

Số: 1755 /QĐ-UBND

Lạng Sơn, ngày 04 tháng 8 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng
Khu trung chuyển hàng hoá thuộc Khu kinh tế cửa khẩu
Đồng Đăng - Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (giai đoạn 1)**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 236/QĐ-TTg ngày 19/3/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Lạng Sơn thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 1578/QĐ-UBND ngày 1/9/2015 của UBND tỉnh về phê duyệt Quy hoạch phân khu trực trung tâm Khu kinh tế, chi tiết tỉ lệ 1/2000 Khu trung chuyển hàng hóa thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng – Lạng Sơn;

Căn cứ Quyết định số 2289/QĐ-UBND ngày 30/11/2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu trung chuyển hàng hoá thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (giai đoạn 1);

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 469/BC-SXD ngày 29/7/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu trung chuyển hàng hoá thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (giai đoạn 1) với các nội dung như sau:

1. Vị trí, ranh giới lập điều chỉnh quy hoạch

Phạm vi lập quy hoạch nằm trên địa bàn xã Đồng Đăng, tỉnh Lạng Sơn. Ranh giới quy hoạch được giới hạn như sau:

- Phía Đông giáp quốc lộ 1A và cao tốc cửa khẩu Hữu Nghị - Chi Lăng;
- Phía Tây tiếp giáp hành lang đường sắt và đất kho tàng thuộc dự án giai đoạn 2;

- Phía Nam tiếp giáp diện tích đất cây xanh, đất công nghiệp thuộc dự án giai đoạn 2;

- Phía Bắc tiếp giáp lô đất công nghiệp, kho tàng thuộc dự án giai đoạn 2.

2. Quy mô lập điều chỉnh quy hoạch

Tổng diện tích nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch (Giai đoạn 1) là 52,48 ha, bao gồm:

- Diện tích phần đất xây dựng Khu trung chuyển hàng hóa: 43,61 ha.
- Diện tích phần đất taluy phục vụ giai đoạn 1: 8,87 ha.

Bảng so sánh cơ cấu sử dụng đất trước và sau điều chỉnh

TT	Hạng mục	Theo Quy hoạch đã duyệt	Theo Quy hoạch điều chỉnh	Giảm
	Tổng diện tích quy hoạch giai đoạn 1	58,15 ha	52,48ha	5,67ha
1	Phần đất xây dựng Khu trung chuyển hàng hóa	48,15 ha	43,61ha	4,54 ha
2	Phần đất taluy phục vụ giai đoạn 1	10,0 ha	8,87ha	1,13ha

3. Mục tiêu

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng – Lạng Sơn tỉnh Lạng Sơn đến năm 2030; Quy hoạch phân khu Trục trung tâm Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng – Lạng Sơn, tỷ lệ 1/2000;

- Khai thác hiệu quả tiềm năng, lợi thế khu đất; Tổ chức các khu chức năng với cơ sở hạ tầng và trang thiết bị khai thác hiện đại, đảm bảo đáp ứng các mục tiêu đầu tư của Dự án; Bảo vệ môi trường sinh thái, giảm thiểu ô nhiễm môi trường hướng tới phát triển bền vững;

- Làm cơ sở quản lý quy hoạch, xây dựng các chương trình, kế hoạch đầu tư, tổ chức thực hiện các dự án đầu tư theo quy định của pháp luật.

4. Tính chất

Là khu kiểm tra, kiểm soát, giám sát các thủ tục hải quan, khu trung chuyển hàng hóa xuất khẩu, nhập khẩu tại Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng – Lạng Sơn, khu kinh tế tổng hợp, dịch vụ thương mại và xuất khẩu, nhập khẩu (giữ nguyên theo Quyết định số 2289/QĐ-UBND ngày 30/11/2017).

5. Các chỉ tiêu quy hoạch

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính tuân thủ quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các quy định hiện hành.

a) Chỉ tiêu sử dụng đất:

Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất trong Đồ án cần đảm bảo các yêu cầu theo mục tiêu, tính chất đã xác định ở trên, tuân thủ theo quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đã phê duyệt và quy chuẩn kỹ thuật Quốc

gia về quy hoạch xây dựng ban hành theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021.

b) Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật: tại Phụ lục 2 kèm theo Quyết định này.

