

Số: /QĐ-UBND

Lạng Sơn, ngày tháng 3 năm 2022

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Na Sầm,  
huyện Văn Lãng, tỉnh Lạng Sơn, đến năm 2035, tỷ lệ 1/5.000**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN**

*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 Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;*

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

*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; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 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;*

*Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 70/BC-SXD ngày 02/3/2022.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Na Sầm, huyện Văn Lãng, tỉnh Lạng Sơn, đến năm 2035, tỷ lệ 1/5.000 như sau:

1. Phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch:

a) Phạm vi ranh giới: gồm toàn bộ địa giới hành chính của thị trấn Na Sầm, ranh giới xác định như sau:

- Phía Đông giáp với xã Thanh Long, xã Tân Thanh;
- Phía Tây giáp với xã Bắc Việt, xã Thanh Hòa;
- Phía Nam giáp với xã Hoàng Việt;
- Phía Bắc giáp với xã Bắc Hùng.

b) Quy mô lập quy hoạch:

- Phạm vi lập quy hoạch khoảng 1.468,0 ha. Trong đó diện tích tự nhiên của thị trấn là 14,68km<sup>2</sup>, sáp nhập 3,6km<sup>2</sup> diện tích tự nhiên của xã Tân Lang

(cũ), 9,17km<sup>2</sup> diện tích tự nhiên của xã Hoàng Việt.

- Quy mô dân số thị trấn, quy mô đất đai (bao gồm phần mở rộng):
- + Dân số hiện trạng : 6.681 người.
- + Dự báo quy mô dân số đến năm 2025 : 7.567 người.
- + Dự báo quy mô dân số đến năm 2035 : 12.881 người.

## 2. Mục tiêu

- Cụ thể hóa quy hoạch tỉnh về không gian các hoạt động kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, hệ thống đô thị và phân bố dân cư nông thôn, kết cấu hạ tầng, phân bố đất đai, sử dụng tài nguyên và bảo vệ môi trường trên cơ sở kết nối quy hoạch tỉnh, quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn và các quy hoạch ngành lĩnh vực khác.

- Thúc đẩy quá trình đô thị hóa, tạo động lực thúc đẩy phát triển vai trò đô thị vùng biên gắn với tuyến giao thông giữa các cửa khẩu quốc tế; tạo nguồn lực phát triển kinh tế cho huyện Văn Lãng về thu hút đầu tư, thương mại dịch vụ;

- Làm cơ sở pháp lý cho việc lập các đồ án quy hoạch chi tiết, quản lý đô thị, lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong đô thị; phòng ngừa, ngăn chặn, giảm thiểu các tác động tiêu cực, ảnh hưởng đến an ninh trật tự, an sinh xã hội của quá trình phát triển đô thị.

## 3. Tính chất quy hoạch

- Là thị trấn huyện lỵ của huyện Văn Lãng, có vai trò và ý nghĩa quan trọng về chính trị - kinh tế, giáo dục, y tế, văn hoá, thể thao; là đầu mối giao thông quan trọng cửa ngõ phía Tây Bắc của tỉnh, đầu mối giao thương cửa khẩu của khu vực, có vị trí và ý nghĩa chiến lược quan trọng về an ninh quốc phòng.

- Cơ cấu kinh tế: Thị trấn có tuyến kết nối giao thông đi cửa khẩu Na Hình có lợi thế để thu hút các hoạt động kinh tế logistic.

## 4. Nội dung điều chỉnh quy hoạch

### 4.1. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu *(Chi tiết tại Phụ lục 1 kèm theo)*

### 4.2. Định hướng tổ chức không gian:

- Phát triển các cơ sở kinh tế đảm bảo các yêu cầu về chuyển dịch cơ cấu kinh tế của Huyện và thị trấn. Phát triển các loại hình kinh tế thương mại – dịch vụ - tiểu thủ công nghiệp. Hình thành theo các trung tâm kinh tế chuyên biệt là động lực phát triển của từng cụm điểm dân cư.

- Chinh trang và phát triển các khu dân cư. Các khu dân cư hiện hữu được chỉnh trang theo hướng nâng cấp chất lượng hạ tầng kỹ thuật và sắp xếp bổ sung hợp lý các công trình hạ tầng xã hội. Phát triển các khu dân cư mới đồng bộ về cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội nhằm kêu gọi đầu tư và mang tới nguồn lực cho phát triển thị trấn và Huyện.

