

TTĐT

THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ

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

Số: 393/QĐ-TTg

Hà Nội, ngày 24 tháng 02 năm 2025

CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CHÍNH PHỦ	
ĐẾN	Chức vụ: C
Ngày:	25.10.21.2025

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chung xây dựng Khu vực cửa khẩu Chi Ma, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2045

THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 19 tháng 6 năm 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 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ về việc quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 25 tháng 8 năm 2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;

Căn cứ Quyết định số 1199/QĐ-TTg ngày 14 tháng 10 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch cửa khẩu trên tuyến biên giới đất liền Việt Nam - Trung Quốc thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 236/QĐ-TTg ngày 19 tháng 3 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Lạng Sơn thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Theo đề nghị của Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn tại Tờ trình số 280/TTr-UBND ngày 12 tháng 12 năm 2024 về việc đề nghị phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chung xây dựng Khu vực cửa khẩu Chi Ma, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2045 và hồ sơ kèm theo.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chung xây dựng Khu vực cửa khẩu Chi Ma, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2045 với các nội dung như sau:

1. Vị trí, phạm vi, quy mô lập quy hoạch

a) Vị trí, phạm vi lập quy hoạch

- Vị trí: Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch nằm ở phía Đông Bắc huyện Lộc Bình thuộc địa phận xã Yên Khoái và Tú Mịch. Cửa khẩu Chi Ma có chính diện trùng với đường biên giới: Từ Mốc 1220/2 chạy dọc theo đường biên giới đến Mốc 1239, dài khoảng 5,8 km trên tuyến biên giới Việt Nam - Trung Quốc, cách đường quốc lộ 4B khoảng 12 km, cách thành phố Lạng Sơn khoảng 37 km, có địa thế vị trí quan trọng trong lĩnh vực kinh tế - xã hội và an ninh quốc phòng tỉnh Lạng Sơn với ranh giới như sau:

- + Phía Bắc giáp đường biên giới Việt - Trung.
- + Phía Nam giáp đường giao thông liên xã hiện trạng thuộc xã Tú Mịch.
- + Phía Đông giáp suối bản Thín thuộc xã Tú Mịch.
- + Phía Tây giáp đất lâm nghiệp thuộc xã Yên Khoái.
- Quy mô diện tích lập quy hoạch: khoảng 535 ha, trong đó:
 - + Diện tích thuộc xã Yên Khoái: khoảng 340 ha.
 - + Diện tích thuộc xã Tú Mịch: khoảng 195 ha.

b) Quy mô dân số và đất xây dựng

- Dự báo dân số lập quy hoạch khu vực cửa khẩu chính Chi Ma đến năm 2030 khoảng 4.700 người, đến năm 2045 khoảng 6.900 người.

- Dự báo quy mô đất đai: đất khu vực cửa khẩu 200 - 300 ha; đất khu vực phát triển đô thị 20 - 30 ha; đất kho tàng 100 - 150 ha; đất khác 55 - 215 ha.

(Việc phân tích, đánh giá, dự báo cụ thể về quy mô dân số và đất xây dựng

từng giai đoạn sẽ được nghiên cứu, đề xuất trong quá trình nghiên cứu lập đồ án quy hoạch).

2. Thời hạn lập quy hoạch:

- Giai đoạn ngắn hạn: đến năm 2030.
- Giai đoạn dài hạn: đến năm 2045.

3. Mục tiêu lập quy hoạch

- Cụ thể hóa Quyết định số 1199/QĐ-TTg ngày 14 tháng 10 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch cửa khẩu trên tuyến biên giới đất liền Việt Nam - Trung Quốc thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 236/QĐ-TTg ngày 19 tháng 3 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Lạng Sơn thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050; đáp ứng yêu cầu quản lý và phát triển kinh tế - xã hội - văn hóa - không gian đô thị - kiến trúc cảnh quan khu vực cửa khẩu chính Chi Ma.

- Quy hoạch chung xây dựng khu vực cửa khẩu chính Chi Ma, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2045 nhằm xây dựng khu vực cửa khẩu chính Chi Ma thành một khu kinh tế phát triển năng động, hiệu quả, có tầm quốc tế, là một cực tăng trưởng quan trọng phía Đông tỉnh Lạng Sơn.

