

Số: /QĐ-UBND

Lạng Sơn, ngày tháng 01 năm 2024

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng  
dự án Khách sạn, sân golf Hoàng Đông - Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500

### 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;

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 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 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng 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 1187/QĐ-UBND ngày 05/8/2010 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung xây dựng thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 485/QĐ-UBND ngày 28/3/2023 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê Quy hoạch phân khu khu vực phía Bắc thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Quyết định số 1364/QĐ-UBND ngày 28/8/2023 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng dự án Khách sạn, sân golf Hoàng Đông - Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Quyết định số 2227/QĐ-UBND ngày 27/12/2023 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư của dự án Khách sạn, sân golf Hoàng Đông – Lạng Sơn;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 04/BC-SXD ngày 06/01/2024.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng dự án Khách

sạn, sân golf Hoàng Đồng - Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 như sau:

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

a) Vị trí: thuộc xã Hoàng Đồng, thành phố Lạng Sơn.

b) Phạm vi ranh giới:

- Phía Bắc giáp đường vào hồ Nà Tâm và thôn Nà Tâm;

- Phía Nam giáp thôn Phai Trần;

- Phía Đông giáp đồi Khau Rà và hồ Lục Khoang;

- Phía Tây giáp chỉ giới đường đỏ trục trung tâm Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn (8 làn xe).

c) Quy mô lập điều chỉnh quy hoạch:

- Quy mô diện tích: khoảng 192,99 ha;

- Quy mô dân số:

+ Dân số cư trú lâu dài: khoảng 11.604 người;

+ Dân số cư trú tạm thời: khoảng 3.200 người.

2. Mục tiêu

- Cụ thể hóa các định hướng của Quy hoạch phân khu khu vực phía Bắc thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn; phát triển khu đô thị thương mại, du lịch và vui chơi giải trí cao cấp hài hòa với cảnh quan hiện hữu. Tạo ra nguồn lực phát triển kinh tế cho địa phương;

- Làm cơ sở pháp lý để quản lý xây dựng và lập các tiểu dự án thành phần đầu tư xây dựng trong khu vực.

3. Tính chất, chức năng

- Tính chất: là khu đô thị, thương mại, du lịch và vui chơi giải trí với các chỉ tiêu tính toán lập quy hoạch được áp dụng theo tiêu chí của đô thị loại I.

- Chức năng gồm: khu sân golf; khu thương mại - dịch vụ; khu khách sạn nghỉ dưỡng; khu cây xanh kết hợp thể dục thể thao; khu giáo dục và y tế; khu vui chơi giải trí và vui chơi có thưởng; khu nhà ở (bao gồm: nhà ở liền kề, biệt thự, chung cư); khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật (bao gồm: bãi đỗ xe, cấp điện, xử lý rác và môi trường, cấp nước sạch, thông tin liên lạc, cây xanh...).

4. Các chỉ tiêu quy hoạch: *Chi tiết tại Phụ lục 1 kèm theo Quyết định này.*

5. Nội dung điều chỉnh quy hoạch

5.1. Phương án điều chỉnh

- Cụ thể hóa các định hướng tổ chức không gian của Quy hoạch phân khu khu vực phía Bắc thành phố Lạng Sơn.

- Hình thành trung tâm nhóm ở có kết hợp dịch vụ - công cộng gắn liền hệ thống cây xanh cảnh quan, trên các trục đường chính của khu vực.

- Các khu đất vườn hoa, sân tập luyện được bố trí phân tán đảm bảo theo từng cụm nhà.

- Khai thác địa hình tự nhiên, tối đa hóa các quỹ đất thuận lợi cho phát triển nhà ở.

- Xử lý khớp nối hạ tầng kỹ thuật về san nền và thoát nước cho các khu dân cư hiện hữu, các công trình đang xây dựng trong khu vực quy hoạch.

## 5.2. Quy hoạch sử dụng đất:

### a) Các loại đất dân dụng:

- Đất giáo dục cấp đô thị xây dựng Trường Trung học phổ thông có diện tích 8.537,32 m<sup>2</sup>.

- Đất công trình công cộng xây dựng các công trình nhà văn hóa, nhà sinh hoạt cộng đồng và các công trình công cộng phục vụ cho nhu cầu của người dân trong khu vực có diện tích 3.628,53 m<sup>2</sup>.

- Đất giáo dục xây dựng Trường Mầm non, Trường Tiểu học và Trung học cơ sở có diện tích 16.291,06m<sup>2</sup> (Trường Mầm non diện tích 5.999,34 m<sup>2</sup>; Trường tiểu học diện tích 5.313,80 m<sup>2</sup>; Trường Trung học cơ sở diện tích 4.977,92m<sup>2</sup>).

- Đất y tế xây dựng công trình y tế phục vụ cho nhu cầu của người dân trong khu vực, có diện tích 2.999,99 m<sup>2</sup>.

- Đất cây xanh, thể dục thể thao được sử dụng cho mục đích công cộng, tổ chức cảnh quan không gian mở phục vụ nhu cầu tập luyện thể dục thể thao, nghỉ ngơi cho toàn cư dân, có diện tích 193.679,23 m<sup>2</sup>.