- Phân bố không gian cảnh quan và các khu vực dân cư đô thị mang tới những giá trị nhận diện cho thị trấn;

- Tích hợp và điều chỉnh mạng lưới giao thông làm cơ sở phát triển cho thị trấn và kết nối thuận tiện với những điều kiện phát triển giao thông mới của vùng và khu vực.

#### 4.3. Quy hoạch sử dụng đất và phân khu chức năng:

a) Cơ cấu sử dụng đất theo phân khu thị trấn Na Sầm (*Chi tiết tại Phụ lục 2 kèm theo*)

##### b) Phân khu chức năng:

Xác định 03 đơn vị ở và các điểm dân cư nông thôn trong đô thị là cơ sở để quản lý và phân bổ hạ tầng xã hội

- Đơn vị ở 01. Khu vực phía Tây thị trấn, gồm khu 1, khu 8 và thôn Nà Chà. Dân số dự kiến 3.000 người. Hình thành khu công cộng đơn vị ở mới tại khu vực Tân Hội (khu 8 theo đơn vị hành chính hiện nay). Định hướng phát triển không gian đô thị là khu vực xây dựng mật độ thấp và gắn với hoạt động kinh tế nông nghiệp.

- Đơn vị ở 02. Khu vực thị trấn hiện hữu là khu vực chủ yếu chỉnh trang không gian đô thị. Phạm vi bao gồm các khu 2,3,4,6. Dân số dự kiến 4200 người. Khu công cộng đơn vị ở được giữ lại trên cơ sở của các công trình hiện có. Định hướng phát triển không gian khu vực này chủ yếu kiểm soát chiều cao và mật độ xây dựng nhằm hạn chế tập trung dân cư tránh ùn tắc giao thông.

- Đơn vị ở 03. Khu vực phát triển mới phía Đông, phạm vi bao gồm các khu 5,7 và thôn Lũng Củng. Dân số dự kiến 4.800 người. Khu công cộng đơn vị ở được bố trí gần với các công trình cơ quan của trung tâm chính trị mới. Khu vực cho phép gia tăng dân số để hình thành các khu ở mới tạo nguồn dân cư và lao động.

Các điểm dân cư nông thôn: duy trì các không gian làng bản truyền thống tại Nà Khách và Nà Mạt gắn với tập quán sinh hoạt và sản xuất nông lâm nghiệp, dân số khoảng 380 người. Tại các điểm dân cư nông thôn này chủ yếu bố trí các điểm công trình văn hóa tổ dân cư. Hệ thống trường học được sử dụng chung với các đơn vị ở lân cận với khoảng dịch chuyển khoảng trung bình 1,6km.

#### 4.4. Thiết kế đô thị:

##### Tổ chức không gian tổng thể

+ Phát huy giá trị trung tâm lịch sử - văn hóa của đô thị được duy trì với các hoạt động truyền thống sôi động, sầm uất.

+ Phát triển hình ảnh không gian đô thị văn hóa - dịch vụ thương mại của ngõ phía Tây.

+ Xây dựng hình ảnh Trung tâm hành chính - thương mại mới phía Đông đóng vai trò cửa ngõ đô thị.

+ Hình thành các điểm nhấn cảnh quan tự nhiên là các núi cao có góc quan sát rộng.

+ Phát triển tuyến thương mại bám dọc theo trục chính đô thị, một số không gian cần được chỉnh trang phù hợp với thực trạng.

+ Bảo vệ và thiết lập tuyến cảnh quan ven sông cho phát triển du lịch.

Các công trình điểm nhấn tạo lập các hình ảnh bản sắc cho sự phát triển của Na Sầm:

+ Trung tâm văn hóa - TDTT tại khu 8 (thôn Nà Cườm cũ) với mật độ xây dựng thấp, công trình xây dựng hiện đại có sử dụng ngôn ngữ kiến trúc bản địa.

+ Trung tâm lịch sử tại thị trấn hiện nay duy trì các không gian mở, quảng trường, chợ truyền thống để bảo tồn các hoạt động tập quán sinh quan của nhân dân địa phương.

+ Trung tâm kinh tế phát triển mới tại Thâm Mè xây dựng có mật độ cao, tập trung nhiều các cơ quan trụ sở quan trọng của Huyện. Công trình được xen cây trong không gian tự nhiên của rừng núi và hệ thực vật hiện có.

