Ký bởi: Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn
Cơ quan: Tỉnh Lạng Sơn
Thời gian ký: 05/10/2026 15:13:44

UỶ BAN NHÂN DÂN **TỈNH LẠNG SƠN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ QUY HOẠCH CHUNG KHU VỰC CỬA KHẨU CHI MA, TỈNH LẠNG SƠN ĐẾN NĂM 2045

(Kèm theo Quyết định số 1853 /QĐ-UBND ngày 05 tháng 10 năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn)

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng áp dụng

Quy định này áp dụng đối với các tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động quy hoạch xây dựng trong phạm vi Quy hoạch chung Khu vực cửa khẩu Chi Ma, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2045 phê duyệt tại Quyết định số 1723/QĐ-TTg ngày 04 tháng 9 năm 2026 của Thủ tướng Chính phủ.

Điều 2. Ranh giới, phạm vi, tính chất khu vực lập quy hoạch

1. Ranh giới, phạm vi khu vực lập quy hoạch

- Phạm vi Khu vực cửa khẩu Chi Ma thuộc địa phận xã Mẫu Sơn, tỉnh Lạng Sơn. Ranh giới được xác định cụ thể như sau:

+ Phía Bắc giáp đường biên giới Việt Nam - Trung Quốc;

+ Phía Nam giáp đường giao thông liên xã hiện trạng;

+ Phía Đông giáp sông Bản Thín;

+ Phía Tây giáp đất lâm nghiệp.

- Quy mô lập quy hoạch: 535 ha.

2. Tính chất khu vực lập quy hoạch

- Là khu vực kinh tế, thương mại, dịch vụ và du lịch quan trọng của tỉnh. Tập trung phát triển các hoạt động kinh tế cửa khẩu, trung tâm logistics, kho bãi, trung chuyển và phân phối hàng hóa, cung ứng các dịch vụ hậu cần phục vụ hoạt động xuất nhập khẩu; đồng thời là đầu mối giao thương liên vùng và quốc tế.

- Là khu vực cửa khẩu chính được định hướng phát triển hạ tầng đáp ứng yêu cầu nâng cấp lên cửa khẩu quốc tế 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.

Chương II
QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, quy định về kiểm soát không gian, kiến trúc cảnh quan, cốt xây dựng khống chế từng khu vực

1. Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật

- Các chỉ tiêu hạ tầng xã hội phải tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD) và tuân thủ theo bảng sau:

Bảng chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
			Năm 2045
I	**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
II	**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%)

- Xác định chỉ tiêu đất xây dựng:

+ Căn cứ tính chất các khu chức năng trong khu, quỹ đất, quy chuẩn xây dựng, xác định chỉ tiêu đất xây dựng như sau:

+ Đất dân dụng đô thị: 70 -100 m^2/người;

+ Đất đơn vị ở: ≥ 15 m^2/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.

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

STT	Chức năng đất	Đến năm 2030			Đến năm 2045		
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu m^2/người	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu m^2/người
	Tổng diện tích nghiên cứu	**535,00**	**100,00**		**535,00**	**100,00**	
I	**Khu vực xây dựng các khu chức năng**	**254,23**	**47,52**		**404,23**	**75,56**	
1	Phát triển dân cư đô thị	16,82	3,14	35,78	21,56	4,03	31,24
1.1	Phát triển dân cư đô thị hiện trạng	10,82	2,02		10,82	2,02	
1.2	Phát triển dân cư đô thị mới	6,00	1,12		10,74	2,01	
2	Phát triển hỗn hợp	2,22	0,41		2,22	0,41	
3	Dịch vụ - công cộng	9,27	1,73	19,73	9,27	1,73	13,44
4	Cây xanh sử dụng công cộng	3,36	0,63	7,14	3,36	0,63	4,86
5	Cây xanh sử dụng hạn chế	7,14	1,33		26,72	4,99	
6	Phát triển thương mại - dịch vụ - hậu cần cửa khẩu	81,91	15,31		131,66	24,61	
7	Kho tàng, bến bãi	62,96	11,77		100,12	18,71	
8	Cơ quan, trụ sở	5,76	1,08		5,76	1,08	
9	Phát triển dịch vụ du lịch		0,00		23,38	4,37	
10	An ninh	0,64	0,12		0,64	0,12	
11	Quốc phòng	15,39	2,88		15,39	2,88	
12	Giao thông	45,32	8,47		60,71	11,35	
13	Hạ tầng kỹ thuật khác	3,45	0,64		3,45	0,64	
II	**Khu vực nông nghiệp và chức năng khác**	**280,77**	**52,48**		**130,77**	**24,44**	
1	Sản xuất nông nghiệp	20,11	3,76		20,11	3,76	
2	Lâm nghiệp	252,97	47,28		102,97	19,25	
3	Chưa sử dụng						
4	Hồ, ao, đầm						
5	Sông, suối, kênh, rạch	7,68	1,44		7,68	1,44	

2. Quy định về kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan

a) Phân khu 1: Khu vực cửa khẩu Chi Ma hiện hữu

- Công trình quản lý nhà nước, kiểm soát liên hợp bố trí thành trục rõ ràng, bảo đảm khoảng lùi, yêu cầu an ninh, quốc phòng và hoạt động kiểm soát cửa khẩu.

