**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN**

**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN**

**ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG THỊ TRẤN LỘC BÌNH,**

**HUYỆN LỘC BÌNH, TỈNH LẠNG SƠN ĐẾN NĂM 2035**

**TỶ LỆ 1/5000**

*(Phê duyệt kèm Theo Quyết định số 325/QĐ-UBND ngày 02/3/2023 của UBND tỉnh Lạng Sơn)*

**Địa điểm: Thị trấn Lộc Bình, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn**



Lạng Sơn, 12/2022

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

**ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG THỊ TRẤN LỘC BÌNH,**

**HUYỆN LỘC BÌNH, TỈNH LẠNG SƠN ĐẾN NĂM 2035, tỷ lệ 1/5000**

**Địa điểm: Thị trấn Lộc Bình, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn**

|  |
| --- |
| Cơ quan phê duyệt:**UBND TỈNH LẠNG SƠN***(Kèm theo Quyết định số ........ /QĐ-UBND ngày..............của UBND Tỉnh Lạng Sơn)* |
| Cơ quan thẩm định và trình duyệt:**SỞ XÂY DỰNG LẠNG SƠN***(Kèm theo Báo cáo số ........./BC-SXD ngày ..................của Sở Xây dựng Lạng Sơn)* |
| Cơ quan tư vấn lập quy hoạch:**VIỆN QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN QUỐC GIA****PHÓ VIỆN TRƯỞNG****Phạm Thị Nhâm** |

# MỞ ĐẦU

**1. Lời giới thiệu:**

Được sự chấp thuận chủ trương của UBND tỉnh Lạng Sơn, Sở Xây dựng Lạng Sơn đã tổ chức triển khai lập Điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2035, tỷ lệ 1/5.000 theo nhiệm vụ quy hoạch đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn phê duyệt tại Quyết định số 1859/QĐ-UBND ngày 16/9/2021 và các quy định pháp luật về quy hoạch đô thị.

Hồ sơ quy hoạch bao gồm: bản vẽ, thuyết minh và quy định quản lý.

Quy định quản lý theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2035, tỷ lệ 1/5.000 được lập theo các quy định của: Luật Quy hoạch và các quy định pháp luật có liên quan, trên cơ sở nội dung đồ án đã được phê duyệt. Quy định quản lý này cùng với hồ sơ bản vẽ thuyết minh là cơ sở pháp lý để lập quy hoạch chi tiết, quy hoạch chuyên ngành; để các tổ chức, cá nhân có liên quan tuân thủ và thực hiện.

**2. Quy định quản lý bao gồm 3 phần:**

***Phần 1 - Quy định chung:*** Bao gồm đối tượng, phạm vi áp dụng, các mục tiêu, tầm nhìn, chiến lược và các dự báo phát triển; các phân vùng kiểm soát phát triển theo định hướng phát triển không gian của đồ án Quy hoạch chung; các quy định và hướng dẫn mang tính định hướng cho từng vùng, khu vực chức năng chính, đồng thời cũng đưa ra các quy định chung cho hệ thống chuyên ngành và hạ tầng kỹ thuật.

***Phần 2 - Quy định cụ thể:*** Bao gồm các quy định và chỉ dẫn phục vụ công tác quản lý, kiểm soát phát triển về tính chất, quy mô, định hướng phát triển không gian, hạ tầng … cho từng khu vực cụ thể.

***Phần 3 - Tổ chức thực hiện:*** Hướng dẫn về tổ chức thực hiện, phân công trách nhiệm và các quy định khác có liên quan.

**3. Cơ sở pháp lý:**

* Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017; Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009; Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch; Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 của Chính phủ “V/v lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
* Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014; Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
* Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch khu chức năng đặc thù;
* Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;
* Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ xây dựng hướng dẫn nội dung thiết kế đô thị; Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;

- Quyết định số 1435/QĐ-UBND ngày 31/8/2022 của UBND tỉnh Lạng Sơn phê duyệt Điều chỉnh Nhiệm vụ và dự toán chi phí lập điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Lộc Bình, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2035, tỷ lệ 1/5.000.

* Quyết định số ….…/QĐ-UBND ngày …………... của UBND tỉnh Lạng Sơn phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Lộc Bình, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2035, tỷ lệ 1/5.000.

# PHẦN I: QUY ĐỊNH CHUNG

## Đối tượng và phạm vi áp dụng

Quy định này áp dụng đối với tất cả các tổ chức, cá nhân thực hiện việc quản lý phát triển đô thị, đầu tư xây dựng, cải tạo chỉnh trang các khu vực phát triển trên địa bàn thị trấn Lộc Bình đảm bảo theo đúng đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Lộc Bình, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2035, tỷ lệ 1/5.000 đã được phê duyệt.

Quy định này là cơ sở để chính quyền các cấp, các cơ quan quản lý kiến trúc, quy hoạch, xây dựng của thị trấn Lộc Bình xây dựng Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc và quản lý đầu tư xây dựng, cấp phép xây dựng, cải tạo chỉnh trang các công trình kiến trúc, thiết kế cảnh quan trong huyện đảo và làm căn cứ để xác lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, các quy hoạch chuyên ngành, tất cả các khu vực trong và ngoài khu vực quy hoạch tuân thủ định hướng quy hoạch chung.

***Phạm vi áp dụng:***

- Phạm vi nghiên cứu: Toàn bộ huyện Lộc Bình;

- Phạm vi lập quy hoạch: Toàn bộ ranh giới hành chính thị trấn Lộc Bình và một phần các xã Hữu Khánh, Tú Đoạn và Đồng Bục, với các giáp giới cụ thể như sau:

+ Phía Đông giáp xã Hữu Khánh và xã Tú Đoạn;

+ Phía Tây giáp xã Như Khuê;

+ Phía Nam giáp xã Nhượng Bạn, Quan Bản;

+ Phía Bắc giáp xã Đồng Bục.

\* Quy mô diện tích lập điều chỉnh quy hoạch thị trấn Lộc Bình 2.948 ha, trong đó:

- Diện tích theo địa giới hành chính thị trấn Lộc Bình: khoảng 1.777ha (phần diện tích đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1859/QĐ-UBND ngày 16/9/2021)

- Phần diện tích bổ sung: Diện tích nằm ngoài địa giới hành chính phần mở rộng về 3 xã Đồng Bục khoảng 449ha, Tú Đoạn 275 ha xã Hữu Khánh 447 ha (quy mô 1.171ha)

## Quy định về quy mô

a) Quy mô dân số

- Quy mô dân số thị trấn: đến năm 2025: 15.000 người; đến 2035: 25.000 người;

- Quy mô dân số khu vực mở rộng (bao gồm: 3 xã Đồng Bục, Hữu Khánh và Tú Đoạn): đến năm 2025: 7.000 người; đến năm 2035: 15.000 người;

- Tổng quy mô dân số khu vực lập quy hoạch: đến năm 2025: 22.000 người; đến 2035: 40.000 người.

b) Quy mô đất đai

+ Dự kiến đất xây dựng đô thị khu vực thị trấn:

- Đất xây dựng đô thị đến 2025: khoảng 200 – 400 ha, trong đó đất dân dụng khoảng 120-150 ha;

- Đất xây dựng đô thị đến 2035: khoảng 300 – 500 ha, trong đó đất dân dụng khoảng 180-240 ha;

+ Dự kiến đất xây dựng đô thị khu vực mở rộng:

- Đất xây dựng đô thị đến 2025: khoảng 200 – 300 ha, trong đó đất dân dụng khoảng 100-150 ha;

- Đất xây dựng đô thị đến 2035: khoảng 500 – 700 ha, trong đó đất dân dụng khoảng 100-200 ha;

c) Các tiêu chuẩn kinh tế, kỹ thuật chính:

- Chỉ tiêu đất dân dụng:

+ Khu vực thị trấn: Đất dân dụng bình quân toàn đô thị 79,8m2/ người;

+ Toàn khu vực lập quy hoạch: Đất dân dụng bình quân toàn đô thị 83,9m2/ người.

- Đất xây dựng các công trình dịch vụ công cộng đô thị: ≥ 4 m2/ người.

- Đất xây dựng công trình công cộng cấp đơn vị ở: ≥1,5m2/người.

- Cơ sở y tế cấp đô thị: ≥ 2,8 giường/1000 dân.

- Cơ sở giáo dục, đào tạo cấp đô thị: ≥ 4 cơ sở.

- Công trình văn hóa cấp đô thị : ≥ 4 cơ sở.

- Công trình thể dục, thể thao cấp đô thị: ≥ 3 công trình.

- Công trình thương mại, dịch vụ cấp đô thị: ≥ 4 công trình.

- Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật: theo Quy chuẩn – tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

## Quy định về kiểm soát phát triển không gian

* + 1. Quy định về kiểm soát phát triển không gian

Định hướng không gian đô thị

Hướng phát triển không gian: phát triển về phía Đông, phát triển mở rộng theo các trục, các tuyến giao thông cấp quốc gia, cấp vùng và tỉnh là cao tốc Tiên Yên – Đồng Đăng, quốc lộ 4B, đường tỉnh 236, 237 ...

- Trung tâm thị trấn Lộc Bình, chọn đất và hướng phát triển không gian sang phần bờ Nam sông Kỳ Cùng về phía Lục Thôn (cũ) và tiếp tục mở rộng các cụm dân cư giáp ranh với trung tâm thị trấn.

- Hướng Bắc: Phát triển về phía đường cao tốc và 4B, giới hạn bởi hành lang đường cao tốc;

- Hướng Đông Bắc: Phát triển về phía cửa khẩu Chi Ma trên cơ sở đường tỉnh 236 và vùng có dân cư tập trung thuộc xã Hữu Khánh, xã Tú Đoạn;

- Hướng Nam: Phát triển mở rộng về phía thị trấn Na Dương trên cơ sở đô thị hóa học theo đường QL4B và các tuyến đường nội thị;

- Hướng Tây và Tây Bắc: Phát triển về phía xã Xuân Mãn theo QL4B và phía xã Như Khuê gắn với đường tỉnh 237C.

- Đảm bảo hành lang an toàn và lưu thông của tuyến quốc lộ 4B và cao tốc dự kiến , tuyến đường hướng tâm quan trọng của đô thị trung tâm.

- Hình thành 2 khu vực phát triển đô thị gồm đô thị dịch vụ mới phía Nam sông Kỳ Cùng và đô thị công nghiệp ở phía Bắc sông Kỳ Cùng – thuộc xã Hữu Khán phía Đông thị trấn)

* + 1. Quy định về kiểm soát tầng cao công trình
* Các công trình kiến trúc phải hài hòa về không gian chiều cao và nhịp điệu công trình với các trục đô thị hướng ra không gian mặt nước, các tổ hợp công trình ven núi và khu vực ven sông theo quy hoạch; nhằm khai thác yếu tố cảnh quan tự nhiên đồng thời tạo nên một số điểm nhấn có tầm nhìn nổi bật, hình thành đường chân trời của đô thị có dáng dấp hiện đại.
* Định hướng phát triển đô thị theo hướng trung tầng và thấp tầng.
* Chiều cao xây dựng của các công trình dịch vụ - công cộng tuân thủ các tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành;
* Khu vực nút giao cắt QL4B, đường tránh và trục chính khu vực,..cho phép phát triển cao tầng, tạo nên khu vực lõi cao tầng, điểm nhấn kiến trúc cho đô thị: chiều cao tối thiểu 9 tầng và tối đa không quá 15 tầng. Các công trình cao tầng này đảm bảo không cản trở các tầm nhìn từ các điểm cao và góc nhìn dọc tuyến QL4B. Từ biên của lõi cao tầng, không gian chiều cao sẽ giảm dần, tạo nên một hình dáng tổng thể trung tâm hình chóp;
* Dọc các trục chức năng chính của đô thị tầng cao tối thiểu 5 tầng. Dọc các trục phát triển chính đô thị đi qua khu du lịch, vùng cảnh quan, sông Kỳ Cùng và vùng nông nghiệp cần tạo không gian thoáng đãng với hình ảnh của các công trình nhà nghỉ – biệt thự thấp tầng, không quá 3 tầng;
* Các công trình xây dựng từ phạm vi đường chính đô thị vào đến gần mặt nước hồ cần đảm bảo thấp hơn lớp công trình bên kia đường chính đô thị để đảm bảo tầm nhìn từ các công trình bên kia đường về phía không gian mặt nước hồ;
* Khu vực làng xóm hiện hữu và nhà ở sinh thái mới dạng biệt thự phát triển thấp tầng: không quá 5 tầng đối với khu vực làng xóm hiện hữu, không quá 3 tầng với khu nhà ở sinh thái biệt thự. Chiều cao tối đa đối với khu các khu vực nhà ở là 7 tầng.
* Khu vực dân cư đô thị hiện hữu tại thị trấn phát triển trung tầng, kiểm soát tầng cao đồng đều theo từng khu vực, đảm bảo chiều cao tối đa không quá 5 tầng;
* Công trình hỗn hợp, công cộng thương mại dịch vụ tối đa 9 tầng trong khu hiện hữu và 25 tầng đối với khu II., khu III.
* Các công trình sửa đổi, xây mới tiếp xúc với khu vực hiện hữu giữ lại cải tạo theo cấu trúc hiện trạng, không được xây quá 5 tầng;
* Tầng cao công trình được quy định cụ thể trong quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị cụ thể ở giai đoạn tiếp theo.
* Kiểm soát tầng cao:

+ Hành lang ven sông: Hạn chế xây dựng công trình cao tầng có mặt đứng gây che chắn tầm nhìn, hướng gió, chia cắt không gian trong đô thị với không gian sông Khuyến khích xây dựng công trình theo hướng vuông góc với sông.

