

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Trung tâm thị trấn Văn Quan, huyện Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN VĂN QUAN

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ 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;

Căn cứ Thông tư số 10/2010TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng về Quy định hồ sơ của từng loại Quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD, ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ xây dựng về việc ban hành " Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng ";

Căn cứ Thông tư số 01/2010/TT-BXD, ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 21/2005/QĐ-BXD, ngày 22/7/2005 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Ban hành quy định hệ thống ký hiệu bản vẽ trong các đồ án Quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 1835/QĐ-UBND ngày 17/11/2011 của UBND tỉnh Lạng Sơn phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Văn Quan đến năm 2025 tỷ lệ 1/5.000;

Căn cứ Quyết định số 2337/QĐ-UBND, ngày 12/8/2013 của UBND huyện Văn Quan về việc phê duyệt Nhiệm vụ lập dự án và dự toán kinh phí Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trung tâm thị trấn Văn Quan;

Căn cứ Công văn 523/SXD-QHKT ngày 20/7/2015 của Sở Xây dựng V/v Ý kiến thống nhất nội dung đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trung tâm thị trấn Văn Quan, huyện Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn;

Xét đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện tại Báo cáo số 141/BCTĐ-KT&HT ngày 14/10/2015,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trung tâm thị trấn Văn Quan, huyện Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn với các nội dung chủ yếu như sau:

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

2. Chủ đầu tư: UBND huyện Văn Quan.

3. Tổ chức tư vấn lập đồ án: Công ty Cổ phần tư vấn xây dựng Trung Sơn.
(Địa chỉ: Số 68, phố Phai Luông 5, phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn).

4. Sự cần thiết, lý do lập quy hoạch chi tiết:

Văn Quan là một huyện nằm ở phía Tây tỉnh Lạng Sơn, nằm trên đường quốc lộ 1B từ Lạng Sơn đi Thái Nguyên, cách thành phố Lạng Sơn 45 km.

Thị trấn Văn Quan là trung tâm hành chính, kinh tế, văn hoá, chính trị của toàn huyện. Trong những năm qua từ khi quy hoạch chung được phê duyệt, được sự quan tâm của UBND tỉnh, các cấp, ban ngành thị trấn đã từng bước được đổi mới, bộ mặt kiến trúc của Trung tâm đã được cải thiện, đời sống của nhân dân ngày càng được nâng cao, các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đã và đang được đầu tư trên địa bàn thị trấn. Trong quá trình đầu tư xây dựng theo quy hoạch đã nảy sinh nhiều bất cập về sử dụng đất, giải phóng mặt bằng xây dựng, cần thiết phải điều chỉnh quy hoạch chung và lập quy hoạch chi tiết xây dựng cho phù hợp với điều kiện thực tế và định hướng phát triển lâu dài của thị trấn.

Trong những năm qua tình hình kinh tế xã hội thị trấn nói riêng và toàn huyện nói chung có nhiều thay đổi theo hướng tích cực, 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 trên địa bàn thị trấn, nhà ở dân cư xây dựng dọc theo các tuyến giao thông nội bộ ngày càng tăng đặc biệt trên hai tuyến Quốc lộ 1B và Quốc lộ 279 ra huyện Chi Lăng, đường 233 ra huyện Văn Lãng, gây khó khăn cho việc quản lý xây dựng của huyện và thị trấn khi chưa có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500. Để có cơ sở pháp lý cho công tác quản lý xây dựng đô thị, cấp địa điểm, cấp phép quy hoạch, cấp phép xây dựng các dự án và nhà ở gia đình trên địa bàn Trung tâm thị trấn, cần thiết phải lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 cho phù hợp với Luật Xây dựng hiện hành và định hướng điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn đến năm 2025.

5. Mục tiêu lập Quy hoạch chi tiết:

- Cụ thể hoá định hướng điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Văn Quan đến năm 2020 đã phê duyệt.

- Đánh giá thực trạng việc thực hiện đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng theo điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Văn Quan tỷ lệ 1/5000.

- Quy hoạch chi tiết theo tiêu chuẩn đô thị loại V, bổ sung thêm các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, phần diện tích chưa có quy hoạch.

- 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 đô thị theo pháp luật cũng như phục vụ cho công tác lập các dự án đầu tư xây dựng, cấp phép quy hoạch, cấp phép xây dựng trên địa bàn trung tâm thị trấn.

- Tạo lập một khu đô thị văn minh, hiện đại hấp dẫn theo xu hướng bền vững.

- Tạo quỹ đất xây dựng đô thị phục vụ tăng trưởng kinh tế trong khu vực, đáp ứng nhu cầu nhà ở cho nhân dân.

- Làm cơ sở pháp lý để lập dự án đầu tư và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

6. Nội dung lập Quy hoạch chi tiết.

6.1. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch chi tiết: Thị trấn Văn Quan là đơn vị hành chính của tỉnh Lạng Sơn, với 02 khu dân cư chính, được giới hạn lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 như sau:

- Khu A: Khu trung tâm chính trị kinh tế văn hóa của huyện từ bệnh viện đa khoa huyện đến đầu cầu Đức Hình.