- Tầng cao xây dựng chủ đạo từ 1 - 5 tầng. Đối với một số công trình điểm nhấn có chức năng thương mại, dịch vụ, hỗn hợp tại các vị trí phù hợp, được phép xây dựng tối đa 9 tầng, trên cơ sở bảo đảm cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy và yêu cầu quản lý không gian khu vực biên giới.

- Các công trình thương mại - dịch vụ được tổ chức theo hướng hiện đại, tạo điểm nhấn cho không gian đô thị cửa khẩu. Ưu tiên bố trí công trình cao tầng tại các trục chính, nút giao và khu vực trung tâm, hạn chế bố trí tại khu vực tiếp giáp trực tiếp đường biên giới và các công trình quốc phòng, an ninh.

- Khu dân cư hiện hữu cải tạo, chỉnh trang với tầng cao phổ biến 2 - 4 tầng. Hình thức kiến trúc hài hòa với cảnh quan xung quanh, khuyến khích mái dốc và sử dụng vật liệu phù hợp với điều kiện khí hậu địa phương.

- Công trình dịch vụ phụ trợ như ăn uống, nghỉ lái xe, dịch vụ dân sinh bố trí tầng cao phù hợp với chức năng và cảnh quan chung, không vượt quá 5 tầng. Các khu vực tiếp giáp kho bãi, bến xe phải bố trí dải cây xanh cách ly phù hợp.

- Không xây dựng công trình kiên cố trong phạm vi hành lang bảo vệ biên giới và các khu vực hạn chế xây dựng theo quy định của pháp luật về biên giới, quốc phòng và an ninh.

- Tổ chức quảng trường cửa khẩu, công viên, không gian công cộng, tuyến phố đi bộ và các điểm nhận diện cảnh quan, tạo hình ảnh đặc trưng cho khu vực cửa khẩu Chi Ma.

b) Phân khu 2: Khu dịch vụ hậu cần cửa khẩu tập trung

- Nhà kho, bến bãi, trung tâm phân phối, trung tâm logistics và các công trình dịch vụ hỗ trợ được tổ chức thành các cụm chức năng tập trung, đồng bộ về giao thông, phòng cháy chữa cháy, cấp thoát nước, xử lý nước thải và bãi đỗ xe.

- Tầng cao xây dựng chủ đạo từ 1 - 5 tầng. Đối với một số công trình điểm nhấn có chức năng thương mại, dịch vụ, hỗn hợp tại các vị trí trung tâm hoặc dọc trục Chi Ma - Co Sa, được phép xây dựng tối đa 7 tầng.

- Đối với công trình kho, nhà xưởng logistics, trung tâm trung chuyển hàng hóa, ưu tiên công trình thấp tầng, khẩu độ lớn, phù hợp dây chuyền công nghệ, khai thác kho vận và yêu cầu phòng cháy chữa cháy.

- Không bố trí chức năng nhà ở trong phạm vi khu dịch vụ hậu cần cửa khẩu tập trung. Bố trí các công trình phục vụ trực tiếp hoạt động logistics, thương mại, vận tải theo quy định.

- Khu vực tiếp giáp trục Chi Ma - Co Sa hình thành mặt tiền logistics có kiến trúc đồng bộ, kiểm soát chiều cao, khoảng lùi, biển hiệu và quảng cáo. Khuyến khích hình thành các công trình điểm nhấn tại các nút giao và khu vực trung tâm dịch vụ.

- Kiểm soát chặt chẽ chiều cao, vị trí và hình thức công trình tại các khu vực liên quan đến vành đai biên giới, đường tuần tra biên giới, khu kiểm soát liên hợp và các công trình quốc phòng, an ninh.

c) Phân khu 3: Khu vực nông nghiệp sinh thái kết hợp du lịch

- Tầng cao xây dựng không quá 3 tầng, phù hợp với định hướng phát triển không gian sinh thái, du lịch trải nghiệm và bảo tồn cảnh quan tự nhiên.

