

Số: /QĐ-UBND

Lạng Sơn, ngày tháng 7 năm 2023

**QUYẾT ĐỊNH**  
**Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu phía Đông,**  
**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 20/11/2018;*

*Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 27/4/2010 của Chính phủ về thẩm định phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 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, tỷ lệ 1/10.000 (khu vực Mỹ Sơn, Nà Chuông - Bình Cầm và Yên Trạch);*

*Căn cứ Quyết định số 66/QĐ-UBND ngày 08/01/2022 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu phía Đông thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/2.000; Quyết định số 926/QĐ-UBND ngày 16/6/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch phân khu phía Đông thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/2.000;*

*Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo số 245/BC-SXD ngày 20/7/2023.*

**QUYẾT ĐỊNH**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch phân khu phía Đông, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/2.000 như sau:

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

a) Phạm vi: khu vực lập quy hoạch bao gồm khu ở số 4 và một phần khu ở số 1, 2, 3, 5 được xác định trong điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Lạng Sơn đến năm 2025, phạm vi ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp với khu dân cư xã Hoàng Đồng, thành phố Lạng Sơn (Quy hoạch phân khu khu vực phía Bắc thành phố Lạng Sơn);

- Phía Nam giáp với khu dân cư xã Mai Pha, thành phố Lạng Sơn và khu du lịch sinh thái hồ Na Vàng;

- Phía Đông giáp với tuyến đường cao tốc Hữu Nghị - Chi Lăng và xã Hợp Thành – huyện Cao Lộc;

- Phía Tây giáp với khu dân cư phường Hoàng Văn Thụ, phường Vĩnh Trại, phường Đông Kinh – thành phố Lạng Sơn.

b) Quy mô quy hoạch:

- Quy mô lập quy hoạch phân khu: 723,28ha;

- Quy mô dân số khoảng: 47.400 người.

2. Mục tiêu

- Cụ thể hóa điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Lạng Sơn; định hướng phát triển đô thị thành phố Lạng Sơn đáp ứng lâu dài cho các nhu cầu hoạt động của các cơ sở sản xuất, dịch vụ, các khu dân cư và khu đô thị; từng bước tạo dựng không gian kiến trúc cảnh quan hài hòa với cảnh quan chung, có nét đặc trưng địa phương. Bảo vệ tốt hệ thống môi trường sinh thái, cảnh quan;

- Làm cơ sở cho việc xây dựng các khu dân sinh có hệ thống cơ sở hạ tầng đồng bộ theo hướng hiện đại, hoàn thiện về dịch vụ, đảm bảo chất lượng cuộc sống tốt. Làm cơ sở pháp lý để quản lý quy hoạch kiến trúc và đầu tư xây dựng.

3. Tính chất, chức năng

- Là trung tâm hành chính, chính trị, kinh tế, văn hóa thể thao, thương mại và dịch vụ du lịch là hạt nhân thúc đẩy phát triển kinh tế, định hướng trở thành một phường của thành phố Lạng Sơn.

- Là khu vực hình thành một đô thị mới, tái thiết đô thị khu dân cư hiện hữu. Đồng thời bổ sung hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, nghiên cứu quỹ đất phát triển các cụm dân cư mới trên cơ sở nền tảng cấu trúc sinh hoạt truyền thống tại địa phương và định hướng phát triển đô thị thành phố Lạng Sơn.

4. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

Khu vực định hướng phát triển 4 không gian mang bản sắc riêng tương hỗ lẫn nhau tương ứng với 4 tiểu khu, cụ thể:

a) Tổ chức không gian các tiểu khu:

- Tiểu khu 1: tái thiết, chỉnh trang các công trình dân cư hiện trạng, phát triển các cụm dân cư mới bố trí đầy đủ cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với hạt nhân là Bệnh viện đa khoa tỉnh Lạng Sơn. Bên cạnh đó, khoanh vùng phát triển du lịch sinh thái thuộc khu du lịch sinh thái hồ Thâm Sinh và hồ Phai Luông ở phía Bắc thành phố. Kiến tạo không gian cảnh quan thiên nhiên ven suối và hành lang xanh bao quanh bệnh viện để tổng thể toàn khu trở nên đồng bộ, hài hòa đáp ứng nhu cầu người dân.

