

Số: /QĐ-UBND

Lạng Sơn, ngày tháng 10 năm 2021

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt 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**

**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 33/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 đô thị sinh thái và dịch vụ điểm đến chân núi Mẫu Sơn, tỷ lệ 1/2.000;*

*Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng Tờ trình số 178/TTr-SXD ngày 01/10/2021.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt 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 như sau:

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

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

- Phía Bắc: giáp khu vực rừng sản xuất và đồi núi xã Khánh Xuân, xã Đồng Bục, huyện Lộc Bình;
- Phía Nam: giáp khu vực dân cư và đồi núi của các xã Khánh Xuân, xã Đồng Bục, huyện Lộc Bình;
- Phía Đông: giáp khu vực dân cư và đồi núi xã Hữu Khánh, huyện Lộc Bình;
- Phía Tây: giáp khu vực dân cư và nông nghiệp xã Khánh Xuân, huyện Lộc Bình.

### b) Quy mô lập quy hoạch

- Quy mô nghiên cứu: khoảng 2.124,4 ha;
- Quy mô lập quy hoạch: khoảng 456,5 ha (các tiểu khu F1, F2, F3, F4);
- Quy mô dân số: dự báo đến năm 2040 khoảng 7.500 người;
- Quy mô buồng phòng phục vụ du lịch: khoảng 200 phòng.

### 2. Mục tiêu

- Cụ thể hóa quy hoạch tổng thể phát triển Khu du lịch quốc gia Mẫu Sơn, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2030 và 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 phát triển khu vực chân núi Mẫu Sơn và ven Quốc lộ 4B, đảm bảo khớp nối về mặt tổ chức không gian và hạ tầng kỹ thuật, có tính đồng bộ, hiệu quả trong sử dụng đất đai, cơ sở kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật;

- Hình thành nên hệ thống các công trình ga đi cáp treo, khu dịch vụ điểm đến và các khu vực chức năng khác theo Khu du lịch quốc gia Mẫu Sơn đã xác định; bố trí, thiết lập các quỹ đất thích hợp cho khai thác phát triển khu dân cư, 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 dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng và kiểm soát phát triển khu vực phụ cận Khu du lịch quốc gia Mẫu Sơn theo quy hoạch.

### 3. Tính chất, chức năng

Là khu vực là cửa ngõ, điểm đến của Khu du lịch quốc gia Mẫu Sơn với hạt nhân là ga đi cáp treo gắn dịch vụ, thương mại, vui chơi giải trí; thể thao giải trí chủ đề golf và phục vụ du lịch núi, đảm bảo đồng bộ sản phẩm du lịch; phát triển trung tâm xã với các công trình hạ tầng xã hội, các khu dân cư đô thị mới, các khu dân cư hiện trạng cải tạo đồng bộ và các khu chức năng khác theo định hướng quy hoạch chung đã được phê duyệt.

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

Không gian toàn khu chia thành 03 khu vực như sau:

- Khu ở dịch vụ cửa ngõ phía Tây: quy mô khoảng 109,27 ha. Tính chất là khu dân cư dịch vụ cửa ngõ;

- Khu ga cáp treo: quy mô khoảng 132,92 ha. Tính chất là khu đầu mối giao thông ga cáp, vui chơi giải trí, dịch vụ thương mại. Lấy trục không gian Bắc Nam và ga cáp treo làm trục chính và hướng bố cục chính. Hình thành khu dịch vụ du lịch, thương mại giáp với đường quốc lộ, với các chức năng tổng hợp, chia thành 02 khu vực: khu dịch vụ du lịch ga cáp treo và khu dân cư;

- Khu công viên chuyên đề: quy mô khoảng 214,35 ha. Tính chất là khu công viên chuyên đề và khu dân cư.

### 5. Quy hoạch sử dụng đất

Tổng diện tích khu vực quy hoạch: khoảng 456,5 ha, bao gồm:

a) Đất xây dựng các khu chức năng có tổng diện tích khoảng: 265,19 ha; chiếm 58,1% tổng diện tích toàn khu, trong đó:

- Đất khu ở sinh thái có tổng diện tích khoảng: 123,53 ha, chiếm 27,1% tổng diện tích toàn khu; bao gồm:

+ Đất ở sinh thái có tổng diện tích khoảng: 97,05 ha; chiếm 21,3% 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 10,79 ha; chiếm 2,4% 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 7,49ha, chiếm 1,6% tổng diện tích toàn khu.