+ Khu vực hiện trạng cải tạo, khu vực ven sông Kỳ Cùng, khu vực các xã : Kiểm soát chiều cao công trình và kiến trúc công trình mới hài hòa với các khu vực hiện trạng, không tạo xung đột, mâu thuẫn không gian;

+ Các khu vực khuyến khích phát triển cao tầng: khu vực hỗn hợp, tổ hợp dịch vụ quy mô lớn, các khu vực ven trục đi cửa khẩu Chi Ma và Quốc lộ 4B mới.

+ Tại các khu vực giao cắt giữa các trục đường chính đô thị, các tuyến trục chính đô thị khuyến khích xây dựng các công trình cao tầng làm điểm nhấn và định hình không gian đô thị.

+ Khu vực an ninh quốc phòng: Kiểm soát chiều cao công trình để đảm bảo các quy định về an ninh quốc phòng và các khu vực phòng thủ;

+ Tầng cao công trình phải được xác định trên cơ sở tính toán chỉ tiêu hệ số sử dụng đất phù hợp, đảm bảo không gây quá tải hạ tầng đô thị hiện có và phù hợp với các quy chuẩn hiện hành.

***Lưu ý: Với các công trình cao tầng tuân thủ theo chỉ tiêu sử dụng đất và tầng cao tối đa trong từng phân khu. Với các công trình đặc biệt cần xin ý kiến của UBND Tỉnh và các cơ quan có thẩm quyền;***

* + 1. Quy định về kiểm soát mật độ xây dựng:

- Mật độ nén, tập trung cao theo từng khu vực chức năng và mật độ thấp về các khu vực không gian cây xanh mặt nước.

- Các khu vực điểm nút giao thông, có nhu cầu hoạt động thương mại cao, khuyến khích xây dựng mật độ cao để tăng khả năng cung cấp dịch vụ công cộng, tạo thuận lợi cho người sử dụng; Khu vực đô thị hiện hữu: thực hiện kiểm soát mật độ xây dựng trung bình, phù hợp với thực trạng xây dựng hiện nay, kiểm soát sự gia tăng mật độ làm phá vỡ cấu trúc chung của đô thị sinh thái;

- Khu vực đô thị hiện hữu: thực hiện kiểm soát mật độ xây dựng trung bình, phù hợp với thực trạng xây dựng hiện nay, kiểm soát sự gia tăng mật độ làm phá vỡ cấu trúc chung của đô thị.

- Các khu vực phát triển mới như khu du lịch, khu nhà ở sinh thái được kiểm soát theo hướng mật độ thấp, tăng cường diện tích cây xanh;

- Các khu vực xung quanh các công trình tôn giáo tín ngưỡng … cần có kiểm soát chặt chẽ đối với các công trình xây mới về mật độ, tầng cao, hình thức kiến trúc và khối tích công trình.

- Xây dựng mật độ thấp tại các khu vực đồi núi, dành không gian trống cho các quảng trường, công viên và không gian công cộng. Đảm bảo tỷ lệ cây xanh thống nhất trong từng ô đất để tạo nên mạng cây xanh cảnh quan cho từng khu vực chức năng.

* + 1. Quy định về kiểm soát hệ số sử dụng đất

Hệ số sử dụng đất được kiểm soát phù hợp với các quy chuẩn, tiêu chuẩn theo các nguyên tắc sau:

- Khống chế hệ số sử dụng đất tại các khu vực hiện trạng cải tạo, các khu vực có yêu cầu xây dựng mật độ thấp, các khu vực không có khả năng cải tạo mở rộng hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Hệ số sử dụng đất tham khảo 1-3 lần.

- Nâng cao hệ số sử dụng đất tại các khu vực trung tâm, các khu vực điểm nhấn có cơ sở hạ tầng đồng bộ, hiện đại, xây dựng mới, đáp ứng được hạ tầng kỹ thuật. Hệ số sử dụng đất tham khảo 10-13 lần; Việc chấp thuận dự án với hệ số sử dụng đất lớn cần phải thực hiện bước đánh giá tác động môi trường và tác động tới hạ tầng khu vực.

- Kiểm soát hệ số sử dụng đất thấp tại các khu vực ven sông, hồ, khu vực đồi núi, khu vực, hành lang bảo vệ các di tích, thắng cảnh.

- Hệ số sử dụng đất sẽ được xác định cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết đối với từng lô đất.

## Quy định về kiểm soát kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị

* + 1. Quy định về Phân vùng kiến trúc cảnh quan

Phân chia khu vực quy hoạch thành 04 vùng gồm:

- Vùng cảnh quan khu vực hiện trạng cải tạo;

- Vùng cảnh quan khu vực đô thị mới gắn với vùng dọc tuyến QL4B mới;

- Vùng cảnh quan khu vực sinh thái ven sông Kỳ Cùng;

- Vùng cảnh quan khu vực bảo tồn, phát triển nông lâm nghiệp.

* + 1. Trục không gian chính, tuyến chính

Trục không gian chủ đạo khu đô thị được hình thành bởi các trục chức năng phát triển chính đô thị, trục cảnh quan và trục tầm nhìn.

* ***Trục chính phát triển đô thị***

Bao gồm trục đường QL4B, đường tránh QL4B, đường cầu Lộc Bình mới phía Nam thị trấn, đường 236 từ thị trấn đi cửa khẩu Chi Ma.

Đảm bảo khoảng lùi công trình đồng nhất trong từng khu vực chức năng, đủ khoảng cách cảm thụ không gian đô thị, khoảng lùi lớn tại các công trình công cộng. Đảm bảo không gian công cộng đi bộ và cây xanh cảnh quan hai bên đường. Chỉ giới xây dựng của các công trình được quy định cụ thể trong quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị cụ thể ở giai đoạn tiếp theo;

* Bố trí trên các trục các công trình điểm nhấn, không gian cao tầng. Tạo mặt đứng tuyến phố hiện đại, đơn giản, màu sắc sáng nhẹ, không gian rộng, thoáng, kiến trúc đặc trưng có nhịp điệu chiều cao hài hòa tạo dấu ấn về cảnh quan. Xây dựng tại đây các công trình hợp khối tạo sự bề thế cho đô thị;
* ***Trục cảnh quan***
* Trục cảnh quan kết nối hành lang đô thị - sông Kỳ Cùng , trục thị trấn đi cửa khẩu Chi Ma;
* Trục cảnh quan sông Kỳ Cùng được tổ chức là không gian đô thị nhộn nhịp với các hoạt động đô thị - dịch vụ - công cộng ven sông.
* Các trục không gian mở chạy dọc không gian mặt nước, cây xanh chính, kết nối các vùng, mảng xanh trong từng phân vùng đô thị, là không gian chuyển tiếp sinh động giữa không gian xây dựng và không gian tự nhiên, được hình thành bởi hệ thống cây xanh và hệ thống đường dạo.
	+ 1. Khu vực cửa ngõ

Nằm tại vị trí đầu vào đô thị trên các trục không gian chủ đạo. Bố trí các công trình kiến trúc mang tính biểu tượng với hình thức hài hòa và ấn tượng. Vị trí tại các nút giao QL4B cũ và đường tránh, nút giao QL4B và đường tỉnh 236 đi Của khẩu Chi Ma, nút giao đường cầu Lộc Bình,…

* + 1. Các công trình điểm nhấn
* *Điểm nhấn cảnh quan:*các điểm cảnh quan đẹp nằm trên các trục không gian mở, đóng vai trò là điểm nhìn, điểm kết không gian. Bố trí tại đây những quảng trường mở, công trình kiến trúc nhỏ có ấn tượng về mặt thị giác, … đa dạng về hình thức thiết kế.
* *Điểm nhấn công trình:*

+ Các công trình tôn giáo tín ngưỡng có ý nghĩa quan trọng, nằm tại các khu vực có giá trị cảnh quan như nhà thờ Lộc Bình ven sông Kỳ Cùng , trục đường chính, công trình trong làng văn hóa các dân tộc… Giá trị văn hóa lịch sử và giá trị cảnh quan của các khu vực này phải được tôn trọng và phát huy tối đa: không làm thay đổi môi trường cảnh quan như chặt cây, phá đá, đào bới, xây dựng trái phép; không cản chở che chắn tầm nhìn không gian chung khu di tích; việc thiết kế cải tạo xây dựng lại công trình di tích được thực hiện theo Luật định và phải có ý kiến thẩm định bằng văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Các công trình xung quanh phải đảm bảo xây dựng hài hòa với di tích về mẫu dạng kiến trúc.

+ Các công trình cao tầng nằm tại nút giao cắt các trục chức năng chính và các trục phát triển chính của khu đô thị. Không gian quanh nút được tạo dựng bởi hệ thống quảng trường có hướng mở về phía các trục đô thị. Các công trình xây dựng quanh các quảng trường này cần có quy mô tương đối lớn, tạo nhịp điệu sinh động và không gian kiến trúc cảnh quan khang trang, hiện đại.

* + 1. Không gian xanh

Hình thành các nêm xanh kết hợp các trục đi bộ tại các khu vực phát triển, khu vực đô thị sinh thái ven sông: Hình thành các công viên chuyên đề tại khu vực thị trấn, các xã lân cận: đảm bảo giảm tối đa chi phí chăm sóc thường xuyên, phù hợp với đặc điểm thổ nhỡng, khí hậu và hoạt động của khu vực, đảm bảo yêu cầu về kỹ thuật, khả năng che mưa nắng và thẩm mỹ, không sử dụng những loại cây hoa không có trong danh sách những loại cây thịnh hành, có nhiều sâu bọ và nhựa độc, an toàn cho con người... Ưu tiên phát triển các loại cây đặc trưng của địa phương.

- Cây xanh sân vườn: Sân vườn được phân loại theo các khu vực sử dụng chung và sân vườn trong từng dự án thành phần được đầu tư quản lý vận hành theo các chủ sở hữu riêng. Cây trồng trong khu vực tạo thành tán che nắng, theo tuyến hoặc tự nhiên theo địa hình, cây trồng một cách linh hoạt, thành những mảng mầu tùy chọn, thảm hoa có nhiều mầu sắc, không sử dụng những loại cây hoa có nhiều sâu bọ và nhựa độc...

- Cây xanh trục giao thông: Tuyến đường chính, các tuyến đường chính tại các khu vực phát triển. Hệ thống cây xanh bóng mát cần trồng theo các tuyến đi bộ để phục vụ du khách và người dân, kết nối chuỗi các khu chức năng. Lựa chọn các loại hình cây xanh mang đặc trưng của khu vực, ưu tiên các loại cây đặc trưng hoặc các loại cây phù hợp với đặc điểm khí hậu thổ nhưỡng tại khu vực thị trấn Lộc Bình và các xã lân cận.

- Cây xanh cảnh quan: Hệ thống cây xanh cảnh quan bao gồm, cây xanh tại các khe tụ thủy, khu vực cách ly bảo vệ an toàn tuyến cấp điện, tuyến cấp nước sinh hoạt… làm bãi đỗ xe công cộng, không gian mở và không gian đi bộ.

- Cây xanh ở những khu vực khác: Diện tích không gian trống của các khu đất phải bố trí sân vườn, cây xanh cảnh quan: diện tích trồng cây xanh phải chiếm 50% đất trống. Đối với các khu vực sân, bãi đỗ xe ngoài trời: khuyến khích sử dụng gạch rỗng hoặc trồng cỏ để tạo bề mặt thấm nước, giảm sự tích nhiệt từ bức xạ mặt trời. Khuyến khích các giải pháp sử dụng nước sau sinh hoạt cho các mục đích tưới cây để nâng cao hiệu quả sử dụng tài nguyên nước.

* + 1. Hệ thống quảng trường
* Quảng trường khu vực: Hình thành hệ thống quảng trường mở, điểm liên kết các khu vực đa chức năng có cường độ hoạt động cao (điểm giao cắt các trục chính, đường QL4B với trục Bắc Nam, đường tránh QL4B) phía trước trugn tâm dịch vụ công cộng đô thị, sân vận động, trung tâm thể dục thể thao, các trung tâm thương mại để đảm bảo khả năng tập trung và thoát người;
* Đảm bảo bố trí các không gian quảng trường quanh các khu vực mặt nước, điểm nhấn cảnh quan dưới hai hình thức: quảng trường đóng và quảng trường mở.
* Tổ chức các thảm cỏ và không gian quảng trường công cộng tạo sự biến đổi không gian hấp dẫn và cung cấp các tiện ích cho người đi bộ.
	+ 1. Mật độ xây dựng
* Mật độ nén, tập trung cao theo từng khu vực chức năng và mật độ thấp về các khu vực không gian cây xanh mặt nước;
* Các khu vực điểm nút giao thông, có nhu cầu hoạt động thương mại cao, khuyến khích xây dựng mật độ cao để tăng khả năng cung cấp dịch vụ công cộng, tạo thuận lợi cho người sử dụng; Khu vực đô thị hiện hữu: thực hiện kiểm soát mật độ xây dựng trung bình, phù hợp với thực trạng xây dựng hiện nay, kiểm soát sự gia tăng mật độ làm phá vỡ cấu trúc chung của đô thị sinh thái;
* Các khu vực phát triển mới như đô thị mới, khu nhà ở sinh thái được kiểm soát theo hướng mật độ thấp, tăng cường diện tích cây xanh;
* Các khu vực xung quanh các công trình tôn giáo tín ngưỡng … cần có kiểm soát chặt chẽ đối với các công trình xây mới về mật độ, tầng cao, hình thức kiến trúc và khối tích công trình.

