

Số: /QĐ-UBND

Lạng Sơn, ngày tháng 10 năm 2021

**QUYẾT ĐỊNH**  
**Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng**  
**Khu trung tâm du lịch phía Tây Mẫu Sơn, tỷ lệ 1/2000**

**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 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 240/QĐ-TTg ngày 02/02/2017 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển Khu du lịch quốc gia Mẫu Sơn, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2030;*

*Căn cứ Quyết định số 1590/QĐ-TTg ngày 16/10/2020 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch quốc gia Mẫu Sơn đến năm 2040;*

*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;*

*Căn cứ Nghị Quyết số 32/NQ-HĐND ngày 28/9/2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh Lạng Sơn về việc thông qua Quy hoạch phân khu xây dựng Khu trung tâm du lịch phía Tây Mẫu Sơn, tỷ lệ 1/2000;*

*Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng Tờ trình số 177/TTr-SXD ngày 01/10/2021.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng Khu trung tâm du lịch phía Tây Mẫu Sơn, tỷ lệ 1/2000 như sau:

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

a) Phạm vi: thuộc phân khu A, thuộc quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch quốc gia Mẫu Sơn, giới hạn như sau:

- Phía Bắc: giáp khu quy hoạch cây xanh cảnh quan;
- Phía Nam: giáp khu quy hoạch cây xanh cảnh quan phân khu F;
- Phía Đông: giáp khu công viên động thực vật (rừng phòng hộ);
- Phía Tây: giáp phân khu B.

b) Quy mô lập quy hoạch

- Quy mô nghiên cứu: một phần phân khu A - Phân khu trung tâm Khu du lịch phía Tây Mẫu Sơn (các tiểu khu A1, A2, A3, A4 và A7), với quy mô khoảng: 788,8 ha.

- Quy mô lập quy hoạch: khoảng 402,1 ha (phần xây dựng các khu chức năng trong các tiểu khu A1, A2, A4, A7); (trong đó: diện tích thuộc xã Công Sơn, huyện Cao Lộc khoảng 61,2 ha; thuộc xã Mẫu Sơn, huyện Lộc Bình khoảng 340,9 ha).

- Quy mô dân số: dự báo đến năm 2040 khoảng 1.800 người.
- Quy mô buồng phòng phục vụ du lịch: khoảng 2.950 phòng.

## 2. Mục tiêu

- Cụ thể hóa Quy hoạch tổng thể phát triển du lịch Khu du lịch quốc gia Mẫu Sơn, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2030 và Đồ án Quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch quốc gia Mẫu Sơn đến năm 2040 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt;

- Đề xuất các giải pháp quy hoạch phục vụ cho nhu cầu đầu tư khu du lịch dịch vụ và vui chơi giải trí tại đỉnh núi Mẫu Sơn, đảm bảo không nổi về mặt tổ chức không gian và hạ tầng kỹ thuật, có tính đồng bộ, hiệu quả trong sử dụng đất, cơ sở kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật;

- Phát triển hệ thống không gian công cộng, các khu dân cư gắn với hoạt động du lịch và bảo tồn phát huy văn hóa địa phương, khai thác hợp lý đặc điểm địa hình tự nhiên, hệ sinh thái để hình thành hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật phù hợp với nhu cầu sử dụng;

- Làm cơ sở pháp lý để triển khai lập quy hoạch chi tiết, lập các tiểu dự án thành phần đầu tư theo pháp luật xây dựng, đất đai; quản lý xây dựng và kiểm soát phát triển khu vực trung tâm Khu du lịch quốc gia Mẫu Sơn theo quy hoạch.

## 3. Tính chất, chức năng

Là trung tâm, hạt nhân phát triển du lịch, dịch vụ đỉnh núi Mẫu Sơn; phát triển du lịch nghỉ dưỡng, giải trí thể thao, khám phá, văn hóa tín ngưỡng và văn hóa cộng đồng cùng hệ thống cáp treo và giao thông nội vùng; là khu vực phát triển các khu dân cư mới, các khu dân cư hiện hữu cải tạo, các khu quản lý hành chính nhà nước đồng bộ theo yêu cầu phát triển phù hợp với định hướng quy hoạch chung đã phê duyệt; có tổ chức hoạt động xây dựng gắn kết với bảo tồn phát triển rừng, các không gian mở công cộng phù hợp nhu cầu đầu tư xây dựng.

## 4. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

Các khu chức năng sẽ phát triển một cách độc lập theo từng giai đoạn cụ thể và được xây dựng với mật độ thấp, hướng nhìn ra các thung lũng, với các điểm

nhấn nổi trội về hình khối. Toàn khu chia thành 06 khu vực bao gồm:

- Khu trung tâm vui chơi, nghỉ dưỡng đỉnh Mẫu Sơn: quy mô khoảng 75,17ha. Tính chất là khu du lịch vui chơi giải trí, du lịch nghỉ dưỡng, gồm 03 cụm với 3 chủ đề khác nhau: Khu vui chơi đỉnh Mẫu Sơn; Khu giải trí nghỉ dưỡng phía Tây đỉnh Mẫu Sơn và Khu vui chơi nghỉ dưỡng phía Đông đỉnh Mẫu Sơn.

