

Số: /QĐ-UBND

Lạng Sơn, ngày tháng 12 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu Khu vực Nà Chuông - Bình Cầm,
thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/2.000**

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; Luật Sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

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 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 30/08/2019 của Chính phủ về 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 Quyết định số 1187/QĐ-UBND ngày 05/8/2010 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Lạng Sơn đến năm 2025, tỷ lệ 1/10.000; Quyết định số 2465/QĐ-UBND ngày 18/12/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng thành phố Lạng Sơn đến năm 2025 (khu vực Mỹ Sơn, Nà Chuông - Bình Cầm và Yên Trạch);

Căn cứ Quyết định số 1123/QĐ-UBND ngày 01/7/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu Khu vực Nà Chuông - Bình Cầm, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/2.000;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng Báo cáo số 476/BC-SXD ngày 08/12/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu Khu vực Nà Chuông- Bình Cầm, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/2.000 như sau:

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

a) Phạm vi ranh giới: khu vực lập quy hoạch thuộc phường Đông Kinh, xã

Mai Pha, thành phố Lạng Sơn và các xã: Hợp Thành, Gia Cát, Yên Trạch, huyện Cao Lộc, phạm vi ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp Quốc lộ 4B đoạn qua xã Hợp Thành và xã Gia Cát (huyện Cao Lộc);

- Phía Nam giáp khu vực đồi núi thôn Bình Cầm, xã Mai Pha (thành phố Lạng Sơn) và thôn Yên Hạ, xã Yên Trạch (huyện Cao Lộc);

- Phía Tây giáp sông Kỳ Cùng;

- Phía Đông giáp Quốc lộ 4B đoạn qua xã Gia Cát, huyện Cao Lộc.

b) Quy mô quy hoạch:

- Quy mô diện tích: 824,6ha.

- Quy mô dân số khoảng: 60.000 người.

2. Mục tiêu

- Cụ thể hóa mục tiêu phát triển kinh tế xã hội của tỉnh Lạng Sơn; phù hợp với định hướng Quy hoạch chung thành phố Lạng Sơn xây dựng khu đô thị dịch vụ thương mại, du lịch hai bên sông Kỳ Cùng đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; tổ chức không gian đô thị đảm bảo phát triển bền vững; khai thác và phát huy các tiềm năng, lợi thế về phát triển dịch vụ du lịch, phát triển kinh tế - xã hội khu vực phía Đông Nam thành phố Lạng Sơn.

- Đề xuất các ý tưởng quy hoạch phục vụ cho nhu cầu đầu tư, đảm bảo phù hợp với chiến lược và cấu trúc phát triển chung của toàn thành phố, đảm bảo khớp nối về mặt tổ chức không gian và hạ tầng kỹ thuật giữa khu vực lập quy hoạch và khu vực lân cận, đảm bảo tính đồng bộ, hiệu quả và bền vững trên cơ sở rà soát, đánh giá hiện trạng sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật.

- Làm cơ sở pháp lý để triển khai lập quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng và kiểm soát phát triển khu vực trong các giai đoạn tiếp theo.

3. Tính chất

- Là khu phức hợp, cửa ngõ phía Đông Nam thành phố Lạng Sơn, khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng, thể dục thể thao, vui chơi, giải trí, dịch vụ du lịch cao cấp; vùng không gian đặc trưng góp phần tăng cường bảo vệ, phát huy giá trị sinh thái của thành phố;

- Là khu vực đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị, phát triển du lịch của thành phố Lạng Sơn trong tương lai.

4. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

Dựa trên mạng đường cấp đô thị phân chia khu đô thị, định hướng phát triển cho mỗi phân khu đảm bảo hình thành đồng bộ hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật của đô thị phù hợp với mục tiêu phân kỳ phát triển được định hướng 07 phân khu chức năng, cụ thể như sau:

a) Phân khu A: đô thị cửa ngõ giáp Quốc lộ 1A

- Diện tích: 64,4 ha; dân số: 12.251 người.

- Định hướng phát triển: phát triển về trung tâm thương mại, biệt thự ven sông Kỳ Cùng, nhà liền kề và liền kề kết hợp thương mại dịch vụ thấp tầng; xây dựng khu vực tái định cư cho một phần dự án với các tổ hợp công trình dịch vụ - công cộng, trường học và các lối cây xanh, sân vận động, trung tâm văn hoá – thể thao, cung văn hoá phục vụ dân cư khu ở;

- Các chỉ tiêu chính về tầng cao, mật độ:

+ Công trình dịch vụ - công cộng cao 1-5 tầng; công trình y tế cao 1-5 tầng, công trình trường học: mầm non cao 1-3 tầng, Tiểu học và THCS cao 1-5 tầng; công trình hỗn hợp cao 5-30 tầng; Công trình nhà ở: nhà ở mới cao 3-5 tầng; nhà ở hiện trạng và tái định cư cao 1-7 tầng; nhà ở xã hội 1-15 tầng;

+ Mật độ xây dựng: đất dịch vụ - công cộng 40%; đất y tế 40%; đất hỗn hợp 30-60%; đất trường học 40%; đất ở 60-80%; đất hạ tầng kỹ thuật 60%; cây xanh đơn vị ở 5%;

b) Phân khu B: khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp

- Diện tích: 219,7 ha; dân số: 2.157 người.

