

Số: 35/QĐ-UBND

Lộc Bình, ngày 14 tháng 01 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu vực Ga đi, khu Phật Chỉ và khu vực Đỉnh Mẫu Sơn thuộc dự án
Quần thể khu du lịch sinh thái, cáp treo Mẫu Sơn tại xã Khánh Xuân
và xã Mẫu Sơn, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN LỘC BÌNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

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

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về “Quy hoạch xây dựng” QCVN 01:2019;

***Căn cứ** Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;*

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1590/QĐ-TTg ngày 16/10/2020 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch quốc gia Mẫu Sơn đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 928/QĐ-UBND ngày 18/5/2018 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Quần thể khu du lịch sinh thái, cáp treo Mẫu Sơn;

Căn cứ Quyết định số 2728/QĐ-UBND ngày 25/12/2020 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Quần thể khu du lịch sinh thái, cáp treo Mẫu Sơn;

Căn cứ Quyết định số 2005/QĐ-UBND ngày 09/10/2021 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng Khu trung tâm du lịch phía Tây Mẫu Sơn, tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Quyết định số 2006/QĐ-UBND ngày 09/10/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng Khu đô thị sinh thái và dịch vụ điểm đến chân núi Mẫu Sơn, tỷ lệ 1/2.000;

Căn cứ Nghị quyết số 01/NQ-HĐND ngày 14/01/2022 của Hội Đồng nhân dân huyện Lộc Bình về việc thông qua Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu vực Ga đi, khu Phật Chỉ và khu vực Đỉnh Mẫu Sơn thuộc dự án Quần thể khu du lịch sinh thái, cáp treo Mẫu Sơn tại xã Khánh Xuân và xã Mẫu Sơn, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn;

Căn cứ Quyết định số 7320/QĐ-UBND ngày 26/11/2021 của UBND huyện Lộc Bình về việc phê duyệt Nhiệm vụ chi tiết xây dựng, tỷ lệ 1/500 Khu vực Ga đi, khu Phật Chỉ và khu vực Đỉnh Mẫu Sơn thuộc dự án Quần thể Khu du lịch sinh thái, cáp treo Mẫu Sơn tại xã Mẫu Sơn và xã Khánh Xuân, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn;

Theo đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Báo cáo kết quả thẩm định số 07/BC-KTHT ngày 14/01/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu vực Ga đi, khu Phật Chỉ và khu vực Đỉnh Mẫu Sơn thuộc dự án Quần thể khu du lịch sinh thái, cáp treo Mẫu Sơn tại xã Khánh Xuân và xã Mẫu Sơn, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn với những nội dung chủ yếu sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu vực Ga đi, khu Phật Chỉ và khu vực Đỉnh Mẫu Sơn thuộc dự án Quần thể khu du lịch sinh thái, cáp treo Mẫu Sơn tại xã Khánh Xuân và xã Mẫu Sơn, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn.

2. Nhà đầu tư: Công ty Mặt trời Mẫu Sơn.

3. Tổ chức tư vấn lập quy hoạch: Công ty cổ phần Tư vấn và Đầu tư TMG Việt Nam.

4. Mục tiêu lập quy hoạch: Cụ thể hóa Quy hoạch tổng thể phát triển du lịch Khu du lịch quốc gia Mẫu Sơn đến năm 2030; Quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch quốc gia Mẫu Sơn đến năm 2040 và các quy hoạch khác có liên quan; đáp ứng nhu cầu đầu tư, góp phần thúc đẩy tăng trưởng kinh tế, đưa ngành du lịch trở thành mũi nhọn phát triển thương hiệu của khu du lịch Quốc gia Mẫu Sơn. Hình thành một khu du lịch sinh thái, vui chơi giải trí cao cấp từ đường Quốc lộ 4B đến đỉnh núi Mẫu Sơn; điểm đến có sức thu hút du khách trong nước và quốc tế với các sản phẩm, loại hình nghỉ dưỡng độc đáo, hiện đại, gắn với thiên nhiên và mang đậm nét văn hóa truyền thống bản địa. Góp phần đáp ứng nhu cầu nghỉ ngơi, tái tạo sức lao động của nhân dân địa phương, cả nước cũng như du khách quốc tế và bảo vệ môi

trường thiên nhiên. Làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý xây dựng theo quy hoạch, triển khai các dự án đầu tư xây dựng các hạng mục công trình tiếp theo.

5. Phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch

a) Vị trí ranh giới lập quy hoạch:

- Phạm vi nghiên cứu lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu vực ga đi, khu Phật Chỉ và khu vực đỉnh Mầu Sơn thuộc dự án Quần thể khu du lịch sinh thái, cáp treo Mầu Sơn, thuộc địa giới hành chính xã Khánh Xuân và xã Mầu Sơn, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn. Ranh giới cụ thể như sau:

+ Phía Bắc giáp ranh huyện Cao Lộc.

+ Phía Nam giáp đường Quốc lộ 4B.

+ **Phía Đông giáp khu vực đồi núi Mầu Sơn, núi Ma Toòng, núi Hua Lê, núi Pùn.**

+ **Phía Tây giáp khu vực đồi núi Mầu Sơn, núi Ma Toòng, núi Hua Lê, núi Pùn.**

b) Quy mô lập quy hoạch:

- Diện tích lập đồ án quy hoạch chi tiết: Khoảng 1.730.842m² (173ha). Bao gồm:

+ Diện tích khu Ga đi tại xã Khánh Xuân: Khoảng 474.563m²;

+ Diện tích khu Ga trung tại Phật Chỉ, xã Mầu Sơn, huyện Lộc Bình: Khoảng 398.034m²;

+ Diện tích khu ga đến tại đỉnh núi Mầu Sơn, xã Mầu Sơn, huyện Lộc Bình: Khoảng 339.108m²;

+ Diện tích hành lang cáp treo: Khoảng 519.137m².

6. Tính chất khu vực lập quy hoạch: Là khu vui chơi giải trí tổng hợp gắn với văn hóa, tôn giáo tín ngưỡng, thể thao, dịch vụ du lịch, lưu trú, nghỉ dưỡng cao cấp, thiên nhiên môi trường sinh thái và cáp treo... Là khu vực quan trọng về an ninh quốc phòng.

7. Nội dung quy hoạch chi tiết

7.1. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

(Chi tiết tại Phụ lục 1 kèm theo)

7.2. Cơ cấu các khu chức năng

a) Khu vực Ga đi tại xã Khánh Xuân gồm các chức năng:

- Bãi đỗ xe lớn.

- Khu đón tiếp điều hành.

- Khu dịch vụ thương mại tổng hợp, nhà hàng, bán đồ lưu niệm.

- Khu nhà ga.
- Khu dịch vụ, cà phê, dịch vụ du lịch, vườn theo chủ đề.
- Khu vực hạ tầng du lịch.

b) Khu Phật Chi gồm các chức năng:

- Khu vực nhà ga.
- Khu dịch vụ thương mại tổng hợp.
- Trung tâm chăm sóc sức khỏe, spa, massage .
- Khu trà đạo.
- Khu vực thiền.
- Khu vực vườn theo chủ đề.
- Khu nghỉ dưỡng.
- Khu trồng cây dược liệu.
- Khu cắm trại dành cho các hoạt động giáo dục ngoài trời

c) Khu vực Đỉnh Mẫu Sơn gồm các chức năng:

- Khu khách sạn cao cấp, trung tâm sự kiện.
- Khu khách sạn, nghỉ dưỡng.
- Khu ga đến.
- Khu vui chơi giải trí trong nhà và ngoài trời: các trò chơi, nhà hát, rạp chiếu phim...
- Khu dịch vụ cà phê, ẩm thực, mua sắm đồ lưu niệm, các cửa hàng bán lẻ: cửa hàng bán đồ chơi, nhà sách, tiệm hoa, kẹo ngọt...
- Khu cắm trại kiểu sinh thái cao cấp.