- Khu trung tâm sinh hoạt cộng đồng: quy mô khoảng 24,0 ha tại khu vực Khuổi Tảng, phía Bắc đường tỉnh ĐT.241. Tính chất là khu vực dịch vụ du lịch, công cộng, thương mại, dịch vụ y tế.

- Khu ở sinh thái: quy mô khoảng 51,7 ha tại Khuổi Tảng, phía Bắc đường tỉnh ĐT.241 và phía Tây khu thương mại dịch vụ. Tính chất là khu ở sinh thái.

- Khu vực du lịch nghỉ dưỡng Khuổi Tảng: quy mô khoảng 42,6 ha; tính chất là khu du lịch nghỉ dưỡng;

- Khu vực núi Phật Chi: quy mô khoảng 83,7 ha tại khu vực đỉnh Phật Chi. Tính chất là khu vui chơi giải trí, nghỉ dưỡng; hình thành khu công viên văn hóa Phật giáo phía Tây ga cáp treo, trên cơ sở khu tâm linh núi Phật Chi bao gồm: khu vực di tích núi Phật Chi, Khu văn hóa người Dao, Khu bảo tàng Phật giáo, Chùa, Tượng phật lớn; bảo tồn khu vực tâm linh bản địa là di tích núi Phật Chi; bảo vệ khu vực rừng tự nhiên và an toàn khu vực hành lang cáp treo.

- Khu công viên và cảnh quan rừng: quy mô khoảng 124,9 ha tại phía Nam khu vực nghỉ dưỡng Khuổi Tảng và phía Tây Bắc khu Phật Chi. Tính chất là khu bảo vệ cảnh quan rừng gắn với các hoạt động dưới tán rừng; ưu tiên trồng các loại cây tạo nên thương hiệu cho Mẫu Sơn như: đào chuông, đào rừng, hoa mạn, hoa lê...

### 5. Quy hoạch sử dụng đất

Tổng diện tích khu vực lập quy hoạch: khoảng 402,12 ha, bao gồm:

a) Đất xây dựng các khu chức năng có tổng diện tích khoảng: 309,39 ha; chiếm 76,9% tổng diện tích toàn khu, gồm:

- Đất khu ở sinh thái có tổng diện tích khoảng: 31,77 ha, chiếm 7,9 % tổng diện tích toàn khu; trong đó:

+ Đất ở sinh thái có tổng diện tích khoảng: 21,23 ha; chiếm 5,3% tổng diện tích toàn khu; gồm đất dân cư hiện trạng cải tạo, chỉnh trang và đất ở sinh thái mới;

+ Đất công cộng phục vụ khu vực ở sinh thái khoảng 2,53ha; chiếm 0,6% tổng diện tích toàn khu; gồm đất công cộng dịch vụ phục vụ dân cư và trường học (bao gồm: trung học cơ sở, tiểu học, mầm non);

+ Đất cây xanh thể dục thể thao phục vụ khu vực ở sinh thái có tổng diện tích khoảng 3,76 ha, chiếm 0,9% tổng diện tích toàn khu;

+ Đất giao thông khu vực ở sinh thái khoảng 4,25 ha; chiếm 1,1% tổng diện tích toàn khu;

- Đất thương mại dịch vụ có diện tích khoảng 8,25 ha, chiếm 2,1% tổng diện tích toàn khu;

- Đất công trình công cộng phục vụ du lịch có diện tích khoảng 9,31 ha, chiếm 2,3% tổng diện tích toàn khu;

- Đất trung tâm y tế có diện tích khoảng 3,39 ha, chiếm 0,8% tổng diện tích

toàn khu;

- Đất du lịch giải trí có diện tích khoảng 63,3 ha, chiếm 15,7% tổng diện tích toàn khu;

- Đất du lịch nghỉ dưỡng có diện tích khoảng 80,10 ha, chiếm 19,9% tổng diện tích toàn khu;

- Đất tiểu thủ công nghiệp có diện tích khoảng 1,03 ha, chiếm 0,3% tổng diện tích toàn khu;

- Đất công viên chuyên đề có tổng diện tích khoảng 98,09 ha, chiếm 24,4% tổng diện tích toàn khu; bao gồm công viên thể thao - giải trí chiếm 2,5%, công viên văn hóa Phật giáo chiếm 9,2% và công viên giải trí, cắm trại, dã ngoại chiếm 12,7% tổng diện tích toàn khu;

- Đất giao thông khu vực và hạ tầng kỹ thuật có tổng diện tích khoảng 14,15ha, chiếm 3,5% tổng diện tích toàn khu; bao gồm đường giao thông, đất hạ tầng kỹ thuật và đất bãi xe tập trung;

b) Đất khác có tổng diện tích khoảng: 92,73 ha, chiếm 23,1%, bao gồm:

- Đất hành lang cây xanh cách ly, cảnh quan có tổng diện tích khoảng 19,28 ha, chiếm 4,8% tổng diện tích toàn khu;

- Đất lâm nghiệp có tổng diện tích khoảng 61,53 ha, chiếm 15,3% tổng diện tích toàn khu; trong đó: đất rừng phòng hộ chiếm khoảng 11,6%; đất rừng sản xuất chiếm khoảng 3,1%; đất đồi núi, lâm nghiệp khác chiếm khoảng 0,6%;

- Đất nông nghiệp có tổng diện tích khoảng 3,12 ha, chiếm 0,8% tổng diện tích toàn khu;

- Đất an ninh quốc phòng khoảng 8,8 ha, chiếm 2,2% tổng diện tích toàn khu.