- Định hướng phát triển: là khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp. Định hướng phát triển các biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp đơn lập, song lập ven đồi; Tại trục Đông Tây giáp cao tốc bố trí công trình hỗn hợp TMDV cao tầng điểm nhấn.

- Các chỉ tiêu chính về tầng cao, mật độ:

+ Công trình dịch vụ - công cộng cao 1-5 tầng; công trình y tế cao 1-5 tầng, công trình trường học: mầm non cao 1-3 tầng, Tiểu học và THCS cao 1-5 tầng; công trình hỗn hợp cao 5-30 tầng; công trình nhà ở: nhà ở mới cao 3-5 tầng; nhà ở hiện trạng và tái định cư cao 1-7 tầng; nhà ở xã hội 1-15 tầng; Công trình du lịch cao từ 3-12 tầng.

+ Mật độ xây dựng: đất dịch vụ - công cộng 40%; đất y tế 40%; đất hỗn hợp 30-60%; đất trường học 40%; đất ở 60-80%; đất hạ tầng kỹ thuật 60%; cây xanh đơn vị ở 5%; Đất công trình du lịch có mật độ 25-60%.

c) Phân khu C: khu trung tâm thể dục thể thao và dịch vụ hỗn hợp

- Diện tích: 88,6 ha; dân số: 7.604 người.

- Định hướng phát triển: xây dựng khu trung tâm thể dục thể thao của tỉnh. Bên cạnh đó, phát triển về trung tâm thương mại các tổ hợp công trình dịch vụ - công cộng, trường học và các lối cây xanh, trung tâm văn hoá – thể thao, cung văn hoá phục vụ dân cư khu ở; nhà ở phát triển loại hình nhà liền kề và liền kề kết hợp thương mại dịch vụ thấp tầng; nhà ở xã hội.

- Các chỉ tiêu chính về tầng cao, mật độ:

+ Công trình dịch vụ - công cộng cao 1-5 tầng; công trình y tế cao 1-5 tầng, công trình trường học: mầm non cao 1-3 tầng, Tiểu học và THCS cao 1-5

tầng; công trình hỗn hợp cao 5-30 tầng; Công trình nhà ở: nhà ở mới cao 3-5 tầng; nhà ở hiện trạng và tái định cư cao 1-7 tầng; nhà ở xã hội 1-15 tầng;

+ Mật độ xây dựng: đất dịch vụ - công cộng 40%; đất y tế 40%; đất hỗn hợp 30-60%; đất trường học 40%; đất ở 60-80%; đất hạ tầng kỹ thuật 60%; cây xanh đơn vị ở 5%;

+ Khu thể dục thể thao thực hiện theo dự án riêng, có tính chất là khu vực công cộng, mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 7 tầng.

d) Phân khu D: khu trung tâm giáo dục đào tạo của tỉnh, khu đô thị dịch vụ cửa ngõ phía Đông.

- Diện tích: 196,3 ha; dân số: 16.540 người.

- Định hướng phát triển: là khu trung tâm giáo dục đào tạo của tỉnh, khu đô thị dịch vụ cửa ngõ phía Đông Thành phố. Bên cạnh đó, phát triển về trung tâm thương mại các tổ hợp công trình dịch vụ - công cộng, trường học và các lối cây xanh, cung văn hoá phục vụ dân cư khu ở; Nhà ở phát triển loại hình nhà biệt thự đơn lập, song lập khu vực ven sông Kỳ Cùng; dọc trục đường chính là các loại hình nhà liền kề và liền kề kết hợp thương mại dịch vụ thấp tầng. Khu vực kết nối TP ra Cao Lộc bố trí công trình hỗn hợp tạo điểm nhấn có các chức năng về thương mại dịch vụ, khách sạn,... dự kiến phục vụ cho khách du lịch của TP Lạng Sơn và khu vực Cao Lộc

- Các chỉ tiêu chính về tầng cao, mật độ:

+ Công trình dịch vụ - công cộng cao 1-5 tầng; công trình y tế cao 1-5 tầng, công trình trường học: mầm non cao 1-3 tầng, Tiểu học và THCS cao 1-5 tầng; công trình hỗn hợp cao 5-30 tầng; Công trình nhà ở: nhà ở mới cao 3-5 tầng; nhà ở hiện trạng và tái định cư cao 1-7 tầng; nhà ở xã hội 1-15 tầng; Khu vực cơ sở giáo dục tầng cao tối đa 15 tầng (cụ thể thực hiện tại các dự án riêng).