+ Đất giao thông khu vực ở sinh thái khoảng 8,2 ha; chiếm 1,8% tổng diện tích toàn khu.

- Đất hỗn hợp có diện tích khoảng 1,79 ha, chiếm 0,4% tổng diện tích toàn khu;

- Đất du lịch giải trí có diện tích khoảng 30,28 ha, chiếm 6,6% tổng diện tích toàn khu;

- Đất tôn giáo có diện tích khoảng 0,83 ha, chiếm 0,2% tổng diện tích toàn khu;

- Đất công viên chuyên đề có diện tích khoảng 70,38ha, chiếm 15,4% tổng diện tích toàn khu;

- Đất giao thông khu vực và hạ tầng kỹ thuật có tổng diện tích khoảng 38,38 ha, chiếm 8,4% tổng diện tích toàn khu; bao gồm đường giao thông, đất hạ tầng kỹ thuật và đất bãi xe.

b) Đất khác có tổng diện tích khoảng: 191,31ha, chiếm 41,9%, bao gồm:

- Đất hành lang cây xanh cách ly, cảnh quan có tổng diện tích khoảng 53,5ha, chiếm 11,7% tổng diện tích toàn khu;

- Đất lâm nghiệp có tổng diện tích khoảng 27,61 ha, chiếm 6,0% tổng diện tích toàn khu; trong đó: đất rừng sản xuất chiếm khoảng 2,9%; đất đồi núi, lâm nghiệp khác chiếm khoảng 3,2%;

- Đất nông nghiệp có tổng diện tích khoảng 71,59 ha, chiếm 15,7% tổng diện tích toàn khu;

- Đất dự trữ phát triển có tổng diện tích khoảng 15,76 ha, chiếm 3,5% tổng diện tích toàn khu;

- Đất mặt nước, ao hồ khoảng 22,85 ha, chiếm 5,0% 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

- Sản phẩm du lịch: du lịch giải trí tham quan, khám phá, trải nghiệm cáp treo; du lịch sinh thái, cộng đồng homestay gắn với các thôn; du lịch vui chơi giải trí và thể thao; du lịch gắn với các sự kiện, lễ hội văn hóa truyền thống: lễ hội cầu mùa, lễ cấp sắc, làm nhà mới...;

- Các tuyến du lịch gắn kết các loại hình giao thông: tuyến 1 - Tuyến du lịch bằng cáp treo gồm 2 tuyến cáp treo; tuyến 2 - Tuyến Trekking (đi bộ); tuyến 3 - Tuyến leo núi mạo hiểm;

- Hệ thống lưu trú: bố trí hệ thống lưu trú quy mô 200 phòng;

- Dịch vụ thương mại: bố trí khu vực thương mại dịch vụ gắn liền với khu vực cửa ngõ vào cáp treo, phục vụ du lịch, đảm bảo đáp ứng giới thiệu đầy đủ các sản phẩm du lịch của Mẫu Sơn;

- Y tế: nâng cấp các phòng khám đa khoa trên cơ sở trung tâm y tế xã Khánh Xuân, xã Đồng Bục, huyện Lộc Bình

- Giáo dục: hoàn thiện mở rộng quỹ đất dành cho trường THCS và trường tiểu học trên địa bàn xã Khánh Xuân, huyện Lộc Bình;

- Văn hóa: các thiết chế văn hóa gắn với cộng đồng dân cư như nhà văn hóa, trung tâm sinh hoạt cộng đồng...;

- Cây xanh, thể dục thể thao: nâng cấp, hoàn thiện hệ thống văn hóa, thể dục thể thao các xã Khánh Xuân, xã Đồng Bục, huyện Lộc Bình;

- Nhà ở: cải tạo, nâng cấp các khu vực dân cư tập trung, 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 ngã ba đường quốc lộ 4B cũ và tỉnh lộ 241;

- Nông, lâm nghiệp: cải tạo khai thác khu vực ruộng ven khu vực quy hoạch thành khu sản xuất nông nghiệp chất lượng cao kết hợp du lịch trải nghiệm và cảnh quan, để tạo ra các sản phẩm bốn mùa cho du khách.