- Tiểu khu 2: địa hình bằng phẳng đã có sẵn đất dân cư hiện trạng, đây là khu vực có điều kiện thích hợp phát triển quỹ đất ở mới, phục vụ cho nhu cầu

của người dân. Đồng thời bố trí các công trình công cộng, y tế, giáo dục thuận lợi cho người dân sinh hoạt. Đối với các khu vực khu dân cư hiện hữu, chỉnh trang cải tạo theo hướng hiện đại hóa nhưng không làm mất đi bản sắc địa phương.

- Tiểu khu 3: Cụm công nghiệp Hợp Thành được bố trí tập trung ở phía Đông khu vực nghiên cứu, có lối tiếp cận từ cao tốc Hữu Nghị - Chi Lăng và ĐH.28, dự kiến cơ cấu sản xuất công nghiệp vật liệu xây dựng, gia công hàng xuất khẩu. Phía Nam cụm công nghiệp sẽ bố trí quỹ đất ở mới và các công trình hạ tầng xã hội thiết yếu (trường học, nhà văn hóa) cho công nhân lao động làm việc trong các nhà máy, xí nghiệp.

Nấn lại suối hiện hữu, khống chế cao độ mực nước để đảm bảo an toàn trong mùa mưa và duy trì sự hiện diện của mặt nước vào mùa khô. Ngoài ra, kiến tạo không gian cảnh quan tự nhiên ở 2 bên suối trở thành điểm nhấn của toàn khu đồng thời là hàng lang bảo vệ cho mặt nước hiện trạng. Suối cũng là vách ngăn tự nhiên tách khu vực phát triển sản xuất công nghiệp có yếu tố gây ô nhiễm môi trường và khu vực phát triển đô thị.

- Tiểu khu 4: phần lớn diện tích thuộc các phường: Đông Kinh, Vĩnh Trại, thành phố Lạng Sơn, tuân thủ định hướng phát triển không gian quy hoạch chung được duyệt, khu vực có mật độ dân cư lớn, tập trung nhiều trụ sở cơ quan của thành phố và của tỉnh. Định hướng tổ chức không gian chủ yếu của khu vực là cải tạo chỉnh trang khu dân cư hiện hữu kết hợp bổ sung quỹ đất ở mới.

#### b) Tổ chức không gian các tuyến trục chính

- Trục không gian Bắc - Nam: phát triển trục không gian với chủ đề bảo tồn hiện trạng dân cư, cảnh quan thiên nhiên đặc trưng của khu vực, xây dựng các khu dân cư mới với mật độ thấp, bố trí các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật (bãi đỗ xe tĩnh) chia sẻ khu vực trung tâm nội đô thành phố, phát triển kết nối không gian mở khu vực dọc theo Quốc lộ 1, tạo lập không gian xanh hành lang bảo vệ tuyến cao tốc Hữu Nghị - Chi Lăng.

- Trục không gian Đông - Tây: phát triển các tuyến giao thông ĐH.24, ĐH.28, Quốc lộ 4B kết nối khu vực các xã với trung tâm thành phố Lạng Sơn. Tái thiết, bảo tồn các công trình hiện trạng đặc trưng tránh ảnh hưởng đến đời sống người dân. Bố trí các công trình cụm công nghiệp, thương mại dịch vụ gần các trục đường thuận lợi phát triển.

#### c) Tổ chức không gian điểm nhấn, không gian mở:

Hệ thống các không gian điểm nhấn, không gian mở được tổ chức phát triển theo điều kiện địa hình, khí hậu khu vực, gồm: không gian mở núi đồi thấp xen kẽ; không gian mở mặt nước suối hiện hữu bao quanh.

Các điểm nhấn được phát triển theo các công trình mang tính chất đặc trưng và ứng dụng các mô hình du lịch bản địa ý tưởng tổng thể tạo nên các không gian mở kết hợp hài hòa với thiên nhiên.