+ Mật độ xây dựng: đất dịch vụ - công cộng 40%; đất y tế 40%; đất hỗn hợp 30-60%; đất cơ sở giáo dục, trường học 40%; đất ở 60-80%; đất hạ tầng kỹ thuật 60%; cây xanh đơn vị ở 5%;

đ) Phân khu E: khu nhà ở thấp tầng gần với mặt nước

- Diện tích: 87,8 ha; dân số: 5.043 người.

- Định hướng phát triển: là khu nhà ở thấp tầng ven sông; bên cạnh đó, phát triển các tổ hợp công trình dịch vụ - công cộng, trường học và các lối cây xanh, văn hoá phục vụ dân cư khu ở; nhà ở phát triển loại hình nhà thấp tầng khu vực ven sông Kỳ Cùng; dọc trục đường chính là các loại hình nhà liền kề và liền kề kết hợp thương mại dịch vụ thấp tầng. Một phần đất ở mới bố trí nhà ở xã hội.

- Các chỉ tiêu chính về tầng cao, mật độ:

+ Công trình dịch vụ - công cộng cao 1-5 tầng; công trình y tế cao 1-5 tầng, công trình trường học: mầm non cao 1-3 tầng, Tiểu học và THCS cao 1-5 tầng; công trình hỗn hợp cao 5-30 tầng; Công trình nhà ở: nhà ở mới cao 3-5

tầng; nhà ở hiện trạng cao 1-7 tầng; nhà ở xã hội 1-15 tầng;

+ Mật độ xây dựng: đất dịch vụ - công cộng 40%; đất y tế 40%; đất hỗn hợp 30-60%; đất trường học 40%; đất ở 60-80%; đất hạ tầng kỹ thuật 60%; cây xanh đơn vị ở 5%;

e) Phân khu F: khu vực nhà ở sinh thái, biệt thự cao cấp

- Diện tích: 148,5 ha; dân số: 15.905 người.

- Định hướng phát triển: là khu vực phát triển nhà ở sinh thái, biệt thự cao cấp gắn với mặt nước; bên cạnh đó, phát triển các tổ hợp công trình dịch vụ - công cộng, trường học và các lối cây xanh, văn hoá phục vụ dân cư khu ở; Nhà ở phát triển loại hình nhà biệt thự đơn lập, song lập khu vực ven sông Kỳ Cùng; dọc trục đường chính là các loại hình nhà liền kề và liền kề kết hợp thương mại dịch vụ thấp tầng.

- Các chỉ tiêu chính về tầng cao, mật độ:

+ Công trình dịch vụ - công cộng cao 1-5 tầng; công trình y tế cao 1-5 tầng, công trình trường học: mầm non cao 1-3 tầng, Tiểu học và THCS cao 1-5 tầng; công trình hỗn hợp cao 5-30 tầng; Công trình nhà ở: nhà ở mới cao 3-5 tầng; nhà ở hiện trạng cao 1-5 tầng; nhà ở xã hội 1-15 tầng;

+ Mật độ xây dựng: đất dịch vụ - công cộng 40%; đất y tế 40%; đất hỗn hợp 30-60%; đất trường học 40%; đất ở 60-80%; đất hạ tầng kỹ thuật 60%; cây xanh đơn vị ở 5%;

g) Phân khu G: khu vực phát triển nhà ở sinh thái ven sông Kỳ Cùng

- Diện tích: 19,5ha; dân số: 500 người.

- Định hướng phát triển: là khu vực phát triển nhà ở sinh thái ven sông Kỳ Cùng; Nhà ở phát triển loại hình nhà biệt thự đơn lập, song lập khu vực ven sông Kỳ Cùng; dọc trục đường chính là các loại hình nhà liền kề và liền kề kết hợp thương mại dịch vụ thấp tầng.

- Các chỉ tiêu chính về tầng cao, mật độ:

+ Công trình dịch vụ - công cộng cao 1-5 tầng; công trình y tế cao 1-5 tầng; Công trình nhà ở: nhà ở mới cao 3-5 tầng; Công trình du lịch cao từ 5-12 tầng.

+ Mật độ xây dựng: đất dịch vụ - công cộng 40%; đất trường học 40%; đất ở 60-80%; đất hạ tầng kỹ thuật 60%; cây xanh đơn vị ở 5%; Đất công trình du lịch có mật độ 25-60%.

5. Quy hoạch sử dụng đất

Tổng diện tích khu vực quy hoạch: 824,6ha, trong đó:

- Đất xây dựng đô thị: diện tích 794,07ha chiếm 96,3% diện tích lập quy hoạch gồm: đất dân dụng diện tích 420,22ha, chiếm 51,0% diện tích lập quy hoạch; đất ngoài dân dụng diện tích 378,85ha, chiếm 45,3% diện tích lập quy hoạch.

- Đất khác: đất mặt nước sông Kỳ Cùng diện tích 30,51ha, chiếm 3,7% diện tích lập quy hoạch.