+Mật độ xây dựng khu dân cư: 30-50%;

+Mật độ xây dựng khu dịch vu – công cộng, hỗn hợp: 40-60%;

+Mật độ xây dựng khu vực phát triển công nghiệp: 50-70%,

+Mật độ xây dựng khu vực cây xanh, công viên: 5-25%.

* + 1. Vật liệu và màu sắc

Màu sắc của công trình phải dựa trên cơ sở vật liệu xây dựng, sơn phủ bề mặt phù hợp với đặc điểm khí hậu tại địa phương, yêu cầu bền vững về thời gian, vật liệu ốp lát mặt đứng không phù hợp với đặc điểm khí hậu tại địa phương. Khuyến khích sử dụng mầu nhẹ nhàng, sáng như: trắng, mầu vàng nhạt, mầu xanh nhạt... Hạn chế sử dụng mầu: mầu sắc nóng, mạnh như đỏ, cam... ở diện rộng.

* + 1. Chiếu sáng đô thị

Chiếu sáng đường phố: đáp ứng các tiêu chuẩn kỹ thuật, các yêu cầu chiếu sáng an toàn, tạo hình ảnh đặc trưng riêng của khu vực thị trấn Lộc Bình.

Chiếu sáng công trình: gắn với các giải pháp thiết kế kiến trúc, công nghệ hiện đại, mỹ thuật, tiết kiệm năng lượng, bền vững.

Chiếu sáng quảng cáo, biển hiệu: thống nhất và hài hòa toàn khu. Không sử dụng các chiếu sáng mạnh gây ô nhiễm ánh sáng.

## Quy định về sử dụng đất

Quy mô diện tích lập điều chỉnh quy hoạch thị trấn Lộc Bình 2.948 ha, trong đó:

\* Khu vực theo địa giới hành chính thị trấn Lộc Bình: Diện tích khoảng 1.777ha.

- Đất xây dựng đô thị: khoảng 412,83 ha, chiếm 23,23% tổng đất khu vực thị trấn. Trong đó:

+ Đất dân dụng: khoảng 199,60 ha; chỉ tiêu bình quân 79,8 m2/người.

+ Đất ngoài dân dụng: khoảng 213,23 ha.

- Đất khác: khoảng 1.364,17ha, chiếm 76,77% tổng đất khu quy hoạch.

\* Khu vực mở rộng (khớp nối không gian TT Lộc Bình): Diện tích khoảng 1.171ha. Khu vực này được định hướng để phát triển đồng bộ về không gian và hạ tầng kỹ thuật. Bao gồm: 136,14 ha đất dân dụng, 409,33 ha đất ngoài dân dụng và 625,53 ha đất khác.

### Quy hoạch đất dân dụng

* Đất công trình công cộng: khoảng 36,02 ha, chiếm 1,22% tổng đất khu quy hoạch. Trong đó:

+ Đất y tế: khoảng 1,85 ha, chiếm 0,06% tổng đất khu quy hoạch.

+ Đất trường học: khoảng 20,88 ha, chiếm 0,71% tổng đất khu quy hoạch. Bao gồm các trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở, trung học trung học phổ thông.

+ Đất nhà văn hoá, công cộng, chợ: khoảng 13,29 ha, chiếm 0,45% tổng đất khu quy hoạch.

* Đất cây xanh sử dụng công cộng khoảng 23,92 ha, chiếm 0,81% tổng đất khu quy hoạch, chỉ tiêu bình quân khoảng 6,0 m2/người.
* Đất giao thông: khoảng 35,66 ha, chiếm 1,21% tổng đất khu quy hoạch. Bao gồm các đường trục đô thị, đường phân khu vực kết nối các đơn vị ở. Ngoài ra, bố trí các không gian mở là các quảng trường giao thông là nơi tập trung hệ thống cửa hàng mua sắm, dịch vụ nhà hàng – khách sạn.
* Đất đơn vị ở: khoảng 240,14 ha, chiếm 8,15% tổng đất khu quy hoạch, chỉ tiêu bình quân khoảng 60,0 m2/người. Bao gồm: đất đơn vị ở hiện trạng cải tạo khoảng 145,51 ha và đất ở mới có diện tích 94,63 ha. Chỉ tiêu bình quân đối với đất đơn vị ở mới đạt 41,1 m2/người.

### *Quy hoạch sử dụng đất ngoài dân dụng*

* Đất hỗn hợp (công cộng, văn phòng, khách sạn, TMDV,…): khoảng 96,0 ha, chiếm 3,26% tổng đất khu quy hoạch. Bao gồm: các khu vực trung tâm công cộng, khách sạn, trung tâm thương mại, siêu thị trung tâm đô thị, chợ đầu mối.
* Đất cơ quan: khoảng 22,67 ha, chiếm 0,77% tổng đất khu quy hoạch.
* Đất công cộng ngoài đô thị (cấp huyện): khoảng 31,73 ha, chiếm 1,08% tổng đất khu quy hoạch.
* Đất trường đào tạo, THPT: khoảng 6,04 ha, chiếm 0,20% tổng đất khu quy hoạch.
* Đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp: khoảng 147,58 ha, chiếm 5,01% tổng đất khu quy hoạch.
* Đất di tích, tôn giáo: khoảng 2,36 ha, chiếm tỷ lệ 0,08% tổng đất khu quy hoạch.
* Đất an ninh,quốc phòng: khoảng 18,59 ha, chiếm 0,63%tổng đất khu quy hoạch.
* Đất giao thông đối ngoại và liên khu: khoảng 160,53 ha, chiếm tỷ lệ 5,45 % tổng đất khu quy hoạch.
* Đất hạ tầng kỹ thuật đầu mối: khoảng 40,22 ha, chiếm tỷ lệ 1,36 % tổng đất khu quy hoạch.
* Đất cây xanh chuyên đề, TDTT, cách ly: khoảng 96,84 ha, chiếm tỷ lệ 3,28% tổng đất khu quy hoạch.
1. ***Quy hoạch sử dụng đất khác***
* Đất nông nghiệp gắn liền với đất ở: 103,76ha chiếm 3,53% tổng đất khu quy hoạch.
* Đất dự trữ phát triển: khoảng 211,08 ha chiếm 7,16% tổng đất khu quy hoạch.
* Đất công viên nghĩa trang: khoảng 20,56 ha chiếm 0,70% tổng đất khu quy hoạch.
* Đất nông nghiệp: khoảng 182,13 ha chiếm 6,18% tổng đất khu quy hoạch.
* Đất đồi núi, lâm nghiệp, cây xanh cảnh quan: khoảng 1.318,93 ha, chiếm tỷ lệ 44,74% tổng đất khu quy hoạch.
* Mặt nước, kênh mương: khoảng 153,24 ha, chiếm tỷ lệ 5,2% tổng đất khu quy hoạch.
	+ 1. Quy định chung về sử dụng đất

Chuyển đổi một phần đất nông nghiệp lựa chọn các khu vực nông nghiệp có giá trí thấp sang các loại đất có chức năng xây dựng như: đơn vị ở, công cộng, hỗn hợp,trường đào tạo, du lịch… nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị trong tương lai.

Sử dụng tiết kiệm quỹ dất, hạn chế tác động đến quỹ đất rừng tự nhiên và rừng phòng hộ.

## Quy định về hạ tầng kinh tế xã hội

1. Trụ sở hành chính, trụ sở cơ quan:

Cải tạo, nâng cấp các trụ sở cơ quan cấp huyện hiện nay: Trụ sở UBND huyện, Huyện Uỷ,...

 Đối với khối cơ quan cấp huyện: trong tương lai khuyến khích mô hình hợp khối thành khu liên cơ quan với tầng cao phù hợp, dành quỹ đất dôi dư cho các chức năng công cộng (nhà văn hóa, sinh hoạt cộng đồng, quảng trường trung tâm, TMDV khác…).

Quỹ đất hiện trạng của các cơ quan di chuyển tại thị trấn Lộc Bình được thu hồi và bố trí các chức năng khác. Định hướng sau năm 2030, khi có nhu cầu, bố trí tại phía Đông khu vực lập quy hoạch, quy mô khu đất khoảng 2-3ha

b. Công trình y tế

- Trung tâm y tế huyện Lộc Bình: Mở rộng, nâng cấp Trung tâm y tế huyện khoảng 1,8-2,0 ha với 2 chức năng là khám chữa bệnh và y tế dự phòng, nâng số giường điều trị lên 150 - 200 giường.

-Nâng cấp tại chỗ trạm y tế thị trấn hiện hữu, cải tạo và bố trí thêm 02 trạm y tế mới tại khu vực khu đô thị mới (khu II, III) giai đoạn ngoài 2030 để đáp ứng nhu cầu khám chữa bệnh nhân dân địa phương và giảm tải cho tuyến y tế cấp trên trong việc khám chữa bệnh và sàng lọc điều trị ban đầu.

c. Công trình giáo dục

- Nâng cấp Trung tâm Giáo dục thường xuyên phục vụ cho nhu cầu đào tạo đa ngành nghề toàn huyện nằm tại khu vực trung tâm huyện. Trung tâm được cải tạo và nâng cấp thành khu Đào tạo đồng bộ với các cơ sở sử dụng chung gồm các chức năng: khu học tập, thí nghiệm thực hành, nghiên cứu ứng dụng - chuyển giao công nghệ.

 - Trường trung học phổ thông: bố trí tại trung tâm của khu ở với quy mô được xác lập là đảm bảo đủ phục vụ cho học sinh trong khu ở và khu vực lân cận. Cải tạo nâng cấp trường THPT Lộc Bình hiện hữu lên quy mô khoảng 1,5-2,0ha và Trung tâm Hy vọng Lộc Bình. Xây dựng mới 01 trường THPT tại khu vực phía Đông thị trấn giáp khu dân cư mới xã Hữu Khánh, quy mô khoảng 2,0ha. Các trường đảm bảo chỉ tiêu từ 10m2 đất/học sinh đáp ứng nhu cầu học tập của học sinh trên địa bàn.

- Trường THCS, Tiểu học và mầm non: Cải tạo, nâng cấp hệ thống trường mầm non, tiểu học và trung học cơ sở được bố trí gắn với đất công cộng đơn vị ở. Dự kiến bố trí thêm các cụm trường mới tại khu vực dân cư mới, khi có nhu cầu sẽ hình thành cụm công trình giáo dục đồng bộ về hạ tầng, cảnh quan kiến trúc, hạn chế kinh phí đầu tư kết hợp cùng với công viên cây xanh tạo nên một môi trường giáo dục gần gũi với thiên nhiên môi trường. Đảm bảo chỉ tiêu bình quân 10-12 m2/học sinh.

-Trường dân tộc nội trú: Giữ nguyên vị trí. Điều chỉnh quy mô chính xác cho phù hợp với nhu cầu sử dụng đất, không gian phát triển đô thị và hạ tầng kỹ thuật xung quanh

d. Công trình văn hóa, thể thao, vui chơi giải trí

Cải tạo, chỉnh trang nhà văn hóa trung tâm huyện, sân thể thao đã có của huyện tại trung tâm thị trấn; bố trí nhà văn hóa tại khu vực đô thị mới phía Nam của thị trấn hướng tới nhu cầu phát triển đô thị loại IV trong tương lai. Xây dựng mới các nhà văn hoá khu Pò Lèn Pá Ôi, Khuổi Thút, Bản Gia, Pò Lải Bản Thét, Phiêng Quăn; mở rộng các nhà văn hoá khu Chộc Vằng, Lao động để đạt chỉ tiêu theo QCXD.

Dự trữ quỹ đất để bố trí tổ hợp Văn hóa, thể dục thể thao cấp huyện tại phía Đông thị trấn, trên trục đường QL236 thuộc xã Hữu Khánh, khoảng 14-15 ha dành cho sân vận động và Trung tâm văn hoá – dịch vụ thương mại cấp huyện 8-9 ha.

Bố trí hệ thống công viên cây xanh, khu vui chơi giải trí, sân thể dục thể thao tại các khu ở đảm bảo mỗi khu ở có một trung tâm văn hóa thể thao. Các sân thể thao hiện tại nếu chưa đáp ứng nhu cầu sử dụng lâu dài chuyển đổi sang mục đích công cộng khác và bố trí mới tại khu vực đảm bảo bán kính phục vụ nhu cầu tập luyện, giải trí của nhân dân.

- Công trình nhà văn hóa tổ dân phố nâng cấp và mở rộng nhằm đáp ứng nhu cầu sinh hoạt của nhân dân.

e. Công trình dịch vụ thương mại

Giai đoạn ngắn hạn, tiếp tục sử dụng chợ hiện tại. Giai đoạn dài hạn di dời chợ trung tâm huyện Lộc Bình sang khu vực phía Nam sông Kỳ Cùng (khu Pá Ôi) nhằm đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của nhân dân trên địa bàn và du khách với quy mô 1,0-2,0ha đảm bảo nhu cầu thiết yếu hàng ngày của dân cư.