*(Bảng quy hoạch sử dụng đất tổng thể và quy hoạch sử dụng đất chi tiết có Phụ lục 1 và 2 kèm theo)*

#### 6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng xã hội

- Du lịch: các sản phẩm du lịch; các tuyến du lịch gắn kết các loại hình giao thông; hệ thống lưu trú.

- Dịch vụ thương mại: bố trí khu vực thương mại dịch vụ gắn liền với khu vực trung tâm Khuổi Tăng.

- Y tế: quy hoạch mới trung tâm y tế đa khoa phục vụ khách du lịch tại trung tâm Khuổi Tăng; nâng cấp phòng khám đa khoa trên cơ sở trung tâm y tế xã Mẫu Sơn.

- Giáo dục: hoàn thiện mở rộng quỹ đất trường THCS Mẫu Sơn; nâng cấp trường tiểu học Mẫu Sơn thôn Khuổi Tăng, xã Mẫu Sơn; xây mới trường Tiểu học tại thôn Đông Chấn, xã Công Sơn.

- Văn hóa: các thiết chế văn hóa gắn với cộng đồng dân cư như nhà văn hóa, trung tâm sinh hoạt cộng đồng... được phân bố theo cụm dân cư các thôn bản thôn Khuổi Tăng, thôn Khuổi Lầy, phù hợp với bán kính phục vụ.

- Cây xanh, thể dục thể thao: nâng cấp, hoàn thiện hệ thống thể dục thể thao xã Mẫu Sơn; hình thành khu vườn hoa cây xanh, thể dục thể thao phục vụ khu ở mới tại Khuổi Tăng; hình thành liên kết cây xanh mặt nước trong toàn bộ không

gian khu vực quy hoạch.

- Nhà ở: cải tạo, nâng cấp các khu vực dân cư tập trung đối với các khu vực thôn bản thôn Khuổi Tằng, thôn Khuổi Lầy, hạn chế giải tỏa, di dời; phát triển các khu dân cư mới dạng đô thị núi, sinh thái, mật độ thấp tại khu vực trung tâm của Khuổi Tằng về phía Bắc và khu vực xã Công Sơn, giáp thôn Đông Chấn, để phục vụ nhu cầu ở của người dân và du lịch, tạo nguồn vốn đối ứng thực hiện dự án.

- Nông, lâm nghiệp: cải tạo khai thác khu vực nông nghiệp trong khu vực quy hoạch thành khu sản xuất nông nghiệp chất lượng cao kết hợp du lịch trải nghiệm và cảnh quan, tạo ra các sản phẩm bốn mùa cho du khách, thúc đẩy bảo tồn, phát triển các sản vật đặc trưng của địa phương như: chanh rừng, đào Mẫu Sơn, nấm Hương... liên kết với các cơ sở sản xuất các sản vật địa phương nằm ngoài phạm vi quy hoạch để cung cấp và giới thiệu đặc sản đến du khách.

#### 7. Quy định về kiểm soát kiến trúc, cảnh quan

- Phân vùng cảnh quan: Vùng 1 - Khu vực du lịch vui chơi giải trí, các khu vực hoạt động cộng đồng gồm: Khu vui chơi đỉnh Mẫu Sơn, khu giải trí nghỉ dưỡng phía Tây đỉnh Mẫu Sơn, khu vui chơi nghỉ dưỡng phía Đông đỉnh Mẫu Sơn, khu trung tâm sinh hoạt cộng đồng, khu vực ga trung gian núi Phật Chỉ. Vùng 2: khu vực nghỉ dưỡng, ở sinh thái gồm: Khu vực du lịch nghỉ dưỡng Khuổi Tằng, khu ở sinh thái, khu vực Khuổi Cáp. Vùng 3: khu vực có hoạt động cộng đồng gắn kết thiên nhiên gồm: Khu công viên văn hóa Phật giáo, khu công viên cảnh quan rừng.

- Trục tuyến chính quan trọng: tuyến chính, kết nối các khu chức năng: đường tỉnh 241; các tuyến đi bộ dành cho sinh hoạt cộng đồng.

- Các công trình điểm nhấn, khu vực trọng tâm và nổi bật: các công trình ga cáp treo; các công trình vui chơi giải trí trên đỉnh núi Mẫu Sơn; các công trình dịch vụ, trong khu trung tâm sinh hoạt cộng đồng; các công trình dịch vụ trong các khu nghỉ dưỡng resort; các hạt nhân tại các cụm ở; tượng Phật lớn tại khu Phật Chỉ.