- Đối với homestay, nhà văn hóa, cơ sở lưu trú, công trình dịch vụ du lịch và công trình phục vụ nông nghiệp trải nghiệm, khuyến khích xây dựng với quy mô từ 1 - 3 tầng, phù hợp với địa hình và cảnh quan tự nhiên.

- Công trình xây dựng phải thích ứng với địa hình tự nhiên, hạn chế san gạt, đào đắp lớn. Ưu tiên hình thức kiến trúc mái dốc, vật liệu thân thiện với môi trường và mang bản sắc kiến trúc vùng núi, dân tộc địa phương.

- Dọc sông Bản Thín và các khu vực có giá trị cảnh quan tự nhiên cần tổ chức hành lang cây xanh, không gian mở phù hợp. Hạn chế xây dựng công trình kiên cố làm ảnh hưởng đến dòng chảy, cảnh quan và khả năng tiêu thoát nước.

- Các khu sản xuất nông nghiệp hữu cơ, nông nghiệp trải nghiệm được tổ chức theo hướng mật độ xây dựng thấp, ưu tiên cảnh quan xanh và không gian sản xuất.

- Không xây dựng công trình có quy mô, tầng cao hoặc hình thức kiến trúc gây ảnh hưởng đến tầm nhìn cảnh quan, không gian biên giới, các công trình kiểm soát, quốc phòng và an ninh.

3. Cốt xây dựng khống chế từng khu vực

Cốt xây dựng từng khu vực được xác định phù hợp với cao độ nền hiện trạng, điều kiện địa hình, yêu cầu thoát nước và cao độ khống chế thể hiện trên bản vẽ định hướng chuẩn bị kỹ thuật được phê duyệt. Việc san nền thực hiện theo điều kiện cụ thể của từng vị trí, hạn chế đào đắp lớn và bảo đảm không ảnh hưởng đến khu vực lân cận.

Điều 4. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng đến từng tuyến đường cấp khu vực

1. Chỉ giới đường đỏ

- Chỉ giới đường đỏ là đường ranh giới được xác định trên bản đồ quy hoạch và thực địa để phân định ranh giới giữa phần đất được xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc công trình hạ tầng kỹ thuật, không gian công cộng khác.

- Chỉ giới đường đỏ của các tuyến tuân thủ theo quy mô bề rộng lộ giới được xác định cụ thể theo mặt cắt ngang đường và thể hiện trong bản đồ "Bản đồ định hướng giao thông" tỷ lệ 1/5.000 theo Quy hoạch chung được phê duyệt và tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD.

2. Chỉ giới xây dựng đến từng tuyến đường

- Chỉ giới xây dựng là đường giới hạn cho phép xây dựng công trình chính trên thửa đất. Tùy theo tầng cao của từng khối nhà, từng khu vực chức năng mà quy định khoảng lùi thích hợp.

- Chỉ giới xây dựng được xác định sơ bộ theo cấp hạng đường và quy mô

công trình xây dựng giáp với đường quy hoạch. Sẽ được cụ thể hóa tại quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đồng thời bảo đảm các khoảng cách an toàn tới các công trình kiến trúc, kỹ thuật hạ tầng khác theo các quy định hiện hành.

- Khoảng lùi tối thiểu đối với từng hạng mục công trình tuân thủ theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam quy hoạch xây dựng và sự kết hợp ý tưởng tổ chức không gian tổng thể.

- Đối với các công trình giáo dục, văn hóa khoảng lùi tuân thủ theo Quy chuẩn Việt Nam. Tuy nhiên, đối với những lô đất có diện tích rộng khuyến khích xây dựng khoảng lùi lớn để tạo được không gian riêng trước mỗi công trình.

Điều 5. Xác định các khu vực cấm xây dựng; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình kỹ thuật, công trình có chức năng đặc thù, công trình ngầm; khu vực bảo tồn, tôn tạo công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan.

1. Xác định các khu vực cấm xây dựng

- Khu vực vành đai biên giới, khu vực bảo vệ mốc giới quốc gia: Không được phép xây dựng công trình trong phạm vi khoanh vùng bảo vệ mốc biên giới theo Nghị định số 112/2014/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 34/2023/NĐ-CP và Nghị định số 299/2025/NĐ-CP của Chính phủ) quy định về quản lý cửa khẩu biên giới đất liền.

- Phạm vi đất quốc phòng, khu vực phục vụ nhiệm vụ an ninh - quân sự: Không được phép xây dựng công trình dân sự, nhà ở, kho bãi, dịch vụ thương mại trong phạm vi đất đã được xác định là khu vực phòng thủ, đất quốc phòng chuyên dùng, các tuyến đường tuần tra biên giới.

