo kết luận cuộc họp xem xét Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (*ô đất HH.67, NVH.08 và ANQP.09; ô đất công cộng CC.12; ô đất CC.11, YT.BS.01 và N.V.H.09; ô đất C.Q.09 và P3; ô đất NN.02 và Ổ.HH.124*);

- Báo cáo số 0908/2024/BC-FADCO ngày 08/08/2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng FADCO Việt Nam về việc tiếp thu, giải trình các nội dung kết luận tại Thông báo số 789/TB-UBND ngày 09/08/2024 của UBND thành phố Lạng Sơn;

- Văn bản số 2517/UBND-QLĐT ngày 23/8/2024 của UBND thành phố Lạng Sơn về việc lấy ý kiến về nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500;

- Văn bản số 258/VPĐP-HCTH ngày 06/9/2024 của Văn phòng điều phối Ban chỉ đạo các chương trình mục tiêu Quốc gia tỉnh Lạng Sơn về việc gia ý kiến về hồ sơ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500;

- Báo cáo số 945/BC-UBND ngày 18/9/2024 của UBND thành phố về việc rà soát, xem xét việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khu đất số 1 Cửa Nam phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn;

- Văn bản số 2277/SXD-QHKT&PTĐT ngày 30/9/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Lạng Sơn về việc góp ý về phạm vi ranh giới điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 ảnh hưởng đến việc quản lý sử dụng Tà nhà liên cơ, phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn;

- Báo cáo số 1810/2024/BC-FADCO ngày 18/10/2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng FADCO Việt Nam V/v tiếp thu, giải trình các ý kiến tham gia, góp ý trong Văn bản số 258/VPĐP-HCTH ngày 06/9/2024 của Văn phòng điều phối Ban chỉ đạo các chương trình MTQG tỉnh Lạng Sơn và Văn bản số 2277/SXD-QHKT&PTĐT ngày 30/9/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Lạng Sơn;

- Báo cáo số 439/BC-QLĐT ngày 05/11/2024 của Phòng Quản lý đô thị thành phố về nội dung Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (Vị trí 4: ô đất DT.06 và Ô.HH.52 – Khu đất số 01 Cửa Nam, phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn);

- Văn bản số 3460/UBND-QLĐT ngày 08/11/2024 của UBND thành phố Lạng Sơn về việc Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (Vị trí 4: ô đất DT.06 và Ô.HH.52 – Khu đất số 01 Cửa Nam, phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn)

### **III. Tổ chức thực hiện:**

- Cấp phê duyệt: UBND thành phố Lạng Sơn.

- Cơ quan cho ý kiến thống nhất: Sở Xây dựng tỉnh Lạng Sơn.

- Cơ quan quan tổ chức lập, thẩm định: Phòng Quản lý đô thị thành phố.

- Đơn vị tư vấn: Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng FADCO Việt Nam.

## **Phần thứ hai**

### **NỘI DUNG TRÌNH THẨM ĐỊNH**

**1. Tên đồ án:** Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500.

**2. Vị trí địa điểm:** Cục bộ một số vị trí khu đất trên đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500

**3. Phạm vi ranh giới nghiên cứu lập điều chỉnh:**

Toàn bộ đồ án Quy hoạch Chi tiết Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2490/QĐ-UBND ngày 07/12/2018 của UBND tỉnh Lạng Sơn về Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 và các quyết định điều chỉnh cục bộ quy hoạch gồm: số 1616/QĐ-UBND ngày 22/8/2019; số 1105/QĐ-UBND ngày 04/6/2021; số 1725/QĐ-UBND ngày 28/8/2021 của UBND tỉnh Lạng Sơn.

#### **4. Quy mô lập điều chỉnh:**

Theo chủ trương của UBND thành phố Lạng Sơn tại Văn bản số 1984/UBND-QLĐT ngày 25/7/2023 về việc đồng ý nội dung và kế hoạch Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 tại đề xuất của Phòng Quản lý đô thị tại Báo cáo số 215/BC-QLĐT ngày 24/7/2023 (có 13 vị trí đề xuất điều chỉnh cục bộ quy hoạch).

Ngày 06/12/2023, Ban Quản lý dự án và đơn vị tư vấn đã báo cáo xin ý kiến UBND thành phố nội dung đồ án quy hoạch với 13 vị trí điều chỉnh cục bộ quy hoạch nêu trên. Tại Thông báo số 1528/TB-UBND ngày 18/12/2023 của UBND thành phố Lạng Sơn thông báo kết luận của cuộc họp xem xét Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500, UBND thành phố đã thống nhất giữ nguyên 3 vị trí theo Quyết định số 2490/QĐ-UBND ngày 07/12/2018 của UBND tỉnh Lạng Sơn, bao gồm: vị trí 3, vị trí 7 và vị trí 11. Sau khi tiếp thu các nội dung góp ý, Ban Quản lý dự án và đơn vị tư vấn tiếp tục báo cáo xin ý kiến UBND thành phố vào ngày 21/03/2024 và báo cáo xin ý kiến của Hội đồng thẩm định quy hoạch thành phố vào ngày 29/5/2024 với 10 vị trí điều chỉnh quy hoạch còn lại.

Ngày 15/07/2024, Ban Quản lý dự án và đơn vị tư vấn tiếp tục báo cáo xin ý kiến UBND thành phố và các đơn vị liên quan về nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch tại “ô đất HH.67, NVH.08 và ANQP.09; ô đất công cộng CC.12; ô đất CC.11, YT.BS.01 và N.V.H.09; ô đất C.Q.09 và P3; ô đất N.N.02 và Ô.HH.124”. Tại Thông báo kết luận cuộc họp số 789/TB-UBND ngày 08/8/2024, UBND thành phố Lạng Sơn đã kết luận chưa xem xét điều chỉnh đất nông nghiệp (ô đất N.N.02) thành đất ở theo đề nghị của bà Đoàn Thị Biên trong hồ sơ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 lần này.

Theo kiến nghị của Phòng Quản lý đô thị tại Báo cáo 439/BC-QLĐT ngày 05/11/2024, ngày 08/11/2024 UBND thành phố Lạng Sơn đã có Văn bản số 3460/UBND-QLĐT về việc Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (Vị trí 4: ô đất DT.06 và Ô.HH.52 – Khu đất số 01 Cửa Nam, phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn) đồng ý chưa xem xét điều chỉnh quy hoạch vị trí 4 (ô đất DT.06 và Ô.HH.52) trong hồ sơ Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 đợt này.

Như vậy, đến thời điểm hiện tại nội dung Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 trình thẩm định, phê duyệt bao gồm 08 vị trí (gồm 07 vị trí điều chỉnh cục bộ quy hoạch sử dụng đất, không gian kiến trúc cảnh quan và 01 vị trí chỉ điều chỉnh cục bộ không gian kiến trúc cảnh quan). Tổng quy mô diện tích lập điều chỉnh quy hoạch khoảng **74.164 m<sup>2</sup>**.

#### **5. Lý do, mục tiêu điều chỉnh cục bộ quy hoạch:**

##### **5.1. Lý do điều chỉnh cục bộ quy hoạch:**

Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1337/QĐ-UBND ngày 06/7/2021

và được điều chỉnh tại Quyết định số 457/QĐ-UBND ngày 22/3/2023 của UBND tỉnh. Qua rà soát, đối chiếu giữa đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 2490/QĐ-UBND ngày 07/12/2018 cho thấy có một số vị trí chưa đảm bảo sự thống nhất với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của thành phố, một số vị trí dự án đã được quyết định chủ trương đầu tư, cấp giấy phép xây dựng nhưng chưa phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng phường được duyệt. Để đảm bảo sự thống nhất về chức năng sử dụng đất và thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 416/UBND-KT ngày 18/04/2022 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc đồng ý chủ trương điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết các phường Chi Lăng, Đông Kinh và quy hoạch chi tiết xây dựng Khu trung tâm xã Hoàng Đồng, thành phố Lạng Sơn; Thông báo số 453/TB-UBND ngày 16/8/2022 của UBND tỉnh Lạng Sơn Thông báo Kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh ngày 10/8/2022 xem xét báo cáo của Sở Tài Nguyên và Môi trường về đề nghị của Công ty CP Sản xuất thiết bị điện Lạng Sơn; Văn bản số 1542/UBND-KT ngày 22/12/2022 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc đồng ý chủ trương giao UBND thành phố Lạng Sơn tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt hồ sơ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 là cần thiết.