- Chiều cao xây dựng công trình: đối với các khu vui chơi giải trí khoảng 3-5 tầng; Đối với khu du lịch khoảng 3-5 tầng; đối với công trình dịch vụ công cộng: 1-5 tầng; đối với công trình đào tạo: 2-3 tầng; đối với khu thương mại khoảng 1-3 tầng; đối với khu chợ khoảng 1-2 tầng; đối với các khu ở khoảng 1-3 tầng.

- Mật độ xây dựng: đối với khu du lịch vui chơi giải trí: MĐXD 25-35%; Đối với khu du lịch nghỉ dưỡng: MĐXD 20-25%; đối với các khu vực Dịch vụ công cộng, thương mại: MĐXD 25-35%; đối với đất cây xanh chuyên đề: MĐXD  $\leq 10\%$ ; đối với các khu vực đào tạo: MĐXD 30-40%; đối với các khu vực nhà ở: MĐXD 30-40%; đối với khu vực công viên, cây xanh, công trình quy mô nhỏ, phân tán, hòa nhập với cây xanh mặt nước; đối với các khu vực rừng và đất nông nghiệp: không khuyến khích xây dựng.

- Hệ thống cây xanh mặt nước quảng trường: cây xanh công viên chuyên đề; cây xanh sân vườn; cây xanh trục giao thông.

- Vật liệu và màu sắc: phù hợp với đặc điểm khí hậu tại địa phương, yêu cầu bền vững về thời gian, màu sắc nhã nhặn, hài hòa với cảnh quan cây xanh, điều kiện tự nhiên tại khu vực.

- Chiều sáng: chiều sáng đường phố; chiều sáng công trình; chiều sáng

quảng cáo, biển hiệu.

## 8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

### a) Quy hoạch giao thông

- Giao thông đối ngoại: đường tỉnh 241, nâng cấp tuyến đạt tiêu chuẩn đường cấp III miền núi, quy mô rộng 9m (mặt cắt 1-1).

- Giao thông nội bộ: các tuyến đi qua khu dân cư mới xây dựng mạng lưới đường đảm bảo quy mô 2 làn xe, nền đường rộng 10m (mặt cắt 2-2); nâng cấp cải tạo, kết hợp xây dựng mới các tuyến liên kết các khu vực dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng đạt tiêu chuẩn đường cấp IV - V miền núi, nền đường rộng 7,5m (mặt cắt 3-3); nền đường rộng 5m (mặt cắt 4-4); hình thành các tuyến đi bộ, xe đạp địa hình kết nối các điểm du lịch.

- Tổ chức giao thông công cộng: vận tải hành khách công cộng trong khu vực bằng các phương tiện xe điện và hệ thống cáp treo.

- Bến bãi đỗ xe: xây dựng bãi đỗ xe tập trung quy mô khoảng 5,75 ha tại vị trí dọc đường ĐT.241; bổ sung các bãi đỗ xe quy mô nhỏ tùy theo nhu cầu của từng khu vực.

- Các chỉ tiêu kỹ thuật giao thông đạt được: tổng diện tích đất giao thông 23,02 ha, gồm: đường giao thông: 17,28 ha; bãi đỗ xe: 5,75 ha; tỷ lệ đất giao thông: 7,4%; tổng chiều dài mạng lưới đường: 21,0km; mật độ mạng lưới đường 6,75 km/km<sup>2</sup>.

### b) Quy hoạch san nền, thoát nước mặt và phòng chống thiên tai:

- San nền: cao độ nền xây dựng của khu vực dao động từ 550m đến 1150m. Hướng dốc nền thấp dần từ Bắc xuống Nam.

- Thoát nước mặt: sử dụng mạng lưới thoát nước riêng giữa nước mưa và nước thải sinh hoạt. Dựa vào hướng dốc địa hình chia thành 4 tiểu lưu vực: Lưu vực 1: phía Nam thoát về suối Rừng Cà sau đó ra sông Kỳ Cùng. Lưu vực 2: phía Tây thoát về suối Khuổi Tằng sau đó ra sông Kỳ Cùng. Lưu vực 3: phía Bắc thoát về các suối hiện trạng Khuổi Tao; Khuổi Luông... chảy về huyện Cao Lộc. Lưu vực 4: phía Đông thoát về suối Khôn Quắc, sau đó ra sông Kỳ Cùng.

- Phòng chống thiên tai: giữ nguyên các lạch suối hiện trạng nghiêm cấm các hành vi lấn chiếm hành lang hai bờ suối, ngăn chặn dòng chảy; kè kiên cố bờ suối tại những nơi xây dựng điểm dân cư, du lịch mật độ cao; kè chân núi tại những vị trí bất ổn về mặt địa chất, các điểm có nguy cơ sạt lở cao.

### c) Quy hoạch cấp điện

- Tổng nhu cầu phụ tải trên lưới 22KV là khoảng 13 MW.

- Nguồn điện: giai đoạn đầu, khu vực nghiên cứu thiết kế được cấp điện từ Trạm 110/35/22KV Lạng Sơn có công suất hiện tại là (25+40)MVA. Dài hạn, khu vực nghiên cứu thiết kế được cấp điện từ Trạm 110/35/22KV Cao Lộc với công suất 40MVA dự kiến xây dựng mới theo Quy hoạch phát triển điện lực tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2016-2025, có xét tới năm 2035 và Quy hoạch chung xây dựng khu du lịch quốc gia Mẫu Sơn, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2040.