Bố trí trung tâm thương mại và siêu thị tại khu vực trung tâm đô thị tiếp giáp trục đường QL4B hoặc các khu dân cư đảm bảo bán kính phục vụ, thuận lợi cho hoạt động thương mại, buôn bán của nhân dân, tạo điểm nhấn cho không gian đô thị, tạo diện mạo mới cho thị trấn trong tương lai

Đối với mạng lưới xăng dầu: Thực hiện cải tạo, nâng cấp các trạm cung cấp xăng dầu hiện hữu, đầu tư xây dựng mới các trạm gắn với các đầu mối giao thông, các điểm tập trung dân cư. Vị trí, quy mô các trạm phải đảm bảo tiêu chuẩn thiết kế, đảm bảo cách ly an toàn đối với các khu vực dân cư.

g. Công trình dịch vụ du lịch

Định hướng phát triển thành trung tâm về hạ tầng phục vụ du lịch gồm: các trung tâm thương mại mua sắm, nhà hàng, khách sạn, khu vui chơi và các lọại hình dịch vụ phục vụ du lịch. Đẩy mạnh xã hội hóa để phát triển dịch vụ nhà hàng, khách sạn; lựa chọn xây dựng các sản phẩm đặc trưng phục vụ du lịch của địa phương nhằm thu hút và tăng thời gian lưu trú, mua sắm của khách du lịch.

h. Định hướng phát triển Nhà ở

Tại khu vực phát triển đô thị cũ, việc phát triển nhà ở cần kết hợp với việc chỉnh trang không gian đô thị, nâng cấp hạ tầng kỹ thuật cải tạo lại.

Đối với các khu vực phát triển đô thị mới khuyến khích nhà ở riêng lẻ thấp tầng, đảm bảo hài hòa với cảnh quan tự nhiên xung quanh.

Đối với khu vực tiếp giáp với các trục đường đô thị trung tâm ưu tiên nhà ở tiết kiệm quỹ đất như nhà lô phố phù hợp với dịch vụ thương mại và nhu cầu ở của người dân đô thị.

Với các dự án khu đô thị, du lịch có hạ tầng đô thị hiện đại, đồng bộ: định hướng sau năm 2030 phát triển các loại hình nhà ở cho thuê, nhà ở xã hội để phục vụ lao động dịch cư, người thu nhập thấp và khách du lịch. Bố trí các khu tái định cư tập trung với hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ để đáp ứng nhu cầu di dời dân cư tại các khu vực thực hiện dự án hạ tầng, kinh tế xã hội.

Phát triển nhà ở khu vực nông thôn gắn với mục tiêu chung về xây dựng nông thôn mới, với kết cấu hạ tầng kinh tế xã hội đồng bộ và từng bước hiện đại; kết hợp hài hòa giữa phát triển nhà ở, khu dân cư mới với chỉnh trang nhà ở, hạ tầng hiện có; tôn trọng hiện trạng, giữ gìn bản sắc nhà ở truyền thống.

k. Định hướng phát triển công nghiệp

Hình thành 2 cụm công nghiệp trong khu vực lập quy hoạch: Cụm công nghiệp Lộc Bình 1, vị trí tại phía Bắc trung tâm thị trấn Lộc Bình, quy mô khoảng 74,6ha; Cụm công nghiệp Lộc Bình 2, vị trí tại phía Nam trung tâm thị trấn Lộc Bình, quy mô khoảng 73,4ha, nhằm thu hút cũng như phục vụ di dời các cơ sở sản xuất, doanh nghiệp địa phương để phát triển các vùng lõi của đô thị Lộc Bình, bổ sung thêm các hoạt động: công nghiệp chế tạo, sản xuất, lắp ráp đồ gia dụng, chế biến, đóng gói nông sản và kho vận để phục vụ nhu cầu khu vực cũng như các vùng lân cận.

Thực hiện việc di dời các cơ sở tiểu thủ công nghiệp gây ô nhiễm môi trường tại thị trấn, không phù hợp với quy hoạch đô thị vào khu vực quy hoạch cụm công nghiệp

## Quy định về hạ tầng kỹ thuật

* + 1. ***Giao thông:***

*a. Giao thông đối ngoại:*

- Đường bộ

Cao tốc: đinh hướng tuyến CT.10 đoạn Tiên Yên (Quảng Ninh) - Đồng Đăng (Lạng Sơn), vị trí tuyến cụ thể sẽ được xác định trong các bước lập, triển khai dự án để phù hợp với điều các quy hoạch liên quan, phù hợp với điều kiện địa hình, địa chất khu vực đáp ứng theo tiêu chuẩn thiết kế để đảm bảo tính khả thi của dự án.

Quốc lộ: Xây dựng tuyến quốc lộ 4B mới tránh thị trấn Lộc Bình. Đoạn hiện trạng đi qua khu vực thị trấn chuyển thành đường đô thị, nâng cấp, cải tạo mở rộng tối đa lòng đường.

Đường tỉnh: nâng cấp, cải tạo các tuyến đường tỉnh ĐT.237, ĐT.250 đạt quy mô đường cấp III. Đường tỉnh 236 đoạn qua trung tâm thị trấn được xây dựng theo tiêu chuẩn đường đô thị.

- Đường sắt: Tuyến đường sắt Mai Pha - Na Dương đi qua khu vực thị trấn tiếp tục duy trì, khai thác theo quy mô hiện trạng.

- Đường thủy: Sông Kỳ Cùng đi qua trung tâm khu vực, không có chức năng vận tải, phục vụ tưới tiêu, thoát nước.

*b. Giao thông đô thị*

- Đường chính đô thị

Quốc lộ 4B hiện trạng: nâng cấp, cải tạo với quy mô 12,5-20m, mặt cắt 4-4: lòng đường 10,5-14m; vỉa hè (1-3)x2=2-6m.

Hai trục đường chính theo hướng Đông - Tây và Bắc - Nam, mặt cắt 1-1, quy mô 27-30m: lòng đường 7,5x2=15m; dải phân cách 2-3m; vỉa hè (5-6)x2=10-12m.

- Đường chính khu vực

Mặt cắt 1-1, 27-30m: lòng đường 7,5x2=15m; dải phân cách 2-3m; vỉa hè (5-6)x2=10-12m.

Mặt cắt 2-2, quy mô 32m: lòng đường 8,5x2=17m; dải phân cách 3m; vỉa hè 6x2=12m.

Mặt cắt 3-3, quy mô đường 25-27m: lòng đường 15m; vỉa hè (5-6)x2=10-12m.

- Đường khu vực

Mặt cắt 5-5, quy mô đường 20,5m: lòng đường 10,5m; vỉa hè 5x2=10m.

Mặt cắt 6-6, quy mô đường 17,5m: lòng đường 7,5m; vỉa hè 5x2=10m.

- Các tuyến đường kết nối khu vực xã, thôn, quy mô 9-13m, mặt cắt 6-6: lòng đường 7m; lề đường (1-3)x2=2-6m.

- Đường hiện trạng cải tạo đảm bảo bề rộng đường ≥4m phục vụ chữa cháy, cứu hộ cứu nạn.

c. Bến, bãi đỗ xe

- Bến xe: bố trí 1 bến xe trung tâm, tại vị trí gần nút giao giao giữa đường tỉnh 236 và quốc lộ 4B mới, quy mô khoảng 2,5ha.

- Bãi đỗ xe: Bố trí các bãi đỗ xe tập trung, đảm bảo chỉ tiêu 2,5m2/người phục vụ nhu cầu đỗ xe của khu vực.

d. Cầu: Cải tạo nâng cấp 3 cầu hiện trạng, xây dựng 9 cầu mới qua sông đảm bảo quy mô, kết cấu kỹ thuật và khả năng kết nối giao thông. Ngoài ra còn dự kiến 3 cầu vượt hoặc hầm chui kết nối 2 bên cao tốc Tiên Yên - Đồng Đăng.

e. Giao thông công cộng

Sử dụng hệ thống xe buýt là chủ yếu, gồm các tuyến xe buýt liên tỉnh qua thị trấn.

* + 1. ***Chuẩn bị kỹ thuật***

- Dựa vào số liệu, điều kiện khí hậu và số liệu thủy văn và điều tra thực địa thị trấn Lộc Bình, mức lũ lịch sử năm 1986 là 265m. Chọn cốt cao độ xây dựng cho toàn thị trấn Lộc Bình là ≥265,5m. Đảm bảo không bị ngập lụt với tần suất P=20 năm.

- Với đặc điểm là một khu vực đô thị miền núi, hiện trạng xây dựng đang còn thưa thớt, lựa chọn phương án san nền là đắp nền kết hợp với đào đắp cục bộ. Cụ thể:

+ Khu vực dân cư hiện trạng xây dựng với mật độ cao tại trung tâm thị trấn (phân khu 1; 2) giữ nguyên cao độ hiện trạng. Các công trình xây mới thiết kế cao độ tưởng đương; phù hợp với các công trình tiếp giáp. Cao độ nền xây dựng dao động từ 270m÷300m.

+ Khu vực đất ở mới tại phân khu 3 trên nền ruộng trũng gần sông Kỳ Cùng, khi xây dựng cần tôn nền đến cao độ thiết kế ≥265,5m.

+ Khu vực đất ở mới; công nghiệp tại phân khu 5; 6; 7 có cao độ nền hiện trạng khá cao, khi xây dựng chỉ cần san gạt cục bộ tạo độ dốc dạng thềm bậc thuận lợi cho thoát nước mặt. Cao độ nền xây dựng dao động từ 275m÷350m.

+ Khu vực phân khu 4 xây dựng công trình mật độ thấp, bám nền, giữ nguyên địa hình tự nhiên hạn chế san gạt.

- Kè bờ dọc sông Kỳ Cùng tạo cảnh quan, hạn chế lấn chiếm dòng chảy.

* + 1. ***Thoát nước mưa***

- Hướng thoát: Toàn bộ thị trấn chủ yếu thoát nước 2 bên phía Đông và phía Tây sông Kỳ Cùng:

+ Phía Đông sông Kỳ Cùng (bao gồm diện tích phân khu 1; 5; 6 và một phần phía Đông phân khu 2): Do điều kiện địa hình, nước mặt thuộc lưu vực phía Đông có các dãy núi đất tập trung, dốc theo hướng Đông-Tây, nước mưa theo các tuyến cống thu gom thoát trực tiếp ra sông Kỳ Cùng.

+ Phía Tây sông Kỳ Cùng (bao gồm diện tích phân khu 3; 4; 7 và một phần phía Tây phân khu 2): Lưu vực chia dạng phân tán theo các nhánh suối, hướng Tây Bắc & hướng Tây nam dốc theo địa hình thoát vào sông Kỳ Cùng.

- Mạng lưới:

Phân khu 1; 2; 3; 5; 6; 7 sử dụng mạng lưới thoát nước riêng hoặc nửa riêng. Hệ thống nước thải cần được tách, thu gom về trạm xử lý. Phân khu 4 nước mưa tự chảy theo địa hình thoát về các suối tự nhiên.

* + 1. ***Cấp nước***

Tổng nhu cầu đến năm 2025 là 5.000m3/ngđ; năm 2035 là 10.000 m3/ngđ

Công trình đầu mối:

Xây dựng trạm cấp nước Lộc Bình 2 công suất 2.000 m3/ngđ nguồn nước sông Kỳ Cùng

Giữ nguyên công suất trạm cấp nước Lộc Bình với công suất 1.200 m3/ngđ nguồn nước suối Nà Mìu

Cấp nước từ nhà máy nước hồ Bản Lải với nhu cầu 10.000 m3/ngđ qua điểm đấu nối cấp nước với tuyến ống cấp nước truyền dẫn trên quốc lộ 4B mới.

Mạng lưới cấp nước được thiết kế mạng vòng với đường kính D100mm – D400mm. Mạng lưới cấp nước được tính toán đảm bảo cấp nước vào giờ dùng nước max khi có cháy

Trên các tuyến ống ≥ Ø100mm dọc theo các đường phố phải bố trí các họng lấy nước chữa cháy (trụ nổi hoặc họng ngầm dưới mặt đất). Đảm bảo các quy định về khoảng cách như sau:

- Khoảng cách tối đa giữa các họng cứu hỏa là 150m.

- Họng chữa cháy phải được bố trí ở nơi thuận tiện cho việc lấy nước chữa cháy như: ở ngã ba, ngã tư đường phố.

Giải pháp bảo vệ nguồn nước:

- Đối với nguồn nước mặt: trong phạm vi khoảng 200m tính từ điểm lấy nước về phía thượng lưu và 100m về phía hạ lưu cấm xây dựng, xả nước thải, nước nông giang, chăn nuôi, tắm giặt.

 - Khu vực bảo vệ nhà máy, trạm cấp nước: trong phạm vi 30m kể từ chân tường các công trình xử lý phải xây tường rào bảo vệ bao quanh khu vực xử lý nước.

- Khu vực bảo vệ đường ống cấp nước tối thiểu là 0,5m.