- Đất nhóm ở xây dựng các công trình nhà có tổng diện tích là 414.652,82m<sup>2</sup>. Các loại hình ở được phân bố:

+ Đất nhà ở liền kề diện tích 184.644,05 m<sup>2</sup>.

+ Đất nhà ở biệt thự có tổng diện tích 142.090,23 m<sup>2</sup>.

+ Đất nhà ở chung cư có tổng diện tích 26.451,14 m<sup>2</sup>

+ Đất nhà ở tái định cư có diện tích 61.467,40 m<sup>2</sup>.

- Đất giao thông với diện tích 368.001,65 m<sup>2</sup>, bao gồm: đất bãi đỗ xe với diện tích 33.673,79 m<sup>2</sup> được bố trí phân tán trong đô thị và đất đường giao thông với diện tích 334.327,86 m<sup>2</sup>.

### b) Các loại đất ngoài dân dụng:

- Đất thương mại dịch vụ có tổng diện tích là 163.247,46 m<sup>2</sup>, gồm các loại hình: đất trung tâm thương mại; đất xây dựng công trình bán lẻ và hàng giảm giá; đất trung tâm hội nghị, giải trí; đất trung tâm chăm sóc sức khỏe; đất thương mại hỗn hợp; đất xây dựng khách sạn, đất Clubhouse.

- Đất cây xanh cách ly có diện tích 4.027,96 m<sup>2</sup>.

- Đất hạ tầng kỹ thuật có diện tích 11.253,60 m<sup>2</sup>.

### c) Đất sân golf:

- Đất sân golf có tổng diện tích 722.389,75 m<sup>2</sup>. Tăng 65.389,75 m<sup>2</sup> so với quy hoạch cũ đã được phê duyệt.

- Xây dựng sân golf 18 hố theo tiêu chuẩn quốc tế.

d) Đất khác: mặt nước tự nhiên có diện tích 21.148,12 m<sup>2</sup>.

(Bảng cân bằng sử dụng đất chi tiết tại Phụ lục 2 kèm theo Quyết định này).

### 5.3. Quy hoạch tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

- Cảnh quan khu trung tâm và cửa ngõ: bố trí phù hợp với định hướng quy hoạch chung, quy hoạch phân khu của khu vực; bố trí công trình dịch vụ công cộng gắn với không gian quảng trường, hồ nước và vườn hoa lớn tạo không gian gặp gỡ, vui chơi giải trí cho dân cư trong khu vực, có kiến trúc hiện đại, sử dụng vật liệu mới thân thiện với môi trường;

- Hình thức các công trình trong khu vực có kiến trúc hiện đại, hệ thống hàng rào đơn giản có tính mở, màu sắc sử dụng các gam màu sáng phối màu đa dạng, vật liệu địa phương, thân thiện môi trường, bố trí cây xanh, sân vườn phù hợp với đặc điểm tự nhiên của khu vực;

- Công trình thương mại dịch vụ: tầng cao từ 3 đến 7 tầng, chiều cao từ 12m đến tối đa 28m, không bao gồm các chi tiết trang trí tạo điểm nhấn; cốt sàn tầng 01 từ 0,45m đến 1,5m; chiều cao trần tầng 01 khoảng từ 3,5m đến 7,5m;

- Công trình hạ tầng xã hội:

+ Công trình trường học (trường THPT, mầm non, tiểu học, THCS): tầng cao tối đa 3 tầng; chiều cao tối đa 12m, không bao gồm các chi tiết trang trí tạo điểm nhấn; cốt sàn tầng 01 từ 0,45m ÷ 1,5m; chiều cao trần tầng 01 từ 3,3m ÷ 4,5m;

+ Công trình công cộng văn hóa: tầng cao tối đa 3 tầng; chiều cao tối đa 12m không bao gồm các chi tiết trang trí tạo điểm nhấn; cốt sàn tầng 01 từ 0,45m ÷ 1,5m; chiều cao trần tầng 01 khoảng từ 3,5m ÷ 5,5m;

+ Công trình công cộng y tế: tầng cao tối đa 3 tầng; chiều cao tối đa 12m không bao gồm các chi tiết trang trí tạo điểm nhấn; cốt sàn tầng 01 từ 0,45m ÷ 1,5m; chiều cao trần tầng 01 khoảng: 3,5m ÷ 5,5m;

- Các công trình nhà ở

+ Công trình nhà ở liền kề: tầng cao tối đa 5 tầng; chiều cao tối đa 19m không bao gồm các chi tiết trang trí tạo điểm nhấn; cốt sàn tầng 01 từ 0,45m ÷ 1,5m; chiều cao trần tầng 01 khoảng 3,3m ÷ 4,5m;

+ Công trình nhà ở tái định cư: tầng cao tối đa 4 tầng; chiều cao tối đa 15m không bao gồm các chi tiết trang trí tạo điểm nhấn; cốt sàn tầng 01 từ 0,45m ÷ 1,5m; chiều cao trần tầng 01 khoảng 3,3m ÷ 4,5m;