### 5. Quy hoạch sử dụng đất

#### a) Quy hoạch sử dụng đất toàn khu:

Khu vực lập quy hoạch có tổng diện tích 723,28ha, gồm các loại đất: đất dân dụng có diện tích khoảng 368,02ha, chiếm tỷ lệ 50,89%; đất ngoài dân dụng có diện tích khoảng 233,89ha, chiếm tỷ lệ 32,34%; khu đất chức năng khác có diện tích khoảng 8,0ha, chiếm tỷ lệ 1,11%; đất giao thông có tổng diện tích 113,34ha, chiếm tỷ lệ 15,66%, chỉ tiêu đất giao thông đô thị 19,44%.

b) Quy hoạch sử dụng đất theo các tiểu khu:

- Tiểu khu 1: Diện tích khoảng 158,93ha, chiếm tỷ lệ 21,97% tổng diện tích lập quy hoạch, dân số khoảng 3.385 người, trong đó:

- + Đất khu dân dụng có diện tích khoảng 47,35ha;
- + Đất khu ngoài dân dụng có diện tích khoảng 89,92ha;
- + Khu đất chức năng khác có diện tích khoảng 2,93ha;
- + Đất giao thông có diện tích khoảng 18,74ha.

- Tiểu khu 2: Diện tích khoảng 171,45ha, chiếm tỷ lệ 23,71% tổng diện tích lập quy hoạch, dân số khoảng 19.113 người, trong đó:

- Đất khu dân dụng có diện tích khoảng 114,35ha;
- Đất khu ngoài dân dụng có diện tích khoảng 29,32ha;
- Khu đất chức năng khác có diện tích khoảng 1,81ha;
- Đất giao thông có diện tích khoảng 25,97ha.

- Tiểu khu 3: Diện tích khoảng 282,76ha, chiếm tỷ lệ 39,09% tổng diện tích lập quy hoạch, dân số khoảng 15.448 người, trong đó:

- + Đất khu dân dụng có diện tích khoảng 135,19ha;
- + Đất khu ngoài dân dụng có diện tích khoảng 100,36ha;
- + Đất chức năng khác (mặt nước) có diện tích khoảng 2,79ha;
- + Đất giao thông có diện tích khoảng 44,42ha.

- Tiểu khu 4: Diện tích khoảng 110,14ha, chiếm tỷ lệ 15,23% tổng diện tích lập quy hoạch, dân số khoảng 9.455 người, trong đó:

- Đất khu dân dụng có diện tích khoảng 68,66 ha;
- Đất khu ngoài dân dụng có diện tích khoảng 14,11 ha;
- Đất chức năng khác có diện tích khoảng 0,47 ha;
- Đất giao thông có diện tích khoảng 26,90 ha.

*(Bảng chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, chỉ tiêu cơ cấu quy hoạch sử dụng đất tổng thể và quy hoạch sử dụng đất chi tiết từng tiểu khu có Phụ lục 1, 2 và 3 kèm theo Quyết định này).*

## 6. Thiết kế đô thị

### a) Phân vùng thiết kế kiến trúc, cảnh quan

Phân vùng thiết kế kiến trúc, cảnh quan các khu vực dựa trên cơ sở phân chia ranh giới các phân khu chức năng gắn với các không gian cảnh quan tự nhiên hoặc các tuyến, trục đường giao thông chính đã được xác lập trong quy hoạch sử dụng đất bao gồm các phân khu chức năng (khu dân cư, TMDV, công

viên), các ô quy hoạch, trục đường chính, khu vực không gian mở, khu vực điểm nhấn, cụ thể như sau:

- Khu vực trung tâm và các điểm nhấn quan trọng: khu vực bệnh viện đa khoa tỉnh Lạng Sơn (Tiểu khu I), công trình trung tâm UBND huyện Cao Lộc, công trình chăm sóc sức khỏe phía Đông (Tiểu khu II), công trình cụm công nghiệp Hợp Thành (Tiểu khu III), công trình dịch vụ tại nút giao giữa QL1 và QL4B (Tiểu khu IV).

- Các trục tuyến chính, quan trọng: Trục không gian Bắc – Nam; trục Đông – Tây cho các phân khu. Tạo lập không gian đệm, sinh thái, đa dạng cho đô thị trung tâm thành phố Lạng Sơn.