- Xây dựng khu vực cửa khẩu chính Chi Ma trở thành đô thị văn minh, hiện đại, môi trường xã hội thân thiện; là trung tâm dịch vụ cửa khẩu, thương mại cửa khẩu; dịch vụ du lịch quốc gia và quốc tế; có hệ thống kết cấu hạ tầng đồng bộ, hiện đại, mạng lưới dịch vụ hoàn thiện; hấp dẫn đầu tư, thu hút lực lượng lao động; đảm bảo môi trường xanh, sạch, bền vững.

- Đảm bảo quốc phòng - an ninh quốc gia; phòng ngừa, ngăn chặn tác động tiêu cực, ảnh hưởng đến an ninh, trật tự, an sinh xã hội của quá trình phát triển khu vực cửa khẩu.

- Phát triển hạ tầng kỹ thuật, tạo sinh kế cho người dân, góp phần bố trí, ổn định dân cư các xã biên giới giữa Việt Nam và Trung Quốc.

- Làm cơ sở pháp lý để triển khai các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết các khu chức năng và các dự án đầu tư xây dựng.

4. Tính chất

- Là khu vực kinh tế, thương mại, dịch vụ và du lịch quan trọng của tỉnh; nơi tập trung các hoạt động kinh tế cửa khẩu, kho bãi, cung ứng và phân phối hàng hóa, là đầu mối giao thương liên vùng và quốc tế.

- Là khu vực cửa khẩu chính được định hướng phát triển, hình thành đô thị mới trong tương lai.

- Là đầu mối giao thông quan trọng của tỉnh, có vị trí chiến lược về kinh tế, xã hội, quốc phòng - an ninh.

5. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật áp dụng

Các chỉ tiêu hạ tầng xã hội: tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD). Trong quá trình triển khai lập quy hoạch lựa chọn chỉ tiêu khác với quy định tại QCVN 01:2021/BXD cần đưa ra các luận chứng đảm bảo tính phù hợp với điều kiện thực tế và nhu cầu phát triển của từng khu vực đô thị.

(Kèm theo Phụ lục I - Bảng chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật).

6. Yêu cầu về phân tích, đánh giá hiện trạng

a) Yêu cầu về phân tích, đánh giá hiện trạng

- Yêu cầu mức độ điều tra khảo sát, thu thập tài liệu, số liệu đánh giá hiện trạng; yêu cầu về cơ sở dữ liệu hiện trạng

+ Điều tra và thu thập tài liệu

. Thu thập các số liệu hiện trạng về điều kiện tự nhiên, dân số, sử dụng đất, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, nông nghiệp và môi trường tại địa phương, các cơ quan phụ trách chuyên ngành liên quan.

. Thu thập các số liệu về chương trình, dự án đầu tư phát triển đang triển khai trên địa bàn có tác động đến khu vực lập quy hoạch.

. Khảo sát thực địa, sử dụng các sản phẩm công nghệ hỗ trợ cho công tác khảo sát thực địa, quan sát và phỏng vấn người dân tại khu vực lập quy hoạch.

+ Yêu cầu về cơ sở dữ liệu hiện trạng

. Bản đồ địa hình phục vụ đồ án quy hoạch chung xây dựng do cơ quan quản lý nhà nước về bản đồ cấp hoặc do cơ quan chuyên môn khảo sát, đo đạc lập, bảo đảm yêu cầu về chất lượng và kỹ thuật theo quy định về hoạt động đo đạc và bản đồ.

. Các thông tin, dữ liệu của bản đồ địa hình phải đáp ứng yêu cầu phục vụ việc lập quy hoạch đô thị phù hợp với từng loại đồ án quy hoạch đô thị. Trường hợp bản đồ địa hình không phù hợp với hiện trạng tại thời điểm lập quy hoạch thì thực hiện khảo sát đo đạc bổ sung theo quy định.

. Hồ sơ đã phê duyệt của đồ án Quy hoạch chung và các đồ án chuyên ngành liên quan.

. Niên giám thống kê được ban hành và các báo cáo chính thức của địa phương.

. Các tài liệu, dữ liệu có liên quan khác phục vụ cho công tác lập đồ án quy hoạch.

- Phân tích, đánh giá hiện trạng

+ Đánh giá các điều kiện tự nhiên (phân tích, đánh giá tác động của các loại hình thiên tai thường xuyên xảy ra trong những năm vừa qua); hiện trạng về kinh tế - xã hội; dân số, lao động; sử dụng đất đai (hiện trạng rừng và đất rừng, đánh giá năng suất và hiệu quả đối với diện tích đất lúa có phương án chuyển đổi sang mục đích khác); hiện trạng về xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, cơ sở hạ tầng xã hội, môi trường của khu vực lập quy hoạch.

