



CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập- Tự do- Hạnh phúc

THUYẾT MINH TÓM TẮT
QUY HOẠCH CHI TIẾT THỊ TRẦN VĂN QUAN, HUYỆN VĂN QUAN
TỈNH LẠNG SƠN, TỶ LỆ 1/500

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết thị trấn Văn Quan, huyện Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500.

2. Địa điểm quy hoạch: Thị trấn Văn Quan, huyện Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn.

3. Căn cứ, lý do lập quy hoạch.

3.1 Các căn cứ:

- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;
- Luật Đất đai năm 2013;
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật liên quan đến quy hoạch đô thị ngày 20/11/2018;
- Luật Kiến trúc ngày 13 tháng 6 năm 2019;
- Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam về phân loại đô thị;
- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 72/2019/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 của Chính phủ 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;
- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
- Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường;
- Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai; Luật Kiến trúc năm 2019;
- Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung



một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; các quy chuẩn Việt Nam có hiệu lực hiện hành;

- Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;

- Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ bổ sung sửa đổi một số Nghị Định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai; Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về an toàn điện; Nghị định số 51/2020/NĐ-CP ngày 21/4/2020 Sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 14/2014/ NĐ-CP ngày 26/02/2014 Quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về an toàn điện; Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường; Nghị định số 43/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ Quy định lập, quản lý hành lang bảo vệ nguồn nước; Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật phòng cháy và chữa cháy;

- Nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24/02/2010 của Chính phủ Quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ;

- Nghị định số 43/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ Quy định lập, quản lý hành lang bảo vệ nguồn nước; Nghị định số 53/2024/NĐ-CP ngày 16/05/2024 Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật tài nguyên nước

- Thông tư số 06/2013/TT- BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;

- Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

- Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/2/2016 của Bộ Xây dựng về Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật;

- Quyết định số 2706/QĐ-UBND ngày 25/12/2020 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt Chương trình phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2020-2035;

- Kế hoạch số 154/KH-UBND ngày 11/7/2021 của UBND tỉnh Lạng Sơn về Kế hoạch tổ chức thực hiện Chương trình phát triển đô thị tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2020 - 2035 (giai đoạn 1, năm 2021 - 2025);



- Quyết định số 647/QĐ-UBND ngày 18/3/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 5 năm 2021-2025 huyện Văn Quan và các văn bản pháp lý khác có liên quan;

- Quyết định số 1166/QĐ-UBND ngày 13/7/2022 của UBND tỉnh Lạng Sơn Về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Văn Quan, huyện Văn Quan đến năm 2035, tỷ lệ 1/5.000;

- Quyết định số 213/QĐ-UBND ngày 15/02/2023 của UBND tỉnh Lạng Sơn Về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm 2023 huyện Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn;

- Quyết định số 1858 /QĐ- UBND ngày 14/11/ 2023 của UBND tỉnh Lạng Sơn V/v phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thị trấn Văn Quan, huyện Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2035, tỷ lệ 1/5.000;

- Quyết định số 4831/QĐ- UBND ngày 15/12/ 2023 của UBND huyện Văn Quan Phê duyệt Nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết thị trấn Văn Quan, huyện Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500;

- Quyết định số 4731 /QĐ-UBND ngày 01/12/2023 của UBND huyện Văn Quan Về việc thành lập Ban quản lý dự án lập quy hoạch chi tiết thị trấn Văn Quan, huyện Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500;

- Quyết định số 4311A/QĐ-UBND ngày 23/12/2015 của UBND huyện Văn Quan Phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 thị trấn Văn Quan, huyện Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn;

- Quyết định số 340/QĐ-UBND ngày 11/02/2019 của UBND huyện Văn Quan Phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 Khu dân cư phố Đức Tâm II thị trấn Văn Quan, huyện Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn;

- Quyết định số 327 /QĐ-UBND ngày 09/02/2023 Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Nhà máy chế biến Hoa Hôi Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500;

- Quyết định số 86 /QĐ-BQLDA ngày 15/4/2024 của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Văn Quan Về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công và dự toán xây dựng công trình: Mở rộng khuôn viên tượng đài Lương Văn Tri, thị trấn Văn Quan, huyện Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn;

- Quyết định số 1118/QĐ-UBND ngày 15/4/2024 của UBND huyện Văn Quan Phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Đức Tâm II, thị trấn Văn Quan, huyện Văn Quan;

Nguồn tài liệu sử dụng:

- Hồ sơ Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thị trấn Văn Quan, huyện Văn Quan đến năm 2035, tỷ lệ 1/5000 đã được UBND tỉnh Phê duyệt.

