

Số: ~~1835~~ /QĐ-UBND

Lạng Sơn, ngày 17 tháng 11 năm 2010

SỞ XÂY DỰNG LẠNG SƠN	
Số: 765
ĐẾN Ngày: 22/11/11
Chuyển:

QUYẾT ĐỊNH

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.

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003;

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 Quyết định số 03/2008/QĐ-BXD ngày 31/3/2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành quy định nội dung thực hiện bản vẽ, thuyết minh đối với nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 15/2008/QĐ-BXD ngày 17/11/2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành định mức chi phí qui hoạch xây dựng;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 161/BC-SXD, ngày 26/10/2011,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Văn Quan, huyện Văn Quan đến năm 2025, tỉ lệ 1/5000, với nội dung như sau:

1. Chủ đầu tư: Sở Xây dựng Lạng Sơn.

2. Đơn vị tư vấn: Công ty cổ phần Tư vấn xây dựng Lạng Sơn.

3. Nội dung đồ án:

3.1. Giới hạn điều chỉnh quy hoạch:

- Mở rộng giới hạn quy hoạch so với quy hoạch chung xây dựng năm 1994 đã được UBND tỉnh phê duyệt.

- Giới hạn điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng năm 2010 đến năm 2025: Thị trấn Văn Quan chủ yếu là ở hai bên đường quốc lộ 1B.

- Phía Đông giới hạn từ đồi Huyện đội và đường quốc lộ 1B đi thành phố Lạng Sơn đến giới hạn hành chính thị trấn (Khu Nà Sáng).

- Phía Tây đến giới hạn hành chính thị trấn (cầu Bó Pee) đường quốc lộ 1B đi Thái Nguyên tổng chiều dài theo tuyến đường qua thị trấn là 6,5km.

- Phía Tây Nam theo đường 279 đến thôn Bản Coóng;

- Phía Bắc qua sông Tu Đồn giáp chân đồi và đường đi xã Hoà Bình;

- Phía Nam giáp chân núi đá vôi.

- Diện tích nghiên cứu 300 ha. Diện tích quy hoạch 270 ha.

3.2. Tính chất đô thị: Thị trấn Văn Quan là đô thị loại V, trung tâm hành chính chính trị, kinh tế, văn hoá xã hội của toàn huyện.

3.3. Quy mô dân số:

- Dân số hiện trạng năm 2010 : 4.342 người

- Dân số năm 2020 : 5.500 người

- Dân số năm 2025 : 7.000 người

3.4. Quy hoạch sử dụng đất

- Tổng diện tích đất tự nhiên (theo giới hạn quy hoạch): 270ha

- Đất dân dụng: đến năm 2020; 57,4ha, đến năm 2025; 70,2ha

- Đất ngoài dân dụng: đến năm 2020; 30,6ha, đến năm 2025; 39,7ha,

- Đất dự trữ phát triển đô thị: năm 2020; 182,0ha, năm 2025; 160,1ha.

3.5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật.

	Các chỉ tiêu	Đơn vị	Hiện trạng 2010	Quy hoạch	
				2020	2025
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
I	Dân số	Người	4.342	5.500	7.000
	Tỷ lệ tăng dân số trung bình (tăng tự nhiên và cơ học)	%	1,5	3,0	3,5
II	Đất đai	Ha			
1	Tổng D.T tự nhiên thị trấn	Ha	1.250		
2	Tổng đất quy hoạch đô thị	Ha	270	270	270
	Bình quân	M ² /người			
2.1	Đất dân dụng	Ha	22,4	55-60	70-80
	Bình quân	M ² người	51,6	100-110	100 - 110
2.2	Đất ngoài dân dụng	Ha	20,5	30-35	35-40
III	Hạ tầng kỹ thuật				
1	Mật độ đường	Km/km ²		5-6	6-7
2	Tỷ lệ đất giao thông	%/đất xd		15-20	20-25
3	Cấp nước sinh hoạt	L/ng.ng.đ		100	120
4	Cấp điện sinh hoạt	W/ng		200	330
5	Thoát nước - VSMT				

+ Thoát nước bản	L/ng.ng.đ		100	120
+ Rác thải rắn	Kg/ng.ng		0,8Kg	1kg

3.6. Định hướng phát triển không gian và phân khu chức năng:

* Hướng phát triển thị trấn Văn Quan năm 2010 đến năm 2025 và ngoài năm 2025 theo 3 hướng chính:

- Theo đường quốc lộ 1B tránh qua trung tâm thị trấn
- Phía Nam cầu Đức Hình
- Phía Tây Nam (theo tỉnh lộ 279 đi Đồng Mỏ)

3.6.1. Các khu chức năng kế thừa phát triển:

- Trung tâm hành chính, chính trị của huyện được xác định tại khu vực Đức Tâm I và Đức Tâm II (đường có giải phân cách cứng), các công trình có mở rộng chỉnh trang mặt đứng kiến trúc, tạo bộ mặt kiến trúc khu trung tâm.