7.3. Quy hoạch sử dụng đất

a) Tổng diện tích khu vực lập quy hoạch: 1.730.842m², trong đó:

- Diện tích khu ga đi tại xã Khánh Xuân: Khoảng 474.563m²;
- Diện tích khu ga trung tại Phật Chi, xã Mẫu Sơn, huyện Lộc Bình: Khoảng 398.034m²;
- Diện tích khu ga đến tại đỉnh núi Mẫu Sơn, xã Mẫu Sơn, huyện Lộc Bình: Khoảng 339.108m²;
- Diện tích hành lang cáp treo: Khoảng 519.137m².

b) Tổng hợp các chức năng đất bao gồm:

- Đất khách sạn, ký hiệu là KS, có tổng diện tích là 50.969m², chiếm 2,9% tổng diện tích khu vực lập quy hoạch.
- Đất công trình thương mại dịch vụ, ký hiệu là TMDV: Có tổng diện tích

là 664.530m², chiếm 38,4% tổng diện tích khu vực lập quy hoạch.

- Đất khu nghỉ dưỡng - resort, ký hiệu là ND, có tổng diện tích là 122.023m², chiếm 7,0% tổng diện tích khu vực lập quy hoạch.

- Đất cây xanh cảnh quan, ký hiệu là CXCQ, có tổng diện tích là 212.717m², chiếm 12,4% tổng diện tích khu vực lập quy hoạch.

- Đất cây xanh cách ly, ký hiệu là CXCL, có tổng diện tích là 555.638m², chiếm 32,1% tổng diện tích khu vực lập quy hoạch.

- Đất lâm nghiệp, ký hiệu là LN, có tổng diện tích là 10.311m², chiếm 0,6% tổng diện tích khu vực lập quy hoạch.

- Đất bãi đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật, ký hiệu là HTKT, có tổng diện tích là 31.920m², chiếm 1,8% tổng diện tích khu vực lập quy hoạch.

- Mặt nước, ký hiệu là MN, có tổng diện tích là 11.342m², chiếm 0,7% tổng diện tích khu vực lập quy hoạch.

- Đất giao thông, có tổng diện tích là 71.392m², chiếm 4,1% tổng diện tích khu vực lập quy hoạch.

(Chi tiết tại Phụ lục 2 và Phụ lục 3 kèm theo)

7.4. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Không gian khu vực quy hoạch là một tổ hợp gồm 03 khu tách rời, nối với nhau bằng tuyến hành lang cáp treo từ dưới chân núi lên Phật Chi và lên đỉnh núi, bao gồm:

a) Khu vực Ga đi: Vị trí tại xã Khánh Xuân; quy mô khoảng 474.563m². Tính chất: Là khu đầu mối giao thông ga cáp, vui chơi giải trí, dịch vụ thương mại. Tổ chức không gian: Bố trí khu vực bãi đỗ xe lớn đáp ứng lượng khách tham quan. Hình thành một công trình tổ hợp dịch vụ du lịch quy mô lớn tại khu vực trung tâm với điểm trọng tâm là Hồ Sen lớn hình tròn, kèm quảng trường lớn tạo cảnh quan, có thể sử dụng cho các show nhạc nước, biểu diễn nghệ thuật và tìm hiểu văn hóa địa phương. Bố trí các nhà hàng nổi trên mặt hồ. Xung quanh hồ nước bố trí vườn hoa cây xanh và hệ thống thương mại dịch vụ, nhà hàng, khu phố chợ, câu lạc bộ, tạp kỹ, khu mua bán sản vật địa phương, hàng lưu niệm du lịch. Phía Đông Bắc tòa nhà bố trí khu vực tiếp đón, kết nối với khu vực nhà Ga bằng tuyến nhà cầu dài. Khu vực phía Tây Bắc địa hình cao hình thành các không gian xanh, quảng trường nhỏ và các cụm công trình dịch vụ dọc theo tuyến đường khám phá gồm: Cà phê, nhà hàng, dịch vụ du lịch, vườn theo chủ đề...; Bố trí khu vực hạ tầng du lịch. Tái định cư các hộ dân trong khu vực theo phương án tái định cư của huyện, dự kiến trong khu vực xã Khánh Xuân, ngoài phạm vi khu vực lập quy hoạch.

b) Khu Phật Chi: Vị trí tại núi Phật Chi, xã Mẫu Sơn, huyện Lộc Bình; quy mô khoảng 398.034m². Tính chất: Là khu đầu mối giao thông ga cáp, vui chơi giải trí, dịch vụ thương mại và chăm sóc sức khỏe. Tổ chức không gian: Bố trí ga cáp treo trung gian trước khi lên đỉnh núi Mẫu Sơn gồm 02 điểm ga đến và ga đi

được bố trí gắn kết với hệ thống quảng trường, các dịch vụ đón tiếp. Tại điểm giữa 02 vị trí ga, bố trí tòa nhà dịch vụ tổng hợp với chủ đề chăm sóc sức khỏe, giải trí, mua sắm đồ lưu niệm, sản phẩm địa phương, ẩm thực... Xây dựng bức tượng Phật lớn phía Bắc tòa nhà tạo điểm nhấn và mang lại không gian bình yên, thanh tịnh. Xây dựng các khu khách sạn nghỉ dưỡng quy mô nhỏ cùng Trung tâm chăm sóc sức khỏe, spa, massage, giới thiệu văn hóa người Dao với tục tắm thuốc, khu trà đạo, vườn tĩnh tâm dành cho thiền, chăm sóc sức khỏe gắn với thiên nhiên, khu vực ăn chay, khu vực vườn theo chủ đề, khu trồng cây dược liệu, khu cắm trại dành cho các hoạt động giáo dục ngoài trời...

c) Khu vực Đỉnh Mẫu Sơn: Vị trí tại đỉnh núi Mẫu Sơn, xã Mẫu Sơn, huyện Lộc Bình; quy mô khoảng 339.108m². Tính chất: Là khu đầu mối giao thông ga cáp, vui chơi giải trí, dịch vụ thương mại và nghỉ dưỡng. Tổ chức không gian: Tổ chức không gian bao gồm 04 khu vực với 04 chủ đề khác nhau, gồm làng Pháp, lâu đài Tuyết, làng sương mù và thành phố thung lũng tạo nên khu vui chơi giải trí các loại hình văn hóa, biểu diễn nghệ thuật và tìm hiểu văn hóa địa phương.

- Hình thành ngôi làng nghỉ dưỡng Pháp: Trên đỉnh núi Mẫu Sơn với các công trình mô phỏng quảng trường, hệ thống khách sạn đạt chuẩn 5 sao, khu mua sắm, cafe, nhà hàng, trung tâm sự kiện ... tạo nên một thiên đường nghỉ dưỡng.

