

Số: /QĐ-UBND

Cao Lộc, ngày tháng 8 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Bến xe, Trạm trung chuyển hành khách - hàng hóa; điểm tập kết kiểm tra hàng hóa xuất nhập khẩu tại Cửa khẩu quốc tế Hữu Nghị, huyện Cao Lộc

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN CAO LỘC

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 72/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ 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;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 698/QĐ-UBND ngày 02/3/2018 của UBND huyện Cao Lộc về việc phê duyệt điều chỉnh bổ sung quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Bến xe, Trạm trung chuyển hành khách - hàng hóa; địa điểm tập kết, kiểm tra hàng hóa xuất nhập khẩu tại khu vực cửa khẩu quốc tế Hữu Nghị, huyện Cao Lộc;

Căn cứ Quyết định số 2886/QĐ-UBND ngày 29/8/2019 của UBND huyện Cao Lộc về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Bến xe và Trạm trung chuyển hành khách - hàng hóa; địa điểm tập kết, kiểm tra hàng hóa xuất khẩu, nhập khẩu tại khu vực cửa khẩu quốc tế Hữu Nghị, huyện Cao Lộc;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Báo cáo thẩm định số 894/BC-KT&HT ngày 07/9/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Bến xe, trạm trung chuyển hành khách - hàng hóa; điểm tập kết kiểm tra hàng hóa xuất nhập khẩu tại Cửa khẩu quốc tế Hữu Nghị, huyện Cao Lộc với nội dung sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Bến xe, trạm trung chuyển hành khách - hàng hóa; điểm tập kết kiểm tra hàng hóa xuất nhập khẩu tại Cửa khẩu quốc tế Hữu Nghị, huyện Cao Lộc.

2. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Công ty cổ phần Hữu Nghị Xuân Cường.

3. Đơn vị tư vấn: Công ty cổ phần tư vấn đầu tư phát triển Cửa Đông.

4. Sự cần thiết, mục tiêu điều chỉnh quy hoạch

Đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500 Bến xe, trạm trung chuyển hành khách - hàng hóa; Địa điểm tập kết kiểm tra hàng hóa xuất nhập khẩu tại cửa khẩu quốc tế Hữu nghị, huyện Cao Lộc được UBND huyện Cao Lộc phê duyệt tại Quyết định số 2886/QĐ-UBND ngày 29/8/2019. Ranh giới quy hoạch khu đất điều chỉnh cục bộ là 8,33 ha, ở phía Bắc là khu dân cư thôn Kéo Kham. Công tác giải phóng mặt bằng thực hiện dự án gặp nhiều khó khăn, gây chậm tiến độ thực hiện dự án do khu dân cư thôn Kéo Kham có số lượng nhà cửa của nhân dân nhiều, một số hộ dân không đồng tình ủng hộ. Vị trí đào cải dòng suối nằm trong phạm vi di chuyển đường dây tín hiệu đường sắt đang được thực hiện. Nút giao cao tốc Hữu Nghị - Chi Lăng dự án thành phần 2 thuộc dự án cao tốc Bắc Giang - Lạng Sơn có ranh giới chồng lấn với khu vực bãi ngoại quan. Do vậy cần thiết phải điều chỉnh cục bộ quy hoạch sử dụng đất, điều chỉnh cao độ san nền, cho phù hợp với tình hình thực tế và nhu cầu sử dụng của bãi xe.

5. Nội dung điều chỉnh quy hoạch

5.1. Phạm vi, ranh giới

a. Vị trí điều chỉnh:

Vị trí điều chỉnh cục bộ nằm ở trong đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Bến xe, Trạm trung chuyển hành khách - hàng hóa; điểm tập kết kiểm tra hàng hóa xuất nhập khẩu tại Cửa khẩu quốc tế Hữu Nghị, huyện Cao Lộc được phê duyệt tại Quyết định số 2886/QĐ-UBND ngày 29/8/2019 của UBND huyện Cao Lộc.

b. Phạm vi ranh giới:

- Phía Bắc: giáp khu dân cư thôn Kéo Kham.
- Phía Nam: Giáp với khu vực nút giao đường cao tốc Bắc Giang - Lạng Sơn với Quốc lộ 1.

- Phía Đông: Giáp đường tàu liên vận quốc tế Việt Nam - Trung Quốc;

- Phía Tây: Giáp đường Quốc lộ 1 (đoạn từ Km1+300 - Km1+700)

c. Quy mô điều chỉnh: 8.33 ha.