- Trung tâm y tế, (bệnh viện huyện) các cơ sở giáo dục mở rộng quỹ đất đáp ứng nhu cầu phát triển trong tương lai.

3.6.2. Các khu dân cư cải tạo xen cây: Khu Đức Tâm I, Đức Tâm II; Khu Tân Thanh I, Tân Thanh II; khu Tân Xuân và khu Tân Long các khu ở bám theo đường hiện trạng, đường quốc lộ 1B, đường 279, đáp ứng phát triển lâu dài, tạo cơ sở pháp lý cho quản lý xây dựng đô thị, sử dụng một số đất canh tác nằm rải rác trong khu trung tâm vào mục đích xây dựng.

3.6.3. Nội dung Điều chỉnh:

- Công trình công cộng: Chợ trung tâm chuyển về phía Đông Nam cầu Đức Hình " Khu Nà 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 quốc lộ 1B trong những ngày chợ phiên.

- Khu chợ hiện trạng chuyển đổi thành đất ở đấu giá quyền sử dụng đất.

- Công trình giao thông: Trong khu trung tâm thị trấn điều chỉnh một số nút giao thông không có khả năng thông tuyến, xác định hai nút giao với đường 1B hiện trạng tại khu khuôn viên tượng đài đồng chí Lương Văn Tri và hai nút hiện trạng (đường vào Trường PTTN Lương Văn Tri và đường đi xã Tràng Sơn nút phía Tây Nam bệnh viện huyện).

3.6.4. Các khu chức năng mở rộng xây dựng mới:

- Chợ khu vực bố trí tại khu vực ngã ba đường quốc lộ 1B và tỉnh lộ 279 (đi Chi Lăng) đảm bảo bán kính phục vụ đồng thời tạo động lực mở rộng đô thị về phía Tây Nam.

- Nhà văn hoá thị trấn bố trí tại trung tâm TĐTT.

- Khu ở mới: Bố trí phía Bắc qua sông Tu Đồn và phía Nam xung quanh chợ trung tâm và chợ khu vực ngã ba tỉnh lộ 279 đi huyện Chi Lăng.

- Khu nghỉ dưỡng: bố trí phía Đông Bắc; khai thác lợi thế mặt nước sông Tu Đồn và đập Bản Quyền khu vực có cảnh quan thiên nhiên đẹp, yên tĩnh, thoáng mát.

- Cụm công nghiệp- TCN: Dự kiến bố trí phía Tây Nam đường 279 đi Đồn mỏ khu vực này thuận tiện giao thông, các cơ sở sản xuất nhỏ, sửa chữa vật dụng gia đình không gây ô nhiễm môi trường, không ồn có thể bố trí xen kẽ khu dân cư,

- Khuyến khích phát triển làng nghề, mô hình trang trại chăn nuôi, nghề rừng tạo thu nhập, nâng cao đời sống nhân dân.

3.6.5. Khu nghỉ trang nhân dân, bãi rác thải:

- Khu nghỉ trang hiện nay thị trấn đã quy hoạch khu I tại khu Nà Hang, khu II đã hình thành tại Tân Lang, Tân Long (ngoài ranh giới thị trấn).

- Bãi tập kết và xử lý rác thải được bố trí tại khu Mu Khấp (đường đi Thái Nguyên (Khu này thuận tiện giao thôn).

3.7. Định hướng hạ tầng kỹ thuật:

3.7.1. Định hướng chuẩn bị kỹ thuật:

* San nền:

- Tôn trọng cao độ nền hiện trạng, hạn chế tối đa san ủi.

- Cao độ khống chế:

+ Khu vực trung tâm thị trấn $h_{min} \geq 232,00m$

+ Khu vực phát triển mới $h_{min} \geq 233,88m$

* Thoát nước mưa:

- Xây dựng hệ thống thoát nước là hệ thống chung nước mưa và nước thải

- Lưu vực thoát nước : bao gồm 17 lưu vực chính,

- Hướng thoát nước: thoát nước mưa ra sông Tu Đồn.