(Bảng quy hoạch sử dụng đất tại Phụ lục 01, 02 kèm theo)

6. Thiết kế đô thị

- Phân vùng thiết kế đô thị trong đô thị bao gồm các khu chức năng đô thị, phân khu quy hoạch, trục đường chính, khu vực không gian mở, khu vực điểm nhấn, bao gồm: khu vực trung tâm và các điểm nhấn quan trọng; các trục tuyến chính, quan trọng; các không gian mở.

- Trục tuyến chính quan trọng gồm: trục phát triển Bắc - Nam và Trục phát triển - Đông Tây.

- Các công trình điểm nhấn, khu vực trọng tâm và nổi bật: khu vực trọng tâm của phân khu Nà Chuông - Bình Cầm là khu vực cây xanh thể dục thể thao và các dịch vụ, công cộng cấp đô thị; các không gian trọng tâm có vai trò là một trong các trung tâm kinh tế xã hội của khu vực, được tổ chức gắn với những điểm nút giao thông quan trọng và bố trí cùng các công trình điểm nhấn trong khu đô thị mới gồm: Không gian trọng tâm tại trung tâm đô thị (tại vị trí nút giao thông giữa đường trục chính Bắc Nam với đường trục chính Đông Tây).

- Tầng cao xây dựng công trình lựa chọn chiều cao xây dựng công trình trên cơ sở nhu cầu sử dụng, nghiên cứu về vị trí quan sát và cao độ địa hình của từng khu vực cụ thể để đảm bảo được hiệu quả sử dụng và hiệu quả về không gian.

- Mật độ xây dựng được quy định như sau: mật độ xây dựng được quy định là mật độ xây dựng gộp tối đa của từng khu vực chức năng.

- Hệ thống cây xanh mặt nước quảng trường bao gồm: cây xanh công viên; cây xanh đường phố; cây xanh cảnh quan bao quanh đô thị; cây xanh ở những khu vực khác.

- Vật liệu và màu sắc: phù hợp với đặc điểm khí hậu tại địa phương, yêu cầu bền vững về thời gian, màu sắc nhã nhặn, hài hòa với cảnh quan cây xanh, điều kiện tự nhiên tại khu vực.

- Chiều sáng đô thị bao gồm: chiều sáng đường phố; chiều sáng công trình; chiều sáng quảng cáo, biển hiệu.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng xã hội

a) Quy hoạch trụ sở, cơ quan, đất an ninh

- Đất cơ quan, trụ sở: diện tích khoảng 1,05ha;

- Đất an ninh: diện tích khoảng 0,5ha.

b) Quy hoạch dịch vụ thương mại: bố trí hệ thống các cơ sở dịch vụ thương mại đa dạng, chất lượng cao, gắn với các đầu mối giao thông, trung tâm khu vực để tạo điều kiện tiếp cận thuận lợi của người dân và du khách.

- Xây dựng trung tâm thương mại cấp đô thị với quy mô 1-2 ha tại khu vực

trung tâm phục vụ nhu cầu giao thương của người dân và du khách

- Các khu vực đất dịch vụ - công cộng, thương mại cấp đơn vị ở

c) Quy hoạch đất dịch vụ du lịch:

- Phát triển du lịch chính tại khu B của khu vực quy hoạch, định hướng phát triển là khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp, phát triển các biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp đơn lập, song lập ven đồi;

- Hệ thống sản phẩm du lịch được phân bố theo tiềm năng từng địa điểm, được hệ thống hóa, bao gồm: Du lịch sinh thái núi: vui chơi, khám phá hoang dã, dã ngoại, đi bộ leo núi ngắm cảnh, thiền và YOGA, cắm trại, khu giáo dục tự nhiên...; Du lịch nghỉ dưỡng đô thị: khu vui chơi, khu mua sắm, câu lạc bộ thể thao giải trí, khu theme park đa năng, khu giáo dục, nhà hàng ...; Du lịch văn hóa: các trung tâm, địa điểm du lịch khác của Thành phố Lạng Sơn và tỉnh Lạng Sơn. Các loại hình du lịch khác.

d) Quy hoạch cơ sở giáo dục đào tạo:

- Khu vực đất cơ sở giáo dục - đào tạo: quy mô diện tích khoảng 31,9 ha. Dự kiến bố trí các trường chính trị, trung tâm ngoại ngữ, trung tâm hướng nghiệp, Đại học Lạng Sơn khoảng và khu trung tâm điều hành - khối hiệu bộ, cảnh quan cây xanh mặt nước.

- Trường THPT: bố trí 3 trường THPT xây mới với quy mô khoảng 5,3ha để đáp ứng nhu cầu học tập cho khoảng 2.400 học sinh trong khu vực và trên địa bàn lân cận.

- Hệ thống trường học cấp đơn vị ở: tổng số 23 trường, quy mô 13.601 học sinh, tổng diện tích khoảng 15,7 ha, trong đó: Trường THCS toàn khu vực bố trí 6 trường THCS (khoảng 4.257 học sinh), 6 trường Tiểu học (quy mô khoảng 3.992 học sinh) và 11 trường mầm non (quy mô khoảng 5.350 học sinh).

