

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH LẠNG SƠN**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: ~~1187~~/QĐ-UBND

Lạng Sơn, ngày 05 tháng 8 năm 2010

QUYẾT ĐỊNH

SỞ XÂY DỰNG LẠNG SƠN	
Số: 350	
ĐẾN	Ngày: 10/8/10
Chuyển:	

**Phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng
thành phố Lạng Sơn đến năm 2025.**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003; Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

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;

Căn cứ Quyết định số 1055/QĐ-TTg ngày 08/7/2010 của Thủ tướng Chính phủ Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng-Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2030;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo số 189/BC-SXD ngày 15/12/2009 về việc thẩm định đồ án Điều chỉnh quy hoạch;

Căn cứ Nghị quyết số 11/2010/NQ-HĐND ngày 20/7/2010 của Hội đồng nhân dân tỉnh Khoá XIV, kỳ họp thứ 16,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Lạng Sơn đến năm 2025, với nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Lạng Sơn đến năm 2025.

2. Lý do và sự cần thiết:

Thực hiện mục tiêu phát triển đô thị theo Nghị quyết Đảng bộ của tỉnh Lạng Sơn, nhằm từng bước thực hiện quá trình cải tạo, xây dựng phát triển đô thị phù hợp với quy hoạch phát triển đô thị chung của cả nước.

Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Lạng Sơn đã được UBND tỉnh phê duyệt năm 2001, đến nay các quy hoạch chi tiết và trong quá trình thực hiện các dự án đầu tư đã có nhiều phát sinh như: Phát triển các cụm Công nghiệp, Trung tâm thương mại-dịch vụ-du lịch, cảnh quan thiên nhiên và các quỹ đất phát triển các khu dịch vụ-du lịch, khu ở mới, phát triển mạng lưới đường giao thông đối ngoại, đối nội, Bến xe liên tỉnh, Bãi đỗ xe,... việc mở rộng ranh giới thành phố cho phù hợp với nhu cầu phát triển của đô thị.

Thành phố Lạng Sơn thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng- Lạng Sơn, vì vậy việc lập Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Lạng Sơn để có định hướng xây dựng thành phố sớm trở thành đô thị loại II, phù hợp với sự phát triển kinh tế - xã hội chung của tỉnh và quốc gia.

3. Nội dung điều chỉnh quy hoạch:

3.1. Phạm vi nghiên cứu Quy hoạch:

Phạm vi quy hoạch trên cơ sở ranh giới thành phố Lạng Sơn; mở rộng thêm thị trấn Cao Lộc, xã Hợp Thành và 1 phần xã Yên Trạch, huyện Cao Lộc.

- Phía Đông-Bắc giáp xã Thạch Đạn, xã Hòa Cư huyện Cao Lộc;
- Phía Đông-Nam giáp xã: Gia Cát, Tân Liên, Yên Trạch huyện Cao Lộc;
- Phía Tây-Bắc giáp xã: Thuy Hùng, Song Giáp huyện Cao Lộc;
- Phía Tây-Nam giáp các xã: Xuân Long, Tân Thành huyện Cao Lộc và xã Đồng Giáp huyện Văn Quan.

- Diện tích đất tự nhiên: **7.811,14 ha.**

- Diện tích mở rộng thêm là: **2.900ha.**

- Tổng diện tích đất tự nhiên sau điều chỉnh toàn thành phố: **10.711,14 ha.**

(Lấy thêm 800 ha của xã Yên Trạch; toàn bộ thị trấn Cao Lộc và xã Hợp Thành huyện Cao Lộc).

3.2. Tính chất của đô thị:

- Thành phố Lạng Sơn là thành phố tỉnh lỵ, trung tâm chính trị, kinh tế, văn hoá thể thao, khoa học - kỹ thuật, thương mại và dịch vụ của tỉnh Lạng Sơn.

- Là đầu mối giao thông quan trọng về kinh tế - xã hội, an ninh - quốc phòng và đối ngoại.

- Là trung tâm thương mại, du lịch, dịch vụ của vùng Đông Bắc, thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Lạng Sơn và hỗ trợ cho Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn.

3.3. Quy mô dân số:

- Dân số toàn thành phố hiện trạng: **120,3** nghìn người

- Dự báo dân số đến năm 2015: **180,0** nghìn người

- Dự báo dân số đến năm 2025: **250,0** nghìn người

3.4. Quy hoạch sử dụng đất:

Tổng diện tích đất tự nhiên: **10.711,14 ha.**

- Đất nội thị:

+ Hiện trạng năm 2007: 1.427,3 ha.