- Khu vực lâu đài tuyết: Bố trí điểm cửa ngõ là ga cáp treo đến gắn với quảng trường và các dịch vụ đón tiếp, các lối đi được dẫn dắt từ điểm ga xuống theo triền núi, gắn với các công trình vui chơi giải trí trong nhà và ngoài trời mang chủ đề băng tuyết như cung điện, khu trượt băng, vườn băng, rạp hát, công viên tuyết, khu điều hành, leo trèo, nhà hàng, cà phê, hàng lưu niệm, cửa hàng bán đồ chơi... Bố trí các khu vườn tự nhiên đan xen giữa khu vui chơi.

- Khu làng sương mù: Bố trí các công trình vui chơi giải trí trong nhà giáp tuyến đường chính như nhà hát mái vòm, khu ẩm thực, khu xe điện, nhà cây, khách sạn, dịch vụ, nhà hàng, cà phê, hàng lưu niệm, cửa hàng bán đồ chơi, nhà sách, tiệm hoa, kẹo ngọt... phía Đông hình thành các khu vực vui chơi dưới tán rừng như tàu trượt, zipline, đường mòn xuyên rừng, nhà cây, biệt thự phun nước... Bố trí các khu vườn tự nhiên đan xen giữa khu vui chơi.

- Thành phố thung lũng: Bố trí các công trình vui chơi giải trí trong nhà giáp tuyến đường chính như nhà bóng tối, động, trò chơi thanh trượt, ngôi nhà vượt thời gian, rạp múa rối, ngôi nhà ban đêm, nhà mê cung, khu dịch vụ, nhà hát vòng tròn, khách sạn, nhà hàng, cà phê, hàng lưu niệm, cửa hàng bán đồ chơi... Bố trí các khu vườn tự nhiên đan xen giữa khu vui chơi.

- Bố trí tuyến tàu kéo kết nối khu vực Lâu đài tuyết xuống dưới Khu làng sương mù và Thành phố thung lũng với điểm ga được đặt tại từng khu vực. Bố trí hệ thống thang máy hỗ trợ tại các điểm chênh lệch độ cao lớn bên cạnh hệ thống thang bộ. Bố trí các cầu nối qua các điểm có độ sâu lớn. Bố trí các không gian xanh, quảng trường nhỏ thoát người đảm bảo an toàn khi có sự kiện tập trung. Đối với công trình di tích, trường hợp muốn thay đổi công trình cần sự đồng ý

của cơ quan có thẩm quyền quyết định. Đối với các khu vực rừng tự nhiên, cần kết nối với cơ quan quản lý rừng để chuẩn hóa các khu vực không được phép xây dựng. Đối với công trình trạm phát sóng, trạm khí tượng, sẽ được xác định chính xác theo định hướng của cơ quan cấp thẩm quyền quyết định.

d) Đảm bảo an toàn khu vực hành lang cáp treo, quy mô khoảng 519.137m².

7.5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

7.5.1. Quy hoạch giao thông

a) Khu vực Ga đi tại xã Khánh Xuân

- Giao thông đối ngoại

+ Quốc lộ 4B cũ: Tuyến được nâng cấp, cải tạo đạt tiêu chuẩn đường đô thị, quy mô 4 làn xe, mặt cắt ngang đường rộng 25m. Lòng đường: $2 \times 7\text{m} = 14\text{m}$; Dải phân cách: 3m; Vĩa hè: $2 \times 4\text{m} = 8\text{m}$.

+ Tỉnh lộ 241: Nâng cấp tuyến đạt tiêu chuẩn đường cấp III miền núi, quy mô rộng 9m: Lòng đường 6m, lề đường mỗi bên 1,5m.

- Giao thông chính kết nối:

Khu vực được kết nối bởi 02 tuyến giao thông chính là Quốc lộ 4B cũ và đường cửa ngõ hướng Bắc - Nam.

Tuyến cửa ngõ hướng Bắc - Nam: Được định hướng xây dựng mới, kết nối từ Quốc lộ 4B mới đến khu trung tâm của khu ga đi. Đoạn tuyến thuộc ranh giới khu đất tính từ điểm giao với đường Quốc lộ 4B cũ đến điểm giao với tuyến đường nội bộ. Quy hoạch tuyến với lộ giới rộng 40m; Lòng đường: $2 \times 11,25\text{m} = 22,5\text{m}$; Dải phân cách: 3m; Vĩa hè: $2 \times 7,25\text{m} = 14,5\text{m}$;

Quy hoạch các tuyến kết nối hỗ trợ các trục giao thông chính nhằm phân tán dòng giao thông đi qua các trục chính

Tuyến đường rộng 24m đi sát ranh giới phía Đông Nam khu đất: Lòng đường: $2 \times 7\text{m} = 14\text{m}$; Dải phân cách: = 4m; Vĩa hè: $2 \times 3\text{m} = 6\text{m}$;

Tuyến đường rộng 21m bao gồm đường nối từ QL4B cũ và đường nối từ đường 24m đến đường nội bộ: Lòng đường: $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$; Dải phân cách: 3m; Vĩa hè: $2 \times 3\text{m} = 6\text{m}$;

- Đường nội bộ khu vực:

Tuyến giao thông quanh hồ bao gồm gia thông nội bộ vành đai và hướng tâm. Cụ thể:

Đường lộ giới 40m, đường lộ giới 21m: Là các đoạn tuyến nối tiếp của đường kết nối chính

Đường lộ giới 12m: Lòng đường: 6m; Vĩa hè: $2 \times 3\text{m} = 6\text{m}$;

Tuyến đường bộ ven hồ Sen: lộ giới rộng 18m, lòng đường rộng 7,5m, lề

đường phía hồ rộng 1,5m, phía công trình dịch vụ rộng 9m;

Tuyến giao thông đồi núi phía Bắc lộ giới rộng 5m, lòng đường rộng 3,5m, lề đường: $2 \times 0,75\text{m} = 1,5\text{m}$, phục vụ xe điện.

- Giao thông công cộng

Vận tải hành khách công cộng trong khu vực bằng các phương tiện xe điện và hệ thống cáp treo.

Bãi đỗ xe: Bố trí 3 bãi đỗ xe với tổng diện tích 3,19ha.

b) Khu Phật chỉ

Giao thông tiếp cận khu vực ga Phật Chỉ là các tuyến cáp treo từ chân núi Mẫu Sơn và đỉnh núi Mẫu Sơn. Giao thông đường nội bộ khu vực là các tuyến đường phục vụ xe điện lộ giới rộng 5m; Lòng đường: 3,5m; Lề đường: $2 \times 0,75\text{m} = 1,5\text{m}$.

c) Khu vực Đỉnh Mẫu Sơn

- Cải tạo, mở rộng tuyến đường liên xã Mẫu Sơn - Công Sơn phục vụ giao thông dân cư trong khu vực 2 xã, đồng thời là tuyến giao thông kết chính đến khu đất. Lộ giới rộng 7,5m; Lòng đường: 5,5m; Lề đường: $2 \times 1\text{m} = 2\text{m}$;

- Đường nội bộ dọc đỉnh Mẫu Sơn lộ giới rộng 5,0m; Lòng đường: 3,5m; Lề đường: $2 \times 0,75\text{m} = 1,5\text{m}$;

- Giao thông công cộng

Vận tải hành khách công cộng trong khu vực bằng các phương tiện xe điện và hệ thống cáp treo, hệ thống tàu kéo.

d) Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đạt được

- Tổng diện tích đất giao thông: 71,39 ha.