đ) Quy hoạch cơ sở y tế, chăm sóc sức khỏe cộng đồng: xây dựng phòng khám đa khoa, trạm y tế trong các đơn vị ở là nơi thực hiện các hoạt động chăm sóc bảo vệ sức khỏe ban đầu, cung cấp các dịch vụ: phòng bệnh, khám - chữa bệnh, điều trị ngoại trú, điều trị các bệnh thông thường và một số chuyên khoa,... đáp ứng công tác chăm sóc sức khỏe ban đầu cho dân cư từng khu vực trong khu quy hoạch. Tổng quy mô đất y tế khoảng 1,34ha phân bố tại các khu A, C, D, F.

e) Quy hoạch cơ sở, thiết chế văn hóa: xây dựng mới sân luyện tập thể dục thể thao tại khu F và một số sân tập được kết hợp trong các khu vực cây xanh đơn vị ở; Cải tạo chỉnh trang các nhà văn hoá dã và đang sử dụng ổn định. Xây dựng mới hệ thống các nhà văn hoá/nhà sinh hoạt cộng đồng phục vụ các đơn vị ở mới. Tổng quy mô các nhà văn hoá khoảng 2,6 ha, phân bố tại các phân khu A, C, D, F.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch giao thông

- Giao thông đối ngoại:

+ Đường bộ: tuyến cao tốc Bắc Giang - Lạng Sơn (đoạn Hữu Nghị - Chi

Lãng), quy mô 6 làn xe, bố trí đường gom 2 bên, có 1 nút giao khác mức kết nối vào khu vực. Quốc lộ 1 nâng cấp cải tạo trên tuyến đường hiện trạng với lộ giới 44m. Quốc lộ 4B nâng cấp cải tạo trên tuyến đường hiện trạng, đoạn đi qua khu vực dân cư tập trung bố trí đường gom 2 bên, lộ giới 34m, mặt cắt 3'-3'; đoạn có lộ giới 58m, mặt cắt 3-3.

+ Đường sắt: tuyến đường sắt Hà Nội - Đồng Đăng chạy song song với QL1, đảm bảo hành lang an toàn đường sắt và các quy định liên quan.

+ Đường thủy: sông Kỳ Cùng đoạn qua khu vực lập quy hoạch dài khoảng 4,4km, chủ yếu phục vụ tưới tiêu, thoát nước, cho phép các phương tiện nhỏ đi lại.

- Giao thông khu vực quy hoạch

+ Đường liên khu vực: mặt cắt 2-2, lộ giới 55m: lòng đường chính $13,5 \times 2 = 27\text{m}$; dải phân cách giữa 2m; lòng đường gom $5,5 \times 2 = 11\text{m}$; dải phân cách giữa đường chính và đường gom $2 \times 1 = 2\text{m}$; vỉa hè $6,5 \times 2 = 13\text{m}$. Mặt cắt 4-4, lộ giới 50m: lòng đường $11 \times 2 = 22\text{m}$; dải phân cách 15m; vỉa hè $6,5 \times 2 = 13\text{m}$. Mặt cắt 5-5, lộ giới 37m: lòng đường chính $11 \times 2 = 22\text{m}$; dải phân cách 3m; vỉa hè $6 \times 2 = 12\text{m}$. Mặt cắt 6-6, lộ giới 27m: lòng đường $7,5 \times 2 = 15\text{m}$; dải phân cách 2m; vỉa hè $5 \times 2 = 10\text{m}$.

+ Đường chính khu vực: mặt cắt 5'-5', lộ giới 32m: lòng đường $7,5 \times 2 = 15\text{m}$; dải phân cách 7m; vỉa hè $5 \times 2 = 10\text{m}$. Mặt cắt 6-6, lộ giới 27m: lòng đường $7,5 \times 2 = 15\text{m}$; dải phân cách 2m; vỉa hè $5 \times 2 = 10\text{m}$. Mặt cắt 7-7, lộ giới 24m: lòng đường 14m; vỉa hè $5 \times 2 = 10\text{m}$.

+ Đường khu vực: mặt cắt 8-8, lộ giới 20,5m: lòng đường 10,5m; vỉa hè $5 \times 2 = 10\text{m}$.

+ Đường phân khu vực: mặt cắt 9-9, lộ giới 17,5m: lòng đường 7,5m; vỉa hè $5 \times 2 = 10\text{m}$.

- Các chỉ tiêu đạt được: tổng diện tích đất giao thông (không bao gồm giao thông tĩnh) 167,42ha chiếm 21% diện tích đất xây dựng đô thị; tổng chiều dài mạng lưới đường (tính đến đường phân khu vực) 67km; mật độ mạng lưới đường 11,3km/km²; bãi đỗ xe: trong khu vực bố trí 23 bãi đỗ xe với tổng diện tích 17,04ha.

- Giao thông công cộng: chủ yếu là xe buýt.