+ Đánh giá hiện trạng môi trường nước, bao gồm nước mặt, nước dưới đất, hiện trạng khai thác, sử dụng nước và các vấn đề nổi cộm trên địa bàn khu vực lập quy hoạch.

+ Đánh giá thực trạng và định hướng xuất, nhập khẩu các ngành hàng chủ lực (trong đó có các sản phẩm nông nghiệp) qua cửa khẩu Chi Ma.

+ Đánh giá tình hình sản xuất công nghiệp, hoạt động thương mại, đặc biệt là thương mại biên giới của khu vực cửa khẩu chính Chi Ma thời gian qua; đánh giá vai trò của công nghiệp, thương mại nói chung, thương mại biên giới nói riêng đối với phát triển khu vực cửa khẩu.

+ Đánh giá thực trạng và mức độ đáp ứng của hạ tầng công nghiệp (khu, cụm công nghiệp), hạ tầng thương mại, hạ tầng cấp điện đối với phát triển kinh tế - xã hội, hoạt động thương mại biên giới tại khu vực cửa khẩu chính Chi Ma.

+ Đánh giá hiện trạng đầu tư, tình hình triển khai các đồ án quy hoạch và dự án đầu tư có liên quan đã được phê duyệt. Đánh giá sự phù hợp của các quy hoạch, các dự án đã, đang và dự kiến đầu tư.

+ Đánh giá tổng hợp các vấn đề hiện trạng, đề xuất các vấn đề cần giải quyết và thế mạnh cần khai thác làm cơ sở định hướng đến mục tiêu phát triển nhanh và bền vững.

- Phân tích vị thế và bối cảnh phát triển vùng

+ Phân tích vị thế trong vai trò đầu mối giao thông, trao đổi hàng hóa liên vùng của cửa khẩu chính Chi Ma, lối mở Co Sa, khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn với vành đai kinh tế biên giới Việt Trung thông qua 2 tuyến

hành lang (Côn Minh - Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng - Quảng Ninh; Nam Ninh - Lạng Sơn - Hà Nội - Hải Phòng - Quảng Ninh).

+ Phân tích tương hỗ giữa cửa khẩu Chi Ma với Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn để có cơ sở xác định khả năng đáp ứng, phân công chức năng trong nội vùng. Làm rõ mối quan hệ vùng, chia sẻ chức năng Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn với các khu chức năng khác trong tỉnh Lạng Sơn.

+ Nghiên cứu mối quan hệ tổng hợp, để xác định vai trò và vị thế của cửa khẩu Chi Ma với các đô thị lớn trong nước và các khu vực phát triển thương mại, công nghiệp nổi trội quốc tế. Đặc biệt là mối quan hệ trực tiếp qua khu thương mại biên giới giữa 2 nước Việt Trung, kết nối giao thông đường bộ qua cửa khẩu.

+ Tập trung đánh giá các tiềm năng, thế mạnh của cửa khẩu Chi Ma trong vùng về các lĩnh vực: Kinh tế biên mậu, dịch vụ thương mại, văn hóa lịch sử, công nghiệp, du lịch để làm tiền đề phát triển khu kinh tế đến 2045. Cần làm rõ cơ cấu kinh tế của cửa khẩu Chi Ma tác động đến kinh tế tỉnh Lạng Sơn và mức độ quan trọng khu vực trong an ninh quốc phòng, trên cơ sở đó phân vùng phát triển, dự báo quy mô các khu chức năng từng khu vực. Lưu ý tính đặc thù của cửa khẩu chính Chi Ma là một động lực lớn để phát triển kinh tế cửa khẩu huyện Lộc Bình nói riêng và tỉnh Lạng Sơn nói chung.