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

- Kết cấu: sử dụng công tròn BTCT

3.7.2. Định hướng giao thông:

* Giao thông đối ngoại:

- Mở tuyến giao thông đối ngoại 1B qua sông Tu đồn tránh qua trung tâm thị trấn từ Nà Sáng đi men theo chân núi đá và nối với đường 1B hiện trạng tại nút trung tâm khuyến nông, chỉ giới đường đỏ 30,25m bao gồm cả đường gom; mặt cắt ngang (6+11,25+3+5,5+4,5)

* Giao thông đối nội:

- Cải tạo, mở rộng, nâng cấp tuyến QL1B, QL279, TL232B qua thị trấn theo định hướng quy hoạch, chỉ giới đường đỏ 17m (4,5+8+4,5)

- Điều chỉnh, mở rộng các tuyến nội thị có chỉ giới đường đỏ 12m (đã được phê duyệt) lên 17m(4,5+8+4,5)

- Các tuyến giao thông khu vực, nhóm ở có chỉ giới đường đỏ 12m (3+6+3) và 9,75m (3+3,75+3)

- Mở rộng tuyến phía Nam nối giữa đường 279 và tuyến giao thông đi xã Đức Thịnh, tạo điều kiện phát triển đô thị về phía Tây Nam.

* Bến xe, bãi xe: trong trung tâm thị trấn bố trí 4 khu vực đỗ xe trong đó:

- Bến xe khách thị trấn bố trí ngã ba đường QL1B và QL 279 đi Chi Lăng trên khu đất gần Lâm trường;

- Vị trí số 1(phía Đông bắc tượng đài Lương Văn Tri)

- Vị trí số 2(bên cạnh trụ trung tâm thị trấn)

- Vị trí số 3(ngã ba đường 1b và đường 279 đi Đồng Mỏ)

3.7.3. Định hướng quy hoạch cấp nước:

* Tổng nhu cầu dùng nước: 1.313m³/ng.đ

- Nhu cầu dùng nước đến năm 2020: 990 m³/ng.đ

- Nhu cầu dùng nước đến năm 2025: 323 m³/ng.đ

* Nguồn nước: sử dụng nguồn cấp từ trạm bơm Bó Sút thôn Đức Thịnh, đường ống nhựa (PVC) D315mm.

* Giải pháp cấp nước:

- Giai đoạn 2020; nâng cấp trạm bơm lên công suất: 990m³/ngđ.

- Giai đoạn 2025; cải tạo nâng cấp đường ống công suất thêm: 323m³/ ngđ.

3.7.4. Định hướng quy hoạch cấp điện:

* Dự báo phụ tải:

Tổng nhu cầu dùng điện toàn thị trấn:

- Đợt đầu 2020; 2670 KW

- Giai đoạn sau 2025: 4065.25 KW

* Định hướng cấp điện:

- Nguồn điện cung cấp cho thị trấn sử dụng lưới quốc gia:

* Lưới điện:

- Giai đoạn đến 2020; sử dụng lưới 35KV hiện trạng, cải tạo toàn bộ mạng 10KV nâng cấp lên 35KV, thay thế các máy biến áp có cấp điện áp 10kv bằng các trạm biến áp có cấp điện áp 35/0.4kv, cải tạo, nâng cấp hệ thống chiếu sáng đường phố.

- Giai đoạn đến 2025; lưới 35KV vẫn đảm bảo cấp điện cho thị trấn, xây dựng trạm biến áp 35/KV cấp cho các khu mở rộng.

3.7.5. Định hướng thoát nước bản, quản lý chất thải rắn, nghĩa trang

* Khối lượng nước thải: 849m³/ngày

- Đợt đầu đến năm 2020: 633m³/ngày
- Đợt sau đến năm 2025: 216m³/ngày
- * Chất thải rắn; 6,49 tấn/ngày,
- Đợt đầu đến năm 2020: 4,84 T/ngày
- Đợt sau đến năm 2025: 1,65 T/ngày.
- * Định hướng thoát nước thải:
 - Giai đoạn đầu thoát nước chung;
 - Giai đoạn sau được chia ra làm 7 lưu vực được thu gom về các trạm bơm và được bơm về trạm xử lý bằng đường ống áp lực D300mm,
 - Trạm xử lý nước thải bố trí hạ lưu sông Tu Đoàn, phía Đông Bắc đường QL1B đi Lạng Sơn.

* Định hướng thu gom và xử lý chất thải rắn (CTR)

- Bố trí các điểm tập trung CTR tại các khu vực dân cư, nơi công cộng
- CTR được phân loại trước khi thu gom, vận chuyển,
- Giai đoạn sau xây dựng khu xử lý rác tại Mu Khấp.

* Định hướng quy hoạch khu nghĩa trang nhân dân:

- Nghĩa trang; khu vực trung tâm chỉ có nghĩa trang liệt sỹ; 0,5ha.
- Nghĩa trang nhân dân; khu I tại khu Nà Hang, khu II tại Tân Lang,

3.8. Bảo vệ cảnh quan môi trường:

- Tôn trọng địa hình tự nhiên, bảo vệ môi trường đô thị;
- Xử lý nước bẩn, chất thải, khí thải công nghiệp và sinh hoạt theo quy định của VSMT.
- Tăng cường cây xanh cảnh quan, cây xanh đường phố, cây xanh cách ly nhằm giảm thiểu tối đa ô nhiễm môi trường đô thị.