- Cầu: bố trí các cầu vượt sông, các cầu vượt đường cao tốc, trên nút giao của một số tuyến đường chính, bố trí cầu vượt đô thị, đảm bảo tĩnh không theo quy định.

b) Chuẩn bị kỹ thuật

- San nền: cao độ xây dựng không chế chung cho khu vực quy hoạch Hxd $\geq +260\text{m}$. Xây dựng lớp tường chắn bảo vệ dọc tuyến đường ven sông Kỳ Cùng với chiều cao $0,3 \div 0,5\text{m}$ đảm bảo hệ số an toàn, phương án san nền:

+ Phân khu A; G; E; F tiếp giáp sông Kỳ Cùng với nền hiện trạng chủ yếu

là ruộng trũng thấp; công trình xây dựng mới cần tôn cao nền lên cao độ $H_{xd} \geq +260m$; phần công trình dân cư đã xây dựng dọc quốc lộ 1; 4B giữ nguyên nền hiện trạng không san đắp nền.

+ Phân khu D; F có nền hiện trạng khá cao $>260m$ không cần tôn nền chỉ san gạt cục bộ, tạo mặt phẳng dạng thềm bậc đặt công trình.

+ Phân khu B có địa hình đồi núi cao, khi xây dựng chọn các mẫu công trình bám nền địa hình, hạn chế san gạt quy mô lớn, giữ tối đa nền địa hình hiện trạng.

- Thoát nước mưa: chia thành 3 tiểu lưu vực:

+ Lưu vực 1: Phía Tây Bắc bao gồm diện tích khu A; B; C; E phân tự nhiên thoát về hồ Nà Vàng; hồ Bó Chuông; phần nước đô thị thoát về các tuyến cống xây mới sau đó ra sông Kỳ Cùng.

+ Lưu vực 2: Phía Đông Bắc bao gồm diện tích khu D phân tự nhiên thoát về suối hiện trạng sau đó ra sông Kỳ Cùng.

+ Lưu vực 3: Phía Nam sông Kỳ Cùng bao gồm diện tích khu F nước mưa theo các tuyến cống xây mới sau đó ra sông Kỳ Cùng.

+ Hệ thống tiêu tự chảy, riêng nước mưa với nước thải; kết cấu cống dùng cống BTCT đúc sẵn dạng cống hộp đặt nổi có nắp đan bảo vệ.

- Giải pháp chuẩn bị kỹ thuật nhằm giảm thiểu thiên tai:

+ Kè kiên cố bờ suối tại những nơi xây dựng điểm đô thị du lịch mật độ cao; kè chân núi, tăng cường trồng cây tăng độ che phủ của thảm thực vật tại những vị trí bất ổn về mặt địa chất, các điểm có nguy cơ sạt lở cao.

+ Giữ nguyên các lạch suối hiện trạng nghiêm cấm các hành vi lấn chiếm hành lang hai bờ suối, ngăn chặn dòng chảy; tuân thủ quy định về hành lang bảo vệ.

c) Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước 12.000 m³/ngđ. Nguồn nước được cấp nước từ mạng lưới cấp nước thành phố Lạng Sơn.

- Công trình đầu mối: xây dựng mới nhà máy nước mặt sông Kỳ Cùng công suất 50.000 m³/ngđ nguồn nước sông Kỳ Cùng

- Mạng lưới cấp nước bao gồm mạng lưới cấp nước phân phối chính và mạng lưới cấp nước phân phối khu vực. Mạng lưới cấp nước phân phối chính được thiết kế mạng vòng có đường kính D200mm-D400mm. Mạng lưới cấp nước phân phối khu vực được thiết kế với đường kính D150mm-D200mm

- Cấp nước chữa cháy: hòng cứu hỏa được bố trí trên mạng lưới cấp nước chính đường kính ống từ D100mm với khoảng cách giữa hai hòng cứu hỏa là 150m.

d) Quy hoạch cấp điện:

- Tổng nhu cầu phụ tải điện khoảng 99 MW
- Nguồn cấp điện cho khu vực gồm có nguồn cấp như sau:
 - + Nguồn điện từ trạm 110KV Lạng Sơn – (2x40)MVA cách khu vực nghiên cứu khoảng 1,2km về phía tây bắc cấp điện cho khu vực nghiên cứu. Dự kiến nâng công suất trạm lên (2x63) MVA.
 - + Nguồn điện từ trạm 110KV Cao Lộc-40MVA nằm trong khu vực nghiên cứu cấp điện cho khu vực nghiên cứu. Dự kiến nâng công suất trạm lên (2x40)MVA.
 - + Nguồn điện từ trạm 110KV Lạng Sơn 2-(2x63)MVA dự kiến xây dựng mới giai đoạn 2021-2030 (theo Phương án phát triển điện lực tỉnh Lạng Sơn thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đang được tích hợp vào Dự thảo Quy hoạch tỉnh Lạng Sơn) cách khu vực nghiên cứu khoảng 2km về phía đông nam sẽ cấp điện một phần cho khu vực nghiên cứu.
- Lưới điện cao thế: hiện tại chỉ có tuyến điện 110KV rẽ nhánh cấp điện cho trạm 110KV Cao Lộc, đề xuất dành quỹ đất làm hành lang an toàn lưới điện cho tuyến điện cao thế nói trên theo đúng quy định của pháp luật.
- Lưới điện trung thế:
 - + Tuyến điện 35kV hiện hữu từ Lạng Sơn đi Na Dương cần đảm bảo hành lang an toàn lưới điện.
 - + Từng bước chuyển cấp điện áp về 22kV theo định hướng chung của ngành điện.
 - + Các tuyến điện trung thế hiện có trong khu vực quy hoạch được cải tạo hạ ngầm đảm bảo mỹ quan đô thị. Có điểm đầu nối và trả tuyến cho các tuyến điện hiện có đảm bảo cấp điện cho các khu vực lân cận.
 - + Tuyến điện trung thế xây dựng mới sử dụng cấp điện áp 22kV, đường cáp ngầm XLPE – 3x240mm đi trên vỉa hè đường giao thông quy hoạch đồng bộ với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác. Kết cấu lưới điện trung thế là mạch vòng vận hành hở.
- Lưới điện hạ thế: mạng điện 0,4kV cấp điện cho từng lô đất sẽ được hạ ngầm dọc theo các đường giao thông quy hoạch.
- Trạm biến áp: trạm biến áp hiện có phù hợp với quy hoạch được cải tạo và nâng công suất đảm bảo cấp điện cho khu vực; trạm biến áp được xây dựng mới đặt tại các trung tâm phụ tải, với bán kính phục vụ nhỏ hơn hoặc bằng 500m và gần đường giao thông để tiện thi công. Trạm biến áp sử dụng loại trạm xây và trạm hộp bộ kiểu kiot; các trạm cho nhà cao tầng sẽ đặt vào tầng hầm tòa nhà, dùng máy biến áp khô, có máy phát điện dự phòng qua tủ ATS .
- Lưới điện 0,4kV và chiếu sáng công cộng: sử dụng hệ thống dẫn điện hạ thế bố trí đi ngầm dưới đất; hệ thống chiếu sáng giao thông phải được thực hiện trên các tuyến đường giao thông, đảm bảo cung cấp ánh sáng đầy đủ theo tiêu chuẩn quy định, hệ thống đèn chiếu sáng được bố trí lắp chung trên các hệ thống

cột bê tông li tâm dẫn điện hạ thế, hoặc thiết kế bằng các loại cột đèn thép liên cần, bóng đèn sử dụng loại sion, hoặc sodium ánh sáng vàng tự nhiên.

d) Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động

- Bru chính: xây dựng bu điện trung tâm đô thị với năng lực quản lý, trình độ khoa học kỹ thuật tiên tiến phù hợp nhu cầu

- Viễn thông: tổng nhu cầu của khu vực khoảng 90.000 lines. Nguồn cấp tín hiệu cho khu vực nghiên cứu được lấy từ Hots Lạng Sơn cách khu vực nghiên cứu khoảng 1km về phía bắc thông qua tuyến cáp quang truyền dẫn liên tỉnh trên quốc lộ 1. Hạ ngầm tất cả các loại cáp xuống cống bê, trên đường nội bộ có mặt cắt nhỏ, có thể đi ngầm trực tiếp ống nhựa xuống mặt đường, để đảm bảo chất lượng thông tin và mỹ quan đô thị; đồng bộ với các cơ sở hạ tầng khác nhằm tiết kiệm chi phí khi thi công.

e) Quy hoạch thu gom và xử lý nước thải, chất thải rắn

- Thoát nước thải: tổng nhu cầu lượng thải sinh hoạt phát sinh khoảng 10.000 m³/ngđ.

+ Trước mắt xây dựng trạm xử lý nước thải tập trung giải quyết nhu cầu vệ sinh môi trường cho khu vực quy hoạch, bố trí 03 trạm xử lý nước thải với tổng công suất khoảng 10.000 m³/ngđ.

+ Dài hạn khi hệ thống thoát nước thải thành phố Lạng Sơn hoàn thiện, các trạm xử lý nước thải của khu vực có thể tiếp tục vận hành hoặc chuyển thành trạm bơm đưa nước thải về trạm xử lý nước thải tập trung của thành phố để xử lý.

- Thu gom và xử lý chất thải rắn: khối lượng chất thải rắn khoảng 94 tấn/ngđ. Tất cả các các loại hình chất thải rắn phải được phân loại tại nguồn. Chất thải rắn y tế nguy hại phải thu gom và vận chuyển riêng. Chất thải rắn vô cơ được định kì thu gom; chất thải rắn hữu cơ được thu gom hàng ngày.

- Quy hoạch quản lý nghĩa trang: dự báo nhu cầu sử dụng khoảng 3,5 ha; khoanh vùng, trồng cây xanh cách ly, từng bước đóng các cửa nghĩa địa nhỏ lẻ nằm trong ranh giới phát triển đô thị; dài hạn người dân sử dụng nghĩa trang tập trung của thành phố Lạng Sơn.