- Diện tích bãi đỗ xe: 3,19 ha.

- Tỷ lệ đất giao thông: 4,1%

- Tổng chiều dài mạng lưới đường: 8,3 km.

- Mật độ mạng lưới đường 4,6 km/km²

(Chi tiết tại Phụ lục 4 kèm theo)

7.5.2. Quy hoạch san nền:

- Khu vực ga cáp treo đi: Cao độ tuyến đường quốc lộ 4B giữ nguyên cao độ nền hiện có. Khu vực hồ thiết kế san gạt đào nền tạo mặt phẳng. Đường dạo ven hồ thiết kế cao độ H: +308m. Các công trình du lịch nhỏ trên đồi cao độ xây dựng từ 330-370m.

- Khu vực ga Phật Chỉ: Cao độ xây dựng từ 920-1050m

- Khu vực ga đến Đỉnh Mẫu Sơn: Đường hiện trạng lên đỉnh Mẫu Sơn giữ nguyên cao độ nền hiện có. Các điểm vui chơi du lịch thiết kế các công trình có

tầng hầm, dựa lưng vào núi dạng thềm bậc. Cao độ xây dựng từ 975-1170m.

Cao độ cao nhất tại phía Bắc khu di lịch Mẫu Sơn Hmax: +1170m. Cao độ thấp nhất tại vị trí phía Đông Nam quốc lộ 4B Hmin: +294,5m.

- Khối lượng đất dự tính: Hào: 1.328.000m³; Hđắp: 1.238.000m³

7.5.3. Quy hoạch cấp nước:

Tiêu chuẩn cấp nước công trình thương mại, dịch vụ: 21m³/ngày đêm

Tổng nhu cầu cấp nước sinh hoạt là 1.500 m³/ngày đêm, nhu cầu cấp nước tưới là 500m³/ngày đêm.

Khu Ga đi được cấp nước từ trạm cấp nước số 2 và trạm cấp nước số 5, kết hợp khai thác nguồn nước mưa.

Khu vực Đỉnh Mẫu Sơn, khu Phật Chi được cấp nước từ Trạm cấp nước số 2 và số 8; kết hợp khai thác nguồn nước mưa.

Trong giai đoạn đầu khi chưa có nước từ hệ thống cấp nước, các công trình cần xây dựng các bể chứa nước mưa dung tích lớn. Trong dài hạn bổ sung nguồn nước từ nhà máy nước mặt hồ Bản Lải cấp cho khu du lịch.

Khu vực ga đến bố trí trạm bơm tăng áp nước từ hệ thống cấp nước của Trạm cấp nước số 2 và số 8.

Khu vực Đỉnh Mẫu Sơn: Xây dựng bể chứa nước mô quy mô lớn cuối hệ thống thoát nước nhằm thu gom nước mưa tái sử dụng tưới cây. Dung tích bể nước mưa khoảng 1.000 m³; Các công trình dịch vụ, công cộng xây dựng bể ngầm chứa nước mưa quy mô lớn phục vụ cho nhu cầu sinh hoạt. Dung tích bể chứa 500m³-2.000 m³ phụ thuộc vào diện tích xây dựng và nhu cầu cấp nước của công trình.

Mạng lưới cấp nước phân phối khu vực D100mm- D150mm. Tuyến ống dịch vụ đường kính D100mm.

Bố trí họng cứu hỏa trên tuyến ống cấp nước có đường kính ống \geq D100mm với khoảng cách giữa các họng cứu hỏa 150m.

7.5.4. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Khu vực ga cáp treo đi: Nước mưa theo các tuyến cống đi ngầm tập trung về tuyến kênh hở đi qua dự án, sau đó thoát ra tuyến kênh hiện trạng phía Nam ra sông Kỳ Cùng. Tuyến kênh tiêu chính của dự án được thiết kế nắn theo trục giao thông. Kích thước kênh hiện trạng 5-6m sẽ được mở rộng ra 8m. Hồ trung tâm tạo cảnh quan thiết kế mực nước trong hồ sâu từ 0,5-1m. Hạn chế các nguồn nước tự nhiên từ ngoài vào.

- Khu vực ga Phật Chi: Chỉ thiết kế hệ thống thoát nước dạng cống xây có nắp đan đón nước trên các sườn dốc đổ xuống. Sau đó tập trung về các lạch suối hiện trạng thoát về phía Nam.

- Khu vực ga đến đỉnh Mẫu Sơn: Thoát nước về hai phía Đông và Tây.

Hệ thống thoát hiện trạng dạng mương xây nắp đan được giữ lại củng cố và nâng cấp. Xây dựng thêm hệ thống thoát trên toàn bộ các tuyến giao thông. Các công trình hướng dốc thấp hơn đường có thể thoát về chân taluy bao công trình sau đó ra các khe suối hiện trạng.

7.5.5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a) Thoát nước thải:

- Tổng lượng nước thải: Khoảng 1.300 m³/ngày đêm.

- Quy hoạch hệ thống thu gom và xử lý nước thải:

+ Khu vực thiết kế chưa có hệ thống thoát nước, để đảm bảo vệ sinh môi trường, sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn.

Căn cứ theo địa hình chia thành 03 lưu vực chính:

+ Lưu vực 1 - Khu ga đi. Nước thải thu gom về 01 Trạm xử lý nước thải, đặt phía nam lưu vực. Công suất dự kiến khoảng 650 m³/ ngày đêm.

+ Lưu vực 2 - Khu ga trung tâm núi Phật Chỉ. Nước thải thu gom về 02 Trạm xử lý nước thải, đặt phía đông và tây lưu vực. Tổng công suất dự kiến khoảng 350 m³/ ngày đêm.

+ Lưu vực 3 - Khu ga đến đỉnh Mẫu Sơn. Nước thải thu gom về 01 Trạm xử lý nước thải, phía Nam lưu vực. Công suất dự kiến khoảng 300 m³/ ngày đêm.

Các khu vực xa hệ thống thu gom chính, không thuận lợi về địa hình, các công trình xây dựng phân tán xử lý nước thải cục bộ theo từng công trình hoặc nhóm công trình. Tất cả các khách sạn nghỉ dưỡng, công trình công cộng, công trình phát sinh nước thải đều phải có bể tự hoại ba ngăn hợp quy cách.

Các công trình xây mới đều phải có bể xử lý nước thải cục bộ, xử lý nước thải đạt tiêu chuẩn trong giai đoạn đầu. Dài hạn có thể tiếp tục vận hành hoặc kết nối về các trạm Xử lý nước thải tập trung của khu vực. Nước thải sau xử lý đạt tiêu chuẩn B theo QCVN14-MT:2015-BTNMT.

b) Vệ sinh môi trường:

Thu gom và xử lý chất thải rắn

Chất thải rắn cần phân loại tại nguồn thành tối thiểu 2 loại: Chất thải rắn vô cơ và chất thải rắn hữu cơ. Chất thải rắn hữu cơ thu gom hàng ngày. Chất thải rắn vô cơ định kỳ thu gom.