- Hành lang bảo vệ nguồn nước và khu vực có nguy cơ thiên tai: Phạm vi hành lang bảo vệ đối với sông Bản Thín, suối Bắc Khuổi được xác định theo pháp luật về tài nguyên nước. Bảo vệ các khe, tuyến thoát nước tự nhiên, không san lấp hoặc cản trở dòng chảy. Việc bố trí công trình tại khu vực có nguy cơ ngập lụt, sạt lở, sụt trượt phải căn cứ kết quả khảo sát, đánh giá nguy cơ và giải pháp bảo đảm an toàn.

- Khu vực hạ tầng kỹ thuật trọng yếu: Không được phép xây dựng bên trên các tuyến đường ống, tuyến cáp kỹ thuật chủ đạo, khu vực trạm biến áp, trạm xử lý nước thải.

- Các khu vực theo quy định pháp luật khác như nghĩa trang, bãi chôn lấp rác, khu vực bảo vệ di tích, tôn giáo tín ngưỡng, khu vực cấm theo quy định về an ninh cửa khẩu và các công trình đặc thù.

2. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình kỹ thuật, công trình có chức năng đặc thù, công trình ngầm

- Hành lang an toàn giao thông thực hiện theo chỉ giới đường đỏ đã xác định trong Quy hoạch chung. Trong hành lang an toàn giao thông không được xây dựng công trình kiên cố, chỉ được bố trí cây xanh, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và biển báo theo quy định.

- Hành lang bảo vệ công trình điện lực: khoảng cách an toàn theo cấp điện áp của tuyến đường dây hiện có. Không được xây dựng nhà ở, kho bãi, các công trình có người ở thường xuyên trong phạm vi hành lang.

- Hệ thống cấp nước - thoát nước - viễn thông: Bảo vệ vùng không được phép xây dựng phía trên các tuyến ống truyền tải; không trồng cây có bộ rễ lớn trong phạm vi bảo vệ tuyến. Tuyệt đối không được xây dựng công trình phủ lên tuyến cống hộp, cống thoát nước chính.

- Công trình ngầm: Hệ thống hào kỹ thuật, tuynel ngầm phải đảm bảo phạm vi bảo vệ ≥ 0,5 m mỗi bên. Không được xây dựng công trình có móng sâu, tầng hầm ảnh hưởng đến độ ổn định của hệ thống kỹ thuật ngầm.

- Công trình đặc thù khu vực cửa khẩu: Trạm kiểm soát liên hợp, kho kiểm hóa, bãi kiểm tra chuyên ngành phải đảm bảo phạm vi bảo vệ tối thiểu 10 -15 m không bố trí công trình dân dụng. Khu kiểm soát xuất nhập cảnh yêu cầu vùng đệm an ninh, không được phép xây dựng và hạn chế cây xanh che khuất tầm nhìn.

3. Khu vực bảo tồn, tôn tạo công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan

- Khu vực cảnh quan sông Bản Thín: Bảo vệ địa hình, dòng chảy và cảnh quan tự nhiên ven sông. Hạn chế san gạt, xây dựng gây ảnh hưởng đến khả năng thoát nước và hệ sinh thái. Phạm vi hành lang bảo vệ nguồn nước và việc bố trí công trình trong khu vực thực hiện theo quy định pháp luật, quy hoạch được phê duyệt và yêu cầu bảo đảm an toàn tại từng vị trí.

- Không gian rừng sinh thái giữ nguyên thảm thực vật tự nhiên, không được chuyển đổi mục đích khi chưa có phê duyệt của cơ quan có thẩm quyền.

- Khu vực bảo tồn văn hóa làng bản tôn trọng cấu trúc làng truyền thống; không được xây dựng công trình cao tầng phá vỡ cảnh quan.

- Công trình kiến trúc có giá trị điểm nhìn cảnh quan: Các điểm cao, điểm nhìn về phía biên giới phải được giữ thoáng, hạn chế công trình che chắn đường chân trời. Các công trình biểu tượng cửa khẩu như cổng chào, điểm check-in, quảng trường phải được thiết kế hài hòa với cảnh quan khu vực.

- Khu vực có địa hình đặc sắc như núi, sườn dốc, taluy tự nhiên hạn chế san gạt phá hủy địa hình. Tường chắn, kè phải sử dụng giải pháp thân thiện môi trường, hạn chế bê tông hóa.

Điều 6. Quy định quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật

1. Quy định chung:

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật trong khu quy hoạch bao gồm: Hệ thống cấp nước, cấp điện, thông tin, chiếu sáng, thoát nước mưa, thoát nước thải… được xây dựng ngầm, chủ yếu đi dọc theo đường quy hoạch. Trên các tuyến đường chính, những tuyến đường có nhiều công trình hạ tầng kỹ thuật cần nghiên cứu xây dựng tuy-nen hoặc hào kỹ thuật để bố trí lắp đặt đường dây, đường ống kỹ thuật tuân thủ Quy chuẩn quốc gia về quy hoạch, cụ thể sẽ được xác định

trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng.

- Trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, nếu có phát sinh, thay đổi, cần điều chỉnh so với quy hoạch được duyệt, các chủ đầu tư phải thỏa thuận lấy ý kiến của các cơ quan quản lý chấp thuận trước khi lập thủ tục đầu tư.

2. Định hướng hệ thống giao thông

a) Giao thông đối ngoại

- Đường tỉnh 236: Đoạn từ ranh giới đến khu vực Trạm kiểm soát liên hợp cửa khẩu Chi Ma, chiều dài khoảng 1,0 km, giữ nguyên chiều rộng nền đường hiện có với bề rộng mặt đường 8 - 15m, vỉa hè mỗi bên rộng 4,5 m (mặt cắt A-A). Cải tạo, nâng cấp các công trình trên đoạn tuyến đáp ứng yêu cầu cấp đường.

- Đường tuần tra biên giới: Tiếp tục đầu tư, hoàn thành mở rộng các đoạn trong ranh giới quy hoạch, kết hợp mục tiêu quốc phòng và đảm bảo an sinh cho nhân dân vùng biên giới. Đoạn đường đi qua khu vực quy hoạch dài 7,0 km.

- Tuyến đường Chi Ma - Co Sa mới: có vai trò quan trọng kết nối mạng giao thông của khu vực cửa khẩu đối với tỉnh Lạng Sơn và quốc gia:

+ Đoạn 1: kết nối từ đường tỉnh 236 đến nút giao dài 3,95 km được thiết kế lộ giới 33 m (mặt cắt 2-2).

+ Đoạn 2: đoạn tiếp theo đến lối thông quan Co Sa mới, là điểm giao thương giữa Việt Nam và Trung Quốc dự kiến xây mới, lộ giới giao thông khớp nối với phía Ninh Minh (Trung Quốc) (mặt cắt 1-1) thiết kế lộ giới 50 m.

- Đường trục chính cửa khẩu Chi Ma: Mặt cắt 8-8 lộ giới 27 m (trong đó lòng đường: 15,0 m ; vỉa hè: 2 x 6,0 m = 12,0 m).

b) Giao thông nội vùng

- Đường liên khu vực, chính khu vực:

+ Đường chuyên dụng vận tải hàng hóa đấu nối từ cửa khẩu Chi Ma mở rộng tuyến đường chuyên dụng xuất nhập khẩu hàng hóa từ 04 làn xe lên 06 làn xe (lộ giới 27m), bao gồm: 03 làn xe xuất, 03 làn xe nhập.

+ Lối thông quan Co Sa thiết kế tuyến đường chuyên dụng xuất nhập khẩu hàng hóa 10 làn xe (lộ giới 50 m mặt cắt 1-1), bao gồm: 05 làn xe xuất, 05 làn xe nhập.

+ Thiết kế đường mặt cắt 3-3 có lộ giới 24,0 m (trong đó lòng đường: 14,0 m; vỉa hè: 2x5,0 m = 10,0 m).

+ Thiết kế đường mặt cắt 6-6 có lộ giới 23,5m (trong đó lòng đường: 13,5 m; vỉa hè: 2x5,0 m = 10,0 m).

- Đường khu vực:

+ Thiết kế đường mặt cắt 4-4 có lộ giới 17,0 m (trong đó lòng đường: 9,0 m; vỉa hè: 2x4,0 m = 8,0 m).

+ Thiết kế đường mặt cắt 5-5 có lộ giới 16,0 m (trong đó lòng đường: 8,0 m; vỉa hè: 2x4,0 m = 8,0 m).

+ Thiết kế đường mặt cắt 7A-7A có lộ giới 14,0 m (trong đó lòng đường: 8,0 m; vỉa hè: 2x3,0 m = 6,0 m).

TT	Tên mặt cắt	Lộ giới (m)	Chiều rộng đường (m)			Chiều dài (m)	Diện tích (m^2)
			Mặt đường	Vỉa hè	Dải phân cách		
1	Mặt cắt A-A (Đường tỉnh 236)	17,0	8,0	4,5x2		275,0	4.675,0
		24,0	15,0	4,5x2		253,0	15.147,0
2	Mặt cắt 1-1	50,0	20,0x2	2,5x2	5,0	1.020,8	51.040,0
3	Mặt cắt 2-2	33,0	10,5x2	4,5x2	3,0	3.859,7	127.370,1
4	Mặt cắt 3-3	24,0	14,0	5,0x2		9.238,4	207.140,7
5	Mặt cắt 4-4	17,0	9,0	4,0x2		1.953,5	33.209,5
6	Mặt cắt 5-5	16,0	8,0	4,0x2		731,3	11.700,8
7	Mặt cắt 6-6	23,5	13,5	5,0x2		875,4	20.571,9
8	Mặt cắt 7A-7A	14,0	8,0	3,0x2		896,7	12.553,8
9	Mặt cắt 7-7	14,0	14,0			8.531,1	119.435,4
10	Mặt cắt 8-8 (Đường trục chính)	27,0	15,0	6,0x2		244,4	6.598,8
	Tổng					**27.879,3**	**609.443,0**

