

Số: /QĐ-UBND

Cao Lộc, ngày tháng

12 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Yên Trạch,
huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn, giai đoạn 2021-2030**

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 20/11/2019;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 22/11/2018;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 05/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/08/2019 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2019/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 02/2017/TT-BXD ngày 01/03/2017 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 Ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Công văn số 1180/UBND-KTN ngày 04/11/2019 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc lập quy hoạch chi tiết xây dựng trạm dừng nghỉ Hữu Lũng và trạm dừng nghỉ Cao Lộc tuyến cao tốc Bắc Giang- Lạng Sơn;

Căn cứ Quyết định số 1073/QĐ-UBND ngày 18/5/2012 của UBND huyện Cao Lộc về việc phê duyệt quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Yên Trạch, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn, giai đoạn 2011-2020;

Căn cứ Quyết định số 2547/QĐ-UBND ngày 24/8/2020 của UBND huyện Cao Lộc phê duyệt khung giá chi phí điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Yên Trạch, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2011-2020;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Báo cáo kết quả thẩm định số 945/BC-KT&HT ngày 24/12/2020.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Yên Trạch, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn, giai đoạn 2021- 2030 với nội dung chủ yếu sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Yên Trạch, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn, giai đoạn 2021-2030.

2. Tổ chức tư vấn: Công ty cổ phần tư vấn xây dựng Lạng Sơn. Địa chỉ: số 229, đường Lê Lợi, phường Vĩnh Trại, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

3. Lý do và sự cần thiết điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng

Quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Yên Trạch, huyện Cao Lộc được UBND huyện phê duyệt năm 2012 là cơ sở pháp lý cho việc quản lý xây dựng trên địa bàn xã. Trong quá trình quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch chung xây dựng được phê duyệt đã nảy sinh những vấn đề bất cập về quy hoạch sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, đặc biệt từ khi đường cao tốc đoạn Bắc Giang- Lạng Sơn qua địa phận xã.

Để việc quản lý xây dựng trên địa bàn xã được thuận lợi, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế xã hội, tận dụng nguồn vốn ngân sách cấp cho xã và các nguồn vốn hợp pháp khác đầu tư xây dựng trên địa bàn xã việc điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Yên Trạch là cần thiết, đáp ứng yêu cầu xây dựng trước mắt cũng như lâu dài, thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội.

4. Mục tiêu

- Cập nhật các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, các dự án đã được đầu tư xây dựng trên địa bàn xã.

- Điều chỉnh chức năng sử dụng đất một số địa điểm công trình trên địa bàn xã đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế xã hội, đồng thời tạo điều kiện thu hút đầu tư xây dựng cho các doanh nghiệp vào địa bàn xã.

- Tạo cơ sở pháp lý cho việc cấp địa điểm, cấp phép xây dựng và lập các dự án đầu tư xây dựng.

5. Vị trí, quy mô và phạm vi ranh giới điều chỉnh quy hoạch

a) Vị trí, quy mô:

Xã Yên Trạch có tổng diện tích tự nhiên là 3.730,31 ha và là xã miền núi nằm ở phía Nam huyện Cao Lộc tỉnh Lạng Sơn, cách trung tâm huyện lỵ 8km, có vị trí địa lý như sau:

- Phía Bắc giáp xã Mai Pha của Thành phố Lạng Sơn và xã Tân Liên.

- Phía Đông giáp xã Vân An của huyện Chi Lăng.

- Phía Nam và Tây Nam giáp xã Chiến Thắng xã Vân Thủy huyện Chi Lăng.

- Phía Tây và Tây Bắc giáp xã Quảng Lạc thành phố Lạng Sơn.

Xã Yên Trạch có quốc lộ 1A và có tuyến đường sắt đi qua, vị trí của xã liền kề với thành phố Lạng Sơn rất thuận tiện cho sự phát triển kinh tế của xã.

b) Sơ lược hiện trạng:

Khu vực có đặc trưng địa hình của các xã vùng cao biên giới, chủ yếu là đồi núi cao sen kẹp các thung lung, khu ruộng bậc thang giáp các khe suối, các điểm dân cư nông thôn chủ yếu nằm tại trung tâm xã và các đường giao thông chính, một số ở nhỏ lẻ tại các sườn đồi thấp.

c) Hiện trạng sử dụng đất đai:

BẢNG CƠ CẤU HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT

Thứ tự	Mục đích sử dụng đất	Mã	Diện tích năm (ha)	Tỷ lệ (%)
1	2	3	4	5
1	Đất nông nghiệp	NNP	3.473,47	93,11%
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp	SXN	755,43	20,25%
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN	659,64	17,68%
1.1.1.1	Đất trồng lúa	LUA	285,2	7,65%
1.1.1.2	Đất trồng cây hàng năm khác	HNK	374,44	10,04%
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN	95,8	2,57%
1.2	Đất lâm nghiệp	LNP	2.709,05	72,62%
1.2.1	Đất rừng sản xuất	RSX	2.709,05	72,62%
1.2.2	Đất rừng phòng hộ	RPH		0,00%
1.2.3	Đất rừng đặc dụng	RDD		0,00%
1.3	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	8,99	0,24%
2	Đất phi nông nghiệp	PNN	250,18	6,71%
2.1	Đất ở	OCT	59,47	1,59%
2.1.1	Đất ở tại nông thôn	ONT	59,47	1,59%
2.1.2	Đất ở tại đô thị	ODT		0,00%
2.2	Đất chuyên dùng	CDG	138,01	3,70%
2.2.1	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC	0,3	0,01%
2.2.2	Đất quốc phòng	CQP		0,00%
2.2.3	Đất an ninh	CAN	20,6	0,55%
2.2.4	Đất xây dựng công trình sự nghiệp	DSN	7,39	0,20%
2.2.5	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK	8,54	0,23%
2.2.6	Đất có mục đích công cộng	CCC	101,17	2,71%
2.3	Đất cơ sở tôn giáo	TON		0,00%

2.4	Đất cơ sở tín ngưỡng	TIN	0,82	0,02%
2.5	Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, NHT	NTD	0,33	0,01%
2.6	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	SON	51,26	1,37%
2.7	Đất có mặt nước chuyên dùng	MNC		0,00%
2.8	Đất phi nông nghiệp khác	PNK	0,29	0,01%
3	Đất chưa sử dụng	CSD	6,67	0,18%
3.1	Đất bằng chưa sử dụng	BCS	0,44	0,01%
3.2	Đất đồi núi chưa sử dụng	DCS	5,82	0,16%
3.3	Núi đá không có rừng cây	NCS	0,41	0,01%
	Tổng cộng		3.730,32	100%

d) Thực trạng dân số và lao động

- Dân số hiện trạng của xã Yên Trạch là 5.675 người.
- Lực lượng lao động chủ yếu là người dân địa phương.
- Dân số theo dân tộc: phần lớn là người là dân tộc thiểu số (Tày, Nùng ...);

e) Thực trạng về hệ thống hạ tầng xã hội và HTKT

- Hệ thống hạ tầng xã hội:
 - + Hệ thống giáo dục các cấp đã được xây dựng đưa vào hoạt động cơ bản đáp ứng nhu cầu và yêu cầu về phổ cập giáo dục chung toàn xã.
 - + Hệ thống công trình nhà văn hóa đáp ứng yêu cầu đến từng thôn, bản.
 - + Hệ thống sân chơi cây xanh còn thiếu chưa đáp ứng nhu cầu của xã.
 - + Hệ thống công trình cơ quan trụ sở cơ bản đã đáp ứng được nhu hoạt động xã.
 - + Nhà ở chủ yếu là kiểu truyền thống dọc theo các trục giao thông và các khu dân cư làng bản.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- + Hệ thống cấp điện cơ bản đã được đầu tư đến các thôn bản.
- + Hệ thống cung cấp nước được vận hành tại các điểm dân cư nông thôn, các khu vực còn lại chủ yếu là sử dụng nước mặt từ các khe suối và giếng khoan.
- + Hệ thống vệ sinh môi trường và thoát nước thải chưa có, nước thải chủ yếu được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại và thoát ra các khe suối, máng trũng.

f) Tình hình phát triển các điểm dân cư nông thôn

Theo đề án, chương trình phát triển:

- Xã được lập các đồ án quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới. Tuy nhiên do nguồn ngân sách eo hẹp nên toàn xã mới chỉ đầu tư xây dựng được một số công trình trụ sở, nhà văn hóa xã, nhà văn hóa các thôn bản ..., hệ thống hạ tầng kỹ thuật chưa được triển khai đáng kể.

6. Nội dung điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng

Trên cơ sở tôn trọng kế thừa quy hoạch chung xây dựng năm 2012 đã được UBND huyện phê duyệt: Cập nhật các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đã được đầu tư xây dựng, điều chỉnh chức năng sử dụng đất một số địa điểm phục vụ cho việc đầu tư xây dựng các công trình phục vụ giao thông trên tuyến cao tốc Bắc Giang - Lạng Sơn;

- Cập nhật tuyến cao tốc đoạn Bắc Giang- Lạng Sơn qua địa bàn xã.
- Cập nhật dự án Nghĩa trang thành phố diện tích 150 ha tại thôn Nà Soong, đã được UBND tỉnh phê duyệt.
- Cập nhật địa điểm các công trình đã được đầu tư xây dựng trên địa bàn xã.
- Điều chỉnh chức năng sử dụng đất nông nghiệp, lâm nghiệp, đất ở nông thôn sang đất dịch vụ công cộng phục vụ cho việc đầu tư xây dựng Trạm dừng nghỉ Cao Lộc.
- Điều chỉnh chức năng, sử dụng đất.