Trục cảnh quan thương mại - dịch vụ bám dọc theo tuyến đường 4A.

+ Là tuyến trục đô thị kết nối các công trình điểm nhấn quan trọng và cảnh quan chính đô thị.

+ Đối với khu vực xây mới, các công trình phải lùi so với chỉ giới đường đỏ từ 2-4 m. Trồng cây xanh để tránh bụi và tiếng ồn tới công trình, có giải pháp tạo khoảng lùi, tạo cảnh quan trước khuôn viên công trình công cộng hoặc các công trình đa năng; không chế chiều rộng tối thiểu cho các lô đất mặt tiền; khu vực khoảng lùi xây dựng đường đi bộ, dịch vụ nhỏ, bến xe công cộng và trồng cây xanh. Các lối đi bộ giao cắt qua tuyến này, trong trường hợp cần thiết sẽ xây dựng cầu vượt.

+ Đoạn qua khu vực thị trấn hiện hữu tập trung các công trình công cộng lớn của huyện, thị trấn, các trụ sở cơ quan và nhà ở dạng hình ống kết hợp thương mại dịch vụ. Tương lai chức năng của trục đường sẽ từng bước được thay đổi cùng với diện mạo kiến trúc hai bên đường khi dự án các tuyến đường chính vuông góc Quốc lộ 4B được xây dựng hoàn chỉnh.

+ Các khu ở thấp tầng dọc hai bên tuyến được khuyến khích xây dựng với mật độ thấp và khoảng lùi lớn, tổ chức cây xanh vườn hoa kết hợp các loại cây đô thị hai bên đường vừa tạo không gian cách ly vừa tạo hình ảnh một đô thị sinh thái.

Tổ chức không gian khu dân cư

+ Mật độ xây dựng trung bình toàn thị trấn khoảng 35% ÷ 40% tập trung cao tại khu vực trung tâm hiện trạng, mở rộng các tuyến phố, đô thị hóa, từng bước dẫn dân ra vùng mở rộng đô thị.

+ Tầng cao: các công trình dịch vụ công cộng, thương mại, văn phòng đại diện thuộc khu trung tâm từ 5÷9 tầng tạo điểm nhấn, các công trình ngoài trung tâm xây dựng tối đa 5 tầng; nhà ở gia đình tối đa 5 tầng với nhà ở liền kề; tối đa 2÷3 tầng đối với nhà ở có vườn, nhà biệt thự. Đối với những khu vực xây dựng mới hai bên các tuyến đường chính, khi triển khai các dự án cần phải xây thô, hoàn thiện mặt ngoài công trình để tạo điểm nhấn không gian, kiến trúc cảnh

quan cho đô thị. Đối với các trục cảnh quan cây xanh mặt nước, cần có giải pháp kiểm soát kiến trúc phù hợp bảo tồn, khai thác, phát huy cảnh quan mặt nước tự nhiên và bảo vệ môi trường sinh thái.

Tổ chức cảnh quan cây xanh, không gian mở: Khai thác dựa trên 2 yếu tố Sông Kỳ Cùng và Núi. Không gian cây xanh: Hệ thống khuôn viên cây xanh thị trấn được gắn kết với nhau bằng khuôn viên cây xanh mặt nước suối Na Sầm bằng một đường cong mềm mại xuyên qua khu trung tâm thị trấn tạo không gian xanh chính cho đô thị.

## 5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

### 5.1. Quy hoạch giao thông:

- Giao thông đối ngoại: cập nhật tuyến đường cao tốc Đồng Đăng - Trà Lĩnh vào mặt bằng điều chỉnh quy hoạch. Điều chỉnh hướng tuyến đường tránh QL4A đi bên phải theo hướng đường cao tốc Đồng Đăng – Trà Lĩnh.

- Giao thông nội thị:

+ Xây dựng cầu mới qua sông Kỳ Cùng để kết nối giao thông giữa hai bên bờ sông;

+ Mở rộng tuyến quốc lộ 4A qua khu đô thị có lộ giới mở rộng 16,5m (lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè mỗi bên rộng 4,5m).

+ Một số tuyến giao thông nội bộ hiện trạng đi qua dân cư mật độ cao đề xuất mở rộng mặt cắt ngang tối thiểu lên 9,5m (lòng đường rộng 5,5m; vỉa hè mỗi bên rộng 2,0m).