- Hồ sơ Quy hoạch chi tiết trung tâm thị trấn Văn Quan, huyện Văn Quan đã được UBND huyện ngày 23/12/2015



- Các đồ án, dự án đã được UBND huyện Phê duyệt, Các Dự án đang tiến hành triển khai, trong giới hạn quy hoạch;
- Quy chuẩn Việt Nam ký hiệu QCVN: 10: 2014/BXD công trình đảm bảo cho người khuyết tật tiếp cận sử dụng;
- QCVN 06:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;
- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN: 01/2021/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;
- Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành;
- Số liệu điều tra khảo sát hiện trạng, kinh tế xã hội.

3.2 Lý do Điều chỉnh quy hoạch chi tiết.

Đồ án Quy hoạch chi tiết trung tâm thị trấn Văn Quan được phê duyệt tại Quyết định số 4311A/QĐ-UBND ngày 23/12/2015 của UBND huyện Văn Quan với quy mô 76,0ha là cơ sở pháp lý cho việc quản lý xây dựng và lập dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn trung tâm thị trấn. Trong những năm qua tình hình kinh tế xã hội thị trấn nói riêng và toàn huyện nói chung ngày càng phát triển, mật độ dân số của thị trấn ngày một tăng do tác động của nền kinh tế thị trường, đô thị hoá nhanh, đặc biệt là tốc độ xây dựng của các thành phần kinh tế, các doanh nghiệp, các dự án khu đô thị mới, khu tái định cư và dân cư trên địa bàn thị trấn được các nhà đầu tư quan tâm, nhu cầu xây dựng nhà ở dân cư xây dựng dọc theo các tuyến giao thông nội bộ ngày càng tăng đặc biệt trên tuyến đường Lương Văn Tri, Quốc lộ 279 và các tuyến đường nội thị. Đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thị trấn đến năm 2035 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1858 /QĐ-UBND ngày 14/11/2023, trong đó có điều chỉnh, cập nhật quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của huyện Văn Quan, định hướng phát triển không gian thị trấn, đặc biệt là khu trung tâm thị trấn, trong đó có điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu trung tâm. Định hướng phát triển thị trấn theo các tuyến giao thông QL1B, QL279, khu vực trung tâm phát triển về phía Bắc qua sông Tu Đoàn. Quy hoạch chi tiết trung tâm thị trấn năm 2015 không còn phù hợp trong điều kiện thực tế phát triển kinh tế xã hội của thị trấn. Việc lập quy hoạch chi tiết thị trấn Văn Quan, huyện Văn Quan là cần thiết và phù hợp với điều kiện kinh tế, quá trình đô thị hóa, xu hướng phát triển chung của thị trấn và xã hội giai đoạn trước mắt cũng như lâu dài, phù hợp với định hướng phát triển không gian của đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn đến năm 2035 đã được UBND tỉnh phê duyệt.

4. Hướng lập quy hoạch chi tiết.

- Hướng lập quy hoạch chi tiết thị trấn trên cơ sở định hướng Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thị trấn đến năm 2035 được phê duyệt tại Quyết định số 1858 /QĐ-UBND ngày 14/11/2023 của UBND tỉnh; điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm 2023 huyện Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn;



- Hướng phát triển không gian đô thị chủ yếu về hai phía trên tuyến quốc lộ 1B (đường Lương Văn Tri) và quốc lộ 279, khu trung tâm phát triển về phía Bắc sông Tu Đồn.

- Quy hoạch chi tiết theo tiêu chuẩn đô thị loại IV tạo tiền đề nâng cấp đô thị.
- Nghiên cứu bố trí hệ thống giao thông nội bộ, giao thông tỉnh, các vịnh đỗ xe đảm bảo giao thông thuận tiện, gắn kết, đấu nối sơ đồ kiến trúc cảnh quan, hệ thống hạ tầng kỹ thuật với các dự án đầu tư xây dựng trong giới hạn quy hoạch.

5. Mục tiêu.

- Cụ thể hoá định hướng Điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Văn Quan, huyện Văn Quan đến năm 2035 đã được UBND tỉnh phê duyệt.

