

Số: **845/QĐ-UBND**

Lạng Sơn, ngày **19** tháng 5 năm 2017

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực cửa khẩu Cốc Nam, xã Tân Mỹ, huyện Văn Lãng, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500**

SỞ XÂY DỰNG LẠNG SƠN

Số: **1255**  
Ngày: **18/5/17**  
**ĐẾN**  
Chuyển:

**CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH**

- Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;  
Căn cứ Luật biên giới Quốc gia số 06/2003/QH11 ngày 17/6/2003;  
Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;  
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;  
Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;  
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;  
Căn cứ Nghị định 37/2010/ NĐ-CP về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý QHĐT ngày 7/4/2010;  
Căn cứ Nghị định số 34/2014/NĐ-CP ngày 29/4/2014 của Chính phủ về Quy chế khu vực biên giới đất liền nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;  
Căn cứ Nghị định số 112/2014/NĐ-CP ngày 21/11/2014 của Chính Phủ Quy định về quản lý cửa khẩu biên giới đất liền;  
Căn cứ Quyết định số 1151/QĐ-TTg ngày 30/8/2007 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng biên giới Việt - Trung đến năm 2020; Quyết định số 1055/QĐ-TTg ngày 08/7/2010 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng-Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2030;  
Căn cứ Quyết định số 2212 QĐ/UB-XD ngày 23/10/2002 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết khu vực cửa khẩu Cốc Nam, huyện Văn Lãng, tỉnh Lạng Sơn.

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo kết quả thẩm định số 98/BC-SXD ngày 26/4/2017,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực cửa khẩu Cốc Nam, xã Tân Mỹ, huyện Văn Lãng, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500, với nội dung chính sau:

1. Tên dự án: Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực cửa khẩu Cốc Nam, xã Tân Mỹ, huyện Văn Lãng, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500.

2. Chủ đầu tư: Ban Quản lý Khu Kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng-Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

3. Tổ chức tư vấn lập: Trung tâm Quy hoạch xây dựng Lạng Sơn.

4. Mục tiêu lập điều chỉnh quy hoạch:

4.1. Cụ thể hoá điều chỉnh 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 và một phần diện tích đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Đồng Đăng đến năm 2025, tỷ lệ 1/10.000 đã được UBND tỉnh phê duyệt;

4.2. Tạo lập khu kiểm soát cửa khẩu và thương mại dịch vụ mậu biên sầm uất, với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ và đáp ứng nhu cầu phát triển, không gian kiến trúc hiện đại, môi trường làm việc thuận tiện;

4.3. Làm cơ sở pháp lý để lập dự án đầu tư và quản lý xây dựng theo quy hoạch; thu hút đầu tư cơ sở hạ tầng tạo động lực và môi trường thuận lợi, thu hút đầu tư xây dựng phát triển theo định hướng kiến trúc và bảo vệ cảnh quan môi trường;

4.4. Kế thừa, cập nhật các dự án hiện trạng khu vực và đồ án quy hoạch chi tiết phê duyệt năm 2002, khớp nối khu vực điều chỉnh với các khu vực phụ cận; khai thác hiệu quả tiềm năng và lợi thế của khu vực cửa khẩu; tổ chức các khu chức năng đảm bảo yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; bảo vệ môi trường phát triển bền vững, có tính ổn định và dài hạn.

5. Phạm vi ranh giới, quy mô, tính chất khu quy hoạch:

5.1. Vị trí địa điểm, phạm vi ranh giới:

a) Vị trí địa điểm: Thuộc khu vực cửa khẩu Cốc Nam, huyện Văn Lãng, tỉnh Lạng Sơn;

b) Phạm vi ranh giới: Thuộc đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực cửa khẩu Cốc Nam, huyện Văn Lãng đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2212/QĐ-UBND ngày 22/10/2002.

- Phía Bắc giáp khu dân cư thôn Cốc Nam và đường biên giới Việt Nam - Trung Quốc.

- Phía Nam giáp khu dân cư thôn Cốc Nam;

- Phía Tây giáp đồi núi, khe ruộng trũng thôn Cốc Nam;

- Phía Đông giáp núi đá.

5.2. Quy mô:

- Quy mô đất đai: Diện tích nghiên cứu 25 ha; diện tích lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết 20ha.

- Quy mô dân số: Khoảng 2.300 người, bao gồm dân cư trong khu vực quy hoạch và lực lượng lao động công nhân bốc xếp và cán bộ quản lý cửa khẩu.

### 5.3. Tính chất:

- Là khu kinh tế thương mại, dịch vụ biên giới đáp ứng mặt bằng các công trình dịch vụ công cộng, sản xuất, gia công, tái chế, lắp ráp, chế biến hàng hoá nông hải sản xuất, nhập khẩu; dịch vụ thương mại, kho ngoại quan.

- Là đầu mối giao thông quan trọng kết nối với Khu phi thuế quan giai đoạn I và các cửa khẩu Tân Thanh, Hữu Nghị.

- Có vị trí chiến lược về quốc phòng, an ninh.