+ Đánh giá vai trò, vị thế tiềm năng: kết quả thực hiện từ khi cửa khẩu Chi Ma được áp dụng chính sách khu Kinh tế cửa khẩu biên giới theo Quyết định số 185/2001/QĐ-TTg ngày 06 tháng 12 năm 2001.

b) Yêu cầu về nội dung chính của quy hoạch chung xây dựng khu vực cửa khẩu chính Chi Ma

- Dự báo phát triển và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

+ Tổng hợp các dự báo về phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Lạng Sơn và khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn, Khu công nghiệp lân cận có sự tác động đến sự phát triển của khu vực cửa khẩu Chi Ma làm cơ sở để dự báo nhu cầu phát triển. Cần xem xét các yếu tố dựa trên cơ sở phát triển kinh tế - xã hội của cả khu vực cửa khẩu Ái Điểm và hoạt động xuất nhập khẩu của tỉnh Quảng Tây (Trung Quốc), tác động đến quy mô dân số quy đổi do phát triển du lịch dịch vụ giữa Việt Nam và Trung Quốc.

+ Dự báo phát triển về kinh tế - xã hội, dân số, động lực phát triển, dự báo sự thay đổi môi trường tự nhiên do tác động của đô thị hóa và phát triển kinh tế xã hội, dự báo nhu cầu sử dụng đất, quy mô chức năng khu vực cửa khẩu

theo từng giai đoạn. Đề xuất các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật áp dụng cho đồ án. Xác định tiềm năng và động lực chính để phát triển kinh tế trong khu vực lập quy hoạch.

+ Xác định các ngành, lĩnh vực phát triển chủ yếu, dự báo quy mô phát triển về dân số, lao động và yêu cầu cơ sở hạ tầng cho các lĩnh vực phát triển theo các giai đoạn quy hoạch.

+ Dự báo nhu cầu phát triển đất đai, công trình và các yêu cầu về không gian, hạ tầng đối với các khu vực chức năng. Xem xét tiềm năng, quỹ đất, ảnh hưởng của các yếu tố cấp vùng đến tính hấp dẫn của khu vực cửa khẩu chính Chi Ma để chọn hướng phát triển phù hợp, đảm bảo tiêu chí bền vững. Xác định phạm vi, quy mô các khu chức năng của khu kinh tế cửa khẩu.

- Cơ cấu phát triển khu quy hoạch

+ Lập các phương án cơ cấu quy hoạch.

+ Nêu các luận cứ để xác định phương án tối ưu.

+ Nêu rõ ý đồ về cơ cấu, tổ chức của phương án được chọn lựa trên các mặt: Nguyên tắc tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và phân khu chức năng, mối liên hệ về kiến trúc cảnh quan, kinh tế xã hội giữa khu vực nghiên cứu lập quy hoạch và các khu vực khác ngoài phạm vi lập quy hoạch.

+ Xác định, tính toán, sắp xếp tính kết nối vùng, khu vực đảm bảo tính kế thừa và phát triển hài hòa với các khu vực xung quanh.

- Dự kiến sử dụng đất của khu vực theo yêu cầu phát triển của từng giai đoạn

+ Đề xuất phương án quy hoạch sử dụng đất trên cơ sở phù hợp với định hướng phân khu chức năng theo nguyên tắc khai thác triệt để quỹ đất, tận dụng cảnh quan, thuận lợi cho đầu tư xây dựng và phân kỳ đầu tư.

+ Xác định ranh giới các khu vực trong phạm vi lập quy hoạch theo tính chất và chức năng sử dụng đất.

+ Xác định chức năng sử dụng đất cho các khu vực; xác định chỉ tiêu về mật độ dân cư, chỉ tiêu sử dụng đất; đề xuất kế hoạch sử dụng đất phù hợp với từng giai đoạn phát triển; xác định quỹ đất dự kiến xây dựng phát triển đô thị.

+ Nghiên cứu định hướng sử dụng đất, tính toán sắp xếp tính kết nối, khu vực, vùng, đảm bảo tính kế thừa và phát triển hài hòa với các quy hoạch ngành lĩnh vực và các khu vực xung quanh; phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện.

+ Giới hạn độ cao tầng không đối với khu vực liên quan đến nhiệm vụ quốc phòng.

+ Dự kiến cân bằng sử dụng đất và phân khu chức năng theo yêu cầu phát triển của từng giai đoạn.