Bố trí hệ thống thùng chất thải rắn nhỏ dọc theo các trục giao thông chính và các điểm tập kết chất thải rắn đảm bảo khoảng cách và vị trí thuận tiện cho giao thông, vận chuyển về khu xử lý chung.

Chất thải rắn sẽ được thu gom và xử lý theo những quy định tiêu chuẩn của Việt Nam. Chất thải rắn sau khi thu gom sẽ chuyển về khu xử lý tập trung của huyện.

7.5.6. Quy hoạch cấp điện:

- Nhu cầu điện: Khoảng 15 MW.

- Nguồn điện:

+ Hiện tại 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

+ Khi Trạm 110/35/22KV Na Dương công suất 2x40MVA được xây dựng mới tại huyện Lộc Bình và Trạm 110/35/22KV Cao Lộc với công suất 40MVA, cấp điện cho khu vực nghiên cứu và vùng lân cận.

- Lưới điện: Lưới điện cao thế: Đường dây 110KV từ Nhiệt điện Na Dương đi trạm 110KV Lạng Sơn đi qua khu vực nghiên cứu thiết kế dự kiến được nắn chỉnh hướng tuyến, đi ngầm dọc đường Quốc lộ 4B theo quy hoạch chung.

- Lưới điện trung thế: Các tuyến điện 35kv hiện có được cải tạo, hạ ngầm và chuyển về cấp điện áp 22KV theo định hướng quy hoạch chung. Các tuyến điện xây dựng mới trong khu vực nghiên cứu sử dụng cấp điện áp 22kv đi ngầm trong hào kỹ thuật.

- Lưới điện hạ thế: Xuất phát từ các trạm 35/22/0,4KV cấp điện cho khu vực.

- Lưới điện chiếu sáng: Bố trí đi ngầm trên vỉa hè

- Trạm biến áp: Khu vực nghiên cứu đặt 13 trạm biến áp với tổng công suất 21.100KW.

7.5.7. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Nhu cầu thuê bao khoảng 3.500 thuê bao.

Bưu chính: Khu vực ga đi được cấp các dịch vụ bưu chính từ bưu điện thị trấn Lộc Bình hiện có; Khu vực Phật Chỉ và đỉnh núi Mẫu Sơn được cấp các dịch vụ bưu chính từ bưu điện Mẫu Sơn được xây dựng tại khu vực đỉnh núi Mẫu Sơn.

Viễn thông: Khu vực ga đi được cấp tín hiệu từ trạm vệ tinh TT01 được xây dựng mới cách khu vực ga đi khoảng 500m; Khu vực Phật Chỉ và đỉnh núi Mẫu Sơn được cấp tín hiệu từ trạm vệ tinh Mẫu Sơn được xây dựng mới tại khu vực đỉnh Mẫu Sơn. Dự kiến xây dựng 04 tủ cáp nhận tín hiệu đến từ trạm vệ tinh, cấp tín hiệu cáp cho các hộp cáp phân phối đến các điểm sử dụng.

8. Đánh giá môi trường chiến lược

8.1. Mục tiêu bảo vệ môi trường

Kiểm soát chất lượng các thành phần môi trường: Quản lý nước thải, rác thải từ các khu du lịch, dân cư; đảm bảo không gây ô nhiễm môi trường, gây tác động đến các hệ sinh thái khu bảo tồn; bảo vệ nguồn nước thượng nguồn sông Kỳ Cùng cấp nước cho thành phố Lạng Sơn;

Quản lý, bảo vệ, khai thác, sử dụng tài nguyên nước, phòng, chống và khắc phục hậu quả tác hại do nước gây ra, đảm bảo khai thác sử dụng nước trong khả

năng đáp ứng của nguồn nước; bảo vệ tài nguyên nước phải gắn với bảo vệ môi trường, cảnh quan thiên nhiên, di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh bảo đảm quốc phòng, an ninh, trật tự, an toàn xã hội; phòng ngừa ô nhiễm nguồn nước, kết hợp với bảo vệ chất lượng nước và hệ sinh thái thủy sinh; đảm bảo góp phần phát triển kinh tế - xã hội và có các biện pháp đảm bảo đời sống dân cư.

Bảo vệ môi trường kinh tế - xã hội: Không gây tác động tiêu cực tới các vấn đề xã hội, nhân văn, di sản, văn hóa của cộng đồng dân cư sống trong và xung quanh khu bảo tồn.

Phòng chống thiên tai: Phòng chống bão, lũ lụt, trượt lở đất, các hiện tượng thời tiết cực đoan.

8.2. Đánh giá sự thống nhất giữa các mục tiêu bảo vệ môi trường, ứng phó với BĐKH và các mục tiêu quy hoạch

8.2.1. Về tính chất

- Là khu vực được đầu tư xây dựng đồng bộ với các khu chức năng vui chơi giải trí tổng hợp; văn hóa; thể thao; dịch vụ du lịch, nghỉ dưỡng cao cấp: Giúp kiểm soát ô nhiễm môi trường, quản lý chất thải trong hoạt động du lịch

- Là khu vực nghiên cứu khoa học, thiên nhiên, môi trường sinh thái...: Bảo tồn đa dạng sinh học đặc trưng của Khu bảo tồn Mẫu Sơn theo Quyết định 2447/QĐ-UBND ngày 30/11/2018 của UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch rừng đặc dụng tỉnh Lạng Sơn và Quy hoạch bảo tồn phát triển bền vững các khu rừng đặc dụng Mẫu Sơn, huyện Lộc Lộc Bình đến năm 2025, tầm nhìn đến 2030.

- Là khu vực quan trọng về an ninh quốc phòng: Đảm bảo an ninh trật tự, an toàn về xã hội, an ninh trong bảo vệ tài nguyên, đặc biệt là tài nguyên nước và tài nguyên rừng.

8.2.2. Đánh giá ảnh hưởng tích cực, tiêu cực đến môi trường của các định hướng quy hoạch

Tác động tích cực nổi bật đối với môi trường trong quy hoạch khu du lịch là phát triển dựa trên sự bảo tồn giá trị môi trường và tài nguyên cảnh quan, khí hậu, đa dạng sinh học và các tài nguyên tự nhiên khác.

8.3. Giải pháp bảo vệ và quản lý môi trường

8.3.1. Giải pháp kỹ thuật bảo vệ môi trường:

- Kiểm soát ô nhiễm môi trường

+ Xây dựng hệ thống thu gom, xử lý rác thải tập trung cho các khu dân cư; các khu du lịch.

+ Các khu du lịch, thương mại dịch vụ phải đầu tư hệ thống xử lý nước thải tập trung kết hợp xử lý tại nguồn đạt tiêu chuẩn môi trường.

+ Do điều kiện đất đai vùng miền núi hạn hẹp, ít diện tích bố trí hồ điều hòa lớn, nên các khu dân cư, khu du lịch phải được xử lý đạt quy chuẩn môi trường trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

+ Không xử lý chất thải rắn tại khu du lịch bằng biện pháp chôn lấp để bảo vệ nguồn nước. Lựa chọn và áp dụng công nghệ xử lý chất thải rắn ở quy mô tập trung hạn chế chôn lấp.

- Bảo vệ môi trường đối với hoạt động du lịch sinh thái:

+ Không gây ảnh hưởng tiêu cực đến bảo tồn hệ sinh thái tự nhiên, đa dạng sinh học, cảnh quan, môi trường và các chức năng khác của khu rừng.

+ Trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt chỉ được xây dựng các tuyến đường mòn, đường cáp trên không, trạm quan sát cảnh quan, biển chỉ dẫn phục vụ du lịch sinh thái.

+ Trong phân khu phục hồi sinh thái chỉ được xây dựng các tuyến đường bộ phù hợp nhưng tối đa không vượt quá quy mô đường cấp IV miền núi, trạm quan sát cảnh quan, biển chỉ dẫn, đường cáp trên không, các công trình khác phù hợp với quy hoạch khu rừng đặc dụng.

+ Trong phân khu hành chính, dịch vụ được xây dựng các công trình phục vụ cho quản lý, nghiên cứu khoa học và tổ chức các hoạt động du lịch sinh thái phù hợp với quy hoạch khu rừng đặc dụng.

- Bảo tồn đa dạng sinh học:

+ Ứng dụng các mô hình kinh tế nông nghiệp bền vững dựa vào cộng đồng và nguồn tài nguyên sinh vật nhằm bảo vệ, bảo tồn và phát triển bền vững đa dạng sinh học.

+ Xây dựng các cơ sở bảo tồn đa dạng sinh học: Xây dựng khu nuôi động vật bán hoang dã và cứu hộ động vật; xây dựng ban quản lý khu bảo tồn, trạm quản lý bảo vệ rừng, nhà bảo tàng và trưng bày mẫu vật động thực vật... phục vụ hoạt động bảo tồn.

- Sử dụng bền vững tài nguyên rừng:

+ Được khai thác, thu dọn, làm vệ sinh những cây gỗ đã chết, cây gãy đổ, thực vật rừng trong phân khu dịch vụ hành chính.

+ Được tận thu gỗ, củi, thực vật rừng trong phạm vi giải phóng mặt bằng để xây dựng các công trình.

+ Được khai thác, sử dụng bền vững các loài thực vật ngoài gỗ và không thuộc danh mục các loài nguy cấp, quý, hiếm trong phân khu phục hồi sinh thái và phân khu dịch vụ hành chính.

- Bảo vệ môi trường khu vực phát triển không gian xanh.

+ Áp dụng công nghệ bãi lọc ngầm để xử lý nước mặt và nước thải kết hợp với các giải pháp công nghệ khác.

+ Duy trì không gian giành cho nước tại các hành lang xanh dọc suối. Thiết lập dọc sông hành lang xây dựng gồm:

Khu cấm xây dựng: Là vùng đất ven suối, nơi thường xuyên bị ảnh hưởng nặng bởi lũ. Trong khu cấm xây dựng, tất cả các cấu trúc xây dựng sẽ bị hạn chế.

Vùng đệm: Nơi bị ảnh hưởng lũ định kì và theo mùa, thích hợp sử dụng đất cho rừng, nông nghiệp, sân chơi, cơ sở hạ tầng không quan trọng, và khu dân cư và cơ sở hạ tầng đáp ứng với lũ.

8.3.2. Giải pháp quản lý môi trường

Sau khi Quy hoạch được phê duyệt, chủ đầu tư các dự án thành phần căn cứ vào phạm vi, quy mô đầu tư phải lập Báo cáo đánh giá tác động môi trường hoặc kế hoạch bảo vệ môi trường gửi cơ quan có thẩm quyền để thẩm định, phê duyệt trước khi triển khai thực hiện theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

- Tuyên truyền, giáo dục cho đồng bào các dân tộc thiểu số nâng cao nhận thức về môi trường, xây dựng văn hóa môi trường, sống hài hòa với thiên nhiên, gắn bó với thiên nhiên, biết cách khai thác và sử dụng thiên nhiên trong giới hạn cho phép. Nâng cao ý thức về quản lý, bảo vệ và sử dụng tài nguyên rừng của người dân sống xung quanh khu bảo tồn.

- Tăng cường sự tham gia của người dân trong các hoạt động bảo vệ, bảo tồn, sử dụng hợp lý lâm sản và các tài nguyên tự nhiên, các dịch vụ du lịch để góp phần nâng cao thu nhập, gắn sinh kế của người dân với các hoạt động của khu rừng.

- Lập quy chế về trách nhiệm của cộng đồng và hộ gia đình trong bảo vệ, bảo tồn và phát triển khu rừng đặc dụng.

- Tổ chức các chương trình giáo dục và đào tạo, các hoạt động tuyên truyền nâng cao nhận thức, giao lưu văn hóa, bảo tồn văn hóa truyền thống của đồng bào các dân tộc.

- Kêu gọi đầu tư, cho thuê môi trường rừng, tổ chức các hoạt động liên doanh, liên kết để kinh doanh du lịch và tổ chức thực hiện các dịch vụ nghiên cứu khoa học.

- Hướng dẫn khách du lịch và người dân cùng tham gia bảo vệ và phát triển rừng, bảo vệ và sử dụng có hiệu quả các điểm du lịch sinh thái.

9. Các giải pháp tái định cư

Tái định cư các hộ dân trong khu vực theo phương án tái định cư của huyện, dự kiến trong khu vực xã Khánh Xuân, ngoài phạm vi khu vực lập quy hoạch.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. UBND huyện Lộc Bình:

- Chủ trì tổ chức Công bố công khai quy hoạch; tiếp nhận, quản lý hồ sơ, tài liệu được giao và quản lý thực hiện các nội dung: không gian, kiến trúc cảnh quan, sử dụng đất, xây dựng hệ thống công trình hạ tầng và không gian ngầm.

- Phối hợp với Liên danh Công ty Cổ phần đầu tư Hải Phát và Công ty TNHH Hà Sơn tổ chức triển khai cắm mốc giới đề án quy hoạch chi tiết trong khu vực dự án.

2. Phòng Kinh tế và Hạ tầng, UBND các xã Khánh Xuân, Mẫu Sơn cập nhật các nội dung đề án quy hoạch chi tiết vào các đề án quy hoạch đô thị có liên quan.

3. Công ty Mặt trời Mẫu sơn (Nhà đầu tư) có trách nhiệm bàn giao hồ sơ, tài liệu quy hoạch chi tiết được phê duyệt cho phòng Kinh tế và Hạ tầng, UBND các xã Khánh Xuân, Mẫu Sơn để quản lý theo quy định. Tổ chức lập, phê duyệt hồ sơ mốc giới và phối hợp với phòng Kinh tế và Hạ tầng tổ chức triển khai cắm mốc giới đề ngoài thực địa theo quy hoạch. Hồ sơ cắm mốc giới trước khi phê duyệt phải được phòng Kinh tế và Hạ tầng, chấp thuận đảm bảo tuân thủ theo đúng quy định.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện, Trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài chính - Kế hoạch, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND các xã: Khánh Xuân, Mẫu Sơn; Giám đốc Công ty TNHH Mặt Trời Mẫu Sơn; Thủ trưởng các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Sở Xây dựng (thay B/c);
- TT Huyện ủy;
- TT HĐND huyện;
- CT, các PCT UBND huyện;
- PCVP HĐND và UBND huyện;
- Lưu: VT, KTHT_(LVT).

