

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

===***===

THUYẾT MINH

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG PHƯỜNG CHI LĂNG, THÀNH PHỐ LẠNG SƠN, TỈNH LẠNG SƠN, TỶ LỆ 1/500

Địa điểm: Phường Chi Lăng, TP. Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn



Lạng Sơn, năm 2024

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

===***===

THUYẾT MINH

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG PHƯỜNG CHI LĂNG, THÀNH PHỐ LẠNG SƠN, TỈNH LẠNG SƠN, TỶ LỆ 1/500

Địa điểm: Phường Chi Lăng, TP. Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn

Cơ quan phê duyệt

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LẠNG SƠN

(Kèm theo Quyết định số 2860/QĐ-UBND ngày 22/11/2024 của UBND TP Lạng Sơn)



Cơ quan thẩm định

**PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ
THÀNH PHỐ LẠNG SƠN**

(Kèm theo Báo cáo số 460/BC-QLĐT
ngày 19/11/2024 của Phòng QLĐT



Cơ quan tổ chức lập quy hoạch
**PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ
THÀNH PHỐ LẠNG SƠN**

(Kèm theo Tờ trình số 309/TTr-QLĐT
ngày 12/11/2024 của Phòng QLĐT



Đơn vị tư vấn lập quy hoạch

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG FADCO VIỆT NAM



PHÓ GIÁM ĐỐC

Đào Phương Nam

Lạng Sơn, năm 2024

MỤC LỤC

| | |
|---|-----------|
| PHẦN 1. MỞ ĐẦU | 3 |
| 1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch..... | 3 |
| 2. Mục tiêu và nhiệm vụ:..... | 7 |
| 3. Cơ sở thiết kế quy hoạch:..... | 7 |
| PHẦN 2: NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH..... | 15 |
| 1. Quy mô lập điều chỉnh quy hoạch: | 15 |
| 2. Nội dung điều chỉnh quy hoạch: | 15 |
| 2.1. Vị trí 1: ô đất C.C.12 | 15 |
| 2.2. Vị trí 2: ô đất C.C.11 và N.V.H.09 | 16 |
| 2.3. Vị trí 3: ô đất Ỏ.HH.67, N.V.H-08, ANQP.09..... | 17 |
| 2.4. Vị trí 4: ô đất DT.01 | 18 |
| 2.5. Vị trí 5: ô đất Ỏ.HH.16; Ỏ.HH.17; CQ-ĐC-01 và Y.T.01..... | 19 |
| 2.6. Vị trí 6: ô đất CQ.09 và P3..... | 20 |
| 2.7. Vị trí 7: ô đất N.V.H.03..... | 21 |
| 2.8. Vị trí 8: ô đất Ỏ.HH.125; Ỏ.HH.126; D.N.13; D.N.13A, L.N.01 và L.N.02 .. | 22 |
| 2.10. Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất toàn phường..... | 24 |
| PHẦN 3: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ..... | 26 |
| PHẦN 4. PHỤ LỤC CÁC VĂN BẢN PHÁP LÝ VÀ BẢN VẼ KÈM THEO..... | 27 |

PHẦN 1. MỞ ĐẦU

1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch.

Lạng Sơn là tỉnh miền núi thuộc vùng Đông Bắc, nằm ở vị trí có đường Quốc lộ 1A, 1B, 4A, 4B, 279 đi qua, là điểm nút của sự giao lưu kinh tế với các tỉnh phía Tây như Cao Bằng, Thái Nguyên, Bắc Kạn, phía Đông như tỉnh Lạng Sơn, phía Nam như Bắc Giang, Bắc Ninh, thủ đô Hà Nội và phía Bắc tiếp giáp với Trung Quốc, với 2 cửa khẩu quốc tế, 2 cửa khẩu quốc gia và 7 cặp chợ biên giới. Mặt khác, có đường sắt liên vận quốc tế, là điều kiện rất thuận lợi cho việc giao lưu kinh tế, khoa học – công nghệ với các tỉnh phía Nam trong cả nước, với Trung Quốc và qua đó sang các nước vùng Trung Á, châu Âu và các nước khác.

Năm 2019, thành phố Lạng Sơn được Thủ tướng Chính phủ công nhận là đô thị loại II trực thuộc tỉnh Lạng Sơn tại Quyết định số 325/QĐ-TTg ngày 25/3/2019. Trong những năm qua, Đảng bộ, Chính quyền và nhân dân thành phố Lạng Sơn đã tích cực phân đấu, khai thác những tiềm năng, lợi thế và huy động tối đa mọi nguồn lực cho đầu tư phát triển kinh tế - xã hội; cơ cấu kinh tế chuyên dịch theo hướng tích cực, tăng dân tỷ trọng ngành dịch vụ, thương mại, công nghiệp - xây dựng; các hoạt động sản xuất công nghiệp, thương mại đạt nhiều thành tựu quan trọng. Thành phố đã và đang được đầu tư xây dựng, quản lý theo quy hoạch được phê duyệt, cơ bản đáp ứng được nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương. Mặc dù có những khó khăn và thách thức trong quá trình phát triển, thành phố Lạng Sơn không ngừng nỗ lực xúc tiến đầu tư các dự án đầu tư phát triển các khu dịch vụ - du lịch, khu ở mới, phát triển mạng lưới đường giao thông, bến xe liên tỉnh, bãi đỗ xe,... phù hợp với nhu cầu phát triển đô thị và phân đấu phát triển thành phố Lạng Sơn thành đô thị loại I trong giai đoạn đến năm 2035.