### **5.2. Mục tiêu điều chỉnh cục bộ quy hoạch:**

Điều chỉnh chức năng sử dụng đất, chỉ tiêu sử dụng đất một số lô đất phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, nhu cầu thực tế và hiện trạng quản lý sử dụng đất trong khu vực. Nhằm phát huy hiệu quả sử dụng đất, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, nhu cầu của người dân, góp phần cải tạo môi trường, chỉnh trang không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị trên địa bàn phường. Làm cơ sở để quản lý và sử dụng đất đai hợp lý, quản lý quy hoạch, lập dự án đầu tư xây dựng và cấp giấy phép xây dựng theo quy định. Đồng thời bảo đảm tính thống nhất giữa quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng.

### **6. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:**

#### **6.1. Đối với vị trí 1 (Ô đất C.C.12):**

a) Phạm vi ranh giới: Phía Đông Bắc giáp đường quy hoạch rộng 17m; Phía Tây, Nam, Đông: giáp đường Văn Vĩ hiện trạng.

b) Diện tích điều chỉnh quy hoạch: khoảng 8.536,0 m<sup>2</sup>.

c) Nội dung điều chỉnh:

- Về quy hoạch sử dụng đất: Cập nhật theo Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 phê duyệt tại Quyết định số 457/QĐ-QĐ-UBND ngày 22/3/2023 của UBND tỉnh. Điều chỉnh chức năng sử dụng đất của toàn bộ diện tích 8.536m<sup>2</sup> lô đất công cộng (ký hiệu C.C.12) thành đất Giáo dục (ký hiệu GD.01) (dự kiến là Trường Tiểu học Chi Lăng 2). Lô đất giáo dục (ký hiệu GD.01) sau điều chỉnh giữ nguyên diện tích là 8.536m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng 40%, tầng cao tối đa 4 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 1,6 lần;

- Về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: Tổ chức lại không gian kiến trúc cảnh quan phù hợp với chức năng của công trình giáo dục. Bố trí các khối công trình nhà học, sân vườn và các chức năng hài hòa trên tổng thể ô đất.



- Về quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật: tuân thủ theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2490/QĐ-UBND ngày 07/12/2018.

**6.2. Đối với vị trí 2 (Ô đất C.C.11 và N.V.H.09):**

a) Phạm vi ranh giới: Phía Bắc và Tây giáp khu dân cư hiện trạng; Phía Đông giáp đường Phai Luông 8; Phía Nam giáp trường mầm non Tuổi Thần Tiên.

b) Diện tích điều chỉnh quy hoạch: khoảng 2.044,0 m<sup>2</sup>.

c) Nội dung điều chỉnh:

- Về quy hoạch sử dụng đất:

+ Điều chỉnh một phần diện tích khoảng 538m<sup>2</sup> đất công trình công cộng (ký hiệu C.C.11) thành đất y tế (ký hiệu YT.BS.01) để xây trạm y tế phường Chi Lăng. Lô đất công trình công cộng (ký hiệu C.C.11) sau điều chỉnh có diện tích 1.105m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng 60%, tầng cao 2 tầng, hệ số sử dụng đất 1,2 lần; lô đất y tế (ký hiệu YT.BS.01) sau điều chỉnh có diện tích 538m<sup>2</sup>, tầng cao 2 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 2,0 lần.

+ Cập nhật ranh giới lô đất cơ sở văn hóa (ký hiệu N.V.H.09) có diện tích 390m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 363565 do Sở Tài nguyên và Môi trường Lạng Sơn cấp cho UBND phường Chi Lăng ngày 31/5/2019; điều chỉnh phần diện tích còn lại khoảng 11m<sup>2</sup> đất cơ sở văn hóa (ký hiệu N.V.H.09) thành đất giao thông cho phù hợp với hiện trạng quản lý thực tế công trình đã đầu tư xây dựng.

- Về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: Cập nhật mặt bằng Nhà văn hóa khối Đại Thắng đã xây dựng. Tổ chức lại không gian công trình y tế và công trình công cộng hài hòa với khuôn viên ô đất và tiếp cận thuận tiện với các tuyến đường giao thông xung quanh.

- Về quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật: tuân thủ theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 đã phê duyệt tại Quyết định số 2490/QĐ-UBND ngày 07/12/2018 của UBND tỉnh.

**6.3. Đối với vị trí 3 (Ô đất Ồ.HH.67, N.V.H-08, ANQP.09):**

a) Phạm vi ranh giới: Phía Bắc giáp đường Chùa Tiên; Phía Đông giáp di tích Chùa Tiên; Phía Nam giáp đường Văn Vi; Phía Tây giáp đường Phai Luông.

b) Diện tích điều chỉnh quy hoạch: Khoảng 7.343,0m<sup>2</sup>.

c) Nội dung điều chỉnh:

- Về quy hoạch sử dụng đất:

+ Điều chỉnh một phần diện tích khoảng 305m<sup>2</sup> lô đất ở hỗn hợp cải tạo (ký hiệu Ồ.HH.67) thành đất cơ sở văn hóa (ký hiệu N.V.H.08). Lô đất đất ở hỗn hợp cải tạo (ký hiệu Ồ.HH.67) sau điều chỉnh có diện tích 3.969m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa 100%, tầng cao tối đa 7 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 7 lần;

+ Cập nhật ranh giới lô đất cơ sở văn hóa (ký hiệu N.V.H.08) theo Bản đồ trích đo địa chính số 41-2021 dự án Nhà văn hóa khối Hoàng Hoa Thám do Sở Tài nguyên và Môi trường Lạng Sơn duyệt ngày 06/11/2021; Lô đất cơ sở văn hóa (ký hiệu N.V.H.08) sau điều chỉnh có diện tích 718m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng 60%, tầng cao 2 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 1,2 lần.

+ Điều chỉnh một phần diện tích khoảng 100m<sup>2</sup> đất cơ sở văn hóa (ký hiệu N.V.H.08) thành đất an ninh quốc phòng (ký hiệu ANQP.09). Lô đất an ninh quốc

phòng (ký hiệu ANQP.09) sau điều chỉnh có diện tích 2.656m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng 30%, tầng cao 3 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 0,9 lần.

- Về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: Cập nhật mặt bằng Nhà văn hóa khối Hoàng Hoa Thám đã xây dựng. Các ô đất khác: giữ nguyên giải pháp tổ chức không gian của đồ án đã phê duyệt.

- Về quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật: tuân thủ theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 đã phê duyệt tại Quyết định số 2490/QĐ-UBND ngày 07/12/2018 của UBND tỉnh.

#### **6.4. Vị trí 4 (Ô đất DT.01):**

a) Phạm vi ranh giới: Phía Bắc và Đông giáp sông Kỳ Cùng; Phía Nam giáp công viên cây xanh; Phía Tây giáp đường Hùng Vương.

b) Diện tích điều chỉnh quy hoạch: khoảng 4.660,0m<sup>2</sup>.

c) Nội dung điều chỉnh:

- Về quy hoạch sử dụng đất: Giữ nguyên chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất đã phê duyệt trước đây (mật độ xây dựng 50%, tầng cao 2 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 1,0 lần).

