

## **QUYẾT ĐỊNH**

### **Phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phố Đức Tâm II, thị trấn Văn Quan, huyện Văn Quan**

#### **ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN VĂN QUAN**

*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 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 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;*

*Căn cứ Quyết định số 1835/QĐ-UBND ngày 17/11/2011 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc Phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Văn Quan, huyện Văn Quan đến năm 2025, tỷ lệ 1/5000;*

*Căn cứ Quyết định số 4311A/QĐ-UBND ngày 23/12/2015 của UBND huyện Văn Quan về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trung tâm thị trấn Văn Quan huyện Văn Quan tỉnh Lạng Sơn;*

*Căn cứ Quyết định số 340/QĐ-UBND ngày 11/02/2019 của UBND huyện Văn Quan về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phố Đức Tâm II, thị trấn Văn Quan, huyện Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn;*

*Căn cứ Công văn số 386/UBND-KTN ngày 17/4/2020 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc hủy thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu dân cư phố Đức Tâm II, thị trấn Văn Quan, huyện Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn;*

*Theo đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện tại Tờ trình số 11/TTr-KT&HT ngày 26/3/2021 và Báo cáo kết quả thẩm định số 25/BC-KTHT ngày 25/3/2021.*

#### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phố Đức Tâm II, thị trấn Văn Quan, huyện Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn, với nội dung chủ yếu như sau:

**1. Tên dự án:** Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phố Đức Tâm II thị trấn Văn Quan, huyện Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn.

**2. Chủ đầu tư, đơn vị tư vấn:**

2.1. Chủ đầu tư: Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Văn Quan.

2.2. Đơn vị tư vấn: Công ty Cổ phần tư vấn Quy hoạch Đô thị và Kiến trúc Việt Nam.

**3. Lý do và sự cần thiết lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch**

3.1. Lý do và sự cần thiết lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng:

Thực hiện chủ trương của Huyện ủy, Hội đồng Nhân dân và Ủy ban Nhân dân huyện Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn về việc phát triển đô thị trên địa bàn thị trấn mang tính bền vững, đồng bộ giữa khu phát triển mới và khu đô thị hiện có, để tạo điều kiện cho Nhân dân có chỗ ở cố định phù hợp với nhu cầu, đồng thời để huyện thực hiện các dự án theo đúng Quy hoạch cần có các quỹ đất, mặt bằng sạch để thu hút đầu tư. Đồng thời để có cơ sở pháp lý cho công tác xây dựng khu dân cư tập trung của thị trấn, quản lý xây dựng đô thị, cấp địa điểm, cấp phép quy hoạch, cấp phép xây dựng, đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phố Đức Tâm II, thị trấn Văn Quan, huyện Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn đã được thực hiện và được UBND huyện Văn Quan phê duyệt tại Quyết định số 340/QĐ-UBND ngày 11/02/2019.

Tuy nhiên trong quá trình thực hiện các bước tiếp theo của dự án bao gồm lập dự án đầu tư và tổ chức đấu thầu nhà đầu tư, có sự bất cập trong quy hoạch sử dụng đất, chưa có sự phù hợp với địa hình và hiện trạng quỹ đất xây dựng dẫn đến dự án chưa hiệu quả và chưa chọn được nhà đầu tư. UBND tỉnh Lạng Sơn đã có ý kiến trong văn bản số 386/UBND-KTN ngày 17/4/2020 về việc hủy thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu dân cư phố Đức Tâm II, thị trấn Văn Quan, huyện Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn, trong đó có nội dung về việc yêu cầu UBND huyện Văn Quan tiếp tục rà soát, điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng dự án phù hợp với tình hình thực tế, nâng cao tính khả thi, hiệu quả đầu tư và tổ chức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo đúng quy định.

Vì vậy, việc nghiên cứu lập điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phố Đức Tâm II, thị trấn Văn Quan, huyện Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn là cần thiết để đảm bảo tính khả thi, hiệu quả cho phương án đầu tư, định hướng phân kỳ đầu tư nhằm thu hút đầu tư cho khu vực quy hoạch, là hết sức cần thiết và cấp bách.