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

Hoàng Hùng Cường

Phụ lục 1: Các chỉ tiêu về kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật
(Kèm theo Quyết định số 35/QĐ-UBND ngày 14/01/2022 của UBND huyện Lộc Bình)

1. Các chỉ tiêu về kiến trúc

STT	Hạng mục	Đơn vị tính	QHPK được duyệt	Nhiệm vụ quy hoạch	Quy hoạch chi tiết	Chỉ tiêu đạt được
1	Tổng quy mô toàn khu	m ²	-	1.730.842	1.730.842	1.730.842
2	Tổng diện tích xây dựng	m ²	-	-	283.731	283.731
3	Tổng diện tích sàn	m ²	-	-	701.292	701.292
4	Mật độ xây dựng gộp tối đa toàn dự án	%	-	-	25	25
5	Tầng cao tối đa công trình	Tầng	5	5	5	5

2. Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật

STT	Hạng mục	Đơn vị tính	Nhiệm vụ quy hoạch	Quy hoạch chi tiết	Chỉ tiêu đạt được
1	Giao thông				
	- Tỷ lệ đất giao thông	%	≥ 18%	5,6	5,6
	- Mật độ mạng lưới đường	Km/km ²	≥ 10	5,8	5,8
2	Chỉ tiêu cấp điện				
	- Cấp điện chiếu sáng	%	100	100	100
	+ Nghỉ dưỡng, khách sạn, resort	KW/giường		2,5	2,5
	+ Thương mại dịch vụ	W/m ² sàn		30	30
3	Chỉ tiêu cấp nước				
	- Cấp nước CC, DV	l/m ² sàn.ng.đ	2	2	2
4	Chỉ tiêu thoát nước thải	% cấp nước	≥ 80	120	120
5	Chỉ tiêu chất thải rắn	kg/người.ngđ	0,9		

Phục lục 3: Bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất chi tiết
(Kèm theo Quyết định số 35/QĐ-UBND ngày 14/01/2022 của UBND huyện Lộc Bình)

TT	Hạng mục đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)		Diện tích xây dựng (m ²)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Tầng cao (tầng)		Diện tích sàn (m ²)
				Trung bình	Tối đa			Trung bình	Tối đa	
I	Tổng khu vực quy hoạch		1.730.842			239.334				701.292
I.1	KHU GA ĐI		474.563	23	25	107.859	0,68	3		317.718
1	Đất thương mại - dịch vụ	TMDV	291.947	45	50	104.929	1,35	3	5	314.788
		TMDV01	25.516	30	30	7.655	0,90	3	5	22.964
		TMDV02	142.417	40	45	56.967	1,20	3	5	170.900
		TMDV03	34.197	45	45	15.389	1,35	3	5	46.166
		TMDV04	12.002	17	20	2.040	0,51	3	5	6.121
		TMDV05	14.842	45	45	6.679	1,35	3	5	20.037
		TMDV06	36.068	30	35	10.820	0,90	3	5	32.461
		TMDV07	26.898	20	20	5.380	0,60	3	5	16.139
2	Đất cây xanh cảnh quan	CXCQ	97.385	5	5	1.333	0,05	1	1	1.333
		CXCQ01	4.946	0	0	-	-	0	0	0
		CXCQ02	6.218	0	0	-	-	0	0	0
		CXCQ03	1.112	0	0	-	-	0	0	0
		CXCQ04	1.384	0	0	-	-	0	0	0
		CXCQ05	1.591	0	0	-	-	0	0	0
		CXCQ06	1.188	0	0	-	-	0	0	0
		CXCQ07	8.232	0	0	-	-	0	0	0
		CXCQ08	26.665	5	5	1.333	0,05	1	1	1.333
		CXCQ09	3.136	0	0	-	-	0	0	0
		CXCQ10	2.366	0	0	-	-	0	0	0
		CXCQ11	9.503	0	0	-	-	0	0	0
		CXCQ12	19.286	0	0	-	-	0	0	0
		CXCQ13	11.758	0	0	-	-	0	0	0
3	Đất bãi đỗ xe, HTKT	HTKT	31.920	5	5	1.596	0,05	1	1	1.597
	Đất bãi xe	HTKT01	15.418	5	5	771	0,05	1	1	771
		HTKT02	5.550	5	5	278	0,05	1	1	278

TT	Hạng mục đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)		Diện tích xây dựng (m ²)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Tầng cao (tầng)		Diện tích sàn (m ²)
				Trung bình	Tối đa			Trung bình	Tối đa	
		HTKT03	10.952	5	5	548	0,05	1	1	548
4	Mặt nước	MN	11.342	-	-	-	-	-	-	-
		MN01	2.018	-	-	-	-	-	-	-
		MN02	2.451	-	-	-	-	-	-	-
		MN03	2.068	-	-	-	-	-	-	-
		MN04	3.398	-	-	-	-	-	-	-
		MN05	1.037	-	-	-	-	-	-	-
		MN06	370	-	-	-	-	-	-	-
5	Đất giao thông		41.969	-	-	-	-	-	-	-
I.2	KHU PHẬT CHÍ		398.034	17	22	67.687	0,51	3		197.132
1	Đất thương mại - dịch vụ	TMDV	238.766	50	55	53.677	1,50	3	3	161.031
		TMDV08	20.915	20	25	4.183	0,60	3	3	12.549
		TMDV09	14.205	15	25	2.131	0,45	3	3	6.392
		TMDV10	12.482	20	25	2.496	0,60	3	3	7.489
		TMDV11	27.060	19	25	5.141	0,57	3	3	15.424
		TMDV12	5.760	18	25	1.037	0,54	3	3	3.110
		TMDV13	30.451	15	25	4.568	0,45	3	3	13.703
		TMDV14	7.843	51	55	4.000	1,53	3	3	12.000
		TMDV15	61.876	32	40	19.800	0,96	3	3	59.401
		TMDV16	8.726	35	40	3.054	1,05	3	3	9.162
		TMDV17	7.202	15	20	1.080	0,45	3	3	3.241
		TMDV18	27.858	15	20	4.179	0,45	3	3	12.536
		TMDV19	7.115	18	25	1.281	0,54	3	3	3.842
		TMDV20	7.273	10	15	727	0,30	3	3	2.182
2	Đất khu nghỉ dưỡng - resort	ND	61.363	18	25	11.045	0,54	3	3	33.136
		ND01	24.906	18	25	4.483	0,54	3	3	13.449
		ND02	36.457	18	25	6.562	0,54	3	3	19.687
3	Đất cây xanh cảnh quan	CXCQ	59.288	5	5	2.964	0,05	1	1	2.965
		CXCQ14	27.830	5	5	1.392	0,05	1	1	1.392