- Về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: Cập nhật Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu vực Trụ sở Ban Nghị sự Giáo hội Phật Giáo Việt Nam tỉnh Lạng Sơn theo Giấy phép xây dựng số 347/GPXD ngày 12/9/2022 do UBND thành phố Lạng Sơn cấp và hiện trạng, cụ thể:

+ Trước điều chỉnh: gồm 1 công trình đặt tại trung tâm khu đất;

+ Sau điều chỉnh: gồm 5 công trình: Hội trường (tại trung tâm khu đất); Lầu (gồm 2 công trình tại phía Tây Bắc và phía Tây Nam khu đất); Văn phòng làm việc và các hạng mục phụ trợ (gồm 2 công trình tại phía Bắc và phía Nam khu đất).

- Về quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật: tuân thủ theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 đã phê duyệt tại Quyết định số 2490/QĐ-UBND ngày 07/12/2018 của UBND tỉnh.

#### **6.5. Vị trí 5 (Ô đất Ở.HH.16; Ở.HH.17; Ở.HH.18, CQ-ĐC-01 và Y.T.01):**

a) Phạm vi ranh giới: Phía Bắc giáp sông Kỳ Cùng; Phía Đông giáp đường Trần Nhật Duật; Phía Nam giáp đường Trần Hưng Đạo và trụ sở Phòng Cảnh sát giao thông; Phía Tây giáp đất ở hiện trạng.

b) Diện tích điều chỉnh quy hoạch: khoảng 13.843,0m<sup>2</sup>.

c) Nội dung điều chỉnh:

- Về quy hoạch sử dụng đất:

+ Điều chỉnh một phần diện tích đất ở hỗn hợp cải tạo (ký hiệu Ở.HH.16; Ở.HH.17) thành đất văn hóa (ký hiệu N.V.H.01A) để xây Nhà văn hóa khối Cửa Bắc mới và một phần thành đất đường giao thông để mở rộng ngõ vào nhà văn hoá. Các lô đất ở (ký hiệu Ở.HH.16; Ở.HH.17) các chỉ tiêu về mật độ, tầng cao, hệ số sử dụng đất của các lô đất ở được giữ nguyên theo quy hoạch đã được phê duyệt. Lô đất nhà văn hoá (ký hiệu N.V.H.01A) sau điều chỉnh có diện tích 1.290m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng 60%, tầng cao 2 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 1,2 lần.

+ Cập nhật theo Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 phê duyệt tại Quyết định số 457/QĐ-UBND ngày 22/3/2023 của UBND tỉnh: Điều chỉnh chức năng ô đất cơ sở y tế (ký hiệu Y.T.01) thành đất thương mại (ký hiệu T.MAI.01); Lô đất

thương mại (ký hiệu T.MAI.01) sau điều chỉnh cục bộ có diện tích 918m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao tối đa 10 tầng để phát huy hiệu quả sử dụng đất, hệ số sử dụng đất tối đa 6,0 lần.

- Về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: Ô đất T.MAI.01: Hướng tiếp cận chính từ đường Trần Hưng Đạo, bố trí 2 khối công trình ở trung tâm khu đất, bao quanh là sân vườn nội bộ; Ô đất N.V.H.01A: Hướng tiếp cận chính từ ngõ 86 đường Trần Nhật Duật, bố trí 1 khối công trình ở trung tâm khu đất, bao quanh là sân vườn nội bộ; Các ô đất khác giữ nguyên giải pháp tổ chức không gian của đồ án đã phê duyệt.

- Về quy hoạch giao thông: Mở rộng đoạn đường cuối ngõ 86 đường Trần Nhật Duật từ 4m thành 6,5m để tăng tiếp cận thuận tiện vào ô đất N.V.H.01A (Nhà văn hóa khối Cửa Bắc mới). Tổng chiều dài đoạn đường mở rộng khoảng 16m.

- Về quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác: tuân thủ theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 đã phê duyệt tại Quyết định số 2490/QĐ-UBND ngày 07/12/2018 của UBND tỉnh.

#### **6.6. Vị trí 6 (Ô đất CQ.09 và P3):**

a) Phạm vi ranh giới: Phía Bắc giáp đường Trần Hưng Đạo; Phía Đông giáp khu đất công cộng; Phía Nam giáp đường Hoàng Văn Thụ; Phía Tây giáp trụ sở Công an xuất nhập cảnh.

b) Diện tích điều chỉnh quy hoạch: khoảng 4.274,0m<sup>2</sup>.

c) Nội dung điều chỉnh:

- Về quy hoạch sử dụng đất: Cập nhật theo Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 phê duyệt tại Quyết định số 457/QĐ-QĐ-UBND ngày 22/3/2023 của UBND tỉnh: Điều chỉnh một phần diện tích khoảng 242m<sup>2</sup> đất bãi đỗ xe (ký hiệu P3) thành đất cơ quan (ký hiệu C.Q.09). Lô đất cơ quan (ký hiệu C.Q.09) sau điều chỉnh có diện tích 1.105m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng 50%, tầng cao 5 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 5,0 lần. Diện tích bãi đỗ xe (ký hiệu P3) sau điều chỉnh là 3.169m<sup>2</sup>.

- Về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: Tổ chức không gian trụ sở UBND phường Chi Lăng với 1 khối công trình ở trung tâm ô đất, bao quanh là sân đường, vườn hoa nội bộ.

- Về quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật: tuân thủ theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2490/QĐ-UBND ngày 07/12/2018.

#### **6.7. Vị trí 7 (Ô đất N.V.H.03):**

a) Phạm vi ranh giới: Phía Bắc giáp đường Trần Hưng Đạo; Phía Đông, phía Nam và phía Tây giáp đất ở hiện trạng.

b) Diện tích điều chỉnh quy hoạch: Khoảng 46,0m<sup>2</sup>.

c) Nội dung điều chỉnh:

- Về quy hoạch sử dụng đất: Cập nhật theo Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 phê duyệt tại Quyết định số 457/QĐ-UBND ngày 22/3/2023 của UBND tỉnh: Điều chỉnh toàn bộ lô đất công trình công cộng nhà văn hoá (ký hiệu N.V.H.03) thành đất ở hỗn hợp cải tạo (ký hiệu Ồ.HH.26A). Lô đất ở hỗn hợp cải tạo (ký hiệu Ồ.HH.26A) sau điều chỉnh có diện tích 46m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng 100%, tầng cao tối đa 7 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 7 lần.

- Về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: điều chỉnh tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan theo đất ở cho đảm bảo tính thống nhất và đồng bộ với quy hoạch sử dụng đất.

- Về quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật: tuân thủ theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2490/QĐ-UBND ngày 07/12/2018.