- Định hướng phát triển không gian tổng thể

+ Xây dựng mô hình và hướng phát triển khu vực cửa khẩu chính Chi Ma đến năm 2045;

+ Xác định phạm vi, quy mô các khu chức năng; khu hiện có hạn chế phát triển, khu chỉnh trang, cải tạo, khu cần bảo tồn, tôn tạo; các khu chuyển đổi chức năng; khu phát triển mới; khu cấm xây dựng, các khu dự trữ phát triển;

. Xác định phương án bố trí không gian phát triển công nghiệp, thương mại của khu vực cửa khẩu chính Chi Ma;

. Xác định phạm vi, quy mô các khu vực cảnh quan thiên nhiên, đặc biệt là các khu vực có rừng tự nhiên, có giá trị về môi trường, đa dạng sinh học cần bảo vệ;

+ Xác định chỉ tiêu về mật độ dân cư, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, định hướng và nguyên tắc phát triển đối với từng khu chức năng.

+ Xác định các vùng kiến trúc, cảnh quan, các trục không gian chính, quảng trường, cửa ngõ đô thị, điểm nhấn đô thị; đề xuất tổ chức không gian, kiến trúc cho các khu vực trên.

+ Xác định các giải pháp nhằm bảo tồn và phát huy giá trị các khu vực có giá trị về cảnh quan thiên nhiên, bảo vệ môi trường, đa dạng sinh học.

+ Đề xuất cấu trúc phát triển, định hướng không gian kiến trúc cảnh quan các khu vực trọng tâm: cửa khẩu Chi Ma, lối mở Co Sa.

+ Tổ chức các khu chức năng, các khu vực phát triển mới như: Khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu logistics, khu phức hợp dịch vụ - du lịch, khu gia công chế biến, khu phi thuế quan, khu dân cư mới và tái định cư.... Nghiên cứu giải pháp cải tạo các khu dân cư hiện hữu và khu chức năng vùng đệm hỗ trợ phát triển.

+ Tổ chức không gian khu vực cửa khẩu chính Chi Ma duy trì mô hình thông quan truyền thống hiện nay. Tuy nhiên cần thiết phải nghiên cứu, xây dựng thêm mô hình thông quan mới, “mô hình cửa khẩu thông minh” dựa trên cơ sở ứng dụng khoa học, công nghệ hiện đại vào quá trình giao, nhận hàng hóa xuất, nhập khẩu để nâng cao năng lực, hiệu suất thông quan tại các cửa

khẩu đường bộ nhằm đáp ứng nhu cầu giao thương ngày càng tăng của thương nhân hai nước Việt Nam - Trung Quốc.

- Định hướng phát triển không gian cụ thể

Khu vực cửa khẩu: Định hướng quy hoạch các khu vực cửa khẩu cần thống nhất với Quy hoạch hệ thống cửa khẩu quốc gia đang được nghiên cứu. Trong khu cửa khẩu Chi Ma sẽ phát triển các loại hình hoạt động chính như sau:

+ Phát triển kho bãi và dịch vụ logistics cho thương mại, đầu tư tại cửa khẩu Chi Ma.

+ Khu dân cư nông thôn.

+ Vùng phát triển nông lâm nghiệp và dự phòng.

- Định hướng kiểm soát về kiến trúc, cảnh quan

+ Xác định các vùng kiến trúc, cảnh quan, các khu vực trung tâm, khu vực cửa ngõ của đô thị, trục không gian chính, quảng trường lớn, không gian cây xanh - mặt nước, điểm nhấn trong đô thị và đề xuất nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cho các khu chức năng của khu kinh tế cửa khẩu.

+ Xác định các giải pháp bảo tồn và phát huy có hiệu quả các không gian đô thị có giá trị văn hóa lịch sử như khu vực cửa khẩu Chi Ma, các cụm, các quần thể di tích văn hoá - lịch sử có giá trị... Cần có giải pháp để bảo tồn, phát huy các giá trị văn hóa của các di tích phục vụ phát triển du lịch và nhu cầu tín ngưỡng, tôn giáo của nhân dân. Không bố trí các khu chức năng chồng lấn lên phạm vi ranh giới đất di tích.

+ Các trục không gian cảnh quan kết nối với đường đối ngoại, cửa khẩu quốc tế,...

+ Nghiên cứu giao thông: Tầng bậc, các nút quan trọng, điểm nhấn đô thị, giao thông đối nội, đối ngoại, giao thông địa phương, giao thông liên khu. Nghiên cứu cảnh quan gắn với các mạng giao thông, các mặt cắt điển hình các khoảng lùi, vỉa hè đi bộ, các đường cảnh quan.

+ Hình thái kiến trúc và cấu trúc đô thị: Mẫu dạng kiến trúc, cấu trúc đô thị.