TT	Hạng mục đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)		Diện tích xây dựng (m ²)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Tầng cao (tầng)		Diện tích sàn (m ²)
				Trung bình	Tối đa			Trung bình	Tối đa	
		CXCQ15	15.822	5	5	791	0,05	1	1	791
		CXCQ16	9.851	5	5	493	0,05	1	1	493
		CXCQ17	5.785	5	5	289	0,05	1	1	289
4	Đất cây xanh cách ly	CXCL	26.199	-	-	-	-	-	-	-
		CXCL02	20.630	-	-	-	-	-	-	-
		CXCL03	5.569	-	-	-	-	-	-	-
5	Đất giao thông		12.418	-	-	-	-	-	-	-
I.3	KHU ĐÌNH MẪU SƠN		339.108	19	23	63.788	0,56	3		186.442
1	Đất khách sạn	KS	50.969	45	50	21.804	1,35	3	5	65.411
		KS01	4.630	30	35	1.389	1,05	3	5	4.167
		KS02	37.584	45	45	16.913	1,35	3	5	50.738
		KS03	8.755	40	45	3.502	1,20	3	5	10.506
2	Đất thương mại - dịch vụ	TMDV	133.817	35	40	27.939	1,05	3	3	83.816
		TMDV21	4.725	15	25	709	0,45	3	3	2.126
		TMDV22	10.459	30	35	3.138	0,90	3	3	9.413
		TMDV23	19.291	15	25	2.894	0,45	3	3	8.681
		TMDV24	31.134	15	25	4.670	0,45	3	3	14.010
		TMDV25	9.716	35	40	3.401	1,05	3	3	10.202
		TMDV26	7.214	15	25	1.082	0,45	3	3	3.246
		TMDV27	15.584	35	40	5.454	1,05	3	3	16.363
		TMDV28	16.515	30	35	4.955	0,90	3	3	14.864
		TMDV29	5.889	12	15	707	0,36	3	3	2.120
		TMDV30	13.290	7	15	930	0,21	3	3	2.791
3	Đất khu nghỉ dưỡng - resort	ND	60.660	25	25	11.584	0,75	3	3	34.753
		ND03	22.940	17	25	3.900	0,51	3	3	11.699
		ND04	14.060	21	25	2.953	0,63	3	3	8.858
		ND05	23.660	20	25	4.732	0,60	3	3	14.196
4	Đất cây xanh cảnh quan	CXCQ	50.315	5	5	2.461	0,05	1	1	2.462
		CXCQ18	1.090	-	-	-	-	-	-	-

TT	Hạng mục đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)		Diện tích xây dựng (m ²)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Tầng cao (tầng)		Diện tích sàn (m ²)
				Trung bình	Tối đa			Trung bình	Tối đa	
		CXCQ19	8.434	5	5	422	0,05	1	1	422
		CXCQ20	24.361	5	5	1.218	0,05	1	1	1.218
		CXCQ21	16.430	5	5	822	0,05	1	1	822
5	Đất cây xanh cách ly	CXCL	17.664	-	-	-	-	-	-	-
		CXCL07	4.680	-	-	-	-	-	-	-
		CXCL08	12.984	-	-	-	-	-	-	-
6	Đất lâm nghiệp	LN	10.311	-	-	-	-	-	-	-
		LN01	10.311	-	-	-	-	-	-	-
7	Đất giao thông		15.372	-	-	-	-	-	-	-
I.4	KHU HÀNH LANG TUYẾN CẤP TREO		519.137							
1	Đất cây xanh cảnh quan	CXCQ	5.729	-	-	-	-	-	-	-
		CXCQ22	256	-	-	-	-	-	-	-
		CXCQ23	4.542	-	-	-	-	-	-	-
		CXCQ24	931	-	-	-	-	-	-	-
2	Đất cây xanh cách ly	CXCL	511.775	-	-	-	-	-	-	-
		CXCL01	366.157							
		CXCL04	78.303	-	-	-	-	-	-	-
		CXCL05	22.926	-	-	-	-	-	-	-
		CXCL06	44.389	-	-	-	-	-	-	-
3	Đất giao thông		1.633							

Phục lục 4: Bảng thống kê chi tiết mạng lưới giao thông
(Kèm theo Quyết định số: 35/QĐ-UBND ngày 14/01/2022 của UBND huyện Lộc Bình)

TT	Tên đường	Mặt cắt	Chiều dài (m)	Bề rộng (m)				Diện tích (m ²)			Kinh phí (tr.đ)				
				Lòng đường	DPC	Hè/Lề đường	Lộ giới	Lòng đường	Hè/Lề đường	Tổng	Mặt đường	Hè+DPC	Tổng		
I	Đường chính khu vực		368,7										tr.đ/m²		
1	Đường quốc lộ 4B cũ	2-2	644,0	14	3	8	25	Ngoài ranh giới dự án			Thực hiện theo dự án riêng				
2	Đường rộng 24m	3-3	616,0	14	4	6	24	Ngoài ranh giới dự án			Thực hiện theo dự án riêng				
3	Đường C1	1-1	58,0	22,5	3	14,5	40	1.305,0	1.015,0	2.320,0	2,5	0,8	4.074,5		
4	Đường C2	4-4	115,7	12	3	6	21	1.388,4	1.041,3	2.429,7	2,5	0,8	4.304,0		
5	Đường C3	4-4	195,0	12	3	6	21	2.340,0	1.755,0	4.095,0	2,5	0,8	7.254,0		
III	Đường nội bộ		7.933,3												
1	Đường K1	5-5	1.432,8	6		6	12	8.596,8	8.596,8	17.193,6	2	0,8	24.071,0		
1	Đường N1	1-1	88,5	22,5	3	14,5	40	1.991,3	1.548,8	3.540,0	2	0,8	5.221,5		
2	Đường N2	4-4	88,5	12	3	6	21	1.062,0	796,5	1.858,5	2	0,8	2.761,2		
3	Đường N3	4-4	88,5	12	3	6	21	1.062,0	796,5	1.858,5	2	0,8	2.761,2		
4	Đường N4	6-6	820,0	7,5		10,5	18	6.150,0	8.610	14.760,0	2	0,3	17.760,0		
5	Đường N5	7-7	372,9	5,5		2	7,5	2.051,0	745,8	2.796,8	2	0,3	4.325,6		
6	Đường N6	7-7	110,0	5,5		2	7,5	605,0	220,0	825,0	2	0,3	1.276,0		
7	Đường N7	8-8	186,4	3,5		1,5	5	652,4	279,6	932,0	2	0,3	1.388,7		
8	Đường N8	8-8	393,7	3,5		1,5	5	1.378,0	590,6	1.968,5	2	0,3	2.933,1		
9	Đường N9	8-8	113,3	3,5		1,5	5	396,6	170,0	566,5	2	0,3	844,1		
10	Đường N10	8-8	649,0	3,5		1,5	5	2.271,5	973,5	3.245,0	2	0,3	4.835,1		
11	Đường N11	8-8	300,0	3,5		1,5	5	1.050,0	450,0	1.500,0	2	0,3	2.235,0		
12	Đường N12	8-8	1.580,8	3,5		1,5	5	5.532,8	2.371,2	7.904,0	2	0,3	11.777,0		
13	Đường N13	8-8	427,3	3,5		1,5	5	1.495,6	641,0	2.136,5	2	0,3	3.183,4		
14	Đường N14	8-8	2.212,2	3,5		1,5	5	7.742,7	3.318,3	11.061,0	2	0,3	16.480,9		
15	Đường N15	8-8	502,2	3,5		1,5	5	1.757,7	753,3	2.511,0	2	0,3	3.741,4		
IV	Tổng									71.392			116.874,6		
V	Bãi đỗ xe									31.920,0			47.880,0		

TT	Tên đường	Mặt cắt	Chiều dài (m)	Bề rộng (m)				Diện tích (m ²)			Kinh phí (tr.đ)		
				Lòng đường	DPC	Hè/Lề đường	Lộ giới	Lòng đường	Hè/Lề đường	Tổng	Mặt đường	Hè+DPC	Tổng
	Tổng IV+V		8.302,0							103.312,0			168.864,6