6. Các nội dung và yêu cầu nghiên cứu chủ yếu

a) Yêu cầu chung

- Thực hiện theo các quy định của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ; Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

- Tuân thủ các văn bản chỉ đạo của UBND tỉnh về chủ trương của tỉnh; thực hiện việc lấy ý kiến thẩm định, ý kiến cộng đồng dân cư và giải trình, tiếp thu hoàn thiện hồ sơ quy hoạch theo quy định.

b) Về phân tích đánh giá đặc điểm hiện trạng:

- Phân tích, đánh giá đặc điểm điều kiện tự nhiên khu vực: địa hình, địa chất, khí tượng, thủy văn và các điều kiện tự nhiên khác.

- Phân tích, đánh giá về hiện trạng sử dụng đất: Hiện trạng các công trình xây dựng, kiến trúc hiện có trong khu vực quy hoạch. Đánh giá về cơ cấu sử dụng đất

- Phân tích, đánh giá hiện trạng dân cư, xã hội. Hiện trạng các công trình xây dựng, kiến trúc hiện có trong khu vực quy hoạch (nếu có).

- Phân tích hiện trạng hạ tầng kỹ thuật: giao thông, san nền, cấp nước, thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc, xử lý nước thải, thu gom rác thải và vận chuyển đến nơi xử lý theo quy định.

- Các quy định của quy hoạch chung, quy hoạch ngành có liên quan đến khu vực lập quy hoạch (quy hoạch chung KKT cửa khẩu Đồng Đăng – Lạng Sơn; Quy hoạch 1/2000 Phân khu trục trung tâm Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng – Lạng Sơn, quy hoạch chi tiết 1/500 Khu trung chuyển hàng hóa đã duyệt).

- Kết luận tổng hợp.

c) Về phân khu chức năng

Định hướng các khu vực chức năng chính trong khu vực quy hoạch gồm:

- Đất cơ quan trụ sở.
- Đất thương mại và công trình dịch vụ.
- Đất kho tàng, bãi hàng.
- Đất công trình hạ tầng kỹ thuật.
- Đất cây xanh, mặt nước.
- Đất giao thông, bãi đỗ xe.

d) Về quy hoạch tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

- Xác định cơ cấu chức năng, quy mô sử dụng đất của từng khu vực.

- Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất: Mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, khoảng lùi công trình đối với từng lô đất và trục đường.

- Xác định chiều cao công trình; Hình thức kiến trúc; Tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh và mặt nước trong khu vực lập quy hoạch,...

đ) Về quy hoạch sử dụng đất

- Khai thác hiệu quả giá trị sử dụng của quỹ đất và thể mạnh hiện trạng khu vực.

- Đề xuất quy hoạch sử dụng đất cho từng khu chức năng theo cơ cấu được xác định. Tính toán và xác định các chỉ tiêu quy hoạch, quy mô sử dụng cho từng lô đất nhằm phục vụ công tác quản lý, kiểm soát phát triển.

- Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất chính bao gồm quy mô phục vụ, diện tích đất, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao xây dựng, tỷ lệ cây xanh, diện tích sàn ... cho các hạng mục xây dựng theo các khu chức năng.

- Lập các bảng biểu chỉ tiêu, bảng cân bằng sử dụng đất và xác định hệ thống số liệu sử dụng đất, so sánh với quy hoạch đã được duyệt

- Đề xuất quy định quản lý sử dụng đất nhằm đảm bảo khai thác hiệu quả đầu tư và đáp ứng các nhu cầu phát triển trong tương lai.

e) Về quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, bố trí đến từng khu chức năng hoặc từng công trình, bao gồm các nội dung sau:

- Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất.

- Xác định mạng lưới giao thông nội bộ dự án, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; Xây dựng phương án quy hoạch giao thông tại điểm giao cắt.