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

- Phân vùng cảnh quan: được phân thành 02 vùng cụ thể gồm: vùng 1- vùng trung tâm gồm ga cáp treo, dịch vụ du lịch, thương mại dịch vụ, khu ở mới; vùng 2 - vùng dân cư gồm khu vực có hoạt động cộng đồng như các thôn bản gắn kết với khu vực nông lâm nghiệp;

- Trục tuyến chính quan trọng: đường quốc lộ 4B đoạn cũ; đường tỉnh 241; trục chính kết nối từ đường 4B đề xuất mới với khu vực ga cáp treo trung tâm; tuyến đi bộ bên trong khu vực cửa ngõ lên vị trí ga cáp treo;

- Các công trình điểm nhấn, khu vực trọng tâm và nổi bật: các công trình ga cáp treo, các công trình dịch vụ trong khu vực cửa ngõ của cáp treo; các hạt nhân tại các cụm ở;

- Chiều cao xây dựng công trình: khu ga cáp: 3-5 tầng; dịch vụ công cộng:

1-3 tầng; khu thương mại: 2-7 tầng; công trình đào tạo: 2-3 tầng; khu chợ: 2-3 tầng; khu ở: 3-5 tầng; công viên chuyên đề: 1-2 tầng;

- Mật độ xây dựng: khu ga cáp: 30-40%; khu thương mại:  $\leq 40\%$ ; dịch vụ công cộng:  $\leq 40\%$ ; công trình đào tạo:  $\leq 40\%$ ; khu ở:  $\leq 60\%$ ; cây xanh chuyên đề:  $\leq 25\%$ ; Vườn hoa cây xanh:  $\leq 10\%$ ;

- Hệ thống cây xanh mặt nước quảng trường;

- Cây xanh công viên chuyên đề: cây xanh sân vườn; cây xanh trục giao thông; cây xanh cảnh quan; ưu tiên phát triển các loại cây đặc trưng của địa phương như đào chuông, đào rừng, hoa lê, hoa mận...;

- 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 bao gồm: 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:

+ Quốc lộ 4B hiện trạng đoạn từ ranh giới lập quy hoạch đến khu vực ga đi cáp treo và đoạn từ ngã 3 giao với Quốc lộ 4B mới đến hết ranh giới quy hoạch (mặt cắt 1-1), quy mô mặt cắt ngang đường rộng 17m; đoạn từ ga cáp treo đến ngã 3 giao với quốc lộ 4B mới (mặt cắt 4-4), quy mô mặt cắt ngang 25m.

+ Quốc lộ 4B mới đoạn từ Km3+605 đến Km15+457,95 (đoạn ngoài ranh giới quy hoạch; mặt cắt 2-2) quy mô mặt cắt ngang 24m; đoạn Từ Km15+457 đến Km16+797 (mặt cắt 2A-2A) quy mô mặt cắt 12m.

+ Đường tỉnh ĐT.241: đoạn từ Quốc lộ 4B đến bãi đỗ xe tập trung (mặt cắt 3-3) cải tạo mở rộng nền đường 12m; đoạn tiếp theo (mặt cắt 3A-3A) quy mô nền đường 9m.

- Giao thông nội bộ:

+ Đường chính khu vực mặt cắt ngang 25m.

+ Đường cửa ngõ Bắc Nam mặt cắt ngang 40m.

+ Đường trung tâm khu dịch vụ giải trí mặt cắt ngang 24m.

+ Đường khu vực có các mặt cắt đường rộng 13m; 10m; 7,5m.

- 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 các bãi đỗ xe tập trung với tổng quy mô khoảng 8,95 ha tại vị trí nút giao giữa Quốc lộ 4B với ĐT.241, khu vực dịch vụ giải trí và khu vực ga cáp treo theo định hướng Quy hoạch chung;

- Các chỉ tiêu kỹ thuật giao thông đạt được: tổng diện tích đất giao thông 47,18ha, gồm: Đường giao thông: 38,2 ha; bãi đỗ xe: 8,95ha; tỷ lệ đất giao thông 17,8%; tổng chiều dài mạng lưới đường: 26,7km; mật độ mạng lưới đường 10 km/km<sup>2</sup>.