+ Phía Đông, Đông Bắc: Giáp núi đá

+ Phía Tây, Tây Nam: Giáp với sông Tu Đôn

+ Phía Nam: Giáp núi đá

- Khu B: Bám dọc theo đường quốc lộ 1B từ cầu Đức Hình đến cây xăng Tân Long

6.2. Quy mô lập Quy hoạch:

- Quy mô đất đai:

+ Diện tích nghiên cứu: 100ha

+ Diện tích quy hoạch: 76 ha

- Quy mô dân số:

+ Dân số hiện trạng năm 2013; Tổng số hộ: 1.050 hộ; 4.500 người

+ Dự báo dân số trong giới hạn quy hoạch đến năm 2020 là: **5.500 người**.

6.3. Tính chất khu vực lập quy hoạch:

- Là Trung tâm chính trị, kinh tế - khoa học kỹ thuật và văn hoá của huyện.

- Có vị trí quan trọng về quốc phòng và an ninh khu vực.

- Cơ cấu kinh tế: Dịch vụ thương mại, nông, lâm nghiệp, thủ công nghiệp.

6.4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu: (Theo tiêu chuẩn đô thị loại V)

TT	Chỉ tiêu	Đ/ vị	Đ/C Quy hoạch Chung 2011	QHCT Năm 2013	QHCT Năm 2020
I	Dân số				
1	Dân số trong khu vực thiết	người	4342	4500	5500

	kế				
2	Tỷ lệ tăng dân số tự nhiên	%	1,0	1,0	1,0
3	Tỷ lệ tăng trung bình	%	1.7	2.0	3.0
II Chỉ tiêu sử dụng đất					
1	Diện tích đất theo quy hoạch chung	Ha	270	270	270
2	Tổng đất NC QH TT thị trấn	"	270	100	150
2	Đất xây dựng nhà ở				
2.1	Nhà vườn, biệt thự	m ² /hộ		250-400	250-400
2.2	Nhà liền kề mặt phố	"		75 - 100	75 - 100
3	Tầng cao trung bình				
3.1	Nhà vườn, biệt thự	tầng		2,5	2,5
3.2	Nhà liền kề mặt phố	"		2-5	2-5
3.3	Công trình y tế giáo dục, CQ	"		2-5	2-5
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 - 50	40 - 50
III Hạ tầng xã hội					
1	Nhà trẻ, mẫu giáo	Chỗ/1000/ng		50	50
		m ² /1 chỗ	10-20	15	15
2	Trường tiểu học	Chỗ/1000/ng		65	65
		m ² /1 chỗ	10-20	15	15
3	Trường THCS	Chỗ/1000/ng		55	55
		m ² /1 chỗ	20 - 25	20	20
4	Trạm y tế	Trạm/1000/ng	1	1	1
		m ² /trạm	500	500	500
5	Trụ sở khu- nhà văn hoá	CT/khối	1	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	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		1.5-1.2	1.5-1.2
1.2	Đường chính đô thị			1,7-1,2	1,7-1,2
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
2	Cấp nước sinh hoạt	l/ng-ng	120	120	120
3	Rác thải	kg/ng-ng	0,8-1,0	0,8-1,0	0,8-1,0
4	Cấp điện	W/người	200	330	330

6.5. Cân bằng đất đai trong giới hạn quy hoạch:

TT	Các loại đất	Hiện trạng			Quy hoạch			Chênh lệch
		Diện	m ² /ng	Tỷ lệ	Diện	m ² /ng	Tỷ lệ	

		tích (Ha)		(%)	tích (Ha)		(%)	(ha)
	Tổng diện tích	76,00	170	100,000	76,00	110	100,000	
I	Đất phi nông nghiệp	47,82	106	62,921	75,68	108	99,579	27,9
1	Đất ở	18,30	40,6	24,079	27,69	39,6	36,43	9,4
1.1	Đất ở nhà liền kề mặt phố	13,98		18,395	19,47		25,618	5,5
1.2	Đất ở nhà có vườn	0,00			3,90		4,34	3,9
1.3	Đất ở làng bản	4,32		5,684	4,32		5,684	0,0
2	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	4,335		5,704	6,935		9,125	2,6
3	Đất công trình công cộng	0,89	2	1,171	3,09	4,5	4,062	2,2
4	Đất cơ sở y tế	1,55		2,039	1,55		2,040	0,0
5	Đất cơ sở giáo dục đào tạo	2,64	15	3,474	3,93	15	5,171	1,3
6	Đất quân sự (huyện đội)	0,70		0,921	0,82		1,079	0,1
7	Đất TĐTT (cây xanh khuôn viên)	3,28	7,5	4,316	6,76	10	8,894	3,5
8	Cây xanh cảnh quan	0,00			0,63		0,827	0,6
9	Đất dịch vụ	0,055		0,072	1,46		1,92	0,9
10	Đất giao thông	13,72	30,5	18,053	22,52	32,2	29,632	8,8
11	Đất mặt nước	2,35		3,092	0,80		1,053	-1,6
II	Đất nông nghiệp	25,39		33,408	0,00			-25,4
1	Đất trồng cây hằng năm	25,39			0,00			-25,4
1.1	Đất trồng lúa	11,72			0,00			-11,7
1.2	Đất trồng màu	11,48			0,00			-11,5
1.3	Đất trồng cây ăn quả	2,19			0,00			-2,2
III	Đất chưa sử dụng	2,79		3,671	0,32		0,421	-2,5

7. Cơ cấu quy hoạch:

- Lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trên cơ sở Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn đã được phê duyệt, tôn trọng kế thừa hiện trạng, kết hợp đầu tư xây dựng mới với cải tạo từng bước xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, thu hút đầu tư xây dựng bằng nhiều nguồn lực tạo một đô thị hiện đại, dân tộc. Khu vực quy hoạch được chia thành 03 khu vực chính:

- Trung tâm hành chính, văn hóa, giáo dục, y tế và thể thao.
- Trung tâm dịch vụ thương mại,
- Các khu ở cải tạo, khu ở mới, khu tái định cư và nhà ở xã hội.

8. Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc.

8.1. Yêu cầu về không gian kiến trúc:

- Quy hoạch chi tiết trung tâm thị trấn cần kết hợp giữa kế thừa, cải tạo và xây dựng mới đảm bảo cho khu trung tâm thị trấn phát triển bền vững, ổn định, nâng cao đời sống cho nhân dân.

- Bộ mặt kiến trúc chính của thị trấn được xác định trên tuyến trục chính QL 1B Lạng Sơn - Thái Nguyên.

- Cảnh quan đô thị cần lưu ý quảng trường khu tượng đài Lương Văn Tri trung tâm hành chính của huyện.

8.2. Xác định các công trình kế thừa:

- Công trình hạ tầng xã hội: Địa điểm trụ sở Huyện Ủy, HĐND, UBND các cơ quan đoàn thể huyện, các công trình y tế, giáo dục, công trình dịch vụ thương mại, tôn trọng các khu ở dân cư hiện trạng dọc theo các tuyến giao thông quốc lộ và giao thông nội bộ đã xây dựng đúng với chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

- Mật độ xây dựng 40%; tầng cao 2÷3 tầng, do đặc điểm diện tích xây dựng hạn chế, khuyến khích các văn phòng công ty, trụ sở làm việc xây dựng hợp khối cao tầng tạo điểm nhấn kiến trúc khu vực.

- Công trình công cộng, dịch vụ thương mại đối với công trình cải tạo mật độ xây dựng 30% - 40%; tầng cao 3÷5 tầng, khoảng lùi tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ.

- Công trình hạ tầng kỹ thuật: Cơ bản tôn trọng kế thừa chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng các tuyến giao thông đối ngoại, đối nội và giao thông tĩnh; hệ thống cấp, thoát nước, cấp điện và thông tin liên lạc theo Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn đã được UBND tỉnh phê duyệt.

- Trung tâm hành chính, chính trị của huyện được xác định tại khu vực Đức Tâm I và Đức Tâm II (hai bên trục đường có giải phân cách cứng). Chính trang đường, vỉa hè theo quy hoạch và mở rộng ra phía sau.

- Các khu dân cư bám dọc theo 2 trục đường đã xây dựng kiên cố 2- 3 tầng, sẽ giữ nguyên hiện trạng, xen cây vào khu đất còn trống.

- Trung tâm y tế (bệnh viện huyện)

- Đoạn đường Quốc lộ 1B từ Km25+880(điểm giao giới quy hoạch) đến Km28+180 (đầu đường hai chiều trong thị trấn) và đoạn đường từ Km28+970 (cuối đường hai chiều trong thị trấn) ra đến hết vùng quy hoạch, nền đường hiện trạng rộng 10m, trong đó mặt đường rộng 8,0m, lề đường hai bên rộng 1m, mở rộng thành đường có chỉ giới đường đỏ 17,0m.

+ Mặt đường: 8,0m.

+ Hè đường: 2x4,5m = 9,0m.

- Đoạn đường một chiều qua trung tâm thị trấn (từ Km28+180 đến Km28+970) có chỉ giới đường đỏ 26,4m giữ nguyên hiện trạng.

+ Mặt đường: 2x7,5m = 15m.

+ Hè đường: $2 \times 4,5\text{m} = 9,0\text{m}$.

+ Giải phân cách cứng: 2,4m.

- Các tuyến giao thông chính khu vực có chỉ giới đường đỏ 17m có mặt cắt ngang (4,5+8+4,5).

- Các tuyến giao thông phân khu vực có chỉ giới đường đỏ 12 m có mặt cắt ngang (3+6+3) và 9,75m (3+3,75+3).

- Quốc lộ 279 đi Đông Mỏ, đoạn qua Bản Cóong, nền đường rộng 17m, mặt đường rộng 8m, vỉa hè 4,5x2 có chỉ giới đường đỏ 17,0m.(Không nằm trong quy hoạch đợt này).

- Các điểm di tích lịch sử- văn hoá cần trùng tu, tôn tạo: Công trình tín ngưỡng các Miếu thờ thổ công, nghĩa trang.

8.3. Xác định các công trình cần điều chỉnh.

a) Điều chỉnh địa điểm, chức năng sử dụng đất:

- Công trình công cộng: Chợ trung tâm chuyển về phía Đông Nam cầu Đức Hình "Khu Nhà Hang" kết hợp bãi đỗ xe, đảm bảo việc trao đổi hàng hoá hạn chế mật độ người và phương tiện giao thông trên đường QL 1B trong những ngày chợ phiên.

- Viện kiểm sát thay đổi vị trí ra phía cùng khu TAND, sau Kho bạc huyện (khu đất của Viện kiểm sát để lại cho UBND thị trấn).

- Khu Kiểm lâm chuyển ra vị trí lâm trường cũ phần đất còn lại chuyển sang đất ở.