- Đánh giá thực trạng việc thực hiện đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng theo quy hoạch chi tiết đã được UBND huyện phê duyệt.

- Quy hoạch chi tiết theo tiêu chuẩn đô thị loại IV.

- Quy hoạch sử dụng đất đai hợp lý các khu chức năng và xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh, đấu nối với hệ thống HTKT khu vực và thị trấn, làm cơ sở hoạch định các kế hoạch và huy động các nguồn lực đầu tư phát triển.

- Làm căn cứ chỉ đạo và quản lý quy hoạch xây dựng thị trấn theo pháp luật.

6. Định hướng lập quy hoạch:

6.1. Dự báo quy mô dân số:

- Dự báo dân số trong giới hạn quy hoạch: chủ yếu dân số thị trấn nằm trong giới hạn quy hoạch, dự báo tăng dân số trên cơ sở: tăng tự nhiên, tăng cơ học và dung nạp quỹ đất ở bởi các khu ở tái định cư và dân cư, do đô thị hóa, do chuyển đổi đất nông nghiệp trong đô thị sang đất ở.

- Dân số thị trấn hiện trạng năm 2023 khoảng 5.000 người.

- Dự báo dân số trong giới hạn điều chỉnh khoảng 8.500 người.

6.2. Quy mô diện tích lập quy hoạch:

- Diện tích nghiên cứu trên tổng quy mô theo định hướng điều chỉnh quy hoạch chung đến năm 2035 là 1.684,0 ha

- Diện tích lập quy hoạch chi tiết thị trấn 136,6 ha, trong đó:

+ Diện tích quy hoạch chi tiết năm 2015: 76,0 ha.

+ Diện tích mở rộng bổ sung: 60,6 ha.

6.3. Tính chất khu quy hoạch:

- Là thị trấn huyện lỵ, trung tâm hành chính cấp huyện về kinh tế, tài chính, văn hóa, giáo dục, đào tạo, y tế, du lịch, khoa học và công nghệ, công nghiệp, nông lâm nghiệp của huyện; là đầu mối giao thông quan trọng cửa ngõ phía Tây của tỉnh, có ý nghĩa chiến lược quan trọng về an ninh quốc phòng;



- Cơ cấu kinh tế: là thương mại, dịch vụ, du lịch, khoa học công nghệ và Nông lâm nghiệp.

6.4. Xác định các chỉ tiêu KT-KT chủ yếu: theo tiêu chuẩn đô thị loại IV.

TT	Chỉ tiêu	Đ/ vị	QHCT Năm 2015	QHCT Năm 2023
I	Dân số			
1	Dân số trong khu vực thiết kế	người	7.000	8.500
2	Tỷ lệ tăng dân số tự nhiên	%	1,0	0,8-1,0
3	Tỷ lệ tăng trung bình	%	2,0	2,5-3,0
II	Chỉ tiêu sử dụng đất			
1	Diện tích QH thị trấn	Ha	270,0	1.684
2	Diện tích lập QH chi tiết	"	76,0	136,6
2.1	Nhà vườn, biệt thự	m ² /hộ	250÷300	250÷300
2.2	Nhà liền kề mặt phố	"	100 ÷ 120	100 ÷ 120
3	Tầng cao trung bình	tầng	2÷2,5	2,5 ÷ 5
3.1	Nhà vườn, biệt thự		2,5	2÷3
3.2	Nhà liền kề mặt phố	"	2÷5	2÷7
3.3	Công trình y tế giáo dục, CQ	"	2÷5	2÷7
4	Mật độ xây dựng			
4.1	Nhà vườn, biệt thự	%	30÷35	30÷35
4.2	Nhà liền kề mặt phố	"	70÷100	70÷100
4.3	Công trình y tế giáo dục, CQ	"	40÷60*	40÷60*
III	Hạ tầng xã hội			
1	Nhà trẻ, mẫu giáo	Chỗ/1000/ng	50	50
		m ² /1 chỗ	15	15
2	Trường tiểu học	Chỗ/1000/ng	65	65
		m ² /1 chỗ		15
3	Trường THCS	Chỗ/1000/ng	100	55
		m ² /1 chỗ	20 - 25	15
4	Trạm y tế	Trạm/1000/ng	1	1
		m ² /trạm	500	500
5	Trụ sở khu- Nhà văn hoá khu	CT/khu	1	1
6	Sân tập luyện TDTT	m ² /ng ha/CT	0,5÷1,0 0,3÷0,9	0,5÷1,0 0,3÷0,9
IV	Hạ tầng kỹ thuật			
1	Đất giao thông			
1.1	Trục chính đô thị	km/km ²	0,83÷0,5	0,83÷0,5
1.2	Đường chính đô thị		1,5÷1,0	1,5÷1,0
1.3	Đường liên khu vực		3,3÷2,0	3,3÷2,0
1.4	Đường chính khu vực		6,5÷ 4,0	6,5÷ 4,0
1.5	Đường khu vực		8,0 ÷ 6,5	8,0÷6,5



