

Số: 1033/QĐ-UBND

Tam Thanh, ngày 25 tháng 9 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG TAM THANH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26 tháng 11 năm 2024;
Căn cứ Luật số 144/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 07 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 07 năm 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 tháng 06 năm 2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09 tháng 12 năm 2025 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 1057/QĐ-UBND ngày 12/06/2026 của UBND tỉnh Lạng Sơn Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố Lạng Sơn đến năm 2025 (Trước sắp xếp ĐVHC);

Căn cứ Công văn số 292/UBND-KTCN ngày 05/02/2026 của UBND tỉnh Lạng Sơn về chủ trương điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thành phố Lạng Sơn;

Căn cứ Báo cáo số 86/BC-SXD ngày 31/01/2026 của Sở Xây dựng về chủ trương điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thành phố Lạng Sơn;

Căn cứ Công văn số 5152/SXD-QHKT ngày 30/12/2025 của Sở Xây dựng về việc rà soát, điều chỉnh quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu trong địa giới hành chính các phường Tam Thanh, Đông Kinh, Lương Văn Tri;

Căn cứ Công văn số 235./UBND-KTHTĐT ngày 06/02/2026 của UBND phường Tam Thanh về việc giao nhiệm vụ tổ chức lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết;

Căn cứ Phiếu đóng góp ý kiến của các Cơ quan, Đơn vị và Cộng đồng dân cư nơi bị ảnh hưởng;

Căn cứ Văn bản tham gia ý kiến của các sở, ngành liên quan, gồm: Sở Tài chính; Sở Xây dựng; Sở Nông nghiệp và Môi trường; Sở Văn hoá TT&DL;

Căn cứ Báo cáo thẩm định số 781/BC-HĐTĐ ngày 24 tháng 09 của Hội đồng thẩm định về Kết quả thẩm định Báo cáo điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết 1/500 phường Tam Thanh, tỉnh Lạng Sơn;

Căn cứ Tờ trình số 448./TTr-KTHTĐT ngày 25/09/2026 của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị về việc đề nghị phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết 1/500 phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn;

Căn cứ hồ sơ Báo cáo điều chỉnh cục bộ quy hoạch và các Văn bản pháp lý khác có liên quan.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn với những nội dung chủ yếu sau:

1. Vị trí, phạm vi, quy mô và thời hạn lập quy hoạch

a) Vị trí điều chỉnh:

- Vị trí điều chỉnh số 1: Khu vực dự kiến xây dựng Bảo tàng tỉnh, thuộc khu vực phía Đông phường Tam Thanh.

- Vị trí điều chỉnh số 2: Khu vực dự kiến xây dựng cầu Bến Bắc, thuộc khu vực phía Đông Nam phường Tam Thanh.

- Vị trí điều chỉnh số 3: Khu vực dự kiến xây dựng cầu Xứ Lạng, thuộc khu vực phía Tây Nam phường Tam Thanh.

b) Phạm vi điều chỉnh:

- Vị trí điều chỉnh số 1: Phạm vi bao gồm toàn bộ lô đất C.C.06; CX.TDĐT.01; C.Q 22; đất Ta luy; đất cây xanh; đất bãi đỗ xe P7 và đất giao thông.

- Vị trí điều chỉnh số 2: Phạm vi bao gồm một phần lô đất O HH.78; đất giao thông; đất cây xanh cảnh quan; đất HTKT.03; đất M.N.01

- Vị trí điều chỉnh số 3: Phạm vi bao gồm một phần đất cây xanh cảnh quan; đất HTKT.03; và một phần diện tích đất M.N.01

c) Quy mô thực hiện điều chỉnh: Khoảng 2,78ha.

d) Thời hạn lập quy hoạch: Ngắn hạn

2. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch

Việc thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch nhằm bảo đảm phù hợp với định hướng phát triển giao thông đô thị theo Quy hoạch tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 236/QĐ-TTg ngày 19/3/2024; từng bước đầu tư đồng bộ mạng lưới giao thông đô thị trên địa bàn tỉnh; đáp ứng yêu cầu triển khai các chương trình, kế hoạch đầu tư công giai đoạn 2026-2030 và Chương trình mục tiêu quốc gia về phát triển văn hóa giai đoạn 2025-2035 trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn.

