

Số: /SXD-QHKT&PTĐT

Lạng Sơn, ngày tháng 4 năm 2021

V/v Yêu cầu và tiêu chí lựa chọn
phương án Quy hoạch chi tiết Khu
đô thị sinh thái Yên Trạch, huyện
Cao Lộc tỷ, lệ 1/500

Kính gửi:

- Công ty TNHH Phát triển đô thị và xây dựng 379;
- Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam.

Thực hiện Thông báo số 158/TB-UBND ngày 27/3/2021 của UBND tỉnh Lạng Sơn về Kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh ngày 19/3/2021 về xem xét chủ trương lập quy hoạch chi tiết các dự án phát triển đô thị trên địa bàn huyện Cao Lộc và thành phố Lạng Sơn;

Căn cứ Quyết định số 1187/QĐ-UBND ngày 05/8/2010 của UBND tỉnh Lạng Sơn phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Lạng Sơn đến năm 2025, tỷ lệ 1/10.000; Quyết định số 1578/QĐ-UBND ngày 01/9/2015 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu Trục trung tâm Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng-Lạng Sơn, tỷ lệ 1/2.000 (8 lần xe); Quyết định số 2088/QĐ-UBND ngày 29/10/2019 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị sinh thái Yên Trạch, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500;

Ngày 13/4/2021, Sở Xây dựng đã chủ trì cuộc họp cùng các nhà đầu tư (các đơn vị đề xuất tài trợ chi phí lập quy hoạch), sau khi trao đổi, thống nhất các nội dung liên quan để tiếp tục triển khai thực hiện nhiệm vụ UBND tỉnh giao về xem xét chủ trương Quy hoạch chi tiết Khu đô thị sinh thái Yên Trạch, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500. Trên cơ sở các nội dung đã thống nhất tại cuộc họp, Sở Xây dựng thông báo và hướng dẫn các nhà đầu tư với nội dung như sau:

1. Các nhà đầu tư được UBND tỉnh đồng ý lập phương án quy hoạch

- Công ty TNHH Phát triển đô thị và xây dựng 379; Địa chỉ: Tầng 3, TTTM Grand Plaza – Số 117, Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

- Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam; Địa chỉ: Lô 1-2DV, Khu đô thị 279, đường Phan Bá Vành, phường Quang Trung, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình.

2. Về thời gian nộp Phương án quy hoạch

Thời gian 60 ngày (02 tháng) được tính kể từ ngày 02/5/2021, các nhà đầu tư nộp hồ sơ phương án quy hoạch đến Sở Xây dựng để xem xét, lựa chọn. Hết thời gian quy định nêu trên Sở Xây dựng dừng tiếp nhận phương án quy hoạch do các nhà đầu tư gửi đến.

3. Về các yêu cầu lập quy hoạch

3.1. Về quy mô, tính chất đồ án quy hoạch: theo Quy định tại Quyết định số 2088/QĐ-UBND ngày 29/10/2019 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị sinh thái Yên Trạch, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500;

3.2. Các yêu cầu khác

a) Mục tiêu cụ thể khi lập phương án quy hoạch

- Quy hoạch chi tiết cần phân vùng chức năng dựa trên đặc tính sinh thái, tiềm năng tài nguyên (con người, văn hóa, lịch sử) và thích ứng với biến đổi khí hậu để lập quy hoạch không gian, kiến trúc cảnh quan, sử dụng đất và các hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, phù hợp, tạo ra nhiều không gian xanh trong đô thị, hình thành khối liên kết hoàn chỉnh về không gian, hạ tầng kỹ thuật;

- Cấu trúc kiến trúc, cảnh quan tổng thể của khu vực cần dựa trên các yếu tố cảnh quan đặc trưng, phát huy lợi thế sẵn có của điều kiện tự nhiên như địa hình, khí hậu, thủy văn, hạn chế tối đa việc san lấp mặt bằng, đảm bảo phát huy hiệu quả khai thác đất đai, đồng thời giữ gìn cảnh quan môi trường trong khu vực, tạo điểm nhấn về không gian kiến trúc đô thị thành phố Lạng Sơn;

- Quy hoạch xác định được đầy đủ hệ thống các công trình công cộng, trung tâm thương mại, dịch vụ...; các khu công viên, khu vui chơi giải trí; khu thể thao; khu giáo dục, khu nhà ở (nhà ở biệt thự, nhà vườn, nhà ở kết hợp dịch vụ, liền kề; nhà ở tái định cư...);

