

Số: /QĐ-UBND

Lạng Sơn, ngày ... tháng ... năm 2022

**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ**  
**THEO ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG**  
**THỊ TRẤN NA DƯƠNG**  
**HUYỆN LỘC BÌNH, TỈNH LẠNG SƠN ĐẾN NĂM 2035, TỶ LỆ 1/5000**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: ...../QĐ-UBND ngày ... tháng ... năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn).*

**Chương I**  
**QUY ĐỊNH CHUNG**

**ĐIỀU 1. Phạm vi, đối tượng áp dụng**

1.1. Quy định này là căn cứ cho việc quản lý xây dựng theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Na Dương, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2035, tỷ lệ 1/5.000 được phê duyệt tại Quyết định số: ...../QĐ - UBND ngày .../.../2022 của UBND tỉnh Lạng Sơn.

1.2. Quy định này là những quy định bắt buộc đối với những tổ chức, cá nhân tham gia tới hoạt động xây dựng, triển khai các dự án đầu tư và hạng mục công trình trong phạm vi điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn.

1.3. Mọi hoạt động phải tuân thủ theo quy định này và các quy định khác của pháp luật hiện hành.

**ĐIỀU 2. Mục đích, yêu cầu:**

Quy định quản lý điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Na Dương, huyện Lộc Bình đến năm 2035, tỷ lệ 1/5.000 nhằm xác lập cơ sở cho việc:

2.1. Quản lý quy hoạch, xây dựng, đất đai trong vùng dự án.

2.2. Lập và xét duyệt thiết kế các công trình xây dựng trong khu quy hoạch.

2.3. Lập kế hoạch, chương trình đầu tư xây dựng, kế hoạch sử dụng đất.

2.4. Quản lý quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan, xây dựng mới các công trình theo đúng điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Na Dương, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2035, tỷ lệ 1/5.000 đã được UBND tỉnh phê duyệt và các quy định khác có liên quan.

### **ĐIỀU 3. Nguyên tắc quản lý quy hoạch xây dựng**

3.1. Việc đầu tư xây dựng trong khu vực điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Na Dương, phải thực hiện theo đúng quy trình đầu tư xây dựng, quy hoạch đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, tuân thủ những quy định của Pháp luật, các tiêu chuẩn, quy chuẩn, quy phạm xây dựng, đảm bảo mỹ quan, vệ sinh môi trường, phát triển bền vững và trật tự an ninh - xã hội.

3.2. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi Quy định này phải dựa trên cơ sở điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Na Dương, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2035, tỷ lệ 1/5.000, đã được phê duyệt và do cấp có thẩm quyền quyết định.

### **ĐIỀU 4. Trách nhiệm quản lý Nhà nước về quy hoạch tại khu quy hoạch**

4.1. Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn thống nhất việc quản lý xây dựng trên toàn khu vực điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Na Dương, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2035, tỷ lệ 1/5.000

4.2. Chủ tịch UBND huyện Lộc Bình, Sở Xây dựng tỉnh Lạng Sơn chịu trách nhiệm về việc quản lý quy hoạch xây dựng theo đúng quy hoạch được phê duyệt và các quy định của pháp luật.

## **Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

### **ĐIỀU 5. Vị trí, phạm vi nghiên cứu, quy mô, phân khu chức năng:**

5.1. Vị trí địa điểm: Thị trấn Na Dương là thị trấn Công - Nông nghiệp và du lịch của huyện Lộc Bình, có tuyến QL4B kết nối tỉnh Lạng Sơn với tỉnh Quảng Ninh chạy qua, cách thành phố Lạng Sơn khoảng 30km về phía Đông Nam.

5.2. Phạm vi nghiên cứu quy hoạch: Ranh giới sau Điều chỉnh mở rộng thị trấn Na Dương được xác định như sau:

- + Phía Bắc giáp thị trấn Lộc Bình; xã Tú Đoạn, xã Khuất Xá;
- + Phía Nam giáp xã Lợi Bác;
- + Phía Đông và Đông Nam giáp xã Sàn Viên và xã Tam Gia;
- + Phía Tây giáp xã Đông Quan;

5.3. Quy mô:

- Quy mô đất đai: 6.396,0ha.
- Quy mô dân số: Quy mô dân số đến năm 2025 khoảng 21.500 người, đến năm 2035 khoảng 25.500 người.

5.4. Tính chất:

- Là thị trấn Công – Nông nghiệp và du lịch, đô thị loại IV.
- Là vùng kinh tế trọng điểm của huyện và tỉnh.
- Là đầu mối giao thông quan trọng cửa ngõ phía Đông của tỉnh Lạng Sơn.

- Là đô thị có vị trí và ý nghĩa chiến lược quan trọng về an ninh quốc phòng.
- Cơ cấu kinh tế là: Công nghiệp - Lâm nghiệp - Nông nghiệp - Thương mại.

### 5.5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu (*chi tiết phụ lục 1*)

### 5.6. Phân khu chức năng và quy định sử dụng đất:

5.6.1. Phân khu chức năng: Toàn thị trấn tổ chức 02 đơn vị ở và các khu ở nông thôn:

a) Đơn vị ở số 1 là thị trấn hiện trạng với diện tích 680ha, quy mô dân số khoảng 15.000 người.

- Khu ở dân cư:

- + Khu ở hiện hữu cải tạo, xen cấy,
- + Khu ở mới phục vụ nhu cầu phát triển đô thị.

- Các khu chức năng chính:

- + Khu trung tâm hành chính thị trấn.
- + Khu trung tâm Văn hóa, Thể dục thể thao.
- + Khu trung tâm dịch vụ thương mại, chợ trung tâm thị trấn.
- + Trung tâm y tế, giáo dục, dịch vụ đô thị.

- Khu du lịch sinh thái: định hướng phát triển du lịch sinh thái kết hợp cây xanh cảnh quan và nghỉ dưỡng hồ Nà Cáy.

b) Đơn vị ở số 2 chạy dọc theo ĐT248 bao gồm cụm công nghiệp Na Dương với diện tích 440ha, quy mô dân số khoảng 8.500 người.

