

THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ

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

Số: 1855/QĐ-TTg

Hà Nội, ngày 25 tháng 9 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung
Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2045**
Mã số thông tin quy hoạch: 202613179088

THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 18 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26 tháng 11 năm 2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 11 tháng 12 năm 2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 10 tháng 12 năm 2025;

Căn cứ Luật Biên giới quốc gia ngày 17 tháng 6 năm 2003;

Căn cứ Nghị quyết số 1246/NQ-UBTVQH15 ngày 24 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2023 - 2025; Nghị quyết số 1672/NQ-UBTVQH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Lạng Sơn năm 2025;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28 tháng 5 năm 2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;

Căn cứ Quyết định số 138/2008/QĐ-TTg ngày 14 tháng 10 năm 2008 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập và ban hành Quy chế hoạt động của Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn;

Căn cứ Quyết định số 1055/QĐ-TTg ngày 08 tháng 7 năm 2010 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2030;

Căn cứ Nghị quyết số 11-NQ/TW ngày 10 tháng 02 năm 2022 của Bộ Chính trị về phát triển kinh tế - xã hội và bảo đảm quốc phòng, an ninh vùng Trung du và miền núi phía Bắc đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

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

Căn cứ Quyết định số 1009/QĐ-TTg ngày 19 tháng 9 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt nhiệm vụ Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 236/QĐ-TTg ngày 19 tháng 3 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Lạng Sơn thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 339/QĐ-UBND ngày 28 tháng 02 năm 2026 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Lạng Sơn thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 610/QĐ-TTg ngày 04 tháng 4 năm 2026 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch vùng Trung du và miền núi phía Bắc thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 891/QĐ-TTg ngày 22 tháng 8 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn quốc gia thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 836/QĐ-BXD ngày 01 tháng 6 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn quốc gia thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Theo đề nghị của Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn tại Tờ trình số 236/TTr-UBND ngày 17 tháng 8 năm 2026; Báo cáo thẩm định số 332/BC-BXD ngày 21 tháng 8 năm 2026 của Bộ Xây dựng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2045 với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Phạm vi, ranh giới, quy mô và thời hạn lập điều chỉnh quy hoạch.

a) Phạm vi, ranh giới

- Phạm vi, ranh giới khu vực lập Điều chỉnh Quy hoạch chung Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2045 cơ bản tuân thủ Quyết định số 138/2008/QĐ-TTg ngày 14 tháng 10 năm 2008 của Thủ tướng Chính phủ về thành lập và ban hành Quy chế hoạt động của Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

- Phạm vi Khu kinh tế cửa khẩu bao gồm: các phường Tam Thanh, Lương Văn Tri, Đông Kinh và xã Đồng Đăng; một phần phường Kỳ Lừa (không bao gồm xã Gia Cát cũ) và một phần các xã Cao Lộc (xã Thạch

Dạn cũ); Hoàng Văn Thụ (xã Tân Thanh và Tân Mỹ cũ); Khánh Khê (xã Bình Trung và một phần xã Khánh Khê cũ), Chiến Thắng (một phần xã Vân An cũ).

b) Quy mô lập quy hoạch: 39.400 ha.

c) Thời hạn lập quy hoạch: Giai đoạn ngắn hạn đến năm 2035; giai đoạn dài hạn đến năm 2045.

2. Quan điểm, mục tiêu điều chỉnh quy hoạch

a) Quan điểm điều chỉnh quy hoạch

- Phù hợp với định hướng của quy hoạch cấp quốc gia; Quy hoạch vùng trung du và miền núi phía Bắc; Quy hoạch tỉnh Lạng Sơn; chiến lược bảo vệ biên giới quốc gia; phát triển kinh tế - xã hội khu vực biên giới đất liền kết hợp với tăng cường và củng cố quốc phòng, an ninh, đối ngoại; đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội và đầu tư tại Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn.

