

Số: 349/BC-UBND

Quản Bạ, ngày 19 tháng 4 năm 2022

## BÁO CÁO

### Nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Tam Sơn huyện Quản Bạ

Căn cứ Quyết định số 1386/QĐ-UBND, ngày 10/8/2020 của UBND tỉnh Hà Giang về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Tam Sơn – Trung tâm du lịch vui chơi giải trí thuộc Công viên địa chất toàn cầu cao nguyên đá Đổng Văn, tỉnh Hà Giang, đến năm 2030.

Căn cứ thực trạng và nhu cầu cần thiết của thị trấn Tam Sơn về kêu gọi đầu tư xây dựng các công trình công cộng, công trình thương mại dịch vụ, công trình công viên du lịch vui chơi giải trí, công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị mới...tại trung tâm thị trấn Tam Sơn;

Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh Hà Giang tại Văn bản số 4263/UBND-KTTH, ngày 26/10/2021 về việc triển khai thực hiện Quyết định số 438/QĐ-TTg, ngày 07/4/2017 của Thủ tướng Chính phủ và điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng 04 đô thị thuộc Công viên địa chất toàn cầu Cao nguyên đá Đổng Văn; Văn bản số 1259/SXD-QH, ngày 27/10/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Giang về triển khai nội dung văn bản số 4263/UBND-KTTH, ngày 26/10/2021 của UBND tỉnh và Văn bản số 1804/SXD-QH, ngày 21/12/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Giang về việc làm rõ, bổ sung số liệu hồ sơ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng 03 đô thị thuộc Công viên địa chất toàn cầu cao nguyên đá Đổng Văn, tỉnh Hà Giang.

Căn cứ văn bản số 440/SXD-QH, ngày 14/4/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Giang về việc đề nghị hoàn thiện hồ sơ Điều chỉnh cục bộ Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Tam Sơn - Trung tâm du lịch vui chơi giải trí thuộc Công viên địa chất toàn cầu Cao nguyên đá Đổng Văn, tỉnh Hà Giang đến năm 2030.

UBND huyện Quản Bạ trân trọng kính trình và báo cáo Thường trực UBND tỉnh, Sở Xây dựng tỉnh Hà Giang nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Tam Sơn - Trung tâm du lịch, vui chơi giải trí thuộc Công viên địa chất toàn cầu cao nguyên đá Đổng Văn, tỉnh Hà Giang, đến năm 2030, cụ thể như sau:

**1. Vị trí 1.** Điều chỉnh cục bộ khu đất thuộc thôn Nà Chang giáp thôn Bảo An diện tích khoảng **0,25 ha**.



- Nguồn gốc, hiện trạng sử dụng đất: Khu đất có nguồn gốc được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, một phần là đất ở tại đô thị, một phần là đất trồng cây hàng năm khác, do người dân thôn Nà Chang sử dụng ổn định, không tranh chấp; phù hợp với QHSD đất cấp huyện giai đoạn 2021-2030.

- Hiện trạng quy hoạch: Khu dân cư mật độ thấp.

- Điều chỉnh thành: Đất Công cộng (*dịch vụ thương mại*).

- Lý do điều chỉnh: Nhằm thu hút dự án đầu tư xây dựng cây xăng phục vụ khu vực phía tây bắc của huyện gồm các xã: Thanh Vân, Nghĩa Thuận, Tùng Vài, Cao Mã Pờ, Tả Ván và một phần thị trấn Tam Sơn.

**2. Vị trí 2.** Điều chỉnh hướng tuyến đường liên khu vực đoạn từ điểm giao cắt đường Nguyễn Du và đường Bà Triệu đến điểm quy hoạch đầu nối với đường Nguyễn Trãi.

- Nguồn gốc, hiện trạng sử dụng đất: Khu đất có nguồn gốc được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, một phần là đất chợ, một phần nhỏ là đất ở tại đô thị; một phần là đất trồng cây hàng năm (*đất trồng lúa nước và đất trồng cây hàng năm khác*) do người dân Tổ 4 sử dụng ổn định, không tranh chấp; phù hợp với QHSD đất cấp huyện giai đoạn 2021-2030.

- Hiện trạng quy hoạch: Hướng tuyến đường không phù hợp và không tận dụng được quỹ đất tại khu vực.