3. Định hướng chuẩn bị kỹ thuật

a) Giải pháp công trình thủy lợi chính và phòng chống thiên tai

- Đối với hệ thống sông, suối trong khu vực quy hoạch cần bảo vệ và duy trì tối đa hiện trạng tự nhiên, bảo đảm khả năng thoát lũ lưu thông dòng chảy. Quản lý chặt chẽ hành lang bảo vệ nguồn nước, hành lang thoát lũ và phạm vi an toàn hồ đập theo quy định pháp luật.

- Tăng cường quản lý, bảo vệ nghiêm ngặt diện tích rừng phòng hộ. Khuyến khích phát triển hệ sinh thái rừng đa tầng, nâng cao hiệu quả quản lý, khai thác và phục hồi rừng bền vững. Qua đó góp phần điều tiết dòng chảy, tăng khả năng bổ cập nguồn nước ngầm, hạn chế nguy cơ lũ quét, xói mòn và sạt lở đất.

- Đối với các khu vực có nguy cơ cao xảy ra thiên tai, lũ quét và sạt lở đất theo cảnh báo của cơ quan chức năng, cần nghiên cứu phương án di dời, sắp xếp dân cư đến các khu vực tái định cư an toàn, ưu tiên bố trí tại Khu vực cửa khẩu Chi Ma và các vị trí có điều kiện hạ tầng phù hợp, bảo đảm ổn định đời sống và sinh kế của người dân.

b) Giải pháp cao độ nền xây dựng

- Các khu vực đã xây dựng ổn định: Đối với các khu vực đã xây dựng ổn

định như Khu vực cửa khẩu Chi Ma hiện hữu, khi thực hiện cải tạo, chỉnh trang hoặc xây dựng mới xen cấy cần cơ bản giữ nguyên cao độ nền hiện trạng đã được khống chế theo quy hoạch. Cao độ nền xây dựng công trình phải đảm bảo cao hơn cao độ nền hiện trạng, đồng thời không làm ảnh hưởng đến khả năng thoát nước chung của khu vực và các khu chức năng lân cận.

- Các khu vực xây dựng mới:

+ Các khu vực dự kiến xây dựng mới có độ dốc nền I ≤ 10% thì giữ nguyên cao độ hiện trạng, chỉ san nền cục bộ tạo mặt bằng xây dựng công trình, không đào đắp lớn.

+ Các khu vực sườn đồi có độ dốc nền i > 10% khi khai thác quỹ đất xây dựng công trình, cần san nền giật cấp, bám sát cao độ nền hiện trạng, không đào, đắp lớn, tránh phá vỡ cảnh quan tự nhiên. Khối lượng đào đắp nền cân bằng tại chỗ.

c) Giải pháp thoát nước mưa

- Hệ thống: lựa chọn hệ thống thoát nước mưa riêng để đảm bảo an toàn vệ sinh môi trường nước mặt cho hệ thống sông, suối, hồ đập tự nhiên trên địa bàn.

- Các trục sông, suối tự nhiên, các khe tụ thủy hiện trạng cần giữ lại tối đa và hạn chế phát triển xây dựng trên các vị trí trục tiêu trên để phòng chống lũ quét và sạt lở đất. Nếu cần phát triển xây dựng trên các trục suối và khe tụ thủy này thì cần phải có giải pháp nắn chỉnh và hoàn trả phù hợp đảm bảo lòng dẫn tự nhiên được thông suốt và dự phòng hành lang bảo vệ theo quy định của Luật Tài nguyên nước.

4. Hệ thống cấp nước

- Đường ống cấp nước đặt trên vỉa hè, độ sâu chôn ống 0,7 - 1,0 m.

- Bố trí các họng lấy nước chữa cháy theo các tuyến đường, khoảng cách giữa các họng 120 - 150 m.

- Bố trí bơm dự phòng chữa cháy trong các khu vực trạm cấp nước.

5. Cấp điện

Khoảng cách ly đối với công trình cấp điện: đối với đường dây 35 kV là 2m.