**6.8. Vị trí 8 (Ổ đất Ở.HH.125; Ở.HH.126; D.N.13; D.N.13A, L.N.01 và L.N.02):**

a) Phạm vi ranh giới: Phía Bắc và Đông giáp đất ở hiện trạng và đất lâm nghiệp; Phía Nam giáp xã Quảng Lạc; Phía Tây giáp đường tỉnh ĐT.234 và đất nông nghiệp.

b) Diện tích điều chỉnh quy hoạch: khoảng 33.418,0 m<sup>2</sup>.

c) Nội dung điều chỉnh:

- Về quy hoạch sử dụng đất: Cập nhật theo khoản 1 Điều 1 Quyết định số 211/QĐ-UBND ngày 15/02/2023 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc điều chỉnh Quyết định số 1833/QĐ/UBND ngày 08/10/2007 của UBND tỉnh Lạng Sơn về phê duyệt Quy hoạch 3 loại rừng tỉnh Lạng Sơn và cập nhật theo Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 phê duyệt tại Quyết định số 457/QĐ-QĐ-UBND ngày 22/3/2023 của UBND tỉnh:

+ Điều chỉnh một phần diện tích các lô đất ở hỗn hợp cải tạo (ký hiệu Ở.HH.125 và Ở.HH.126) thành đất Thương mại (ký hiệu T.MAI.02);

+ Điều chỉnh một phần diện tích lô đất cơ sở sản xuất kinh doanh, doanh nghiệp (ký hiệu D.N.13 và D.N.13A) thành đất Thương mại (ký hiệu T.MAI.02);

+ Điều chỉnh toàn bộ lô đất lâm nghiệp (ký hiệu L.N.01) và một phần diện tích lô đất lâm nghiệp (ký hiệu L.N.02) thành đất Thương mại (ký hiệu T.MAI.02); diện tích còn lại của lô đất lâm nghiệp (ký hiệu L.N.02) điều chỉnh thành đất cơ sở sản xuất kinh doanh, doanh nghiệp (ký hiệu D.N.13);

+ Điều chỉnh một phần đường giao thông đô thị thành đất Thương mại (ký hiệu T.MAI.02) do đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức.

\* Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc sau điều chỉnh cục bộ:

- Lô đất thương mại (ký hiệu T.MAI.02) sau điều chỉnh cục bộ có diện tích 6.443m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng 40%, tầng cao 3 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 1,2 lần;

- Lô đất cơ sở sản xuất kinh doanh (ký hiệu D.N.13) có diện tích 15.625m<sup>2</sup> mật độ xây dựng 30%, tầng cao 3 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 0,9 lần;

- Lô đất ở hỗn hợp cải tạo (ký hiệu Ở.HH.125) có diện tích 7.572m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa 100%, tầng cao tối đa 7 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 7,0 lần;

- Lô đất ở hỗn hợp cải tạo (ký hiệu Ở.HH.126) có diện tích 3.037m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa 100%, tầng cao tối đa 7 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 7,0 lần;

- Về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: Điều chỉnh không gian kiến trúc cảnh quan phù hợp với các điều chỉnh về quy hoạch sử dụng đất (cập nhật các công trình theo hiện trạng đã đầu tư xây dựng theo chỉ đạo tại Thông báo số 178/TB-UBND ngày 28/3/2024 của UBND thành phố Lạng Sơn thông báo Kết luận của cuộc họp xem xét phương án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 và đồ án

Quy hoạch chi tiết rút gọn Khu tái định cư và dân cư Mai Pha, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500).

- Về quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật: tuân thủ theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2490/QĐ-UBND ngày 07/12/2018.

(Bảng so sánh các chỉ tiêu quy hoạch trước và sau điều chỉnh cục bộ tại Phụ lục 01 kèm theo; Bảng cân bằng sử dụng đất trên toàn phường tại Phụ lục 02 kèm theo).

### **7. Sự liên tục, đồng bộ của đồ án quy hoạch, hiệu quả kinh tế - xã hội, tác động của việc điều chỉnh cục bộ:**

- Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 được thực hiện để đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị trong bối cảnh hiện tại và tương lai. Các nội dung điều chỉnh phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 475/QĐ-QĐ-UBND ngày 22/3/2023 và nhu cầu phát triển thực tế, do đó, đồ án đảm bảo tính đồng bộ, mang lại hiệu quả kinh tế - xã hội lớn cho địa phương.

- Đồ án điều chỉnh cục bộ với nhiều nội dung điều chỉnh nhằm cung cấp thêm hạ tầng xã hội cho phường (trường học, nhà văn hóa, y tế, mở rộng trụ sở phường,...) sẽ mang lại tác động tích cực đến sự phát triển của phường Chi Lăng nói riêng và thành phố Lạng Sơn nói chung.

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

a) Dự toán chi phí lập quy hoạch: 308.434.000 đồng, trong đó:

- Chi phí tư vấn lập hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch: 236.224.000 đồng.
- Chi phí lập hồ sơ theo hệ thống thông tin địa lý (GIS): 23.622.000 đồng.
- Thẩm định hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch: 14.374.000 đồng.
- Chi phí quản lý nghiệp vụ quy hoạch: 22.652.000 đồng.
- Chi phí tổ chức lấy ý kiến cơ quan, tổ chức và dân cư: 5.000.000 đồng.
- Chi phí công bố hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch: 6.562.000 đồng.

b) Nguồn vốn đầu tư: Ngân sách thành phố.

## **Phần thứ ba**

### **KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH**

#### **1. Sự tuân thủ quy định của pháp luật về quy hoạch:**

- Các căn cứ pháp lý để thực hiện lập đồ án quy hoạch (Luật, Nghị định, Thông tư, Quyết định, ...) đã được Chủ đầu tư và đơn vị tư vấn áp dụng cơ bản đảm bảo đúng, đủ để làm cơ sở để lập điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500.

- Nội dung hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch tuân thủ Điều 37, Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng về quy định hồ sơ Nhiệm vụ và Đồ án Quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn.

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc bảo đảm 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;

## **2. Chủ trương lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch:**

- Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch phù hợp với chủ trương và chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 416/UBND-KT ngày 18/04/2022 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc đồng ý chủ trương điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết các phường Chi Lăng, Đông Kinh và quy hoạch chi tiết xây dựng Khu trung tâm xã Hoàng Đồng, thành phố Lạng Sơn; Thông báo số 453/TB-UBND ngày 16/8/2022 của UBND tỉnh Lạng Sơn Thông báo Kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh ngày 10/8/2022 xem xét báo cáo của Sở Tài Nguyên và Môi trường về đề nghị của Công ty CP Sản xuất thiết bị điện Lạng Sơn và Văn bản số 1542/UBND-KT ngày 22/12/2022 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc đồng ý chủ trương giao UBND thành phố Lạng Sơn tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt hồ sơ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết phường Chi Lăng.

## **3. Sự phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của thành phố:**

Các vị trí điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 cơ bản phù hợp với Quyết định số 457/QĐ-UBND ngày 04/3/2023 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc 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.

## **4. Quá trình tổ chức triển khai rà soát quy hoạch:**

Sau khi rà soát, đối chiếu giữa quy hoạch xây dựng với quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất thành phố đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và các quy định có liên quan; các dự án đã có quyết định chủ trương đầu tư và để bảo đảm hạn chế tối đa việc điều chỉnh quy hoạch nhiều lần, ngày 24/7/2023, Phòng Quản lý đô thị đã có Báo cáo số 215/BC-QLĐT về nội dung và kế hoạch Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500. Ngày 25/7/2023, UBND thành phố đã có Văn bản số 1984/UBND-QLĐT về việc đồng ý nội dung và kế hoạch Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500.

## **5. Ý kiến các tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư:**

- Ngày 06/12/2023, Đồng chí Đặng Quốc Minh - Phó Chủ tịch UBND thành phố đã chủ trì cuộc họp xem xét Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 và đã ban hành Thông báo số 1528/TB-UBND ngày 18/12/2023 của UBND thành phố Lạng Sơn thông báo kết luận của cuộc họp xem xét Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500.

- Ngày 03/01/2024, UBND thành phố đã ban hành Kế hoạch số 01/KH-UBND về Tổ chức Hội nghị lấy ý kiến các tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư về nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500. Ngày 05/01/2024, Hội nghị lấy ý kiến các tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư về nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 đã được tổ chức tại Nhà văn hóa khối Đại Thắng, phường Phai Luông, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn. Sau Hội nghị Phòng Quản lý đô thị đã chủ trì, phối hợp với UBND phường Chi Lăng, đơn vị tư vấn lập điều chỉnh cục bộ

quy hoạch thực hiện niêm yết công khai hồ sơ quy hoạch tại Nhà văn hoá để tiếp tục lấy ý kiến các tổ chức cá nhân và Cộng đồng dân cư theo quy định (30 ngày).