1.6	Đường phân khu vực		13,3 ÷ 1,0	13,3 ÷ 1,0
2	Cấp nước sinh hoạt	l/ng-ng.đ	80÷100	100
3	Rác thải	kg/ng-ng	0,9	0,9
4	Cấp điện	W/người	200	330

* Mật độ xây dựng 40% ÷ 60% (40% đầu tư xây dựng mới, 60% xây dựng cải tạo)

6.5. Không gian chức năng đô thị:

a) Định hướng phát triển không gian đô thị:

- Hướng phát triển thị trấn chủ yếu về hai hướng Đông Bắc và Tây Nam theo tuyến đường Quốc lộ 1B (Lương Văn Tri) về phía thành phố Lạng Sơn và phía huyện Bình Gia, phía Nam theo Quốc lộ 279 đi huyện Chi Lăng.

b) Xác định các công trình kế thừa:

- Địa điểm, công trình hạ tầng xã hội: Trụ sở làm việc khối Huyện ủy, HĐND, Ủy ban nhân dân, các cơ quan trực thuộc.

- Các cơ sở y tế, giáo dục, nhà văn hoá các phố dân cư, công trình dịch vụ thương mại, các khu dân cư xen cấy, cải tạo trên các tuyến phố chính.

- Cập nhật các dự án đang đầu tư xây dựng trong phạm vi điều chỉnh quy hoạch.

- Công trình hạ tầng kỹ thuật: Tôn trọng kế thừa các hướng, tuyến giao thông nội bộ khu vực, hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung theo định hướng điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn đến năm 2035.

c) Xác định các công trình điều chỉnh và cập nhật:

- Điều chỉnh địa điểm một số cơ quan hiện trạng có quỹ đất nhỏ hẹp theo định hướng điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thị trấn đến năm 2035.

- Điều chỉnh chức năng sử dụng đất một số vị trí theo điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của huyện.

- Mở rộng quỹ đất xây dựng trung tâm hành chính huyện.

- Điều chỉnh và nắn một số đoạn tuyến đường Lương Văn Tri đảm bảo an toàn giao thông đô thị.

- Cập nhật các dự án, đồ án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt trong giới hạn lập đồ án quy hoạch chi tiết thị trấn.

d) Xác định các công trình quy hoạch xây dựng mới cải tạo nâng cấp:

- Công trình hạ tầng xã hội:

+ Trung tâm hành chính của huyện đến năm 2030 cần đầu tư xây dựng mới theo định hướng quy hoạch đảm bảo khang trang, hiện đại tạo bộ mặt kiến trúc khu trung tâm thị trấn.

+ Các cơ quan ban ngành hiện đang làm việc ổn định tại khu trung tâm: ngân hàng, Kho bạc, phòng Tài chính...các nhà văn hóa các phố dân cư đang xuống cấp cần cải tạo, nâng cấp, mở rộng đảm bảo sinh hoạt cộng đồng, đáp ứng các tiêu chí của ngành theo quy định.



+ Hệ thống y tế, giáo dục tôn trọng địa điểm hiện trạng, nâng cấp, nâng tầng đạt chuẩn Quốc gia, đáp ứng nhu cầu dạy và học, khám chữa bệnh trên địa bàn thị trấn và vùng phụ cận. Giai đoạn sau mở rộng quy mô đất xây dựng đảm bảo yêu cầu phát triển trong tương lai.

+ Dịch vụ thương mại: Chợ Tu Đoàn cần đầu tư xây dựng mới đồng bộ bao gồm nhà chợ và hệ thống hạ tầng kỹ thuật tại phố Đức Tâm đảm bảo cho việc họp chợ phiên, trao đổi hàng hóa cho nhân dân, dừng họp chợ tại khu chợ Tu Đoàn cũ đảm bảo trật tự an toàn giao thông, lên kế hoạch khai thác sử dụng quỹ đất khu chợ cũ.