### 6. Nội dung quy hoạch chi tiết:

#### 6.1. Các chỉ tiêu KTKT Chủ yếu: (áp dụng tiêu chuẩn đô thị loại IV)

STT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
I	Dự báo dân số		
1	Dân số và lao động	người	2.300
II	Đất đai		
1	Đất ở hiện trạng	m <sup>2</sup> /người	25,0 - 35,0
2	Đất ở kết hợp thương mại	m <sup>2</sup> /hộ	120,0 - 280,0
3	Đất trung tâm thương mại	tầng	7,0 - 11,0
4	Đất điều hành	tầng	5,0 - 7,0
5	Đất cây xanh	m <sup>2</sup> /người	2,0 - 4,0
6	Đất thể dục thể thao	m <sup>2</sup> /người	0,6 - 1,0
7	Đất giao thông	m <sup>2</sup> /người	18,0 - 20,0
8	Bãi đỗ xe, bến bãi	m <sup>2</sup> /người	1,0 - 1,5
9	Đất hạ tầng kỹ thuật	tỷ trọng diện tích	0,5% - 1,0%
10	Đất hành lang đường điện	theo quy định	-
III	Cơ sở hạ tầng kỹ thuật		
1	Cấp điện		
1.1	Đất công trình thương mại dịch vụ	W/m <sup>2</sup> sàn	20
1.2	Nhà nghỉ, khách sạn	KW/giường	2
1.3	Đất văn phòng	W/m <sup>2</sup> sàn	30
2	Cấp nước		
2.1	Cấp nước sinh hoạt	l/người/ng.đ	100- 120
2.2	Đất công trình sản xuất	m <sup>3</sup> /ha/ng.đ	22
2.3	Đất cây xanh TĐTT	l/m <sup>2</sup> .ng.đ	0,4-0,6
2.4	Đất giao thông	"	0,4
3	Thoát nước		
3.1	Thoát nước sinh hoạt	l/người/ng.đ	100- 120
3.2	Đất công trình sản xuất	m <sup>3</sup> /ha/ng.đ	22
4	Chất thải rắn (CTR)		
4.1	CTR công nghiệp	tấn/ha.ng.đ	0,3

#### 6.2. Quy hoạch phân khu chức năng:

- Khu I: Phạm vi ranh giới từ nút giao Quốc lộ 4A đến trạm kiểm soát số 1, thuộc phía Đông Quốc lộ 4A bố trí các khu xuất nhập khẩu hàng hóa, các công trình Quốc Môn, Bốt gác số 1, Trạm kiểm soát liên hợp, bãi đỗ xe khách, bãi xe xuất nhập khẩu, các công trình kho hàng tổng hợp, kho ngoại quan, khu ở

và làm việc của các lực lượng biên phòng, hải quan, các lực lượng quản lý cửa khẩu, công viên cây xanh, Bốt gác số 2;

- Khu II: Phạm vi ranh giới thuộc phía Tây Quốc lộ 4A bố trí các khu trung tâm thương mại, dịch vụ, văn phòng đại diện, nhà văn hóa, khu dân cư, khu tái định cư phục vụ cho công tác đền bù GPMB.

### 6.3. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

#### a) Định hướng giao thông:

- Trục trung tâm khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng – Lạng Sơn đi theo tuyến đường tránh Quốc lộ 4A, nên đoạn tuyến Quốc lộ 4A qua cửa khẩu Cốc Nam xác định là trục giao thông đô thị với mặt cắt ngang 23,25m (11,25m + 6,0x2m) giữ nguyên theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt năm 2002;

- Trục chính giao thông, đoạn từ nút giao với Quốc lộ 4A đi ra cửa khẩu, cải tạo, mở rộng với 4 làn xe, mặt cắt ngang 27m (15,0m + 6,0mx2), mở rộng vị trí nút giao với Quốc lộ 4A; đoạn từ nút giao Quốc lộ 4A hướng ra đường tránh Quốc lộ 4A mở mới tuyến cùng mặt cắt 27m (15,0m+6,0mx2) phù hợp định hướng quy hoạch chung.

- Mở mới các trục giao thông nội bộ trên cơ sở nền các trục giao thông dân cư đã có, đấu nối với khu vực xung quanh.

#### b) Định hướng kiến trúc

- Kiến trúc chính của khu vực được xác định theo hai tuyến chính: Hướng Bắc – Nam: Quốc lộ 4A có chỉ giới đường đỏ 23,25m (6 + 11,25 + 6); Hướng Đông - Tây: Đường nối từ Đường Trục trung Tâm ra cửa khẩu chỉ giới đường đỏ 27,0m (6 + 15 + 6).

- Cảnh quan khu vực kết hợp cảnh quan thiên nhiên sẵn có, tạo bề mặt đô thị có chiều sâu giữa các khu chức năng và các dãy núi cao.

- Quy hoạch điều chỉnh nhà công vụ của Biên phòng, Hải quan sang vị trí mới để mở rộng khu vực trung tâm, khu vực bốc xếp, kiểm hóa hàng hóa của Công ty Thăng Long chuyển thành bãi đỗ xe cho khu vực cửa khẩu.

