

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng khu trung tâm  
xã Tân Đoàn, huyện Văn Quan, tỷ lệ 1/500**

**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 ngày 24/11/2017; Luật Sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; 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 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 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị; Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN:01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng; 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;

Căn cứ 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;

Căn cứ Quyết định số 775/QĐ-UBND ngày 18/3/2022 của UBND huyện Văn Quan về việc Phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng xã Tân Đoàn, huyện Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2030;

Căn cứ Nghị quyết số 35/NQ-HĐND ngày 15/08/2024 của HĐND xã Tân Đoàn về việc thông qua Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng khu trung tâm xã Tân Đoàn, huyện Văn Quan tỷ lệ 1/500;

Theo đề nghị của UBND xã Tân Đoàn tại Tờ trình số 744/TTr-UBND ngày

20/10/2024 và Báo cáo kết quả thẩm định số 118/BC-KT&HT ngày 25/10/2024 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện.

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng khu trung tâm xã Tân Đoàn, huyện Văn Quan, tỷ lệ 1/500 với nội dung như sau:

**1. Tên dự án:** Quy hoạch chi tiết xây dựng khu trung tâm xã Tân Đoàn, huyện Văn Quan, tỷ lệ 1/500.

**2. Chủ đầu tư:** Ủy ban nhân dân xã Tân Đoàn.

**3. Đơn vị tư vấn:** Công ty cổ phần Thời Đại.

**4. Vị trí địa điểm, phạm vi ranh giới, qui mô:**

**a) Vị trí:** Khu vực lập quy hoạch thuộc thôn Ba Xã, xã Tân Đoàn, huyện Văn Quan.

**b) Phạm vi ranh giới:**

- Phía Bắc: Ruộng, đường tỉnh TL239.

- Phía Nam: Đường tỉnh TL239, khu dân cư.

- Phía Đông: Ruộng.

- Phía Tây: Đường huyện ĐH.54, ruộng.

**c) Quy mô lập quy hoạch:**

Quy mô lập quy hoạch có diện tích khoảng 19,45ha.

**d) Đánh giá hiện trạng khu đất lập quy hoạch**

- Khu đất lập quy hoạch thuộc trung tâm xã Tân Đoàn, dân cư đông đúc, nhà ở hiện trạng cơ bản chạy dọc theo tuyến đường tỉnh ĐT.239, phần diện tích phía sau nhà ở cơ bản là đất trồng lúa.

- Khu vực lập quy hoạch có 2 tuyến đường giao thông chính đi qua: đường tỉnh ĐT.239 và đường huyện ĐH.54 nên tương đối thuận tiện về giao thương. Ngoài ra, trong khu vực lập quy hoạch có chợ Ba Xã, là khu tập trung giao thương của 3 xã: Tràng Các, Tân Đoàn, Tràng Phái.

- Trong khu vực lập quy hoạch còn tập trung các cơ quan hành chính, công cộng của xã như: Trụ sở UBND xã, trụ sở công an xã, nhà văn hóa xã, trạm y tế, bưu điện, trường học...

**5. Mục tiêu và nhiệm vụ lập quy hoạch:**

**5.1. Mục tiêu:**

- Nhằm cụ thể hoá định hướng Quy hoạch sử dụng đất huyện Văn Quan đến năm 2030 và Quy hoạch chung xây dựng xã Tân Đoàn đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

- Góp phần vào sự phát triển kinh tế xã hội của xã Tân Đoàn nói riêng và của huyện Văn Quan nói chung, từng bước hoàn chỉnh được quy hoạch chung xây

dựng để đạt được hiệu quả kinh tế - xã hội, phù hợp mục tiêu của chủ đầu tư đồng thời đảm bảo lợi ích của địa phương và cả cộng đồng dân cư, thông qua các khu dân cư, các khu chức năng mới;

- Quy hoạch sử dụng đất đai, tài nguyên hợp lý, tạo mặt bằng xây dựng hạ tầng kỹ thuật san nền, giao thông, cấp thoát nước, điện chiếu sáng sinh hoạt và các khu hành chính, giáo dục, dịch vụ phục vụ, các khu dân cư, cây xanh, vui chơi giải trí cho khu Trung tâm xã. Cụ thể:

+ Khai thác hiệu quả trên cơ sở rà soát và có phương án sử dụng hợp lý quỹ đất đảm bảo sự phát triển bền vững trên địa bàn;

+ Quy hoạch xây dựng, cải tạo chỉnh trang các công trình khu Trung tâm xã: Trụ sở Đảng uỷ, HĐND, UBND xã, Trạm y tế, Điểm bưu điện, Trường học, sân thể thao, các công trình văn hoá cho phù hợp với yêu cầu trước mắt và có điều kiện phát triển cho tương lai;

+ Quy hoạch hệ thống giao thông, cấp thoát nước, cấp điện sinh hoạt, chiếu sáng cho Trung tâm xã và các thôn bản đáp ứng nhu cầu trước mắt, phù hợp với điều kiện phát triển KTXH của xã. Khớp nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực với các quy hoạch lân cận, và những dự án đang triển khai;

+ Quy hoạch hệ thống cây xanh, cảnh quan, xử lý chất thải rắn, nước thải nhằm cải tạo khí hậu và đảm bảo vệ sinh môi trường cho khu vực Trung tâm xã;

+ Thiết kế quy hoạch tổng thể, xác định cơ cấu phân khu chức năng sử dụng đất phù hợp quy chuẩn xây dựng, với chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật của từng ô đất, quy hoạch đồng bộ các công trình kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội;

+ Xác định cơ cấu chức năng, quy hoạch sử dụng đất hợp lý với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật cụ thể cho từng lô đất. Đề xuất giải pháp khai thác quỹ đất để xây dựng các khu dân cư, công trình công cộng, thương mại, giáo dục, y tế một cách phù hợp phục vụ đời sống kinh tế xã hội, văn hóa của nhân dân trong khu vực;

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

## **5.2. Nhiệm vụ:**

Quy hoạch chi tiết xây dựng khu trung tâm xã Tân Đoàn, huyện Văn Quan tỷ lệ 1/500 tập trung vào các nhiệm vụ chính:

- Rà soát, cập nhật các dự án, các quy hoạch đang có trong khu vực trung tâm xã.

- Phân tích, đánh giá về điều kiện tự nhiên, hiện trạng kinh tế - xã hội, sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, môi trường.

- Đánh giá thực trạng các mặt đạt được và chưa đạt được hiện nay theo Bộ tiêu chí xây dựng Nông thôn mới.

- Xác định các tiềm năng và động lực phát triển; đất xây dựng; xác định chỉ tiêu đất đai, hạ tầng kỹ thuật.

- Quy hoạch không gian tổng thể khu vực.
- Tổ chức lại khu trung tâm xã và bổ sung thêm các điểm dân cư nông thôn.
- Dự kiến sử dụng đất xây dựng khu vực theo yêu cầu phát triển của từng giai đoạn.
- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật phục vụ dân cư và công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật phục vụ sản xuất.
- Đánh giá môi trường chiến lược.
- Dự kiến các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư; sơ bộ nhu cầu về vốn và nguồn lực thực hiện.

## 6. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu

Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu lấy theo tiêu chuẩn đô thị loại V và phù hợp với điều kiện kinh tế của địa phương.

*Bảng các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chính*

STT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
1	2	3	4
<b>I</b>	<b>Chỉ tiêu sử dụng đất</b>		
1	Trạm y tế	Trạm	$\geq 500 \text{ m}^2$
2	Đất trụ sở hành chính	Diện tích đất	$\geq 1.000 \text{ m}^2$
3	Đất nhà sinh hoạt văn hóa	Công trình	$\geq 500 \text{ m}^2$
4	Đất trường học	$\text{m}^2/1$ học sinh	$\geq 10 \text{ m}^2$
5	Đất ở	$\text{m}^2/\text{người}$	$\geq 25 \text{ m}^2$
6	Đất cây xanh, thể dục, thể thao	$\text{m}^2/\text{người}$	$\geq 2 \text{ m}^2$
<b>II</b>	<b>Mật độ xây dựng trong các lô xây dựng</b>		
1	Đất xây dựng các công trình thương mại, dịch vụ	%	$\leq 70$
2	Đất xây dựng công trình công cộng (cơ quan, giáo dục, y tế, văn hóa,...)	%	$\leq 40$
<b>III</b>	<b>Hạ tầng kỹ thuật</b>		
1	Giao thông:	Đường quy hoạch mới	$\geq 7 \text{ m}$ lòng đường $\geq 3,0 \text{ m}$ vỉa hè
2	Hệ thống cấp nước		
	+ Cơ quan hành chính	<i>l/ng.ngày.đêm</i>	$\geq 30$