- Nhà luyện tập thể thao thị trấn đặt tại phố Đức Hình giữ nguyên không mở rộng do khu thể thao đã đưa vào cùng quần thể sân vận động và nhà văn hóa, vì thể khu thể thao này phục vụ cho khu dân cư.

- Khu nhà ở xã hội dự kiến bố trí trên khu đất trống phía sau trường mầm non thị trấn.

- Khu tái định cư dự kiến bố trí tại khu đất đồi phía sau khu tập thể bệnh viện và khu đất trống phía dưới đường lên khu Huyện đội.

- Chuyển một phần đất phía giáp đường theo điều chỉnh quy hoạch là đất Trường Tiểu học 2 thành đất cây xanh.

- Điều chỉnh bến xe theo quy hoạch từ vị trí cạnh lâm trường đến khu đất bố trí cơ quan Khuyến nông (đối diện với chợ trung tâm thị trấn). Đất bố trí bến xe chuyển thành đất chợ khu vực.

- Điều chỉnh khu chợ cũ hiện nay 1 phần cho Khuyến nông còn 1 phần chuyển sang đất ở.

- Điều chỉnh đất vườn trồng cây hàng năm xung quanh khu vực chợ trung tâm thành đất dịch vụ, thương mại.

b) Điều chỉnh hạ tầng kỹ thuật:

- Bỏ đoạn tuyến phía Nam huyện đội do chênh cốt lớn không khả thi

- Nắn chỉnh trang mở rộng đoạn đường hiện có nối từ Quốc lộ 1B vào Đức Thịnh thay thế đoạn đường nối từ khu chợ trung tâm sang.
- Bỏ đường nối từ đường đôi sang đường giáp bờ sông (đường vào khu chợ Đức Tâm khu chợ này chỉ là chợ xép hiện tại không khả thi) toàn bộ khu đất chợ Đức Tâm hiện nay sau khi có chợ trung tâm đất này chuyển thành đất các cơ quan đoàn thể của huyện.
- Bỏ 02 đường giữa khu sân vận động với khu văn hóa để tạo nên quần thể khu văn hóa thể thao.
- Bỏ đường phía sau khu công an huyện do phía sau khu công an hiện là khu tạm giam để đảm bảo an toàn tiện lợi cho sử dụng.
- Các trục phụ trong khu dân cư đã có đường bê tông sẽ tận dụng mở rộng đáp ứng yêu cầu đường trong khu dân cư.
- Nắn dòng chảy của suối Tân An đi vào cống hộp dọc đường để tận dụng diện tích.

8.4. Xác định các công trình cải tạo:

a) Công trình hạ tầng xã hội:

- Cải tạo xen cây các khu ở theo các tuyến đường hiện trạng, chỉnh trang mặt đứng kiến trúc, quản lý xây dựng về chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ, khống chế chiều cao cốt ± 0.00 , chiều cao tầng 1 tạo mặt đứng kiến trúc.
- Các khu ở nhà liền kề:
 - + Mật độ xây dựng 100%,
 - + Độ vươn ra tối đa của ban công, mái đua, ô văng so với chỉ giới xây dựng: 0,9m đối với chiều rộng lộ giới $7 \div 12m$; 1,2m đối với chiều rộng lộ giới $> 12 \div 15m$; 1,4m đối với chiều rộng lộ giới $> 15m$;
 - + Khoảng lùi công trình: Lùi 1,5m đối với đường có lộ giới $> 9,75m$ đến 17,25m; lùi 3,0m đối với đường có lộ giới $\geq 24m$.
 - + Số tầng: Cao tối đa 5 tầng, chiều cao nền nhà so với vỉa hè $0,3m \div 0,45m$, chiều cao tầng 1: $3,9m \div 4,2m$.
- Các khu ở nhà vườn:
 - + Lô đất TB $10m \times 30m$, mật độ xây dựng $\leq 35\%$.
 - + Khoảng lùi công trình $\geq 4m$, chiều cao ≤ 3 tầng
- Nâng cấp, cải tạo các nhà văn hoá Khu phố đã xuống cấp,
- Xây mới; Nâng cấp cải tạo trụ sở các ban ngành của huyện và thị trấn đã xuống cấp đảm bảo diện tích sử dụng, đảm bảo kiến trúc cảnh quan khu vực.

b) Hạ tầng kỹ thuật:

- Nâng cấp cải tạo các tuyến đường giao thông đã có dự án, các tuyến xuống cấp đảm bảo giao thông êm thuận khu vực, thuận tiện giao dịch (QL1B đoạn qua thị trấn là đường nội thị).

- Nâng cấp cải tạo hệ thống cấp, thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc và điện chiếu sáng đường phố trên các tuyến đường hiện trạng đã mở được vỉa hè dành cho người đi bộ.

8.5. Quy hoạch xây dựng mới:

a) Công trình hạ tầng xã hội:

- Các khu ở mới theo các tuyến đường mới, quản lý xây dựng về chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ, khống chế chiều cao cốt ± 0.00 , chiều cao tầng 1 tạo mặt đứng kiến trúc cho cả khu.

- Các khu ở nhà liền kề:

+ Mật độ xây dựng từ $70 \div 80\%$.

+ Độ vươn ra tối đa của ban công, mái đua, ô văng so với chỉ giới xây dựng: 0,9m đối với chiều rộng lộ giới $7 \div 12m$; 1,2m đối với chiều rộng lộ giới $>12 \div 15m$; 1,4m đối với chiều rộng lộ giới $>15m$.