- Ngày 10/01/2024, UBND thành phố đã ban hành Văn bản số 73/UBND-QLĐT về việc lấy ý kiến nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500. Đến thời điểm hiện tại Phòng Quản lý đô thị nhận được 8/12 ý kiến góp ý gồm (Phòng Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 29/TNMT ngày 11/01/2024; Phòng Giáo dục và Đào tạo tại Văn bản số 46/PGDĐT-CSVC ngày 11/01/2024; Phòng Tài chính – Kế hoạch Văn bản số 11/TCKH ngày 17/01/2024; Phòng Tư pháp tại Văn bản số 16/TP ngày 19/01/2024; Công ty CP Cấp thoát nước Lạng Sơn tại Văn bản số 38/CV-CTN ngày 22/01/2024; Phòng Văn hóa và Thông tin tại Văn bản số 31/VHTT ngày 23/01/2024; Phòng Kinh tế tại Văn bản số 12/KT ngày 24/01/2024; số 15/CV-HKL ngày 01/03/2024 và số 20/CV-HKL ngày 25/03/2024 của Hạt Kiểm lâm; Văn bản số 342/ĐAQH-PC07 ngày 25/3/2024 của Phòng Cảnh sát phòng PCCC & CNCH- Công an tỉnh Lạng Sơn); Các đơn vị chưa có ý kiến gồm (Công an thành phố; Ban chỉ huy quân sự thành phố).

- Ngày 13/3/2024, Phòng Quản lý đô thị đã có Công văn số 98/QLĐT về việc Báo cáo tổng hợp kết quả phiếu lấy ý kiến các tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư, về nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500. Ngày 04/04/2024, UBND phường Chi Lăng có Báo cáo số 32/BC-UBND về Tổng hợp ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và đại diện cộng đồng dân cư đối với nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 theo đó kết quả cụ thể như sau:

- + Số phiếu phát ra: 38 phiếu;
- + Số phiếu thu về: 20 phiếu;
- + Số phiếu đồng ý: 20 phiếu, đạt: 100%;
- + Số phiếu không đồng ý 0 phiếu.

- Ngày 21/3/2024, UBND thành phố tiếp tục họp xem xét nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch và ban hành Thông báo số 178/TB-UBND ngày 28/3/2024 của UBND thành phố Lạng Sơn thông báo Kết luận của cuộc họp xem xét phương án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 và đề án Quy hoạch chi tiết rút gọn Khu tái định cư và dân cư Mai Pha, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500;

Các ý kiến góp ý đã được đơn vị tư vấn (Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng FADCO Việt Nam) tiếp thu, giải trình, chỉnh sửa hoàn thiện tại Báo cáo số 3003/BC-FADCO ngày 30/03/2024 về chỉnh sửa hoàn thiện điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500.

- Ngày 23/8/2024, UBND thành phố đã có Văn bản số 2517/UBND-QLĐT về việc lấy ý kiến về nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500. Ngày 06/9/2024 Văn phòng điều phối Ban chỉ đạo các chương trình mục tiêu Quốc gia tỉnh Lạng Sơn đã có Văn bản số 258/VPĐP-HCTH về việc tham gia ý kiến về hồ

sơ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500.

- Ngày 18/10/2024, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng FADCO Việt Nam đã có Báo cáo số 1810/2024/BC-FADCO ngày 18/10/2024 V/v tiếp thu, giải trình các ý kiến tham gia, góp ý trong Văn bản số 258/VPĐP-HCTH ngày 06/9/2024 của Văn phòng điều phối Ban chỉ đạo các chương trình MTQG tỉnh Lạng Sơn và Văn bản số 2277/SXD-QHKT&PTĐT ngày 30/9/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Lạng Sơn.

- Ngày 05/11/2024, Phòng Quản lý đô thị có Báo cáo số 439/BC-QLĐT về nội dung Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (Vị trí 4: ô đất DT.06 và Ô.HH.52 – Khu đất số 01 Cửa Nam, phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn). Ngày 08/11/2024 UBND thành phố đã ban hành Văn bản số 3460/UBND-QLĐT về việc Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (Vị trí 4: ô đất DT.06 và Ô.HH.52 – Khu đất số 01 Cửa Nam, phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn).

#### **6. Ý kiến thống nhất Sở Xây dựng:**

- Ngày 22/4/2024, UBND thành phố đã có Công văn số 1052/UBND-QLĐT về việc lấy ý kiến thống nhất nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (không có hồ sơ file cứng kèm theo. Ngày 02/5/2024, Sở Xây dựng đã có Văn bản số 894/SXD-QHKT&PTĐT về việc ý kiến nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500.

- Ngày 03/5/2024, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng FADCO Việt Nam đã có Báo cáo số 0305/2024/BC-FADCO Về tiếp thu, giải trình nội dung đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (*Theo Văn bản số 894/SXD-QHKT&PTĐT ngày 02/5/2024 của Sở Xây dựng Lạng Sơn*).

- Ngày 23/8/2024, UBND thành phố đã có Văn bản số 2517/UBND-QLĐT về việc lấy ý kiến về nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500. Ngày 06/9/2024 Văn phòng điều phối Ban chỉ đạo các chương trình mục tiêu Quốc gia tỉnh Lạng Sơn đã có Văn bản số 258/VPĐP-HCTH về việc tham gia ý kiến về hồ sơ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500. Ngày 30/9/2024 Sở Xây dựng tỉnh Lạng Sơn đã có Văn bản số 2277/SXD-QHKT&PTĐT về việc góp ý về phạm vi ranh giới điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 ảnh hưởng đến việc quản lý sử dụng Tòa nhà liên cơ, phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn.

- Ngày 18/10/2024, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng FADCO Việt Nam đã có Báo cáo số 1810/2024/BC-FADCO ngày 18/10/2024 V/v tiếp thu, giải trình các ý kiến tham gia, góp ý trong Văn bản số 258/VPĐP-HCTH ngày 06/9/2024 của Văn phòng điều phối Ban chỉ đạo các chương trình MTQG tỉnh Lạng Sơn và Văn bản số 2277/SXD-QHKT&PTĐT ngày 30/9/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Lạng Sơn.



## **7. Ý kiến Hội đồng thẩm định quy hoạch:**

- Ngày 13/5/2024, Phòng Quản lý đô thị đã có Báo cáo số 132/BC-QLĐT về Kết quả thẩm định Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (*Trình Hội đồng thẩm định quy hoạch của thành phố*);

- Ngày 11/6/2024, Hội đồng thẩm định quy hoạch thành phố đã có Thông báo số 636/T-HĐTĐ thông báo Kết luận của Hội đồng thẩm định quy hoạch thành phố Lạng Sơn về Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500; đồ án Quy hoạch chi tiết rút gọn Khu tái định cư và dân cư Mai Pha, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500; Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu Khu trung tâm thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/2.000; (kèm Biên bản phiên họp Hội đồng thẩm định về nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500, ngày 29/5/2024 tại Phòng họp trực tuyến HĐND-UBND thành phố Lạng Sơn số 02, đường Lê Lợi, phường Vĩnh Trại, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn);

- Ngày 31/5/2024, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng FADCO Việt Nam đã có Báo cáo số 3105-1/2024/BC-FADCO về việc tiếp thu, giải trình các ý kiến thẩm định của Hội đồng thẩm định vào đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500;