6.1. Dự án Đường Cao tốc Bắc Giang - Lạng Sơn: Đi qua xã Yên Trạch có chiều dài 6,6 Km; mặt đường rộng 25m. Tổng diện tích chiếm đất: 16,595 ha.

Chuyển đổi đất lâm nghiệp, đất nông nghiệp thành đất dự án đường cao tốc.

6.2. Quy hoạch sử dụng đất điều chỉnh khu vực dự án Trạm dừng nghỉ Cao Lộc.

a) Quy hoạch sử dụng đất trước khi điều chỉnh:

Tổng diện tích 14,1 ha, trong đó

- + 4 ha là diện tích taluy đào đắp nằm ngoài ranh giới dự án trạm dừng nghỉ;
- + 1,1 ha diện tích đường cao tốc;
- + 9,0 ha là diện tích trạm dừng nghỉ) bao gồm đất lâm nghiệp, đất nông nghiệp, đất ở...

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất trước điều chỉnh

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)	GHI CHÚ
1	Đất ở	955	0,95	
2	Đất trồng lúa	14.600	14,46	
3	Đất trồng cây hàng năm	12.280	12,16	
4	Đất trồng cây lâu năm	1.259	1,25	
5	Đất rừng sản xuất	69.150	68,47	
6	Đất giao thông	2.756	2,73	Đường dân sinh
	Tổng	101.000	100,00	

b) Quy hoạch sử dụng đất sau khi điều chỉnh:

Điều chỉnh 9,0 ha bao gồm diện tích đất lâm nghiệp, đất ở, đất trồng lúa.... Trong giới hạn điều chỉnh thành đất công trình Công Cộng và 1,1 ha thành đất hạ tầng kỹ thuật (đường cao tốc Bắc Giang – Lạng Sơn).

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất sau điều chỉnh:

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)	GHI CHÚ
1	Đất Công trình công cộng	90.000	89,11	
2	Đất hạ tầng kỹ thuật	11.000	10,89	
	Tổng	101.000	100,00	

6.3. Nghĩa trang công viên, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn

a) Quy hoạch sử dụng đất trước khi điều chỉnh (tại Quyết định số 1187/QĐ-UBND ngày 05/8/2010 của UBND tỉnh Lạng Sơn) trong tổng diện tích điều chỉnh 150ha bao gồm đất lâm nghiệp, đất nông nghiệp (đất lúa).

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất (trước điều chỉnh)

TT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Ghi chú
	Tổng diện tích	150,0	100	Đất dự kiến quy hoạch
1	Đất nông nghiệp	8,9	6,3	Trồng lúa, hoa màu
2	Đất khác	141,1	93,7	Đất lâm nghiệp, đồi núi (rừng trồng)

b) Quy hoạch sử dụng đất sau Điều chỉnh cục bộ: điều chỉnh toàn bộ phần diện tích đất lâm nghiệp, đất nông nghiệp (đất lúa) trong giới hạn lập điều chỉnh thành đất Nghĩa trang. Tổng diện tích điều chỉnh 150,0 ha.

TT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Ghi chú
	Tổng diện tích	150,0	100	
1	Đất Nghĩa trang	150,0	100	
2	Đất nông nghiệp	0	0	
3	Đất canh tác	0	0	
4	Đất khác	0	0	

6.4. Điều chỉnh Các công trình khác trên địa bàn xã

- Chuyển đổi 5,0 ha đất lâm nghiệp tại thôn Nà soong, gần quốc lộ 1A thành đất công trình công cộng (Bến xe phía Nam).

- Chuyển đổi 4.554 m² đất lâm nghiệp thành đất trụ sở cơ quan (Trụ sở UBND xã Yên Trạch và Nhà văn hóa xã Yên Trạch) tại vị trí thuộc thôn Yên Thành.

- Chuyển đổi 3.072 m² đất nông nghiệp thành đất Sân thể thao tại thôn Yên Thành.

7. Các nội dung khác giữ nguyên theo Quyết định số 1073/QĐ-UBND ngày 18/5/2012 của UBND huyện Cao Lộc phê duyệt quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Yên Trạch, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn, giai đoạn 2011-2020.