- Lưới điện: lưới điện trung thế trong khu vực sử dụng cấp điện áp 22KV có

kết cấu mạng hình tia; lưới điện hạ thế: các khu trung tâm du lịch, khu dân cư tập trung sẽ sử dụng cáp ngầm. Các khu vực khác sử dụng cáp nổi loại cáp vặn xoắn (ABC) đi trên cột bê tông ly tâm; lưới điện chiếu sáng: Lưới điện chiếu sáng trong các khu trung tâm du lịch, khu dân cư tập trung sử dụng cáp ngầm XLPE tiết diện từ 10 - 25mm<sup>2</sup>.

- Trạm biến thế: các trạm biến thế phân phối xây dựng mới trong các khu dân cư xây dựng mới, trung tâm du lịch, sử dụng loại trạm kín kiểu ki ốt hoặc trạm xây; khu vực dân cư hiện trạng, trạm biến thế phân phối vẫn có thể dùng trạm hở kiểu trạm treo;

d) Quy hoạch thông tin liên lạc: tổ chức mạng thông tin liên lạc thành các hệ thống riêng trên cơ sở hệ thống hiện có để đáp ứng chức năng thoại, truyền hình, truyền số liệu, truy nhập Internet và mạng truyền thanh/hình; phát triển truy nhập Internet băng rộng theo 2 phương thức qua mạng cáp nội hạt và vô tuyến theo công nghệ thế hệ mới NGN.

đ) Quy hoạch cấp nước: tổng nhu cầu cấp nước: 4.000 m<sup>3</sup>/ngđ trong đó nhu cầu nước sinh hoạt khoảng 1.900 m<sup>3</sup>/ngđ, nhu cầu cấp nước khác 2.100 m<sup>3</sup>/ngđ; khu vực quy hoạch được cấp nước từ Trạm cấp nước số 2 (theo QHC) và Trạm cấp nước số 8 (theo QHC) và kết hợp khai thác nguồn nước mưa; mạng lưới cấp nước: mạng lưới cấp nước truyền dẫn có đường kính D200mm; mạng lưới cấp nước phân phối có đường kính D100mm – D150mm; cấp nước chữa cháy: dọc theo các tuyến ống cấp nước phân phối đường kính từ D100mm trở lên sẽ bố trí các họng cứu hoả; về dài hạn bổ sung nguồn nước từ khai thác nước mặt hồ Bản Lải cấp cho khu du lịch quốc gia Mẫu Sơn.

e) Quy hoạch thu gom, xử lý nước thải và xử lý chất thải rắn: tổng lượng nước thải thu gom phát sinh khoảng 1.700 m<sup>3</sup>/ngđ; khu vực thiết kế sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn; căn cứ theo địa hình khu vực thiết kế và chức năng sử dụng đất, chia khu vực nghiên cứu thành 06 lưu vực chính: Lưu vực 1: Khu trung tâm sinh hoạt cộng đồng, khu thương mại dịch vụ Khuổi Tăng, khu ở sinh thái, nước thải thu gom về bể xử lý số 1. Lưu vực 2: Khu vui chơi đỉnh Mẫu Sơn, khu giải trí nghỉ dưỡng phía Tây đỉnh Mẫu Sơn, nước thải thu gom về bể xử lý số 2. Lưu vực 3: Khu du lịch nghỉ dưỡng Khuổi Tăng, nước thải thu gom về bể xử lý số 3, số 4. Lưu vực 4: Khu công viên giải trí, nước thải thu gom về bể xử lý số 5. Lưu vực 5: khu vui chơi nghỉ dưỡng phía Đông đỉnh Mẫu Sơn, nước thải thu gom về bể xử lý số 6. Lưu vực 6: Khu ga trung gian Phật Chỉ, nước thải thu gom về bể xử lý số 7 và số 8.

Tổng lượng chất thải rắn phát sinh ước khoảng: 16,5 tấn/ngđ; tất cả các các loại hình chất thải rắn phải được phân loại tại nguồn. Chất thải nguy hại phải thu gom và vận chuyển riêng.

g) Quy hoạch quản lý nghĩa trang: trước mắt người dân sẽ sử dụng các nghĩa trang hiện trạng của xã đến hết diện tích. Dài hạn, kết hợp sử dụng nghĩa trang tập trung theo quy hoạch của huyện Lộc Bình và Cao Lộc; dự phòng quỹ đất xây dựng nghĩa trang tập trung tại khu vực thôn Khuôn Van, xã Đồng Bục với quy mô khoảng 05 ha phục vụ riêng cho khu du lịch quốc gia Mẫu Sơn.

## 9. Đánh giá môi trường chiến lược

- Thực hiện các giải pháp đồng bộ để bảo vệ cảnh quan thiên nhiên (đặc biệt là cảnh quan rừng, cảnh quan ruộng bậc thang), các hệ sinh thái đặc trưng, hành lang sông suối.