	+ Công trình công cộng khác, văn phòng	$l/m^2$ sàn	$\geq 2$
	+ Cây xanh	$l/m^2.nđ$	$\geq 3$
3	+ Nước sinh hoạt	$l/ng.ngày.đêm$	$\geq 150$
	Cấp điện		
	+ Công trình công cộng	$w/m^2$ sàn	15-30
	+ Chiếu sáng đường	$kw/km$	7-12
4	Thoát nước	$l/m^2$ sàn	$\geq 80\%$ tiêu chuẩn cấp nước
5	Vệ sinh môi trường	$kg/người.ngđ$	0,8

### 7. Thành phần hồ sơ nhiệm vụ

Hồ sơ sản phẩm của nhiệm vụ và đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng khu trung tâm xã Tân Đoàn, huyện Văn Quan tỷ lệ 1/500 tuân thủ theo điều 35, điều 36 Thông tư số 04/2022/TT-BXD 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. Hồ sơ sản phẩm như sau:

#### \* Phần nhiệm vụ quy hoạch

STT	Tên sản phẩm	Ký hiệu bản vẽ	Tỷ lệ bản vẽ
<b>I</b>	<b>Phần bản vẽ</b>		
1	Sơ đồ vị trí, mối liên hệ vùng	NV -01	Theo tỷ lệ thích hợp
2	Bản đồ ranh giới phạm vi nghiên cứu quy hoạch	NV -02	Theo tỷ lệ thích hợp
<b>II</b>	<b>Thuyết minh và văn bản liên quan</b>		
1	Thuyết minh nhiệm vụ kèm dự toán		

#### \* Phần đồ án quy hoạch

TT	Tên sản phẩm	Tỷ lệ	Quy cách bản vẽ		
			A0 màu	A0 Đen trắng	Hồ sơ thu nhỏ
<b>I</b>	<b>Phần bản vẽ</b>				

01	- Sơ đồ vị trí, ranh giới khu vực lập quy hoạch	1/2.000	x		x
02	- Bản đồ hiện trạng tổng hợp	1/500	x		x
03	- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	1/500	x		x
04	- Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan	1/500	x		x
05	- Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật		x		x
06	- Bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật	1/500		x	x
07	- Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống kỹ thuật.	1/500		x	x
<b>II Thuyết minh và văn bản liên quan</b>					
01	Thuyết minh tổng hợp kèm các bản vẽ A3 thu nhỏ				x
02	Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch				x
03	Đĩa CD lưu trữ bản vẽ, thuyết minh, quy định quản lý, các văn bản liên quan				

## 8. Dự toán kinh phí lập quy hoạch:

### \* Căn cứ lập dự toán

Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 30/12/2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

\* **Dự toán chi phí:** Tổng chi phí lập quy hoạch (sau thuế): **550.114.000 đồng** (bằng chữ: năm trăm năm mươi triệu, một trăm mười bốn nghìn đồng chẵn). Trong đó:

- Chi phí tư vấn: 478.027.000 đồng.
- Chi phí khác: 72.086.852 đồng.

## 9. Tiến độ thực hiện

Hoàn thành trong vòng 04 tháng kể từ ngày phê duyệt điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch (Không kể thời gian trình, phê duyệt hồ sơ).

**Điều 2.** Giao Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện, UBND xã Tân Đoàn phối hợp cùng với đơn vị tư vấn tổ chức triển khai thực hiện các bước theo quy định hiện hành.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện; Trưởng các phòng: Tài chính - Kế hoạch, Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và

Phát triển nông thôn huyện; Chủ tịch UBND xã Tân Đoàn và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

***Nơi nhận:***

- Như Điều 3 (t/h);
- CT, các PCT UBND huyện;
- Lưu: VT, KTHT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Hoàng Văn Thuận**