- Khu ở dân cư:

- + Khu ở hiện hữu cải tạo, xen cấy,
- + Khu ở mới phục vụ nhu cầu phát triển đô thị.

- Các khu chức năng chính:

- + Khu trung tâm Văn hóa, Thể dục thể thao.
- + Khu trung tâm dịch vụ thương mại, chợ trung tâm.
- + Trung tâm y tế, giáo dục, dịch vụ đô thị.

- Các cụm công nghiệp địa phương: bao gồm các cụm công nghiệp Na Dương và định hướng phát triển các cụm công nghiệp địa phương dọc hai bên đường tránh QL4B.

c) Các khu vực còn lại ở rải rác tại các thôn bản kết hợp canh tác, quy mô dân số khoảng 2.000 người

- Khu dân cư nông thôn cơ bản giữ nguyên hiện trạng tại các thôn bản.
- Các khu chức năng khu vực giữ nguyên hiện trạng.

- Khu du lịch sinh thái: định hướng phát triển du lịch sinh thái hồ Tà Keo và dọc sông Kỳ Cùng.

- Khu liên hợp thể thao bố trí kẹp giữa hồ Tà Keo và sông Kỳ Cùng.

5.6.2. Quy định sử dụng đất: (chi tiết phụ lục 2 )Bảng cân bằng đất xây dựng

## **ĐIỀU 6. Các Quy định chi tiết sử dụng đất và thiết kế đô thị**

6.1. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tầng cao.

6.1.1. Chỉ giới đường đỏ:

Chỉ giới đường đỏ của các tuyến tuân thủ theo quy mô bề rộng lộ giới đã được xác định trong quy hoạch, được xác định cụ thể theo mặt cắt ngang đường và thể hiện trong bản đồ "Định hướng phát triển giao thông" tỷ lệ 1/5.000.

- Đường chính đô thị: Tuyến đường chính đô thị thứ nhất là QL4B, mặt cắt 1 - 1, có chỉ giới đường đỏ 24m mặt cắt ngang (4,5+15,0+4,5)m; Tuyến đường chính đô thị thứ hai là tuyến nối từ QL4B vào khu thủy điện Bản Lải, có chỉ giới đường đỏ 32m mặt cắt ngang (4,5+8,5+6+8,5+4,5)m.

- Đường chính khu vực: Đường tỉnh 248, mặt cắt 5 - 5, chỉ giới đường đỏ 15,0m (3+9+3); Các tuyến có mặt cắt 1 - 1, chỉ giới đường đỏ 24m (4,5+15,0+4,5)m; Các tuyến có mặt cắt 3 - 3, chỉ giới đường đỏ 17m (4,5+8,0+4,5)m; Các tuyến có mặt cắt 5'-5', chỉ giới đường đỏ 18m (5+9+5)m; Các tuyến có mặt cắt 6 - 6, chỉ giới đường đỏ 15,5m (4+7,5+4)m; Đường cụm Công nghiệp Na Dương mặt cắt 7 - 7, chỉ giới đường đỏ 37,5m (6+11,25+3+11,25+6); Đường cụm Công nghiệp Na Dương mặt cắt 8 - 8, chỉ giới đường đỏ 27,0m (6+15+6).

6.1.2. Mật độ xây dựng:

- Mật độ xây dựng gộp tối đa cho phép của đơn vị ở là 60%.  
- Mật độ xây dựng gộp tối đa cho phép của khu Công viên là 5%  
- Mật độ xây dựng thuận đối với các công trình công cộng, cơ quan ban ngành, công trình giáo dục 40%, do quỹ đất hiện trạng hạn chế đối với các công trình cải tạo và xây dựng mới tại khu trung tâm mật độ xây dựng cho phép tối đa 60% khai thác triệt để quỹ đất, đảm bảo quy mô diện tích xây dựng cho sử dụng trong thời kỳ đầu.

6.1.3. Tầng cao: Tầng cao trung bình toàn thị trấn từ 3 ÷ 5 tầng, cao tối đa với cơ quan ban ngành và nhà ở gia đình là 7 tầng; các công trình dịch vụ công cộng, dịch vụ thương mại, công trình hỗn hợp xây dựng cao tầng tối đa 15 tầng.

6.1.4. Chỉ giới xây dựng:

Chỉ giới xây dựng phụ thuộc vào cấp hạng đường, tính chất, quy mô của công trình xây dựng dọc tuyến nhưng khoảng cách tối thiểu đến chỉ giới đường đỏ đảm bảo đối với Đường trục chính, đường khu vực: 0÷6,0m.

6.1.5. Chỉ giới bảo vệ hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Chỉ giới bảo vệ hệ thống hạ tầng kỹ thuật nằm trong khoảng lùi xây dựng các công trình theo các tuyến.

6.2. Quy định về hình khối kiến trúc, màu sắc trang trí, vật liệu xây dựng

a) Khu đô thị hiện hữu:

- Kiến trúc: Chủ yếu là cải tạo mặt đứng, và sân vườn trong các công trình.  
- Màu sắc: phù hợp từng tuyến phố và cây xanh đường phố.

b) Khu đô thị cải tạo:

- Kiến trúc: Gồm những công trình xây thấp tầng, các mẫu kiến trúc truyền thống được khuyến khích áp dụng, với cách dùng vật liệu truyền thống bằng bê tông và gạch xây. (chủ yếu là các công trình kiên cố và bán kiên cố).

- Màu sắc: Mục tiêu là dùng lại màu sắc có dáng vẻ giản dị, nhằm làm các công trình mới có thể hài hòa với các công trình hiện có. Có thể sử dụng những màu sau: Vàng nhạt, xanh da trời, xanh lá cây.

c) Khu đô thị mới:

- Kiến trúc: Gồm những công trình kiên cố được xây dựng mới hiện đại, cao tầng, được sử dụng nhiều vật liệu mới.