- Kiểm soát chặt chẽ hoạt động phát triển các khu chức năng, các khu vực san gạt đồi núi để đảm bảo môi trường cảnh quan và các tác động đến môi trường chung. Dự báo các tác động môi trường từ hoạt động phát triển dân cư, du lịch, sản xuất nông lâm nghiệp, giao thông... Đề xuất các giải pháp giải quyết các vấn đề môi trường còn tồn tại trong đồ án quy hoạch. Xác định các giải pháp phòng ngừa, giảm thiểu tác động và quản lý, giám sát môi trường.

- Thực hiện các biện pháp thích ứng biến đổi khí hậu để ứng phó với các tác động tiêu cực của biến đổi khí hậu gây ra. Nâng cao nhận thức và năng lực của cộng đồng, thích ứng với biến đổi khí hậu; lồng ghép vấn đề thích ứng biến đổi khí hậu vào quy hoạch, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, xây dựng các khu chức năng của khu vực chịu ảnh hưởng trong điều kiện biến đổi khí hậu (khu vực san gạt; khu vực phát triển chân đồi, núi). Hỗ trợ phát triển sinh kế bền vững cho cộng đồng dễ bị tổn thương do biến đổi khí hậu; kiên cố hóa nhà ở, công trình chịu gió bão, ngập lụt.

- Các giải pháp kỹ thuật bảo vệ môi trường: xây dựng các giải pháp bảo vệ môi trường đối với các hoạt động du lịch sinh thái; bảo tồn đa dạng sinh học; sử dụng bền vững tài nguyên rừng; bảo vệ môi trường khu vực phát triển không gian xanh; bảo vệ môi trường nông thôn; an ninh quốc phòng.

## 10. Về giải pháp tái định cư

Quyết định tái định cư chung cho toàn bộ Khu du lịch quốc gia Mẫu Sơn được xác định với quy mô khoảng 7,76 ha tại xã Khánh Xuân (vị trí nằm ngoài và tiếp giáp về phía Tây ranh giới lập Quy hoạch phân khu xây dựng Khu đô thị sinh thái và dịch vụ điểm đến chân núi Mẫu Sơn, tỷ lệ 1/2.000).

## 11. Phân kỳ thực hiện quy hoạch

- Giai đoạn 2021-2030: tập trung phát triển hoàn thiện hệ thống hạ tầng khung. Cải tạo chỉnh trang các khu vực dân cư hiện trạng, quy hoạch các khu dân cư mới. Xây dựng các công trình động lực như tuyến cáp treo; khu vui chơi đỉnh Mẫu Sơn, khu du lịch nghỉ dưỡng Khuổi Tảng.

- Giai đoạn 2030-2040: xây dựng các khu trung tâm sinh hoạt cộng đồng; khu thương mại dịch vụ Khuổi Tảng; khu công viên văn hóa Phật giáo; khu ở sinh thái.

- Giai đoạn sau 2040: xây dựng hoàn thiện khu du lịch theo quy hoạch được duyệt. Thực hiện rà soát tổng thể khu vực nghiên cứu; điều chỉnh phù hợp với thực tiễn phát triển và cơ hội đầu tư dự kiến trong tương lai.

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

1. Sở Xây dựng có trách nhiệm phối hợp với UBND các huyện Cao Lộc, Lộc Bình tổ chức công bố công khai nội dung đồ án quy hoạch theo quy định để các tổ chức, cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan biết, thực hiện và giám sát việc thực hiện.



2. UBND các huyện Cao Lộc, Lộc Bình tổ chức thực hiện công bố khai công bố quy hoạch, tiếp nhận, quản lý hồ sơ, tài liệu quy hoạch; lập hồ sơ mốc giới và phê duyệt, triển khai cắm mốc giới ngoài thực địa để quản lý theo quy hoạch được duyệt; tổ chức triển khai thực hiện quy hoạch theo đúng quy định hiện hành.

**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, Chủ tịch UBND các huyện Cao Lộc, Lộc Bình 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(HVTr).

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

**Lương Trọng Quỳnh**

**Phụ lục 1****BẢNG QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT TỔNG THỂ***(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày /10/2021 của UBND tỉnh)*