+ Xây dựng các công trình dịch vụ đô thị, công viên cây xanh Lương Văn Tri, sân thể thao khu trung tâm và hệ thống cây xanh vỉa hè, cây xanh dọc theo bờ sông Tu Đoàn cải thiện môi trường cảnh quan thị trấn.

+ Khu dân cư: Cải tạo xen cấy các khu dân cư hiện hữu mở rộng quỹ đất ở.

- Công trình hạ tầng kỹ thuật:

+ Nền xây dựng tôn trọng kế thừa nền xây dựng hiện trạng, san ủi cục bộ theo từng khu vực, đảm bảo thoát nước cho toàn thị trấn.

+ Từng bước đầu tư xây dựng kè và hệ thống đường dạo bờ sông Tu Đoàn theo từng giai đoạn, hạn chế tối đa sụt lún bờ sông đồng thời bảo vệ nguồn nước.

+ Giao thông: cải tạo, nâng cấp tuyến QL1B (đường Lương Văn Tri) qua khu trung tâm thành đường chính đô thị, các tuyến nội bộ khu trung tâm xây dựng vỉa hè và hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác đồng bộ.

+ Giao thông tĩnh: đề xuất các điểm giao thông tĩnh tại các khu công cộng, khu tập chung dân cư đáp ứng nhu cầu dừng, đỗ cho các phương tiện giao thông trong khu vực thị trấn.

+ Các công trình hạ tầng kỹ thuật khác: Nhà máy nước, khu xử lý nước bẩn, nghĩa trang... nằm ngoài giới hạn quy hoạch chi tiết, tuân theo định hướng quy hoạch chung thị trấn đến năm 2035.

6.6. Quy hoạch sử dụng đất:

- Căn cứ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thị trấn Văn Quan đến năm 2035 được phê duyệt tại Quyết định số 1858 /QĐ- UBND ngày 14/11/ 2023 của UBND tỉnh Lạng Sơn.

a) Điều chỉnh sử dụng đất một số vị trí:

- Đất ở vị trí tại phía Nam nhà máy hoa Hài,

- Đất ở hiện trạng bờ sông phố Đức Tâm (cách Nhà máy nước 200m)

- Điều chỉnh đất dự trữ cơ quan sang đất ở hiện trạng (phố Đức Tâm)

- Điều chỉnh một phần đất trường tiểu học thị trấn sang đất ở hiện trạng (phố Đức Tâm) do quỹ đất trường tiểu học đã cơ bản đáp ứng đến năm 2035 và ngoài năm 2035 theo quy chuẩn.



- Đề xuất bố trí khu ở mới phục vụ cho đấu giá quyền sử dụng đất và tái định cư của thị trấn trong quá trình đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật thị trấn (tổng diện tích khoảng 3,59ha).

BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

STT	Loại đất	Diện tích (Ha)	Tỷ lệ (%)	Ghi chú
	Tổng diện tích đất quy hoạch	136,60	100,0	
1	Đất cơ quan	5,61	4,1	Các cơ quan Ban ngành
2	Đất công cộng	1,97	1,4	Công trình TT - đất dự trữ
3	Đất thương mại	2,11	1,5	Chợ, công trình thương mại
4	Đất dịch vụ	1,77	1,3	các công trình dịch vụ
5	Đất văn hóa	0,34	0,2	Nhà Văn hóa các khu, TT
6	Đất y tế	1,57	1,1	Bệnh viện huyện, Trạm y tế
7	Đất giáo dục	5,26	3,9	trường học các cấp
8	Đất ở đô thị	62,67	45,9	đất ở xen cây, đất ở mới
9	Đất an ninh	1,42	1,0	Công an huyện, thị trấn
10	Đất quốc phòng	0,57	0,4	Ban chỉ huy quân sự huyện
11	Đất giao thông	37,85	27,7	Bao gồm QL1B
12	Đất cây xanh đô thị	9,80	7,2	bao gồm khuôn viên LVT
13	Đất cây xanh TDTT	2,52	1,8	Sân vận động thị trấn
14	Đất đầu mối HTKT	0,14	0,1	Nhà máy nước, trạm điện
15	Đất đồi núi	2,87	2,1	
16	Đất nương nước	0,13	0,1	
	Tổng cộng	136,60	100,0	

b) Các chỉ tiêu sử dụng đất:

- Đất ở thị trấn; tổng diện tích đất ở 62,67ha bao gồm đất ở hiện trạng xen cây cải tạo và đất ở mới.