- Xác định phương án quy hoạch kết nối với hệ thống giao thông Quốc gia, gồm:

- + Giao thông đường bộ: Phương án quy hoạch kết nối tuyến đường QL1A hiện trạng và quy hoạch; kết nối tuyến đường quy hoạch cao tốc cửa khẩu Hữu Nghị - Chi Lăng.

- + Giao thông đường sắt (phạm vi đầu tư ga đường sắt sẽ được nghiên cứu thực hiện trong giai đoạn 2 của Dự án).

- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; Vị trí, quy mô công trình trạm bơm nước; mạng lưới đường ống cấp nước sản xuất, PCCC và các thông số kỹ thuật chi tiết.

- Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp điện; Vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; Mạng lưới đường dây và chiếu sáng.

- Xác định nhu cầu và công trình hạ tầng viễn thông; Đảm bảo an ninh khu vực.

- Xác định lượng nước thải, chất thải rắn; Mạng lưới thoát nước; Vị trí,

quy mô các công trình xử lý nước thải, tập kết thu gom chất thải rắn.

g) Đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường: Đề xuất các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa các giải pháp tối ưu cho khu vực quy hoạch; đề ra các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên, không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch.

h) Luận cứ xác định danh mục các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư; đề xuất, kiến nghị các cơ chế huy động và tạo nguồn lực thực hiện:

- Khái toán kinh phí đầu tư xây dựng hạng mục công trình kiến trúc, cây xanh, hạ tầng kỹ thuật và đền bù giải phóng mặt bằng theo các giải pháp quy hoạch đã đề xuất.

- Phân tích và đề xuất lộ trình và các giai đoạn đầu tư phát triển khu vực theo từng giai đoạn.

i) Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết: đề xuất quy định quản lý hoạt động xây dựng phù hợp đồ án quy hoạch và tuân thủ các quy định pháp luật có liên quan, làm cơ sở pháp lý cho công tác quản lý đầu tư xây dựng trên địa bàn. Quy định quản lý bao gồm các quy định chung, quy định cụ thể và quy định về tổ chức thực hiện.

- Quy định chung: xác định đối tượng áp dụng, phân công quản lý thực hiện; Ranh giới, quy mô diện tích, tính chất khu vực lập quy hoạch; Quy định chung về hạ tầng khung cấp đô thị; Các quy định chủ yếu về kết nối giữa hệ thống hạ tầng kỹ thuật;

- Quy định cụ thể: ranh giới, quy mô diện tích, quy định về chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian, kiến trúc; yêu cầu hạ tầng kỹ thuật đối với từng ô quy hoạch; Quy định chỉ giới đường đỏ, phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm (nếu có); Quy định về nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn, công viên cây xanh.

- Quy định về tổ chức thực hiện: đề xuất các quy định về phân công trách nhiệm quản lý thực hiện quy hoạch, các quy định về khen thưởng, xử phạt vi phạm và các quy định khác có liên quan.

7. Thành phần và hồ sơ đồ án

Thành phần hồ sơ tuân thủ theo Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn (*Chi tiết tại Phụ lục 01 đính kèm*).

Nguồn vốn: kinh phí của Công ty cổ phần Khu trung chuyển Lạng Sơn.

8. Tổ chức, kế hoạch thực hiện

a) Tổ chức thực hiện

- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn.
- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng.

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Công ty cổ phần Khu trung chuyển Lạng Sơn.

- Đơn vị tư vấn: Công ty cổ phần tư vấn xây dựng công trình Hàng Hải.

b) Kế hoạch thực hiện: tối đa không quá 06 tháng, kể từ khi lựa chọn được tổ chức tư vấn lập quy hoạch đến khi trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định.

Điều 2. Chánh văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài Chính, Nông nghiệp và Môi trường, Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng – Lạng Sơn, Chủ tịch UBND xã Đồng Đăng, Người đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần Khu trung chuyển Lạng Sơn và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 2;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Thường trực Đảng ủy UBND tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Ban Kinh tế - Ngân sách (HĐND tỉnh);
- BCH Quân sự tỉnh; Công an tỉnh;
- CPVP UBND tỉnh, các phòng CM, Trung tâm Thông tin;
- Lưu: VT, KTCN(HVTr).