- Chuyển đổi lô đất dịch vụ (Số 12), khối văn phòng đại diện (Số 16) thành đất cơ quan hành chính, bố trí nhà công vụ của Biên phòng, Hải quan và cơ quan quản lý cửa khẩu, trạm quản lý giao thông hiện tại chuyển thành đất bãi đỗ xe chờ xuất khẩu.

- Điều chỉnh một phần lô dịch vụ công cộng (số 15) thành đất cây xanh và giữ nguyên đội chống buôn lậu Biên phòng.

- Chuyển đổi chức năng lô đất 14 (Khu vườn hoa), một phần của lô 20 (nhà trẻ mẫu giáo) bố trí nhà văn hóa khu vực, khu dân cư, khu tái định cư.

- Chuyển đổi chức năng lô đất 17, 19 (Chợ khu vực, dịch vụ công cộng) bố trí trung tâm thương mại, siêu thị, phần còn lại bố trí dân cư.

- Chuyển đổi chức năng lô đất 22, 23 (Bến xe, trụ sở phường) một phần bố trí trung tâm thương mại, phần còn lại bố trí dân cư và đường giao thông.

- Các khu dân cư bám theo mặt đường quốc lộ 4A quy hoạch cải tạo, chỉnh trang.

- Mở mới một số tuyến đường khu vực, đường nhánh tạo ra các lô đất dân cư hiện trạng và tái định cư tại chỗ cho các hộ dân trong khu vực đầu tư bãi xe và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác tại khu vực cửa khẩu.

c) Thiết kế đô thị.

- Các công trình điểm nhấn trong khu vực gồm: Cổng cửa khẩu, Nhà làm việc liên ngành; Nhà làm việc Hải quan; Trạm kiểm soát biên phòng; Các công trình Trung tâm thương mại, khách sạn cao tầng...

- Xác định chiều cao xây dựng công trình gồm: Các công trình cao tầng từ 07 - 11 tầng; Các công trình cơ quan Quản lý cửa khẩu 03 – 05 tầng.

- Hình thức kiến trúc chủ đạo: kiến trúc dân tộc và hiện đại đáp ứng được dây truyền công năng sử dụng công trình.

- Hệ thống cây xanh: Bố trí công viên cây xanh cảnh quan tại ngã 3 đường ra cửa khẩu tạo không gian mở và điểm nhấn cảnh quan cho khu vực. Còn lại là cây xanh bóng mát trên các tuyến giao thông, sân bãi, khuôn viên trong các công trình quản lý; sử dụng cây bản địa phù hợp với khí hậu và thổ nhưỡng.

6.4. Quy hoạch sử dụng đất:

a) Ưu tiên đầu tư xây dựng các công trình quản lý cửa khẩu, công trình dịch vụ công cộng, công trình phục vụ xuất, nhập khẩu theo các tuyến giao thông chính tạo điểm nhấn kiến trúc khu vực.

b) Khai thác quỹ đất: Khai thác, chuyển đổi, phát triển các quỹ đất trống, đất lâm nghiệp vào mục đích xây dựng các công trình thương mại dịch vụ, bến bãi kho tàng, đảm bảo tính khả thi, phục vụ cho quản lý quy hoạch xây dựng, cấp phép xây dựng.

c) Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Công trình nhà ở, tái định cư: mật độ xây dựng tối đa 80-100%; tầng cao tối đa xây dựng công trình từ 03÷05 tầng; chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ;

- Trụ sở các cơ quan quản lý khu vực cửa khẩu: mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao tối đa xây dựng công trình từ 03÷05 tầng.

- Các công trình công cộng, dịch vụ thương mại: mật độ xây dựng tối đa 40%; số tầng cao tối đa từ 01÷07 tầng; khoảng lùi tối thiểu  $\geq 6\text{m}$  so với chỉ giới đường đỏ.

- Kho tàng, bến bãi: mật độ xây dựng tối đa 30%; tầng cao tối đa 01÷03 tầng; khoảng lùi tối thiểu  $\geq 6\text{m}$  so với chỉ giới đường đỏ.

*(Chi tiết có Phụ lục kèm theo)*

6.5. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật.

a) Quy hoạch giao thông:

- Tuyến số 1 (QL4A): Giữ nguyên hướng tuyến, nâng cấp cải tạo trong khu quy hoạch được thiết kế với quy mô đường đô thị loại IV, chi tiết các mặt cắt như sau::

+ Đoạn 1: Mặt cắt 1' – 1': Chỉ giới đường đỏ 27m, trong đó mặt đường rộng 15m, vỉa hè 2 x 6m. Tổng chiều dài 94,75m.

+ Đoạn 2: Mặt cắt 1 – 1: Chỉ giới đường đỏ 23,25m, trong đó mặt đường rộng 11,25, vỉa hè 2 x 6m. Tổng chiều dài 427,23m.

- Tuyến số 2:

+ Đường xuất nhập khẩu (đoạn 1): Mặt cắt 2 - 2: Chỉ giới đường đỏ 27m, trong đó mặt đường rộng 15m, vỉa hè rộng 6m x 2 bên. Tổng chiều dài 341.33m.

