

Số: /QĐ-UBND

Lạng Sơn, ngày tháng 11 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng cửa khẩu Tân Thanh,
huyện Văn Lãng, tỉnh 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 Biên giới Quốc gia, ngày 17/6/2003;

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 Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017; 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 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; 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 Quyết định số 1055/QĐ-TTg ngày 08/7/2010 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2030;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về quy định hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo số 356/BC-SXD ngày 30/10/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng cửa khẩu Tân Thanh, huyện Văn Lãng, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 như sau:

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

a) Vị trí và ranh giới lập quy hoạch: xã Tân Thanh, huyện Văn Lãng, tỉnh Lạng Sơn, phạm vi ranh giới như sau:

- Phía Bắc giáp khu dân cư các thôn Nà Tông và thôn Nà Han xã Tân Thanh.

- Phía Nam giáp núi đá vôi.
- Phía Đông giáp đồi núi và đường biên giới Việt Trung.
- Phía Tây cách Đồn biên phòng Tân Thanh 200m.

b) Quy mô quy hoạch:

- Diện tích lập quy hoạch khoảng 185 ha
- Quy mô dân số khoảng 8.400 người.

2. Mục tiêu

- Cụ thể hóa quy hoạch xây dựng vùng biên giới Việt - Trung và quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2030 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt;

- Khai thác hiệu quả tiềm năng và lợi thế của khu vực cửa khẩu; tổ chức các khu chức năng đảm bảo các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; bảo vệ môi trường, hướng tới phát triển bền vững, có tính ổn định và tầm nhìn dài hạn tương xứng với phía nước bạn;

- Xác định và đề xuất các phương án thu hút các nguồn lực đầu tư và có kế hoạch đầu tư xây dựng hiệu quả;

- Làm cơ sở pháp lý để quản lý đất đai, xây dựng, môi trường và quản lý các dự án đầu tư xây dựng.

3. Tính chất, chức năng

- Là khu kinh tế, thương mại, dịch vụ và du lịch quan trọng của tỉnh; là nơi tập trung các hoạt động dịch vụ, thương mại, giao thương quốc tế.

- Khu hành chính, dân cư được định hướng phát triển, hình thành là đô thị loại V trong tương lai.

- Có vị trí quan trọng về kinh tế, xã hội, an ninh quốc phòng.

4. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan

Khu vực cửa khẩu Tân Thanh được phân thành 3 khu chức năng chính:

a) Khu 1: chủ yếu các công trình quản lý cửa khẩu: trạm kiểm soát biên phòng, Nhà làm việc liên ngành, văn phòng đại diện, khu thương mại, dịch vụ và du lịch.

Về cơ bản khu 1 giữ nguyên hiện trạng đã đầu tư xây dựng, đồng thời có điều chỉnh mục đích sử dụng đất đối với một số lô đất phù hợp với chức năng là thương mại, dịch vụ và du lịch để phát huy hiệu quả sử dụng quỹ đất. Phân khu chức năng của khu 1 như sau:

- Khu vực đường trục chính hướng Đông Tây (từ trạm kiểm soát số 2 đến cửa khẩu):

+ Tại khu vực giáp trạm kiểm soát số 2 bao gồm các công trình cơ quan quản lý như Đồn công an Tân Thanh, Đồn biên phòng Tân Thanh, Nhà công vụ Hải quan Tân Thanh, Trạm kiểm dịch động vật, thực vật, Y tế.

+ Tại khu vực giáp cửa khẩu bao gồm các công trình cổng cửa khẩu, Chi cục Hải quan, Trạm kiểm soát biên phòng, Chi cục thuế, Ban Quản lý Khu kinh

tế của khẩu và các công trình dịch vụ thương mại, dịch vụ công cộng trọng điểm như bưu điện, ngân hàng, chợ Tân Thanh, trung tâm thương mại Việt Trung, trung tâm thương mại Hồng Kông, khách sạn Thái Dương, Trung tâm hội chợ quốc tế kết hợp chợ biên giới Việt - Trung và khu ẩm thực kết hợp trưng bày đồ thủ công địa phương.

+ Các khu vực còn lại của đường trục chính Đông Tây và các tuyến đường khu vực là các khu thương mại nhỏ lẻ, nhà hàng và khu vực sử dụng có mục đích đất hỗn hợp.

+ Khu giáo dục và y tế bố trí tại đường nhánh Bắc.