- Quy hoạch mới bến xe khách thị trấn đặt tại khu phía Nam quy mô khoảng 1,0 ha. Bố trí các điểm đón trả khách xe buýt: đặt dọc các trục đường giao thông chính và đường khu vực, điểm đón trả khách bố trí ở gần các khu vực có chức năng công cộng, thương mại dịch vụ, tập trung đông dân cư.

### 5.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

#### a) San nền:

- Cao độ nền thay đổi từ +165m đến +843m; san nền thiết kế bám sát theo địa hình tự nhiên, các khu vực đồi núi được giữ nguyên địa hình để khai thác cảnh quan.

- Các khu vực có cao độ thiết kế nền xây dựng chênh cao với cao độ tự nhiên sẽ được thiết kế taluy đảm bảo kỹ thuật và môi trường.

- Một số khu vực hiện trạng xảy ra ngập khi mưa lớn cần xem xét nâng cao độ nền và mở rộng kích thước lòng suối thoát nước phía hạ lưu.

#### b) Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được tách riêng với hệ thống nước thải sinh hoạt, các tuyến đặt cống theo cao độ đường giao thông. Trong phạm vi nghiên cứu có 6 lưu vực thoát nước, tổng diện tích các lưu vực khoảng 1669 ha.

- Hướng thoát nước chính thoát về sông Kỳ Cùng và thoát ra các suối hiện trạng. Các tuyến sông suối hiện trạng bố trí đảm bảo tiết diện theo tính toán. Hệ

thông suối qua phạm vi xây dựng đô thị được kê kiên cố để chống xói mòn và đảm bảo cảnh quan khu vực.

### 5.3. Quy hoạch cấp nước:

- Nhu cầu cấp nước đến năm 2035 là 2.915 m<sup>3</sup>/ng.đêm. Nguồn cấp nước: Nguồn nước mặt sông Kỳ Cùng, từ trạm bơm nước mặt (trạm bơm cấp 1) được bơm lên trạm xử lý (nhà máy nước) sau đó được khử trùng và cấp vào mạng lưới đường ống phân phối cấp nước.

- Giải pháp cấp nước sinh hoạt: mạng lưới đường ống được thiết kế là mạng vòng kết hợp mạng cụt đảm bảo cấp nước liên tục và an toàn trong khu vực quy hoạch.

- Hệ thống cấp nước cứu hoả được thiết kế chung với mạng lưới cấp nước sinh hoạt. Các họng cứu hỏa được đấu nối với đường ống cấp nước phân phối có đường kính  $D \geq 110\text{m}$  và được bố trí gần ngã ba, ngã tư hoặc trục đường lớn. Khoảng cách giữa các họng cứu hỏa trên mạng lưới theo quy chuẩn hiện hành, đảm bảo thuận lợi cho công tác phòng cháy, chữa cháy.

### 5.4. Quy hoạch thoát nước bản:

- Tổng lưu lượng thoát nước thải: 2.482 m<sup>3</sup>/ng.đ. Quy hoạch 3 trạm xử lý nước thải cho toàn thị trấn (Trạm số 01: 750m<sup>3</sup>/ng.đ; trạm số 02: 700m<sup>3</sup>/ng.đ; trạm số 03: 1100m<sup>3</sup>/ng.đ).

- Trạm xử lý nước thải sử dụng công nghệ sinh học hiện đại, an toàn; nước thải trước khi xả nguồn tiếp nhận phải được xử lý đạt tiêu chuẩn xả thải theo quy định.

### 5.5. Quy hoạch thu gom chất thải rắn, nghĩa trang.

- Lượng chất thải rắn (CTR) sinh hoạt đến năm 2035 là 11,5 tấn/ngày. Chất thải rắn được phân loại tại nguồn sau đó chuyển đến các trạm trung chuyển, xử lý phân loại sơ bộ sau đó vận chuyển về khu xử lý CTR tập trung. Các trạm trung chuyển sơ cấp đặt tại các khu dân cư; CTR được đưa đến trạm trung chuyển được phân loại rồi được vận chuyển đến khu xử lý CTR.

- Nghĩa trang: quy hoạch xây dựng nghĩa trang nhân dân quy mô khoảng 4,65 ha để phục vụ thị trấn và khoảng cách ly theo quy định.