3.2. Mục tiêu điều chỉnh:

- Phát huy hiệu quả sử dụng quỹ đất xây dựng; cung cấp quỹ nhà ở cho khu vực trung tâm thị trấn Văn Quan, góp phần tạo lập hình ảnh đô thị mới hấp dẫn cho thị trấn Văn Quan nói riêng và huyện Văn Quan nói chung.

- Đầu tư cơ sở hạ tầng đô thị hiện đại phù hợp với cảnh quan thiên nhiên, tạo ra một khu nhà ở kiểu miền núi mang sắc thái đặc trưng riêng của khu vực.

- Dự án được triển khai sẽ hình thành một khu nhà ở hiện đại, góp phần cải thiện điều kiện ở của người dân khu vực, đóng góp vào ngân sách Nhà nước, góp phần phát triển kinh tế - xã hội của thị trấn Văn Quan, huyện Văn Quan.

- Làm cơ sở lập phương án phân kỳ đầu tư cho dự án, đảm bảo tính khả thi, phát triển bền vững.

#### **4. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết**

**4.1. Vị trí địa điểm, phạm vi ranh giới:** không điều chỉnh (giữ nguyên theo Quyết định số 340/QĐ-UBND ngày 11/02/2019 của UBND huyện Văn Quan).

#### **4.2. Quy mô**

- Quy mô đất đai: diện tích quy hoạch 15,04 ha (không điều chỉnh).

- Điều chỉnh quy mô dân số: giảm xuống 1.300 người (giảm 200 người) so với Quyết định số 340/QĐ-UBND ngày 11/02/2019 của UBND huyện Văn Quan do giảm cơ cấu sử dụng đất nhà ở liền kề.

#### **4.3. Nội dung đề nghị điều chỉnh cục bộ quy hoạch**

##### *4.3.1. Nguyên tắc điều chỉnh:*

- Các ô đất chức năng bố trí dựa theo địa hình tự nhiên, đảm bảo vạch tuyến giao thông tiếp cận đến từng ô đất và đảm bảo theo các tiêu chuẩn liên quan.

- Các công trình xây dựng thấp tầng và phù hợp địa hình tự nhiên có độ dốc của địa hình đồi núi.

- Tuân thủ các quy định tại Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Đảm bảo khớp nối hợp lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật với khu vực.

##### *4.3.2. Giải pháp điều chỉnh cục bộ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:*

###### *a) Nội dung:*

- Mạng lưới đường giao thông trong khu vực dự án điều chỉnh vạch tuyến dựa trên điều kiện địa hình tự nhiên để có giải pháp san nền, chuẩn bị kỹ thuật hợp lý nhất, tiệm cận đến cân bằng đào đắp, đồng bộ cùng các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác.

- Các ô đất xây dựng nhà ở thấp tầng phù hợp với phương án quy hoạch giao thông điều chỉnh.

- Ô đất chức năng khác được tính toán theo quy mô dân số của dự án.

###### *b) Kết quả điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất:*

TT	Loại đất	Theo quyết định số 340/QĐ-UBND		Diện tích sau khi điều chỉnh	
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)