+ Khoảng lùi công trình: Lùi 3m đối với đường có lộ giới $\geq 8,0m$ đến đường có lộ giới $\geq 24m$.

+ Số tầng: Cao tối đa 4 tầng, chiều cao nền nhà so với vỉa hè $0,3m \div 0,45m$, chiều cao tầng 1: $3,9m \div 4,2m$.

- Các khu ở nhà vườn:

+ Lô đất TB $10m \times 30m$, mật độ xây dựng $\leq 35\%$.

+ Khoảng lùi công trình $\geq 4m$, chiều cao ≤ 3 tầng

- Xây dựng mới các nhà văn hoá Khu phố chưa có.

- Xây dựng nhà văn hóa huyện, sân thể thao huyện để đáp ứng yêu cầu văn hóa thể thao của nhân dân trong huyện và thị trấn.

- Xây dựng mới một số các ban ngành của huyện đảm bảo diện tích sử dụng, đảm bảo kiến trúc cảnh quan khu vực.

b) Công trình dịch vụ đô thị:

- Công trình công cộng: Xây dựng chợ trung tâm thị trấn Văn Quan đảm bảo nhu cầu phục vụ cho toàn bộ thị trấn. Mật độ xây dựng 40% , tầng cao 2 - 5 tầng.

- Xây dựng khu vui chơi giải trí cho thanh thiếu niên thị trấn tại khu vực sân vận động, hồ trung tâm.

- Công trình văn hoá: Xây dựng Nhà văn hóa trung tâm theo quy hoạch, đầu tư xây dựng Nhà văn hóa khu phố chưa có trong các khu trung tâm theo quy hoạch.

c) Hạ tầng kỹ thuật:

- Xây dựng mới hoàn chỉnh các tuyến đường theo quy hoạch tạo mạng lưới giao thông liên hoàn trong các khu trung tâm.

- Xây dựng mới hệ thống thoát nước bản riêng, xây dựng mới hệ thống công hộp thay cho dòng suối hiện trạng.

- Xây dựng vị trí trung chuyển rác thải của thị trấn đảm bảo vệ sinh môi trường.

- Xây mới, nâng cấp cải tạo hệ thống thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc và điện chiếu sáng đường phố trên các tuyến đường hiện trạng đã mở được vỉa hè dành cho người đi bộ.

9. Thiết kế đô thị.

9.1. Xác định công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch theo các hướng tâm nhìn:

- Quảng trường khu ngã ba trung tâm.

- Khu tượng đài Lương Văn Tri.

- Không gian kiến trúc dọc theo tuyến giao thông chính: Lạng Sơn - Thái Nguyên.

9.2. Mật độ xây dựng:

Khu ở cải tạo xen cây từ 75% - 90%, các khu ở mới từ 70% - 80%, các khu cơ quan hiện có giữ nguyên hiện trạng, các khu dành cho phát triển các cơ quan mật độ tối đa 40% (*chi tiết từng khối phố, khu vực xem bản vẽ QH 04/14*)

9.3. Xác định chiều cao xây dựng công trình:

Ở khu vực quy hoạch chủ yếu là công trình 2 - 5 tầng, đối với các trụ sở cơ quan, văn phòng đã đầu tư xây dựng cũng chỉ từ 3 - 5 tầng. Các khu vực khác khuyến khích đầu tư xây dựng các công trình cao tầng văn phòng, khách sạn, dịch vụ cao từ 5 - 7 tầng tạo điểm nhấn và thu hút khách du lịch.

9.4. Hệ thống không gian mở, khoảng lùi công trình trên từng tuyến phố: khoảng lùi công trình trên từng tuyến phố được quy định cụ thể tại bản vẽ QH 12/14 Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến HTKT.

9.5. Xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo các công trình kiến trúc:

- Các công trình bám dọc trục đường phải phù hợp với các công trình lân cận.

- Cùng cố đặc trưng khu vực thông qua hình thức kiến trúc, chi tiết kiến trúc đặc trưng, vật liệu địa phương như sử dụng các loại gạch, gạch không nung, gạch đất nung, đá tự nhiên...

9.6. Hệ thống cây xanh mặt nước.

- Cây xanh khuôn viên bên bờ sông Tu Đồn đảm bảo yêu cầu khoảng cách công trình tới bờ kè, bảo vệ môi trường và nguồn nước.

- Quy định hành lang bảo vệ kè sông: Đối với các công trình dân dụng, công trình ngầm xây dựng cách kè bảo vệ bờ sông TB 5m, trong khu vực hành lang kè tổ chức trồng cây xanh cảnh quan chống sạt lở, sụt lún, chống lũ.

- Hệ thống cây xanh bóng mát hai bên đường phố chính cần tuyển chọn cây bản địa phù hợp khí hậu, thổ nhưỡng, có tán lá rộng, ít rụng lá đảm bảo yêu cầu cải thiện môi trường và tạo điểm nhấn đô thị miền núi.

- Hệ thống Cây xanh khuôn viên khu vực Tượng đài Lương Văn Tri hồ trung tâm.

10. Định hướng Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật.