(Bảng thống kê khối lượng giao thông có Phụ lục 3 kèm theo)

b) Quy hoạch san nền, thoát nước mưa

- Cao độ san nền: cao độ nền xây dựng của khu vực dao động từ 270m đến 400m. Hướng dốc nền thấp dần từ Bắc xuống Nam;

- Quy hoạch thoát nước mặt: hệ thống sử dụng mạng lưới thoát nước riêng giữa nước mưa và nước thải sinh hoạt. Dựa vào hướng dốc địa hình chia thành 3 tiểu lưu vực: lưu vực 1: phía Nam thoát về suối Khôn Quắc sau đó ra sông Kỳ Cùng; lưu vực 2: khu vực thôn Bản Mặn thoát về suối Bản Mặn sau đó ra sông Kỳ Cùng; lưu vực 3: phía Bắc thoát về suối Bản Tằng 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; kê kiên cố bờ suối tại những nơi xây dựng điểm dân cư, du lịch mật độ cao. Kê 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 8,5 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 Na Dương với công suất 40MVA;

- Lưới điện: di chuyển tuyến điện 110KV từ nhiệt điện Na Dương đi trạm 110KV Lạng Sơn hiện có về phía Nam, ra ngoài ranh giới lập quy hoạch. Lưới điện trung thế trong khu vực sử dụng cấp điện áp 35KV, dài hạn sẽ chuyển về cấp điện áp chuẩn 22KV, có kết cấu mạng hình tia. Áp dụng cáp ngầm cho khu vực trung tâm, khu du lịch cao cấp, cáp được chôn ngầm trực tiếp trong ống nhựa cứng HDPE hoặc hào kỹ thuật. Đường dây nổi trên cột bê tông ly tâm đối với các khu vực đồi núi, khu vực có mật độ dân cư thấp, không ảnh hưởng đến cảnh quan. 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: 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 Kiốt hoặc trạm xây; khu vực dân cư hiện trạng, trạm biến thế phân phối vẫn có thể dùng trạm hở kiểu trạm treo nhưng ưu tiên xây dựng các trạm kiểu kín.

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 khoảng 3.500 m<sup>3</sup>/ngđ trong đó nhu cầu cấp nước sinh hoạt là 1.500 m<sup>3</sup>/ngđ, nhu cầu cấp nước tưới cây là 2.000 m<sup>3</sup>/ngđ; khu vực quy hoạch được cấp nước từ Trạm cấp nước số 2 và Trạm

cấp nước số 5 và kết hợp khai thác nguồn nước mưa. Mạng lưới cấp nước được thiết kế mạng vòng, đường kính D100mm - D150mm; chữa cháy: dọc theo các tuyến ống cấp nước phân phối đường kính từ D100mm trở lên sẽ bố trí các họng cứu hoả, khoảng cách giữa các họng cứu hoả được xác định theo quy định, quy phạm hiện hành; dài hạn bổ sung nguồn nước từ khai thác nước mặt hồ Bản Lải cấp cho khu du lịch.

e) Quy hoạch thu gom và xử lý nước thải, chất thải rắn: tổng lượng nước thải thu gom phát sinh khoảng 1.400 m<sup>3</sup>/ngđ; khu vực thiết kế sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn; chia khu vực nghiên cứu thành 02 khu vực chính; khu vực trung tâm nước thải thu gom về trạm XLNT tập trung, công suất khoảng 1.200 m<sup>3</sup>/ngđ; các khu vực xa hệ thống thu gom chính, không thuận lợi về địa hình, các công trình xây dựng phân tán có phát sinh nước thải trong khu vực công viên rừng, khu cảnh quan đồi núi xử lý nước thải cục bộ theo từng công trình hoặc nhóm công trình.

Xử lý chất thải rắn: tổng lượng CTR phát sinh ước khoảng: 13 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. 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 đặc biệt là các dự án xây dựng sân golf, dự án xây dựng ga và tuyến cáp treo, 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 đi kèm đến chân núi Mẫu Sơn).

#### 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, tái định cư các hộ dân thuộc diện giải phóng mặt bằng. Xây dựng các công trình động lực như tuyến cáp treo; khu dịch vụ du lịch phục vụ ga cáp treo, một phần khu ở sinh thái;

- Giai đoạn 2030-2040: xây dựng khu công viên chuyên đề, hoàn thiện 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 huyện 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 huyện 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 huyện 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(HVTT).