+ Đường xuất nhập khẩu (đoạn 2): Mặt cắt 2' – 2': Chỉ giới đường đỏ 60m – 66,0m, trong đó mặt đường rộng (20,5m – 21,5m) x 2 bên, hè đường hai bên rộng 2 x (4,5 – 6,5m), phân cách giữa rộng 10,0m. Tổng chiều dài đoạn tuyến 350,23m – 370,10m.

- Tuyến số 3:

+ Đường xuất nhập khẩu (giao QL4A ra đường tránh QL4A đến hết ranh giới quy hoạch): Mặt cắt 3 – 3: Chỉ giới đường đỏ 27m, trong đó mặt đường rộng 15m, vỉa hè 6m x 2 bên. Tổng chiều dài tuyến 201,78m.

- Tuyến số 4: Mặt cắt 4 – 4: Chỉ giới đường đỏ 17,5m, trong đó mặt đường rộng 8,5m, vỉa hè hai bên (2x4,5m). Tổng chiều dài tuyến 235,08m.

- Tuyến số 5, 6, 7, 8: Mặt cắt 5 – 5: Chỉ giới đường đỏ 13,5m, trong đó mặt đường rộng 7,5m, vỉa hè hai bên (2 x 3m).

- Các chỉ tiêu kỹ thuật chính

+ Độ dốc dọc:  $i_{\max} = 7,17\%$ ;  $i_{\min} = 0,5\%$ .

+ Bán kính giao bó vỉa tại các nút ngã 3, ngã 4: Đối với đường khu vực  $R_{\min} = 12m$ ; Đối với đường xuất, nhập khẩu  $R_{\min} = 12m$ ,  $R_{\max} = 24m$ .

+ Kết cấu áo đường: (gồm 2 loại)

(1) Kết cấu áo đường mềm (bê tông át phan) sử dụng cho tuyến đối ngoại QL 4A (tuyến số 1) và các tuyến đường phân khu vực (tuyến 5, 6, 7, 8);

(2) Kết cấu áo đường cứng (BT xi măng) sử dụng cho các tuyến còn lại.

+ Hè phố, rãnh biên: Hè phố cao hơn mặt đường, phù hợp với quy định, độ dốc ngang hè phố ra mặt đường 2%.

+ Dải phân cách cứng, cao hơn mặt đường 30cm.

*(Chi tiết có Phụ lục kèm theo)*

- Giao thông tĩnh: gồm có 04 bãi đỗ xe hàng hóa và 02 điểm dừng đỗ xe (P1, P2).

+ Bãi đỗ xe hàng hoá:

Bãi đỗ xe chờ nhập khẩu: Có diện tích rộng  $25.374\text{m}^2$ , độ dốc dọc hướng từ Đông sang Tây 2%, dốc ngang một mái 1,5% từ Bắc về Nam.

Bãi đỗ xe chờ xuất khẩu 1: Có diện tích  $7.202\text{m}^2$ , độ dốc dọc hướng từ Bắc xuống Nam 2%, dốc ngang một mái 1,5% từ Tây sang Đông.

Bãi đỗ xe chờ xuất khẩu 2: Có diện tích  $17.250\text{m}^2$ , độ dốc dọc hướng từ Bắc xuống Nam 2%, dốc ngang một mái 1,5% từ Tây sang Đông.

Bãi đỗ xe chờ xuất khẩu 3: Có diện tích  $13.117\text{m}^2$ , độ dốc dọc hướng từ Bắc xuống Nam 2%, dốc ngang một mái 1,5% từ Tây sang Đông.

+ Các bãi đệm dừng đỗ xe (P1, P2): Có tổng diện tích  $5.151\text{m}^2$ , có độ dốc dọc hướng từ Bắc xuống Nam 2%, dốc ngang từ tim sang hai bên 1,5% (P1 có diện tích  $1.078\text{m}^2$ ; P2 có diện tích  $4.073\text{m}^2$ ).

b) Chuẩn bị kỹ thuật (san nền):

- Cao độ thiết kế quy hoạch được xác định tôn trọng cao độ mặt đường Quốc lộ 4A hiện trạng và các công trình hiện có trong khu vực quy hoạch.  $H_{\text{max}} = 271,98\text{m}$  (nút T2 giao với QL4A);  $H_{\text{min}} = 297,50\text{m}$  (nút T8 giao với QL4A).

- Độ dốc dọc san nền dựa theo độ dốc dọc của Quốc Lộ 4A theo hướng từ Bắc xuống Nam và từ Đông sang Tây,  $i_{\text{max}} = 6,0\%$ .

- Cao độ san nền:  $H_{\text{Max}} = 303,96\text{m}$ ;  $H_{\text{Min}} = 269,76\text{m}$ ; Hệ số đầm nén  $K = 0,95$ .

- Độ dốc mái ta luy đào: 1/0,75 - 1/1,0; mái ta luy đắp: 1/1,0 - 1/1,50.