### 5.6. Quy hoạch cấp điện:

- Tổng công suất điện dự kiến đến năm 2035 là 15.238 kVA. Nguồn điện cấp cho huyện Văn Lãng hiện tại được cấp từ thanh cái 35kV của trạm 110/35/10-22KV Nhị Thanh (đặt tại Thành phố Lạng Sơn), thông qua lộ 372 E13.2 cung cấp cho huyện Văn Lãng.

- Lưới điện: di chuyển đường dây 110kV hiện trạng qua các khu quy hoạch mới để tăng quỹ đất xây dựng đô thị và đảm bảo hành lang an toàn lưới điện theo quy định. Kết hợp xây dựng mới và cải tạo nâng cấp lưới trung thế đảm bảo cấp điện tới các khu chức năng. Các tuyến hạ thế chiếu sáng đi ngầm đất trong hào cáp kỹ thuật.

- Trạm phân phối: bố trí các trạm biến áp theo kiểu kiosk, hợp bộ để cấp điện cho các phụ tải. Vị trí các trạm biến áp gần trung tâm phụ tải dùng điện,

bán kính phục vụ nhỏ hơn 300m. Vị trí, công suất trạm biến áp trong bản vẽ quy hoạch là định hướng, việc xác định cụ thể sẽ được thực hiện ở giai đoạn thiết kế kỹ thuật và thiết kế bản vẽ thi công.

#### 5.7. Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Tổng số thuê bao cố định khoảng: 2.600 thuê bao; tổng số công truy cập internet băng thông rộng khoảng: 4.500 công; tổng số máy di động dự kiến khoảng: 9.000 máy.

- Giải pháp thiết kế:

+ Sử dụng tuyến cáp quang chạy dọc thị trấn với dung lượng 48FO. Tuyến cáp quang dự kiến hạ ngầm trên vỉa hè, độ sâu trong hào cáp, khoảng cách đến chân các công trình phải đảm bảo tiêu chuẩn kỹ thuật của ngành TC30-05-2002.

+ Đầu tư hệ thống trạm phát sóng BTS để đáp ứng nhu cầu thông tin liên lạc cho thị trấn, các trạm biến áp này đặt ở trung tâm phụ tải để đạt hiệu quả phát sóng cao nhất.

+ Đưa vào cung cấp các điểm truy nhập không dây Wi-Fi tại cơ quan các sở ban ngành, các văn phòng, trụ sở các công ty, các địa điểm vui chơi giải trí, các trung tâm thương mại.

+ Hệ thống thông tin liên lạc được thiết kế đồng bộ với các hệ thống cấp điện, chiếu sáng nhằm đảm bảo tính đồng bộ của công trình.

#### 6. Đánh giá môi trường chiến lược

- 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.

- Đánh giá tổng hợp các tác động tới môi trường của đồ án quy hoạch.

- Giải pháp phòng ngừa và giảm thiểu các tác động tiêu cực; các giải pháp công nghệ bảo vệ môi trường; giải pháp quản lý, kiểm soát môi trường.

- Chương trình quan trắc và giám sát môi trường, mục tiêu quan trắc môi trường và nội dung quan trắc môi trường.

#### 7. Các dự án ưu tiên đầu tư

- Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư khu 2 thị trấn.

- Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị phía Nam thị trấn- tại khu 5 (thôn Thâm Mè cũ).

- Dự án cải tạo, nâng cấp QL4A qua trung tâm thị trấn.

- Dự án cải tạo, nâng cấp đường nội thị qua thị trấn.

- Dự án nâng cấp, cải tạo các trạm biến áp 35/0,4Kv hiện hữu để đáp ứng nhu cầu sử dụng.

- Triển khai dự án kè sông Kỳ Cùng.

- Dự án nâng cấp hệ thống cấp nước (trạm cấp nước, đường ống cấp nước) giai đoạn đầu.

- Dự án cải tạo, nâng cấp hệ thống thoát nước mưa thị trấn Na Sầm giai đoạn đầu.

- Dự án xây dựng hệ thống thu gom, xử lý nước thải khu vực trung tâm thị trấn Na Sầm.

- Dự án xây dựng tạm nghĩa trang nhân dân thị trấn.

8. Tổng hợp kinh phí xây dựng đợt đầu đến năm 2025: Khoảng 875,160 triệu đồng (*Chi tiết tại Phụ lục 3 kèm theo*).

**Điều 2.** Tổ chức thực hiện.

1. Sở Xây dựng phối hợp với UBND huyện Văn Lãng thực hiện bàn giao hồ sơ quy hoạch, công bố rộng rãi nội dung điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Na Sầm, huyện Văn Lãng, đến năm 2035, tỷ lệ 1/5.000 để nhân dân được biết, kiểm tra giám sát thực hiện.