<b>TT</b>	<b>Hạng mục</b>	<b>Diện tích (ha)</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>	<b>Chỉ tiêu (m<sup>2</sup>/ người)</b>
<b>I</b>	<b>Đất xây dựng khu chức năng</b>	<b>309,39</b>	<b>76,9</b>	<b>1.719,0</b>
1	Đất khu ở sinh thái	31,77	7,9	176,5
1.1	Đất ở sinh thái	21,23	5,3	118,0
-	Đất khu dân cư hiện trạng cải tạo, chỉnh trang	5,83	1,4	362,1
-	Đất ở sinh thái mới	15,40	3,8	94,0
1.2	Đất công cộng phục vụ khu vực ở sinh thái	2,53	0,6	14,1
-	Đất công cộng, dịch vụ phục vụ dân cư	1,02	0,3	5,7
-	Đất trường học (mầm non, tiểu học và trung học cơ sở)	1,51	0,4	8,4
1.3	Đất cây xanh thể dục thể thao	3,76	0,9	20,9
1.4	Đất giao thông trong khu vực ở sinh thái	4,25	1,1	
2	Đất thương mại dịch vụ	8,25	2,1	
3	Đất công trình công cộng phục vụ du lịch	9,31	2,3	
4	Đất trung tâm y tế	3,39	0,8	
5	Đất du lịch giải trí	63,30	15,7	
6	Đất du lịch nghỉ dưỡng	80,10	19,9	
7	Đất tiểu thủ công nghiệp	1,03	0,3	
8	Đất công viên chuyên đề	98,09	24,4	
-	Đất cây xanh công viên thể thao - giải trí	9,96	2,5	
-	Đất cây xanh công viên giải trí, cắm trại, dã ngoại	51,23	12,7	
-	Đất cây xanh công viên văn hóa phật giáo	36,90	9,2	
9	Đất giao thông liên khu vực, hạ tầng kỹ thuật	14,15	3,5	
-	Đường giao thông liên khu vực và khu vực	8,40	2,1	
-	Hạ tầng kỹ thuật, bãi xe tập trung	5,75	1,4	
<b>II</b>	<b>Đất khác</b>	<b>92,73</b>	<b>23,1</b>	
1	Đất hành lang cây xanh cách ly, cảnh quan	19,28	4,8	
2	Đất lâm nghiệp	61,53	15,3	
-	Đất rừng phòng hộ	46,60	11,6	

<b>TT</b>	<b>Hạng mục</b>	<b>Diện tích (ha)</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>	<b>Chỉ tiêu (m<sup>2</sup>/ người)</b>
-	Đất rừng sản xuất	12,59	3,1	
-	Đất đồi núi, lâm nghiệp khác	2,34	0,6	
3	Đất nông nghiệp	3,12	0,8	
4	Đất quốc phòng - an ninh	8,80	2,2	
	<b>Tổng cộng (I+II)</b>	<b>402,12</b>	<b>100,0</b>	

**Phụ lục 2****BẢNG QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CHI TIẾT***(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày /10/2021 của UBND tỉnh)*

TT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)
<b>I</b>	<b>Đất xây dựng khu chức năng</b>		<b>309,39</b>			
1	Đất khu ở sinh thái		<b>31,77</b>			
1.1	Đất ở sinh thái		<b>21,23</b>			
-	Đất ở mới		<b>15,4</b>			
		OM01	2,61	20-40	1-3	1,2
		OM02	1,14	20-40	1-3	1,2
		OM03	1,51	20-40	1-3	1,2
		OM04	2,01	20-40	1-3	1,2
		OM05	1,07	20-40	1-3	1,2
		OM06	2,14	20-40	1-3	1,2
		OM07	1,33	20-40	1-3	1,2
		OM08	0,89	20-40	1-3	1,2
		OM09	1,44	20-40	1-3	1,2
		OM10	1,26	20-40	1-3	1,2
-	Đất khu dân cư hiện trạng cải tạo, chỉnh trang		<b>5,83</b>			
		OHT01	1,72	20-30	1-3	-
		OHT02	1,06	20-30	1-3	-
		OHT03	0,49	20-30	1-3	-
		OHT04	0,35	20-30	1-3	-
		OHT05	1,07	20-30	1-3	-
		OHT06	1,14	20-30	1-3	-
1.2	Đất công cộng phục vụ khu vực ở sinh thái		<b>2,53</b>			
-	Đất công cộng, dịch vụ phục vụ dân cư		1,02			
	Chợ, dịch vụ	CCO01	0,87	30	1-3	0,9
	Nhà văn hóa	CCO02	0,08	30	1-3	0,9
	Nhà văn hóa	CCO03	0,07	30	1-3	0,9
-	Đất trường học (mầm non, tiểu học và trung học cơ sở)		1,51			
	Trường mầm non	TH01	0,3	40	1-3	1,2

TT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)
	Trường tiểu học	TH02	0,45	40	1-3	1,2
	Trường trung học cơ sở	TH03	0,63	40	1-3	1,2
	Trường tiểu học	TH04	0,13	40	1-3	1,2
1.3	Đất cây xanh thể dục thể thao		<b>3,76</b>			
		XTDTT01	2,26	0-5	1	0,1
		XTDTT02	0,78	0-5	1	0,1
		XTDTT03	0,72	0-5	1	0,1
1.4	Đất giao thông trong khu vực ở sinh thái		4,25			
	Đất giao thông trong khu vực ở sinh thái		4,25			
2	Đất thương mại dịch vụ		8,25			
	Đất thương mại, dịch vụ	TMDV01	1,83	40	1-3	1,2
	Đất thương mại, dịch vụ	TMDV02	2,16	40	1-3	1,2
	Đất thương mại, dịch vụ	TMDV03	2,46	40	1-3	1,2
	Đất thương mại, dịch vụ	TMDV04	1,8	40	1-3	1,2
3	Đất công trình công cộng phục vụ du lịch		<b>9,31</b>			
	Trung tâm sinh hoạt cộng đồng	CC01	9,31	30	1-3	0,9
4	Đất trung tâm y tế		<b>3,39</b>			
	Đất bệnh viện, trung tâm y tế	YT01	3,39	30	1-3	0,9
5	Đất du lịch giải trí		<b>63,3</b>			
		DLGT01	2,19	20-25	2-5	1,25
		DLGT02	4,14	20-25	2-5	1,25
		DLGT03	5,6	20-25	2-5	1,25
		DLGT04	2,18	20-25	2-5	1,25
		DLGT05	2,31	20-25	2-5	1,25
		DLGT06	3,25	20-25	2-5	1,25
		DLGT07	3,64	20-25	2-5	1,25
		DLGT08	11,62	20-25	1-3	1,25
		DLGT09	15,7	20-25	1-3	1,25
		DLGT10	12,67	20-25	1-3	1,25
6	Đất du lịch nghỉ dưỡng		<b>80,1</b>			
		DLND01	3,96	20-25	2-5	1,25