+ Công trình nhà ở biệt thự: tầng cao tối đa 3 tầng; chiều cao tối đa 13m không bao gồm các chi tiết trang trí tạo điểm nhấn; cốt sàn tầng 01 từ 0,45m ÷ 1,5m; chiều cao trần tầng 01 khoảng: 3,3m ÷ 4,5m;

+ Công trình nhà ở chung cư: tầng cao tối đa 5 tầng; chiều cao tối đa 19m không bao gồm các chi tiết trang trí tạo điểm nhấn; cốt sàn tầng 01 từ 0,45m ÷ 1,5m; chiều cao trần tầng 01 khoảng: 3,3m ÷ 4,5m;

- Cây xanh, mặt nước
- + Cây xanh, cảnh quan được hình thành theo 2 dạng: cụm tập trung và điểm nhỏ lẻ; khu vực cây xanh trung tâm bố trí kết hợp với các hoạt động dịch vụ;
- + Hệ thống mặt nước: hình thành các tuyến mặt nước chạy dọc từ Bắc xuống Nam dựa trên nền các mặt nước hiện hữu. Dọc các khu vực suối hình thành các công viên bán ngập theo mùa vừa là nơi thoát nước vào mùa mưa và trữ nước vào mùa khô.
- Sân golf:
- + Sân golf tận dụng nền địa hình tự nhiên, cây xanh cảnh quan hiện trạng, hạn chế san ủi, kết hợp những hồ nước nhân tạo, thảm cỏ, bồn hoa khuôn viên, cây xanh cảnh quan... Tạo một khu sân golf theo tiêu chuẩn quốc tế hấp dẫn.
- + Số hố golf: 18 hố. Tổng chiều dài đường đánh khoảng 6.000 m. Các chức năng chính trong khu sân golf gồm: Club House, sân tập, nhà bảo trì, giao thông nội bộ, công trình chòi nghỉ,....

#### 5.4. Thiết kế đô thị

##### a) Chiều cao xây dựng:

- Công trình công cộng, trường học có tầng cao tối đa 03 tầng;
- Công trình nhà thấp tầng (nhà ở liền kề, nhà biệt thự, tái định cư, chung cư) có tầng cao từ 3 đến 5 tầng.
- Công trình dịch vụ công cộng, thương mại - dịch vụ tầng cao từ 3 đến 7 tầng.

b) Khoảng lùi công trình: khoảng lùi của công trình tuân thủ khoảng lùi tối thiểu đã được quy định theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam, đảm bảo tính thống nhất theo từng tuyến phố, gồm:

- Đối với công trình công cộng, công trình dịch vụ khoảng lùi tối thiểu 4,0m;
- Đối với công trình nhà ở liền kề khoảng lùi phía trước từ 0m đến 1,0m, khoảng lùi sau từ 0m đến 2,0m.
- Đối với công trình nhà ở biệt thự, khoảng lùi các mặt tối thiểu là 2,0 m.
- Một số chi tiết được xây dựng trong khoảng lùi gồm: bậc thềm, vệt đất xe, bậc cửa, cánh cửa, mái đua, mái đón, móng nhà, gờ chỉ và ô văng. Riêng ban công chỉ được phép nhô ra quá chỉ giới xây dựng là 1,2 m và không được quay, che chắn tạo thành phòng hoặc lô gia;

##### c) Kiến trúc điển hình

- Hình khối kiến trúc: kiến trúc công trình hiện đại, thống nhất, liên kết hài hòa với thiên nhiên và phản ánh được đặc trưng chức năng công trình;
- Màu sắc chủ đạo: sử dụng màu sắc trong sáng, nhẹ nhàng, tránh những màu quá sẫm, quá nóng;
- Hình thức kiến trúc chủ đạo: hình thức kiến trúc mặt đứng phù hợp với điều kiện khí hậu, có thiết kế đồng bộ tạo sự liên kết.

d) Cảnh quan, cây xanh đô thị

- Chủng loại cây gồm: cây bóng mát, cây bụi được lựa chọn là các loại cây phù hợp với điều kiện tự nhiên của địa phương, ít sâu bệnh, ít phát triển dễ ngang và có khả năng sinh trưởng tốt như: cây sao đen, liễu, xoài, bằng lăng...; hoa dừa cạn, ngâu, chuỗi ngọc, mắt nai, cỏ lá tre, hoa giấy.

- Vị trí gồm cây xanh đường phố và vẩy xanh vườn hoa, công viên.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

6.1. Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: tuyến giao thông trục chính đường Quốc lộ 1 (mặt cắt A-A): có lộ giới 41,0m.

- Giao thông nội bộ:

+ Mặt cắt 1-1: lộ giới 32m ( $6m+8,5m + 3m(\text{GPC})+8,5m+6m$ ).

+ Mặt cắt 1\*-1\*: lộ giới 32m ( $6m+(8,7\div 9,2)m+(2,2\div 2,3)m(\text{GPC})+(8,7\div 9,2)m+6m$ ).

+ Mặt cắt 2-2: lộ giới 24m ( $5m+2\times 7m+5m$ ).