- Khối lượng san nền: Tổng khối lượng đào khoảng  $136.524\text{m}^3$ ; khối lượng đắp khoảng  $348.323\text{m}^3$ ; diện tích đào khoảng :  $45.812,78\text{m}^2$ , diện tích đắp khoảng:  $74.775,36\text{m}^2$ .

c) Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp nước cho khu cửa khẩu Cốc Nam: Trạm bơm giếng số 1 với công suất khai thác  $50\text{m}^3/\text{h}$ ; trạm bơm giếng số 2 (giếng K5) khu vườn Sái thị trấn Đồng Đăng, công suất khai thác  $40\text{m}^3/\text{h}$ ; trạm bơm lấy nước từ khe nút (tại vị trí Hang chui), công suất khai thác  $40(\text{m}^3/\text{h})$ .

- Nhu cầu cấp nước: Tổng nhu cầu cấp nước toàn khu vực quy hoạch  $Q = 660\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$  (nước dịch vụ thương mại 10%, nước rò rỉ 15%, nước phục vụ trạm xử lý nước bản 10%).

- Mạng lưới đường ống: Hệ thống đường ống cấp nước được lắp đặt theo sơ đồ mạng cành cây các tuyến ống vận chuyển, các tuyến ống phân phối dùng ống gang (D150) và ống nhựa (HDPE) D110, D75, D50, D40, D32; ống được chôn chìm dưới vỉa hè, tim ống cách chỉ giới đường đỏ  $0,5\text{m}-1,0\text{m}$ ;

- Cấp nước chữa cháy: Hệ thống cấp nước chữa cháy nằm trong phạm vi vùng đường ống cấp nước, cấp nước tại chỗ, ô tô cứu hoả 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. Các công trình cao tầng phải có bể dự trữ nước phòng hoả và trạm bơm tăng áp cục bộ.

d) Quy hoạch thoát nước mưa:

- Hướng thoát nước chính của khu vực quy hoạch chảy từ Bắc xuống nam, từ Tây sang Đông sau đó thoát ra suối (hiện trạng).

- Sử dụng hệ thống thoát nước riêng tự chảy, cống BTCT đường kính từ D400 ÷ D 2.500, đi dưới lòng đường.

- Toàn bộ nước mặt được thu gom vào các hố thu bố trí trên hè phố hai bên đường sau đó dẫn qua đường bằng cống ngang và xả ra khe suối (hiện trạng).

đ) Thoát nước thải:

- Tổng nhu cầu thoát nước thải là:  $= 350\text{m}^3/\text{ng.đêm}$ .

- Xây dựng trạm xử lý nước thải mới.

+ Hệ thống nước thải được gom vào đường ống dẫn ra trạm xử lý nước thải bố trí tại đường ra đường tránh Quốc lộ 4A, phía Tây khu vực.

+ Hệ thống cống xử lý nước thải được xây dựng kết hợp với hệ thống đường giao thông.

- Nước thải trong khu tập trung phải được xử lý riêng đạt tiêu chuẩn loại C theo TCVN 5945-2005 trước khi đưa về trạm xử lý chung. Nước bẩn ở trạm xử lý đạt tiêu chuẩn cột B theo QCVN 14:2008/BTNMT trước khi xả ra môi trường.

- Nước thải từ các công trình riêng 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 bẩn.

- Mạng lưới đường ống thoát nước thải trong khu quy hoạch sử dụng ống cống BTCT D400, chôn dọc chìm dưới vỉa hè, tìm cống cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 2m.

e) Thu gom chất thải rắn:

- Chất thải rắn sinh hoạt toàn khu quy hoạch: 800 kg/ngđ.

- Chất thải rắn công nghiệp: Tiêu chuẩn thải 0,3 T/ha.ngđ, lượng CTR công nghiệp 6,0 tấn/ngày.

- Khu vực quy hoạch đã có hệ thống thu gom rác thải và vận chuyển rác thải đến nơi xử lý rác thải. Nhà máy xử lý CTR tại bãi chôn lấp Tân Lang, huyện Văn Lãng.

f) Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: được cấp điện từ trạm trung gian 110kv Đồng Đăng qua lộ 374 đường dây 35kv.

- Tổng công suất tiêu thụ 1.795 KVA.

- Trạm biến áp: Toàn bộ khu vực đã có ba trạm cũ với công suất 560 KVA; 75KVA và 400KVA, công ty Thiên Trường đã có trạm biến áp 400KVA



riêng, xây dựng thêm 02 trạm biến áp mới có công suất 400KVA 35(10)/0.4KV để đảm bảo cấp điện cho toàn bộ phụ tải trong khu vực quy hoạch.

- Lưới điện: Gồm tuyến phân phối và chiếu sáng đi nổi.

g) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

Nguồn từ mạng viễn thông Lạng Sơn tổ chức hệ thống dây cáp nội bộ đấu nối với các tủ cáp hộp cáp trong khu vực cửa khẩu. Toàn bộ hệ thống thông tin liên lạc đi nổi, đi chung cột với hệ thống chiếu sáng trong khu vực.

h) 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 được xác định theo từng mặt cắt ngang các trục đường.