- Các không gian mở: hệ thống sông suối trong khu vực.
- Các chức năng ô đất đã xác lập trong phân khu.
- Các khu chức năng đô thị, gồm: công trình công cộng, đơn vị ở; công viên, cây xanh mặt nước; công trình thể dục thể thao; đường giao thông và các tiện ích đô thị; các nhóm nhà ở.

#### b) Giải pháp thiết kế đô thị

- Cảnh quan đô thị khu vực trung tâm:

- + Khu trung tâm hỗn hợp thương mại dịch vụ tạo không gian thương mại nổi bật và đặc trưng nhất về tầng cao và khối tích công trình. Gắn kết hợp lý giữa giao thông công cộng với các hoạt động thương mại đầu mối, đồng thời tạo không gian linh hoạt rộng cho những sự kiện đa năng suốt ngày đêm. Thiết kế kiến trúc và cảnh quan xung quanh phản ánh những đặc tính nổi bật, độc đáo tạo ra đặc trưng mang tính biểu tượng và gây ấn tượng địa phương và văn hóa bản địa trước công chúng.

- + Khu trung tâm vui chơi giải trí, hình thành không gian dịch vụ cấp, tiện nghi đáp ứng nhu cầu cho một cuộc sống chất lượng cao, kết nối vành đai cây xanh đô thị với hệ thống cây xanh cảnh quan trong khu vực. Cho phép tạo không gian cây xanh cảnh quan kết hợp mặt nước, đường dạo và các kiến trúc đặc trưng.

- Thiết kế đô thị với các trục tuyến chính, quan trọng:

- + Nâng cao hoạt động thương mại, dịch vụ và văn phòng, tạo không gian đi bộ và không gian mở trên đường phố.

- + Các công trình xây mới (đặc biệt là các công trình cao tầng) cần có nghiên cứu về tổ chức không gian toàn tuyến sao cho hài hòa tạo nhịp điệu và không lấn át với các công trình điểm nhấn chủ đạo, các công trình mang tính chất đặc thù và không gian mở. Hình thức kiến trúc phải được thiết kế đồng nhất trên toàn tuyến.

- + Đối với khu vực công trình công cộng hoặc trụ sở cơ quan, khuyến khích xây dựng có khoảng lùi trồng cây xanh và sân dành cho người đi bộ. Hạn chế tối đa xây dựng hàng rào đặc, khuyến khích sử dụng hàng rào rỗng hoặc hàng rào ước lệ.

+ Đối với khu vực nhà ở thấp tầng: khuyến khích hợp khối công trình, hình thức kiến trúc, màu sắc và vật liệu xây dựng đồng nhất. Hạn chế sự khác biệt lớn về tỉ lệ kiến trúc giữa các công trình xây gần nhau, các phân vị dọc ngang đồng đều trên tuyến.

- Thiết kế đô thị với các điểm nhấn trọng tâm: Các điểm nhấn quan trọng nằm dọc các trục chính hướng tâm, giao điểm của các đường này với các đường chính đô thị, đường trục lõi đô thị, trên các khu vực có tầm nhìn toàn cảnh. Công trình điểm nhấn có thể tổ chức cao tầng hoặc thấp tầng với không gian rộng, kiến trúc đặc sắc hoặc là các công trình điêu khắc đô thị.

+ Các công trình điểm nhấn phải có đủ điều kiện về mặt bằng xây dựng, có hình thức kiến trúc mới, độc đáo và tầng cao tuân thủ theo quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc công trình cao tầng.

+ Các công trình điểm nhấn cần được thiết kế với hình thức kiến trúc hợp khối, hiện đại, vượt cạnh đa chiều, tạo điểm nhìn đẹp từ nhiều hướng. Tạo tính dẫn hướng đến các không gian mở hoặc không gian trung tâm công cộng.

- Giải pháp tổ chức các công trình kiến trúc

+ Công trình nhà ở mới, nhà ở khu dân cư, dân cư nông thôn (bao gồm các lô đất có ký hiệu OM, OHT) được xây dựng với tầng cao tối đa 07 tầng, mật độ xây dựng gộp tối đa 60%.