2. UBND huyện Văn Lãng tổ chức thực hiện: công bố công khai quy hoạch, tiếp nhận, quản lý hồ sơ, tài liệu quy hoạch được giao và tổ chức thực hiện quy hoạch được duyệt theo quy hoạch; lập hồ sơ mốc giới, phê duyệt theo thẩm quyền và tổ chức triển khai cắm mốc giới ngoài thực địa theo quy hoạch; tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt các quy hoạch chi tiết theo thẩm quyền; lập chương trình, xây dựng kế hoạch cụ thể thực hiện các dự án ưu tiên đầu tư hàng năm và dài hạn; đầu tư xây dựng và cải tạo chỉnh trang đô thị trên cơ sở huy động mọi nguồn vốn đầu tư hợp pháp.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các sở, ngành: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Công Thương, Giao thông vận tải, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Khoa học và Công nghệ, Văn hóa - Thể thao và Du lịch, Thông tin và Truyền thông, Tư pháp, Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh, Chủ tịch UBND huyện Văn Lãng, Chủ tịch UBND thị trấn Na Sầm, Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Ban Kinh tế - Ngân sách (HĐND tỉnh);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- PCVP UBND tỉnh, các Phòng CM, Trung tâm TH-CB;
- Lưu: VT, KT(HVT).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**

**Lương Trọng Quỳnh**



**Phụ lục 1: Bảng cân bằng đất xây dựng đô thị**  
(Kèm theo Quyết định số 403 /QĐ-UBND ngày 10/3/2022 của UBND tỉnh)

STT	Loại đất	Quy hoạch đến năm 2035		Đơn vị ở 01		Đơn vị ở 02		Đơn vị ở 03		Khu vực nông lâm nghiệp	
		Dân số	12881	Dân số	3350	Dân số	5050	Dân số	4200	Dân số	281
		H.trạng	6229	H,trạng	1030	H,trạng	3790	H,trạng	1760	H,trạng	281
		Q.H	6652	Q.H	2320	Q.H	1260	Q.H	2440	Q.H	
		Diện tích	Chỉ tiêu	Diện tích	Chỉ tiêu	Diện tích	Chỉ tiêu	Diện tích	Chỉ tiêu	Diện tích	Chỉ tiêu
		(ha)	(m2/ng	(ha)	(m2/ng	(ha)	(m2/ng	(ha)	(m2/ng	(ha)	(m2/ng
<b>A</b>	<b>Đất phát triển đô thị</b>	<b>234.95</b>	<b>182.4</b>	<b>58.20</b>		<b>69.27</b>		<b>78.87</b>		<b>28.61</b>	
<b>A1</b>	<b>Đất dân dụng đô thị</b>	<b>128.82</b>	<b>100.0</b>	<b>39.30</b>		<b>52.38</b>		<b>37.14</b>		-	
1	Công cộng - dịch vụ đô thị	1.77	1.4	0.20		1.07		0.50		-	
2	Trường PTTH thị trấn	0.85	0.7	0.85						-	
3	Cây xanh đô thị	9.25	7.2	3.78		2.86		2.61		-	
4	Đất đơn vị ở	99.52	77.3	25.06	74.8	42.42	84.0	32.04	76.3	0.00	-
4.1	Công cộng đơn vị ở	3.58	2.8	1.18	3.5	1.19	2.4	1.21	2.9	-	-
4.2	Trường học	6.24	4.8	1.99	5.9	2.17	4.3	2.08	5.0	-	-
	<i>Trường cấp 2</i>	2.23	26.6	0.50		1.01		0.72		-	
	<i>Trường cấp 1</i>	1.48	17.7	0.53		0.44		0.51		-	
	<i>Trường mầm non</i>	2.53	35.7	0.96		0.72		0.85		-	
4.3	Cây xanh đơn vị ở	3.76	2.9	0.81	2.4	1.51	3.0	1.44	3.4	-	-
4.4	Đất nhóm ở	69.11	53.65	18.47	55.1	28.98	57.4	21.66	51.6	-	-
	<i>Nhóm ở hiện trạng chính trang(*)</i>	25.44		5.36		11.46		8.62		-	
	<i>Nhóm ở dự kiến mới</i>	43.67		13.11		17.52		13.04		-	
4.5	Đường và bãi đỗ xe đơn vị ở	16.83	13.1	2.61	7.8	8.57	17.0	5.65	13.5		-
5	Giao thông chính, khu vực	14.65	11.4	9.41		6.03		1.99			
<b>A2</b>	<b>Đất ngoài dân dụng</b>	<b>106.13</b>		<b>18.90</b>	-	<b>16.89</b>	-	<b>41.73</b>	-	<b>28.61</b>	-
1	Đất cơ quan	7.24		2.11		2.10		3.03			
2	Đất thương mại	6.25	4.9	1.25		1.39		3.61		-	
3	Đất dịch vụ du lịch	2.05		-		0.21				1.84	