- Ngày 17/6/2024, Ban quản lý dự án ĐTXD thành phố Lạng Sơn đã có Báo cáo số 264/BC-QLDA ngày 17/6/2024 về việc áp dụng tiêu chuẩn, quy chuẩn để thiết kế số tầng dự án Xây mới trường tiểu học Chi Lăng 2;

- Ngày 27/6/2024, UBND thành phố Lạng Sơn đã có Văn bản số 1832/UBND-QLĐT về việc thực hiện Thông báo kết luận số 636/T-HĐTĐ ngày 11/6/2024 của Hội đồng thẩm định quy hoạch thành phố Lạng Sơn;

- Ngày 01/7/2024, Phòng Tài Nguyên và Môi trường thành phố Lạng Sơn đã có Báo cáo số 160/BC-TNMT báo cáo kết quả rà soát sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và giải trình ý kiến cử tri;

- Ngày 03/07/2024, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng FADCO Việt Nam đã có Báo cáo số 0307/2024/BC-FADCO về việc giải trình các nội dung trong Báo cáo số 160/BC-TNMT ngày 01/7/2024 của Phòng Tài Nguyên và Môi trường thành phố Lạng Sơn;

- Ngày 08/8/2024, UBND thành phố Lạng Sơn đã có Thông báo số 789/TB-UBND thông báo kết luận cuộc họp xem xét Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (*ô đất HH.67, NVH.08 và ANQP.09; ô đất công cộng CC.12; ô đất CC.11, YT.BS.01 và N.V.H.09; ô đất C.Q.09 và P3; ô đất NN.02 và Ở.HH.124*);

- Ngày 09/08/2024, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng FADCO Việt Nam đã có Báo cáo số 0908/2024/BC-FADCO về việc tiếp thu, giải trình các nội dung kết luận tại Thông báo số 789/TB-UBND ngày 09/08/2024 của UBND thành phố Lạng Sơn.

## **8. Dự toán chi phí lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch:**

- Dự toán chi phí lập Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 xác định theo Phụ lục VI Thông tư số

11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng; tiền lương chuyên gia tư vấn xác định trên cơ sở đơn giá ngày công theo tại Bảng 6.3 của Thông tư; Chi phí lập hồ bản đồ GIS theo hồ sơ theo hệ thống thông tin địa lý (GIS) tính bằng 10% theo Công văn số 668/SXD-QHKT&PTĐT ngày 26/4/2022 của Sở Xây dựng hướng dẫn vận hành và cập nhật cơ sở dữ liệu quy hoạch dùng chung tỉnh Lạng Sơn.

- Chi phí thẩm định điều chỉnh cục bộ áp dụng đúng Điều 4 Thông tư 35/2023/TT-BTC ngày 31/5/2023 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định các đồ án quy hoạch;

- Chi phí quản lý nghiệp vụ, lấy ý kiến, công bố công khai Khoản 1, Khoản 4, Điều 7 Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.

Dự toán đã được lập tại Tờ trình số 186/TTr-QLDA ngày 09/08/2023 của Ban Quản lý dự án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 về việc thẩm định dự toán chi phí Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500; thẩm định tại Báo cáo số 244/BC-QLĐT ngày 23/8/2023 và UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2337/QĐ-UBND ngày 26/9/2023 của UBND thành phố Lạng Sơn về việc phê duyệt dự toán chi phí lập Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500.

### **9. Hồ sơ năng lực đơn vị tư vấn:**

Đơn vị tư vấn lập quy hoạch Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng FADCO Việt Nam có đủ năng lực, chứng chỉ hành nghề và các điều kiện theo quy định tại Điều 150, Luật Xây dựng năm 2014; Các cá nhân đứng chủ nhiệm, chủ trì, thiết kế có đủ năng lực, chứng chỉ hành nghề theo quy định tại Điều 69 và Điều 92 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng cụ thể:

- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng FADCO Việt Nam được cấp Chứng chỉ năng lực hoạt động số HAN-00018756 do Sở Xây dựng Hà Nội cấp ngày 12/12/2018 ban hành kèm theo Quyết định số 1069/QĐ-SXD ngày 10/12/2018 của Giám đốc Sở Xây dựng Hà Nội và có giá trị đến ngày 10/12/2028. Phạm vi hoạt động xây dựng: Lập quy hoạch hạng II.

- Ông Lê Xuân Hùng - Chủ nhiệm đồ án, Chủ trì thiết kế quy hoạch, có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HAN-00099824 do Sở Xây dựng Hà Nội cấp ngày 23/7/2020 và thời hạn đến 23/7/2025. Lĩnh vực hành nghề: Thiết kế quy hoạch xây dựng hạng III.

- Ông Bùi Ngọc Sơn – Chủ trì thiết kế quy hoạch giao thông, có chứng chỉ hành nghề hoạt động số HAN-00127146 do Sở Xây dựng Hà Nội cấp ngày 11/01/2022 và thời hạn đến 11/01/2027. Lĩnh vực hành nghề: Thiết kế quy hoạch xây dựng (đường giao thông, cấp thoát nước) hạng II.

### **10. Kết luận, kiến nghị:**

Hồ sơ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 được lập cơ bản đảm bảo phù hợp

với tiêu chuẩn, quy chuẩn quốc gia về quy hoạch; các nội dung điều chỉnh cục bộ thực hiện theo đúng chỉ đạo của UBND tỉnh, Sở Xây dựng và UBND thành phố tại các văn bản và thông báo kết luận cuộc họp; đơn vị tư vấn lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch có đủ năng lực hành nghề theo quy định. Thành phần hồ sơ và nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch tuân thủ Điều 37, Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng về quy định hồ sơ Nhiệm vụ và Đồ án Quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn.

- Đối với ô đất DT.06 và Ô.HH.52 chưa xem xét điều chỉnh quy đọt này được thực hiện theo Thông báo số 261/TB-BNCTU ngày 29/7/2024 của Ban Nội Chính tỉnh Lạng Sơn Thông báo Kết quả tiếp công dân của đồng chí Bí thư Tỉnh uỷ tại kỳ tiếp công dân tháng 7 năm 2024; Công văn số 1074/UBND-BTCD ngày 03/8/2024 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc thực hiện kết luận của đồng chí Bí thư Tỉnh uỷ tại kỳ tiếp công dân tháng 7 năm 2024 và Văn bản số 3460/UBND-QLĐT ngày 08/11/2024 của UBND thành phố Lạng Sơn về việc Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500.

- Đối với vị trí 9 (Xưởng sản xuất thiết bị điện, cầu kiện xây dựng bê tông đúc sẵn) thực hiện theo:

+ Thông báo số 453/TB-UBND ngày 16/8/2022 của UBND tỉnh Lạng Sơn về Thông báo Kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh ngày 10/8/2022 xem xét báo cáo của Sở Tài nguyên và Môi trường về đề nghị của Công ty cổ phần Sản xuất thiết bị điện Lạng Sơn theo đó có nội dung, trích dẫn: *“Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với UBND thành phố Lạng Sơn, các cơ quan có liên quan tiến hành kiểm tra, xem xét xử lý việc xây dựng công trình của Công ty cổ phần Sản xuất thiết bị điện Lạng Sơn trong khi chưa có Giấy phép xây dựng theo quy định; xem xét, tham mưu điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng (do trước đây khi lập và phê duyệt quy hoạch còn thiếu sót chưa cập nhật dự án vào quy hoạch) để cập nhật hiện trạng dự án Xưởng sản xuất thiết bị điện, cầu kiện xây dựng bê tông đúc sẵn bảo đảm đủ căn cứ pháp lý và phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất”*.