Quy hoạch chung thành phố Lạng Sơn đã được UBND tỉnh Lạng Sơn phê duyệt tại Quyết định số 1187/QĐ-UBND ngày 05/8/2010 với định hướng phát triển thành phố Lạng Sơn trở thành trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa thể thao, khoa học kỹ thuật và dịch vụ của tỉnh Lạng Sơn; là đầu mối giao thông quan trọng về kinh tế - xã hội, an ninh – quốc phòng và đối ngoại; là trung tâm thương mại, du lịch, dịch vụ của vùng Đông Bắc, thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Lạng Sơn và hỗ trợ cho Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng – Lạng Sơn.

Phường Chi Lăng là trung tâm hành chính chính trị của tỉnh Lạng Sơn, đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh Lạng Sơn phê duyệt tại Quyết định số 2490/QĐ-UBND ngày 07/12/2018, đây là công cụ hữu hiệu để kiểm soát chặt chẽ công tác quy hoạch, phát triển đô thị và đầu tư xây dựng trên địa bàn thành phường; khai thác hiệu quả quỹ đất, nâng cao chất lượng đời sống nhân dân khu vực; làm cơ sở triển khai các quy hoạch chi tiết, các dự án đầu tư xây dựng để cụ thể hóa các định hướng đã được xác lập tại Quy hoạch chung thành phố, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn phường Chi Lăng nói riêng và thành phố Lạng Sơn nói chung.

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. Cụ thể như sau:

a. Đối với vị trí 1: Ô đất C.C.12:

- Theo Quy hoạch sử dụng đất tại 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 khu đất ký hiệu C.C.12 được quy hoạch là đất giáo dục.

- Theo Báo cáo số 145/BC-UBND ngày 13/6/2023 của UBND phường Chi Lăng: Hiện Trường Tiểu học Chi Lăng có diện tích không đủ đáp ứng nhu cầu sử dụng của nhân dân trên địa bàn phường. UBND phường đã đăng ký danh mục dự án xây dựng mới Trường tiểu học Chi Lăng cần thu hồi đất với UBND thành phố và Phòng Tài nguyên và Môi trường để lập điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Lạng Sơn. Tuy nhiên hiện Quy hoạch chi tiết xây dựng tại khu vực này chưa phù hợp.

- Theo Báo cáo số 701/BC-PGDĐT ngày 23/6/2023 của Phòng Giáo dục đào tạo thành phố:

+ *Hiện trạng Trường Tiểu học Chi Lăng: Năm học 2022-2023, có 35 lớp, với 1640 học sinh. Cơ sở vật chất có: 35 phòng học; 03 phòng bộ môn; 05 phòng hành chính quản trị; 04 phòng khối hỗ trợ học tập; 07 phòng khối phụ trợ; 03 phòng khối phục vụ sinh hoạt. Theo Điều lệ và Quy định trường chuẩn quốc gia mức độ 1 (có không quá 30 lớp; mỗi lớp không quá 35 học sinh): trường Tiểu học Chi Lăng đang dôi dư 590 học sinh (tương đương 17 lớp);*

+ *Nhu cầu trường lớp: Để đáp ứng yêu cầu trường học đạt chuẩn quốc gia mức độ 1, trường Tiểu học Chi Lăng cần tách 20 lớp sang một ngôi trường mới, đồng thời sử dụng 05 phòng học và 02 phòng chức năng để chuyển đổi thành các phòng học bộ môn.*

b. Đối với vị trí 2: Ô đất C.C.11 và N.V.H.09:

- Theo 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 của UBND tỉnh vị trí 2 gồm 2 ô đất C.C.11 và N.V.H.09 (Nhà văn hóa khối Đại Thắng), trong đó Nhà văn hóa khối Đại Thắng đã được đầu tư xây dựng và cấp giấy chứng nhận sử dụng đất có ranh giới khác với ranh giới ô đất tại Quyết định số 2490/QĐ-UBND ngày 07/12/2018 của UBND tỉnh.

- Ngoài ra, khu đất dự kiến xây dựng mới trạm y tế phường Chi Lăng được đề xuất ở phía sau khu đất xây dựng Nhà văn hóa khối Đại Thắng (là một phần ô đất C.C.11) đã được phê duyệt tại Quyết định số 457/QĐ-UBND ngày 22/3/2023 của UBND tỉnh, tuy nhiên khu đất này chưa phù hợp với ranh giới Nhà văn hóa khối Đại Thắng hiện trạng và Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500.

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

- Theo 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, tỷ lệ 1/500 khu đất trên được quy hoạch đất nhà văn hoá (ký hiệu N.V.H.08), đất ở hỗn hợp (ký hiệu Ồ. HH. 67), đất quốc phòng (ký hiệu ANQP. 09).

- Ngày 19/7/2022, UBND thành phố Lạng Sơn đã có Thông báo thu hồi đất để thực hiện dự án Xây dựng nhà văn hóa khối Hoàng Hoa Thám, phường Chi Lăng thành phố Lạng Sơn (Ô đất N.V.H.08). Khu đất bị thu hồi phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và được mở rộng một phần vào diện tích ô đất Ồ.HH67 và chưa phù hợp với Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, TP Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 đã duyệt.

- Theo Quyết định số 475/QĐ-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 khu đất được quy hoạch là xây dựng cơ sở văn hoá (ký hiệu DVH).

d. Đối với vị trí 4 (Ô đất DT.01):

- Ô đất DT.01 là đất di tích tôn giáo, là khu đất hiện trạng của chùa Thành và Trụ sở Ban Trị sự Giáo hội Phật Giáo Việt Nam tỉnh Lạng Sơn (theo Giấy phép xây dựng số 347/QPXD ngày 12/9/2022 của UBND thành phố Lạng Sơn) hiện trạng đã đầu tư xây dựng.

- Theo bản vẽ không gian kiến trúc cảnh quan tại Quyết định số 2490/QĐ- UBND ngày 07/12/2018 của UBND tỉnh Lạng Sơn, khu đất Trụ sở Ban Trị sự Giáo hội Phật Giáo Việt Nam tỉnh Lạng Sơn gồm 1 khối công trình ở trung tâm khu đất.