<b>I</b>	<b>Đất công cộng</b>	<b>0.84</b>	<b>5.6</b>	<b>0.36</b>	<b>2.39</b>
1.1	Đất dịch vụ công cộng	0.41	2.8	0.36	2.39
1.2	Đất văn hóa	0.43	2.9		
<b>II</b>	<b>Đất cơ sở giáo dục đào tạo</b>	<b>0.43</b>	<b>2.9</b>	<b>0.12</b>	<b>0.80</b>
<b>III</b>	<b>Đất ở đô thị</b>	<b>4.80</b>	<b>31.9</b>	<b>4.71</b>	<b>31.32</b>
3.1	Đất nhà ở liền kề	2.05	13.6	1.88	12.50
3.2	Đất biệt thự	0.91	6.1	2.14	14.23
3.3	Đất nhà phố thương mại			0.35	2.33
3.4	Đất tái định cư TC	0.56	3.7		
3.5	Đất tái định cư	1.27	8.5	0.34	2.26
<b>IV</b>	<b>Đất cây xanh, mặt nước</b>	<b>4.03</b>	<b>26.8</b>	<b>3.18</b>	<b>21.14</b>
4.1	Đất cây xanh khuôn viên	1.71	11.4	3.04	20.21
4.2	Đất cây xanh taluy	2.32	15.4		
4.3	Đất cây xanh thể dục thể thao			0.14	0.93
<b>V</b>	<b>Đất dự trữ phát triển</b>			<b>2.90</b>	<b>19.28</b>
<b>VI</b>	<b>Đất giao thông</b>	<b>4.94</b>	<b>32.80</b>	<b>3.77</b>	<b>25.07</b>
<b>Tổng</b>		<b>15.04</b>	<b>100.00</b>	<b>15.04</b>	<b>100.00</b>

c) Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất cho các khu chức năng:

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (Ha)	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Đất dịch vụ công cộng</b>	<b>0.36</b>	<b>2.39</b>
<b>II</b>	<b>Đất trường học</b>	<b>0.12</b>	<b>0.80</b>
<b>III</b>	<b>Đất ở đô thị</b>	<b>4.71</b>	<b>31.32</b>
3.1	Đất nhà ở liền kề	1.88	12.50
3.2	Đất biệt thự	2.14	14.23
3.3	Đất nhà phố thương mại	0.35	2.33

3.4	Đất tái định cư	0.34	2.26
<b>IV</b>	<b>Đất cây xanh, mặt nước</b>	<b>3.18</b>	<b>22.14</b>
4.1	Đất cây xanh thể dục thể thao	0.14	0.93
4.2	Đất cây xanh	3.04	20.21
<b>V</b>	<b>Đất dự trữ phát triển</b>	<b>2.90</b>	<b>19.28</b>
<b>VI</b>	<b>Đất giao thông</b>	<b>3.77</b>	<b>25.07</b>
<b>Tổng</b>		<b>15.04</b>	<b>100.00</b>

d) Chỉ tiêu sử dụng đất cho từng lô đất:

S T T	Ô quy hoạch	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	MĐ XD (%)	DT xây dựng (m <sup>2</sup> )	Tầng cao tối đa (tầng)	DT sàn xây dựng (m <sup>2</sup> )	Hệ số SDD (lần)	Số lô	Số người
<b>I</b>	<b>Đất dịch vụ công cộng</b>		<b>3596</b>							
1	CC1	Đất dịch vụ công cộng	3257	40	1303	1-3	3908	1		
2	CC2	Đất dịch vụ công cộng	339	40	136	1-3	407	1		
<b>II</b>	<b>Đất trường học</b>		<b>1252</b>							
	TH1	Đất trường học (mầm non)	1252	40	501	2-3	1502	1		
<b>III</b>	<b>Đất ở đô thị</b>		<b>47063</b>						<b>326</b>	<b>1296</b>
<b>3.1</b>		<b>Đất nhà ở liền kề</b>	<b>18711</b>						<b>174</b>	<b>688</b>
1	LK1	Đất nhà ở liền kề	689	80	551	3-5	2756	4	6	24
2	LK2	Đất nhà ở liền kề	4206	80	3365	3-5	16824	4	33	132
4	LK3	Đất nhà ở	974	80	779	3-5	3896	4	9	36