- Màu sắc: Trắng, hoàng thổ, vàng nhạt và xanh lá cây sẫm, màu đỏ.

6.3. Khai thác và bảo tồn:

- *Các khu bảo tồn*: các công trình di tích lịch sử cách mạng, văn hóa, tín ngưỡng

- *Các khu vực phát triển ổn định*: Các khu vực trung tâm hiện hữu cải tạo nâng cao chất lượng cuộc sống.

- *Khu vực phát triển quy hoạch mới*:

+ Phát triển đô thị: Các khu đất nông nghiệp nằm xen kẹp dọc QL 4B và đường tỉnh 248; các khu đất nông nghiệp phía Bắc thị trấn. Đây là những khu vực sẽ khai thác phát triển nhằm tạo lập và hoàn thiện các khu chức năng đô thị, các khu ở mới.

+ Phát triển các cụm công nghiệp địa phương: Trên cơ sở tuyến đường tránh QL4B bố trí các cụm công nghiệp địa phương dọc 2 bên đường đồng thời kết nối với các cụm công nghiệp Na Dương đã được phê duyệt.

- *Khu liên hợp thể thao, khu du lịch sinh thái*: Là vùng bảo vệ cảnh quan tự nhiên đảm bảo nguồn nước tưới cho nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản và cấp nước sản xuất công nghiệp.

- *Khu vực đồi rừng*: bảo tồn địa hình địa mạo trong khu vực, bảo vệ hệ sinh thái rừng tự nhiên, rừng nhân tạo, khai thác hợp lý các khu vực có cảnh quan tự nhiên trong phát triển du lịch sinh thái.

6.4. Các khu vực chủ đạo cần can thiệp và kiểm soát, phát triển:

a) *Khu vực cửa ngõ thị trấn*:

- Khu vực cửa ngõ vào thị trấn chủ yếu theo 2 hướng. Cửa ngõ chính của thị trấn được xác định là cửa ngõ phía Nam dọc theo QL 4B thuộc xã Lợi Bác đi Đình Lập và tỉnh Quảng Ninh; Cửa ngõ phụ nằm trên đường tỉnh 248 thuộc xã Đông Quan đi Xuân Dương và tỉnh Bắc Giang. Đây là các khu vực cần được quan tâm kiểm soát quản lý xây dựng chặt chẽ, để tạo dựng không gian đô thị và là bộ mặt, hình ảnh thị trấn.

- Vùng kiến trúc cảnh quan chính trong thị trấn và là điểm nhấn kiến trúc quan trọng trong khu trung tâm thị trấn là khu trung tâm hành chính thị trấn, khu

du lịch sinh thái hồ Nà Cáy.

*b) Khu vực trung tâm thị trấn:*

Đây là khu vực tập trung các hoạt động, không gian giao tiếp chính của thị trấn, nơi tập trung các công trình trọng điểm và là nơi có giá trị đất cao do đó tại khu trung tâm cần phải tổ chức không gian hợp lý về công năng sử dụng, đẹp về kiến trúc, phát huy cao hiệu quả quỹ đất xây dựng.

*c) Không gian các trục phố chính:*

Các công trình đầu tư xây dựng trên các trục phố chính cần khai thác những nét đặc trưng, phù hợp với điều kiện khí hậu bản địa, hiện đại, mang bản sắc dân tộc của vùng phía Đông Bắc bộ. Thị trấn sau khi được quy hoạch sẽ hình thành 2 trục không gian chính:

- Trục số 1 dọc theo tuyến đường Quốc lộ 4B, đây là trục hành chính chính trị, thương mại, dịch vụ được hình thành từ thị trấn cũ được bảo tồn và phát triển.

- Trục số 2 dọc theo tuyến mới từ QL4B vào đập thủy điện Bản Lải, tổ chức các công trình du lịch sinh thái nghỉ dưỡng, các dịch vụ liên hợp thể thao vui chơi giải trí khu vực phục vụ cho phát triển trong tương lai.

**6.5. Các công trình điểm nhấn, trục không gian.**

- Khu trung tâm hành chính, văn hóa thể thao của thị trấn.

- Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng hồ Nà Cáy hồ Tà Keo.

- Trục không gian QL4B và trục không gian phía Đông đi đập thủy điện Bản Lải.

**6.6. Hệ thống cây xanh, mặt nước:**

- Xây dựng Công viên cây xanh mặt nước quanh hồ Nà Cáy trong giai đoạn trước mắt và dài hạn là hồ Tà Keo, tạo không gian xanh mát cho thị trấn.

- Từng bước xây dựng khuôn viên cây xanh dọc các suối Khuổi Phục, suối Nà Miềm và hệ thống cây xanh khu ở.

- Khu liên hợp thể dục thể thao bố trí phía Đông thị trấn, nằm kẹp giữa sông Kỳ Cùng và hồ Tà Keo, tạo dựng một khu liên hợp thể thao hấp dẫn, phong phú và hiện đại.

**ĐIỀU 7. Công trình hạ tầng kỹ thuật**

**7.1. Công trình giao thông:**

**7.1.1. Giao thông đường sắt:**

- Tôn trong kế thừa hệ thống giao thông đường sắt chạy qua khu vực

- Tuyến đường sắt vận tải nội địa chạy qua khu vực có tổng chiều dài 6.000m, khổ đường 1000mm.

- Quy hoạch hành lang an toàn đường sắt tuân thủ theo Nghị định 56/2018/NĐ-CP ngày 16/4/2018 của Chính phủ, trong đó.

+ Phạm vi bảo vệ trên không là : 6,55m. (Khoản b, mục 1, Điều 9)

+ Phạm vi bảo vệ hai bên đường sắt theo phương ngang là 5,4m. (Khoản b, mục 2, Điều 9)

+ Hành lang an toàn đường sắt tính từ mép ngoài phạm vi bảo vệ đường sắt trở ra là 3m (Khoản b, mục 1, Điều 16)

#### 7.1.2. Giao thông đường bộ:

##### a) Giao thông đối ngoại:

Giao thông đối ngoại của thị trấn được xác định là tuyến đường tránh QL4B Lạng Sơn đi Quảng Ninh có chỉ giới 17,5m (0,75+7,5+1+7,5+0,75)m, tổng chiều dài tuyến 8.230m.