+ Công trình nhà ở sinh thái mật độ thấp (bao gồm các lô đất có ký hiệu OST) được xây dựng với số tầng cao tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng gộp tối đa 60%.

+ Công trình hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ (bao gồm các lô đất có ký hiệu HH) được xây dựng với số tầng cao tối đa 7-9 tầng, mật độ xây dựng 60%.

+ Công trình giáo dục, gồm: 01 trường THPT (lô đất ký hiệu THPT) và các trường THCS, tiểu học, mầm non (các ô đất có ký hiệu GD) được xây dựng với tầng cao 3-5 tầng, mật độ xây dựng gộp 40%.

+ Công trình dịch vụ (bao gồm các lô đất có ký hiệu DV), được xây dựng với tầng cao từ 3-20 tầng, mật độ xây dựng gộp từ 40-60%.

+ Công trình du lịch (lô đất có ký hiệu DL), được xây dựng với tầng cao tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng gộp tối đa 25%.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch giao thông

- Giao thông đối ngoại:

+ Cao tốc Hữu Nghị - Chi Lăng có lối ra vào nằm ở phía Đông Nam tiểu khu 3.

+ Quốc lộ 1: nằm phía Tây khu vực nghiên cứu, kết nối trung tâm thành phố đi tỉnh Cao Bằng có lộ giới 44,0m, vỉa hè 6,0m, dải phân cách 2,0m, bố trí 8 làn xe.

+ Quốc lộ 4B (đường Ngô Quyền): nằm phía Nam khu vực nghiên cứu, kết nối trung tâm thành phố đi tỉnh Quảng Ninh có lộ giới 23,25m, vỉa hè 6,0m, bố trí 4 làn xe.

+ Đường huyện 24 (ĐH.24): kết nối trung tâm thành phố đi xã Thạch Đạn có lộ giới 20,5m, vỉa hè 4,5m, bố trí 4 làn xe.

+ Đường huyện 28 (ĐH.28): kết nối trung tâm thành phố đi xã Hòa Cư, có lộ giới 20,5m, vỉa hè 4,5m, bố trí 4 làn xe.

- Giao thông đô thị:

+ Tổ chức mạng lưới đường kết nối với các tuyến giao thông đối ngoại và hệ thống đường hiện có, phục vụ các khu chức năng trong và ngoài khu vực lập quy hoạch. Mạng lưới giao thông đối ngoại định hình phân khu phía Đông thành phố Lạng Sơn phát triển đô thị theo tuyến, nên sẽ tổ chức mạng đường dạng chuỗi và dạng tuyến có sẵn với các trục đường lớn cắt ngang đô thị và các tuyến đường tự do liên hoàn cùng với phương án thiết kế kiến trúc.

+ Xác định quy mô phân cấp đường: gồm đường giao thông đối ngoại mặt cắt ngang từ 20,5-44,0m; đường giao thông chính mặt cắt ngang từ 24-32,0m; đường giao thông khu vực mặt cắt ngang từ 17-29,0m; đường giao thông phân khu vực mặt cắt ngang từ 13,0-27,0m. Một số đoạn tuyến đường qua khu dân cư hiện có, khu vực đã xây dựng, khó khăn về mặt bằng cho phép xem xét điều chỉnh giảm cục bộ chiều rộng hè đường, dải phân cách nhưng vẫn phải đảm bảo số làn xe theo yêu cầu.

- Các công trình phục vụ giao thông

+ Bến xe: Bến xe phía Bắc giữ nguyên vị trí và quy mô diện tích khoảng 2,6ha, đạt tiêu chuẩn bến xe loại I, đáp ứng yêu cầu phục vụ vận tải hành khách và hàng hóa.

+ Bãi đỗ xe: tại các công trình công cộng, khu vui chơi giải trí đều bố trí bãi đỗ xe bên trong ranh giới khu đất của mỗi công trình để đáp ứng nhu cầu. Bố trí bãi đỗ xe công cộng nhỏ kết hợp với khu cây xanh vườn hoa trong các khu ở và khu vực sân của các khu chung cư, công trình hành chính. Bố trí các bãi đỗ xe cho phân tán trong đô thị để phục vụ nhu cầu đỗ xe.