- Quy hoạch đảm bảo đầy đủ các dịch vụ tiện ích, thân thiện với thiên nhiên, đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, tạo không gian sinh hoạt, vui chơi giải trí, thể thao lành mạnh, quy hoạch xác định mật độ xây dựng brut-to (gộp) tối ưu, xác định tỷ lệ che phủ của vườn cây, không gian mở;

- Nghiên cứu các giải pháp tiết kiệm năng lượng, giảm thiểu hiệu ứng nhà kính, thích ứng với biến đổi khí hậu, giảm đáng kể nhu cầu thoát nước mưa, tăng bề mặt thấm thấu của thảm thực vật, bề mặt thấm của lô đất, lô phố, tăng sức hấp dẫn của đô thị tạo bởi hình ảnh riêng biệt đặc trưng về điều kiện địa hình, thực vật đặc trưng của khu vực;

- Thiết kế quy hoạch cần tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành với tiêu chí đô thị đạt từ mức trung bình trở lên và không áp dụng mức tối thiểu.

b) Yêu cầu phát triển

- Hình thành một khu đô thị theo định hướng phát triển đô thị xanh, thông minh, đáng sống, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, có bản sắc văn hóa của địa phương; trên cơ sở tính chất, mục tiêu quy hoạch cần xác định những chủ đề, nhiệm vụ cụ thể phù hợp với điều kiện, hoàn cảnh thực tiễn của tỉnh và xây dựng những giải pháp quy hoạch phù hợp, có tính đến hướng phát triển mở rộng trong giai đoạn dài hạn, khả thi để thực hiện;

- Phù hợp với định hướng quy hoạch chung xây dựng đã được phê duyệt; lồng ghép các nội dung của phát triển đô thị tăng trưởng xanh, bền vững, biến đổi khí hậu vào quy hoạch; các khu dân cư được phân chia bởi những không gian xanh và tiện ích công cộng; cung cấp một môi trường sống hoàn chỉnh, trong đó có đầy đủ không gian để giải trí và các chức năng thiết yếu khác phục vụ nâng cao chất lượng cuộc sống.

- c) Về thành phần hồ sơ phương án quy hoạch cần chuẩn bị
- Bản vẽ cơ cấu quy hoạch (03 phương án);
 - Bản vẽ Quy hoạch sử dụng đất;
 - Bản vẽ Quy hoạch Không gian kiến trúc cảnh quan;
 - Bản vẽ Quy hoạch giao thông;
 - Bản vẽ Giải pháp thiết kế đối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung;
 - Phối cảnh tổng thể, phối cảnh minh họa..;
 - Thuyết minh tóm tắt.

4. Quy định các nội dung chấm điểm, cách chấm điểm

- a) Các nội dung chấm điểm hồ sơ
- Phù hợp với Nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt;
 - Đáp ứng các mục tiêu quy định tại Tiết a, Điểm 3.2, Khoản 3 nêu trên;
 - Đáp ứng các yêu cầu phát triển quy định tại Tiết b, Điểm 3.2, Khoản 3 nêu trên;
 - Đảm bảo đầy đủ về thành phần hồ sơ quy định tại Tiết c, Điểm 3.2, Khoản 3 nêu trên.

b) Quy định về cách chấm điểm theo từng nội dung

- Đúng thứ nhất được 02 điểm;
- Đúng thứ hai được 01 điểm.

5. Về thẩm định, lựa chọn phương án quy hoạch

Sở Xây dựng sẽ báo cáo UBND tỉnh tổ chức họp Hội đồng thẩm định xem xét, lựa chọn phương án quy hoạch tối ưu nhất; thông báo kết quả lựa chọn đến các nhà đầu tư (đơn vị đề xuất tài trợ) và giao cơ quan chuyên môn hướng dẫn nhà đầu tư có phương án được lựa chọn để chính thức triển khai lập quy hoạch theo quy định.

Sở Xây dựng trân trọng thông báo đến các nhà đầu tư được biết, tổ chức thực hiện theo các nội dung như trên./.

(Gửi kèm theo Thông báo số 158/TB-UBND ngày 27/3/2021; Biên bản họp ngày 13/4/2021; Quyết định số 2088/QĐ-UBND ngày 29/10/2019; Sơ đồ ranh giới quy hoạch)

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (để b/c);
- Các Sở: KH&ĐT, TN&MT, TC, GTVT, NN&PTNT;
- UBND thành phố; UBND huyện Cao Lộc;
- Lãnh đạo Sở;
- Các phòng CM;
- Cổng thông tin điện tử SXD;
- Lưu: VT, QHKT&PTĐT.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Duy Đông