+ Mặt cắt 3-3: lộ giới 28m ( $6m+2 \times 8m+6m$ ).

+ Mặt cắt 3\*-3\*: lộ giới 28m ( $6m+2\times(6,7\div 7,5)m+6m$ ).

+ Mặt cắt 4-4: lộ giới 18,5m ( $5,25m+8m+5,25m$ ).

+ Mặt cắt 5-5: lộ giới 17,5m ( $5m+7,5m+5m$ ).

+ Mặt cắt 6-6: lộ giới 16m ( $4,5m+7,5m+4,5m$ ).

+ Mặt cắt 6\*-6\*: lộ giới 15m ( $4m+7m+ 4m$ ).

+ Mặt cắt 7-7: lộ giới 18,6m ( $5,3m+8,0m+5,3m$ ).

+ Mặt cắt 8-8: lộ giới 17m ( $4,5m+8m+4,50m$ ).

+ Mặt cắt 9-9: lộ giới 13m ( $3m + 7m + 3m$ ).

+ Mặt cắt 9\*-9\*: lộ giới 10m ( $0m + 7,0m + 3,0m$ ).

+ Mặt cắt 10-10: lộ giới 10m ( $2m + 6m + 2m$ ).

+ Mặt cắt 11-11: lộ giới 11m ( $2m + 7m + 2m$ ).

+ Mặt cắt 12-12: lộ giới 12m ( $3m + 6m + 3m$ ).

+ Độ dốc ngang đường in = 2,0% từ tim đường về 2 phía mép bó vỉa. Độ dốc ngang hè đường i<sub>h</sub>=1,5% về phía mặt đường.

- Giao thông khu sân golf: các tuyến đường giao thông trong khu vực sân golf được thực hiện dự án riêng, đảm bảo theo tiêu chuẩn thiết kế của khu chức năng đặc thù; quy hoạch các tuyến đường xe Buggy nội bộ khu có lộ giới khoảng 3m - 5m.

- Giải pháp giao thông dành cho người khuyết tật tiếp cận, sử dụng: thiết kế hạ thấp vỉa hè cho người tàn tật tiếp cận sử dụng tại các vị trí nút giao; khoảng cách thiết kế tuân thủ theo Quy chuẩn hiện hành; lát gạch dẫn hướng (gạch có cảm giác hoặc tạo ra âm thanh) trên hè đường các tuyến giao thông;

- Bãi đỗ xe: đỗ xe khu nhà ở bố trí trong bản thân từng công trình; các công trình thương mại – dịch vụ, công cộng tự đảm bảo nhu cầu đỗ xe của công trình; tổng diện tích bãi đỗ xe công cộng là 33.673,81m<sup>2</sup>.

- Các nút giao thông: nút giao trong dự án là các nút giao cùng mức, đảm bảo an toàn giao thông, tuân thủ theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

- Kết cấu áo đường: mặt đường từ cấp đường nội bộ trở lên sử dụng kết cấu bê tông át phan. Các đường vào nhà, đường đi bộ, đường dạo tùy theo yêu cầu có thể dùng kết cấu gạch terrazo hoặc gạch block tự chèn hoặc lát đá.

### 6.2. San nền:

- Cao độ san nền được thiết kế phù hợp với địa hình khu vực nghiên cứu; hướng dốc san nền chính là theo hướng Bắc - Nam, Đông - Tây dốc vào phía các hồ trong dự án. Lựa chọn cao độ không chế cho khu vực +265,0m

- Trong từng lô đất giới hạn bởi các đường giao thông, hướng san nền dốc ra các tuyến đường giao thông, tạo độ dốc tối thiểu  $i = 0,004$  đảm bảo khả năng thoát nước nhanh chóng.

- Để đảm bảo ổn định nền đất tại những vị trí ranh giới san nền tiếp giáp với đoạn suối Nà Tâm, Nà Lướt chảy qua khu vực. Bố trí kè mềm hoặc kè đá học gia cố bờ để chống xói lở đất hai bên bờ suối đảm bảo thoát lũ cho hồ Nà Tâm và bảo đảm môi trường sinh thái, cảnh quan tự nhiên, hạn chế ngầm hoá.

- Đối với các vị trí đào đắp cao có nguy cơ sạt lở phải xử lý bằng giạt cấp hoặc tường chắn bê tông cốt thép, gia cố mái dốc bằng kè đá hoặc trồng cây.

- Giải pháp xây dựng kè, tường chắn, gia cố mái taluy sẽ được cụ thể hóa ở các bước hồ sơ sau.

### 6.3. Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải.

- Hệ thống thoát nước mưa bao gồm rãnh B400 thu gom nước mưa, các tuyến cống tròn bê tông cốt thép đường kính từ D400 đến D2500. Hệ thống thu gom chôn dưới lòng đường chạy dọc theo các trục đường giao thông thoát vào các hồ nước.

- Trên tuyến đường quốc lộ 1A bố trí hệ thống cống hộp 1÷3m thoát nước cho khu vực.