+ Văn bản số 1971/SXD-QHKT&PTĐT ngày 20/10/2022 của Sở Xây dựng về việc đề nghị cập nhật vị trí Xưởng sản xuất thiết bị điện, cầu kiện xây dựng bê tông đúc sẵn của Công ty cổ phần Sản xuất thiết bị điện Lạng Sơn vào đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500;

+ Thông báo số 178/TB-UBND ngày 28/3/2024 của UBND thành phố Lạng Sơn thông báo Kết luận của cuộc họp xem xét phương án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 và đồ án Quy hoạch chi tiết rút gọn Khu tái định cư và dân cư Mai Pha, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500, theo đó: *“Đồng ý với phương án điều chỉnh chức năng sử dụng đất của khu đất Xưởng sản xuất thiết bị điện, cầu kiện xây dựng bê tông đúc sẵn. Đồng thời cập nhật các công trình hiện trạng đã đầu tư xây dựng vào bản vẽ không gian kiến trúc cảnh quan của lô đất; không nhất trí*

***phương án mở rộng tuyến đường rộng 15m và giữ nguyên đường giao thông theo quy hoạch cũ đã được phê duyệt, tránh thu hồi đất của dân.”***

- Đối với lô đất công cộng CC.12 dự kiến điều chỉnh thành đất Trường tiểu học Chi Lăng 2 đối nội dung thiết kế số tầng cao 4 tầng: Thực hiện theo Thông báo số 789/TB-UBND ngày 08/8/2024 của UBND thành phố về Kết luận cuộc họp xem xét Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500: “- *Giao Phòng Quản lý đô thị cập nhật nội dung (chỉ tiêu quy hoạch về tầng cao: 04 tầng) vào hồ sơ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 trình UBND thành phố phê duyệt theo quy định”*.”

*(Gửi kèm hồ sơ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500, dự thảo quyết định phê duyệt và các tài liệu liên quan).*

Trên đây là nội dung báo cáo Kết quả thẩm định Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500, Phòng Quản lý đô thị kính đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định việc phê duyệt./.

***Nơi nhận:***

- Như kính gửi;
- Sở Xây dựng tỉnh Lạng Sơn (b/c);
- Các Thành viên HĐTĐ (theo Quyết định số 707/QĐ-UBND ngày 22/3/2024);
- Các phòng: TCKH, TN&MT, KT, VHTT, TP;
- Ban chỉ huy quân sự thành phố;
- Ban QLDA ĐTXD tỉnh Lạng Sơn;
- Điện lực Lạng Sơn;
- Công ty cổ phần cấp thoát nước Lạng Sơn;
- UBND phường Chi Lăng;
- Lãnh đạo phòng;
- Lưu: VT, XD.

**KT. TRƯỞNG PHÒNG  
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG**

**Lương Thị Thơm**

**Phụ lục 01**

**BẢNG SO SÁNH QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT TRƯỚC VÀ SAU ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH**

*(Kèm theo Báo cáo số: 460/BC-QLĐT ngày 19/11/2024 của Phòng Quản lý đô thị)*

**Vị trí 1**

STT	Quy hoạch trước điều chỉnh <i>(Theo QĐ số 2490/QĐ-UBND ngày 07/12/2018)</i>						Quy hoạch sau điều chỉnh					
	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m2)	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m2)	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)
<b>1</b>	<b>Đất cơ sở văn hóa, công trình công cộng</b>		<b>8536</b>				<b>Đất giáo dục</b>		<b>8536</b>			
	Đất công trình công cộng (công cộng đơn vị ở)	C.C.12	8536	40	5	2,0	Trường tiểu học	GD.01	8536	40	4	1,6
	<b>Tổng</b>		<b>8536</b>						<b>8536</b>			

**Vị trí 2**

STT	Quy hoạch trước điều chỉnh <i>(Theo QĐ số 2490/QĐ-UBND ngày 07/12/2018)</i>						Quy hoạch sau điều chỉnh					
	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m2)	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m2)	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)
<b>1</b>	<b>Đất cơ sở văn hóa, công trình công cộng</b>		<b>2044</b>				<b>Đất cơ sở văn hóa, công trình công cộng</b>		<b>1495</b>			
a	Đất công trình công cộng đơn vị ở	C.C.11	1643	50	1	0,5	Đất công trình công cộng đơn vị ở	C.C.11	1105	60	2	1,2
b	Đất cơ sở văn hóa	N.V.H.09	401	60	2	1,2	Đất văn hóa	N.V.H.09	390	60	2	1,2
<b>2</b>							<b>Đất y tế</b>		<b>538</b>			
							Đất y tế	YT.BS.01	538	60	2	1,2

3	Đất giao thông đô thị						Đất giao thông đô thị		11			
	Đất giao thông nội thị						Đất giao thông nội thị		11			
	<b>Tổng</b>		<b>2044</b>						<b>2044</b>			

## Vị trí 3

STT	Quy hoạch trước điều chỉnh (Theo QĐ số 2490/QĐ-UBND ngày 07/12/2018)						Quy hoạch sau điều chỉnh					
	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)
1	Đất ở		4274				Đất ở		3969			
	Đất ở hỗn hợp cải tạo	Ở.HH.67	4274	100	7	7,0	Đất ở hỗn hợp cải tạo	Ở.HH.67	3969	100	7	7,0
2	Đất cơ sở văn hóa, công trình công cộng		513				Đất cơ sở văn hóa, công trình công cộng		718			
	Đất cơ sở văn hóa	N.V.H.08	513	60	2	1,2	Đất văn hóa	N.V.H.08	718	60	2	1,2
3	Đất an ninh quốc phòng		2556				Đất an ninh quốc phòng		2656			
	Đất an ninh quốc phòng	ANQP.09	2556	30	3	0,9	Đất an ninh quốc phòng	ANQP.09	2656	30	3	0,9
	<b>Tổng</b>		<b>7343</b>						<b>7343</b>			

## Vị trí 4

STT	Quy hoạch trước điều chỉnh (Theo QĐ số 2490/QĐ-UBND ngày 07/12/2018)						Quy hoạch sau điều chỉnh					
	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)
1	Đất di tích, tôn giáo		4660				Đất di tích, tôn giáo		4660			
	Đất di tích, tôn giáo	DT.01	4660	50	2	1,0	Đất di tích, tôn giáo	DT.01	4660	50	2	1,0

## Vị trí 5

STT	Quy hoạch trước điều chỉnh (Theo QĐ số 2490/QĐ-UBND ngày 07/12/2018 và QĐ số 1616/QĐ-UBND ngày 22/8/2019)						Quy hoạch sau điều chỉnh					
	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)
1	Đất ở		10014				Đất ở		8765			
	Đất ở hỗn hợp cải tạo	Ở.HH.16	6770	100	7	7,0	Đất ở hỗn hợp cải tạo	Ở.HH.16	5471	100	7	7,0
	Đất ở hỗn hợp cải tạo	Ở.HH.17	3244	100	7	7,0	Đất ở hỗn hợp cải tạo	Ở.HH.17	3294	100	7	7,0
2	Đất cơ quan		1626				Đất cơ quan		1626			
	Đất cơ quan	CQ-ĐC-01	1626	60	7	4,2	Đất cơ quan	CQ-ĐC-01	1626	60	7	4,2
3							Đất văn hóa	N.V.H.01A	1290			
							Đất văn hóa		1290	60	2	1,2
4	Đất cơ sở y tế, giáo dục		918				Đất thương mại		918			
	Đất cơ sở y tế	Y.T.01	918	60	3	1,8	Đất thương mại	T.MAI.01	918	60	10	6,0

5	Đất giao thông đô thị		1285				Đất giao thông đô thị		1244			
	Đất giao thông nội thị		1285				Đất giao thông nội thị		1244			
	<b>Tổng</b>		<b>13843</b>						<b>13843</b>			