**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>265,19</b>	<b>58,1</b>	<b>353,6</b>
1	Đất khu ở sinh thái	<b>123,53</b>	<b>27,1</b>	164,7
1.1	Đất ở sinh thái	97,05	21,3	129,4
-	Đất khu dân cư hiện trạng cải tạo, chỉnh trang	68,70	15,0	267,9
-	Đất ở sinh thái mới	28,35	6,2	57,4
1.2	Đất công cộng phục vụ khu vực ở sinh thái	10,79	2,4	14,4
-	Đất công cộng, dịch vụ phục vụ dân cư	8,16	1,8	10,9
-	Đất trường học (mầm non, tiểu học và trung học cơ sở)	2,63	0,6	3,5
1.3	Đất cây xanh thể dục thể thao	7,49	1,6	10,0
1.4	Đất giao thông trong khu vực ở sinh thái	8,20	1,8	
2	Đất hỗn hợp	<b>1,79</b>	<b>0,4</b>	
3	Đất du lịch giải trí	<b>30,28</b>	<b>6,6</b>	
4	Đất tôn giáo	<b>0,83</b>	<b>0,2</b>	
5	Đất công viên chuyên đề	<b>70,38</b>	<b>15,4</b>	
-	Đất cây xanh công viên thể thao - giải trí	70,38	15,4	
6	Đất giao thông liên khu vực, hạ tầng kỹ thuật	<b>38,38</b>	<b>8,4</b>	
-	Đường giao thông	29,43	6,4	
-	Hạ tầng kỹ thuật, bãi xe tập trung	8,95	2,0	
<b>II</b>	<b>Đất khác</b>	<b>191,31</b>	<b>41,9</b>	
1	Đất hành lang cây xanh cách ly, cảnh quan	<b>53,50</b>	<b>11,7</b>	
2	Đất dự trữ phát triển	<b>15,76</b>	3,5	
3	Đất lâm nghiệp	<b>27,61</b>	<b>6,0</b>	
-	Đất rừng sản xuất	13,22	2,9	
-	Đất đồi núi, lâm nghiệp khác	14,39	3,2	
4	Đất nông nghiệp	<b>71,59</b>	<b>15,7</b>	
5	Mặt nước, ao hồ	<b>22,85</b>	<b>5,0</b>	
	<b>Tổng cộng</b>	<b>456,50</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)	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SDD (lần)
<b>I</b>	<b>Đất dân dụng</b>		<b>265,19</b>			
1	Đất khu ở sinh thái		<b>123,53</b>			
1.1	Đất ở sinh thái		<b>97,05</b>			
-	Đất ở mới		<b>28,35</b>			
	Đất ở mới	OM01	3,12	20-40	1-3	2,0
	Đất ở mới	OM02	1,72	20-40	1-3	2,0
	Đất ở mới	OM03	1,48	20-40	1-3	2,0
	Đất ở mới	OM04	1,59	20-40	1-3	2,0
	Đất ở mới	OM05	1,18	20-40	1-3	2,0
	Đất ở mới	OM06	1,39	20-40	1-3	2,0
	Đất ở mới	OM07	1,85	20-40	1-3	2,0
	Đất ở mới	OM08	0,97	20-40	1-3	2,0
	Đất ở mới	OM09	1,38	20-40	1-3	2,0
	Đất ở mới	OM10	2,40	20-40	1-3	2,0
	Đất ở mới	OM11	2,07	20-40	1-3	2,0
	Đất ở mới	OM12	1,09	20-40	1-3	2,0
	Đất ở mới	OM13	1,21	20-40	1-3	2,0
	Đất ở mới	OM14	2,54	20-40	1-3	2,0
	Đất ở mới	OM15	1,81	20-40	1-3	2,0
	Đất ở mới	OM16	2,55	20-40	1-3	2,0
-	Đất khu dân cư hiện trạng cải tạo, chỉnh trang		<b>68,70</b>			
		OHT01	0,79	20-30	1-3	-
		OHT02	0,71	20-30	1-3	-
		OHT03	1,18	20-30	1-3	-
		OHT04	0,52	20-30	1-3	-
		OHT05	1,58	20-30	1-3	-
		OHT06	0,65	20-30	1-3	-
		OHT07	1,59	20-30	1-3	-
		OHT08	0,36	20-30	1-3	
		OHT09	3,90	20-30	1-3	
		OHT10	2,00	20-30	1-3	
		OHT11	0,88	20-30	1-3	
		OHT12	1,08	20-30	1-3	
		OHT13	0,76	20-30	1-3	
		OHT14	4,15	20-30	1-3	
		OHT15	1,48	20-30	1-3	
		OHT16	3,92	20-30	1-3	