- Tại các vị trí giao cắt của các tuyến sông suối với hệ thống giao thông, bố trí công trình cầu và cống hộp BxH=3x3,5m.

- Bố trí cống hộp BxH=3,5x3,5m nối thông 2 mặt nước khu vực sân golf.

- Bố trí 2 cửa phai điều tiết, đảm bảo mực nước duy trì cảnh quan của suối Nà Tâm và suối Nà Lướt.

- Bố trí các ga thu, ga thăm, khoảng cách các ga theo tiêu chuẩn đảm bảo tiêu thoát nước nhanh chóng và quản lý vận hành. Độ dốc dọc cống lấy theo độ dốc đường hoặc theo độ dốc tối thiểu  $i = 1/D$ .

- Tất cả các đường cống thoát nước phải chôn sâu dưới mặt đất tối thiểu là

0,3m trên hè và 0,5m dưới lòng đường tính đến đỉnh cống.

- Khu vực sân golf thuộc nhóm gây ô nhiễm cao, quy hoạch hệ thống thoát nước mưa riêng trước khi thoát về hệ thống thu gom bên ngoài. Nước mưa được thu gom và đưa về trạm xử lý nước mưa đặt tại ô đất hạ tầng số 03.

#### 6.4. Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu nước khoảng 9.300 m<sup>3</sup>/ng.đ. Nguồn nước cấp cho khu vực quy hoạch phục vụ sinh hoạt và sản xuất lấy từ nhà máy nước Nà Tâm. Về lâu dài nguồn cấp nước lấy từ đập Hồ Bản Lãi, huyện Lộc Bình theo định hướng quy hoạch tỉnh.

- Điểm đầu nối cấp nước cho khu vực quy hoạch thông qua đường ống cấp nước phân phối DN300 trên tuyến đường Quốc lộ 1 phía Tây dự án.

- Mạng lưới đường ống cấp nước phân phối đường kính từ D110 đến D300 được thiết kế là mạng vòng kết hợp mạng nhánh bao trùm toàn khu quy hoạch. Các tuyến ống dịch vụ đường kính từ D50 đến D75 được rẽ nhánh từ tuyến ống phân phối cấp nước đến từng công trình công cộng, dịch vụ và sinh hoạt. Xây dựng 2 trạm bơm tăng áp cho toàn khu vực, công trình cao tầng có bể chứa và trạm bơm tăng áp riêng. Các tuyến ống cấp nước phân phối được bố trí trên hè, đảm bảo khoảng cách ly an toàn đối với các công trình ngầm khác theo quy chuẩn quy định.

- Cấp nước sân golf: nguồn nước tưới cho sân được lấy từ mạng nước phân phối chung của dự án và một phần được tận dụng nguồn nước sau xử lý trong dự án. Giải pháp thiết kế chi tiết hệ thống tưới cỏ sân golf được thiết kế theo dự án riêng và được thể hiện cụ thể hoá ở bước thiết kế kỹ thuật.

- Cấp nước chữa cháy: trên các trục đường ống cấp nước chính DN110 trở lên đặt các trụ cứu hỏa với khoảng cách và áp lực theo quy định; trụ cứu hỏa đặt ở ngã 3, ngã 4 để thuận tiện cho xe cứu hỏa lấy nước chữa cháy. Các công trình công cộng bố trí hệ thống chữa cháy riêng và có các giải pháp phòng cháy chữa cháy theo tiêu chuẩn ngành.

#### 6.5. Quy hoạch thoát nước thải và quản lý chất thải rắn

##### a) Thoát nước thải

- Chỉ tiêu thu gom nước thải 100% nước sinh hoạt; tổng lưu lượng thoát nước thải khoảng 7.691,44 m<sup>3</sup>/ng.đ.

- Thiết kế hệ thống thoát nước thải riêng với hệ thống thoát nước mưa. Các khu vực hiện hữu chưa có hệ thống thoát nước sẽ được thiết kế đường ống thu gom đưa về khu vực xử lý. Phân chia khu vực quy hoạch thành 03 lưu vực thoát nước thải sinh hoạt tương ứng với 3 trạm xử lý.

- Khu vực sân golf quy hoạch hệ thống thoát nước và xử lý nước thải riêng. Trạm xử lý khu vực sân golf đặt tại khu đất hạ tầng kỹ thuật số 03. Hệ thống thu gom nước thải của sân golf được thiết kế riêng với hệ thống thu gom của đô thị. Nước tưới và nước mưa đợt đầu nhiều thành phần hóa học trong thuốc bảo vệ thực vật sử dụng tại sân golf, cần được kiểm soát, thu gom triệt để.



- Nước thải sinh hoạt từ các công trình được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại của từng công trình sau đó được thoát ra mạng lưới thu gom nước thải bên ngoài tập trung về các tuyến cống chính.

- Cống thoát nước thải tự chảy: xây dựng các tuyến cống tròn UPVC hoặc HDPE  $\varnothing 200 \div \varnothing 800$ mm có đặt dọc theo các trục đường giao thông để thu gom vận chuyển nước thải sinh hoạt.