##### b) Giao thông nội thị

- Đường chính đô thị:

+ Tuyến đường chính đô thị thứ nhất là QL4B, mặt cắt 1 - 1, có chỉ giới đường đỏ 24m mặt cắt ngang (4,5+15,0+4,5)m.

+ Tuyến đường chính đô thị thứ hai là tuyến nối từ QL4B vào khu thủy điện Bản Lải, có chỉ giới đường đỏ 32m mặt cắt ngang (4,5+8,5+6+8,5+4,5)m.

- Đường chính khu vực:

+ Đường tỉnh 248, mặt cắt 5 - 5, chỉ giới đường đỏ 15,0m (3+9+3).

+ Các tuyến có mặt cắt 1 - 1, chỉ giới đường đỏ 24m mặt cắt ngang (4,5+15,0+4,5)m.

+ Các tuyến có mặt cắt 3 - 3, chỉ giới đường đỏ 17m mặt cắt ngang (4,5+8,0+4,5)m.

+ Các tuyến có mặt cắt 4 - 4, chỉ giới đường đỏ 18m, mặt cắt ngang (5+9+5)m;

+ Các tuyến có mặt cắt 6 - 6, chỉ giới đường đỏ 15,5m, mặt cắt ngang (4+7,5+4)m;

+ Đường cụm Công nghiệp Na Dương, chỉ giới đường đỏ 37,5m, mặt cắt ngang (6+11,25+3+11,25+6).

+ Đường cụm Công nghiệp Na Dương, chỉ giới đường đỏ 27,0m, mặt cắt ngang (6+15+6).

7.1.3. Giao thông tĩnh: Bến xe thị trấn: bố trí bến xe khách thị trấn tại khu vực phía Nam, đối diện UBND xã Lợi Bắc với quy mô bến xe cấp 2, diện tích 10.800m<sup>2</sup>.

#### 7.1.4. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

- Bán kính đường cong bằng tối thiểu,  $R_{min} = 100m$  đối với đường chính,  $R_{min} = 75m$  đối với đường khu vực và  $R_{min} = 50m$  đối với đường nội bộ.

- Độ dốc dọc đường thiết kế  $0\% \leq i \leq 4\%$ . Có thể thiết kế  $i=0$  nhưng phải áp dụng biện pháp kỹ thuật đảm bảo thoát nước mặt đường.

Bảng thống kê mạng lưới đường: (chi tiết phụ lục 3)

## 7.2. San nền:

- Với đặc điểm là một khu vực đô thị miền núi, hiện trạng xây dựng với mật độ thấp, lựa chọn phương án san nền là đắp nền kết hợp với đào đắp cục bộ theo công trình, nhóm công trình và cụm công trình. Hướng dốc nền đảm bảo thoát nước tự chảy  $i_d \geq 0,004$ , hướng thoát nước ra suối Tà San, Khuổi Phục và Nà Miền.

## 7.3. Thoát nước mưa

- Mạng lưới cống thoát nước mưa được bố trí đều khắp đảm bảo việc tiêu úng, thoát nước nhanh cho thị trấn, phù hợp cho đầu tư theo giai đoạn, mạng lưới phân tán theo địa hình tự nhiên để giảm kích thước cống, sơ đồ có dạng hình nhánh cây. Kết cấu sử dụng cống tròn bê tông cốt thép, hệ thống nằm dưới hè và lòng đường.

## 7.4. Cấp nước:

- Nhu cầu dùng nước: giai đoạn đầu đến năm 2025 là  $3.500 \text{ m}^3/\text{ngđ}$  dài hạn  $4.800 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ .

- Nguồn nước: trong giai đoạn ngắn hạn sử dụng nguồn nước tại nhà máy cấp nước thị trấn tại hồ Nà Cáy, dài hạn nguồn nước cấp cho thị trấn được lấy tại đập thủy điện Bản Lải.

- Mạng lưới: mạng lưới cấp nước sử dụng mạng vòng, đường ống dẫn chính từ nhà máy ra có đường kính D50 đến D225mm. Đầu nối đường ống mới đến các khu dân cư, các điểm dùng nước từ đường ống hiện trạng đã có trên quốc lộ 4B.

- Cấp nước chữa cháy: được lấy từ nguồn nước sinh hoạt của thị trấn. Hệ thống cấp nước chữa cháy nằm trong phạm vi vùng đường ống cấp nước sinh hoạt, cấp nước tại chỗ, ô tô cứu hỏa lấy nước từ các trụ chữa cháy đặt tại các ngã ba, ngã tư đường phố, các trụ chữa cháy có khoảng cách 120m - 150m.

## 7.5. Cấp điện:

- Nhu cầu cấp điện giai đoạn đầu đến năm 2025: 110.900KW, giai đoạn sau đến năm 2035 là 204.700KW. Nguồn điện cấp cho thị trấn sử dụng mạng lưới trung thế quốc gia 35KV thông qua trạm biến áp 110KV Nhị Thanh thành phố Lạng Sơn.

- Lưới điện: cải tạo toàn bộ lưới điện 35KV theo cấp điện áp chuẩn của ngành. Đường dây trong khu dân cư sử dụng dây bọc cách điện, đường dây ngoài khu dân cư có thể dùng dây trần. đường dây 35KV trong khu trung tâm đối với từng vị trí và điều kiện kinh tế cho phép có thể đi ngầm đất đảm bảo mỹ quan đô thị.

- Trạm lưới 35/0,4 KV hiện có được nâng cấp cải tạo đảm bảo nhu cầu cấp điện cho các khu vực cải tạo xen cấy của thị trấn, xây dựng thêm các trạm biến áp mới phục vụ cho các khu vực mới, hình thức trạm tùy từng vị trí có thể sử dụng trạm treo, trạm xây và trạm ky ốt.