- Điều chỉnh: Hướng tuyến mới có điểm đầu tại cổng Chợ trung tâm thị trấn Tam Sơn hiện nay (*đường Bà Triệu*) đến điểm đầu nối tại khu ngã ba giao cắt giữa đường liên khu vực với đường Nguyễn Trãi.

- Lý do điều chỉnh: Nhằm phù hợp với định hướng phát triển của khu vực, tạo quỹ đất thu hút các dự án đầu tư, xây dựng khu đô thị mới, xây dựng khu phố ẩm thực của thị trấn, đảm bảo giao thông thuận lợi hơn (*tránh các phương tiện dừng, đỗ trên tuyến Quốc lộ 4C*).

+ Kêu gọi đầu tư xây dựng mới Chợ trung tâm thị trấn Tam Sơn tại vị trí trung tâm của khu đất, quy hoạch chia lô khu đất thành khu đô thị mới gồm đất ở kết hợp thương mại dịch vụ.

+ Diện tích đất còn lại của khu chợ cũ chuyển thành đất công cộng để xây dựng khu vui chơi, giải trí, thể dục thể thao cho khu trung tâm thị trấn Tam Sơn (*có quy hoạch sơ bộ khu đất kèm theo*).

+ Đối với việc di chuyển và xây dựng mới Chợ trung tâm thị trấn Tam Sơn đã được tham khảo cũng như lấy ý kiến của người dân, cơ bản người dân đồng tình cao với lý do sau:

\* Chợ trung tâm thị trấn Tam Sơn được đầu tư xây dựng từ năm 1996 (*do Bộ trưởng Bộ Xây dựng tài trợ và được xây dựng trên nền chợ cũ*), quy mô cũng như diện tích nhỏ phù hợp với thời điểm xây dựng, đến nay với nhu cầu phát triển ngày càng tăng, Chợ trung tâm thị trấn Tam Sơn đã không còn đủ diện tích để tổ chức họp chợ phiên (*mặc dù đã bổ sung thêm diện tích đất*). Mặt khác do Chợ trung tâm



thị trấn Tam Sơn đã được xây dựng đã nhiều năm (1996) nên hiện nay các công trình của Chợ đều đã xuống cấp (*đã được cải tạo sửa chữa nhiều lần*) và không còn phù hợp.

\* Tại khu trung tâm thị trấn Tam Sơn theo điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Tam Sơn chưa có khu đất dành riêng cho xây dựng khu vui chơi, giải trí, thể dục thể thao. Do vậy chuyển một phần diện tích chợ cũ thành khu vui chơi, giải trí, thể dục thể thao là phù hợp

\* Chợ trung tâm thị trấn Tam Sơn di chuyển và đầu tư xây dựng mới tại khu đất phía trong chợ cũ đáp ứng được các điều kiện và nhu cầu phát triển của thị trấn Tam Sơn nói riêng và huyện Quản Bạ nói chung ngay hiện tại và về lâu dài, cụ thể Chợ sẽ được bố trí tại khu đất có diện tích khoảng **1,5 ha**, bám theo trục đường chính liên khu vực và ba xung quanh là các trục đường nội bộ khu vực.

**3. Vị trí 3.** Điều chỉnh cục bộ lô đất cây xanh CX05 và CX06 (*Bản đồ sử dụng đất*), diện tích khoảng **02 ha**.

- Nguồn gốc, hiện trạng sử dụng đất: Khu đất có nguồn gốc được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, một phần là đất ở tại đô thị, một phần là đất trồng cây hàng năm (*đất trồng lúa nước và đất trồng cây hàng năm khác*) do người dân T0 4 sử dụng ổn định, không tranh chấp; phù hợp với QHSD đất cấp huyện giai đoạn 2021-2030

- Hiện trạng quy hoạch: Đất cây xanh công viên thể dục thể thao.
- Điều chỉnh thành: Đất ở kết hợp với Thương mại dịch vụ.
- Lý do điều chỉnh: Nhằm khai thác lợi thế của khu đất, thu hút các dự án đầu tư, trong đó có dự án đầu tư xây dựng mới Chợ trung tâm thị trấn Tam Sơn.

**4. Vị trí 4.** Điều chỉnh khu đất liền kề phía sau các trường THCS, THPT, Trung tâm GDNN- GDTX huyện, diện tích khoảng **02 ha**.