+ Quy hoạch đến năm 2015 có: 1.942,76 ha.

+ Quy hoạch đến năm 2025 có: 2.517,71 ha.

- Đất ngoại thị:

+ Hiện trạng năm 2007 có: 9.283,84 ha;

+ Quy hoạch đến năm 2015 có: 8.768,38 ha;

+ Quy hoạch đến năm 2025 có: 8.193,43 ha.

3.5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Hiện trạng 2007	Quy hoạch Năm 2008	
				Năm 2015	Năm 2025
I	<u>Dân số</u>				
1,1	Tổng dân số thành phố	1000 người	120,30	180	250
1,2	Dân số nội thị	1000 người	68,00	114	178
1,3	Tỷ lệ tăng dân số đô thị TB	%	2,76	5,05	3,45
1,4	Tỷ lệ tăng tự nhiên dân số đô thị	%	0,85	6,65	4,55
II	<u>Đất xây dựng đô thị</u>	<u>m²/người</u>	<u>127,3</u>	<u>119,0</u>	<u>108,6</u>
2,1	Đất dân dụng	m ² /người	87,3	86,5	80,0
	- Đất khu ở	m ² /người	64,1	56,0	47,0
	- Đất CTCC đô thị	m ² /người	4,8	5,0	5,0
	- Đất cây xanh đô thị	m ² /người	0,8	6,0	7,0
	- Đất giao thông	m ² /người	17,5	19,5	21,0
2,2	Đất ngoài dân dụng	m ² /người	40,0	32,5	28,6
	- Đất cơ quan, trường chuyên nghiệp	m ² /người	7,8	6,0	7,0
	- Đất CN, TTCN, kho tàng	m ² /người	9,4	7,5	5,6
	- Đất giao thông đối ngoại	m ² /người	16,5	12,2	7,9
III	<u>Hạ tầng kỹ thuật đô thị</u>			-	-
3,1	Mật độ đường phố chính và khu vực	km/km ²	6,91	6,98	8,22
3,2	Tỷ lệ đất giao thông	% đất XDĐT	14,2	16,4	19,3
3,3	Mật độ cống thoát nước	m/ha			
	Cao độ đắp trung bình				
3,3	Cấp nước				
	- nước sinh hoạt	l/ng.ngđ		120	150
	- nước công nghiệp	m ³ /ha		36	40
3,4	VSMT (rác thải)	kg/ng/ngày		1,0	1,2
3,5	- Cấp điện sinh hoạt	Kwh/ng/năm		700	1500
	- Điện công nghiệp			250	250

3.6. Định hướng phát triển không gian và phân khu chức năng:

* Công nghiệp và kho tàng:

Di chuyển dần các cơ sở sản xuất công nghiệp nhỏ lẻ gây ô nhiễm ra khỏi trung tâm Thành phố.

- Cụm Công nghiệp số 2: ở phía Bắc thành phố có quy mô 25÷30ha.

- Cụm Công nghiệp Hợp Thành: quy mô 125 ha.

* Trung tâm hành chính, Cơ quan, Trường chuyên nghiệp:

- Trung tâm hành chính, chính trị của Tỉnh được xác định tại khu vực phường Chi Lăng như hiện nay. Đề xuất cải tạo khu đất dọc theo tuyến đường Hùng Vương và đường Quang Trung, gắn kết với hệ thống công viên cây xanh bên sông Kỳ Cùng. Quy mô 4 ÷ 5 ha, mật độ xây dựng < 30%, cao từ 5÷15 tầng.

- Khu Trung tâm hành chính thành phố Lạng Sơn được quy hoạch mới tại khu đô thị Nam Hoàng có quỹ đất 5 ÷ 10 ha, mật độ xây dựng < 30%, chiều cao công trình từ 5 ÷ 15 tầng.

- Các khu vực Trường chuyên nghiệp: Hình thành, phát triển các cơ sở đào tạo nghề, trung tâm đào tạo hướng nghiệp bố trí tại khu vực xã Mai Pha quy mô 100 ÷ 150ha.