## 7.6. Thoát nước bản và vệ sinh môi trường:



a) Định hướng quy hoạch thoát nước bản thị trấn:

- Giai đoạn đầu đến năm 2025 nước bản được thoát chung với hệ thống thoát nước mưa, nước bản sinh hoạt từ các khu dân cư, công trình công cộng được xử lý qua bể tự hoại hợp cách trước khi thoát ra hệ thống thoát chung. Các khu đô thị, khu dân cư được đầu tư xây dựng mới đồng bộ được thoát riêng.

- Giai đoạn sau đến năm 2035, khu vực trung tâm đông dân cư và các công trình dịch vụ công cộng, thương mại sẽ được dùng hệ thống thoát nước riêng, bổ sung các tuyến công bao và giếng tách nước bản tại các cửa xả nước mưa để thu nước bản sinh hoạt về trạm xử lý tập trung của thị trấn.

- Nước bản sinh hoạt được xử lý đạt tiêu chuẩn loại B theo tiêu chuẩn trước khi thải ra môi trường.

- Nước bản từ các cụm công nghiệp, cụm sản xuất, chế biến nông, lâm sản phải được xử lý qua bể tự hoại, nếu có dầu mỡ phải cho qua bể tách dầu trước khi thoát vào hệ thống thoát nước chung của thị trấn.

b) Thu gom chất thải rắn, nghĩa trang.

- Chất thải rắn sinh hoạt tại thị trấn được thu gom tập trung. Chất thải cần được phân loại tại nguồn trước khi cho vào thùng chứa rác, chất thải rắn vô cơ được thu gom định kỳ và tận dụng tái chế, chất thải rắn hữu cơ được thu gom trong ngày và được vận chuyển tới khu xử lý chất thải rắn của thị trấn để xử lý. Bố trí các thùng chứa rác tại các khu tập trung dân cư, công trình công cộng, dịch vụ thương mại tại các vị trí thuận tiện cho việc thu gom.

- Chất thải công nghiệp nguy hại, chất thải y tế cần được thu gom và xử lý riêng tại khu xử lý chất thải của thị trấn.

- Nghĩa trang: Các khu nghĩa địa hiện có rải rác tại các khu đất nông nghiệp, lâm nghiệp cần được từng bước đóng cửa, khoanh vùng cây xanh, tiến tới quy tập về khu nghĩa trang tập trung của thị trấn. Bố trí nghĩa địa tập trung tại khu vực Pai Nam, xã Đông Quan quy mô 4,6ha.

7.7. Quy định chung đối với công trình ngầm, công trình hạ tầng:

- Khi cải tạo, xây dựng mới đường phố phải xây dựng đồng bộ các công trình ngầm như đường dây, đường ống kỹ thuật, hào, tuynen kỹ thuật..., để đảm bảo lắp đặt ngay hoặc lắp đặt các hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khi có điều kiện để tránh tình trạng đào xới đường, vỉa hè nhiều lần và phải tuân thủ theo các quy định hiện hành của Nhà nước về công trình ngầm.

- Việc thiết kế, thi công, đấu nối các công trình ngầm phải tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn, các quy định hiện hành khác của Nhà nước.

**ĐIỀU 8. Đánh giá tác động môi trường:**

- Dự báo và đánh giá tác động tới các thành phần môi trường: Tác động đến môi trường kinh tế xã hội; môi trường nước; môi trường không khí; môi trường đất; Chất thải rắn; Hệ sinh thái.

- Đánh giá tổng hợp các tác động môi trường của đồ án quy hoạch.
- Giải pháp phòng ngừa và giảm thiểu các tác động tiêu cực: Các giải pháp công nghệ bảo vệ môi trường; Các giải pháp quản lý, kiểm soát môi trường.
- Chương trình quan trắc và giám sát môi trường: gồm mục tiêu của quan trắc môi trường và nội dung quan trắc môi trường.
- Khi triển khai lập dự án đầu tư xây dựng công trình, tuân thủ theo các văn bản hướng dẫn của ngành Tài nguyên và Môi trường.

### **Chương III** **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

#### **ĐIỀU 9.**

Quy định về quản lý quy hoạch xây dựng này có giá trị và được thi hành kể từ ngày ký. Mọi quy định trước đây trái với quy định này đều bị bãi bỏ.

#### **ĐIỀU 10.**

Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng dựa trên đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Na Dương, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2035 và Quy định này để hướng dẫn thực hiện.

#### **ĐIỀU 11.**

Mọi vi phạm các điều của Quy định này tùy theo tính chất và mức độ vi phạm sẽ bị xử phạt hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của Pháp luật.

#### **ĐIỀU 12.**

Hồ sơ đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Na Dương, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2035 và Quy định này được công bố và lưu trữ tại các cơ quan sau:

- Sở Xây dựng Lạng Sơn.
- UBND huyện Lộc Bình.
- UBND thị trấn Na Dương.

## **Phụ lục 1: BẢNG CHỈ TIÊU KINH THẾ KỸ THUẬT.**

*(Kèm theo Quy định số .... /QĐ-UBND ngày ..... / ..... /2023 của UBND tỉnh)*

**Bảng chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu: (theo tiêu chuẩn đô thị loại IV)**

| TT  | Các chỉ tiêu                   | Đơn vị                | QH năm 2007 | Quy hoạch |        |
|-----|--------------------------------|-----------------------|-------------|-----------|--------|
|     |                                |                       |             | 2025      | 2035   |
| I   | Dân số (toàn thị trấn)         | Người                 | 12.106      | 21.500    | 25.500 |
| II  | Đất đai                        |                       |             |           |        |
| 1   | Tổng diện tích tự nhiên T.trấn | ha                    | 1.146       | 6.396     | 6.396  |
| 2   | Tổng đất quy hoạch đô thị      | ha                    | 220         | 1.779     | 4.181  |
| 2.1 | Đất dân dụng (*)               | ha                    | 154         | 316       | 496    |
|     | Bình quân                      | m <sup>2</sup> /người | 102         | 147       | 194    |
| 2.2 | Đất ngoài dân dụng (**)        | ha                    | 66          | 1.462     | 3.685  |
| III | Hạ tầng kỹ thuật               |                       |             |           |        |
| 1   | Tỷ lệ đất giao thông           | %/đất XD              |             | >18       | >18    |
| 2   | Cấp nước sinh hoạt             | L/ng.ng.đ             |             | 100       | 120    |
| 3   | Cấp điện sinh hoạt             | W/người               |             | 200       | 330    |
| 4   | Thoát nước - VSMT              |                       |             |           |        |
| 4.1 | Thoát nước bản                 | L/ng.ng.đ             |             | 100       | 120    |
| 4.2 | Rác thải                       | Kg/ng.ng.             |             | 0,9       | 0,9    |