- Về nguồn gốc, hiện trạng sử dụng đất: Khu đất có nguồn gốc được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, là đất trồng cây hàng năm do người dân T0 4 sử dụng ổn định, không tranh chấp; phù hợp với QHSD đất cấp huyện giai đoạn 2021-2030.

- Hiện trạng quy hoạch: Đất cây xanh cảnh quan.
- Điều chỉnh thành: Đất trường học.
- Lý do điều chỉnh: Nhằm có quỹ đất để mở rộng diện tích của các trường, đảm bảo đủ diện tích theo quy định về trường đạt chuẩn quốc gia, cụ thể:

Căn cứ Thông tư 13/2020/TT-BGDĐT ngày 26/5/2020 của Bộ GD&ĐT quy định tiêu chuẩn cơ sở vật chất các trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở, trung học phổ thông và trường phổ thông có nhiều cấp học.

#### **4.1. Trường PTDT nội trú THCS&THPT Quản Bạ:**

- Diện tích đất hiện nay của Trung tâm GDNN-GDTX: 5.000 m<sup>2</sup>.



- Quy mô học sinh: 600 học sinh; Diện tích đất xây dựng trường tối thiểu  $16\text{m}^2/\text{học sinh}$ ; Nhu cầu quỹ đất tối thiểu:  $9.600\text{ m}^2$ . Tuy nhiên do là trường nội trú liên cấp học sinh ăn nghỉ tại trường, nên cần thêm khu sân chơi, bãi tập, sân bóng đá mini, vườn trường, khu đất trồng rau, chăn nuôi,...diện tích khoảng  $5.400\text{ m}^2$ . Do đó, quỹ đất theo nhu cầu là:  $1.000\text{m}^2$ .

- Nhu cầu bổ sung quỹ đất:  $10.000\text{ m}^2$

#### **4.2. Trường THPT Quỳ Bạ:**

- Diện tích đất hiện có:  $4.500\text{ m}^2$

- Quy mô học sinh: 1.200 học sinh; Định mức tối thiểu  $10\text{m}^2/01\text{ học sinh}$ ; Nhu cầu quỹ đất tối thiểu:  $12.000\text{m}^2$

- Yêu cầu bổ sung quỹ đất:  $7.500\text{ m}^2$

#### **4.3. Trường THCS thị trấn Tam Sơn:**

- Diện tích đất hiện có:  $4.500\text{ m}^2$

- Quy mô học sinh: 700 học sinh; Định mức  $10\text{m}^2/01\text{ học sinh}$ ; Nhu cầu quỹ đất tối thiểu:  $7.000\text{ m}^2$

- Yêu cầu bổ sung quỹ đất:  $2.500\text{ m}^2$

#### **\* Tổng diện tích đất cần bổ sung cho cả 03 trường:**

$10.000\text{ m}^2 + 7.500\text{ m}^2 + 2.500\text{ m}^2 = 20.000\text{ m}^2$

**5. Vị trí 5.** Điều chỉnh khu đất liền kề phía sau Bệnh viện đa khoa huyện, diện tích khoảng **1,5 ha**.

- Về nguồn gốc, hiện trạng sử dụng đất: Khu đất có nguồn gốc được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, là đất trồng cây hàng năm (*đất trồng lúa nước và đất trồng cây hàng năm khác*) do người dân Tổ 4 sử dụng ổn định, không tranh chấp; phù hợp với QHSD đất cấp huyện giai đoạn 2021-2030.

- Hiện trạng quy hoạch: Đất cây xanh cảnh quan.

- Điều chỉnh thành: Đất trung tâm y tế.

- Lý do điều chỉnh: Nhằm đáp ứng nhu cầu mở rộng Bệnh viện và đầu tư xây dựng Trung tâm y tế huyện.

#### **6. Vị trí 6.** Vị trí khu đất phía Bắc núi Pu Vang khoảng 1,5 ha.

- Về nguồn gốc, hiện trạng sử dụng đất: Khu đất có nguồn gốc được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, là đất trồng cây hàng năm (*đất trồng lúa nước và đất trồng cây hàng năm khác*) do người dân Tổ 3 sử dụng ổn định, không tranh chấp trong đó có một phần khoảng 0,3 ha là đất công; phù hợp với QHSD đất cấp huyện giai đoạn 2021-2030.