- Khu vực đường trục chính hướng Bắc Nam (từ cửa khẩu đến chùa Tân Thanh): chủ yếu bố trí các công trình dịch vụ thương mại và hỗn hợp như khách sạn Kim Lệ Hoa, khách sạn Hữu Nghị, trung tâm thương mại Sài Gòn - Tân Thanh, trung tâm thương mại Hữu Nghị, bến xe khách Tân Thanh, chùa Tân Thanh và khu ki ốt (đối diện với TTTM Sài Gòn - Tân Thanh).

b) Khu 2: Khu hành chính dân cư bao gồm các khu chức năng của một thị trấn cửa khẩu trong tương lai, hướng tới phát triển thành đô thị loại V.

- Khu hành chính, Văn hóa thể thao của khu vực bố trí tại ngã 3 đường TL230 và đường Tân Thanh Khả Phong.

- Khu thể thao ngoài trời bố trí tại khu vực giáp ranh giữa thôn Nà Ngườm và Nà Lâu.

- Trạm Y tế, trường mầm non khu vực bố trí đối diện với UBND xã Tân Thanh hiện trạng.

c) Khu 3: Đây là khu vực quy hoạch đầu tư xây dựng mới, không bố trí quỹ đất ở, không có dân cư. Trên cơ sở tuyến đường chuyên dụng vận chuyển hàng hóa khu vực mốc 1088/2-1089 đã đưa vào khai thác sử dụng; khu 3 bao gồm các công trình phục vụ xuất nhập khẩu như dịch vụ thương mại tổng hợp, kho bãi lưu giữ hàng hóa xuất nhập khẩu, nhà xưởng chuyên dụng, khu cảng cạn ICD-logistic...

5. Quy hoạch sử dụng đất

a) Chỉ tiêu sử dụng đất

- Công trình trụ sở cơ quan: công trình hiện trạng cải tạo: mật độ xây dựng tối đa 60%; số tầng cao tối đa 05 tầng, khoảng lùi tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ. Công trình xây dựng mới: mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao tối đa 05 tầng, khoảng lùi tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ.

- Công trình văn hóa: mật độ xây dựng 40%; tầng cao tối đa 02 tầng, khoảng lùi tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ.

- Công trình giáo dục: mật độ xây dựng tối đa 40%; số tầng cao 2÷3 tầng, khoảng lùi tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ.

- Công trình y tế: mật độ xây dựng 40%; tầng cao 2÷3 tầng, khoảng lùi tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ.

- Đất thương mại dịch vụ: mật độ xây dựng tối đa 80%, tầng cao tối đa 11

tầng, khoảng lùi tối thiểu 3÷6m so với chỉ giới đường đỏ.

- Đất hỗn hợp: mật độ xây dựng tối đa 80%, số tầng cao tối đa 05 tầng, chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Đất ở liền kề, xen cây cải tạo: mật độ xây dựng tối đa 80%, số tầng cao tối đa 05 tầng, chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Đất ở biệt thự: mật độ xây dựng tối đa 70%, tầng cao 2÷3 tầng, khoảng lùi tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ.

- Đất công viên - thể dục thể thao: mật độ xây dựng tối đa 5%; số tầng cao 1÷2 tầng.

b) Bảng cân bằng đất đai, quy hoạch sử dụng đất tại biểu Phụ lục 1 và Phụ lục 2 kèm theo.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch giao thông:

- Các tuyến đường được thiết kế với tiêu chuẩn quy mô đường đô thị loại V, từ 2 làn đến 4 làn xe chạy; cấp đường từ cấp nội bộ đến cấp đô thị với quy mô mặt cắt từ 7,0m đến 29m. Tổng chiều dài các tuyến là: 27.745,5m;

- Giao thông tĩnh: bãi đỗ xe phục vụ công cộng bố trí tại các khu vực tập trung đông người như khu thể dục thể thao ngoài trời, khu trung tâm thương mại, trung tâm hội chợ quốc tế ..., tổng diện tích là 8.369m²; bến xe phục vụ xe khách, xe du lịch: bến xe khách khu vực đã được đầu tư xây dựng giáp khu trung tâm thương mại Hữu Nghị (BDX.1) với tổng diện tích 5.697m²; bến, bãi đỗ xe phục vụ hoạt động xuất nhập khẩu đã được đầu tư xây dựng nằm giáp phạm vi ranh giới quy hoạch, trên đường phục vụ xuất nhập khẩu Tân Thanh - Khả Phong với quy mô 104.450m², khoảng 300 xe/ng.đêm.

- Tổng hợp các tuyến giao thông tại Phụ lục 3 kèm theo.

b) Quy hoạch san nền:

- Hướng thoát nước chính của khu vực quy hoạch là theo hướng Đông Bắc - Tây Nam và một phần Tây Bắc - Đông Nam.