- Đường cống thoát nước chôn sâu dưới mặt đất ít nhất là 0,5m trên hè và 0,7m dưới lòng đường tính đến đỉnh cống nhưng không lớn hơn 4,0m tính đến đáy cống, khi đạt trị số này sẽ phải sử dụng trạm bơm chuyển bậc đưa nước thải đến cao độ và vị trí mới. Độ dốc dọc cống lấy theo độ dốc của đường hoặc độ dốc tối thiểu  $i=1/D$  để giảm chiều sâu chôn cống. Bố trí các hố ga thoát nước thải tại những vị trí thay đổi tiết diện cống, chuyển hướng cống, có khoảng cách trung bình 20-30m/ga.

- Các trạm bơm chuyển bậc được bố trí trên nguyên tắc đảm bảo độ sâu chôn cống không vượt quá giới hạn cho phép 4m. Bố trí 03 trạm bơm chuyển bậc tại các khu cây xanh và khu đất hạ tầng kỹ thuật trong khu vực dự án (Trạm bơm số 01 công suất 1.400m<sup>3</sup>/ngày.đêm; trạm bơm số 02 công suất 2.700m<sup>3</sup>/ngày.đêm; trạm bơm số 03 công suất 1.200m<sup>3</sup>/ngày.đêm).

- Bố trí 03 trạm xử lý nước thải sau khi xử lý đạt cột A bảng 1 theo QCVN 14:2008/BTNMT sẽ được xả ra nguồn tiếp nhận. Trạm xử lý nước thải sử dụng các công nghệ sinh học tiên tiến để giảm thiểu tác động đến môi trường xung quanh (trạm xử lý số 01 công suất 2.700 m<sup>3</sup>/ngày.đêm; trạm xử lý số 02: công suất 1.200 m<sup>3</sup>/ngày.đêm; trạm xử lý số 03: công suất 2.300 m<sup>3</sup>/ngày.đêm).

#### b) Quản lý chất thải rắn

- Tỷ lệ thu gom chất thải rắn 100%. Tổng lượng chất thải rắn toàn bộ khu vực khoảng 18,4 tấn/ngđ.

- Thu gom, xử lý chất thải rắn: phân loại chất thải rắn ngay từ nguồn thải theo hai nhóm chính: chất thải rắn hữu cơ dễ phân hủy và các loại chất thải rắn khác.

+ Khu vực nhà ở: phân loại chất thải rắn riêng hữu cơ và vô cơ. Bố trí các thùng chứa chất thải rắn công cộng trên từng tuyến phố, dãy nhà ở.

+ Khu công cộng: sử dụng thùng thu gom có nắp kín dung tích tối thiểu là 100 lít và không lớn hơn 700 lít khoảng cách 100m/thùng đặt trong khu vực cây xanh hoặc trên đường phố, trên thùng chứa có chỉ dẫn phân loại chất thải rắn hữu cơ và vô cơ.

+ Các công trình cao tầng (nhà ở xã hội, thương mại dịch vụ): chất thải rắn được phân loại và thu gom vào các thùng chứa trong từng công trình, hàng ngày xe chuyên dụng sẽ đến thu gom và vận chuyển đến khu vực xử lý chung của thành phố.

#### 6.6. Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng:

- Tổng nhu cầu dùng điện toàn khu vực khoảng 32.940 KVA. Nguồn cấp

điện cho khu vực nghiên cứu quy hoạch lấy từ đường dây 22KV trên tuyến đường quốc lộ 1 cấp cho dự án tại 03 điểm đầu nối. Nguồn cấp điện cho khu vực sân golf được lấy từ mạng lưới cấp điện chung của đô thị.

- Lưới điện cao thế 110KV tuân thủ theo quy hoạch chung, quy hoạch phân khu được duyệt, đảm bảo hành lang bảo vệ an toàn lưới điện Quốc Gia theo quy định của ngành điện.

- Lưới điện trung thế 10KV, 22KV, 35KV:

- + Xây dựng các tuyến cáp ngầm mới cấp điện áp 22KV đầu nối từ tuyến cấp 22KV hiện trạng qua khu vực.

- + Điều chỉnh hướng tuyến 22KV hiện trạng chạy dọc theo các giao thông trong khu đô thị tránh cắt ngang qua các công trình.

- + Cấp trung áp sử dụng là cáp ngầm lõi đồng CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC đảm bảo chất lượng và an toàn.

- Trạm biến áp: xây dựng mới 29 trạm biến áp (một trạm cấp điện riêng cho khu vực sân golf); các trạm biến áp sử dụng loại trạm kios hợp khối hoặc trạm xây có màu sắc phù hợp với các công trình xung quanh và bố trí đặt tại trung tâm phân vùng phụ tải để giảm tổn thất điện áp.