- Hiện trạng quy hoạch: Đất thương mại dịch vụ kết hợp đất ở (*hiện trạng và một phần sau điều chỉnh cục bộ*).





- Điều chỉnh thành: Đất công cộng, đất chợ (CH) để đầu tư xây dựng Chợ mới.

- Lý do điều chỉnh: Để phù hợp với nhu cầu về quy mô, đầu tư xây dựng mới chợ trung tâm thị trấn Tam Sơn và phù hợp với dự án kêu gọi đầu tư xây dựng khu đô thị mới tại trung tâm thị trấn Tam Sơn.

- UBND huyện đã tổ chức lấy phiếu khảo sát đối với nhân dân thị trấn Tam Sơn (thuộc các tổ 1, 2, 3, 4, thôn Nà Chang và thôn Nà Khoang), tổng cộng đã phát hành 310 phiếu khảo sát, trong đó có 301 phiếu đồng ý với vị trí chợ mới, đạt tỷ lệ 97,10% nhân dân đồng tình với vị trí chợ mới. Tuy nhiên đối với các hộ dân có diện tích đất sử dụng thuộc diện tích quy hoạch mong muốn khi nhà nước thu hồi đất cần có chính sách đền bù thỏa đáng cho người dân (*diện tích quy hoạch có một phần là đất sản xuất của người dân khi thu hồi sẽ làm ảnh hưởng đến công việc và cuộc sống hiện tại*).

#### **7. Vị trí 7.** Vị trí khu đất phía Đông Bắc núi Pu Vang khoảng 4,3 ha.

- Về nguồn gốc, hiện trạng sử dụng đất: Khu đất có nguồn gốc được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, là đất trồng cây hàng năm (*đất trồng lúa nước và đất trồng cây hàng năm khác*) do người dân Tổ 3 sử dụng ổn định, không tranh chấp; phù hợp với QHSD đất cấp huyện giai đoạn 2021-2030.

- Hiện trạng quy hoạch: Đất cây xanh công viên thể dục thể thao.

- Điều chỉnh thành: Đất thương mại dịch vụ kết hợp đất ở.

- Lý do điều chỉnh: Để phù hợp với dự án kêu gọi đầu tư xây dựng khu đô thị mới tại trung tâm thị trấn Tam Sơn.

**8. Vị trí 8.** Vị trí khu đất bám theo hai bên đường Tam Sơn – Thanh Vân, dưới chân núi Bạch Ngọc, thuộc thôn Nà Chang, thị trấn Tam Sơn (*hiện nay tuyến đường đang được nâng cấp mở rộng mặt đường láng nhựa là 5,5 - 7,5 mét, hành lang mỗi bên 3 mét*).

- Về nguồn gốc, hiện trạng sử dụng đất: Khu đất có nguồn gốc được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, là đất trồng cây hàng năm, do người dân thôn Nà Chang sử dụng ổn định, không tranh chấp; phù hợp với QHSD đất cấp huyện giai đoạn 2021-2030.