TT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (ha)	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SDD (lần)
		OHT17	1,17	20-30	1-3	
		OHT18	1,80	20-30	1-3	
		OHT19	5,03	20-30	1-3	
		OHT20	2,78	20-30	1-3	
		OHT21	1,37	20-30	1-3	
		OHT22	9,55	20-30	1-3	
		OHT23	2,20	20-30	1-3	
		OHT24	1,01	20-30	1-3	
		OHT25	1,40	20-30	1-3	
		OHT26	1,80	20-30	1-3	
		OHT27	2,81	20-30	1-3	
		OHT28	0,97	20-30	1-3	
		OHT29	0,95	20-30	1-3	
		OHT30	5,38	20-30	1-3	
		OHT31	2,65	20-30	1-3	
		OHT32	1,58	20-30	1-3	
		OHT33	0,70	20-30	1-3	
1.2	Đất công cộng phục vụ khu vực ở sinh thái		<b>10,79</b>			
-	Đất công cộng, dịch vụ phục vụ dân cư		<b>8,16</b>			
	công cộng, dịch vụ	CC01	0,05	30	1-3	1,2
	công cộng, dịch vụ	CC02	0,15	30	1-3	1,2
	công cộng, dịch vụ	CC03	0,97	30	1-3	1,2
	công cộng, dịch vụ	CC04	0,14	30	1-3	1,2
	công cộng, dịch vụ	CC05	0,12	30	1-3	1,2
	công cộng, dịch vụ	CC06	2,45	30	1-3	1,2
	công cộng, dịch vụ	CC07	0,11	30	1-3	1,2
	công cộng, dịch vụ	CC08	0,10	30	1-3	1,2
	công cộng, dịch vụ	CC09	0,15	30	1-3	1,2
	công cộng, dịch vụ	CC10	0,20	30	1-3	1,2
	công cộng, dịch vụ	CC11	0,14	30	1-3	1,2
	công cộng, dịch vụ	CC12	0,88	30	1-3	1,2
	công cộng, dịch vụ	CC13	0,08	30	1-3	1,2
	công cộng, dịch vụ	CC14	0,15	30	1-3	1,2
	công cộng, dịch vụ	CC15	0,13	30	1-3	1,2
	công cộng, dịch vụ	CC16	0,07	30	1-3	1,2
	công cộng, dịch vụ	CC17	0,07	30	1-3	1,2
	công cộng, dịch vụ	CC18	0,09	30	1-3	1,2
	công cộng, dịch vụ	CC19	1,84	30	1-3	1,2
	công cộng, dịch vụ	CC20	0,07	30	1-3	1,2
	công cộng, dịch vụ	CC21	0,12	30	1-3	1,2

TT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (ha)	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SDD (lần)
	công cộng, dịch vụ	CC22	0,13	30	1-3	1,2
-	Đất trường học (mầm non, tiểu học và trung học cơ sở)		<b>2,63</b>			
	Trường mầm non	TH01	0,19	30-40	1-3	1,2
	Trường trung học cơ sở	TH02	0,34	30-40	1-3	1,2
	Trường tiểu học	TH03	0,23	30-40	1-3	1,2
	Trường mầm non	TH04	0,16	30-40	1-3	1,2
	Trường mầm non	TH05	0,29	30-40	1-3	1,2
	Trường mầm non	TH06	0,19	30-40	1-3	1,2
	Trường tiểu học	TH07	0,26	30-40	1-3	1,2
	Trường tiểu học	TH08	0,28	30-40	1-3	1,2
	Trường mầm non	TH09	0,29	30-40	1-3	1,2
	Trường trung học cơ sở	TH10	0,40	30-40	1-3	1,2
1.3	Đất cây xanh thể dục thể thao		<b>7,49</b>			
		CXTT01	0,20	0-5	1	0,1
		CXTT02	2,62	0-5	1	0,1
		CXTT03	0,18	0-5	1	0,1
		CXTT04	0,23	0-5	1	0,1
		CXTT05	4,26	0-5	1	0,1
1.4	Đất giao thông trong khu vực ở sinh thái		<b>8,20</b>			
	Đất giao thông trong khu vực ở sinh thái		8,20			
2	Đất hỗn hợp		<b>1,79</b>			
	Đất hỗn hợp	HH01	0,67	30-40	5-7	1,2
	Đất hỗn hợp	HH02	1,12	30	5-7	1,2
3	Đất du lịch giải trí		<b>30,28</b>			
		DLGT01	3,53	20-25	2-5	2,0
		DLGT02	2,94	20-25	2-5	2,0
		DLGT03	0,62	20-25	2-5	2,0
		DLGT04	1,63	20-25	2-5	2,0
		DLGT05	21,56	20-25	2-5	2,0
4	Đất tôn giáo		<b>0,83</b>			
		TG01	0,31	-	-	-
		TG02	0,08	-	-	-
		TG03	0,07	-	-	-
		TG04	0,21	-	-	-
		TG05	0,16	-	-	-
5	Đất công viên chuyên đề		<b>70,38</b>			
	Đất cây xanh công viên thể thao - giải trí	CVCD01	17,08	5-10	1-2	0,5
		CVCD02	11,76	5-10	1-2	0,5