* + 1. ***Cấp điện và chiếu sáng công cộng đô thị***

Tổng nhu cầu dùng điện đến năm 2025 khoảng 32MW; đến năm 2035 khoảng 48MW

- Nguồn điện: - Giai đoạn đầu, khu vực nghiên cứu thiết kế vẫn được cấp điện từ Trạm 110/35/22KV Lạng Sơn có công suất hiện tại là (25+40)MVA

- Giai đoạn sau, đề xuất xây dựng mới Trạm 110/35/22KV TT Lộc Bình công suất 2x40MVA tại thị trấn Lộc Bình, cấp điện cho khu vực nghiên cứu và vùng lân cận.

- Lưới điện trung thế:

+ Các tuyến đường dây 35KV nổi hiện có sẽ vẫn được sử dụng, từng bước cải tạo chuyển về cấp điện áp chuẩn 22KV khi trạm 110KV Lộc Bình được xây dựng.

+ Các tuyến đường dây xây dựng mới sẽ sử dụng cấp điện áp 22 KV, kết cấu mạch vòng bình thường vận hành hở với dự phòng 100%.

+ Lưới điện trong khu vực trung tâm du lịch, khu vực đông dân cư khuyến khích đi ngầm, các khu vực khác sử dụng đường dây nổi. Tiết diện cáp ngầm trục chính không nhỏ hơn 240mm2. Tiết diện đường dây nối trục chính không nhỏ hơn 120mm2

- Lưới điện hạ thế 0,4KV:

Các khu trung tâm xã, khu dân cư xây dựng mới, khu du lịch 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 tiết diện dây trục chính không nhỏ hơn 95mm2. Lưới điện hạ thế có kết cấu hình tia.

- Lưới điện chiếu sáng:

+ Lưới điện chiếu sáng trong các khu dân cư được bố trí đi cùng cột với lưới điện hạ thế, sử dụng cáp ngầm XLPE tiết diện từ 10 – 25mm2. Lưới điện chiếu sáng phải đảm bảo mỹ quan đô thị và phải đảm bảo theo tiêu chuẩn 259-2001-TCXD và 333 – 2005- TCXD của Bộ XD.

+ Tất cả hệ thống đèn chiếu sáng được phân thành nhiềunhóm, mỗi nhóm được đóng cắt điện bởi tủ điện tự động đóng cắt các đèn theo chế độ thời gian đặt sẵn nhằm tiết kiệm điện năng.

+ Đèn chiếu sáng sử dụng các mẫu mã đẹp hiện đại và ưu tiên dùng đèn Led. Khu vực công viên, quảng trường, các công trình lớn nên sử dụng đèn có mầu sắc đa dạng, phong phú để làm tôn thêm giá trị công trình, cảnh quan khu vực.

d. Trạm biến áp

Các trạm biến thế phân phối xây dựng mới trong khu xây dựng mới, trung tâm, sử dụng loại trạm kín kiểu Kiốt hoặc trạm xây. Vỏ, nhà trạmphải đảm bảo mỹ quan đô thị.

Khu vực trung tâm các thôn, trạm biến thế phân phối vẫn có thể dùng trạm hở kiểu trạm treo nhưng ưu tiên xây dựng các trạm kiểu kín.

Trạm biến thế phân phối được đặt tại trung tâm các phụ tải và gần đường giao thông để thuận lợi cho việc thi công. Bán kính cấp điện của trạm biến thế không lớn hơn 300m.

* + 1. ***Thông tin liên lạc:***

Nhu cầu : Tổng nhu cầu đến năm 2025 khoảng: 30.000 thuê bao; đến năm 2035 khoảng: 51.000 thuê bao

Tổ chức mạng lưới thông tin liên lạc từ hệ thống cơ sở hạ tầng hiện có để đáp ứng các chức năng: thoại, truyền hình, truyền số liệu, truy nhập Internet và mạng truyền thanh/hình.

Xây dựng mới các tuyến cáp quang đến các khu vực đô thị mới để đảm bảo cung cấp 100% dịch vụ. Có các tuyến truyền dẫn dự phòng, đảm bảo an toàn khi thiên tai, sự cố xảy ra.

Từng bước triển khai xây dựng hạ tầng hệ thống cống bể, cột treo cáp, cột ăng ten dùng chung giữa các đơn vị viễn thông, điện, nước để đảm bảo mỹ quan đô thị và tiết kiệm chi phí trong việc đầu tư. Khuyến khích triển khai phát triển hạ tầng theo hình thức xã hội hoá (huy động nguồn vốn từ xã hội, đầu tư xây dựng hạ tầng) sau đó các doanh nghiệp khác có nhu cầu tham gia cung cấp dịch vụ phải tiến hành thuê lại hạ tầng

Mạng truyền hình đảm nhận cung cấp dịch vụ truyền hình (gồm cả miễn phí và có phí) cho cộng đồng sống và làm việc tại khu vực nghiên cứu. Nhà cung cấp dịch vụ truyền hình sẽ triển khai mạng của họ tới từng đơn vị qua mạng cáp truyền hình hoặc đầu thu tín hiệu.

* + 1. ***Thu gom và xử lý nước thải***

*a. Lượng thải:*

Tổng lượng thải:

+ Nước thải sinh hoạt khoảng 3.000 m3/ngđ( năm 2025) và 5.000 m3/ngđ (năm 2035)

+ Nước thải công nghiệp khoảng 1.000 m3/ngđ (năm 2025) và 2.000 m3/ngđ (năm 2035)

*b. Giải pháp quy hoạch*

+ Khu vực trung tâm thị trấn, cải tạo hệ thống thoát nước hiện có, tách riêng hệ thống thoát nước thải và thoát nước mưa. Đối với các khu xây dựng mới phải xây dựng hệ thống thoát nước riêng. Tận dụng địa hình để nước thải tự chảy theo đường cống về khu xử lý.

+ Căn cứ vào địa hình và phân khu chức năng chia thành 04 lưu vực chính ứng với 04 trạm xử lý nước thải tập trung. Tổng công suất các trạm khoảng 5.000 m3/ngđ. Nước thải sau xử lý đảm bảo tiểu chuẩn A theo QCVN 14:2008/BTNMT.

+ Nước thải bệnh viện phải được xử lý đạt tiêu chuẩn theo QCVN 28:2010/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải y tế.

* + 1. ***Thu gom và quản lý chất thải rắn***

Tổng lượng CTR phát sinh khoảng 46 tấn/ngđ (năm 2025) và 87 tấn/ngđ (năm 2035), trong đó:

Chất thải rắn sinh hoạt: phân loại sơ cấp tại nguồn.

CTR công nghiệp: phân loại tại nguồn. CTR nguy hại thu gom và xử lý riêng; CTR thông thường chuyển đi cùng CTR sinh hoạt.

CTR y tế nguy hại: xử lý bằng lò đốt đạt tiêu chuẩn môi trường.

Bố trí các trạm trung chuyển hoặc điểm tập kết CTR cho các khu vực phát thải lớn gắn với các tuyến giao thông chính.

Nhà vệ sinh công cộng: Trên các trục chính, các khu thương mại, khu công viên, các bến xe và các nơi công cộng khác phải bố trí nhà vệ sinh công cộng, đảm bảo không gây ô nhiễm môi trường và mỹ quan đô thị.

Dự kiến quy hoạch các khu xử lý CTR tập trung:

+ Bố trí điểm tập kết, xử lý rác tại khu đồi núi phía Nam hồ Khuổi Quật, phục vụ nhu cầu sử dụng của thị trấn trong giai đoạn đầu.

+ Dài hạn CTR đưa về xử lý tập trung của Huyện tại xã Minh Phát theo định hướng quy hoạch Tỉnh Lạng Sơn đã xác định.

* + 1. ***Quản lý nghĩa trang***

- Đối với các nghĩa địa, mộ lẻ rải rác nằm xen khu dân cư trước mắt cần khoanh vùng, trồng cây xanh cách ly. Dài hạn khi nghĩa trang mới xây dựng sẽ từng bước di dời về hạn chế ảnh hưởng đến cảnh quan và môi trường.

- Xây dựng 01 vị trí nghĩa trang mới tại khu vực phía Nam hồ Khuổi Quật, phục vụ thị trấn.

Nhà tang lễ: Bố trí 01 nhà tang lễ cho thị trấn Lộc Bình. Quy mô khoảng 1 ha. Vị trí trong phạm vi ranh giới nghĩa trang tập trung xây mới

## Quy định về kiểm soát không gian các khu vực đặc thù

* + 1. Đối với đảm bảo an ninh quốc phòng

Rà soát các khu vực đất quốc phòng hiện trạng và đã có dự kiến quy hoạch. Bảo vệ các khu vực đất, công trình an ninh quốc phòng hiện trạng và các khu vực dự kiến bố trí quy hoạch các công trình an ninh quốc phòng. Quá trình triển khai các dự án phát triển đô thị, hạ tầng đô thị thực hiện các thỏa thuận theo quy chế phối hợp đảm đảm bảo mục tiêu về an ninh quốc phòng.

* + 1. Đối với các di tích lịch sử văn hóa, công trình tôn giáo tín ngưỡng

Bảo tồn, tôn tạo các công trình di tích lịch sử văn hóa phải tuân thủ các quy định pháp luật về bảo tồn, bảo vệ di sản văn hóa lịch sử. Các công trình xung quanh xây dựng hài hòa với các công trình di tích về khối tích, tầng cao, màu sắc và vật liệu xây dựng. Khuyến khích tạo ra các không gian mở, không gian công cộng tạo nhiều điểm nhìn và hướng tiếp cận đến khu vực di tích.

Các công trình di tích văn hóa lịch sử, công trình cảnh quan sinh thái, công trình kiến trúc đô thị có giá trị cần được đánh giá và thực hiện theo quy định của bảo tồn.

## Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khu vực cấm xây dựng, hành lang bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật; biện pháp bảo vệ môi trường

* + 1. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng

Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng được xác định cụ thể trong giai đoạn lập đồ án quy hoạch chi tiết theo từng tuyến đường cụ thể trong khu vực quy hoạch.

Khuyến khích việc xây dựng cải tạo khu vực hiện hữu và xây dựng mới theo chỉ giới xây dựng thống nhất theo từng tuyến đường, tạo bề mặt đô thị thống nhất. Hạn chế tối đa việc thò ra, thụt vào không thống nhất.

Giao Sở Xây dựng và Phòng Kinh tế và hạ tầng nghiên cứu thiết kế đô thị và chỉ dẫn cụ thể về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và cách khai thác sử dụng khoảng lùi xây dựng của từng tuyến đường cụ thể, làm cơ sở cho công tác quản lý, cấp phép xây dựng.

* + 1. Quy định về khu vực cấm xây dựng

Các khu vực đảm bảo an ninh quốc phòng, bảo tồn di tích văn hóa lịch sử, cảnh quan sinh thái, rừng đặc dụng, hành lang bảo vệ các tuyến, công trình hạ tầng … thực hiện cấm xây dựng theo các quy định pháp luật có liên quan.

Quy hoạch chi tiết xác định cụ thể ranh giới, quy mô các khu vực cấm xây dựng, hạn chế xây dựng làm cơ sở cụ thể cho công tác quản lý hoạt động xây dựng trên địa bàn.

* + 1. Quy định về hành lang bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật

Hành lang bảo vệ kè, suối, nguồn nước, hành lang an toàn đường bộ, tuyến điện và các hành lang an toàn cho các công trình hạ tầng kỹ thuật khác tuân thủ theo các quy định pháp luật hiện hành.

* + 1. Biện pháp bảo vệ cảnh quan và môi trường

Các công trình xây dựng mới phải hoà nhập với cảnh quan chung của đô thị.

Tạo khoảng cây xanh cách ly dọc các trục giao thông chính, công trình HTKT đầu mối, hệ thống sông suối, mặt nước.

Kè bờ bảo vệ khu vực mặt nước chính trong đô thị: Sông Kỳ Cùng, kênh thủy lợi qua đô thị, các hồ trong đô thị.

Bảo tồn vùng sinh thái nông nghiệp và cảnh quan vùng phía Tây thị trấn ( khu vực Lục Thôn cũ)

San gạt theo nguyên tắc tôn trọng địa hình, cân bằng đào đắp.

- Kiểm soát chặt chẽ hoạt động xây dựng đô thị, đặc biệt là xây dựng dự án tại khu vực Trung tâm, khu vực san gạt đồi núi để đảm bảo môi trường cảnh quan và các tác động tiêu cực tới môi trường đô thị. Dự báo các tác động môi trường từ các hoạt động phát triển đô thị dân cư, 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 biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu tác động và quản lý, giám sát môi trường.

- Thực hiện các biện pháp thích ứng với biến đổi khí hậu để ứng phó với các tác động tiêu cực của biến đổi khí hậu gây ra. Áp dụng khoa học công nghệ, kỹ thuật; xây dựng kế hoạch thích ứng biến đổi khí hậu; xây dựng kế hoạch phòng chống tai biến môi trường đặc biệt khu vực hoạt động tàu thuyền du lịch; Khoanh vùng các vùng bảo vệ sinh thái, bảo tồn đa dạng sinh học, bảo vệ cảnh quan.