S T T	Ô quy hoạch	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	MĐ XD (%)	DT xây dựng (m <sup>2</sup> )	Tầng cao tối đa (tầng)	DT sàn xây dựng (m <sup>2</sup> )	Hệ số SDD (lần)	Số lô	Số người
		liền kề								
5	LK4	Đất nhà ở liền kề	2358	80	1886	3-5	9432	4	21	84
6	LK5	Đất nhà ở liền kề	2574	80	2059	3-5	1029 6	4	23	92
7	LK6	Đất nhà ở liền kề	2234	80	1787	3-5	8936	4	24	96
8	LK7	Đất nhà ở liền kề	2214	80	1771	3-5	8856	4	20	80
10	LK8	Đất nhà ở liền kề	1094	80	875	3-5	4376	4	12	48
11	LK9	Đất nhà ở liền kề	1094	80	875	3-5	4376	4	12	48
12	LK10	Đất nhà ở liền kề	1274	80	1019	3-5	5096	4	14	48
<b>3.2</b>		<b>Đất biệt thự</b>	<b>21383</b>						<b>107</b>	<b>428</b>
1	BT1	Đất biệt thự	1916	70	1341	2-3	4024	2	9	36
2	BT2	Đất biệt thự	675	70	473	2-3	1418	2	3	12
2	BT2.1	Đất biệt thự	1173	70	821	2-3	2463	2	6	24
4	BT3	Đất biệt thự	3608	70	2526	2-3	7577	2	17	68
5	BT4	Đất biệt thự	593	70	415	2-3	1245	2	3	12
6	BT5	Đất biệt thự	616	70	431	2-3	1294	2	3	12
7	BT6	Đất biệt thự	4450	70	3115	2-3	9345	2	23	92
8	BT7	Đất biệt thự	903	70	632	2-3	1896	2	4	16
9	BT8	Đất biệt thự	583	70	408	2-3	1224	2	3	12
10	BT9	Đất biệt thự	683	70	478	2-3	1434	2	4	16

S T T	Ô quy hoạch	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	MĐ XD (%)	DT xây dựng (m <sup>2</sup> )	Tầng cao tối đa (tầng)	DT sàn xây dựng (m <sup>2</sup> )	Hệ số SDD (lần)	Số lô	Số người
11	BT10	Đất biệt thự	3155	70	2209	2-3	6626	2	17	68
12	BT11	Đất biệt thự	1717	70	1202	2-3	3606	2	9	36
13	BT12	Đất biệt thự	499	70	349	2-3	1048	2	2	8
14	BT13	Đất biệt thự	406	70	284	2-3	853	2	2	8
15	BT14	Đất biệt thự	406	70	284	2-3	853	2	2	8
<b>3.3</b>		<b>Đất nhà phố thương mại</b>	<b>3534</b>						<b>9</b>	<b>36</b>
<b>1</b>	NP1	Đất nhà phố thương mại	3534	80	2827	3-5	1413 6	4	9	36
<b>3.4</b>		<b>Đất nhà ở tái định cư</b>	<b>3435</b>						<b>36</b>	<b>144</b>
1	TĐC1	Đất nhà ở tái định cư	1511	80	1209	3-5	6044	4	17	68
2	TĐC2	Đất nhà ở tái định cư	1924	80	1539	3-5	7696	4	19	76
<b>IV</b>	<b>Đất cây xanh, mặt nước</b>		<b>31855</b>							
1	CXTT	Đất cây xanh thể dục thể thao	1407	5	70	0-1	70	0		
2	CX1	Đất cây xanh	2637	5	132	0-1	132	0		
3	CX2	Đất cây xanh	9514	5	476	0-1	476	0		
4	CX3	Đất cây xanh	52	5	3	0-1	3	0		
5	CX4	Đất cây xanh	75	5	4	0-1	4	0		
6	CX5	Đất cây xanh	6173	5	309	0-1	309	0		
7	CX6	Đất cây xanh	146	5	7	0-1	7	0		