Bảng tổng hợp sử dụng đất sau điều chỉnh

Thứ tự	Mục đích sử dụng đất	Mã	Diện tích trước điều chỉnh (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích sau khi điều chỉnh (ha)	Tỷ lệ (%)	Tăng (Giảm)
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Đất nông nghiệp	NNP	3.473,47	93,11%	3291,12	88,23%	-182,35
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp	SXN	755,43	20,25%	743,42	19,93%	-12,01
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN	659,64	17,68%	647,75	17,36%	-11,89
1.1.1.1	Đất trồng lúa	LUA	285,2	7,65%	274,84	7,37%	-10,36
1.1.1.2	Đất trồng cây hàng năm khác	HNK	374,44	10,04%	372,91	10,00%	-1,53
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN	95,8	2,57%	95,67	2,56%	-0,13
1.2	Đất lâm nghiệp	LNP	2.709,05	72,62%	2538,71	68,06%	-170,34
1.2.1	Đất rừng sản xuất	RSX	2.709,05	72,62%	2.538,71	68,06%	
1.2.2	Đất rừng phòng hộ	RPH		0,00%		0,00%	0
1.2.3	Đất rừng đặc dụng	RDD		0,00%		0,00%	0
1.3	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	8,99	0,24%	8,99	0,24%	0
1.4	Đất làm muối	LMU		0,00%		0,00%	0
1.5	Đất nông nghiệp khác	NKH		0,00%		0,00%	0
2	Đất phi nông nghiệp	PNN	250,18	6,71%	432,53	11,59%	182,35
2.1	Đất ở	OCT	59,47	1,59%	59,37	1,59%	-0,1
2.1.1	Đất ở tại nông thôn	ONT	59,47	1,59%	59,37	1,59%	-0,1
2.1.2	Đất ở tại đô thị	ODT		0,00%		0,00%	0
2.2	Đất chuyên dùng	CDG	138,01	3,70%	170,46	4,57%	32,45
2.2.1	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC	0,3	0,01%	0,76	0,02%	0,46
2.2.2	Đất quốc phòng	CQP		0,00%	0	0,00%	0
2.2.3	Đất an ninh	CAN	20,6	0,55%	20,6	0,55%	0
2.2.4	Đất xây dựng công trình sự nghiệp	DSN	7,39	0,20%	7,39	0,20%	0
2.2.5	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK	8,54	0,23%	8,54	0,23%	0
2.2.6	Đất có mục đích công cộng	CCC	101,17	2,71%	133,17	3,57%	32
2.3	Đất cơ sở tôn giáo	TON		0,00%		0,00%	0
2.4	Đất cơ sở tín ngưỡng	TIN	0,82	0,02%	0,82	0,02%	0
2.5	Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, NHT	NTD	0,33	0,01%	150,33	4,03%	150

2.6	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	SON	51,26	1,37%	51,26	1,37%	0
2.7	Đất có mặt nước chuyên dùng	MNC		0,00%		0,00%	0
2.8	Đất phi nông nghiệp khác	PNK	0,29	0,01%	0,29	0,01%	0
3	Đất chưa sử dụng	CSD	6,67	0,18%	6,67	0,18%	0
3.1	Đất bằng chưa sử dụng	BCS	0,44	0,01%	0,44	0,01%	0
3.2	Đất đồi núi chưa sử dụng	DCS	5,82	0,16%	5,82	0,16%	0
3.3	Núi đá không có rừng cây	NCS	0,41	0,01%	0,41	0,01%	0
	Tổng cộng		3.730,32	100%	3730,32	100,00%	

8. Chi phí lập điều chỉnh quy hoạch

Tổng dự toán chi phí: **86.971.000** đồng.

Trong đó:

1	- Chi phí điều chỉnh quy hoạch chung:	56.026.080	đồng.
2	- Chi phí khác:	30.944.831	đồng.
	Tổng cộng	86.970.911	đồng.
	Làm tròn	86.971.000	đồng.

9. Nguồn vốn: Vốn bổ sung cho các dự án quy hoạch.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. 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 đã phê duyệt vào quy hoạch sử dụng đất và các đồ án quy hoạch có liên quan.

2. UBND xã Yên Trạch tổ chức công bố công khai Đồ án điều chỉnh quy hoạch trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày đồ án được phê duyệt.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện, Trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn huyện; Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện; Chủ tịch UBND xã Yên Trạch; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Sở Xây dựng (B/c);
- TT Huyện ủy;
- TT HĐND huyện;
- CT, các PCT UBND huyện;
- UBND xã Yên Trạch;
- Công ty CP Tư vấn XD Lạng Sơn;
- C, PCVP;
- Lưu: VT, KT&HT (02 bản).

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Hoàng Mạnh Cường