9. Giải pháp bảo vệ môi trường

- Phân vùng bảo vệ môi trường rất quan trọng trong việc gìn giữ các giá trị tự nhiên và đa dạng sinh học trong khu vực nghiên cứu cũng như kiểm soát để đảm bảo chúng không chịu tổn thương trong quá trình phát triển đô thị.

+ Vùng ảnh hưởng ô nhiễm do các hoạt động sinh hoạt: các khu dân cư tập trung xây mới và hiện trạng; điểm dân cư nông thôn, khu vực giáo dục, đào tạo.

+ Vùng ảnh hưởng ô nhiễm do các hoạt động thương mại, dịch vụ du lịch.

+ Vùng ảnh hưởng ô nhiễm do các hoạt động giao thông, khung hạ tầng kỹ thuật đầu mối.

+ Vùng bảo vệ cảnh quan đồi núi, du lịch; vùng đệm, cách ly, cây xanh, mặt nước đô thị có tác dụng cải thiện và đảm bảo các yếu tố môi trường.

- Giải pháp phòng ngừa, giảm thiểu và khắc phục tác động đến môi trường phải đảm bảo các giải pháp: bảo vệ môi trường đất; bảo vệ môi trường nước, môi trường không khí; giảm thiểu chất thải rắn; bảo vệ hệ sinh thái; giảm thiểu ảnh hưởng kinh tế - xã hội.

- Xây dựng kế hoạch quản lý, quan trắc, giám sát tác động môi trường: Lòng ghép hoạt động trong kế hoạch quan trắc chất lượng môi trường của tỉnh Lạng Sơn; kiểm soát, giám sát chặt các chỉ tiêu môi trường cần quan trắc trong đề xuất đánh giá tác động môi trường riêng.

10. Tổng mức đầu tư, phân kỳ đầu tư và nguồn lực thực hiện

- Khái toán tổng mức đầu tư: tổng chi phí đầu tư xây dựng tạm tính khoảng 162.808,0 tỷ đồng, gồm: khái toán chi phí xây dựng công trình kiến trúc khoảng 156.782,0 tỷ đồng; khái toán chi phí xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật khoảng 6.025,0 tỷ.

(Khu vực thể dục thể thao và khu giáo dục đào tạo là khu chức năng sẽ được tính toán chi tiết tại bước lập quy hoạch chi tiết và lập dự án đầu tư)

- Phân kỳ đầu tư:

+ Dự án Đường trục chính Bắc Nam (nối từ Quốc lộ 4B xuống phía Nam khu vực) và Đông Tây (từ Cao Lộc sang khu đô thị mới Mai Pha) và các trục chính khu vực, liên khu vực;

+ Các dự án hạ tầng kỹ thuật chung khác;

+ Dự án khu liên hợp thể thao;

+ Dự án khu giáo dục của tỉnh;

+ Các dự án khu dịch vụ, du lịch;

+ Dự án các khu dân cư mới;

+ Dự án trồng cây xanh đô thị.

- Nguồn lực để thực hiện:

+ Nguồn vốn ngân sách nhà nước sẽ ưu tiên đầu tư các dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khung, hạ tầng xã hội, tái định cư sắp xếp dân cư hiện trạng và các dự án hợp tác công tư có tính chất động lực thúc đẩy phát triển khu vực.

+ Nguồn vốn đầu tư xã hội: thu hút đầu tư hoàn thiện các dự án thành phần, dự án đang triển khai, các dự án dịch vụ du lịch, dịch vụ thương mại, các dự án nhà ở mới... thực hiện quản lý dự án theo chất lượng cao, để từng bước hình thành khu đô thị đồng bộ, hiện đại.

+ Huy động các nguồn lực trong cộng đồng để phát triển các khu dân cư mới, cải tạo chỉnh trang khu làng xóm hiện trạng, cung cấp các dịch vụ đô thị và tham gia quản lý xây dựng đô thị theo quy hoạch được duyệt.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng phối hợp với UBND thành phố Lạng Sơn, UBND huyện Cao Lộc thực hiện bàn giao hồ sơ quy hoạch, công bố rộng rãi nội dung quy hoạch phân khu Khu vực Nà Chuông - Bình Cầm, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/2000 để nhân dân được biết, kiểm tra giám sát thực hiện.

2. UBND thành phố Lạng Sơn và UBND huyện Cao Lộc thực hiện công bố công khai quy hoạch, quản lý hồ sơ, tài liệu quy hoạch được giao và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt; ban hành kế hoạch cắm mốc giới; tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ, hồ sơ cắm mốc giới và triển khai cắm mốc giới ngoài thực địa; 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: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Công Thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Khoa học và Công nghệ, Thông tin và Truyền thông, Chủ tịch UBND thành phố Lạng Sơn, Chủ tịch UBND huyện Cao Lộc và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Ban Kinh tế - Ngân sách (HĐND tỉnh);
- PCVP UBND tỉnh, các phòng CM, Trung tâm Thông tin;
- Lưu: VT, KT(HVTr).

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

Lương Trọng Quỳnh