+ Cắt 1 - 1, chỉ giới đường đỏ 23,25m.

+ Cắt 1' - 1', chỉ giới đường đỏ là 27m.

+ Cắt 2 - 2, tuyến số 2 từ Nút T2 - T4 có chỉ giới đường đỏ 27m.

+ Cắt 2' - 2', tuyến số 2 từ nút T4 - T5, chỉ giới đường đỏ 60m - 66,0m.

+ Cắt 3-3, tuyến số 3, Có chỉ giới đường đỏ 27m.

+ Cắt 4 - 4, tuyến số 3 từ nút T3 - T20, chỉ giới đường đỏ 17,5m.

+ Cắt 5 - 5, gồm các tuyến số 5, 6, 7, 8, chỉ giới đường đỏ 13,5m,

- Chỉ giới xây dựng phụ thuộc vào cấp hạng đường, tính chất, quy mô của công trình xây dựng dọc tuyến nhưng khoảng cách tối thiểu đến chỉ giới đường đỏ đảm bảo yêu cầu sau:

+ Tuyến số 1, 2, 3 khoảng lùi tối thiểu quy định đối với các công trình công cộng, cơ quan hành chính, kho tàng bến bãi  $\geq 6m$ .

+ Các tuyến số 4, 5, 6, 7, 8 khoảng lùi quy định đối với công trình công cộng, cơ quan hành chính, kho tàng bến bãi theo bảng sau:

Lộ giới đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m)	Chiều cao xây dựng công trình (m)				
	$\leq 16$	19	22	25	$\geq 28$
Mặt cắt 3-3, chỉ giới đường đỏ 13,5m	0	0	3	4	6
Mặt cắt 2-2, chỉ giới đường đỏ 17,5m	0	0	3	4	6

- Đối với các tuyến giao thông nội bộ có nhà ở, tái định cư: Chỉ giới đường đỏ trùng với chỉ giới xây dựng.

- Chỉ giới bảo vệ hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Tất cả các tuyến có chỉ giới bảo vệ hệ thống hạ tầng kỹ thuật bằng chỉ giới xây dựng.

7. Đánh giá tác động môi trường chiến lược.

a) Dự báo và đánh giá tác động tới các thành phần môi trường: Tác động

đến môi trường kinh tế xã hội; môi trường nước; môi trường không khí; môi trường đất; chất thải rắn; hệ sinh thái.

b) Đánh giá tổng hợp các tác động tới môi trường của đồ án quy hoạch.

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

d) 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. Giải pháp tái định cư: Di chuyển dân cư ra khỏi khu vực I (khu trung tâm cửa khẩu), bố trí khu tái định cư theo các chính sách, quy định hiện hành.

9. Các dự án ưu tiên đầu tư:

a) Các công trình kiến trúc:

+ Đầu tư xây dựng Trạm kiểm soát biên phòng, Hải quan, Nhà làm việc liên ngành; các công trình dịch vụ thương mại.

+ Đầu tư xây dựng bãi xe XNK hàng hoá.

b) Các công trình hạ tầng kỹ thuật:

+ Thực hiện cắm mốc giới quy hoạch tại thực địa (mốc khu vực cấm xây dựng, mốc lộ giới đường quy hoạch, tim đường quy hoạch)

+ Cải tạo, nâng cấp mở rộng đoạn tuyến số 2 theo quy hoạch nối với trục trung tâm tạo đường xuất nhập khẩu riêng không qua khu vực trung tâm.

+ Đầu tư xây dựng mới đường dây cao thế 35KV và cải tạo nâng cấp các trạm biến áp.

+ Đầu tư hoàn chỉnh, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư để di chuyển dân cư ra khỏi khu vực trung tâm cửa khẩu.

10. Tổng mức đầu tư xây dựng và nguồn vốn thực hiện:

- Tổng chi phí: 272,733,7 tỷ đồng.

TT	Hạng mục công trình	Chi phí (Triệu đồng)
1	Đền bù GPMB	66.820,00
2	San nền	21.577,27
3	Giao thông	39.916,62
4	Thoát nước mưa	24.229,72
5	Cấp nước	4.554,67
6	Thoát nước bản và VSMT	6.698,78
7	Cấp điện, chiếu sáng	6.671,98
8	Hệ thống thông tin liên lạc	397,17
9	Công trình kiến trúc	101.887,50
	<b>Tổng cộng</b>	<b>272.733,7</b>

- Nguồn vốn: Vốn ngân sách nhà nước và các nguồn vốn hợp pháp khác.

**Điều 2. Tổ chức thực hiện.**

- UBND huyện Văn Lãng có trách nhiệm phối hợp với Ban Quản lý Khu KTCK Đồng Đăng-Lạng Sơn (Chủ đầu tư) công bố công khai nội dung đồ án quy hoạch theo qui định; 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, xây dựng theo quy hoạch chi tiết và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt.

- Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn có trách nhiệm bàn giao hồ sơ tài liệu quy hoạch được duyệt cho UBND huyện Văn Lãng theo quy định.