### Ghi chú:

\* Đất dân dụng: bao gồm đất để xây dựng các khu nhà ở, các khu trung tâm phục vụ công cộng, cây xanh, giao thông, cơ sở hạ tầng kỹ thuật.

\*\* Đất ngoài dân dụng: bao gồm đất xây dựng khu công nghiệp, kho tàng, các trung tâm chuyên ngành, an ninh quốc phòng, cơ quan ngoài đô thị và các loại đất khác.

- Tổng diện tích tự nhiên sau khi mở rộng là 6.396 ha; diện tích điều chỉnh quy hoạch thị trấn chủ yếu nằm trong 4.090ha được thực hiện khảo sát, Phần diện tích còn lại là diện tích đồi núi cao không thuận lợi cho xây dựng được quy hoạch trong tổng thể và quản lý theo hiện trạng.

**Phụ lục 2: BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ.**

*(Kèm theo Quy định số ..... /QĐ-UBND ngày ..... /..... /2023 của UBND tỉnh)*

| TT        | Loại đất                                    | Theo QH được phê duyệt |                     | Quy hoạch đến năm 2035 |                     |                    | Quy hoạch đợt đầu (đến 2025) |              | Quy hoạch đợt sau (2025 - 2035) |             |
|-----------|---|------------------------|---------------------|------------------------|---------------------|--------------------|------------------------------|--------------|---------------------------------|-------------|
|           |   | Diện tích<br>(ha)      | Chỉ tiêu<br>(m2/ng) | Diện tích<br>(ha)      | Chỉ tiêu<br>(m2/ng) | So sánh<br>+/- (-) | Diện tích                    | Chỉ tiêu     | Diện tích                       | Chỉ tiêu    |
| <b>I</b>  | <b>Đất dân dụng</b>                         | <b>154,00</b>          | <b>102,6</b>        | <b>495,86</b>          | <b>194,5</b>        | <b>341,86</b>      | <b>316,41</b>                | <b>147,2</b> | <b>179,45</b>                   | <b>83,5</b> |
| 1         | Đất nhóm nhà ở                              |                        |                     | 206,40                 |                     |                    | 136,00                       | 63,26        | 70,40                           |             |
| 2         | Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ           |                        |                     | 16,30                  |                     |                    | -                            |              | 16,30                           |             |
| 3         | Đất giáo dục                                |                        |                     | 11,53                  |                     |                    | 11,53                        |              | -                               |             |
| 4         | Đất dịch vụ - công cộng khác                |                        |                     | 94,66                  |                     |                    | 24,46                        |              | 70,20                           |             |
| 5         | Đất cơ quan cấp đô thị                      |                        |                     | 3,69                   |                     |                    | 3,69                         |              | -                               |             |
| 6         | Đất cây xanh đô thị                         |                        |                     | 51,00                  | 20,0                |                    | 47,20                        |              | 3,80                            |             |
| 7         | Giao thông đô thị                           |                        |                     | 112,28                 | 22,6                |                    | 93,53                        | 29,6         | 18,75                           | 10,4        |
| 8         | Hạ tầng kỹ thuật khác cấp đô thị            |                        |                     | -                      | -                   |                    | -                            | -            | -                               |             |
| <b>II</b> | <b>Đất ngoài dân dụng</b>                   | <b>66,00</b>           |                     | <b>3.638,18</b>        |                     | <b>3.572</b>       | <b>1.462,48</b>              |              | <b>2.223,00</b>                 |             |
| 1         | Đất công nghiệp, kho tàng                   | 20,00                  |                     | 1.708,60               |                     |                    | 1.219,50                     |              | 536,40                          |             |
| 2         | Đất trung tâm giáo dục, đào tạo, nghiên cứu | -                      |                     | -                      |                     |                    | -                            |              | -                               |             |
| 3         | Đất cơ quan ngoài đô thị                    | 4,30                   |                     | -                      |                     |                    | -                            |              | -                               |             |
| 4         | Đất dịch vụ du lịch                         | -                      |                     | 607,90                 |                     |                    | -                            |              | 607,90                          |             |
| 5         | Đất trung tâm y tế                          | -                      |                     | -                      |                     |                    | -                            |              | -                               |             |
| 6         | Đất trung tâm TĐTT                          |                        |                     | 148,40                 |                     |                    | -                            |              | 148,40                          |             |
| 7         | Đất cây xanh chuyên đề (cách ly)            |                        |                     | 534,20                 |                     |                    | -                            |              | 534,20                          |             |
| 8         | Đất di tích, tôn giáo                       | -                      |                     | 0,32                   |                     |                    | 0,32                         |              | -                               |             |
| 9         | Đất quốc phòng an ninh                      | 4,50                   |                     | 0,66                   |                     |                    | 0,66                         |              | -                               |             |
| 10        | Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật                | 4,50                   |                     | 202,40                 |                     |                    | 202,40                       |              | -                               |             |
| 11        | Giao thông đối ngoại                        | 16,7                   |                     | 161,90                 |                     |                    | 25,20                        |              | 136,70                          |             |