* Khu ở:

- Khu dân cư hiện trạng cải tạo:

Duy trì, tôn tạo các khu phố cũ, cải tạo nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Tầng cao xây dựng: 3 ÷ 4 tầng.

- Khu dân cư xây dựng mới:

+ Phát triển các khu đô thị mới tại khu vực Nam Hoàng Đồng, khu vực nhà máy xi măng cũ, khu Nam đường Nguyễn Đình Chiểu, khu sân bay Mai Pha, các khu ven đường Quốc lộ 1A mới. Các khu vực nhà lô phố, mật độ xây dựng dưới 70% , tầng cao 3 ÷ 4 tầng. Các khu biệt thự mật độ dưới 40%, tầng cao từ: 2 ÷ 3 tầng.

- Khu ở biệt thự, nhà vườn:

Phát triển các khu đô thị sinh thái mặt nước tại khu vực ven sông Kỳ Cùng, khu vực hồ Nà Tâm, khu vực phía Nam xã Yên Trách, ven tuyến quốc lộ 1A theo kiểu Nhà vườn tiêu chuẩn: 300 ÷ 500m²/hộ.

* Dịch vụ công cộng:

- Khu Trung tâm dịch vụ-thương mại cũ: chợ Đông Kinh, chợ Kỳ Lừa.

- Khu trung tâm dịch vụ - thương mại mới: Hình thành và phát triển một Trung tâm thương mại kết hợp trung tâm triển lãm, xúc tiến thương mại tại khu vực xã Thụy Hùng và một phần của xã Hoàng Đồng.

- Khu trung tâm thương mại chính của Thành phố gồm 4 cụm chính, quy mô: 60 ÷ 80ha:

+ Khu vực phía Bắc tại khu vực đô thị mới Phú Lộc.

+ Khu vực phía Đông tại khu vực thị trấn Cao Lộc.

+ Khu vực phía Nam tại khu vực xã Mai Pha và xã Yên Trách.

** Công viên cây xanh thể dục thể thao:*

- Trung tâm TDTT: Giữ nguyên tại Sân vận động Đông Kinh
- + Tại khu vực phía Bắc hình thành trung tâm TDTT lớn cấp thành phố tại phường Hoàng Văn Thụ.
- + Khu vực phía Nam đề xuất xây dựng một trung tâm tại xã Mai Pha.
- + Khu vực phía Đông đề xuất một khu tại thị trấn Cao Lộc.
- + Quy hoạch đề xuất phát triển một trung tâm đào tạo, trung tâm thi đấu TDTT cấp vùng quy mô 20ha tại khu vực phía Đông xã Mai Pha.
- Trung tâm văn hoá du lịch, công viên cây xanh:
 - + Khu đồi Đèo Giang Văn Vi, Kéo Tấu, Chóp Chài.
 - + Khu hang động Tam - Nhị thanh - thành nhà Mạc.
 - + Công viên hồ Phai Loạn.
 - + Khu công viên ven sông Kỳ Cùng, các điểm di tích lịch sử.
 - + Khu trung tâm vui chơi giải trí, sân golf tại khu vực hồ Nà Tâm.

** Trung tâm y tế:*

- Cải tạo nâng cấp các Bệnh viện đã có.
- Đầu tư xây dựng Bệnh viện Y học dân tộc, Bệnh viện Đa khoa mới quy mô 700 giường và Trường Cao đẳng y tế tại xã Hoàng Đồng quy mô: 40 ÷ 50ha.

** Các trung tâm khu vực:*

Gồm các Trường phổ thông, Trụ sở UBND cấp phường, Trạm xá, Chợ, được quy hoạch như hiện nay.

** Khu vực An ninh- Quốc phòng:*

Duy trì các cơ sở An ninh - Quốc phòng, giữ lại các khu vực có điểm cao như hiện nay.

3.7. Định hướng quy hoạch giao thông:

** Giao thông đối ngoại:*

- Đường sắt:

+ Tuyến đường sắt Hà Nội - Đồng Đăng chạy song song với QL1A, khổ đường lòng 1435 và 1000 mm, đoạn qua khu đô thị Nam Hoàng Đồng nắn tuyến cho song song với QL1A mới.

+ Xây dựng tuyến mới từ Ga Yên Trạch Lạng Sơn đi Quảng Ninh đến Cảng Mũi Chùa.

+ Ga Lạng Sơn: Cải tạo, chỉnh trang xây dựng Quảng trường trước Ga.