- Theo giấy phép xây dựng và tổng mặt bằng được duyệt, dự án Trụ sở Ban Trị sự Giáo hội Phật Giáo Việt Nam tỉnh Lạng Sơn bao gồm 5 khối công trình nhằm đáp ứng công năng và nhu cầu sử dụng.

e. Đối với vị trí 5 (Ô đất Ở.HH.16; Ở.HH.17; CQ-ĐC-01 và Y.T.01) và Vị trí 7 (Ô đất N.V.H.03):

- Hiện trạng, khu đất Nhà văn hóa khối Cửa Bắc (ô đất N.V.H.01) và Nhà văn hóa khối Trần Hưng Đạo (ô đất N.V.H.03) có diện tích khá nhỏ hẹp, diện tích tương ứng là khoảng 340m² và 46m². Diện tích này không đáp ứng nhu cầu sử dụng của người dân khu vực.

Theo quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Lạng Sơn phê duyệt tại Quyết định số 457/QĐ-UBND ngày 22/3/2023 của UBND tỉnh, khu đất Nhà văn hóa khối Cửa Bắc và khối Trần Hưng Đạo hiện trạng được điều chỉnh thành đất ở đô thị.

Trên cơ sở đó, UBND phường đã đăng ký danh mục dự án cần thu hồi với UBND thành phố và Phòng Tài nguyên và Môi trường để xây dựng nhà văn hóa khối Cửa Bắc mới thuộc một phần ô đất ký ở hỗn hợp cải tạo ký hiệu Ở.HH.16 để đáp ứng nhu cầu sinh hoạt cộng đồng cho nhân dân.

- Ô đất Y.T.01 (Trung tâm y tế dự phòng cũ): Theo quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Lạng Sơn phê duyệt tại Quyết định số 457/QĐ-UBND ngày 22/3/2023 của UBND tỉnh, khu đất có chức năng là đất thương mại, dự kiến sẽ thực hiện đấu giá tài sản trên đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất (theo Báo cáo số 264/BC-STC ngày 17/6/2023 của Sở Tài chính).

g. Đối với vị trí 6 (Ô đất CQ.09 và P3)

- Theo Quyết định số 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, tỷ lệ 1/500, khu đất đường quy hoạch là đất cơ quan (ký hiệu CQ.09) và bãi đỗ xe (ký hiệu P3).

- Theo Quyết định số 475/QĐ-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 một phần khu đất bãi đỗ xe được quy hoạch là đất trụ sở cơ quan (ký hiệu TSC) để dự kiến mở rộng trụ sở UBND phường Chi Lăng (đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Lạng Sơn thông qua tại Nghị quyết số 54/NQ-HĐND ngày 08/12/2023).

h. Đối với vị trí 8: Ở.HH.125; Ở.HH.126; D.N.13; D.N.13A, L.N.01 và L.N.02 (Khu

đất liên quan đến Xưởng sản xuất thiết bị điện, cấu kiện xây dựng bê tông đúc sẵn của Công ty CP Sản xuất thiết bị điện Lạng Sơn)

- Thực hiện 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, cấu 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”.

- Ngày 20/10/2022, Sở Xây dựng đã có Văn bản số 1971/SXD-QHKT&PTĐT V/v 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.

- 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 ba loại rừng tỉnh Lạng Sơn, trích dẫn: “1. Điều chỉnh 8,973 ha đất rừng phòng hộ, trong đó có 5,944 ha đất có rừng (rừng trồng) và 3,029 ha đất trống ra ngoài ranh giới ba loại rừng, cụ thể:

Thành phố Lạng Sơn (8,973 ha): xã Hoàng Đồng 8,283 ha, xã Quảng Lạc 0,326 ha, phường Chi Lăng 0,364 ha.”.

Phần diện tích 0,364 ha thuộc phường Chi Lăng trên được điều chỉnh ra ngoài ranh giới 3 loại rừng nằm trong ranh giới khu đất 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 (Xác nhận tại Văn bản số 15/CV-HKL ngày 01/3/2024 của Hạt Kiểm Lâm thành phố Lạng Sơn).

- Đối chiếu với Quy hoạch sử dụng đất tại Quyết định số 457/QĐ-UBND ngày 22/3/2023 của UBND tỉnh, một phần khu đất ký hiệu Ỏ.HH.125; Ỏ.HH.126; D.N.13; D.N.13A, L.N.01 và L.N.02 được quy hoạch thành đất có sở sản xuất kinh doanh và đất thương mại dịch vụ.

Do đó, đảm bảo sự thống nhất về chức năng sử dụng đất giữa quy hoạch xây dựng với quy hoạch sử dụng đất, đảm bảo phù hợp với hiện trạng 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; 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; 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, TP Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 thì việc nghiên cứu điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng tại các vị trí trên là hết sức cần thiết.

2. Mục tiêu và nhiệm vụ:

2.1. Mục tiêu

- Đảm bảo sự thống nhất giữa quy hoạch xây dựng với quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất của thành phố;

- Làm cơ sở pháp lý để lập dự án đầu tư, đáp ứng nhu cầu về cơ sở vật chất cho công tác giáo dục, hệ thống hạ tầng xã hội trên địa bàn phường nói riêng và thành phố nói chung.

- Quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt, phát huy hiệu quả sử dụng đất trong khu vực.

2.2. Nhiệm vụ

- Khảo sát thực địa, điều tra và thu thập các số liệu liên quan trong khu vực nghiên cứu thiết kế.

- Phân tích đánh giá hiện trạng tổng hợp khu vực nghiên cứu.

- Xác định tính chất, chức năng phù hợp khu vực lập quy hoạch;

- Xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu đảm bảo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng hiện hành.

- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất đảm bảo sử dụng đất hiệu quả hợp lý, tạo dựng môi trường ổn định, lâu dài;

- Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tận dụng khai thác tối đa các điều kiện khu vực để tạo dựng không gian quy hoạch đô thị đóng góp vào cảnh quan chung của toàn đô thị

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đấu nối hạ tầng kỹ thuật phù hợp với các dự án đang triển khai.

- Thiết kế đô thị.

- Xác lập các cơ sở cho việc thiết lập Quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch.

3. Cơ sở thiết kế quy hoạch:

3.1. Các cơ sở pháp lý chung

Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 của Quốc hội ngày 17/6/2009; Luật số 35/2017/QH14 ngày 20/11/2018 của Quốc hội về sửa đổi bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch; Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 của Quốc hội ngày 13/6/2019;

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 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/08/2019 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 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; Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ quy định một số điều của Luật Kiến trúc; Nghị định số 72/2012/NĐ-CP ngày 24/9/2012 của Chính phủ về quản lý và sử dụng chung công trình hạ tầng kỹ thuật;

Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị; Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016

của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ 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 01/03/2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn; Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về Thiết kế đô thị; Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;

QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng; QCVN 07:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật; QCVN 10:2014/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về xây dựng công trình đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng.

3.2. Các cơ sở pháp lý riêng

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;

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, TP 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 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;

Văn bản số 362/SXD-QLXD ngày 19/3/2021 của Sở Xây dựng V/v hướng dẫn tổ chức lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng công trình Trụ sở Ban Trị sự Giáo hội Phật giáo Việt Nam tỉnh Lạng Sơn;

Văn bản số 966/UBND-KT ngày 20/7/2021 của UBND tỉnh Lạng Sơn V/v tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 cấp huyện;

Báo cáo số 118/BC-SXD ngày 06/4/2022 của Sở Xây dựng V/v ủy quyền phê duyệt một số nội dung Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết trên địa bàn 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;

Văn bản số 808/SXD-QLXD ngày 16/5/2022 của Sở Xây dựng V/v hướng dẫn tổ chức lập dự án đầu tư xây dựng công trình Trụ sở Ban Trị sự Giáo hội Phật giáo Việt Nam tỉnh Lạng Sơn;

Đơn đề nghị về việc đề nghị cập nhật, điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng của Bà Đoàn Thị Biên ngày 10/8/2022;

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;

Giấy phép xây dựng số 347/GPXD ngày 12/9/2022 của công trình Trụ sở Ban Trị sự Giáo hội Phật Giáo Việt Nam tỉnh Lạng Sơn;

Báo cáo số 246/BC-QLĐT ngày 19/9/2022 của Phòng Quản lý đô thị thành phố Lạng Sơn báo cáo kết quả giải quyết vụ việc của Bà Đoàn Thị Biên, trú tại số 09, đường Lê Đại Hành, phường Vĩnh Trại, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn;

Báo cáo số 281/BC-UBND ngày 27/9/2022 của UBND phường Chi Lăng về việc báo cáo kết quả rà soát bất cập trong quy hoạch, đề xuất điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn;

Văn bản số 2606/UBND-QLĐT ngày 06/10/2022 của UBND thành phố Lạng Sơn về việc trả lời đơn của bà Đoàn Thị Biên;

Công văn số 1971/SXD-QHKT&PTĐT ngày 20/10/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Lạng Sơn 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;

Nghị quyết số 36/NQ-HĐND ngày 10/12/2022 của Hội đồng nhân dân tỉnh Lạng Sơn về việc điều chỉnh một số nội dung Nghị quyết số 68/NQ-HĐND ngày 10/12/2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh về việc phê chuẩn Đề án rà soát, điều chỉnh ranh giới ba loại rừng tỉnh Lạng Sơn đến năm 2030;

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;

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 ba loại rừng tỉnh Lạng Sơn;

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;

Báo cáo số 145/BC-UBND ngày 13/6/2023 của UBND phường Chi Lăng về việc đề xuất bổ sung nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn (lần 2);

Báo cáo số 264/BC-STC ngày 17/6/2023 của Sở Tài chính V/v đề xuất bố trí địa điểm mới cho Công ty CP Tư vấn xây dựng Lạng Sơn;

Báo cáo số 701/BC-PGDĐT ngày 23/6/2023 của Phòng Giáo dục đào tạo thành phố về Nhu cầu đầu tư xây dựng trường Tiểu học Chi Lăng 2, thành phố Lạng Sơn;

Thông báo số 304/TB-UBND ngày 05/7/2023 của UBND tỉnh Lạng Sơn thông báo kết luận giao ban Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh (ngày 26/6/2023);

Báo cáo số 1822/STC-QLGCS&DN ngày 10/7/2023 của Sở Tài Chính V/v phối hợp xem xét điều chỉnh Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại vị trí khu đất 148 Trần Hưng Đạo, phường Chi Lăng, TP Lạng Sơn;

Văn bản số 198/UBND ngày 20/7/2023 của UBND phường Chi Lăng V/v đề xuất bổ sung nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn;

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

Văn bản số 1984/UBND-QLĐT ngày 25/7/2023 của UBND thành phố Lạng Sơn V/v đồng ý nội dung và kế hoạch Điều chỉnh cục bộ QHCT xây dựng phường Chi Lăng, TP Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500;

Văn bản số 1418/SXD-QHKT&PTĐT ngày 26/7/2023 của Sở Xây dựng V/v lập, thẩm định, phê duyệt hồ sơ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (khu đất Trung tâm y tế dự phòng (cũ) số 48 Trần Hưng Đạo, phường Chi Lăng);

Báo cáo số 244/BC-QLĐT ngày 23/8/2023 của Phòng Quản lý đô thị TP Lạng Sơn về kết quả thẩm định dự toán chi phí Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, TP Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500;

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;