|            |  |                 |  |                 |  |                 |                 |  |                 |
|------------|--|-----------------|--|-----------------|--|-----------------|-----------------|--|-----------------|
| 12         | Đường sắt                                    |                 |  | 14,40           |  |                 | 14,40           |  | -               |
| 13         | Đất dự trữ phát triển                        | 16              |  | 259,40          |  |                 | -               |  | 259,40          |
| <b>III</b> | <b>Khu vực nông nghiệp và chức năng khác</b> | <b>923,50</b>   |  | <b>2.261,96</b> |  | <b>1.338</b>    | <b>2.214,66</b> |  | <b>-</b>        |
| 1          | Đất rừng sản xuất                            | 110,55          |  | 1.297,86        |  |                 | 1.257,36        |  | -               |
| 2          | Đất nông nghiệp                              | 19,77           |  | 604,85          |  |                 | 598,05          |  | -               |
| 3          | Đất làng xóm                                 |                 |  | 72,90           |  |                 | 72,90           |  | -               |
| 4          | Sông, suối, ao hồ                            |                 |  | 281,70          |  |                 | 281,70          |  | -               |
| 5          | Nghĩa trang                                  |                 |  | -               |  |                 | 4,65            |  | -               |
| <b>IV</b>  | <b>Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch</b>   | <b>1.143,50</b> |  | <b>6.396,00</b> |  | <b>5.252,50</b> | <b>6.396,00</b> |  | <b>6.396,00</b> |
| <b>V</b>   | <b>Điều chỉnh ra ngoài ranh giới</b>         |                 |  | <b>194,00</b>   |  |                 |                 |  |                 |

### Phụ lục III: BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT CÁC ĐƠN VỊ Ở

(Kèm theo Quy định số ..... /QĐ-UBND ngày ..... / ..... /2023 của UBND tỉnh)

| TT        | Loại đất                                    | Đơn vị ở số 1 (thị trấn Na Dương hiện trạng chạy dọc QL4B đến xã Tú Đoạn) |               |               |            | Đơn vị ở số 2 (thuộc phạm vi khu vực xã Đông Quan) |               |               |           | Khu vực Nông lâm nghiệp (các khu vực còn lại và khu khai trường mở than) |                 |                 |            |
|-----------|---|---|---------------|---------------|------------|--|---------------|---------------|-----------|--|-----------------|-----------------|------------|
|           |   | Diện tích   | 2025          | 2035          | Chỉ tiêu   | Diện tích  | 2025          | 2035          | Chỉ tiêu  | Diện tích  | 2025            | 2035            | Chỉ tiêu   |
|           |   | (ha)  |               |               | (m2/ng)    | (ha)   |               |               | (m2/ng)   | (ha)   |                 |                 | (m2/ng)    |
| <b>I</b>  | <b>Đất dân dụng</b>                         | <b>317,02</b>   | <b>242,27</b> | <b>74,75</b>  | <b>211</b> | <b>69,30</b>                                       | <b>50,90</b>  | <b>18,40</b>  | <b>82</b> | <b>109,54</b>  | <b>23,24</b>    | <b>86,30</b>    | <b>548</b> |
| 1         | Đất nhóm nhà ở                              | 168,40  | 128,60        | 39,80         |            | 24,20  | 7,40          | 16,80         |           | 13,80  | 0,00            | 13,80           |            |
| 2         | Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ           | 16,30   | -             | 16,30         |            | -  | -             | -             |           | -  | -               | -               |            |
| 3         | Đất giáo dục                                | 6,00  | 6,00          | -             |            | 2,20   | 2,20          | -             |           | 3,33   | 3,33            | -               |            |
| 4         | Đất dịch vụ - công cộng khác                | 22,22   | 18,32         | 3,90          |            | 4,40   | 4,40          | -             |           | 68,04  | 1,74            | 66,30           |            |
| 5         | Đất cơ quan cấp đô thị                      | 3,15  | 3,15          | -             |            | -  | -             | -             |           | 0,54   | 0,54            | -               |            |
| 6         | Đất cây xanh đô thị                         | 18,00   | 15,90         | 2,10          | 12         | 31,30  | 31,30         | -             | 37        | 1,70   | -               | 1,70            | 9          |
| 7         | Giao thông đô thị                           | 82,95   | 70,30         | 12,65         | 14,1       | 7,20   | 5,60          | 1,60          | 1,6       | 22,13  | 17,63           | 4,50            | 5,0        |
| 8         | Hạ tầng kỹ thuật khác cấp đô thị            | -   | -             | -             |            | -  | -             | -             |           | -  | -               | -               |            |
| <b>II</b> | <b>Đất ngoài dân dụng</b>                   | <b>207,78</b>   | <b>58,18</b>  | <b>149,60</b> |            | <b>350,30</b>                                      | <b>165,30</b> | <b>185,00</b> |           | <b>3.080,10</b>  | <b>1.239,00</b> | <b>1.888,40</b> |            |
| 1         | Đất công nghiệp, kho tàng                   | 37,20   | 37,20         | -             |            | 162,60   | 141,80        | 20,80         |           | 1.508,80   | 1.040,50        | 515,60          |            |
| 2         | Đất trung tâm giáo dục, đào tạo, nghiên cứu | -   | -             | -             |            | -  | -             | -             |           | -  | -               | -               |            |
| 3         | Đất cơ quan ngoài đô thị                    | -   | -             | -             |            | -  | -             | -             |           | -  | -               | -               |            |
| 4         | Đất dịch vụ du lịch                         | 57,90   | -             | 57,90         |            | -  | -             | -             |           | 550,00   | -               | 550,00          |            |
| 5         | Đất trung tâm y tế                          | -   | -             | -             |            | -  | -             | -             |           | -  | -               | -               |            |
| 6         | Đất trung tâm TĐTT                          | -   | -             | -             |            | -  | -             | -             |           | 148,40   | -               | 148,40          |            |
| 7         | Đất cây xanh chuyên đề (cách ly)            | 60,20   | -             | 60,20         |            | -  | -             | -             |           | 474,00   | -               | 474,00          |            |
| 8         | Đất di tích, tôn giáo                       | 0,32  | 0,32          | -             |            | -  | -             | -             |           | -  | -               | -               |            |
| 9         | Đất quốc phòng an ninh                      | 0,66  | 0,66          | -             |            | -  | -             | -             |           | -  | -               | -               |            |
| 10        | Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật                | 7,00  | 7,00          | -             |            | 2,90   | 2,90          | -             |           | 192,50   | 192,50          | -               |            |