*(Bảng thống kê khối lượng giao thông tại Phụ lục 4 kèm theo Quyết định này).*

b) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

- San nền: địa hình tự nhiên khu quy hoạch tương đối phức tạp có 2 hướng dốc chính: Khu dân cư hiện hữu phía Tây khu vực lập quy hoạch và khu vực Bệnh viện đa khoa tỉnh có hướng dốc về phía đường Quốc lộ 1 với cao độ từ 262,00 ÷ 284,00m. Khu vực phát triển đô thị mới và cụm công nghiệp có hướng dốc về phía suối hiện trạng với cao độ dao động từ 265,00 ÷ 285,00m.

+ Đối với khu vực xây mới: khu vực dân cư chọn cao độ xây dựng  $H_{xd} \geq 265,80m$ ; khu vực cụm công nghiệp và lân cận chọn cao độ xây dựng  $H_{xd} \geq 266,00m$ .

+ Các khu vực đòi hỏi không san lớn mà chỉ tạo mặt bằng công trình và

mặt bằng đường để đảm bảo độ dốc tối đa. Các khu vực xây dựng có mặt bằng lớn gắn với không gian kiến trúc tạo mặt đứng nền giạt cấp cho phù hợp với đô thị miền núi.

+ Giải pháp san nền tận dụng địa hình tự nhiên, san nền cục bộ được áp dụng cho khu vực quy hoạch. Chỉ tiến hành san lấp tại các vị trí công trình, trục giao thông,... hạn chế tối đa việc thay đổi cảnh quan tự nhiên.

- Thoát nước mưa:

+ Hướng dốc chính thoát nước mưa của khu vực quy hoạch chia gồm 2 lưu vực chính: Lưu vực 1 thuộc phía Tây khu vực lập quy hoạch giáp với đường QL1 có diện tích lưu vực khoảng 142 ha thoát về phía hệ thống thoát nước mưa hiện trạng nằm trên đường QL1. Lưu vực 2 thuộc phía Đông khu vực lập quy hoạch có diện tích lưu vực 470 ha thoát về phía suối hiện trạng.

+ Đối với các tuyến giao thông giáp những khu vực núi cao, bố trí hệ thống mương hở ở chân taluy thu nước trên sườn núi để tránh nước mưa tràn qua mặt đường sau đó thoát về phía suối hiện trạng. Tại những khu vực suối hiện trạng thường xuyên xảy ra ngập lụt, ưu tiên hoàn thiện hệ thống thoát nước mưa trên những tuyến giao thông lân cận nhằm giảm thiểu lưu lượng nước mưa đổ ra suối. Sau đó thu gom về trục thoát nước chính trên tuyến Quốc lộ 1 và chảy về sông Kỳ Cùng theo định hướng của quy hoạch chung.

+ Hệ thống thoát nước mưa sử dụng hệ thống rãnh B400, B600 và hệ thống cống bê tông cốt thép có đường kính D600, D800, D1000, D1200, BxH = (4x4)m. Các tuyến cống được đặt dưới vỉa hè. Độ dốc cống, rãnh thoát nước mưa đảm bảo theo nguyên tắc tự chảy,  $I_{min} \geq 1/D$ . Khi độ dốc đường thay đổi lớn thì độ dốc cống, rãnh lấy theo độ dốc địa hình.

c) Quy hoạch cấp năng lượng và chiếu sáng

- Nguồn điện cung cấp cho khu vực nghiên cứu được lấy từ trạm biến áp cao thế 110kV Lạng Sơn 2 có công suất 110/22kV – 1x40MVA nằm ở phía Nam khu vực nghiên cứu. Tổng nhu cầu cấp điện khu vực khoảng: 48.159,97 KVA

- Lưới điện cao thế và trạm biến áp cao thế: khu vực nghiên cứu có 2 tuyến điện cao thế 220kV và 110kV và trạm biến áp cao thế 110kV hiện hữu, kiến nghị giữ nguyên toàn tuyến và xây dựng hành lang an toàn lưới điện theo đúng quy chuẩn, quy định chuyên ngành để đảm bảo an toàn cho hoạt động sinh hoạt và sản xuất của người dân.