- Phương án san nền: san nền cục bộ từng lô đất, cao độ san nền bằng cao độ mép ngoài vỉa hè.

- Cao độ thiết kế lớn nhất: $H_{Max} = 325,20m$ (khu vực giáp Bến xe hàng hóa xuất nhập khẩu Tân Thanh).

- Cao độ thiết kế thấp nhất: $H_{Min} = 151,30m$ (khu vực giáp khu tái định cư Tân Thanh).

c) Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa đối với khu vực cải tạo dùng hệ thống thoát chung; Khu vực xây dựng mới quy hoạch mạng lưới thoát nước riêng. Hướng thoát nước mưa thoát vào suối Nà Ngòi.

- Mạng lưới dùng mạng lưới phân tán theo độ dốc đường giao thông để giảm kích thước cống, có dạng hình nhánh cây.

- Toàn bộ nước mặt được thu gom vào các hồ thu bố trí hai bên đường sau đó dẫn qua đường bằng cống ngang vào hệ thống cống dọc cống và mương hở có tấm đan.

d) Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước cấp cho khu vực ngoài các giếng hiện trạng của khu vực (lưu lượng $45\text{m}^3/\text{h}$), nguồn nước còn thiếu lấy từ trạm cấp nước Hang Chui với công suất: $2.400\text{ m}^3/\text{ngđ}$. Tổng nhu cầu dùng nước là $1.170,6\text{ m}^3/\text{ngđ}$.

- Giải pháp kỹ thuật và hệ thống đường ống vận chuyển phân phối: kết hợp với các tuyến ống hiện có, bổ sung thêm các tuyến ống thiết kế tạo thành mạng vòng để cấp nước an toàn và thuận tiện; các tuyến ống thiết kế có đường kính D50 - D225 mm;

- Cấp nước chữa cháy: hệ thống cấp nước chữa cháy cấp nước tại chỗ lấy nước từ các trụ chữa cháy đặt tại các ngã ba, ngã tư đường phố, các trụ chữa cháy có khoảng cách 120m - 150m; trụ cấp nước chữa cháy $\Phi 100$, trụ chữa cháy nổi.

đ) Quy hoạch thoát nước thải:

- Chỉ tiêu thoát nước thải là $739,2\text{m}^3/\text{ngđ.đêm}$. Hệ thống nước thải thoát chung cũ: nước thải từ các hộ gia đình và các khu chức năng sau khi được xử lý sơ bộ qua các bể tự hoại sẽ thoát ra cống thoát nước thải được thu về cống thoát nước chung ở các trục đường; tại các điểm miệng xả xây dựng các giếng tách nước thải; nước thải thu vào hệ thống cống bao và chảy về trạm bơm nước thải và được bơm về trạm xử lý nước thải của khu vực.

- Đối với khu vực xây dựng mới được thu riêng, nước bản sinh hoạt đưa về trạm xử lý tập trung.

- Nước thải từ các lô đất công nghiệp nhỏ lẻ phải qua bể tự hoại, nếu có dầu mỡ phải cho qua bể tách dầu trước khi thoát chung với hệ thống thoát nước thải.

- Mạng lưới: dùng mạng lưới phân tán theo độ dốc thu nước tại các cửa xả, đường ống thoát nước thải trong khu quy hoạch sử dụng ống UPVC D200, D315 và ống u.PVC chịu áp lực D140.

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

- Tổng lượng chất thải rắn, sinh hoạt là $8.400\text{ kg}/\text{người}/\text{ngđ}$.

- Chất thải rắn sinh hoạt tại khu vực được thu gom tập trung, được phân loại tại nguồn thành chất thải rắn vô cơ và chất thải rắn hữu cơ, chất thải rắn vô cơ, được thu gom định kì và tận dụng đem đi tái chế, chất thải rắn hữu cơ được công ty môi trường thu gom hàng ngày đem đi xử lý. Bố trí các thùng chứa rác có nắp đậy trong các khu đông dân cư, khu thương mại dịch vụ và trụ sở các cơ quan ở các vị trí thuận tiện cho việc thu gom.

g) Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: sử dụng từ trạm trung gian 110KV Đồng Đăng, điện áp 35KV/10KV công suất $1 \times 25\text{MVA}$. Tổng nhu cầu công suất là 22.600 KVA .

- Lưới trung thế: đường dây 35KV trong khu dân cư dùng dây bọc cách điện, đường dây ngoài khu dân cư có thể dùng dây trần. Đường dây 35KV xây mới đi ngầm trong hào kỹ thuật. Kết cấu lưới mạch vòng, vận hành hở.