10.1. Chuẩn bị kỹ thuật (san nền):

- Tôn trọng địa hình nền hiện trạng;

- Tôn trọng cao độ thiết kế các đồ án quy hoạch đã được phê duyệt, các dự án đang triển khai trên địa bàn;

- Cao độ xây dựng không làm ảnh hưởng đến dòng thoát lũ, các khu vực xây dựng mới không bị ngập úng cục bộ, độ dốc san nền đảm bảo thuận lợi cho giao thông và thoát nước trong khu vực;

- Các khu vực hiện trạng có mật độ dân cư cao, cao độ xây dựng được lấy bằng cao độ các trục đường hiện trạng, tại các khu vực bị ngập úng, cải tạo nâng cấp hệ thống thoát nước mặt để đảm bảo thoát nước, tiêu úng ngay sau khi nước rút;

- Những khu vực xây mới, cao độ xây dựng phải đảm bảo cao hơn cốt ngập lụt các công trình công cộng cần tôn nền tới cao độ $H_{Lũ\ max} + (0,3 - 0,5)m$;

- Giải pháp san nền cục bộ theo tuyến, theo công trình, theo cấp, mở rộng thị trấn với bề mặt đô thị phù hợp với địa hình tạo đô thị đặc trưng miền núi.

10.2. Thoát nước mưa, nước thải:

- Nước mưa và các loại nước thải không được xả trực tiếp lên mặt hè, đường phố mà phải theo hệ thống cống, ống ngầm từ nhà chảy vào hệ thống thoát nước chung của đô thị.

- Mỗi căn nhà phải lắp đặt bể tự hoại để xử lý nước thải của khu vệ sinh trước khi thải vào vào hệ thống thoát nước chung của đô thị. Nên bố trí hệ thống thoát nước phân tiêu và nước sinh hoạt riêng. Bể tự hoại được đặt ngầm dưới đất và phải có vật che chắn bảo vệ.

- Toàn bộ hệ thống thoát nước thải phải đặt ngầm. Hệ thống thoát nước của mỗi nhà phải nối với hệ thống thoát nước chung của khu phố.

- Mạng lưới: Dùng mạng lưới phân tán theo địa hình để giảm kích thước cống, có dạng hình nhánh cây.

- Kết cấu: Sử dụng cống tròn BTCT D600 ÷ D1000 dưới hè đường.

10.3. Giao thông nội bộ:

Các tuyến đường được thiết kế với tiêu chuẩn quy mô đường đô thị loại V, từ 1 đến 4 làn xe chạy:

- Hệ thống giao thông trục chính cơ bản bám theo Quy hoạch chung đã được UBND tỉnh phê duyệt và hiện trạng, có điều chỉnh chỉ giới đường đỏ một số tuyến cho phù hợp với điều kiện thực tế hiện trạng của từng khu dân cư.

- Quốc lộ 1B đường trục chính đô thị theo hướng Đông Tây chia làm 2 đoạn. Một đoạn qua khu trung tâm còn một đoạn qua các khu Tân Thanh 1 và Tân Thanh 2, khu Đức Hình. Tổng chiều dài 3.356,48 m.

a) Đoạn chạy qua khu trung tâm

- Đoạn đường một chiều qua trung tâm thị trấn (từ Km28+180 đến Km28+970) có chỉ giới đường đỏ 26,4m giữ nguyên hiện trạng.

+ Mặt đường: $2 \times 7,5\text{m} = 15\text{m}$.

+ Hè đường: $2 \times 4,5\text{m} = 9,0\text{m}$.

+ Giải phân cách cứng: 2,4m.

b) Đoạn ngoài khu trung tâm

- Đoạn đường Quốc lộ 1B từ Km25+880 (điểm ranh giới quy hoạch) đến Km28+180 (đầu đường hai chiều trong thị trấn) và đoạn đường từ Km28+970 (cuối đường hai chiều trong thị trấn) ra đến hết vùng quy hoạch, nền đường hiện trạng rộng 10m, trong đó mặt đường rộng 8,0m, lề đường hai bên rộng 1m, mở rộng thành đường có chỉ giới đường đỏ 17,0m.

+ Mặt đường: 8,0m.

+ Hè đường: $2 \times 4,5\text{m} = 9,0\text{m}$.

- Đối với các tuyến đường mới từ đầu cầu Đức Hình (quốc lộ 1B) qua trường nội trú, Lương Văn Tri đến đường vào Trảng Sơn và đường nối từ khu tượng đài Lương Văn Tri đến trường nội trú mới xây dựng năm 2012 theo qui hoạch giữ nguyên. Tổng chiều dài 1.195,25m.

+ Chỉ giới đường đỏ : 17,0 m.

+ Mặt đường : 8m.

+ Vía hè : $2 \times 4,50\text{m}$.

- Đối với trục đường từ Bệnh viện đa khoa vào ngã 3 đi xã Trảng sơn đã có mở rộng chỉ giới đường đỏ từ 8 m đến 17m. Tổng chiều dài 536,23m.

+ Chỉ giới đường đỏ : 17,0 m.

+ Mặt đường : 8m.

+ Vía hè : $2 \times 4,50\text{m}$.

* Tổng chiều dài các tuyến có mặt mắt 2-2 = 5.539,58 m

- Đối với trục đường Bê tông vào Trường THPT Lương Văn Tri đã có mở rộng chỉ giới đường đỏ từ 8 m đến 12m. Tổng chiều dài 375,18m.

- Đối với các tuyến mới

+ Chỉ giới đường đỏ : 12,0 m.