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



Lương Trọng Quỳnh

Phụ lục 01: Bảng thống kê thành phần hồ sơ
(Kèm theo Quyết định số 1755 /QĐ-UBND ngày 04 /8/2025 của UBND tỉnh)

TT	Tên sản phẩm	Ký hiệu bản vẽ	Tỷ lệ bản vẽ
A	Phần bản vẽ		
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	QH-01	Thể hiện theo tỉ lệ thích hợp
2	Bản đồ hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc, cảnh quan và đánh giá đất xây dựng	QH-02A	1/500
3	Các bản đồ hiện trạng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường	QH-02B	1/500
4	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	QH-03	1/500
6	Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan	QH-04	1/500
7	Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật đến cấp đường nội bộ	QH-05	1/500
8	Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật san nền và thoát nước mưa	QH-06	1/500
9	Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước và PCCC	QH-07	1/500
10	Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải và quản lý chất thải rắn	QH-08	1/500
11	Bản đồ quy hoạch cung cấp năng lượng và chiếu sáng	QH-09	1/500
12	Bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động	QH-10	1/500
13	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	QH-11	1/500
14	Các bản vẽ thiết kế đô thị	QH-12	Thể hiện theo tỉ lệ thích hợp
B	Phần văn bản		
1	Thuyết minh tổng hợp (kèm theo phụ lục: Các giải trình, giải thích, luận cứ bổ sung cho thuyết minh; các bản vẽ thu nhỏ với tỷ lệ thích hợp; các số liệu tính toán; phụ lục đính kèm các văn bản pháp lý liên quan).		
2	Dự thảo Tờ trình, Quyết định phê duyệt đồ án.		
3	Đĩa CD (ghi toàn bộ nội dung hồ sơ tài liệu kèm theo).		

Phụ lục 02 : Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật
(Kèm theo Quyết định số 1755 /QĐ-UBND ngày 04 /8/2025 của UBND tỉnh)

TT	Nội dung	Đơn vị	Chỉ tiêu
1	Giao thông		
-	Bề rộng làn xe	m	$\geq 3,5$
-	Số làn xe	làn	≥ 02
2	Cấp điện		
-	Đất cơ quan, trụ sở	W/m ² sàn	≥ 30
-	Đất thương mại và công trình dịch vụ	W/m ² sàn	≥ 30
-	Đất kho tàng	KW/ha	≥ 50
-	Đất hạ tầng kỹ thuật	KW/ha	≥ 50
-	Đất cây xanh	KW/ha	≥ 5
-	Đất giao thông, bãi hàng	KW/ha	≥ 10
3	Cấp nước		
-	Đất cơ quan, trụ sở	l/m ² sàn/ngđ	≥ 2
-	Đất thương mại và công trình dịch vụ	l/m ² sàn/ngđ	≥ 2
-	Đất kho tàng	m ³ /ha/ngđ	≥ 20
-	Dự phòng, rò rỉ	$\leq 15\%$ lượng nước trên	
-	Nước cho bản thân trạm cấp nước	$\geq 4\%$ lượng nước trên	
-	Nước tưới cây (*)	m ³ /ha/ngđ	≥ 30
-	Nước rửa đường (*)	m ³ /ha/ngđ	≥ 4
4	Thoát nước thải và thu gom rác thải		
-	Đất cơ quan, trụ sở	l/m ² sàn/ngđ	$\geq 1,6$
-	Đất thương mại và công trình dịch vụ	l/m ² sàn/ngđ	$\geq 1,6$
-	Đất kho tàng	m ³ /ha/ngđ	≥ 16
-	Dự phòng	$\leq 12\%$ lượng nước trên	
-	Chất thải rắn sinh hoạt	Kg/người- ngày	1,3
-	Chất thải rắn do hoạt động công nghiệp (nếu có)	tấn/ha/ngày	0,3

(*) Sử dụng nước tái sử dụng (nước mưa, nước thải qua xử lý,...) cho mục đích tưới cây, rửa đường.

Ghi chú: Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính sẽ được điều chỉnh, cân đối trong quá trình lập quy hoạch, phù hợp, tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.