# PHẦN II: QUY ĐỊNH CỤ THỂ

### Khu quy hoạch 1: Khu trung tâm thị trấn( khu Minh Khai, Phiêng Quan)

|  |  |
| --- | --- |
| a. Tính chất, chức năng: Khu Trung tâm hành chính – chính trị, kinh tế của thị trấn.b. Quy mô: khoảng 196,0 ha trong đó đất dân dụng: khoảng 53,78ha, đất ngoài dân dụng khoảng 78,31ha, đất khác khoảng 63,91ha.Dân số quy hoạch: khoảng 5.180 người. | Map  Description automatically generated |

c. Nội dung quản lý:

| **Hạng mục** | **Quy định quản lý** |
| --- | --- |
| Tính chất,chức năng | * Tính chất, chức năng: Khu Trung tâm hành chính – chính trị, kinh tế của thị trấn.
 |
| Quy mô | * Diện tích : 196,0 ha trong đó đất dân dụng: khoảng 53,78ha, đất ngoài dân dụng khoảng 78,31ha, đất khác khoảng 63,91ha.
* Dân số quy hoạch: khoảng 5.180 người.
 |
| Định hướng chính | * Thực hiện cải tạo chỉnh trang không gian kiến trúc cảnh quan.
* Nâng cấp, bổ sung hệ thống kết cấu hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật theo tiêu chuẩn đô thị chất lượng cao.
* Phát triển không gian đô thị thấp tầng, mật độ trung bình.
* Hình thành khu vực công viên sinh thái hồ Nà Dầy.Cải tạo chỉnh trang các công trình cũ đã xuống cấp và nâng cấp trung tâm đô thị đa chức năng với dịch vụ công cộng và thương mại, nâng cấp bộ mặt kiến trúc cảnh quan đô thị; Loại bỏ các công trình nhỏ lẻ xập xệ, cũ nát, khuyến khích hợp khối xây dựng các khu hỗn hợp đa chức năng, , nâng cao hiệu quả sử dụng đất và chỉnh trang đô thị;
* Tổ chức các nhà hàng và quán cà phê, các cửa hàng dịch vụ nhỏ, bán đồ địa phương, hàng lưu niệm trưng bày… có thể đan xen khu chợ truyền thống phục vụ người dân sinh sống. Hình thành một số điểm không gian đặc biệt gắn với quảng trường, có bán kính đi bộ phù hợp, có sức chứa, tạo dựng tính nhận diện và bản sắc rất cao;
 |
| Chiều cao công trình | * Tầng cao: 1- 25 tầng. Tầng cao công trình được quy định cụ thể trong quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị cụ thể ở giai đoạn tiếp theo.
* Không bố trí công trình cao tầng dàn trải, mật độ dày
* Tầng cao công trình phải phù hợp với đặc điểm địa hình từng khu vực, không làm cản trở, che chắn các điểm nhìn cảnh quan đẹp.
 |
| Mật độ xây dựng | * Mật độ xây dựng phù hợp với chức năng công trình và quy mô lô đất.
* Khuyến khích mật độ nén tại khu trung tâm, mật độ trung bình và thấp tại các khu vực phát triển cũ, mật độ thấp tại khu vực ven sông, hồ cảnh quan, dành không gian bố trí bãi đỗ xe và cây xanh, sân vườn.
* Hạn chế xây dựng mật độ cao toàn bộ, dành diện tích cho cây xanh, vui chơi giả trí ngoài trời và không gian sinh hoạt cộng đồng cho dân cư và khách du lịch.
* Mật độ xây dựng gộp toàn khu khoảng 50-60%.
 |
| Hạ tầng xã hội | * Công sở: Cải tạo, nâng cấp các trụ sở cơ quan cấp huyện hiện nay: Trụ sở UBND huyện, Huyện Uỷ,...Đối với khối cơ quan cấp huyện: trong tương lai khuyến khích mô hình hợp khối thành khu liên cơ quan với tầng cao phù hợp, dành quỹ đất dôi dư cho các chức năng công cộng (nhà văn hóa, sinh hoạt cộng đồng, quảng trường trung tâm, TMDV khác…). Quỹ đất hiện trạng của các cơ quan di chuyển tại thị trấn Lộc Bình được thu hồi và bố trí các chức năng khác. Định hướng sau năm 2030, khi có nhu cầu, bố trí tại phía Đông khu vực lập quy hoạch, quy mô khu đất khoảng 2-3ha.
* Thương mại, du lịch: Bao gồm các công trình liên quan đến hoạt động thương mại, dịch vụ như trung tâm thương mại, siêu thị, cửa hàng, chợ, nhà hàng, tài chính, ngân hàng...Hình thành hệ thống hỗn hợp dịch vụ gắn với các khu vực du lịch đồi Truyền hình.
* Văn hóa: Hoàn thiện các trung tâm văn hóa, vui chơi giải trí và thể dục thể thao cấp huyện và cấp thị trấn. Cải tạo chỉnh trang, nâng cấp các thiết bị các cơ sở văn hóa, thể dục thể thao, vui chơi giải trí phục vụ người dân sinh sống trên địa bàn.
* Giáo dục: Cải tạo chỉnh trang, nâng cấp các thiết bị các trường Mẫu giáo mầm non, trường tiểu học, trường THCS, trường THPT và các cơ sở GD - ĐT có chức năng phục vụ chung cho thị trấn cũng như toàn huyện.
 |
| Khuyến khích | * Phát triển đô thị thấp tầng tại khu vực hiện hữu, gắn với cây xanh, mật độ thấp, kiến trúc mái dốc để phù hợp với hiện trạng khu vực.
* Phát triển đô thị mới mang hình thái hiện đại, sinh thái, phù hợp với không gian cảnh quan thị trấn miền núi.
* Phát triển hệ thống vườn hoa, trồng cây cảnh để phục vụ hoạt động đô thị và tạo cảnh quan đô thị, du lịch.
* Nạo vét thường xuyên, định kỳ các kênh tiêu, hố ga thu nước
 |
| Nghiêm cấm | * San lấp ảnh hưởng tới lưu vực tiêu thoát nước.
* Xây dựng dày đặc tại khu vực ven sông, ven hồ cảnh quan
* Lấn chiếm hành lang, xả rác thải vào các trục tiêu hở gây ảnh hưởng tới dòng chảy.
* Xả chung nước thải với nước mưa ra môi trường không qua xử lý.
 |
| Quy định khác | * Cho phép sử dụng các khu vực dự trữ phát triển sang chức năng dịch vụ. Việc quy hoạch khai thác các khu vực dự trữ phát triển phải báo cáo thỏa thuận với các cơ quan liên quan.
 |

d. Tổ chức thực hiện: Lập các quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư trên địa bàn khu vực lập quy hoạch.

***2. Khu quy hoạch 2: Khu dân cư và đô thị mới phía Nam thị trấn ( Khu Cầu Lấm, Bản Gia)***

|  |  |
| --- | --- |
| a. Tính chất, chức năng: Trung tâm văn hoá, thể thao, dịch vụ công cộng, thông tin, tài chính,...b. Quy mô: khoảng 308,0 ha trong đó đất dân dụng khoảng 85,36ha, đất ngoài dân dụng khoảng 60,29ha, đất khác khoảng 162,35ha. Dân số quy hoạch: khoảng: 7.760 người |  |

c. Nội dung quản lý:

| **Hạng mục** | **Quy định quản lý** |
| --- | --- |
| Tính chất,chức năng | * Trung tâm văn hoá, thể thao, dịch vụ công cộng, thông tin, tài chính,...
 |
| Quy mô | * Quy mô: khoảng 308,0 ha trong đó đất dân dụng khoảng 85,36ha, đất ngoài dân dụng khoảng 60,29ha, đất khác khoảng 162,35ha.
* Dân số quy hoạch: khoảng: 7.760 người
 |
| Định hướng chính | * Phát triển hoàn chỉnh các khu vực hiện trạng và hình thành các khu đô thị mới ven sông Kỳ Cùng, đảm bảo hành lang an toàn các tuyến hạ tầng kỹ thuật qua khu vực;
* Phát triển các chức năng thương mại, công cộng tại các trục chính khu vực.
* Cho phép chuyển đổi các cơ sở sản xuất, các khu vực hành chính cũ sang các chức năng dịch vụ đô thị, chức năng hỗn hợp.
* Tầng cao trung bình. Hình thành không gian đi bộ ven sông
* Xây dựng trung tâm công cộng - dịch vụ - hỗn hợp ven sông và công viên trung tâm.
* Cải tạo chỉnh trang các công trình cũ đã xuống cấp và nâng cấp trung tâm đô thị đa chức năng với dịch vụ công cộng và thương mại, nâng cấp bộ mặt kiến trúc cảnh quan đô thị; Loại bỏ các công trình nhỏ lẻ xập xệ, cũ nát, khuyến khích hợp khối xây dựng các khu hỗn hợp đa chức năng, , nâng cao hiệu quả sử dụng đất và chỉnh trang đô thị;
* Tổ chức các nhà hàng và quán cà phê, các cửa hàng dịch vụ nhỏ, bán đồ địa phương, hàng lưu niệm trưng bày…Hình thành một số điểm không gian đặc biệt gắn với quảng trường, có bán kính đi bộ phù hợp, có sức chứa, tạo dựng tính nhận diện và bản sắc rất cao;
 |
| Chiều cao công trình | * Tầng cao: 1-15 tầng. Tầng cao công trình được quy định cụ thể trong quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị cụ thể ở giai đoạn tiếp theo.
* Không bố trí công trình cao tầng dàn trải, mật độ dày
* Tầng cao công trình phải phù hợp với đặc điểm địa hình từng khu vực, không làm cản trở, che chắn các điểm nhìn cảnh quan đẹp.
 |
| Mật độ xây dựng | * Mật độ xây dựng phù hợp với chức năng công trình và quy mô lô đất.
* Khuyến khích mật độ nén tại khu trung tâm, mật độ trung bình và thấp tại các khu vực phát triển cũ, mật độ thấp tại khu vực ven sông, hồ cảnh quan, dành không gian bố trí bãi đỗ xe và cây xanh, sân vườn.
* Hạn chế xây dựng mật độ cao toàn bộ, dành diện tích cho cây xanh, vui chơi giả trí ngoài trời và không gian sinh hoạt cộng đồng cho dân cư và khách du lịch.
* Mật độ xây dựng gộp toàn khu khoảng 40-50%.
 |
| Hạ tầng xã hội | * Công sở: Quỹ đất hiện trạng của các cơ quan di chuyển tại thị trấn Lộc Bình được thu hồi và bố trí các chức năng khác. Định hướng sau năm 2030, khi có nhu cầu, bố trí tại phía Đông khu vực lập quy hoạch, quy mô khu đất khoảng 2-3ha.
* Thương mại, du lịch: Bao gồm các công trình liên quan đến hoạt động thương mại, dịch vụ như trung tâm thương mại, siêu thị, cửa hàng, chợ, nhà hàng, tài chính, ngân hàng,...
* Văn hóa: Hoàn thiện các trung tâm văn hóa, vui chơi giải trí và thể dục thể thao cấp thị trấn và khu ở. Cải tạo chỉnh trang, nâng cấp các thiết bị các cơ sở văn hóa, thể dục thể thao, vui chơi giải trí phục vụ người dân sinh sống trên địa bàn.
* Giáo dục: Bố trí trường mầm non phục vụ phát triển đô thị mới
 |
| Khuyến khích | * Phát triển đô thị thấp tầng tại khu vực hiện hữu, gắn với cây xanh, mật độ thấp, kiến trúc mái dốc để phù hợp với hiện trạng khu vực.
* Phát triển đô thị mới mang hình thái hiện đại, sinh thái, phù hợp với không gian cảnh quan thị trấn miền núi.
* Phát triển hệ thống vườn hoa, trồng cây cảnh để phục vụ hoạt động đô thị và tạo cảnh quan đô thị, du lịch.
* Nạo vét thường xuyên, định kỳ các kênh tiêu, hố ga thu nước
 |
| Nghiêm cấm | * San lấp ảnh hưởng tới lưu vực tiêu thoát nước.
* Xây dựng dày đặc tại khu vực ven sông, ven hồ cảnh quan
* Lấn chiếm hành lang, xả rác thải vào các trục tiêu hở gây ảnh hưởng tới dòng chảy.
* Xả chung nước thải với nước mưa ra môi trường không qua xử lý.
 |
| Quy định khác | * Cho phép sử dụng các khu vực dự trữ phát triển sang chức năng dịch vụ. Việc quy hoạch khai thác các khu vực dự trữ phát triển phải báo cáo thỏa thuận với các cơ quan liên quan.
 |

d. Tổ chức thực hiện: Lập các quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư trên địa bàn khu vực lập quy hoạch.