STT	Loại đất	Quy hoạch đến năm 2035		Đơn vị ở 01		Đơn vị ở 02		Đơn vị ở 03		Khu vực nông lâm nghiệp	
		Dân số	12881	Dân số	3350	Dân số	5050	Dân số	4200	Dân số	281
		H.trạng	6229	H,trạng	1030	H,trạng	3790	H,trạng	1760	H,trạng	281
		Q.H	6652	Q.H	2320	Q.H	1260	Q.H	2440	Q.H	
		Diện tích	Chỉ tiêu	Diện tích	Chỉ tiêu	Diện tích	Chỉ tiêu	Diện tích	Chỉ tiêu	Diện tích	Chỉ tiêu
4	Cụm tiêu thủ công nghiệp+ Kho bãi	21.28		6.77		-		14.51			
5	Trường dạy nghề, PTTH nội trú	1.44		0.90		-		0.54			
6	Đất hỗn hợp	5.68		3.06		1.89		0.73			
7	Đất quốc phòng an ninh	8.07		0.48		-		7.59			
8	Đất đền chùa, di tích	0.07				0.07					
9	Cây xanh cảnh quan	30.43		4.33		10.53		7.74		7.83	
10	Đầu mối hạ tầng kỹ thuật	1.27		-		0.70				0.57	
11	Giao thông và đầu mối giao thông	22.35		-		-		3.98		18.37	
<b>B</b>	<b>Đất khác</b>	<b>1,233.05</b>		<b>17.34</b>		<b>6.02</b>		<b>0.59</b>		<b>1,209.10</b>	
1	Đất rừng phòng hộ	102.51		-		-		-		102.51	
2	Đất rừng sản xuất	956.16		17.34		6.02		0.59		932.21	
3	Đất nông nghiệp	106.99				-		-		106.99	
4	Đất làng xóm	6.23		-		-		-		6.23	
5	Sông, suối	26.49				-		-		26.49	
6	Đường nội đồng, đường BT	2.13								2.13	
7	Đất cây xanh ven sông	27.89				-		-		27.89	
8	Nghĩa trang	4.65								4.65	
<b>C</b>	<b>Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch</b>	<b>1,468.00</b>		<b>75.54</b>		<b>75.29</b>		<b>79.46</b>		<b>1,237.71</b>	

## Phụ Lục 2: Bảng tổng hợp đất xây dựng đô thị

(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày /3/2022 của UBND tỉnh)