TT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (ha)	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SDD (lần)
		CVCD03	33,21	5-10	1-2	0,5
		CVCD04	8,33	5-10	1-2	0,5
6	Đất giao thông liên khu và khu vực, hạ tầng kỹ thuật		<b>38,38</b>			
-	Đường giao thông		29,43			
-	Hạ tầng kỹ thuật, bãi xe tập trung		<b>8,95</b>	5-10	1-2	0,5
	Hạ tầng kỹ thuật, bãi xe tập trung	HTKT01	2,66	5-10	1-2	0,5
	Hạ tầng kỹ thuật, bãi xe tập trung	HTKT02	2,09	5-10	1-2	0,5
	Hạ tầng kỹ thuật, bãi xe tập trung	HTKT03	4,2			
<b>II</b>	<b>Đất ngoài dân dụng</b>		<b>191,31</b>			
1	Đất hành lang cây xanh cách ly, cảnh quan		<b>53,50</b>			
		CXCL01	1,2	-	-	-
		CXCL02	6,71	-	-	-
		CXCQ01	5,48	-	-	-
		CXCQ02	8,23	-	-	-
		CXCQ03	1,4	-	-	-
		CXCQ04	6,95	-	-	-
		CXCQ05	3,54	-	-	-
		CXCQ06	3,44	-	-	-
		CXCQ07	6,7	-	-	-
		CXCQ08	1,93	-	-	-
		CXCQ09	5,8	-	-	-
		CXCQ10	2,12	-	-	-
2	Đất dự trữ phát triển		<b>15,76</b>			
		DTPT01	11,96	-	-	-
		DTPT02	3,80	-	-	-
3	Đất lâm nghiệp		<b>27,61</b>			
-	Đất rừng sản xuất		13,22			
		RSX01	4,4	-	-	-
		RSX02	2,85	-	-	-
		RSX03	1,53	-	-	-
		RSX04	4,44	-	-	-
-	Đất đồi núi, lâm nghiệp khác		14,39			
		LN01	2,23	-	-	-
		LN02	2,4	-	-	-
		LN03	0,85	-	-	-
		LN04	1,2	-	-	-

TT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (ha)	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SDD (lần)
		LN05	5,16	-	-	-
		LN06	2,55	-	-	-
4	Đất nông nghiệp		<b>71,59</b>			
		NN01	1,71	-	-	-
		NN02	2,76	-	-	-
		NN03	3,23	-	-	-
		NN04	3,22	-	-	-
		NN05	2,94	-	-	-
		NN06	9,72	-	-	-
		NN07	7,44	-	-	-
		NN08	3,29	-	-	-
		NN09	5,02	-	-	-
		NN10	15,58	-	-	-
		NN11	4,18	-	-	-
		NN12	12,5	-	-	-
5	Mặt nước		<b>22,85</b>			
		MN01	0,29	-	-	-
		MN02	1,99	-	-	-
		MN03	3,68	-	-	-
		MN04	0,76	-	-	-
		MN05	4,83	-	-	-
		MN06	6,54	-	-	-
		MN07	4,76	-	-	-
	<b>Tổng cộng</b>		<b>456,50</b>			

