

Số: /QĐ-UBND

Tam Thanh, ngày tháng 12 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết
Dự án Khu đô thị Nam Hoàng Đồng I, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500**

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG TAM THANH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn.

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 1192/QĐ-UBND ngày 30/6/2017 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam Hoàng Đồng, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Thông báo số 34-TB/ĐU ngày 29/9/2025 của Đảng ủy phường Tam Thanh Kết luận giao ban Thường trực Đảng ủy, ngày 29/9/2025;

Căn cứ Công văn số 2811/SXD-QHKT ngày 12/8/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Lạng Sơn về việc hướng dẫn thực hiện lập, thẩm định, phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết trên địa bàn phường Tam Thanh;

Căn cứ Công văn số 198/2025/CV-CT ngày 24/9/2025 Công ty Cổ phần sản xuất và thương mại Lạng Sơn về tiếp thu, hoàn thiện hồ sơ đồ án Khu đô thị Nam Hoàng Đồng I, thành phố Lạng Sơn;

Căn cứ Quyết định số 356/QĐ-UBND ngày 21/8/2025 của UBND phường Tam Thanh thành lập Hội đồng thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND phường Tam Thanh;

Căn cứ Báo cáo số 41/BC-KTHTĐT ngày 31/10/2025 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Kết quả thẩm định điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Hạng mục Hệ thống thu gom nước thải thuộc Dự án Khu đô thị Nam Hoàng Đồng I, tỉnh Lạng Sơn;

Theo đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường tại Tờ trình số 173/TTr-KTHTĐT ngày 12/11/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Dự án Khu đô thị Nam Hoàng Đồng I, tỉnh Lạng Sơn tỷ lệ 1/500 (hạng mục hệ thống thu gom nước thải và chỉ tiêu tầng cao của lô đất trung tâm thương mại (chợ) - ký hiệu TM4). Cụ thể như sau:

1. Mục tiêu:

- Cập nhật, bổ sung hệ thống hạ tầng kỹ thuật nhằm bảo đảm khớp nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị.
- Làm cơ sở pháp lý để thực hiện quản lý xây dựng, quản lý đất đai; đồng thời thực hiện chủ trương của UBND tỉnh về hình thức giao đất và thực hiện dự án đầu tư.

2. Ranh giới, vị trí:

- Toàn bộ hạng mục Quy hoạch hệ thống thoát nước thải trong ranh giới phạm vi đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng dự án Khu đô thị Nam Hoàng Đồng I, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500.
- Lô đất trung tâm thương mại (chợ) - ký hiệu TM4

3. Quy mô điều chỉnh: Quy mô diện tích dự án Khu đô thị Nam Hoàng Đồng I, tỉnh Lạng Sơn là 571.694 m².

4. Nội dung điều chỉnh:

- Điều chỉnh tách mạng lưới thoát nước mưa và nước thải, nước thải được tách riêng theo mạng lưới độc lập thu gom và dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung tại dự án “Điều chỉnh, mở rộng Khu đô thị Nam Hoàng Đồng I, thành phố Lạng Sơn”.
- Điều chỉnh chỉ tiêu tầng cao từ 4 tầng lên 6 tầng (hệ số sử dụng đất từ 3,6 đến 5,4 lần) của lô đất trung tâm thương mại (chợ) - ký hiệu TM4.

5. Các nội dung khác của đồ án giữ nguyên theo Quyết định số 1192/QĐ-UBND ngày 30/06/2017 của UBND tỉnh Lạng Sơn phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng dự án Khu đô thị Nam Hoàng Đồng I, thành phố Lạng Sơn.

(Có bản vẽ chi tiết và cơ cấu sử dụng đất trước và sau điều chỉnh của dự án đính kèm).

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường tổ chức công bố công khai nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch; xây dựng kế hoạch, tổ chức quản lý và

thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

2. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường cập nhật các nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch vào các đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị khác có liên quan. Chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về tính đầy đủ, hợp lệ, chính xác của hồ sơ, số liệu và nội dung thẩm định trình phê duyệt tại Quyết định này.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND và UBND phường, Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường, Giám đốc Công ty Cổ phần sản xuất và thương mại Lạng Sơn chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- UBND tỉnh (B/c);
- Sở Xây dựng tỉnh;
- Sở NN và MT tỉnh;
- TT Đảng uỷ (B/c);
- TT HĐND phường (B/c);
- CT, các PCT UBND phường;
- Trang thông tin điện tử phường;
- Lưu: VT, CVKT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Vũ Hồng Trung

PHỤ LỤC 1**Bảng so sánh các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất trước và sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch***(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày /12/2025 của Ủy ban nhân dân phường Tam Thanh)*

STT	Loại đất	Ký hiệu	Số ô (ô)	Diện tích (m2)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)
II	Đất công trình công cộng			89.277			
A	Đất công trình công cộng			16.476			
1	Tượng đài	CC1	1	1.686			
2	Công cộng (bưu điện)	CC2	1	2.311	40	5	3
3	Trạm quan trắc	CC7	1	709,5	30	2	1
4	Trụ sở ban quản lý dự án Khu đô thị	CC4-1	1	200	40	3	2,4
5	Thể dục thể thao kết hợp TMDV	CC4-2	1	2.126	80	3	2,4
6	Nhà văn hóa, câu lạc bộ	CC5	1	915	40	3	1,2
7	Đất Trạm y tế	CC6	1	8.365	40	6	2,4
8	Miếu thổ công	CC8	1	163	40	1	0,4
B	Đất thương mại, dịch vụ			12.826			
1	Trung tâm thương mại 7 tầng	TM3	1	11.185	40	7	2,8

2	Trung tâm thương mại (chợ)	TM4	1	1.641	90	4-6	3,6-5,4
C	Đất giáo dục			59.975			
1	GD3 Trường nghề Việt Đức	GD3	1	55.560			
2	Đất trường mẫu giáo	GD1	1	4.415	40	2	0,8
III	Cây xanh			97.477			
A	Cây xanh vườn hoa			16.868			
1	Cây xanh vườn hoa	CX1		456			
2	Cây xanh vườn hoa	CX2		1.233			
3	Cây xanh vườn hoa	CX3		345			
4	Cây xanh vườn hoa	CX4		293			
5	Cây xanh vườn hoa	CX5		1.678			
6	Cây xanh vườn hoa	CX7		900			
7	Cây xanh vườn hoa	CX8		802			
8	Cây xanh vườn hoa	CX9		1.070			
9	Cây xanh vườn hoa	CX10		9.941			
10	Cây xanh vườn hoa	CX11		150			
B	Cây xanh cảnh quan			67.215			
1	Cây xanh cảnh quan	CX12		2.960			
2	Cây xanh cảnh quan	CX13		2.290			
3	Cây xanh cảnh quan	CX14		4.041			
4	Cây xanh cảnh quan	CX15					

				14.136			
5	Cây xanh cảnh quan	CX16		11.013			
6	Cây xanh cảnh quan	CX17		2.590			
7	Cây xanh cảnh quan	CX18		25.753			
8	Cây xanh cảnh quan	CX19		1.459			
9	Cây xanh cảnh quan	CX20		1.561			
10	Cây xanh cảnh quan	CX21		1.166			
11	Cây xanh cảnh quan	CX22		246			
C	Cây xanh cách ly			13.394			
1	Cây xanh cách ly	CXCL1		4.615			
2	Cây xanh cách ly	CXCL2		516			
3	Cây xanh cách ly	CXCL3		665			
4	Cây xanh cách ly	CXCL4		5.757			
5	Cây xanh cách ly	CXCL5		1.841			
IV	Đất giao thông			179.587			