+ Mặt đường : 6,0 m.

+ Vía hè : 2x3,00m

* Tổng chiều dài các tuyến có mặt cắt 3-3 = 1.247,38m

- Đường khu dân cư có chỉ giới đường đỏ 9,8m, trong đó mặt đường rộng 3,80m, vĩa hè hai bên rộng 2x3,0m. Tổng chiều dài 3.240,14 m

10.4. Cấp nước:

- Nhu cầu dùng nước của trung tâm thị trấn Văn Quan là: 1200 (m³/ngđ)

- Nguồn nước: Nâng cấp trạm bơm Bó Sứt lên công suất: 1200 (m³/ngđ) sử dụng nguồn nước ngầm lộ thiên làm nguồn nước cấp chính cho thị trấn.

- Giải pháp kỹ thuật và hệ thống đường ống vận chuyển phân phối nước: được lắp đặt theo sơ đồ mạng cụt và mạng cành cây các tuyến ống phân phối dùng ống nhựa (HDPE) từ D225 đến D110, các tuyến ống dịch vụ dùng ống nhựa (HDPE) Φ75 đến D50 về áp lực tính toán đủ cấp cho các hộ gia đình;

- Trên toàn mạng lưới cấp nước có bố trí các trụ cứu hỏa với cự ly khoảng 150m bố trí 01 trụ;

- Giai đoạn sau để thuận lợi cho lắp đặt, sửa chữa tuyến cấp nước đi cùng với công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung.

10.5. Thoát nước bản:

a) *Thoát nước bản:* Theo quy hoạch chung được UBND Tỉnh Lạng Sơn phê duyệt, trạm xử lý nước thải được đặt tại phía Đông Bắc thị trấn. Nước thải sau khi xử lý xả ra sông Tu Đồn. Diện tích xây dựng 1,5 ha. Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn nguồn nước loại B theo TCVN 5945-1995 do bộ khoa học công nghệ và môi trường Việt Nam quy định sau đó mới xả ra sông Tu Đồn.

- Lưu vực 1: Được giới hạn từ đường đi xã Hoà Bình, phía đường (QL1B) đi Thái Nguyên và đường 279, phía Tây Nam & Tây Bắc của thị trấn. Nước thải thu gom về trạm bơm số 1.

- Lưu vực 2: Dọc tuyến đường (QL1B) đi Thái Nguyên và đường đi và trạm bơm cấp nước, phía Tây của thị trấn. Nước thải thu gom về trạm bơm số 2.

- Lưu vực 3: Được giới hạn từ cầu Đức Hình, phía đường (QL1B) đi Thái Nguyên và đường đi và trạm bơm cấp nước, phía Nam của thị trấn. Nước thải thu gom về trạm bơm số 3.

- Lưu vực 4: Được giới hạn từ khu tượng đài lưu niệm đồng chí Lương Văn Tri, phía đường (QL1B) đi Thành phố Lạng Sơn, phía Nam của thị trấn. Nước thải thu gom về trạm bơm số 4.

- Lưu vực 5: Được giới hạn từ Bệnh viện trung tâm thị trấn Văn Quan, phía đường (QL1B) đi Thành phố Lạng Sơn, phía Đông Nam của thị trấn. Nước thải thu gom về trạm bơm số 5.

Từ các trạm bơm nước thải được bơm về trạm xử lý bằng đường ống áp lực D315mm, chiều dài 5600m.

b) Vệ sinh môi trường, nghĩa địa.

- Tiêu chuẩn và lượng thải: Chất thải rắn sinh hoạt 0,8-1,0kg/người/ngày.
- Chất thải rắn được phân loại tại nguồn: Chất thải rắn vô cơ và chất thải rắn hữu cơ, được thu gom trong ngày, vận chuyển về nơi xử lý rác của huyện;
- Nghĩa địa: Theo quy hoạch chung bố trí ngoài khu quy hoạch tại khu I tại khu Nà Hang, khu II đã hình thành tại khu phố Tân Long (ngoài ranh giới thị trấn)

10.6. Cấp điện: Nguồn điện cung cấp cho thị trấn Văn Quan đang được cung cấp nguồn trực tiếp từ lộ 375 E131 mang tải sau trạm biến áp Đồng Mỏ 25MVA- 110/35/10KV và TBA trung gian Văn Quan 1800KVA-35/10KV.

a) Chỉ tiêu cấp điện: Theo QCXDVN 01: 2008/BXD ban hành kèm theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/04/2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

- Nhu cầu dùng điện đến năm 2020: 2.670 KW.

b) Giải pháp cấp điện:

- Lưới trung thế 35kv :
- + Xây dựng đường dây trung thế 35KV cấp điện cho các trạm biến áp mới;
- + Tháo dỡ các đường dây trung thế 35KV xây dựng không theo quy hoạch, đồng thời nắn chỉnh tuyến trong phạm vi trung tâm đi trên vỉa hè để đảm bảo an toàn khi vận hành;

- Trạm lưới 35/0,4kv: Xây dựng mới 5 trạm biến áp có công suất từ (400 4560) KVA-35/0,4KV kiểu trạm treo;

- Lưới hạ thế, chiếu sáng:

Đối với các tuyến 0,4 KV hiện có cần điều chỉnh lại hoặc tháo dỡ cho phù hợp với quy hoạch. Đường dây có tiết diện nhỏ cần được cải tạo cho phù hợp với công suất yêu cầu;

Xây dựng mới mạng lưới hạ thế kết hợp với chiếu sáng đi nổi kết hợp đặt trên cùng một cột bê tông ly tâm 8,5m qua khu dân cư;

Trong giai đoạn sau toàn bộ mạng lưới phân phối điện được sử dụng và lắp đặt trong công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung (hộp tủ nén kỹ thuật) cùng với hệ thống đường ống, cáp đảm bảo thẩm mỹ đô thị và thuận lợi trong lắp đặt, sửa chữa.