+ Hạ tầng kỹ thuật đô thị: Chỉ dẫn thiết kế thẩm mỹ kiến trúc các công trình bao che công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối, nghiên cứu về chiếu sáng đô thị, nghiên cứu về sử dụng năng lượng bền vững.

- Định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật đô thị

+ Định hướng quy hoạch giao thông

. Nghiên cứu cập nhật các dự án hạ tầng quan trọng đã triển khai tạo động lực thúc đẩy phát triển khu vực cửa khẩu Chi Ma và khu vực lân cận.

. Ưu tiên phát triển mạng lưới giao thông kết nối đa phương tiện một cách thuận tiện giữa hệ thống giao thông đối nội với giao thông đối ngoại, tổ chức các tuyến đường bộ đủ mạnh để đáp ứng nhu cầu vận tải tăng cao của khu vực cửa khẩu. Các nhiệm vụ cụ thể gồm: Định hướng phát triển vận tải và phương tiện vận tải, kết hợp dự báo nhu cầu vận tải trong khu vực để đề xuất phân bổ hợp lý nhu cầu vận tải cho các phương thức vận tải, đảm bảo phát triển cân bằng, hiệu quả các phương thức vận tải trong khu vực. Dự báo nhu cầu vận tải hành khách, hàng hoá. Xây dựng chiến lược vận tải khu vực cửa khẩu để định hướng mạng lưới giao thông tổng thể; giải pháp quy hoạch mạng lưới giao thông (giao thông đối nội và đối ngoại) kết nối hợp lý khu vực cửa khẩu Chi Ma với các khu vực lân cận. Tổ chức mạng lưới giao thông, phân loại phân cấp các tuyến giao thông đô thị, nông thôn và đề xuất các giải pháp thiết kế cho mạng lưới giao thông nội bộ; thiết kế mặt cắt ngang các loại đường cải tạo, xây dựng mới; xác định hệ thống chỉ tiêu kinh tế về quỹ đất giao thông và các chỉ tiêu kỹ thuật về tuyến đường áp dụng; xác định chi tiết vị trí, phương thức đấu nối giữa hệ thống giao thông của Khu vực cửa khẩu với các tuyến đường giao thông đối ngoại trong khu vực. Xác định các công trình giao thông đầu mối, các trung tâm tiếp vận và hậu cần vận tải; đề xuất các giải pháp công trình đảm bảo an toàn giao thông trên các tuyến đường, đặc biệt là các tuyến đường có chức năng đối ngoại. Đề xuất các công trình giao thông phụ trợ như: cầu, nút giao thông, giao thông tĩnh, giao thông ngầm v.v....; đề xuất mạng lưới và các công trình hỗ trợ phát triển giao thông công cộng hoạt động trong đô thị cũng như kết nối với các đô thị khác, các vùng lân cận.

+ Định hướng quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

. Rà soát hệ thống tiêu thoát nước, từ đó đề xuất giải pháp tiêu thoát nước của khu vực cửa khẩu Chi Ma phù hợp, đồng bộ với Quy hoạch tiêu thoát nước của tỉnh Lạng Sơn, thích ứng với biến đổi khí hậu.

. Rà soát, xác định cao độ không chế hợp lý cho các đô thị, các khu vực xây dựng dưới ảnh hưởng của chế độ mưa lũ và thủy văn của các sông chính và các hồ, suối lớn, các yếu tố tác động của biến đổi khí hậu.

. Đề xuất các giải pháp kè chắn chống xói lở, đặc biệt là các vị trí giáp biên giới và gần hệ thống cột mốc quốc gia. Khoanh vùng các khu vực cấm hoặc hạn chế xây dựng do cấu tạo về địa chất, địa hình, do nguy cơ lũ lụt.

. Chọn mô hình hệ thống thoát nước, xác định các lưu vực thoát nước

chính, kết cấu mạng lưới cống và mương. Quy hoạch các công trình kết cấu hạ tầng phải đảm bảo dành không gian cho nước, không cản trở việc tiêu thoát nước mưa, nước lũ.

. Sơ bộ xác định khối lượng đào đắp, kè, hệ thống mương cống và khái toán đầu tư.