## Vị trí 6

STT	Quy hoạch trước điều chỉnh (Theo QĐ số 2490/QĐ-UBND ngày 07/12/2018)						Quy hoạch sau điều chỉnh					
	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)
1	Đất cơ quan		863				Đất cơ quan		1105			
	Đất cơ quan	CQ.09	863	50	5	2,5	Đất cơ quan	CQ.09	1105	50	5	2,5
2	Đất giao thông đô thị		3411				Đất giao thông đô thị		3169			
	Đất đỗ bãi xe	P3	3411				Đất bãi đỗ xe	P3	3169			
	<b>Tổng</b>		<b>4274</b>						<b>4274</b>			

## Vị trí 7

STT	Quy hoạch trước điều chỉnh (Theo QĐ số 2490/QĐ-UBND ngày 07/12/2018)						Quy hoạch sau điều chỉnh					
	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)
1	Đất cơ sở văn hóa, công trình công cộng		46				Đất ở		46			
	Đất công trình công cộng đơn vị ở	N.V.H.03	46	60	2	1,2	Đất ở hỗn hợp cải tạo	Ở.HH.26A	46	100	7	7,0
	<b>Tổng</b>		<b>46</b>						<b>46</b>			



## Vị trí 8

STT	Quy hoạch trước điều chỉnh (Theo QĐ số 2490/QĐ-UBND ngày 07/12/2018)						Quy hoạch sau điều chỉnh					
	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)
<b>1</b>	<b>Đất ở</b>		<b>11141</b>				<b>Đất ở</b>		<b>10609</b>			
	Đất ở hỗn hợp cải tạo	Ở.HH.125	7826	100	7	7,0	Đất ở hỗn hợp cải tạo	Ở.HH.125	7572	100	7	7,0
	Đất ở hỗn hợp cải tạo	Ở.HH.126	3315	100	7	7,0	Đất ở hỗn hợp cải tạo	Ở.HH.126	3037	100	7	7,0
<b>2</b>	<b>Đất cơ sở sản xuất KD, doanh nghiệp</b>		<b>11331</b>				<b>Đất cơ sở sản xuất KD, doanh nghiệp</b>		<b>15625</b>			
	Đất cơ sở sản xuất KD, doanh nghiệp	D.N.13	3800	30	3	0,9	Đất cơ sở sản xuất KD, doanh nghiệp	D.N.13	15625	30	3	0,9
	Đất cơ sở sản xuất KD, doanh nghiệp	D.N.13A	7531	30	3	0,9						
<b>3</b>	<b>Đất lâm nghiệp</b>		<b>10034</b>				<b>Đất thương mại</b>		<b>6443</b>			
	Đất lâm nghiệp	L.N.01	77				Đất thương mại	T.MAI.02	6443	40	3	1,2
	Đất lâm nghiệp	L.N.02	9957									
<b>4</b>	<b>Đất giao thông đô thị</b>		<b>912</b>				<b>Đất giao thông đô thị</b>		<b>741</b>			
	Đất giao thông nội thị		912				Đất giao thông nội thị		741			
	<b>Tổng</b>		<b>33418</b>						<b>33418</b>			

## Phụ lục 02

**BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT TOÀN PHƯỜNG TRƯỚC VÀ SAU ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG PHƯỜNG CHI LĂNG, THÀNH PHỐ LẠNG SƠN, TỈNH LẠNG SƠN, TỶ LỆ 1/500**

*(Kèm theo Báo cáo số: 460/BC-QLĐT ngày 19/11/2024 của Phòng Quản lý đô thị)*

STT	Loại đất	Theo QĐ 2490/QĐ-UBND ngày 07/12/2018 của UBND tỉnh Lạng Sơn	Điều chỉnh cục bộ lần này
		(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )
<b>A</b>	<b>Đất lập quy hoạch chi tiết</b>	<b>2.868.700,0</b>	<b>2.868.700,0</b>
<b>I</b>	<b>Đất phi nông nghiệp</b>	<b>2.686.296,0</b>	<b>2.688.969,0</b>
<b>1</b>	<b>Đất ở</b>	<b>958.138,0</b>	<b>948.208,0</b>
1.1	Đất ở hỗn hợp cải tạo	787.895,0	780.248,0
1.2	Đất ở làng xóm, sinh thái	87.729,0	87.729,0
1.3	Đất ở xây dựng mới	82.514,0	80.231,0
<b>2</b>	<b>Đất cơ quan</b>	<b>52.400,0</b>	<b>54.268,0</b>
<b>3</b>	<b>Đất hỗn hợp</b>	<b>18.338,0</b>	<b>18.338,0</b>
<b>4</b>	<b>Đất cơ sở văn hóa, công trình công cộng</b>	<b>58.900,0</b>	<b>51.752,0</b>
<b>5</b>	<b>Đất cơ sở sản xuất KD, doanh nghiệp</b>	<b>55.435,0</b>	<b>48.814,0</b>
<b>6</b>	<b>Đất cơ sở y tế, giáo dục</b>	<b>89.485,0</b>	<b>97.194,0</b>
6.1	Đất cơ sở y tế	26.701,0	26.441,0
6.2	Đất giáo dục	62.784,0	70.753,0
<i>a</i>	<i>Trường mầm non</i>	<i>18.533,0</i>	<i>17.966,0</i>
<i>b</i>	<i>Trường tiểu học</i>	<i>4.899,0</i>	<i>13.435,0</i>
<i>c</i>	<i>Trường trung học cơ sở</i>	<i>8.811,0</i>	<i>8.811,0</i>
<i>d</i>	<i>Trường THPT</i>	<i>20.562,0</i>	<i>20.562,0</i>

STT	Loại đất	Theo QĐ 2490/QĐ-UBND ngày 07/12/2018 của UBND tỉnh Lạng Sơn	Điều chỉnh cục bộ lần này
		(m2)	(m2)
<i>e</i>	<i>Trường chính trị HVT</i>	9.979,0	9.979,0
<b>7</b>	<b>Đất di tích, tôn giáo</b>	<b>75.309,0</b>	<b>75.309,0</b>
<b>8</b>	<b>Đất an ninh quốc phòng</b>	<b>243.591,0</b>	<b>243.691,0</b>
<b>9</b>	<b>Đất giao thông đô thị</b>	<b>607.479,0</b>	<b>607.978,0</b>
9.1	Đất giao thông nội thị	586.942,0	586.399,0
9.2	Đất bãi xe	20.537,0	21.579,0
<b>10</b>	<b>Đất cây xanh đô thị</b>	<b>147.512,0</b>	<b>150.360,0</b>
10.1	Đất cây xanh đô thị	96.285,0	96.285,0
10.2	Đất cây xanh đơn vị ở	51.227,0	54.075,0
<b>11</b>	<b>Đất nghĩa trang</b>	<b>14.791,0</b>	<b>14.791,0</b>
<b>12</b>	<b>Đất sông, suối, ao, hồ</b>	<b>235.411,0</b>	<b>242.491,0</b>
<b>13</b>	<b>Đất kè sông, taluy, đất HTKT, đất trống</b>	<b>129.507,0</b>	<b>135.775,0</b>
<b>II</b>	<b>Đất nông lâm nghiệp</b>	<b>182.404,0</b>	<b>172.370,0</b>
<b>1</b>	<b>Đất nông nghiệp</b>	<b>23.461,0</b>	<b>23.461,0</b>
<b>2</b>	<b>Đất lâm nghiệp</b>	<b>158.943,0</b>	<b>148.909,0</b>
<b>B</b>	<b>Đất đồi có độ dốc lớn không quy hoạch</b>	<b>1.202.400,0</b>	<b>1.202.400,0</b>
	<b>Tổng diện tích tự nhiên</b>	<b>4.071.100,0</b>	<b>4.071.100,0</b>