- Điện hạ thế và chiếu sáng:

- + Điện hạ thế: kết cấu lưới hạ áp 0,4 KV theo mạng hình tia. Trên cơ sở các trạm 22/0,4KV trong từng khu vực dùng điện theo phân vùng phụ tải ở trên, thiết kế các tuyến cáp hạ thế 0,4KV đi ngầm trong rãnh cáp dẫn điện từ trạm 22/0,4KV đến các tủ điện hạ áp cấp điện cho từng phụ tải dùng điện. Mạng lưới 0,4KV dùng cáp ngầm lõi đồng CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC đảm bảo an toàn trong quá trình sử dụng. Tủ điện hạ thế: bố trí trên hè đường tại các cụm căn hộ và công trình để chờ đầu nối cấp điện cho các đối tượng sử dụng điện.

- + Điện chiếu sáng: mạng lưới chiếu sáng được bố trí đi ngầm, riêng rẽ với đường dây 0,4KV và 22KV. Nguồn cấp điện cho chiếu sáng lấy từ các trạm hạ áp trong từng khu vực. Quy hoạch 11 tủ điều khiển chiếu sáng để đáp ứng nhu cầu chiếu sáng cho khu đô thị. Cấp điện chiếu sáng sử dụng là cáp ngầm lõi đồng CU/XLPE/PVC.

- + Hệ thống đèn chiếu sáng sử dụng đèn led loại 125W đến 250W - 220V. Cột đèn chiếu sáng sử dụng loại đèn cần thép đơn, độ cao trung bình 8,0m – 10m, khoảng cách giữa các cột đèn từ 30-35m.

- + Với các tuyến đường có bề rộng lòng đường  $\geq 11m$  bố trí chiếu sáng 2 bên đường. Với các tuyến đường có bề rộng lòng đường  $< 11m$  bố trí chiếu sáng 1 bên đường. Chiếu sáng sân vườn cảnh quan cây xanh sẽ được nghiên cứu cụ thể ở bước lập dự án đầu tư và thiết kế bản vẽ thi công.

- + Mạng lưới chiếu sáng cảnh quan cho sân golf được thực hiện theo dự án riêng và được cụ thể ở bước nghiên cứu kỹ thuật.

#### 6.7. Thông tin liên lạc

- Dự báo nhu cầu mạng khoảng 5.713 thuê bao. Nguồn được cấp từ tuyến

cáp thông tin liên lạc chạy dọc tuyến đường quốc lộ 1 ở phía Tây dự án.

- Giải pháp thiết kế:

+ Bố trí xây dựng 4 trạm BTS với bán kính phủ sóng từ 300-500m, các trạm BTS sử dụng loại trạm BTS loại 1 đặt trong các ô đất cây xanh. Xây dựng mới các tuyến cáp quang đầu nối từ mạng viễn thông khu vực đến các tổng đài truy nhập đa dịch vụ đặt tại các lô đất.

+ Xây dựng mới các tủ cáp, hộp cáp thuê bao, mạng cáp quang, cáp đồng thuê bao từ các tủ cáp đến các hộ tiêu thụ.

+ Xây dựng hệ thống hạ tầng viễn thông bao gồm ống luồn cáp, hố ga kéo cáp đồng bộ với hệ thống đường giao thông.

+ Các tuyến đường cáp được luồn trong ống HDPE gân xoắn.

+ Xây dựng hệ thống cống bê theo nguyên tắc tổ chức mạng ngoại vi có xét đến khả năng cho các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông khác sử dụng cống bê để phát triển dịch vụ.

+ Hạ ngầm tất cả các loại cáp xuống cống bê để đảm bảo chất lượng thông tin và mỹ quan đô thị, đồng thời phải đồng bộ với các hệ thống hạ tầng cơ sở khác để tiết kiệm chi phí khi thi công.

+ Các cống bê cáp và nắp bê đã được chuẩn hoá về kích thước cũng như kiểu dáng, theo quy chuẩn của ngành.

+ Bê cáp sử dụng đồ bê tông loại 1-2 nắp đan bê tông dưới hè, 1-2 lớp ống.

6.8. Tổng hợp đường ống, đường dây:

- Tuân thủ các quy định của quy chuẩn xây dựng, các tiêu chuẩn quy phạm về khoảng cách giữa các đường dây đường ống; khoảng cách giữa các đường dây đường ống đến công trình, bó vỉa, cột chiếu sáng.

- Bố trí các tuyến hạ tầng trên các tuyến đường khu vực, đường phân khu vực, đường nhánh theo đồ án được duyệt đảm bảo giữ nguyên vị trí và hướng tuyến. Tiết diện đường ống, đường dây được điều chỉnh theo tính toán phù hợp với nhu cầu của các ô đất.

- Bố trí các đường dây đường ống trên mặt bằng và chiều đứng được thực hiện theo nguyên tắc: ưu tiên các đường ống tự chảy, đường ống khó uốn, các tuyến ống có kích thước lớn. Giảm tối đa bố trí đường dây, đường ống dưới phần đường xe chạy.

6.9. Quy hoạch chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và chỉ giới bảo vệ hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Định vị mạng lưới đường theo nguyên tắc từ đường lớn đến đường nhỏ, từ ngoài vào trong, từ đường liên khu vực, khu vực khu vực đến đường nội bộ.

- Tim đường quy hoạch: được xác định bằng toạ độ, bán kính đường cong bằng và các kích thước khống chế, toạ độ các điểm cơ sở xác định tim đường quy hoạch theo bản vẽ.