Quyết định số 2458/QĐ-UBND ngày 10/10/2023 của UBND thành phố Lạng Sơn về việc phê duyệt Kế hoạch lựa chọn nhà thầu: Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500;

Đơn đề xuất tham gia chỉ định thầu gói thầu số 1: Tư vấn lập Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 ngày 11/11/2023 của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng FADCO Việt Nam;

Văn bản số 382/QLĐT ngày 13/11/2023 của Phòng Quản lý đô thị thành phố Lạng Sơn V/v thương thảo Hợp đồng tư vấn lập điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500;

Biên bản thương thảo hợp đồng tư vấn điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 ngày 14/11/2023 giữa Phòng Quản lý đô thị thành phố Lạng Sơn và Công ty CP Đầu tư và Xây dựng FADCO Việt Nam;

Quyết định số 365/QĐ-QLĐT ngày 15/11/2023 của Phòng Quản lý đô thị thành phố Lạng Sơn V/v phê duyệt kết quả chỉ định thầu gói thầu tư vấn lập Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500;

Hợp đồng số 68/2023/HĐ-TVQH ngày 16/11/2023 về việc tư vấn lập Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 giữa Phòng Quản lý đô thị thành phố Lạng Sơn và Công ty CP Đầu tư và Xây dựng FADCO Việt Nam;

Nghị quyết số 54/NQ-HĐND ngày 08/12/2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh Lạng Sơn thông qua Danh mục các dự án phải thu hồi đất năm 2024; Danh mục các dự án có sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng vào các mục đích khác năm 2024; điều chỉnh Danh mục các dự án phải thu hồi đất, Danh mục các dự án có sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng vào các mục đích khác đã được Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn;

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;

Báo cáo số 1912/2023/BC-FADCO ngày 19/12/2023 của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng FADCO Việt Nam về chỉnh sửa, hoàn thiện Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500;

Kế hoạch số 01/KH-UBND ngày 03/01/2024 của UBND thành phố Lạng Sơn 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;

Biên bản làm việc V/v lấy 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 phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 ngày 05/01/2024 tại Nhà văn hóa khối Đại Thắng, phường Phai Luông, TP Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn (kèm theo các Phiếu lấy ý kiến Cộng đồng dân cư);

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, tỷ lệ 1/500 V/v thẩm định, phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500;

Văn bản số 73/UBND-QLĐT ngày 10/01/2024 của UBND thành phố Lạng Sơn V/v 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;

Văn bản số 29/TNMT ngày 11/01/2024 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Lạng Sơn V/v góp ý nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500;

Văn bản số 46/PGDĐT-CSVC ngày 11/01/2024 của Phòng Giáo dục và Đào tạo thành phố Lạng Sơn V/v góp ý nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500;

Văn bản số 11/TCKH ngày 17/01/2024 của Phòng Tài chính – Kế hoạch thành phố Lạng Sơn V/v góp ý nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500;

Văn bản số 16/TP ngày 19/01/2024 của Phòng Tư pháp thành phố Lạng Sơn V/v góp ý nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500;

Văn bản số 38/CV-CTN ngày 22/01/2024 của Công ty CP Cấp thoát nước Lạng Sơn V/v góp ý thẩm định nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500;

Văn bản số 31/VHTT ngày 23/01/2024 của Phòng Văn hóa và Thông tin thành phố Lạng Sơn V/v 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;

Văn bản số 12/KT ngày 24/01/2024 của Phòng Kinh tế thành phố Lạng Sơn V/v góp ý nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500;

Báo cáo số 2501/2024/BC-FADCO ngày 25/01/2024 của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng FADCO Việt Nam về chỉnh sửa, hoàn thiện 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 72/QLĐT ngày 28/02/2024 của Phòng Quản lý đô thị thành phố Lạng Sơn V/v cung cấp Quy hoạch 3 loại rừng đối với khu đất Xưởng sản xuất thiết bị điện, cấu kiện xây dựng, bê tông đúc sẵn tại phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn;

Văn bản số 15/CV-HKL ngày 01/03/2024 của Hạt Kiểm lâm thành phố Lạng Sơn V/v cung cấp Quy hoạch 3 loại rừng đối với khu đất Xưởng sản xuất thiết bị điện, cấu kiện xây dựng, bê tông đúc sẵn tại phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn;

Văn bản số 20/CV-KL ngày 25/03/2024 của Hạt Kiểm Lâm thành phố Lạng Sơn V/v cung cấp Quy hoạch 3 loại rừng để điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn;

Văn bản số 342/ĐAQH-PC07 ngày 25/03/2024 của Công An tỉnh Lạng Sơn phòng cảnh sát PCCC và CNCH thành phố Lạng Sơn V/v tham gia góp ý về PCCC 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 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;

Báo cáo số 3003/2024/BC-FADCO ngày 30/03/2024 của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng FADCO Việt Nam về chỉnh sửa, hoàn thiện 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 Thông báo số 178/TB-UBND ngày 28/3/2024 của UBND Thành phố Lạng Sơn*);

Báo cáo số 32/BC-UBND ngày 04/4/2024 của UBND phường Chi Lăng báo cáo 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;

Văn bản số 1052/UBND-QLĐT ngày 22/4/2024 của UBND thành phố Lạng Sơn V/v lấy ý kiến thống nhất 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 106/UBND ngày 25/4/2024 của UBND phường Chi Lăng V/v đăng ký nội dung điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 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 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 (*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 V/v 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 V/v 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 V/v 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 Ô.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 V/v 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 V/v 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 V/v 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;

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 V/v 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;

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).

Tờ trình số 309/TTr-QLDA ngày 12/11/2024 của Ban quản lý dự án lập Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 V/v thẩm định, phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500;

Báo cáo số 460/BC-QLĐT ngày 19/11/2024 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, tỷ lệ 1/500.