***3. Khu quy hoạch 3: khu đô thị mới phía Tây thị trấn ( Khu Pò Lèn, Pá Ôi)***

|  |  |
| --- | --- |
| Quy mô diện tích: khoảng 159 ha.Trong đó :-Đất dân dụng: khoảng 76,31 ha. + Đất công trình công cộng: 10,79ha;+Đất cây xanh, TDTT: 2,97ha;+Đất giao thông: 26,10ha;+Đất đơn vị ở: 36,45ha, trong đó đơn vị ở mới 22,59ha;-Đất ngoài dân dụng khoảng 67,63ha ( gồm đất hỗn hợp, cơ quan, giao thông đối ngoại).-Đất khác: 15,06ha (mặt nước)Quy mô dân số quy hoạch: khoảng 8.320 người. |  |

c. Nội dung quản lý:

| **Hạng mục** | **Quy định quản lý** |
| --- | --- |
| Tính chất,chức năng | * Tính chất, chức năng: Đô thị dịch vụ - du lịch, chuyển giao công nghệ, dịch vụ công cộng, thông tin.
 |
| Quy mô | * Quy mô diện tích: khoảng 159 ha;
* Dân số quy hoạch: khoảng: 8.320 người.
 |
| Định hướng chính | * Phát triển khu dân cư chất lượng cao, gắn với cải tạo chỉnh trang các khu vực làng xóm hiện hữu tạo nên không gian sinh thái.
* Việc xây dựng trong khu vực phải đảm bảo hành lang cách ly, hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật đô thị đi qua khu vực.
* Xây dựng trung tâm y tế hoặc bệnh viện đa khoa mới nhằm nâng cao năng lực khám chữa bệnh cho thị trấn nói riêng và Huyện nói chung.
* Xây dựng khu du lịch mô hình làng văn hóa các dân tộc làm động lực phát triển của thị trấn và là trung tâm liên kết với các tuyến điểm du lịch trên toàn huyện.
 |
| Chiều cao công trình | * Tầng cao: 1-15 tầng. Tầng cao công trình được quy định cụ thể trong quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị cụ thể ở giai đoạn tiếp theo.
* Không bố trí công trình cao tầng dàn trải, mật độ dày
* Tầng cao công trình phải phù hợp với đặc điểm địa hình từng khu vực, không làm cản trở, che chắn các điểm nhìn cảnh quan đẹp.
 |
| Mật độ xây dựng | * Mật độ xây dựng phù hợp với chức năng công trình và quy mô lô đất.
* Khuyến khích mật độ nén tại khu trung tâm, mật độ trung bình và thấp tại các khu vực phát triển cũ, mật độ thấp tại khu vực ven sông, hồ cảnh quan, dành không gian bố trí bãi đỗ xe và cây xanh, sân vườn.
* Hạn chế xây dựng mật độ cao toàn bộ, dành diện tích cho cây xanh, vui chơi giả trí ngoài trời và không gian sinh hoạt cộng đồng cho dân cư và khách du lịch.
* Mật độ xây dựng gộp toàn khu khoảng 30-40%.
 |
| Hạ tầng xã hội | * Thương mại, du lịch: Bao gồm các công trình liên quan đến hoạt động thương mại, dịch vụ như trung tâm thương mại, siêu thị, cửa hàng, chợ, nhà hàng, tài chính, ngân hàng,...
* Văn hóa: Hoàn thiện các trung tâm văn hóa cấp, vui chơi giải trí và thể dục thể thao cấp huyện và cấp thị trấn. Cải tạo chỉnh trang, nâng cấp các thiết bị các cơ sở văn hóa, thể dục thể thao, vui chơi giải trí phục vụ người dân sinh sống trên địa bàn.
* Y tế: Khuyến khích phát triển cơ sở y tế tư nhân quy mô lớn. Dự kiến đầu tư xây dựng trung tâm y tế đa khoa với các thiết bị, không gian kiến trúc cảnh quan và các tiện nghi, ứng dụng khoa học công nghệ để năng cao hiệu quả hoạt động dịch vụ.
* Giáo dục: Cải tạo chỉnh trang, nâng cấp các thiết bị các trường Mẫu giáo mầm non, trường tiểu học, trường THCS, các cơ sở GD - ĐT có chức năng phục vụ chung cho thị trấn.
 |
| Khuyến khích | * Phát triển đô thị thấp tầng tại khu vực hiện hữu, gắn với cây xanh, mật độ thấp, kiến trúc mái dốc để phù hợp với hiện trạng khu vực.
* Phát triển đô thị mới mang hình thái hiện đại, sinh thái, phù hợp với không gian cảnh quan thị trấn miền núi.
* Phát triển hệ thống vườn hoa, trồng cây cảnh để phục vụ hoạt động đô thị và tạo cảnh quan đô thị, du lịch.
* Nạo vét thường xuyên, định kỳ các kênh tiêu, hố ga thu nước
 |
| Nghiêm cấm | * San lấp ảnh hưởng tới lưu vực tiêu thoát nước.
* Xây dựng dày đặc tại khu vực ven sông, ven hồ cảnh quan
* Lấn chiếm hành lang, xả rác thải vào các trục tiêu hở gây ảnh hưởng tới dòng chảy.
* Xả chung nước thải với nước mưa ra môi trường không qua xử lý.
 |

d. Tổ chức thực hiện: Lập các quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư trên địa bàn khu vực lập quy hoạch.

***4. Khu quy hoạch 4: khu vực hỗ trợ phát triển nông thôn (khu vực còn lại của Lục Thôn cũ: Khuổi Thút, Nà Lầm, Bản Thét... )***

|  |  |
| --- | --- |
| a. Tính chất, chức năng: dịch vụ công cộng, sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đầu mối. b. Quy mô: khoảng 1.095 ha trong đó đất dân dụng 5,99ha, đất ngoài dân dụng khoảng 46,03ha, đất khác khoảng 1.042,98ha.Dân số quy hoạch: khoảng 500 người. |  |

c. Nội dung quản lý:

| **Hạng mục** | **Quy định quản lý** |
| --- | --- |
| Tính chất,chức năng | -Tính chất, chức năng: dịch vụ công cộng, sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đầu mối. |
| Quy mô | - Quy mô diện tích: khoảng 1.095 ha trong đó đất dân dụng 5,99ha, đất ngoài dân dụng khoảng 46,03ha, đất khác khoảng 1.042,98ha.- Dân số quy hoạch: khoảng 500 người. |
| Định hướng chính | * Phát triển các điểm dân cư hiện hữu; bổ sung các trung tâm khu cụm; Bảo tồn và bảo vệ các giá trị cảnh quan, văn hóa, công trình hiện hữu;
* Phát triển thấp tầng, mật độ thấp, gắn với địa hình hiện hữu; Hình thành mạng lưới không gian cây xanh mặt nước liên tục.
* Đảm bảo hành lang an toàn các tuyến hạ tầng kỹ thuật qua khu vực, đảm bảo cách ly với các khu vực hạ tầng kỹ thuật đầu mối ( bãi xử lý chất thải, nghĩa trang,..)
* Xây dựng mạng đường và bổ sung kết nối với khu trung tâm thị trấn.
 |
| Chiều cao công trình | * Tầng cao: 1-7 tầng. Tầng cao công trình được quy định cụ thể trong quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị cụ thể ở giai đoạn tiếp theo.
* Không bố trí công trình cao tầng dàn trải, mật độ dày
* Tầng cao công trình phải phù hợp với đặc điểm địa hình từng khu vực, không làm cản trở, che chắn các điểm nhìn cảnh quan đẹp.
 |
| Mật độ xây dựng | * Mật độ xây dựng phù hợp với chức năng công trình và quy mô lô đất.
* Hạn chế xây dựng mật độ cao toàn bộ, dành diện tích cho cây xanh, vui chơi giả trí ngoài trời và không gian sinh hoạt cộng đồng cho dân cư và khách du lịch.
* Mật độ xây dựng gộp toàn khu khoảng 30-40%.
 |
| Hạ tầng xã hội | * Thương mại, du lịch: Bao gồm các công trình liên quan đến hoạt động thương mại, dịch vụ hàng,...Hình thành hệ thống hỗn hợp dịch vụ gắn với các khu như trung tâm thương mại, siêu thị, cửa hàng, chợ, nhà hàng, tài chính, ngân vực du lịch đồi Truyền hình.
* Văn hóa: Hoàn thiện các trung tâm văn hóa cấp, vui chơi giải trí và thể dục thể thao cấp huyện và cấp thị trấn. Cải tạo chỉnh trang, nâng cấp các thiết bị các cơ sở văn hóa, thể dục thể thao, vui chơi giải trí phục vụ người dân sinh sống trên địa bàn.
* Giáo dục: Cải tạo chỉnh trang, nâng cấp các thiết bị các trường Mẫu giáo mầm non, trường tiểu học, trường THCS, trường THPT và các cơ sở GD - ĐT có chức năng phục vụ chung cho thị trấn cũng như toàn huyện.
 |
| Khuyến khích | * Phát triển đô thị thấp tầng tại khu vực hiện hữu, gắn với cây xanh, mật độ thấp, kiến trúc mái dốc để phù hợp với hiện trạng khu vực.
* Phát triển đô thị mới mang hình thái hiện đại, sinh thái, phù hợp với không gian cảnh quan thị trấn miền núi.
* Phát triển hệ thống vườn hoa, trồng cây cảnh để phục vụ hoạt động đô thị và tạo cảnh quan đô thị, du lịch.
* Nạo vét thường xuyên, định kỳ các kênh tiêu, hố ga thu nước
 |
| Nghiêm cấm | * San lấp ảnh hưởng tới lưu vực tiêu thoát nước.
* Xây dựng dày đặc tại khu vực ven sông, ven hồ cảnh quan
* Lấn chiếm hành lang, xả rác thải vào các trục tiêu hở gây ảnh hưởng tới dòng chảy.
* Xả chung nước thải với nước mưa ra môi trường không qua xử lý.
 |
| Quy định khác | * Cho phép sử dụng các khu vực dự trữ phát triển sang chức năng dịch vụ. Việc quy hoạch khai thác các khu vực dự trữ phát triển phải báo cáo thỏa thuận với các cơ quan liên quan.
 |

d. Tổ chức thực hiện: Lập các quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư trên địa bàn khu vực lập quy hoạch.

***5. Khu quy hoạch 5: khu đô thị dịch vụ và công nghiệp phía Đông thị trấn ( xã Hữu Khánh)***

|  |  |
| --- | --- |
| Tính chất, chức năng: khu vực đô thị mới, khu công nghiệp và dự trữ phát triểnQuy mô: khoảng 447 ha trong đó đất dân dụng 65,41ha, đất ngoài dân dụng khoảng 264,83ha, đất khác khoảng 116,76 ha.Dân số quy hoạch: khoảng 8.200 người. |  |

c. Nội dung quản lý:

| **Hạng mục** | **Quy định quản lý** |
| --- | --- |
| Tính chất,chức năng | Tính chất, chức năng: khu vực đô thị mới, khu công nghiệp và dự trữ phát triển |
| Quy mô | * Quy mô: khoảng 447 ha trong đó đất dân dụng 65,41ha, đất ngoài dân dụng khoảng 264,83ha, đất khác khoảng 116,76 ha.
 |
| Định hướng chính | * Hình thành khu dân cư mới xã Hữu Khánh, hình thành 2 cụm công nghiệp (CCN Lộc Bình 1 và CCN Lộc Bình 2) và dự trữ phát triên khi thị trấn mở rộng.
* Đảm bảo hành lang an toàn các tuyến cao tốc qua khu vực, đảm bảo cách ly với các khu vực hạ tầng kỹ thuật đầu mối.
 |
| Chiều cao công trình | * Tầng cao: 1-25 tầng. Tầng cao công trình được quy định cụ thể trong quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị cụ thể ở giai đoạn tiếp theo.
* Không bố trí công trình cao tầng dàn trải, mật độ dày
* Tầng cao công trình phải phù hợp với đặc điểm địa hình từng khu vực, không làm cản trở, che chắn các điểm nhìn cảnh quan đẹp.
 |
| Mật độ xây dựng | * Mật độ xây dựng phù hợp với chức năng công trình và quy mô lô đất.
* Khuyến khích mật độ nén tại khu trung tâm, mật độ trung bình và thấp tại các khu vực phát triển cũ, mật độ thấp tại khu vực ven sông, hồ cảnh quan, dành không gian bố trí bãi đỗ xe và cây xanh, sân vườn.
* Hạn chế xây dựng mật độ cao toàn bộ, dành diện tích cho cây xanh, vui chơi giả trí ngoài trời và không gian sinh hoạt cộng đồng cho dân cư và khách du lịch.
* Mật độ xây dựng gộp toàn khu khoảng 40-50%.
 |
| Hạ tầng xã hội | * Thương mại, du lịch: Bao gồm các công trình liên quan đến hoạt động thương mại, dịch vụ trong đô thị
* Văn hóa: Cải tạo chỉnh trang, nâng cấp các thiết bị các cơ sở văn hóa, thể dục thể thao, vui chơi giải trí phục vụ người dân sinh sống trên địa bàn.
 |
| Khuyến khích | * Phát triển đô thị thấp tầng tại khu vực hiện hữu, gắn với cây xanh, mật độ thấp, kiến trúc mái dốc để phù hợp với hiện trạng khu vực.
* Phát triển đô thị mới mang hình thái hiện đại, sinh thái, phù hợp với không gian cảnh quan thị trấn miền núi.
* Phát triển hệ thống vườn hoa, trồng cây cảnh để phục vụ hoạt động đô thị và tạo cảnh quan đô thị, du lịch.
* Nạo vét thường xuyên, định kỳ các kênh tiêu, hố ga thu nước
 |
| Nghiêm cấm | * San lấp ảnh hưởng tới lưu vực tiêu thoát nước.
* Xây dựng dày đặc tại khu vực ven sông, ven hồ cảnh quan
* Lấn chiếm hành lang, xả rác thải vào các trục tiêu hở gây ảnh hưởng tới dòng chảy.
* Xả chung nước thải với nước mưa ra môi trường không qua xử lý.
 |

d. Tổ chức thực hiện: Lập các quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư trên địa bàn khu vực lập quy hoạch.