+ Ga đầu mối trung chuyển phía Bắc của tuyến đường sắt xuyên á được xác định tại khu vực Ga Yên Trạch hiện nay.

- Đường bộ:

+ Đường cao tốc Lạng Sơn - Bắc Giang - Bắc Ninh đang được Teddi triển khai lập dự án đầu tư. Hướng tuyến từ cửa khẩu Hữu Nghị (Km0) đến Km 2+030 hoàn toàn đi trùng với QL1A hiện tại, đường mới quy hoạch xây dựng đi tránh sang phía Đông, bắt đầu từ khu vực Ga Yên Trạch.

- + Cải tạo, mở rộng QL1A với quy mô mặt cắt ngang rộng 44m.
- + Xây dựng mới tuyến liên vùng phía Tây thành phố mặt cắt ngang 4 làn xe.

- Bến xe:

+ Bến xe hiện nay tại đường Ngô Quyền chuyển đổi thành đất công trình công cộng.

+ Bến xe phía Bắc giữ nguyên, quy hoạch đề xuất xây dựng thêm 02 Bến xe mới: 01 ở phía Đông ở điểm giao cắt Quốc lộ 4B và đường Cao tốc mới; 01 bến xe liên tỉnh phía Nam tại khu vực ga Yên Trạch. Quy mô: $3 \div 5$ ha/bến.

*** Giao thông đô thị:**

- Mạng lưới đường trong khu phố cũ được cải tạo và nâng cấp đáp ứng tiêu chuẩn đường đô thị.

- Các Khu đô thị mới xây dựng theo dạng ô cờ, mặt cắt ngang theo phân cấp chức năng của từng trục đường và theo qui định.

3.8. Định hướng quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

*** San nền:**

- Khi xây dựng xen cấy các công trình mới phải phù hợp với cao độ tương ứng khu xung quanh.

- Đối với khu vực xây dựng mới không chế cao độ xây dựng cục bộ theo từng khu vực cụ thể, hạn chế đào đắp. Ứng với tần suất $P=1\%$.

*** Thoát nước mưa:**

- Xây dựng hệ thống thoát nước hoàn chỉnh cho thành phố Lạng Sơn đảm bảo các trục đường đều có công dọc thoát nước.

- Khu vực nội thành dùng hệ thống thoát chung.

- Khu vực xây mới dùng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn và chia làm 6 lưu vực chính và được thoát ra sông Kỳ Cùng.

*** Các công tác chuẩn bị kỹ thuật khác:**

- Kè 2 bên bờ sông Kỳ Cùng;

- Kè và nạo vét định kỳ hệ thống sông, suối và hồ.

3.9. Định hướng quy hoạch cấp nước:

*** Tổng nhu cầu dùng nước:**

- Nhu cầu cấp nước đến năm 2015 (lấy tròn): $30.500 \text{ m}^3/\text{ngđ.}$

- Nhu cầu cấp nước đến năm 2025 (lấy tròn): $55.000 \text{ m}^3/\text{ngđ.}$

*** Nguồn nước:**

- Trước mắt sử dụng nước ngầm và nước mặt hồ Nà Tâm, sông Kỳ Cùng.

- Dài hạn nước ngầm làm nguồn nước dự phòng.

*** Giải pháp cấp nước:**

- Giai đoạn 2015:

Khai thác nguồn nước ngầm với 13 giếng hiện có, sử dụng nguồn nước mặt như hiện nay, nâng cấp các Trạm bơm.

- Giai đoạn 2025:

Sử dụng nguồn nước mặt sông Kỳ Cùng, hồ Nà Tâm. Nguồn nước ngầm sẽ là nguồn nước hỗ trợ, dự phòng. Nâng công suất các Trạm bơm.

** Bảo vệ nguồn nước:*

Có biện pháp và xây dựng cụ thể qui định việc bảo vệ nguồn nước.

3.10. Quy hoạch cấp điện:

** Dự báo phụ tải điện:*

Tổng nhu cầu dùng điện của thành phố:

- Đợt đầu : 66.335kW $\approx$ 78.041 KVA.

- Tương lai : 140.101kW $\approx$ 164.824 KVA.

** Định hướng cấp điện:*

Nguồn điện: Cung cấp cho thành phố từ nguồn điện lưới quốc gia.