STT	Loại đất	Theo QH được phê duyệt		Quy hoạch đến năm 2035			Quy hoạch đợt đầu (đến 2025)		Quy hoạch đợt sau (2025 - 2035)	
				Dân số	12881		Dân số	7567	Dân số	5314
				H.trạng	6229		H.trạng	6229	H.trạng	
				Q.Hoạch	6652		Q.Hoạch	1338	Q.Hoạch	5314
		Diện tích	Chỉ tiêu	Diện tích	Chỉ tiêu	So sánh	Diện tích	Chỉ tiêu	Diện tích	Chỉ tiêu
		(ha)	(m2/ng)	(ha)	(m2/ng)	+/-				
<b>A</b>	<b>Đất phát triển đô thị</b>	<b>119,61</b>	<b>217,1</b>	<b>234,95</b>	<b>182,4</b>	<b>115,34</b>	<b>131,25</b>	<b>173,4</b>	<b>103,70</b>	
<b>A1</b>	<b>Đất dân dụng đô thị</b>	<b>112,67</b>	<b>171</b>	<b>128,82</b>	<b>100,0</b>	<b>16,15</b>	<b>75,63</b>	<b>100,0</b>	<b>53,18</b>	
1	Công cộng - dịch vụ đô thị	5,03	4,15	1,77	1,4	(3,26)	1,27	1,7	0,50	
2	Trường PTTH thị trấn			0,85	0,7		0,85	1,1	-	
3	Cây xanh đô thị	5,93	10,10	9,25	7,2		4,26	5,6	4,99	
4	Đất đơn vị ở	87,42		99,52	77,3	12,10	57,88	76,5	41,64	78,4
4.1	Công cộng đơn vị ở	4,45		3,58	2,8	(0,87)	2,41	3,18	1,17	2,20
4.2	Trường học			6,24	4,8	6,24	5,16	6,82	1,08	2,03
4.3	Cây xanh đơn vị ở	3,30		3,76	2,9	0,46	1,52	2,01	2,24	4,22
4.4	Đất nhóm ở	57,39		69,11	53,65	11,72	39,53	52,24	29,58	55,66
4.5	Đường và bãi đỗ xe đơn vị ở	22,28		16,83	13,1		9,26	12,23	7,57	10,01
5	Giao thông chính, khu vực	14,29		14,65	11,4	0,36	11,38		3,27	
<b>A2</b>	<b>Đất ngoài dân dụng</b>	<b>6,94</b>	<b>46,1</b>	<b>106,13</b>		<b>99</b>	<b>55,61</b>		<b>50,52</b>	
1	Đất cơ quan	3,6		7,24		3,64	4,99		2,25	
2	Đất thương mại			6,25	4,9		2,23	2,95	4,02	
3	Đất dịch vụ du lịch			2,05			0,21		1,84	
4	Cụm tiêu thụ công nghiệp+ Kho bãi	3,34		21,28			14,51		6,77	
5	Trường dạy nghề, PTTH nội trú			1,44			1,44		-	
6	Đất hỗn hợp			5,68			2,03		3,65	
7	Đất quốc phòng an ninh			8,07			8,07		-	

STT	Loại đất	Theo QH được phê duyệt		Quy hoạch đến năm 2035			Quy hoạch đợt đầu (đến 2025)		Quy hoạch đợt sau (2025 - 2035)	
				Dân số	12881		Dân số	7567	Dân số	5314
				H.trạng	6229		H.trạng	6229	H.trạng	
				Q.Hoạch	6652		Q.Hoạch	1338	Q.Hoạch	5314
		Diện tích	Chỉ tiêu	Diện tích	Chỉ tiêu	So sánh	Diện tích	Chỉ tiêu	Diện tích	Chỉ tiêu
8	Đất đền chùa, di tích			0,07			0,07		-	
9	Cây xanh cảnh quan			30,43			17,38		13,05	
10	Đầu mối hạ tầng kỹ thuật			1,27			0,70		0,57	
11	Giao thông và đầu mối giao thông			22,35			3,98		18,37	
<b>B</b>	<b>Đất khác</b>	<b>130,32</b>		<b>1.233,05</b>		<b>1.102,73</b>	<b>1.336,75</b>		<b>1.233,05</b>	
1	Đất rừng phòng hộ			102,51					102,51	
2	Đất rừng sản xuất	110,55		956,16					956,16	
3	Đất nông nghiệp	19,77		106,99					106,99	
4	Đất làng xóm			6,23					6,23	
5	Sông, suối			26,49					26,49	
6	Đường nội đồng, đường BT			2,13					2,13	
7	Đất cây xanh ven sông			27,89					27,89	
8	Nghĩa trang			4,65					4,65	
<b>C</b>	<b>Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch</b>	<b>250</b>		<b>1.468,00</b>		<b>1.218,00</b>			<b>1.468,00</b>	

**Phụ lục 3: Tổng mức đầu tư xây dựng**  
(Kèm theo Quyết định số            /QĐ-UBND ngày    /3/2022 của UBND tỉnh)

*Đơn vị: triệu đồng*

<b>STT</b>	<b>Hạng mục</b>	<b>Chi phí xây dựng trước thuế</b>	<b>Chi phí xây dựng sau thuế</b>
1	San nền	234,000	257,400
2	Thoát nước mưa	109,200	120,120
3	Thoát nước thải	140,400	154,440
4	Cấp nước	93,600	102,960
5	Cấp điện	62,400	68,640
6	Thông tin liên lạc	117,000	128,700
<b>Tổng</b>		<b>795,600</b>	<b>875,160</b>