- Chỉ giới đường đỏ được xác định trên cơ sở tìm đường quy hoạch, mặt cắt ngang đường và các kích thước không chế, kết hợp với nội suy trên bản vẽ.

- Chỉ giới xây dựng: cần tuân thủ theo quy chuẩn và bản vẽ quy hoạch sử dụng đất.

- Đối với các lối vào công trình được xác định kết hợp với định vị các công trình theo bản vẽ quy hoạch tổ chức không gian cảnh quan.

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

- Quy hoạch đã chỉ ra các khu vực cần thu gom và xử lý nguồn phát thải là khu nhà biệt thự, công cộng, dịch vụ thương mại, bãi đỗ xe,...; có giải pháp trồng cây xanh, thảm cỏ tạo cảnh quan kết hợp các vị trí thu gom rác thải, phân loại tại nguồn trước khi đưa về khu xử lý theo quy định; đã phân tích, đánh giá hiện trạng và diễn biến môi trường khi không thực hiện quy hoạch xây dựng gồm: diễn biến và các tác động môi trường chính có thể xảy ra khi thực hiện quy hoạch xây dựng lên kinh tế xã hội, hệ sinh thái, môi trường nước, môi trường đất, môi trường không khí, môi trường tiếng ồn và chấn động, chất thải rắn, môi trường cảnh quan khu du lịch, môi trường sức khỏe cộng đồng.

- Các giải pháp quy hoạch xây dựng nhằm giảm thiểu và khắc phục các tác động và diễn biến môi trường đã được nhận diện. Các giải pháp kỹ thuật để kiểm soát các tác động môi trường và kế hoạch quản lý và giám sát môi trường gồm: giảm thiểu ô nhiễm đối với môi trường nước, đất, không khí và tiếng ồn, quá trình thu gom và xử lý chất thải rắn. Chương trình quan trắc và giám sát môi trường: gồm mục tiêu của quan trắc môi trường và nội dung quan trắc môi trường.

#### 8. Kinh phí đầu tư xây dựng

a) Xây dựng mạng hạ tầng kỹ thuật và cảnh quan, bao gồm: san nền và các công tác đất; hệ thống đường giao thông; hệ thống thoát và nhà máy xử lý nước thải; hệ thống thoát nước mưa; hệ thống cung cấp điện và chiếu sáng công cộng; hệ thống thông tin liên lạc.

b) Xây dựng các công trình hạ tầng xã hội, bao gồm: khu cây xanh, sân chơi; công trình thương mại – dịch vụ; công trình nhà trẻ; công trình công cộng – nhà sinh hoạt tổ dân cư; nhà ở.

c) Khu tái định cư: xây dựng khu tái định cư có quy mô diện tích 12,7ha được thực hiện dự án riêng.

d) Tổng mức đầu tư xây dựng khoảng: 1.322.157 triệu đồng, gồm: khái toán chi phí xây dựng mạng hạ tầng kỹ thuật và cảnh quan khoảng: 498.144 triệu đồng; khái toán chi phí xây dựng các công trình hạ tầng xã hội khoảng: 824.013 triệu đồng.

*(Có hồ sơ đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng kèm theo).*

#### **Điều 2.** Tổ chức thực hiện

1. UBND thành phố Lạng Sơn có trách nhiệm:

- Chủ trì tổ chức công bố công khai quy hoạch; tiếp nhận, quản lý hồ sơ,

tài liệu được giao và quản lý thực hiện các nội dung: không gian, kiến trúc cảnh quan, sử dụng đất, xây dựng hệ thống công trình hạ tầng và không gian ngầm.

- Phối hợp với Công ty cổ phần Quốc tế Lạng Sơn tổ chức triển khai cắm mốc giới theo đồ án Quy hoạch chi tiết được phê duyệt trong khu vực dự án.

2. Sở Xây dựng, Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng – Lạng Sơn, UBND thành phố Lạng Sơn cập nhật các nội dung đồ án Quy hoạch chi tiết vào các đồ án quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng có liên quan.

3. Công ty cổ phần Quốc tế Lạng Sơn (Nhà đầu tư) có trách nhiệm bàn giao hồ sơ, tài liệu quy hoạch chi tiết được phê duyệt cho Sở Xây dựng, Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng – Lạng Sơn, UBND thành phố Lạng Sơn, UBND xã Hoàng Đồng để quản lý theo quy định. Phối hợp với UBND thành phố Lạng Sơn công bố công khai nội dung quy hoạch. Tổ chức lập, phê duyệt hồ sơ mốc giới và phối hợp với UBND thành phố Lạng Sơn tổ chức triển khai cắm mốc giới đồ án ra ngoài thực địa theo quy hoạch.

**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, Văn hóa - Thể thao và Du lịch, Công Thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Chủ tịch UBND thành phố Lạng Sơn, Người đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần Quốc tế Lạng Sơn và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị 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 Thông tin;
- Lưu: VT, KT(HVTr).

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

**Lương Trọng Quỳnh**