6. Hệ thống thông tin liên lạc

- Xây dựng hệ thống thông tin liên lạc hạ ngầm đồng bộ với các hệ thống hạ tầng khác trong khu vực cửa khẩu như cấp điện, cấp nước, thoát nước.

- Phát triển đồng bộ hạ tầng số và hạ tầng viễn thông, đáp ứng yêu cầu xây dựng cửa khẩu số thông minh theo định hướng phát triển của tỉnh Lạng Sơn.

- Xây dựng nền tảng số dùng chung và cơ sở dữ liệu số thống nhất, bảo đảm kết nối, chia sẻ dữ liệu phục vụ công tác quản lý, điều hành và hoạt động xuất nhập khẩu.

- Đẩy mạnh ứng dụng công nghệ số và cung cấp dịch vụ số, bảo đảm chất lượng thông tin, an toàn thông tin, an ninh mạng, nâng cao hiệu quả quản lý và

vận hành khu vực cửa khẩu.

7. Thoát nước thải và xử lý chất thải rắn

- Tuân thủ vị trí và các yêu cầu kỹ thuật về hướng, tuyến, cao độ trạm của hệ thống thoát nước thải. Tùy vào tình hình thực tế, trong phạm vi lưu vực thu gom cho phép điều chỉnh mạng lưới cống thu gom tương ứng để xử lý. Đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường theo quy định.

- Nước thải công nghiệp phải được xử lý đáp ứng các yêu cầu của QCVN 40:2025/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp và các quy định pháp luật có liên quan trước khi xả ra nguồn tiếp nhận. Nước thải sinh hoạt phải được thu gom và xử lý đáp ứng yêu cầu của QCVN 14:2025/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt và nước thải đô thị, khu dân cư tập trung.

- Trạm xử lý nước thải tập trung, công trình xử lý nước thải tại chỗ và các công trình vệ sinh môi trường phải được bố trí, xây dựng, vận hành và quản lý bảo đảm yêu cầu về vệ sinh môi trường, an toàn, khoảng cách bảo vệ môi trường và các quy định pháp luật hiện hành.

- Đối với chất thải rắn: CTR sinh hoạt và sản xuất phải được thu gom và xử lý tại các cơ sở xử lý tập trung. Trạm trung chuyển CTR phải đặt cách công trình nhà ở và các khu vực thường xuyên tập trung đông người ≥ 20 m. Phải bố trí dải cây xanh cách ly quanh khu vực xây dựng trạm trung chuyển CTR cố định quy hoạch mới với chiều rộng ≥ 10 m theo quy chuẩn.

Điều 7. Quy định về yêu cầu, biện pháp bảo vệ môi trường

1. Bảo vệ môi trường nước mặt

- Đối với các nguồn thải có nguy cơ gây ô nhiễm cao hoặc có lưu lượng lớn, phải thực hiện các biện pháp kiểm soát, quan trắc và giám sát phù hợp theo quy định; bảo đảm nước thải trước khi xả ra nguồn tiếp nhận đáp ứng quy chuẩn kỹ thuật môi trường áp dụng.

- Nước thải phát sinh tại các khu chức năng phải được thu gom, xử lý sơ bộ khi cần thiết trước khi đấu nối vào hệ thống thoát nước thải chung để tiếp tục xử lý tại công trình xử lý tập trung. Đối với khu vực có hệ thống xử lý riêng, nước thải sau xử lý phải đáp ứng quy chuẩn kỹ thuật môi trường áp dụng trước khi xả ra nguồn tiếp nhận. Việc thu gom, đấu nối và xả nước thải thực hiện theo quy hoạch được phê duyệt và quy định pháp luật có liên quan.

2. Bảo vệ môi trường không khí

- Hoạt động dịch vụ hậu cần cửa khẩu: Định hướng trồng cây xanh cách ly giữa khu vực phát sinh nguồn ô nhiễm không khí lớn.

- Trồng cây xanh cách ly tại các công trình nhạy cảm môi trường: Cây xanh, mặt nước trong khu vực có tác dụng điều hòa vi khí hậu, hấp thụ các chất ô nhiễm trong môi trường không khí (giảm bụi, ồn). Đặc biệt vùng đệm tại các nguồn phát sinh các chất ô nhiễm (ven đường giao thông, trạm trung chuyển CTR, khu XLNT, trạm điện…).

- Thực hiện quan trắc môi trường không khí theo chương trình quan trắc môi trường và yêu cầu quản lý môi trường của từng dự án, cơ sở theo quy định pháp luật hiện hành.

3. Bảo vệ môi trường đất

- Điều tra theo dõi khảo sát xói lở đất tại ven khu vực ven sông, khu vực có độ dốc, trồng cây cải tạo phục hồi hệ sinh thái.