- Lưới điện trung áp: kiến nghị di dời tuyến 35kV và 22kV trong ranh giới thiết kế chạy hoàn toàn theo trục đường giao thông. Khép mạch liên kết các tuyến trung áp giữa các trạm để cung cấp cho khu vực nghiên cứu (các tuyến 35kV này sẽ chuyển đổi thành 22kV). Các mạch vòng này đoạn qua khu dân cư mới sẽ đi ngầm hoàn toàn dùng cáp đồng XLPE-3x240. Tổng chiều dài tuyến cáp 22kV trong ranh giới khoảng 12,9km. Lưới 22kV mới cấp điện cho khu vực nghiên cứu thiết kế dạng nửa kín (bình thường vận hành hở) với dự phòng khoảng 70%. Các tuyến 22kV đi ngầm sẽ được chôn dưới hào cáp ở độ sâu 0,8m, những đoạn qua đường được luồn trong ống thép chịu lực.

- Mạng lưới chiếu sáng: lắp đặt hệ thống chiếu sáng mới và hoàn thiện toàn bộ mạng lưới chiếu sáng hiện trạng. Thiết kế hệ thống chiếu sáng đảm bảo độ rọi cũng như mỹ quan, tạo điểm nhấn cho đô thị. Hệ thống chiếu sáng hạ ngầm bằng cáp XLPE-4x16÷4x25, ở độ sâu khoảng 0.7m .

d) Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động

- Nguồn cấp: tín hiệu thông tin liên lạc đến từ Bưu điện Host Thành phố Lạng Sơn.

- Chỉ tiêu thông tin liên lạc: thuê bao di động: 170 thuê bao/100 dân; thuê bao internet: 60 thuê bao/100 dân.

- Tổng nhu cầu dự kiến hạ tầng viễn thông thụ động của khu vực nghiên cứu: 109.000 thuê bao.

đ) Quy hoạch cấp nước

- Tổng nhu cầu dùng nước lớn nhất (lấy tròn): 16.610 m<sup>3</sup>/ngđ.

- Nguồn nước: giai đoạn ngắn hạn nguồn cấp cho khu vực được lấy từ nhà máy nước Kỳ Cùng có công suất đến năm 2030 là 50.000m<sup>3</sup>/ngày đêm và nguồn nước thô từ trạm bơm Nà Tâm dẫn về nhà máy nước Nà Tâm thông qua tuyến ống Ø280mm để xử lý nước có công suất đến năm 2030 là 5.000m<sup>3</sup>/ngày đêm. Dài hạn nguồn cấp được lấy từ hồ đập Bản Lải, huyện Lộc Bình cho khu vực và toàn bộ thành phố.

- Khu vực nghiên cứu lấy nước từ tuyến ống truyền dẫn Ø300÷Ø700mm.

- Mạng lưới cấp nước:

+ Nước sẽ được cấp từ nhà máy nước Kỳ Cùng theo đường ống truyền dẫn D600-D800 vào trạm bơm giếng T4 công suất 358m<sup>3</sup>/ngày đêm;

+ Mạng lưới cấp nước bao gồm mạng lưới đường ống cấp nước phân phối và mạng lưới đường ống cấp nước dịch vụ. Được thiết kế theo nguyên tắc mạng vòng kết hợp mạng cụt.

+ Xây dựng hệ thống mạng lưới cấp nước phân phối chính có đường kính Ø110÷Ø200mm dọc các tuyến đường quy hoạch đấu nối với tuyến truyền dẫn (theo quy hoạch chung) để cấp nước tới từng ô đất trong khu quy hoạch và cấp nước chữa cháy. Ống cấp nước được bố trí dưới vỉa hè.

e) Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn, nghĩa trang

- Quy hoạch thoát nước thải: tổng nhu cầu lưu lượng nước thải ngày trung bình khoảng 11.076,18 m<sup>3</sup>/ngày. Toàn bộ phạm vi nghiên cứu quy hoạch được chia thành 3 khu vực:

+ Khu vực I – Khu bệnh viện, khu du lịch và khu dân cư cũ phía Tây Bắc (tiểu khu 1): dự kiến nước thải đưa về 2 trạm xử lý nước thải, công suất TXL1 = 2.260m<sup>3</sup>/ngày đêm phục vụ cho khu vực bệnh viện và khu du lịch, công suất TXL2 = 500m<sup>3</sup>/ngày đêm phục vụ cho khu dân cư hiện hữu.