Quyết định số 2860/QĐ-QLĐT ngày 22/11/2024 của UBND thành phố Lạng Sơn V/v phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500;

3.2.4. Các cơ sở hồ sơ, tài liệu, bản đồ:

- Bản đồ quy hoạch chung TP Lạng Sơn đến năm 2025;
- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn;
- Hồ sơ đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, TP Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 đã phê duyệt trước đây;
- Hồ sơ các đồ án quy hoạch chi tiết, các dự án đầu tư đã và đang được thực hiện trên trong khu vực nghiên cứu;
- 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;
- 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;
- Các căn cứ pháp lý khác có liên quan.

PHẦN 2: NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH

1. Quy mô lập điều chỉnh quy hoạch:

Quy mô lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch: Khoảng 74.164 m² (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).

2. Nội dung điều chỉnh quy hoạch:

2.1. Vị trí 1: ô đất C.C.12

2.1.1. Phạm vi ranh giới

- Phía Đông Bắc: giáp đường quy hoạch rộng 17m; Phía Tây, Nam, Đông: giáp đường Văn Vi hiện trạng.

- Diện tích điều chỉnh quy hoạch: khoảng 8.536,0 m².

2.1.2. Nội dung chính điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

2.1.2.1. Quy hoạch sử dụng đất và không gian:

a. 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 8.536m² 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 8.536m², mật độ xây dựng 40%, tầng cao tối đa 4 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 1,6 lần.

b. Sơ đồ 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.

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

| 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 ²) | MĐXD (%) | Tầng cao (tầng) | Hệ số SĐĐ (lần) | Loại đất | Ký hiệu | Diện tích (m ²) | MĐXD (%) | Tầng cao (tầng) | Hệ số SĐĐ (lần) |
| 1 | Đất cơ sở văn hóa, công trình công cộng | | 8536 | | | | Đất giáo dục | | 8536 | | | |
| | 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 |
| | Tổng | | 8536 | | | | | | 8536 | | | |

2.1.2.2. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật và môi trường

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực điều chỉnh quy hoạch 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.

2.2. Vị trí 2: ô đất C.C.11 và N.V.H.09

2.2.1. 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.

- Diện tích điều chỉnh quy hoạch: khoảng 2.044,0 m².

2.2.2. Nội dung chính điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

2.2.2.1. Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất và không gian:

a. Quy hoạch sử dụng đất:

+ Điều chỉnh một phần diện tích khoảng 538m² 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 1.105m², 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 538m², 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 390m² 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 11m² 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.

b. 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 ranh giới ô đất và tiếp cận thuận tiện với các tuyến đường giao thông xung quanh.

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

| 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 ²) | MĐ XD (%) | Tầng cao (tầng) | Hệ số SDD (lần) | Loại đất | Ký hiệu | Diện tích (m ²) | MĐ XD (%) | Tầng cao (tầng) | Hệ số SDD (lần) |
| 1 | Đất cơ sở văn hóa, công trình công cộng | | 2044 | | | | Đất cơ sở văn hóa, công trình công cộng | | 1495 | | | |
| 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 |
| 2 | | | | | | | Đất y tế | | 538 | | | |
| | | | | | | | 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 | | | |
| | Tổng | | 2044 | | | | | | 2044 | | | |

2.2.2.2. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật và môi trường

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực điều chỉnh quy hoạch 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.

2.3. Vị trí 3: ô đất Ồ.HH.67, N.V.H-08, ANQP.09

2.3.1. 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.

- Diện tích điều chỉnh quy hoạch: khoảng 7.343,0 m².

2.3.2. Nội dung chính điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

2.3.2.1. Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất và không gian:

a. Quy hoạch sử dụng đất:

+ Điều chỉnh một phần diện tích khoảng 305m² 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 ở hỗn hợp cải tạo (ký hiệu Ồ.HH.67) sau điều chỉnh có diện tích 3.969m², 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 718m², 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 100m² 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 2.656m², mật độ xây dựng 30%, tầng cao 3 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 0,9 lần.

b. 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.

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

| 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 ²) | MĐXD (%) | Tầng cao (tầng) | Hệ số SDD (lần) | Loại đất | Ký hiệu | Diện tích (m ²) | MĐXD (%) | Tầng cao (tầng) | Hệ số SDD (lần) |
| 1 | Đất ở | | 4274 | | | | Đất ở | | 3969 | | | |
| | Đất ở hỗn hợp cải tạo | Ồ.HH.67 | 4274 | 100 | 7 | 7,0 | Đất ở hỗn hợp cải tạo | Ồ.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 |

| 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 (m2) | MĐXD (%) | Tầng cao (tầng) | Hệ số SDD (lần) | Loại đất | Ký hiệu | Diện tích (m2) | MĐXD (%) | Tầng cao (tầng) | Hệ số SDD (lần) |
| 3 | Đất an ninh quốc phòng | | 2556 | | | | Đất an ninh quốc phòng | | 2565 | | | |
| | Đất an ninh quốc phòng | ANQP.09 | 2556 | 30 | 3 | 0,9 | Đất an ninh quốc phòng | ANQP.09 | 2656 | 30 | 3 | 0,9 |
| | Tổng | | 7343 | | | | | | 7343 | | | |

2.3.2.2. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật và môi trường

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực điều chỉnh quy hoạch thủ theo đồ án QHCT xây dựng phường Chi Lăng, TP Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 đã phê duyệt tại Quyết định số 2490/QĐ-UBND ngày 07/12/2018 của UBND tỉnh.

2.4. Vị trí 4: ô đất DT.01

2.4.1. 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.

- Diện tích điều chỉnh quy hoạch: khoảng 4.660 m².

2.4.2. Nội dung chính điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

2.4.2.1. Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất và không gian:

a. 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).

b. 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).