+ Định hướng quy hoạch cấp nước

. Phân tích đánh giá tài nguyên nước ngầm và nước mặt của khu vực để đề xuất các giải pháp cấp nước (lựa chọn nguồn nước) và bảo vệ nguồn nước. Phương án điều chỉnh quy hoạch cấp nước phải gắn với khả năng nguồn nước, bảo vệ tài nguyên nước, phù hợp với quy hoạch cấp nước của tỉnh Lạng Sơn, tuân thủ các quy định về phòng chống ô nhiễm, suy thoái cạn kiệt nguồn nước.

. Xác định tiêu chuẩn và nhu cầu dùng nước, dự kiến nguồn cấp, công trình đầu mối, mạng lưới đường ống cấp nước, cấp nước chữa cháy và các thông số kỹ thuật.

+ Định hướng quy hoạch cung cấp năng lượng

. Xác định tiêu chuẩn, nhu cầu sử dụng điện theo từng giai đoạn quy hoạch; lựa chọn cân đối nguồn điện; đề xuất giải pháp thiết kế mạng lưới cấp điện cao áp, trung áp và cấu trúc lưới điện hạ thế, dự kiến các công trình đầu mối, tổ chức mạng lưới đường dây, trạm biến áp cho từng giai đoạn quy hoạch.

. Tính toán nhu cầu và đề xuất giải pháp cho chiếu sáng (công trình giao thông; công cộng, quảng cáo, lễ hội...), sử dụng hệ thống chiếu sáng thông minh tiết kiệm năng lượng; đề xuất khai thác sử dụng các nguồn năng lượng khác.

+ Định hướng quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động: Tính toán nhu cầu và đề xuất giải pháp phát triển hạ tầng bưu chính - viễn thông đảm bảo cho nhu cầu thông tin liên lạc tốc độ cao, nhu cầu chuyển đổi số, tự động hóa và nhu cầu ứng dụng công nghệ đa dạng trên nền tảng internet trong đời sống, sản xuất, thương mại, quản lý đô thị, quản đất đai, môi trường, v.v... Xây dựng mạng lưới truyền dẫn quang đồng bộ theo hướng sử dụng chung cơ sở hạ tầng, mở rộng hệ thống viễn thông công cộng đáp ứng nhu cầu của người sử dụng, phục vụ phát triển kinh tế xã hội. Dự kiến các công trình đầu mối, tổ chức mạng lưới cáp ngoại vi diện rộng đảm bảo mỹ quan đô thị.

+ Định hướng quy hoạch thoát nước và xử lý nước thải, quản lý chất thải rắn, nghĩa trang.

. Xác định chi tiêu và dự báo tổng lượng nước thải, chất thải rắn;

. Đề xuất thiết kế mạng lưới thoát nước thải cho khu vực dân cư hiện trạng

cải tạo, khu vực dân cư xây mới, khu công nghiệp, công cộng dịch vụ. Bố trí hệ thống thu gom xử lý chất thải rắn. Nghiên cứu đề xuất các giải pháp về nghĩa trang, mai táng.

. Sơ bộ khối lượng xây dựng và khái toán kinh phí đầu tư.

- Đề xuất các dự án ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện

+ Tổng hợp các chi phí đầu tư, đưa ra giải pháp thực hiện và hiệu quả đạt được về mặt kinh tế xã hội, an ninh quốc phòng, ổn định xã hội.

+ Luận cứ xác định danh mục các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư theo các giai đoạn quy hoạch.

+ Đề xuất kiến nghị nguồn lực thực hiện.

7. Thành phần hồ sơ và nội dung đồ án

Thành phần hồ sơ và nội dung đồ án thực hiện theo quy định tại Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn.

8. Tổ chức thực hiện

- Cơ quan phê duyệt: Thủ tướng Chính phủ.

- Cơ quan thẩm định: Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn (Giao Sở Xây dựng Lạng Sơn thực hiện).

- Cơ quan trình duyệt: Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn (Giao Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn thực hiện).

- Kế hoạch lập quy hoạch không quá 12 tháng.

Điều 2. Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn chịu trách nhiệm toàn diện về tính chính xác của thông tin, số liệu, nội dung, trình tự, thủ tục, kết quả thẩm định hồ sơ này phải đảm bảo phù hợp với các quy hoạch có liên quan, tuân thủ đúng quy định pháp luật và các quy định có liên quan. Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn bố trí nguồn vốn, phê duyệt tổng dự toán chi phí lập quy hoạch; phối hợp với các bộ, ngành liên quan tổ chức lập, trình duyệt đồ án Quy hoạch chung xây dựng Khu vực cửa khẩu Chi Ma, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2045 theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành.