4. Quy hoạch xây dựng đợt đầu:

4.1. Quy hoạch sử dụng đất:

- * Nhu cầu đất đai xây dựng đô thị: 88,0 ha
- Đất dân dụng: 57,4 ha,
- Đất ngoài khu dân dụng: 30,6 ha
- Dân số: 5.500 người

4.2. Bảng cân bằng đất đai thị trấn trong phạm vi Điều chỉnh quy hoạch.

(Có biểu kèm theo Tờ trình)

- Cải tạo các khu dân cư hiện có để tăng quỹ đất xây dựng nhà ở
- Mở các tuyến đường trục và đường khu vực để khai thác triệt để quỹ đất xây dựng và phát triển đô thị.

- Tổ chức và quy hoạch lại quỹ đất cho hợp lý, tăng cường cây xanh công viên, cây xanh cảnh quan ven sông Tu Đồn và giáp chân núi đá, phủ xanh đất trống đồi núi cải thiện môi trường,

4.3. Tiến trình thực hiện và dự án ưu tiên.

- Đầu tư xây dựng hoàn thiện các dự án, Báo cáo KTKT đã phê duyệt,
- Đầu tư xây dựng tuyến đường tránh 1B qua sông Tu Đồn,
- Đầu tư xây các tuyến giao thông nội bộ khu trung tâm,
- Cải tạo nâng cấp, xây dựng mới hệ thống hạ thế chiếu sáng đường phố theo tuyến QL1B và các trục đường chính nội thị,
- Cải tạo nâng cấp hệ thống thoát nước mặt dọc tuyến QL1B, xây dựng mới các tuyến thoát nước theo tuyến giao thông nội bộ
- Cải tạo nâng cấp, xây mới hệ thống phân phối nước sinh hoạt.
- Lập quy hoạch chi tiết khu dân cư ngã ba đường QL1B và QL 279 đi huyện Chi Lăng;
- Đầu tư xây dựng Bến xe khách thị trấn, bãi chợ phiên thị trấn tại địa điểm theo Điều chỉnh quy hoạch (phía Đông Nam cầu Đức Hình),
- Đầu tư xây dựng nhà trẻ (khu dân cư phía Tây Nam thị trấn)

4.4. Khái toán kinh phí xây dựng đợt đầu: 378,534 tỷ đồng

ST T	Hạng mục công trình	Đơn vị tính	Khối lượng	Đơn giá (Tr.đ)	Thành tiền (Tr.đ)	Nguồn vốn
I	Kiến trúc				19.350	
1	Nhà ở đợt đầu	Hộ	500			
	- Nhà ở liền kề	m"sàn	3000			Của dân
	- Nhà vườn	m"sàn	2000			Của dân
2	C/T công cộng, cơ quan	m"sàn				
-	UBND Huyện(nâng cấp)	m"sàn	700	1,5	1.050	N/ sách
-	Các ban ngành	C/Trình	2	1.200	2.400	N/ sách
-	Nhà văn hoá trung tâm	m"sàn	1000	4.5	4.500	N./Sách
-	Nhà trẻ- mẫu giáo	C/ trình	2	800	1.600	Dân+N.S
-	Khôi cơ quan (nâng cấp, xây mới)	m"sàn	1.500	4	6.000	N/ Sách
-	Trụ sở khối (khu)	C/Trình	4	800	3.200	N/ sách
-	Trạm xăng dầu	C/Trình	2	300	600	D.Nghiệp
II	Hệ thống HTKT				359.184	
1	Giao thông				186.487	N.S

2	San nền- Thoát nước				79.350	N.S
3	Cấp nước				9.244	N.S
4	Cấp điện				30.550	N.S
5	Th. Nước bán- VSMT				46.308	N.S
6	VSMT				7.245	N.S
III	T.cộng (I+II)				378.534	

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Chủ đầu tư (Sở Xây dựng) chịu trách nhiệm chủ trì, phối hợp với chính quyền địa phương tổ chức công bố Điều chỉnh Quy hoạch; thực hiện việc cắm mốc giới ngoài thực địa theo quy định.

2. UBND huyện Văn Quan có trách nhiệm phối hợp với Chủ đầu tư thực hiện công khai đồ án quy hoạch, cắm mốc giới tại thực địa và thực hiện việc quản lý quy hoạch xây dựng đã phê duyệt.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Công Thương, Văn hoá Thể thao và Du lịch; Chủ tịch UBND huyện Văn Quan, Chủ tịch UBND thị trấn Văn Quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- PVP, TH, KTN;
- Lưu VT. NĐ TQT



**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Lý Vinh Quang