+ Khu vực II – Khu vực phát triển đô thị mới (tiểu khu 2): các khu dân cư sẽ có từng trạm xử lý nước thải riêng trước khi đổ ra hệ thống chung của toàn

khu vực. Dự kiến sẽ xây dựng 5 trạm xử lý nước thải với tổng công suất là 3.100 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

+ Khu vực III – Cụm công nghiệp Hợp Thành, khu dân cư hiện hữu, khu vực phát triển đô thị mới (tiểu khu 3): dự kiến sẽ xây dựng 2 trạm xử lý nước thải, công suất TXL8 = 1.300 m<sup>3</sup>/ngày đêm phục vụ khu dân cư hiện hữu và khu vực phát triển đô thị mới, công suất TXL9 = 4.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm phục vụ cho cụm công nghiệp.

+ Khu vực IV – Khu vực dân cư hiện hữu, khu dân cư mới của phường Đông Kinh, phường Vĩnh Trại (tiểu khu 4): nước thải sẽ được thu gom theo hệ thống thoát nước thải về các trạm bơm đã được xác định vị trí theo QHCT phường Đông Kinh đã được phê duyệt và theo định hướng Quy hoạch chung thành phố Lạng Sơn.

- Quản lý chất thải rắn:

+ Tổng nhu cầu rác thải khu vực nghiên cứu khoảng 88,31 tấn/ngày đêm.

+ Chất thải rắn phải được phân loại tại nguồn thải thành các chất hữu cơ và vô cơ trước khi thu gom, vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn được xác định theo quy hoạch chung thành phố Lạng Sơn.

- Nghĩa trang: nghĩa trang khu vực giáo xứ Mỹ Sơn được nghiên cứu chỉnh trang cải tạo hiện trạng; nghĩa trang các khu vực khác theo định hướng dài hạn quy hoạch về nghĩa trang tập chung của thành phố Lạng Sơn (dự kiến tại xã Hòa Cư và Hải Yến, huyện Cao Lộc).

9. Đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường

a) Các vấn đề môi trường khi lập quy hoạch:

- Cơ sở xác định: hiện trạng các nguồn gây ô nhiễm trên diện rộng và trong phạm vi nghiên cứu quy hoạch; diễn biến thiên tai, kế hoạch hành động, ứng phó với biến đổi khí hậu; dự báo diễn biến môi trường khu vực quy hoạch...

- Nhận diện các vấn đề môi trường gồm: diễn biến chất lượng môi trường không khí, tiếng ồn; diễn biến chất lượng môi trường nước; diễn biến môi trường đất; biến đổi khí hậu và các tai biến thiên nhiên; vấn đề môi trường kinh tế, xã hội.

b) Các giải pháp bảo vệ môi trường:

- Phân vùng bảo vệ môi trường: khu vực kiểm soát môi trường do hoạt động phát triển du lịch, dịch vụ, nghỉ dưỡng; khu vực cấm, hạn chế xây dựng; Khu vực có vai trò tích cực với môi trường, cần được bảo vệ và phát triển;

- Giải pháp quản lý, kỹ thuật giảm thiểu ô nhiễm môi trường nước, môi trường không khí, môi trường đất, văn hóa, xã hội, quản lý chất thải rắn, phòng chống thiên tai, biến đổi khí hậu và sự cố môi trường;

- Chương trình quản lý và giám sát môi trường.

10. Tổng hợp kinh phí đầu tư

Tổng kinh phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khoảng 923.246 triệu đồng (có Phụ lục 5 kèm theo Quyết định này).

**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 phía Đông thành phố Lạng Sơn 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, tiếp nhận, quản lý hồ sơ, tài liệu quy hoạch được giao và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt; lập hồ sơ mốc giới theo thẩm quyền, 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: 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, Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh, 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;
- 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**