S T T	Ô quy hoạch	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	MĐ XD (%)	DT xây dựng (m <sup>2</sup> )	Tầng cao tối đa (tầng)	DT sàn xây dựng (m <sup>2</sup> )	Hệ số SDD (lần)	Số lô	Số người
8	CX7	Đất cây xanh	910	5	46	0-1	46	0		
9	CX8	Đất cây xanh	71	5	4	0-1	4	0		
10	CX9	Đất cây xanh	1538	5	77	0-1	77	0		
11	CX10	Đất cây xanh	50	5	3	0-1	3	0		
12	CX11	Đất cây xanh	9282	5	464	0-1	464	0		
<b>V</b>	<b>Đất dự trữ phát triển</b>		<b>28995</b>							
1	DTPT 1	Đất dự trữ phát triển	10192							
2	DTPT 2	Đất dự trữ phát triển	14970							
3	DTPT 3	Đất dự trữ phát triển	3521							
4	DTPT 4	Đất dự trữ phát triển	312							
<b>VI</b>	<b>Đất giao thông</b>		<b>37680</b>							
<b>Tổng cộng</b>			<b>150441</b>							

*c) Điều chỉnh Quy hoạch giao thông nội bộ:*

- Hệ thống giao thông trực chính đường QL.1B cơ bản bám theo điều chỉnh Quy hoạch chung và quy hoạch chi tiết trung tâm thị trấn đã được UBND tỉnh, UBND huyện phê duyệt và giữ nguyên theo hiện trạng, có mặt cắt điển hình (MC 1-1) là 17m.

+ Đoạn đường có chỉ giới đường đỏ 17,0m.

+ Mặt đường:  $2 \times 4,0\text{m} = 8,0\text{m}$ .

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

- Điều chỉnh vị trí đường nội bộ kết nối với trục đường QL.1B, điều chỉnh chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng đường nội bộ theo địa hình hiện trạng, có mặt cắt điển hình (MC 2-2) là 9m.

+ Đoạn đường có chỉ giới đường đỏ 9,0m

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

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

#### **4.4. Điều chỉnh cốt san nền**

- 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.

- Cao độ thiết kế thấp nhất: 232.50, cao độ cao nhất: 252.00.

- Diện tích đào đắp nền.

+ Đắp nền: 44.052 m<sup>2</sup>.

+ Đào nền: 33.468 m<sup>2</sup>.

- Khối lượng đào đắp nền.

+ Đắp nền: 191.653 m<sup>3</sup>.

+ Đào nền: 223.347 m<sup>3</sup>.

- Khối lượng đất vận chuyển đi:  $223.347 - 191.653 = 31.694 \text{ m}^3$ .

- Khối lượng tường chắn: 2.058 m

#### **5. Tổng kinh phí đầu tư xây dựng**

- Tổng kinh phí xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật: 131.127.744.000,0đồng; trong đó:

+ Kinh phí xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật: 119.207.040.000,0đồng.

+ Kinh phí dự phòng (10%): 11.920.704.000,0đồng.

#### **6. Các nội dung khác:**

- Theo thuyết minh Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch.

- Các nội dung không đề cập giữ nguyên theo Quyết định số 340/QĐ-UBND ngày 11/02/2019 của UBND huyện Văn Quan về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phố Đức Tâm II, thị trấn Văn Quan, huyện Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn.

**Điều 2.** Trên cơ sở điều chỉnh 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 điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phố Đức Tâm II thị trấn Văn Quan, huyện Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn cho Nhân dân và các tổ chức, cá nhân, các đơn vị kinh tế xã hội liên quan đóng trên địa bàn nội dung điều chỉnh quy hoạch, cùng nghiêm chỉnh thực hiện theo quy hoạch đã phê duyệt.

2. Tổ chức quản lý xây dựng theo đúng Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phố Đức Tâm II thị trấn Văn Quan, huyện 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 Phát triển nông thôn; Chủ tịch UBND thị trấn Văn Quan và Thủ trưởng các cơ quan có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

***Nơi nhận:***

- Như Điều 4 (t/h);
- Sở Xây dựng (b/c);
- TT HU, TT HĐND huyện (b/c);
- CT, các PCT UBND huyện;
- UBND thị trấn Văn Quan;
- [Trang thông tin điện tử huyện \(đăng tải\)](#);
- Lưu: VT, KTHT.

**Lương Mai Tú**