TT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)
		DLND02	3,57	20-25	2-5	1,25
		DLND03	4,08	20-25	2-5	1,25
		DLND04	1,48	20-25	2-5	1,25
		DLND05	6,08	20-25	2-5	1,25
		DLND06	4,64	20-25	2-5	1,25
		DLND07	3,53	20-25	2-5	1,25
		DLND08	7,3	20-25	2-5	1,25
		DLND09	9,78	20-25	2-5	1,25
		DLND10	1,91	20-25	2-5	1,25
		DLND11	1,18	20-25	2-5	1,25
		DLND12	5,56	20-25	2-5	1,25
		DLND13	6,26	20-25	2-5	1,25
		DLND14	9,04	20-25	2-5	1,25
		DLND15	5	20-25	2-5	1,25
		DLND16	1,33	20-25	2-5	1,25
		DLND17	5,4	20-25	2-5	1,25
7	Đất tiêu thụ công nghiệp		<b>1,03</b>			
	Đất tiêu thụ công nghiệp	TTCN01	1,03	50-70	1-2	1,4
8	Đất công viên chuyên đề		<b>98,09</b>			
	Đất cây xanh công viên thể thao - giải trí	CVCD01	9,96	5-10	1-2	0,5
	Đất cây xanh công viên giải trí, cắm trại, dã ngoại	CVCD02	51,23	5-10	1-2	0,5
	Đất cây xanh công viên văn hóa, tâm linh	CVCD03	36,9	5-10	1-2	0,5
9	Đất giao thông liên khu và khu vực, hạ tầng kỹ thuật		<b>14,15</b>			
-	Đường giao thông liên khu vực và khu vực		8,4			
-	Hạ tầng kỹ thuật, bãi xe tập trung	HTKT	5,75	-	-	-
<b>II</b>	<b>Đất khác</b>		<b>92,73</b>			
1	Đất hành lang cây xanh cách ly, cảnh quan		<b>19,28</b>			
		XCL01	9,16	-	-	-
		XCL02	1,1	-	-	-
		XCL03	6,9			

TT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)
		XCQ01	1,2	-	-	-
		XCQ02	0,27	-	-	-
		XCQ03	0,17	-	-	-
		XCQ04	0,28	-	-	-
		XCQ05	0,2	-	-	-
2	Đất lâm nghiệp		<b>61,53</b>			
-	Đất rừng phòng hộ		<b>46,6</b>	-	-	-
		RPH01	7,08	-	-	-
		RPH02	1,24	-	-	-
		RPH03	28,55	-	-	-
		RPH04	9,73			
-	Đất rừng sản xuất		<b>12,59</b>	-	-	-
		RSX01	2,11			
		RSX02	2,83			
		RSX03	7,65			
-	Đất đồi núi, lâm nghiệp khác		<b>2,34</b>			
		LN01	1,17			
		LN02	0,43			
		LN03	0,74			
3	Đất nông nghiệp		<b>3,12</b>			
		NN01	3,12	-	-	-
4	Đất quốc phòng - an ninh		<b>8,8</b>			
	Đất bộ đội biên phòng	QS01	8,8	-	-	-
	<b>Tổng cộng (I+II)</b>		<b>402,12</b>			

**Phụ lục 3****BẢNG THỐNG KÊ KHỐI LƯỢNG GIAO THÔNG***(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày /10/2021 của UBND tỉnh)*

TT	Tên đường	Mặt cắt	Chiều dài (m)	Bề rộng (m)			Diện tích (m <sup>2</sup> )		
				Lòng đường	Lề đường	Lộ giới	Lòng đường	Lề đường	Tổng
I	Đường đối ngoại								
1	ĐT.241	1-1	4.210	6,0	3,0	9,0	25.260,0	12.630,0	37.890,0
II	Đường nội bộ								
1	Đường 10,0m	2-2	6.110	7,0	3,0	10,0	42.770,0	18.330,0	61.100,0
2	Đường 7,5m	3-3	8.110	5,5	2,0	7,5	44.605,0	16.220,0	60.825,0
3	Đường 5m	4-4	2.590	3,5	1,5	5,0	9.065,0	3.885,0	12.950,0
III	Bãi đỗ xe								57.500,0
	<b>Tổng</b>		<b>21.020</b>						<b>230.265,0</b>