**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, Khoa học và Công nghệ, Văn hóa - Thể thao và Du lịch, Công thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Trưởng Ban Quản lý Khu Kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn, Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh, Chủ tịch UBND huyện Văn Lãng, Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Bộ CH Quân sự tỉnh;
- Bộ CH BDP tỉnh;
- Cục Thuế, Cục Hải quan tỉnh;
- Các PVP UBND tỉnh, các Phòng: TH, KTTH, KTN;
- Lưu: VT, KTN(VAT).

18





## PHỤ LỤC

**Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực cửa khẩu Cốc Nam,  
Xã Tân Mỹ, huyện Văn Lãng, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500**

*theo Quyết định số 845/QĐ-UBND ngày 09 tháng 5 năm 2017 của Chủ tịch UBND tỉnh Lạng Sơn)*

**Phụ lục 1 - Bảng quy hoạch cơ cấu sử dụng đất**

TT	Loại đất	Mã lô	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số dân (người)	Mật độ XD (%)	Số tầng cao	Hệ số SDD (lần)	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Đất hạ tầng xã hội</b>		<b>30.879,0</b>	<b>785,0</b>				<b>15,44</b>
1	Quốc môn	C.Q.1	115,0		50,0	2	0,8	0,06
2	Nhà kiểm soát liên hợp	C.Q.2	2.748,0	30,0	35,0	2	0,7	1,37
3	Các cơ quan quản lý cửa khẩu	C.Q.3	9.509,0	170,0	40,0	3-5	1,6	4,75
4	Đội chống buôn lậu	C.Q.4	1.717,0	30,0	40,0	3-5	1,6	0,86
5	Đất công cộng	C.C1	1.541,0	51,0	40,0	1-2	0,6	0,77
6	Đất công cộng	C.C2	3.102,0	100,0	40,0	1-3	0,6	1,55
7	Đất công cộng	C.C3	2.661,0	88,0	40,0	5-7	2,4	1,33
8	Đất công cộng	C.C4	4.386,0	146,0	40,0	7-11	3,6	2,19
9	Đất công cộng	C.C5	2.550,0	85,0	40,0	1-3	0,8	1,28
10	Đất công cộng	C.C6	2.550,0	85,0	40,0	1-3	0,8	1,28
<b>II</b>	<b>Đất kho tàng, bến bãi</b>		<b>68.094,0</b>	<b>200,0</b>				<b>34,05</b>
1	Bãi xe xuất nhập khẩu	BXXK1	25.374,0	50,0	30,0	1 - 3	0,6	12,69
2	Bãi xe xuất nhập khẩu	BXXK2	7.202,0	50,0	30,0	1 - 3	0,6	3,60
3	Bãi xe xuất nhập khẩu	BXXK3	17.250,0	50,0	30,0	1 - 3	0,6	8,63
4	Bãi xe xuất nhập khẩu	BXXK4	13.117,0	50,0	30,0	1 - 3	0,6	6,56
5	Bãi đỗ xe	P	5.151,0					
<b>III</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>		<b>60.225,0</b>					<b>30,11</b>
1	Đất giao thông đối ngoại		11.482,5					5,74
2	Đất giao thông đối nội		43.659,4					21,83
3	Đất hạ tầng kỹ thuật khác (taluy...)		5.083,2					2,54
<b>IV</b>	<b>Đất dân cư</b>		<b>35.471,0</b>	<b>1.315</b>				<b>17,74</b>
1	Dân cư mới	P.L.1	4.728,0	212	90,0	3-5	3,6	2,36
2	Dân cư mới	P.L.2	879,0	44	90,0	3-5	3,6	0,44
3	Dân cư mới	P.L.3	3.242,0	160	90,0	3-5	3,6	1,62
4	Dân cư mới	P.L.4	1.211,0	60	90,0	3-5	3,6	0,61
5	Dân cư mới	P.L.5	2.029,0	120	90,0	3-5	3,6	1,01
6	Dân cư mới	P.L.6	1.140,0	56	90,0	3-5	3,6	0,57

7	Dân cư mới	P.L.7	2.195,0	96	90,0	3-5	3,6	1,10
8	Dân cư mới	P.L.8	1.025,0	55	90,0	3-5	3,6	0,51
9	Dân cư hiện trạng - cải tạo	O.HT.1	713,0	20	80-100	3-5	3,6	0,36
10	Dân cư hiện trạng - cải tạo	O.HT.2	2.133,0	56	80-100	3-5	3,6	1,07
11	Dân cư hiện trạng - cải tạo	O.HT.3	2.523,0	68	80-100	3-5	3,6	1,26
12	Dân cư hiện trạng - cải tạo	O.HT.4	6.435,0	172	80-100	3-5	3,6	3,22
13	Dân cư hiện trạng - cải tạo	O.HT.5	942,0	24	80-100	3-5	3,6	0,47
14	Dân cư hiện trạng - cải tạo	O.HT.6	2.930,0	80	80-100	3-5	3,6	1,47
15	Dân cư hiện trạng - cải tạo	O.HT.7	3.346,0	92	80-100	3-5	3,6	1,67
<b>V</b>	<b>Đất cây xanh</b>		<b>5.146,0</b>					<b>2,57</b>
1	Đất cây xanh	C.X.1	1.688,0					0,84
2	Đất cây xanh	C.X.1	2.002,0					1,00
3	Đất cây xanh	C.X.2	1.456,0					0,73
<b>VI</b>	<b>Đất tín ngưỡng</b>		<b>185,0</b>					<b>0,09</b>
	<b>Tổng cộng</b>		<b>200.000,0</b>	<b>2.300</b>				<b>100,0</b>