3. Tính chất, chức năng và vai trò

Đối với vị trí điều chỉnh số 1 (Bảo tàng tỉnh): Đây là công trình tạo điểm nhấn đô thị, phục vụ các hoạt động chính trị – xã hội – văn hóa cấp tỉnh, góp phần hình thành địa chỉ văn hóa chính thống phục vụ hoạt động đối ngoại.

Đối với vị trí điều chỉnh số 2 và số 3 (Cầu Bến Bắc và cầu Xứ Lạng): Đây là các công trình kết nối giao thông giữa các khu chức năng trong đô thị, bảo đảm phù hợp với định hướng kết nối giao thông theo quy hoạch tỉnh đã phê duyệt.

4. Các chỉ tiêu dự báo phát triển và các chỉ tiêu quy hoạch sau điều chỉnh

Các chỉ tiêu sử dụng đất sau điều chỉnh được xác định theo bảng chỉ tiêu sử dụng đất thuộc hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch được thẩm định, phê duyệt, cụ thể như sau:

BẢNG CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT SAU ĐIỀU CHỈNH

Stt	Loại đất	Chỉ tiêu theo quyết định số 655/QĐ-UBND ngày 18 tháng 04 năm 2020		Chỉ tiêu sử dụng đất theo đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch lần 2		Chênh lệch (ha) (+) Tăng (-) Giảm
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	
	Tổng diện tích	234,35	100,00	234,35	100,00	
I	Đất phi nông nghiệp	206,69	88,20	206,69	88,20	0,00
1	Đất ở	72,50	30,94	72,44	30,91	-0,06
-	Đất ở hỗn hợp (hiện trạng cải tạo)	57,61	24,58	57,55	24,56	-0,06
-	Đất nhà ở liền kề, tái định cư xd mới	14,89	6,35	14,89	6,35	0,00
2	Đất cơ sở văn hoá, công trình công cộng	8,02	3,42	9,49	4,05	1,47
3	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	3,11	1,33	2,89	1,23	-0,22
4	Đất cơ sở y tế	4,03	1,72	4,03	1,72	0,00
5	Đất cơ sở giáo dục	4,82		4,82		0,00

			2,06		2,06	
6	Đất cây xanh công viên, TDTT	6,61	2,82	5,62	2,40	-0,99
7	Đất cây xanh cảnh quan đô thị	6,43	2,74	6,39	2,73	-0,04
8	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	0,00	-	0,00	-	0,00
9	Đất giao thông đô thị, đường dạo	38,66	16,50	38,91	16,60	0,25
10	Đất HTKT khác (bãi xe, T.lợi, N. lượng)	6,23	2,66	5,92	2,52	-0,31
11	Đất di tích, danh thắng, tín ngưỡng	38,6	16,47	38,6	16,47	0,00
12	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	0,00	-	0,00	-	0,00
13	Đất sông, suối, ao hồ, mặt nước	17,68	7,54	17,58	7,50	-0,10
II	Đất nông nghiệp	27,66	11,80	27,66	11,80	0,00
1	Đất trồng lúa	0,89	0,38	0,89	0,38	0,00
2	Đất trồng cây hàng năm (rau, màu...)	1,21	0,52	1,21	0,52	0,00
3	Đất trồng cây lâu năm	0,00	-	0,00	-	0,00
4	Đất lâm nghiệp	25,56	10,91	25,56	10,91	0,00
III	Đất chưa sử dụng (đất trống)	0,00	-	0,00	-	0,00

5. Các nội dung chính của quy hoạch

5.1. Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất

a) Đối với vị trí số 1 - Khu vực dự kiến xây dựng bảo tàng:

Chuyển đổi toàn bộ diện tích đất C.C.06; đất CX.TDĐT.01; đất C.Q 22; đất Ta luy; đất cây xanh; một phần bãi đỗ xe P7 và một phần đất giao thông thành đất công trình văn hoá, ký hiệu VH, để xây dựng Bảo tàng tỉnh.