|            |  |               |               |               |     |               |               |               |     |                 |                 |                 |
|------------|--|---------------|---------------|---------------|-----|---------------|---------------|---------------|-----|-----------------|-----------------|-----------------|
| 11         | Giao thông đối ngoại                         | 4,60          | 4,60          |               | 0,7 | 38,70         | 20,60         | 18,10         | 8,8 | 118,60          | -               | 118,60          |
| 12         | Đường sắt                                    | 8,40          | 8,40          |               |     | -             | -             | -             |     | 6,00            | 6,00            | -               |
| 13         | Đất dự trữ phát triển                        | 31,50         | -             | 31,50         |     | 146,10        | -             | 146,10        |     | 81,80           | -               | 81,80           |
| <b>III</b> | <b>Khu vực nông nghiệp và chức năng khác</b> | <b>155,20</b> | <b>155,20</b> | <b>-</b>      |     | <b>20,40</b>  | <b>20,40</b>  | <b>-</b>      |     | <b>2.086,36</b> | <b>2.039,06</b> | <b>-</b>        |
| 1          | Đất rừng sản xuất                            | 52,20         | 52,20         | -             |     | 0,30          | 0,30          |               |     | 1.245,36        | 1.204,86        |                 |
| 2          | Đất nông nghiệp                              | 54,90         | 54,90         | -             |     | 16,10         | 16,10         |               |     | 533,85          | 527,05          |                 |
| 3          | Đất làng xóm                                 | 1,40          | 1,40          | -             |     | -             |               |               |     | 71,50           | 71,50           |                 |
| 4          | Sông, suối, ao hồ                            | 46,70         | 46,70         | -             |     | 4,00          | 4,00          |               |     | 231,00          | 231,00          |                 |
| 5          | Nghĩa trang                                  | -             |               | -             |     | -             |               |               |     | -               | 4,65            |                 |
| <b>IV</b>  | <b>Tổng diện tích quy hoạch</b>              | <b>680,00</b> | <b>455,65</b> | <b>224,35</b> |     | <b>440,00</b> | <b>236,60</b> | <b>203,40</b> |     | <b>5.276,00</b> | <b>3.348,60</b> | <b>1.927,40</b> |

**Phụ lục IV: QUY HOẠCH MẠNG LƯỞNG GIAO THÔNG**  
(Kèm theo Quy định số ..... /QĐ-UBND ngày ..... / ..... /2023 của UBND tỉnh)

| TT         | Tên đường                   | Mặt Cắt | Giai đoạn 2025 |              |               |            |             | Giai đoạn 2035 |              |               |            |             |
|------------|-----------------------------|---------|----------------|--------------|---------------|------------|-------------|----------------|--------------|---------------|------------|-------------|
|            |                             |         | Chiều dài (m)  | Chi giới (m) | Mặt Đường (m) | Via hè (m) | Giải PC (m) | Chiều dài (m)  | Chi giới (m) | Mặt Đường (m) | Via hè (m) | Giải PC (m) |
| <b>I</b>   | <b>Giao thông đối ngoại</b> |         |                |              |               |            |             |                |              |               |            |             |
| -          | Đường tránh QL4B            | 4 - 4   | 8.230          | 17,50        | 2x7,50        | 2x0,75     | 1,00        | 0              |              |               |            |             |
| <b>II</b>  | <b>Giao thông nội bộ</b>    |         |                |              |               |            |             |                |              |               |            |             |
| 1          | Đường trục chính            |         |                |              |               |            |             |                |              |               |            |             |
| -          | QL4B                        | 1 - 1   | 10.410         | 24,00        | 2X7,50        | 2X4,50     | 0,00        | 0              |              |               |            |             |
| -          | Trục chính Đông Tây         | 2 - 2   | 1.735          | 32,00        | 2X8,50        | 2X4,50     | 6,00        | 3.400          | 32,00        | 2X8,50        | 2X4,50     | 6,00        |
| 2          | Đường khu vực               |         |                |              |               |            |             |                |              |               |            |             |
| -          | Mặt cắt 1 - 1               | 1 - 1   | 1.750          | 24,00        | 2X7,50        | 2X4,50     | 0,00        | 18.930         | 24,00        | 2X7,50        | 2X4,50     | 0,00        |
| -          | Tỉnh lộ 248                 | 5 - 5   | 4.090          | 15,00        | 9,00          | 2x3,00     | 0,00        | 0              |              |               |            |             |
|            | Mặt cắt 5' - 5'             | 5' - 5' | 410            | 18,00        | 9,00          | 2X4,50     | 0,00        | 0              |              |               |            |             |
| -          | Mặt cắt 3 - 3               | 3 - 3   | 4.760          | 17,00        | 8,00          | 2x4,50     | 0,00        | 32.270         | 17,00        | 8,00          | 2x4,50     | 0,00        |
| -          | Mặt cắt 6 - 6               | 6 - 6   | 5.370          | 15,50        | 7,50          | 2x4,00     | 0,00        | 2.050          | 15,50        | 7,50          | 2x4,00     | 0,00        |
| -          | Mặt cắt 7 - 7               | 7 - 7   | 2.560          | 37,50        | 2x11,25       | 2x6,00     | 3,00        | 1.770          | 37,50        | 2x11,25       | 2x6,00     | 3,00        |
| -          | Mặt cắt 9 - 9               | 8 - 8   | 4.780          | 27,00        | 2X7,50        | 2x6,00     | 0,00        | 2.060          | 27,00        | 2X7,50        | 2x6,00     | 0,00        |
| <b>III</b> | <b>Tổng</b>                 |         | <b>44.095</b>  |              |               |            |             | <b>60.480</b>  |              |               |            |             |