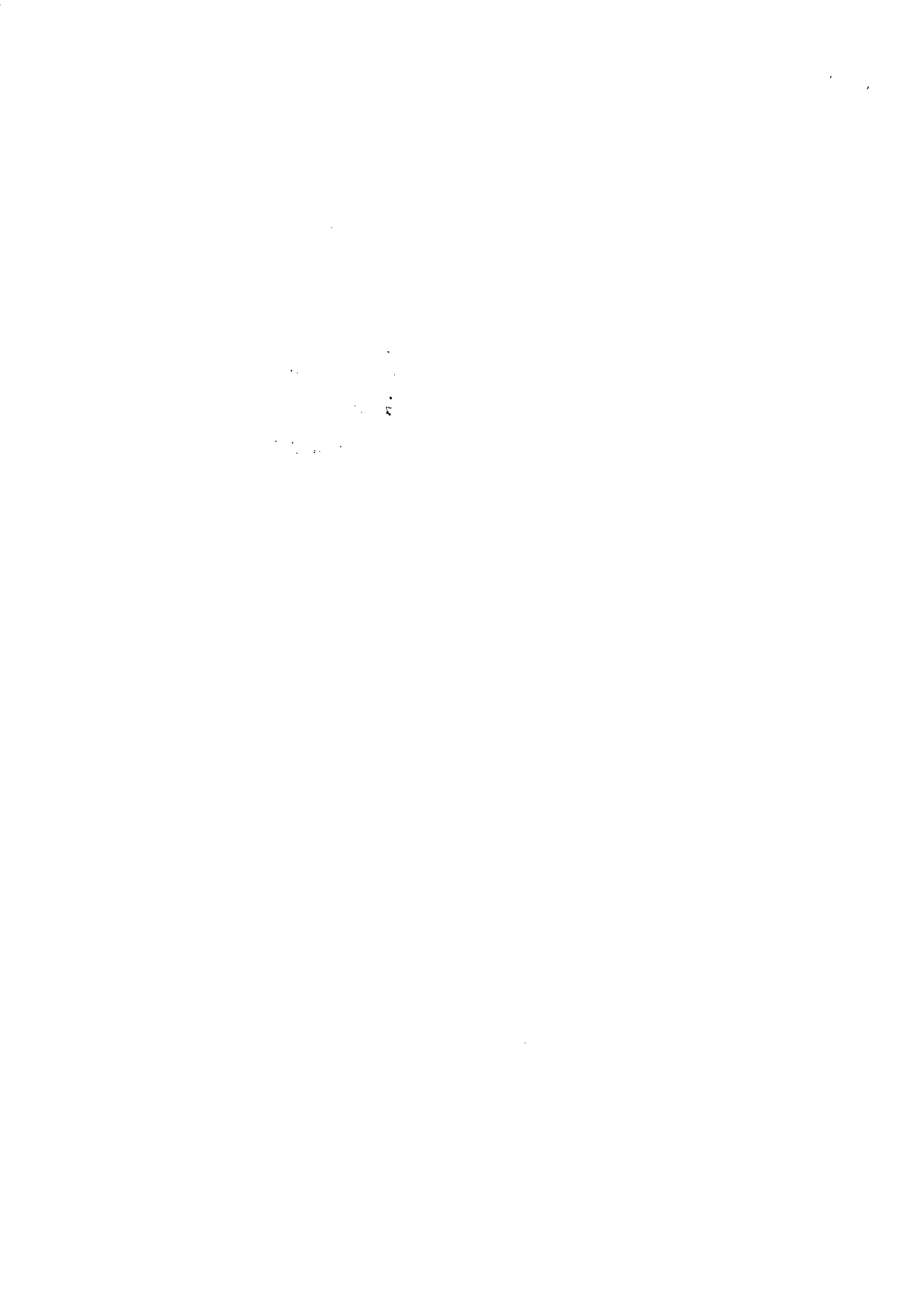
- Hiện trạng quy hoạch: Phía bên phải đường (*tính từ Tam Sơn đi Thanh Vân*) với chiều dài là 400 mét là đất trống không sử dụng (*trên thực tế đang là đất trồng cây hàng năm*); phía bên trái đường với chiều dài là 150 mét là đất công viên cây xanh, TĐTT.

- Điều chỉnh thành: Đất đất ở mật độ thấp.

- Lý do điều chỉnh: Phát triển khu dân cư trong đô thị, khai thác hiệu quả quỹ đất và hệ thống hạ tầng kỹ thuật đã có tại khu vực.

**9. Đề xuất điều chỉnh một số chỉ tiêu quy hoạch tại lô đất xây dựng Trụ sở Bảo hiểm xã hội huyện Quản Bạ, cụ thể:**


9.1. Tầng cao xây dựng: Từ 03 - 05 tầng;




9.2. Mật độ xây dựng: Tối đa 60%;

9.3. Hệ số sử dụng đất: Từ 1,8 - 3,0 lần.

(Có bản vẽ Hiện trạng và Điều chỉnh các vị trí kèm theo)

Ủy ban nhân dân huyện Quản Bạ trân trọng báo cáo./ 

**Nơi nhận:**

- T.Tr UBND tỉnh;
- Sở Xây dựng;
- T.Tr Huyện ủy;
- CT, các PCT UBND huyện;
- Phòng KT&HT huyện;
- LĐVP HĐND&UBND huyện;
- Lưu: VT 

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