Các chỉ tiêu sử dụng đất của lô đất sau điều chỉnh:

- Diện tích: 2,22ha
- Mật độ xây dựng: 40%
- Tầng cao tối đa (tầng nổi): 5 tầng
- Tầng cao tối đa (tầng hầm): 1 tầng
- Hệ số sử dụng đất: 2,4 lần

Chuyển đổi toàn bộ đất dải cây xanh và một phần bãi đỗ xe P7 thành đất đường giao thông.

b) Đối với vị trí số 2 - Khu vực dự kiến xây dựng cầu Bến Bắc:

Chuyển đổi một phần lô đất Ô HH.78; đất cây xanh cảnh quan; đất HTKT.03 và đất MN.01 thành đất giao thông.

Phần diện tích còn lại của lô đất Ô HH.78 được phân tách thành hai lô đất Ô HH.78A và Ô HH.78B. Chỉ tiêu sử dụng đất của các lô đất sau khi điều chỉnh:

Lô Ô HH.78A

- Diện tích: 5312m²
- Mật độ xây dựng: 80÷100%
- Tầng cao tối đa: 7 tầng
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 7 lần

Lô Ô HH.78B

- Diện tích: 742m²
- Mật độ xây dựng: 80÷100%
- Tầng cao tối đa: 7 tầng
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 7 lần

c) Đối với vị trí số 3 - Khu vực dự kiến xây dựng cầu Xứ Lạng:

Chuyển đổi một phần đất cây xanh cảnh quan; đất HTKT.03; đất M.N.01 thành đất giao thông để xây dựng cầu Xứ Lạng.

5.2. Điều chỉnh hạ tầng kỹ thuật

a) Điều chỉnh giao thông:

- Vị trí 1: Chuyển đổi một phần đất Bãi đỗ xe P7 và đất cây xanh thành đất giao thông.

- Vị trí 2: Chuyển đổi một phần lô đất Ô HH.78; đất cây xanh cảnh quan; đất HTKT.03 và đất MN.01 thành đất giao thông để xây dựng cầu Bến Bắc.

- Vị trí 3: Chuyển đổi một phần đất cây xanh cảnh quan; đất HTKT.03; đất M.N.01 thành đất giao thông để xây dựng cầu Xứ Lạng.

b) Điều chỉnh các nội dung hạ tầng kỹ thuật khác:

Các nội dung hạ tầng kỹ thuật khác như: cấp điện; cấp nước; thoát nước không bị ảnh hưởng bởi nội dung điều chỉnh cục bộ nên vẫn giữ nguyên như đồ án quy hoạch đã phê duyệt. Đối với hạ tầng kỹ thuật tại khu vực cầu xây dựng mới, xác định cụ thể được thực hiện trên cơ sở lập dự án cụ thể được thực hiện trên cơ sở dự án đầu tư của từng công trình và điều kiện thực tế.

5.3. Đối với các nội dung khác

Các nội dung khác của đồ án quy hoạch được giữ nguyên theo Quyết định số 665/QĐ-UBND ngày 18/04/2020 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Hội đồng thẩm định thực hiện việc hoàn thiện hồ sơ thẩm định, đóng dấu thẩm định và lưu trữ hồ sơ theo quy định;

Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức công bố công khai quy hoạch; tham mưu xây dựng, ban hành kế hoạch thực hiện quy hoạch; hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc triển khai thực hiện và xây dựng theo quy hoạch sau khi được phê duyệt theo quy định.

Các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao, phối hợp tổ chức triển khai thực hiện Quyết định này.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

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

Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Hội đồng thẩm định quy hoạch và thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Sở Xây dựng tỉnh Lạng Sơn (b/c);
- Thường trực Đảng ủy phường;
- CT, PCT UBND phường;
- UBMTTQ VN phường;
- Phòng KHTHĐT phường;
- Trang thông tin điện tử phường
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Đinh Trọng Kiên