5.2. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch

- Điều chỉnh đất suối và một phần đất ta luy không sử dụng thành đất đường sắt và hành lang bảo vệ có diện tích 5.259,14m².

- Điều chỉnh vị trí đào cải suối tiến về phía Tây khu đất (tiến vào trong bãi xe) có ranh giới giáp với kè rọ đá bảo vệ cho hành lang ATGT đường sắt và cột

điện dây tín hiệu. Điều chỉnh một phần đất ta luy không sử dụng thành đất suôi. Diện tích đất suôi sau điều chỉnh là 3.774,13m².

- Do nút giao cao tốc Hữu Nghị - Chi Lăng dự án thành phần 2 thuộc dự án cao tốc Bắc Giang – Lạng Sơn có ranh giới chồng lấn với khu vực bãi ngoại quan. Điều chỉnh một phần diện tích đất bãi ngoại quan và đất hạ tầng kỹ thuật (NQDK 04 thành đất giao thông GT (AH)02 có diện tích 2288.6m² .

- Điều chỉnh cao độ san nền bãi xe thấp hơn vỉa hè đường quốc lộ 1 khoảng 2m, độ dốc ngang 2% ra phía Đông. Xây dựng kè rọ đá ở phía Đông khu đất, giảm diện tích đất ta luy không sử dụng để mở rộng khu đất bãi xe.

- Mở rộng ranh giới bãi đỗ xe ngoại quan sang phía Đông, chuyển một phần đất ta luy không sử dụng thành đất bãi đỗ xe ngoại quan. Diện tích đất bãi đỗ xe ngoại quan sau điều chỉnh là 10.808,38m².

- Mở rộng ranh giới đất trung tâm thương mại, dịch vụ (DV.01) sang phía Đông, đồng thời điều chỉnh chuyển một phần đất trung tâm thương mại, dịch vụ ở phía Tây thành đất bãi xe hàng chờ. Diện tích đất trung tâm thương mại, dịch vụ sau điều chỉnh là 6.189,10m².

- Theo quy hoạch được duyệt đường hoàn trả đường xuống khu dân cư thôn Kéo Kham chạy qua bên trong khu vực bãi xe hàng chờ rồi kết nối với đường BTXM cũ. Để thuận lợi cho công tác quản lý bến bãi sau khi vào hoạt động, không ảnh hưởng đến giao thông nội bộ khu vực bãi xe, đường hoàn trả khu dân cư thôn Kéo Kham được điều chỉnh ra ngoài khu vực bãi xe hàng chờ. Vị trí tuyến đường hoàn trả có điểm đầu giao với đường vận tải ra cửa khẩu Bảo Lâm tại Km1+452.4m.

- Khu vực quy hoạch nhà ở cán bộ nhân viên, khu sửa chữa thay dầu, rửa xe (DV05.1) có diện tích 2787m² được điều chỉnh quy hoạch thành khu tái định cư 01 (TĐC.01) có diện tích 1980m².

- Điều chỉnh diện tích khu nhà ở cán bộ nhân viên (DV05.2) từ diện tích 2823m² xuống còn 1214.6m² để phù hợp với mặt bằng mới.

- Do khó khăn trong công tác giải phóng mặt bằng, điều chỉnh lô đất tái định cư (TĐC.01), một phần lô đất nhà ở, cán bộ nhân viên (DV.05), đất giao thông GT(AH).01, đất ta luy không sử dụng thành đất ở hiện trạng, cải tạo. Diện tích đất ở hiện trạng, cải tạo sau điều chỉnh là 7.202,50m².

- Không thiết kế công C.05 vào bãi xe ngoại quan do tại vị trí này là nút giao cao tốc Hữu Nghị - Chi Lăng với QL.1.

5.3. Cân bằng sử dụng đất sau điều chỉnh quy hoạch (Chi tiết theo Bảng phụ lục kèm theo)

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. UBND thị trấn Đồng Đăng có trách nhiệm phối hợp với Chủ đầu tư (Công ty cổ phần Hữu Nghị Xuân Cường) công bố công khai nội dung điều chỉnh, bổ sung quy hoạch theo quy định.

2. Phòng Kinh tế và Hạ tầng, Phòng Tài nguyên và Môi trường phối hợp với các đơn vị liên quan cập nhật các nội dung quy hoạch chi tiết đã phê duyệt vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các đồ án quy hoạch có liên quan.