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

| 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 (m2) | MĐXD (%) | Tầng cao (tầng) | Hệ số SDD (lần) | Loại đất | Ký hiệu | Diện tích (m2) | MĐXD (%) | Tầng cao (tầng) | Hệ số SDD (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 |

2.4.2.2. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật và môi trường

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực điều chỉnh quy hoạch 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.

2.5. Vị trí 5: ô đất Ồ.HH.16; Ồ.HH.17; CQ-ĐC-01 và Y.T.01

2.5.1. 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.

- Diện tích điều chỉnh quy hoạch: khoảng 13.843,0 m².

2.5.2. Nội dung chính điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

2.5.2.1. Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất và không gian:

a. Quy hoạch sử dụng đất:

+ Điều chỉnh một phần diện tích đất ở hỗn hợp cải tạo (ký hiệu Ồ.HH.16; Ồ.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 86 đường Trần Nhật Duật từ 4m thành 6,5m. Các lô đất ở (ký hiệu Ồ.HH.16; Ồ.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 1.290m², 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 918m², 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.

b. 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 đường và vườn hoa nội bộ.

- Các ô đất khác: giữ nguyên giải pháp tổ chức không gian của đồ án đã phê duyệt.

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

| 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 ²) | MĐXD (%) | Tầng cao (tầng) | Hệ số SĐĐ (lần) | Loại đất | Ký hiệu | Diện tích (m ²) | MĐXD (%) | Tầng cao (tầng) | Hệ số SĐĐ (lần) |
| 1 | Đất ở | | 10014 | | | | Đất ở | | 8765 | | | |
| | Đất ở hỗn hợp cải tạo | Ồ.HH.16 | 6770 | 100 | 7 | 7,0 | Đất ở hỗn hợp cải tạo | Ồ.HH.16 | 5471 | 100 | 7 | 7,0 |
| | Đất ở hỗn hợp cải | Ồ.HH.17 | 3244 | 100 | 7 | 7,0 | Đất ở hỗn hợp cải | Ồ.HH.17 | 3294 | 100 | 7 | 7,0 |

| 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 ²) | MĐXD (%) | Tầng cao (tầng) | Hệ số SĐĐ (lần) | Loại đất | Ký hiệu | Diện tích (m ²) | MĐXD (%) | Tầng cao (tầng) | Hệ số SĐĐ (lần) |
| | tạo | | | | | | tạo | | | | | |
| 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 | | | |
| | Tổng | | 13843 | | | | | | 13843 | | | |

2.5.2.2. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật và môi trường

- 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.

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác của khu vực điều chỉnh quy hoạch tuân thủ theo đề án QHCT xây dựng phường Chi Lăng, TP Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 đã phê duyệt tại Quyết định số 2490/QĐ-UBND ngày 07/12/2018 của UBND tỉnh.

2.6. Vị trí 6: ô đất CQ.09 và P3

2.6.1. 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.

- Diện tích điều chỉnh quy hoạch: khoảng 4.274,0 m².

2.6.2. Nội dung chính điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

2.6.2.1. Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất và không gian:

a. 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 242m² 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 1.105m², 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 3.169m².

b. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

Tổ chức không gian trụ sở UBND phường Chi Lăng dự kiến với 1 khối công trình ở trung tâm ô đất, bao quanh là sân đường, vườn hoa nội bộ và công trình phụ trợ.

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

| 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 (m2) | MĐXD (%) | Tầng cao (tầng) | Hệ số SDD (lần) | Loại đất | Ký hiệu | Diện tích (m2) | MĐXD (%) | Tầng cao (tầng) | Hệ số SDD (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 | | | |
| | Tổng | | 4274 | | | | | | 4274 | | | |

2.6.2.2. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật và môi trường

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực điều chỉnh quy hoạch 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.

2.7. Vị trí 7: ô đất N.V.H.03

2.7.1. Phạm vi ranh giới

- Phía Bắc: giáp đường Trần Hưng Đạo; Phía Đông, phía Nam và phía Tây: giáp đất ở hiện trạng.

- Diện tích điều chỉnh quy hoạch: khoảng 46,0 m2.

2.7.2. Nội dung chính điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

2.7.2.1. Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất và không gian:

a. 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 Ỏ.HH.26A). Lô đất ở hỗn hợp cải tạo (ký hiệu Ỏ.HH.26A) sau điều chỉnh có diện tích 46m2, mật độ xây dựng 100%, tầng cao tối đa 7 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 7 lần.

b. 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.

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

| 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 (m2) | MĐXD (%) | Tầng cao (tầng) | Hệ số SDD (lần) | Loại đất | Ký hiệu | Diện tích (m2) | MĐXD (%) | Tầng cao (tầng) | Hệ số SDD (lần) |

| 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 (m2) | MĐXD (%) | Tầng cao (tầng) | Hệ số SDD (lần) | Loại đất | Ký hiệu | Diện tích (m2) | MĐXD (%) | Tầng cao (tầng) | Hệ số SDD (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 | Ồ.HH.26A | 46 | 100 | 7 | 7,0 |
| | Tổng | | 46 | | | | | | 46 | | | |

2.7.2.2. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật và môi trường

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực điều chỉnh quy hoạch 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.

2.8. Vị trí 8: ô đất Ồ.HH.125; Ồ.HH.126; D.N.13; D.N.13A, L.N.01 và L.N.02

2.8.1. Phạm vi ranh giới

- Phía Bắc và Đông: giáp đất ở hiện trạng và đất lâm nghiệp; Phía Nam: xã Quảng Lạc; Phía Tây giáp đường tỉnh ĐT.234 và đất nông nghiệp.

- Diện tích điều chỉnh quy hoạch: khoảng 33.418,0 m².