** Lưới điện:*

Cơ bản vẫn giữ nguyên, chỉ cải tạo và nâng cấp một số đường lưới điện.

3.11. Định hướng quy hoạch thoát nước thải, quản lý xử lý chất thải rắn (CTR), nghĩa trang:

** Khối lượng tính toán:*

TT	Hạng mục	Dài hạn (đến năm 2025)		
		Tiêu chuẩn	Quy mô	Khối lượng
I	Nước bẩn			48.600m ³ /ngđ
1	Dân cư	150l/ng.ngđ	250.000người	37.500m ³ /ngđ
2	Công trình công cộng	20% sinh hoạt		7.500m ³ /ngđ
3	Công nghiệp	36m ³ /ha.ngđ	100ha	3.600m ³ /ngđ
II	Chất thải rắn			280 tấn/ngày
1	Sinh hoạt	1kg/người.ngđ	250.000 người	250 tấn/ngày
2	Công nghiệp	0,3 tấn/ha.ngđ	100ha	30 tấn/ngày
III	Nghĩa trang			
	Dân cư	0,06ha/1000 người	250.000 người	15ha

** Định hướng quy hoạch thoát nước thải:*

- Các tuyến cống tròn thoát nước thải bằng BTCT.

- Trạm làm sạch nước thải và xử lý nước thải theo tiêu chuẩn qui định trước khi xả ra nguồn.

** Định hướng thu gom và xử lý CTR:*

- CTR đô thị được phân loại trước khi thu gom, vận chuyển.

- Trong giai đoạn sau sẽ xây dựng nhà máy xử lý CTR tại xã Quảng Lạc.

** Định hướng quy hoạch Nhà tang lễ và Nghĩa trang tập trung:*

- Xây dựng mới 2 Nhà tang lễ: một ở phía Bắc tại khu vực Trung tâm y tế Hoàng Đồng và một ở phía Nam tại xã Mai Pha cạnh khu di chỉ Mai Pha, có diện tích khoảng 10.000m².

- Dừng chôn cất tại các Nghĩa trang hiện có, cải tạo trồng cây xanh chuyển dần thành Nghĩa trang công viên.

- Nghĩa trang mới của thành phố tại khu vực xã Quảng Lạc (km5 QL1A cũ) diện tích khoảng 15ha; đến năm 2025 Nghĩa trang này có lò hỏa táng.

- Mở rộng và cải tạo một số Nghĩa trang hiện có tại huyện Cao Lộc.

3.12. Tiến trình thực hiện và dự án ưu tiên:

- Triển khai thực hiện các đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt;
- Lập quy hoạch chi tiết Khu trung tâm mới và Khu du lịch nghỉ dưỡng, các Khu đô thị mới; từng bước hoàn thiện các đầu mối giao thông cửa ô;
- Tập trung đầu tư nguồn vốn vào Cụm Công nghiệp số 2 và Cụm Công nghiệp Hợp Thành;
- Đầu tư nâng cấp các hệ thống hạ tầng xã hội: Trường học, Chợ, Trạm y tế, Vườn hoa sân chơi, Nhà văn hoá, Công viên, Sân TDTT;
- Xây dựng nâng cấp các Trường cao đẳng, Trung học chuyên nghiệp và Dạy nghề để đào tạo và nâng cao trình độ đội ngũ lao động.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với UBND thành phố Lạng Sơn, Ban Quản lý khu Kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng-Lạng Sơn và các đơn vị có liên quan tổ chức công bố công khai đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Lạng Sơn; cắm mốc giới quy hoạch theo quy định.

2. Giao UBND thành phố Lạng Sơn phối hợp với Sở Xây dựng để ban hành "Quy chế quản lý đô thị" theo Quy hoạch chung xây dựng đã phê duyệt.

3. Đối với các Sở, Ban, ngành trực thuộc và UBND thành phố Lạng Sơn cần tăng cường hơn nữa công tác quản lý, giám sát việc đầu tư xây dựng các dự án trên địa bàn, trong đó trọng điểm là những dự án khu đô thị, khu chức năng.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở, ngành: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Công Thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn; Chủ tịch UBND thành phố Lạng Sơn chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận: 32b

- Như điều 3;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- PVP, TH, KTN, KTTH, VX;
- Lưu VT. XD, NB TQT

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



Nguyễn Văn Bình