- Thực hiện các biện pháp giảm thiểu, xử lý triệt để nước thải, chất thải rắn phát sinh gây ô nhiễm môi trường đất.

4. Biện pháp quản lý các nguồn gây ô nhiễm môi trường

- Chất thải rắn khu chức năng phải được phân thành 3 loại: chất thải rắn hữu cơ, chất thải rắn có thể tái chế và chất thải rắn nguy hại.

- Khu vực lưu giữ, trung chuyển chất thải phải được bố trí phù hợp, bảo đảm không gây ô nhiễm môi trường xung quanh và thuận lợi cho phương tiện thu gom, vận chuyển.

- Khu vực trạm biến áp: cùng với việc xây dựng hàng rào xung quanh công trình thực hiện trồng cây với chiều rộng 10m bao quanh công trình để không gây ảnh hưởng tới môi trường xung quanh.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 8. Quy định về tổ chức thực hiện

- Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn thống nhất quản lý toàn diện các hoạt động quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đúng theo Quy hoạch chung Khu vực cửa khẩu Chi Ma, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2045 được duyệt.

- Sở Xây dựng tỉnh Lạng Sơn có trách nhiệm phối hợp với Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn, UBND xã Mẫu Sơn quản lý không gian kiến trúc, cảnh quan toàn bộ khu vực cửa khẩu Chi Ma theo sự phân công của UBND tỉnh.

- Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn phối hợp với UBND xã Mẫu Sơn kiểm tra triển khai thực hiện và chịu trách nhiệm quản lý không gian kiến trúc, cảnh quan trong phạm vi địa giới Khu vực cửa khẩu Chi Ma do mình quản lý.

- UBND xã Mẫu Sơn quản lý không gian kiến trúc, cảnh quan trong phạm vi địa giới Khu vực cửa khẩu Chi Ma do mình quản lý.

Điều 9. Quy định về phân công trách nhiệm

- Căn cứ vào hồ sơ Quy hoạch chung Khu vực cửa khẩu Chi Ma, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2045 được duyệt và các nội dung tại Quy định này, Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn phối hợp UBND xã Mẫu Sơn chỉ đạo tổ chức thực hiện và quản lý xây dựng theo quyền hạn, trách nhiệm được

giao; thỏa thuận địa điểm, tổ chức cấp phép xây dựng theo phân cấp, hướng dẫn việc triển khai các dự án đầu tư, thỏa thuận các giải pháp kiến trúc, quy hoạch cho các công trình và xây dựng theo đúng quy hoạch và pháp luật.

- Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức triển khai Quy hoạch chung Khu vực cửa khẩu Chi Ma, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2045 theo chức năng, nhiệm vụ và thẩm quyền được giao.

- Việc tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết trong phạm vi Quy hoạch chung thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn. Trường hợp lập quy hoạch tổng mặt bằng theo quy trình rút gọn thì thực hiện theo quy định áp dụng đối với quy hoạch tổng mặt bằng.

- Trường hợp cần thiết phải điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung Khu vực cửa khẩu Chi Ma, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2045, việc điều chỉnh phải đáp ứng các điều kiện và tuân thủ thẩm quyền, trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn. Hồ sơ điều chỉnh được trình UBND tỉnh Lạng Sơn xem xét, phê duyệt theo thẩm quyền.

Điều 10. Quy định công bố thông tin

- Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn chủ trì, phối hợp với UBND xã Mẫu Sơn và các cơ quan liên quan tổ chức công bố công khai Quy hoạch chung Khu vực cửa khẩu Chi Ma, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2045 sau khi được phê duyệt theo quy định.

- Hồ sơ, tài liệu quy hoạch đã được phê duyệt được lưu trữ theo quy định của pháp luật về lưu trữ. Các cơ quan, tổ chức tham gia hoạt động quy hoạch có trách nhiệm lưu giữ hồ sơ xử lý công việc thuộc phạm vi nhiệm vụ của mình theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 11. Quy định thi hành

- Các tổ chức, cá nhân đều phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi không cung cấp thông tin quy hoạch, cố tình cung cấp sai thông tin quy hoạch, quản lý xây dựng không theo quy hoạch, xây dựng các dự án trái với quy hoạch.

- Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc đề nghị phản ánh về Sở Xây dựng, Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn để nghiên cứu trình UBND tỉnh quyết định, khi chưa có ý kiến của UBND tỉnh thì không được thay đổi.

- Quy hoạch chung Khu vực cửa khẩu Chi Ma, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2045 và bản quy định này được ấn hành và lưu trữ tại:

+ Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn;

+ Sở Xây dựng tỉnh Lạng Sơn;

+ Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn;

+ Ủy ban nhân dân xã Mẫu Sơn.