3. Chủ đầu tư (Công ty cổ phần Hữu Nghị Xuân Cường) có trách nhiệm điều chỉnh, bổ sung hồ sơ dự án đầu tư phù hợp với nội dung điều chỉnh quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện, Trưởng các phòng: Tài chính - Kế hoạch, Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND thị trấn Đồng Đăng, Giám đốc Công ty cổ phần Hữu Nghị Xuân Cường, Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- UBND tỉnh (B/cáo);
- Bộ CH BĐBP tỉnh;
- Sở Xây dựng;
- Sở GTVT;
- Ban QLKTCK Đồng Đăng - Lạng Sơn;
- Ban QLDA đầu tư xây dựng tỉnh;
- CT, PCT UBND huyện;
- CPVP;
- Lưu: VT, KT&HT.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Hoàng Mạnh Cường

Phụ lục - Bảng cân bằng sử dụng đất sau điều chỉnh
(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày tháng 9 năm 2021 của UBND huyện Cao Lộc)

STT	HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH	KÝ HIỆU (MÃ LÔ)	QUY HOẠCH ĐƯỢC DUYỆT			QUY HOẠCH ĐIỀU CHỈNH		
			DIỆN TÍCH ĐẤT (M2)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG	SỐ TẦNG	DIỆN TÍCH ĐẤT (M2)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG	SỐ TẦNG
A	Đất xây dựng dự án							
I	Bến xe, trạm trung chuyển hàng hoá; Điểm tập kết hàng hoá XNK		14212			23837.82		
1	Bãi xe hàng chờ	BXHC01	11474.19			21755		
2	Hạ tầng kỹ thuật	HTKT05	2737.81			2008.82		
3	Nhà vệ sinh	NVS05				74		
II	Khu vực kho bãi ngoại quan	KBNQ	19615.39	14394		19602.38		
1	Kho ngoại quan	KNQ01	8794	11034	1	8794	11034	1
1.1	Kho ngoại quan	KNQ01.1	0			0		
1.2	Kho ngoại quan	KNQ01.2	1664			1664		
1.3	Kho ngoại quan	KNQ01.3	3565			3565		
1.4	Kho ngoại quan	KNQ01.4	3565			3565		
3	Bãi đỗ xe ngoại quan	BNQ03	10697.2			10808.38		
3.1	Bãi đỗ xe ngoại quan	BNQ03.2	10697.2			10808.38		
4	Hạ tầng kỹ thuật	NQĐK04	124.19			0		
5	Cống	C05				C05		

III	Trung tâm thương mại, dịch vụ, nhà ở cán bộ nhân viên, cây xăng; Khu sửa chữa thay dầu, rửa xe	DV	11760	4550		7403.7	4200	
1	Trung tâm thương mại, dịch vụ	DV01	6150	4550	5	6189.1	4200	5
2	Nhà ở cán bộ nhân viên, khu sửa chữa thay dầu, rửa xe	DV05	5610			1214.6		
2.1	<i>Nhà ở cán bộ nhân viên, khu sửa chữa thay dầu, rửa xe</i>	<i>DV05.1</i>	2787	2332	5	0	0	0
2.2	<i>Nhà ở cán bộ nhân viên</i>	<i>DV05.2</i>	2823	1693.8	5	1214.6	883.4	5
B	Đất ảnh hưởng của dự án	ĐAH	37802.36			32545.85		
I	Đất ta luy và đất không sử dụng	TLKSD 01	24518.36			11433.82		
II	Đất suối	ĐS 01	5850			3774.13		
III	Đất giao thông		1914			2896.26		
3.1	Đất giao thông hoàn trả đường Kéo Kham	GT (AH)01				177.95		
3.2	Đất giao thông nút cao tốc	GT (AH)02				2288.6		
3.3	Đất giao thông hiện trạng	GT (HT)03				429.71		
IV	Đất cây xanh	CX (AH)01	200			0		
4.1	<i>Đất cây xanh</i>	<i>CX (AH)01</i>	200			0		
V	Đất tái định cư	TĐC01	5320	3360	5	1980	1980	5
VI	Đất đường sắt + hành lang bảo vệ	DDS+HL	0			5259.14		
VII	Đất ở hiện trạng cải tạo	OHT				7202.5	7202.5	5
	Tổng cộng		83389.75			83389.75		