***6. Khu quy hoạch VI: Khu du lịch sinh thái – cộng đồng và cảnh quan phía Nam***

|  |  |
| --- | --- |
| a. Tính chất, chức năng: khu vực trung tâm văn hoá – thể thao – du lịch, dự trữ phát triển cho phát triển đô thị khi hình thành tuyến cao tốc qua khu vực thị trấn.b. Quy mô: khoảng 449 ha trong đó đất dân dụng 48,01ha, đất ngoài dân dụng khoảng 96,91ha, đất khác khoảng 304,08ha.Dân số quy hoạch: khoảng 4.630 người.. |  |

c. Nội dung quản lý:

| **Hạng mục** | **Quy định quản lý** |
| --- | --- |
| Tính chất,chức năng | Tính chất, chức năng: khu vực trung tâm văn hoá – thể thao – du lịch, dự trữ phát triển cho phát triển đô thị khi hình thành tuyến cao tốc qua khu vực thị trấn. |
| Quy mô | Diện tích khoảng 449 ha trong đó đất dân dụng 48,01ha, đất ngoài dân dụng khoảng 96,91ha, đất khác khoảng 304,08ha.Dân số quy hoạch: khoảng 4.630 người.. |
| Định hướng chính | * Cải tạo chỉnh trang các khu vực làng xóm hiện hữu tạo nên không gian sinh thái.
* Hình thành khu dân cư mới hoàn chỉnh gồm đầy đủ các chức năng của đơn vị ở, hình thành cụm công trình hỗn hợp dự trữ phát triển khi thị trấn mở rộng.
* Đảm bảo hành lang an toàn các tuyến cao tốc qua khu vực
* Phát triển nhà ở thấp tầng, mật độ thấp, gắn với địa hình hiện hữu.
 |
| Chiều cao công trình | * Tầng cao: 1-25 tầng. Tầng cao công trình được quy định cụ thể trong quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị cụ thể ở giai đoạn tiếp theo.
* Không bố trí công trình cao tầng dàn trải, mật độ dày
* Tầng cao công trình phải phù hợp với đặc điểm địa hình từng khu vực, không làm cản trở, che chắn các điểm nhìn cảnh quan đẹp.
 |
| Mật độ xây dựng | * Mật độ xây dựng phù hợp với chức năng công trình và quy mô lô đất.
* Khuyến khích mật độ nén tại khu trung tâm, mật độ trung bình và thấp tại các khu vực phát triển cũ, mật độ thấp tại khu vực ven sông, hồ cảnh quan, dành không gian bố trí bãi đỗ xe và cây xanh, sân vườn.
* Mật độ xây dựng gộp toàn khu khoảng 40-50%.
 |
| Hạ tầng xã hội | * Thương mại, du lịch: Bao gồm các công trình liên quan đến hoạt động thương mại, dịch vụ trong khu đô thị
* Văn hóa: Cải tạo chỉnh trang, nâng cấp các thiết bị các cơ sở văn hóa, thể dục thể thao, vui chơi giải trí phục vụ người dân sinh sống trên địa bàn.
 |
| Khuyến khích | * Phát triển đô thị thấp tầng tại khu vực hiện hữu, gắn với cây xanh, mật độ thấp, kiến trúc mái dốc để phù hợp với hiện trạng khu vực.
* Phát triển đô thị mới mang hình thái hiện đại, sinh thái, phù hợp với không gian cảnh quan thị trấn miền núi.
* Phát triển hệ thống vườn hoa, trồng cây cảnh để phục vụ hoạt động đô thị và tạo cảnh quan đô thị, du lịch.
* Nạo vét thường xuyên, định kỳ các kênh tiêu, hố ga thu nước
 |
| Nghiêm cấm | * San lấp ảnh hưởng tới lưu vực tiêu thoát nước.
* Xây dựng dày đặc tại khu vực ven sông, ven hồ cảnh quan
* Lấn chiếm hành lang, xả rác thải vào các trục tiêu hở gây ảnh hưởng tới dòng chảy.
* Xả chung nước thải với nước mưa ra môi trường không qua xử lý.
 |

d. Tổ chức thực hiện: Lập các quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư trên địa bàn khu vực lập quy hoạch.

### *7. Khu quy hoạch 7: khu vực dự trữ phát triển cho đô thị Lộc Bình trong tương lai ( xã Tú Đoạn*

|  |  |
| --- | --- |
| 1. Tính chất, chức năng: Là khu vực dự trữ phát triển cho đô thị Lộc Bình trong tương lai.
2. Quy mô: khoảng 275 ha trong đó đất dân dụng 22,72ha, đất ngoài dân dụng khoản 47,59ha, đất khác khoảng 204,69ha.

Dân số quy hoạch: khoảng 2.170 người. |  |

c. Nội dung quản lý:

| **Hạng mục** | **Quy định quản lý** |
| --- | --- |
| Tính chất,chức năng | * Tính chất, chức năng: Là khu vực dự trữ phát triển cho đô thị Lộc Bình trong tương lai.
 |
| Quy mô | * Quy mô: khoảng 275 ha trong đó đất dân dụng 22,72ha, đất ngoài dân dụng khoản 47,59ha, đất khác khoảng 204,69ha.
* Dân số quy hoạch: khoảng 2.170 người.
 |
| Định hướng chính | * Cải tạo chỉnh trang các khu vực làng xóm hiện hữu tạo nên không gian sinh thái.
* Hình thành khu dân cư mới, các không gian ở đa dạng gắn với thương mại dịch vụ, ở sinh thái ven sông, ở cao tầng, đan xen với các khu dịch vụ, hình thành cụm công trình hỗn hợp dự trữ phát triên khi thị trấn mở rộng.
* Đảm bảo hành lang an toàn các tuyến cao tốc qua khu vực.
* Đảm bảo hành lang an toàn các tuyến cao tốc qua khu vực
* Phát triển nhà ở thấp tầng, mật độ thấp, gắn với địa hình hiện hữu.
 |
| Chiều cao công trình | * Tầng cao: 1-7 tầng. Tầng cao công trình được quy định cụ thể trong quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị cụ thể ở giai đoạn tiếp theo.
* Không bố trí công trình cao tầng dàn trải, mật độ dày
* Tầng cao công trình phải phù hợp với đặc điểm địa hình từng khu vực, không làm cản trở, che chắn các điểm nhìn cảnh quan đẹp.
 |
| Mật độ xây dựng | * Mật độ xây dựng phù hợp với chức năng công trình và quy mô lô đất.
* Khuyến khích mật độ nén tại khu trung tâm, mật độ trung bình và thấp tại các khu vực phát triển cũ, mật độ thấp tại khu vực ven sông, hồ cảnh quan, dành không gian bố trí bãi đỗ xe và cây xanh, sân vườn.
* Mật độ xây dựng gộp toàn khu khoảng 30-40%.
 |
| Hạ tầng xã hội | * Thương mại, du lịch: Bao gồm các công trình liên quan đến hoạt động thương mại, dịch vụ trong khu đô thị
* Văn hóa: Cải tạo chỉnh trang, nâng cấp các thiết bị các cơ sở văn hóa, thể dục thể thao, vui chơi giải trí phục vụ người dân sinh sống trên địa bàn.
 |
| Khuyến khích | * Phát triển đô thị thấp tầng tại khu vực hiện hữu, gắn với cây xanh, mật độ thấp, kiến trúc mái dốc để phù hợp với hiện trạng khu vực.
* Phát triển đô thị mới mang hình thái hiện đại, sinh thái, phù hợp với không gian cảnh quan thị trấn miền núi.
* Phát triển hệ thống vườn hoa, trồng cây cảnh để phục vụ hoạt động đô thị và tạo cảnh quan đô thị, du lịch.
* Nạo vét thường xuyên, định kỳ các kênh tiêu, hố ga thu nước
 |
| Nghiêm cấm | * San lấp ảnh hưởng tới lưu vực tiêu thoát nước.
* Xây dựng dày đặc tại khu vực ven sông, ven hồ cảnh quan
* Lấn chiếm hành lang, xả rác thải vào các trục tiêu hở gây ảnh hưởng tới dòng chảy.
* Xả chung nước thải với nước mưa ra môi trường không qua xử lý.
 |

d. Tổ chức thực hiện: Lập các quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư trên địa bàn khu vực lập quy hoạch.

# PHẦN III: TỔ CHỨC THỰC HIỆN

## Tổ chức thực hiện

1.UBND huyện Lộc Bình:

Thống nhất quản lý toàn diện các hoạt động đầu tư xây dựng, phát triển đô thị, quản lý phát triển cải tạo và quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị theo đúng đồ án được duyệt.

Tổ chức thực hiện triển khai lập các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư theo Quy hoạch chung đã được phê duyệt, theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị.

Tổ chức triển khai lập chương trình và kế hoạch phát triển các khu vực đô thị theo đúng quy hoạch chung được duyệt.

2. UBND huyện Lộc Bình chịu trách nhiệm quản lý hoạt động đầu tư xây dựng và phát triển cải tạo không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị trong phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý.

3. Tại các khu vực có các dự án xây dựng phát triển đô thị, đơn vị được phép đầu tư xây dựng dự án chịu trách nhiệm trước UBND huyện Lộc Bình quản lý không gian kiến trúc trong phạm vi dự án đảm bảo đúng quy hoạch được phê duyệt đến khi bàn giao lại cho chính quyền địa phương quản lý.

4. Sở Xây dựng là cơ quan giúp cho UBND huyện Lộc Bình quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan toàn bộ đô thị và các khu vực có giá trị kiến trúc, cảnh quan đặc biệt. Sở Xây dựng và các sở chuyên ngành là cơ quan hướng dẫn UBND huyện Lộc Bình quản lý về lĩnh vực chuyên nghành trong công tác xây dựng phát triển đô thị.

5. Phòng Kinh tế Hạ tầng và các phòng chuyên môn là cơ quan giúp việc UBND huyện Lộc Bình quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị và các lĩnh vực chuyên ngành, thực hiện theo quy hoạch trong khu vực địa phương mình quản lý.

7. Cán bộ chuyên trách xây dựng tại cấp xã, thị trấn có trách nhiệm giúp chính quyền xã, thị trấn quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan các khu chức năng trong khu vực xã quản lý.

## Phân công trách nhiệm

1. UBND huyện Lộc Bình tổ chức triển khai việc phát triển đô thị theo đúng quy hoạch chung được duyệt.

2. UBND Tỉnh giao Sở Xây dựng và các sở ngành có trách nhiệm giám sát toàn bộ việc thực hiện triển khai quy hoạch và quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch chung thị trấn Lộc Bình đã được phê duyệt.

3. UBND Huyện Lộc Bình giao các đơn vị trực thuộc căn cứ vào quy hoạch chung được phê duyệt tổ chức lập và trình UBND Huyện phê duyệt quy hoạch chi tiết các khu vực đô thị và các khu vực chức năng khác.

4. UBND Huyện Lộc Bình tổ chức lập và phê duyệt các quy hoạch chi tiết trong phần địa giới hành chính do mình quản lý theo phân cấp và phù hợp với quy định của pháp luật.

5. Đối với việc điều chỉnh cục bộ một số nội dung trong quy hoạch chung, UBND Huyện Lộc Bình có trách nhiệm tổ chức lập và báo cáo UBND huyện Lộc Bình phê duyệt điều chỉnh quy hoạch cục bộ trên nguyên tắc không làm thay đổi các nội dung cơ bản của quy hoạch chung và có sự thỏa thuận của Sở Xây dựng.

## Quy định công bố thông tin

1. Sở Xây dựng phối hợp với UBND Huyện Lộc Bình công bố công khai quy hoạch được duyệt để toàn bộ người dân được biết giám sát và thực hiện.

2. Sở Xây dựng là đầu mối có trách nhiệm giúp UBND Huyện Lộc Bình lưu giữ hồ sơ Quy hoạch chung để phục vụ công tác quản lý đô thị và cung cấp các thông tin quy hoạch cho các tổ chức, cá nhân nếu có yêu cầu, cung cấp thông tin về quy hoạch chung được duyệt cho UBND cấp huyện, thị trấn để phục vụ công tác quản lý theo quy hoạch.

3. Sở Xây dựng là cơ quan đầu mối phối hợp với các Sở Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và đầu tư, UBND Huyện Lộc Bình định kỳ hàng năm cập nhật tình hình các dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch báo cáo UBND Huyện Lộc Bình về tình hình thực hiện.

## Quy định về khen thưởng, xử phạt thi hành

1. 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.

2. Thanh tra xây dựng có trách nhiệm kiểm tra mọi hoạt động xây dựng trên địa bàn quản lý và báo cáo kịp thời các hành vi liên quan đến các hoạt động xây dựng trái với quy hoạch được phê duyệt. UBND huyện Lộc Bình quyết định xử phạt đối với các vi phạm nêu trên trong phạm vi thẩm quyền của mình, có trách nhiệm báo cáo lên UBND Huyện Lộc Bình các trường hợp ngoài thẩm quyền để xem xét, quyết định.

3. Khuyến khích và có hình thức khen thưởng phù hợp đối với các tổ chức cá nhân thực hiện nghiêm túc các hoạt động về quản lý và đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch, phát hiện và tố giác kịp thời các hành vi cố ý làm trái quy hoạch.