- Trạm lưới 35/0,4 KV: đảm bảo cung cấp điện và mỹ quan sử dụng các trạm biến áp xây dựng mới 35/0,4KV dùng kiểu trạm Kios hoặc trạm trụ. Máy biến áp dùng loại 3 pha. Bán kính phục vụ của các trạm đảm bảo ≤ 250 đến 300m; xây dựng mới và cải tạo 18 trạm biến áp 35/0.

- Lưới hạ thế 0,4KV: các tuyến đường dây hạ 0,4kv đi nổi trên vỉa hè tuyến đường cấp điện cho các hộ dân cư hiện trạng; đối với tuyến hạ thế xây dựng mới được đi ngầm đất trong mương cáp hoặc hào kỹ thuật; dây và cáp điện sử dụng cáp đồng có vỏ thép bảo vệ tiết diện trục chính (95-120)mm, tiết diện nhánh rẽ (50-75)mm; bán kính kính phục vụ của mạng lưới hạ thế đảm bảo nhỏ hơn 500m;

- Lưới chiếu sáng: đối với các khu đã đầu tư xây dựng hệ thống chiếu sáng đi nổi theo hiện trạng; đối với các khu xây dựng mới thông chiếu sáng được đi ngầm trong phạm vi hè đường; toàn bộ các đường có mặt cắt $\geq 3,5$ m đều được chiếu sáng; đường có mặt cắt >11 m bố trí 2 tuyến chiếu sáng 2 bên đường; đường có mặt cắt <11 m bố trí 1 tuyến chiếu sáng 1 bên đường.

- Hệ thống điện chiếu sáng đường phố được điều khiển tự động bằng tủ điện điều khiển hệ thống chiếu sáng ở cạnh trạm biến áp.

h) Thông tin liên lạc

- Dự báo nhu cầu mạng: 53.345 máy.

- Nguồn được lấy từ các doanh nghiệp cung cấp dịch vụ viễn thông.

- Cải tạo nâng cấp và xây dựng mới, có khả năng kết nối đồng bộ với mạng viễn thông Quốc gia và thế giới; toàn bộ hệ thống hữu tuyến được đi ngầm trong hào tuynel kỹ thuật sử dụng chung đảm bảo mỹ quan đô thị và thuận tiện cho vận hành, sửa chữa và lắp đặt.

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

- Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tuân thủ theo quy mô bề rộng lộ giới trong quy hoạch, được xác định cụ thể theo mặt cắt ngang đường được thể hiện trên bản đồ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng, tỷ lệ 1/500.

- Chỉ giới xây dựng phụ thuộc vào cấp hạng đường, tính chất của các công trình, khoảng cách tối thiểu đến chỉ giới đường đỏ được thể hiện trên bản đồ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng, tỷ lệ 1/500.

- Hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật; tuân thủ theo tiêu chuẩn, quy phạm ngành và quy chuẩn xây dựng hiện hành.

7. Đánh giá môi trường chiến lược

- Đánh giá tổng hợp các tác động tới môi trường của đề án quy hoạch.

- Giải pháp phòng ngừa và giảm thiểu các tác động tiêu cực: các giải pháp công nghệ bảo vệ môi trường; giải pháp quản lý, kiểm soát môi trường.

- Chương trình quan trắc và giám sát môi trường: mục tiêu của quan trắc môi trường; nội dung quan trắc môi trường.

8. Các dự án ưu tiên đầu tư xây dựng

- Đầu tư xây dựng hoàn thiện khu hành chính cấp thị trấn và khu tái định cư của khu vực.

- Nắn suối Nà Ngò để đảm bảo thoát nước cho khu vực khi đầu tư xây dựng các hạng mục công trình khác.

- Xây dựng toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực phục vụ xuất nhập khẩu để có quỹ đất cho các hoạt động xuất nhập khẩu của cửa khẩu.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. UBND huyện Văn Lãng công bố công khai đồ án quy hoạch theo quy định; phê duyệt hồ sơ cắm mốc giới, triển khai mốc giới ngoài thực địa; xây dựng kế hoạch, tổ chức triển khai thực hiện quy hoạch theo quy định hiện hành.

2. Sở Xây dựng, UBND huyện Văn Lãng, Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn cập nhật các nội dung đồ án quy hoạch vào các đồ án quy hoạch xây dựng có liên quan.

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, Thông tin và Truyền thông, Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng Lạng Sơn, Chủ tịch UBND huyện Văn Lãng 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 TH-CB;
- Lưu: VT, KT(HVT).

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

Lương Trọng Quỳnh