Bộ trưởng Bộ Xây dựng, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Nơi nhận:


- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các Bộ: Ngoại giao, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông vận tải, Công Thương, Tài nguyên và Môi trường, Quốc phòng, Công an, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn;
- Tỉnh ủy, HĐND, UBND tỉnh Lạng Sơn;
- Ban Quản lý Khu KTCK Đồng Đăng - Lạng Sơn;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, TGĐ Công TTĐT, các Vụ: TH, KTH, NN, NC, KGVX, PL, QHQT, QHDP;
- Lưu: VT, CN (2) Tuần. 15





Phụ lục I
BẢNG CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT
Kể theo Quyết định số 393/QĐ-TTg
ngày 24 tháng 02 năm 2025 của Thủ tướng Chính phủ)

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
			Năm 2045 (áp dụng cho đô thị loại V)
I	Dân số quy hoạch	người	2.000 - 3.000
II	Chỉ tiêu sử dụng đất		
1	Đất dân dụng	m ² /người	70 - 100
2	Đất đơn vị ở	m ² /người	≥ 15
3	Đất cây xanh đô thị	m ² /người	≥ 4
III	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật		
1	Giao thông		
	Tỷ lệ đất giao thông (tính đến đường khu vực)	%	≥ 13
2	Cấp nước		
	Sinh hoạt (Qsh)	Lít/người.ngày, đêm	≥ 100
	Công cộng, dịch vụ	% Qsh	≥ 10
	Công nghiệp	m ³ /ha.ngày, đêm	22 - 45
	Tỷ lệ cấp nước	%	90
3	Cung cấp năng lượng		
	Sinh hoạt	W/người	200
	Công cộng, dịch vụ	% sinh hoạt	30
	Công nghiệp	kW/ha	50 - 350
4	Thoát nước và xử lý nước thải		
	Sinh hoạt	Lít/người.ngày, đêm	≥ 80
	Công cộng, dịch vụ	% Qsh	≥ 10
	Công nghiệp	m ³ /ha.ngày, đêm	22 - 45
	Tỷ lệ thoát nước	%	80 - 90
5	Quản lý chất thải rắn		
	Sinh hoạt	kg/người.ngày	0,8
	Công nghiệp	Tấn/ha.ngày	0,3 (thu gom 100%)


Phụ lục II
HỒ SƠ SẢN PHẨM QUY HOẠCH
(kèm theo Quyết định số 393/QĐ-TTg
ngày 24 tháng 02 năm 2025 của Thủ tướng Chính phủ)

STT	Tên sản phẩm	Ký hiệu	Tỷ lệ
A	Phần bản vẽ		
1	Sơ đồ vị trí và liên hệ vùng	QH - 01	Tỷ lệ thích hợp
2	Bản đồ hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội	QH - 02	1/5.000
3	Bản đồ hiện trạng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật	QH - 03	1/5000
4	Bản đồ đánh giá tổng hợp và lựa chọn đất xây dựng	QH - 04	1/5.000
5	Sơ đồ cơ cấu phát triển khu vực quy hoạch	QH - 05	1/5000
6	Bản đồ định hướng phát triển không gian	QH - 06	1/5.000
7	Bản đồ quy hoạch sử dụng đất theo các giai đoạn quy hoạch	QH - 07	1/5.000
8	Bản vẽ định hướng kiểm soát kiến trúc, cảnh quan	QH - 08	Tỷ lệ thích hợp
	Các bản đồ định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật:		
9	Bản đồ định hướng giao thông	QH - 09	1/5.000
10	Bản đồ định hướng chuẩn bị kỹ thuật	QH - 10	1/5.000
11	Bản đồ định hướng cấp nước	QH - 11	1/5.000
12	Bản đồ định hướng thoát nước và xử lý nước thải, quản lý chất thải rắn, nghĩa trang	QH - 12	1/5.000
13	Bản đồ định hướng cung cấp năng lượng	QH - 13	1/5.000
14	Bản đồ định hướng hạ tầng viễn thông thụ động	QH - 14	1/5.000
B	Phần thuyết minh, văn bản, lưu trữ		
1	Thuyết minh tổng hợp và phụ lục kèm theo		
2	Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung		
3	Tờ trình thẩm định; dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án		
4	Đĩa CD lưu trữ hồ sơ đồ án quy hoạch		
C	Bản đồ quy hoạch GIS		