2.8.2. Nội dung chính điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

2.8.2.1. Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất và không gian:

a. 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 Ồ.HH.125 và Ồ.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 6.443m², 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 15.625m² 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 Ồ.HH.125) có diện tích 7.572m², 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 Ồ.HH.126) có diện tích 3.037m², mật độ xây dựng tối đa 100%, tầng cao tối đa 7 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 7,0 lần;

b. 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).

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

| 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 ²) | MĐ XD (%) | Tầng cao (tầng) | Hệ số SDD (lần) | Loại đất | Ký hiệu | Diện tích (m ²) | MĐ XD (%) | Tầng cao (tầng) | Hệ số SDD (lần) |
| 1 | Đất ở | | 11141 | | | | Đất ở | | 10609 | | | |
| | Đất ở hỗn hợp cải tạo | Ồ.HH.125 | 7826 | 100 | 7 | 7,0 | Đất ở hỗn hợp cải tạo | Ồ.HH.125 | 7572 | 100 | 7 | 7,0 |
| | Đất ở hỗn hợp cải tạo | Ồ.HH.126 | 3315 | 100 | 7 | 7,0 | Đất ở hỗn hợp cải tạo | Ồ.HH.126 | 3037 | 100 | 7 | 7,0 |
| 2 | Đất cơ sở sản xuất KD, doanh nghiệp | | 11331 | | | | Đất cơ sở sản xuất KD, doanh nghiệp | | 15625 | | | |
| | 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 | | | | | | |
| 3 | Đất lâm nghiệp | | 10034 | | | | Đất thương mại | | 6443 | | | |
| | 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 | | | | | | | | | |
| 4 | Đất giao thông đô thị | | 912 | | | | Đất giao thông đô thị | | 741 | | | |
| | Đất giao thông nội thị | | 912 | | | | Đất giao thông nội thị | | 741 | | | |
| | Tổng | | 33418 | | | | | | 33418 | | | |

2.9.2.2. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật và môi trường

Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực điều chỉnh quy hoạch 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.

2.10. Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất toàn phường

| STT | Loại đất | Theo QĐ 2490/QĐ-UBND ngày 07/12/2018 của UBND tỉnh Lạng Sơn | Điều chỉnh cục bộ lần này |
|-----------|--|---|------------------------------|
| | | (m ²) | (m ²) |
| A | Đất lập quy hoạch chi tiết | 2.868.700,0 | 2.868.700,0 |
| I | Đất phi nông nghiệp | 2.686.296,0 | 2.688.969,0 |
| 1 | Đất ở | 958.138,0 | 948.208,0 |
| 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 |
| 2 | Đất cơ quan | 52.400,0 | 54.268,0 |
| 3 | Đất hỗn hợp | 18.338,0 | 18.338,0 |
| 4 | Đất cơ sở văn hóa, công trình công cộng | 58.900,0 | 51.752,0 |
| 5 | Đất cơ sở sản xuất KD, doanh nghiệp | 55.435,0 | 48.814,0 |
| 6 | Đất cơ sở y tế, giáo dục | 89.485,0 | 97.194,0 |
| 6.1 | Đất cơ sở y tế | 26.701,0 | 26.441,0 |
| 6.2 | Đất giáo dục | 62.784,0 | 70.753,0 |
| a | Trường mầm non | 18.533,0 | 17.966,0 |
| b | Trường tiểu học | 4.899,0 | 13.435,0 |
| c | Trường trung học cơ sở | 8.811,0 | 8.811,0 |
| d | Trường THPT | 20.562,0 | 20.562,0 |
| e | Trường chính trị HVT | 9.979,0 | 9.979,0 |
| 7 | Đất di tích, tôn giáo | 75.309,0 | 75.309,0 |
| 8 | Đất an ninh quốc phòng | 243.591,0 | 243.691,0 |
| 9 | Đất giao thông đô thị | 607.479,0 | 607.978,0 |
| 9.1 | Đất giao thông nội thị | 586.942,0 | 586.399,0 |
| 9.2 | Đất bãi xe | 20.537,0 | 21.579,0 |
| 10 | Đất cây xanh đô thị | 147.512,0 | 150.360,0 |
| 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 |
| 11 | Đất nghĩa trang | 14.791,0 | 14.791,0 |
| 12 | Đất sông, suối, ao, hồ | 235.411,0 | 242.491,0 |
| 13 | Đất kè sông, taluy, đất HTKT, đất trống | 129.507,0 | 135.775,0 |
| II | Đất nông lâm nghiệp | 182.404,0 | 172.370,0 |

| 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) |
| 1 | Đất nông nghiệp | 23.461,0 | 23.461,0 |
| 2 | Đất lâm nghiệp | 158.943,0 | 148.909,0 |
| B | Đất đồi có độ dốc lớn không quy hoạch | 1.202.400,0 | 1.202.400,0 |
| | Tổng diện tích tự nhiên | 4.071.100,0 | 4.071.100,0 |

PHẦN 3: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Chi Lăng, TP Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 đã được nghiên cứu đầy đủ trên cơ sở nội dung hướng dẫn của 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 38/2010/NĐ-CP của Chính Phủ về quản lý không gian, kiến trúc cảnh quan đô thị; Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng về “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.

Đồ án đã đánh giá các đồ án quy hoạch và các dự án đầu tư có liên quan, điều kiện hiện trạng, nhu cầu phát triển của địa phương và đưa ra các giải pháp điều chỉnh quy hoạch phù hợp với điều kiện thực tế trong khu vực nhằm phù hợp với các quy hoạch có liên quan.

Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết đáp ứng yêu cầu quản lý, tạo cơ sở lập dự án đầu tư xây dựng và quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

Kính đề nghị Phòng Quản lý đô thị thành phố thẩm định và trình UBND thành phố Lạng Sơn xem xét, phê duyệt.

Trân trọng !

PHẦN 4. PHỤ LỤC CÁC VĂN BẢN PHÁP LÝ VÀ BẢN VẼ KÈM THEO