+ Đất ở mới nhà liền kề: mật độ xây dựng tối đa 100%, tầng cao tối đa 7 tầng, chỉ giới đường đỏ trung chỉ giới xây dựng.

+ Đất ở xen cây cải tạo nhà liền kề: mật độ xây dựng tối đa 100%, tầng cao tối đa 7 tầng; nhà biệt thự, nhà vườn diện tích trung bình 250 ÷ 350 m² tầng cao tối đa 3 tầng, khoảng lùi công trình $\geq 3,0\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ, mật độ xây dựng tối đa 35 ÷ 40%.

+ Nhà ở tại các ngõ $\leq 4,0\text{m}$, mật độ xây dựng tối đa 100%, tầng cao tối đa 5 tầng, khoảng lùi $\geq 2\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ (bao gồm các lô đất có diện tích $\leq 90\text{ m}^2$) và phải tuân thủ mật độ xây dựng bảng dưới đây.



Bảng: quy định Mật độ xây dựng tối đa của lô đất xây dựng nhà ở liên kế và nhà ở riêng lẻ (nhà vườn, biệt thự...)

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤90	100	200	300	500	≥1.000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40
Ghi chú: Lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần						

-Đất cơ quan, ban ngành, đất dịch vụ công cộng, thương mại, y tế, giáo dục, an ninh, quốc phòng: mật độ thuần 40% đối với công trình xây dựng mới; 60% đối với công trình cải tạo nâng cấp; tầng cao tối đa 7 tầng, tầng cao khuyến khích xây dựng cao tầng tạo điểm nhấn kiến trúc và tiết kiệm đất xây dựng đối với các công trình công cộng.

Bảng Quy định khoảng lùi tối thiểu (m) của các công trình theo bề rộng đường (giới hạn bởi các chỉ giới đường đỏ) và chiều cao xây dựng công trình.

Bề rộng đường tiếp giáp với lô đất Xây dựng công trình (m)	Chiều cao xây dựng công trình			
	<19	19 +< 22	22 +< 28	≥ 28
<19	0	3	4	6
19 +< 22	0	0	3	6
≥ 22	0	0	0	6

6.7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) nền xây dựng: tận dụng tối đa nền xây dựng hiện trạng, san nền cục bộ theo từng công trình, cụm công trình theo cao độ hệ thống giao thông hiện trạng.

b) Giao thông: tuân thủ hệ thống hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung tại quy hoạch chung thị trấn Văn Quan đến năm 2035 đã được phê duyệt.

- Quy hoạch chi tiết hệ thống giao thông thị trấn có điều chỉnh quy mô, vị trí một số đoạn tuyến nội bộ cho phù hợp với thực tế hiện trạng, đảm bảo tính khả thi, hạn chế tối đa bồi thường GPMB, phục vụ cấp phép xây dựng, chuyển đổi mục đích sử dụng đất tại khu dân cư hiện trạng.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác tuân thủ quy hoạch chung thị trấn đến năm 2035 đã được UBND tỉnh phê duyệt.

7. Kết luận kiến nghị:

- Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thị trấn Văn Quan, huyện Văn Quan được UBND tỉnh phê duyệt trên tỷ lệ bản đồ 1/5.000 chỉ là bản đồ định hướng làm cơ sở lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500; bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của huyện được thể hiện trên bản đồ tỷ lệ 1/25.000 có độ chính xác thấp nên trong quá



trình lập quy hoạch chi tiết có nảy sinh một số bất cập có thể điều chỉnh nhỏ trong phạm vi cho phép để phù hợp với thực tế địa hình hiện trạng và mang tính khả thi, phục vụ cho việc cấp phép xây dựng và chuyển đổi mục đích sử dụng đất.

- Rất mong được các đồng chí lãnh đạo HĐND-UBND và các ban ngành của huyện, thị trấn góp ý để đơn vị tư vấn triển khai quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật, lấy ý kiến đơn vị, cá nhân và cộng đồng dân cư trên địa bàn thị trấn theo quy định./.