## PHỤ LỤC

Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực cửa khẩu Cốc Nam,  
Xã Tân Mỹ, huyện Văn Lãng, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500

(Kèm theo Quyết định số 845/QĐ-UBND ngày 09 tháng 5 năm 2017 của Chủ tịch UBND tỉnh Lạng Sơn)

Phụ lục 2 - Bảng quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ

TT	Tên đường	Cọc trên tuyến	Mặt cắt	Chiều dài (m)	Chiều rộng (m)			Chỉ giới Đ.Đ (m)	Đốc dọc i (%)
					Mặt đường (m)	Hè đường (m)	Giải phân cách (m)		
<b>1</b>	<b>Tuyến số 1 (Quốc lộ 4A)</b>	<b>T1, T2, T6, T7, T8, T9</b>		<b>521,98</b>					
	Đoạn 1	T1 - T2	1' - 1'	94,75	15,0	2x6,0		27,0	1,04
	Đoạn 2	T2 - T6	1 - 1	181,31	11,25	2x6,0		23,25	6,53
	Đoạn 3	T6 - T7	1 - 1	116,1	11,25	2x6,0		23,25	5,49
	Đoạn 4	T7 - T8	1 - 1	105,04	11,25	2x6,0		23,25	6,95
	Đoạn 5	T8 - T9	1 - 1	24,78	11,25	2x6,0		23,25	0,5
<b>2</b>	<b>Tuyến số 2</b>	<b>T2, T3, T4, T5</b>		<b>1.046</b>					
	Đoạn 1	T2 - T3	2 - 2	181,05	15	2x6,0		27	7,17
	Đoạn 2	T3 - T4	2 - 2	152,43	15	2x6,0		27	6,00
	Đoạn 3' - Trái tuyến	T4 - T5	2' - 2'	350,23	20,5 - 21,5	2x4,5 - 6,5	10	60 - 66	4,02 - 4,25
	Đoạn 3 - Phải tuyến			370,10					
<b>3</b>	<b>Tuyến số 3</b>	<b>T2, T11, T19</b>		<b>201,78</b>					
	Đoạn 1	T2 - T11	3 - 3	109,65	15	2x6,0		27	0,5
	Đoạn 2	T11 - T19	3 - 3	92,13	15	2x6,0		27	3
<b>4</b>	<b>Tuyến số 4</b>	<b>T3, T6, T16, T12, T20</b>		<b>235,08</b>					

	Đoạn 13	T3 - T6	4 - 4	101,54	8,5	2x4,5		17,5	1,12
	Đoạn 14	T6 - T16	4 - 4	57,29	8,5	2x4,5		17,5	1,73
	Đoạn 15	T16 - T12	4 - 4	49,5	8,5	2x4,5		17,5	0,64
	Đoạn 5	T12 - T20	4 - 4	26,75	8,5	2x4,5		17,5	0,64
<b>5</b>	<b>Tuyến số 5</b>	<b>T10, T11, T12, T13, T14, T15</b>		<b>505,85</b>					
	Đoạn 1	T10 - T11	5 - 5	94,75	7,5	2x3,0		13,5	0,5
	Đoạn 2	T11 - T12	5 - 5	165,33	7,5	2x3,0		13,5	5,93
	Đoạn 3	T12 - T13	5 - 5	116,05	7,5	2x3,0		13,5	5
	Đoạn 4	T13 - T14	5 - 5	104,95	7,5	2x3,0		13,5	5
	Đoạn 5	T14 - T15	5 - 5	24,77	7,5	2x3,0		13,5	1
<b>6</b>	<b>Tuyến số 6</b>	<b>T16, T17, T18</b>		<b>221</b>					
	Đoạn 1	T16 - T17	5 - 5	116,05	7,5	2x3,0		13,5	6
	Đoạn 2	T17 - T18	5 - 5	104,95	7,5	2x3,0		13,5	5,95
<b>7</b>	<b>Tuyến số 7</b>	<b>T7, T17, T13</b>		<b>103,6</b>					
	Đoạn 1	T7 - T17	5 - 5	54,1	7,5	2x3,0		13,5	1
	Đoạn 2	T17 - T13	5 - 5	49,5	7,5	2x3,0		13,5	3
<b>8</b>	<b>Tuyến số 8</b>	<b>T8, T18, T14</b>		<b>107,39</b>					
	Đoạn 1	T8 - T18	5 - 5	57,89	7,5	2x3,0		13,5	2,5
	Đoạn 2	T18 - T39	5 - 5	49,5	7,5	2x3,0		13,5	5
	<b>Tổng cộng</b>			<b>2.942,68</b>					