11. Các dự án ưu tiên đầu tư

11.1. Hạ tầng xã hội:

- Trung tâm Văn hóa - Thể thao.
- Trung tâm dịch vụ thương mại (chợ trung tâm)
- Nhà văn hoá các khu phố chưa có.
- Các trường học để đạt chuẩn quốc gia.
- **Bến xe trung tâm.**

- Các cơ quan chưa có trụ sở.

11.2. Hạ tầng kỹ thuật:

- Đầu tư xây dựng tuyến công hợp thay thế dòng suối và HT giao thông nội thị.
- Đầu tư xây dựng và cải tạo mở rộng các tuyến đường giao thông nội thị.
- Đầu tư xây dựng hệ thống cấp nước sạch.
- Đầu tư xây dựng hệ thống thoát nước mưa khu vực trung tâm đảm bảo thoát nước nhanh.
- Đầu tư xây dựng hệ thống chiếu sáng khu trung tâm hành chính thị trấn.
- Khuyến khích, hỗ trợ đầu tư xây dựng tái định cư tạo quỹ đất phục vụ tái định cư khu vực thị trấn, mở rộng thị trấn, tạo không gian kiến trúc cảnh quan đô thị.

12. Các giải pháp tái định cư:

- Đề phục vụ cho việc di dân, đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng cho các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn thị trấn cần tạo quỹ đất ở tái định cư theo quy hoạch chi tiết tại lô đất (NLK.54-55) phía Đông Bắc khu bệnh viện.
- Các dự án xây dựng đô thị, đấu giá QSDĐ, bố trí tái định cư tại chỗ theo quy định hiện hành.

- Nhà ở xã hội bố trí tại 1 điểm: NXH.01 (phía sau trường mầm non thị trấn).

13. Đánh giá tác động môi trường chiến lược.

13.1. Dự báo và đánh giá tác động tới các thành phần môi trường:

- Tác động đến môi trường kinh tế - xã hội, văn hóa - lịch sử;
- Môi trường nước;
- Môi trường không khí;
- Môi trường đất;
- Chất thải rắn;
- Hệ sinh thái.

13.2. Đánh giá tổng hợp các tác động tới môi trường của đề án: Không

13.3. Giải pháp phòng ngừa và giảm thiểu các tác động tiêu cực:

- Các giải pháp công nghệ bảo vệ môi trường;
- Các giải pháp quản lý, kiểm soát môi trường.

13.4. Chương trình quan trắc và giám sát môi trường:

- Mục tiêu của quan trắc môi trường.
- Nội dung quan trắc môi trường.

14. Tổng mức đầu tư xây dựng:

Bảng tổng hợp kinh phí đầu tư:

STT	Hạng mục công trình	Nhu cầu vốn (Tr.đ)	Ghi chú
1	San nền	8,188.9	San cục bộ
2	Cống hộp thay thế sỏi từ Trảng Sơn r	2,530.4	Xây mới
3	Giao thông nội bộ	118,745.9	Xây mới, cải tạo
4	Thoát nước m	96,013.3	Xây mới, cải tạo
5	Cấp nước sinh hoạt	25,921.0	Xây mới, cải tạo
6	Thoát nước bản, VSMT	100,617.8	Xây dựng mới
7	Cấp điện	25,776.0	Xây mới, cải tạo
	Cộng xây dựng trước thuế	377,793.3	
8	Thuế GTGT	37,779.3	
	Tổng cộng xây dựng sau thuế	415,572.6	

Ghi chú: Bảng khái toán trên chưa bao gồm kinh phí đầu tư xây dựng các công trình kiến trúc, kinh phí đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng.

Điều 2. Trên cơ sở quy hoạch được duyệt, Chủ tịch UBND thị trấn Văn Quan, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan có trách nhiệm:

1. Công bố, công khai Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trung tâm thị trấn Văn Quan cho nhân dân và các tổ chức, cá nhân, các đơn vị kinh tế xã hội liên quan đóng trên địa bàn nội dung quy hoạch, cùng nghiêm chỉnh thực hiện theo quy hoạch đã phê duyệt.

2. Tổ chức quản lý xây dựng theo đúng Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trung tâm thị trấn Văn Quan. Kiểm tra, giám sát xây dựng theo quy hoạch, xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của pháp luật. Vận động, tuyên truyền nhân dân thông hiểu và hưởng ứng thực hiện quy hoạch, cải tạo chỉnh trang đô thị, xây dựng nếp sống văn minh, văn hoá.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 4. 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 PTNT huyện, Chủ tịch UBND thị trấn Văn Quan, Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4 (T/h);
- Sở Xây dựng (B/c);
- TT HU, HĐND huyện (B/c);
- CT, các PCT UBND huyện;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

(Đã ký)

Vy Thế Hồng