- Phát triển Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn thành trung tâm kinh tế cửa khẩu hiện đại, năng động, trung tâm dịch vụ cửa khẩu và hậu cần logistics quốc gia và quốc tế; là cầu nối quan trọng kết nối Việt Nam, ASEAN với thị trường Trung Quốc, là một trong những trung tâm du lịch, thương mại, dịch vụ trọng điểm của tỉnh và vùng Đông Bắc, gắn với phát triển bền vững và đảm bảo môi trường sinh thái.

- Bảo vệ và tôn tạo các giá trị cảnh quan thiên nhiên, cấu trúc không gian đặc trưng đô thị và tạo lập bản sắc đô thị.

b) Mục tiêu điều chỉnh quy hoạch

- Định hướng phân bố không gian phát triển hợp lý, khai thác tốt các tiềm năng, lợi thế và bảo đảm cơ hội cho các hoạt động phát triển trong Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn; kế thừa các định hướng còn phù hợp tại Quy hoạch chung đã được phê duyệt trước đây.

- Tạo động lực phát triển đột phá về kinh tế - xã hội của tỉnh Lạng Sơn; có hệ thống cơ sở kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ, hiện đại; không gian kiến trúc cảnh quan, đô thị văn minh, tiên tiến, thích ứng với biến đổi khí hậu và sử dụng đất đai hiệu quả.

- Làm cơ sở pháp lý để quản lý xây dựng theo quy hoạch, bảo đảm các mục tiêu phát triển bền vững.

3. Tính chất, chức năng của khu kinh tế

- Là một trong những trung tâm về thương mại, dịch vụ, du lịch và công nghiệp của vùng trung du và miền núi phía Bắc; là đầu mối giao thông, hạ tầng quan trọng của quốc gia có vai trò kết nối Trung Quốc và các nước Đông Nam Á.

- Là khu kinh tế tổng hợp, trung tâm dịch vụ cửa khẩu và hậu cần logistics quốc gia và quốc tế; là khu kinh tế gắn với phát triển đô thị biên giới có hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại.

- Là khu vực có vị trí quan trọng về an ninh quốc phòng của quốc gia.

4. Quy mô dân số, đất xây dựng và các tiêu chuẩn kinh tế - kỹ thuật chính

a) Quy mô dân số

- Đến năm 2035: Khoảng 235.000 - 240.000 người.

- Đến năm 2045: Khoảng 295.000 - 300.000 người.

b) Quy mô đất xây dựng

- Đến năm 2035: Đất xây dựng khoảng 10.630 - 11.000 ha.

- Đến năm 2045: Đất xây dựng khoảng 13.200 - 13.700 ha.

c) Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chính

- Khu vực phát triển đô thị tập trung áp dụng các tiêu chuẩn đô thị loại II (khu vực thành phố Lạng Sơn cũ), loại III (đô thị Đồng Đăng hình thành trong tương lai) có xét đến các yếu tố đặc thù của khu vực thiết kế.

- Các chức năng trong khu kinh tế cửa khẩu: Theo giải pháp quy hoạch, đảm bảo tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn có liên quan.

- Khu vực nông thôn áp dụng các tiêu chuẩn, quy chuẩn phù hợp.

5. Nội dung điều chỉnh quy hoạch

Kế thừa các nội dung cơ bản của Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn đến năm 2030 (được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1055/QĐ-TTg ngày 08 tháng 7 năm 2010). Đồng thời, điều chỉnh bổ sung tầm nhìn, mục tiêu, tính chất, dự báo quy mô dân số và đất đai, định hướng phát triển không gian, hạ tầng kỹ thuật để phù hợp các giai đoạn phát triển mới; đáp ứng yêu cầu phát triển tại các quy hoạch quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

a) Mô hình, cấu trúc phát triển

Trên cơ sở các điều kiện tự nhiên, phát triển kinh tế - xã hội, các mối liên kết phát triển, điều kiện phát triển của các khu vực cửa khẩu, các vùng cảnh quan, hệ thống đô thị và dân cư nông thôn, mô hình Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn được phát triển trên cơ sở các tuyến cao tốc (qua các khu vực cửa khẩu Tân Thanh - Hữu Nghị - đô thị Lạng Sơn); hình thành các trung tâm, khu vực động lực kết nối phát triển về thương mại, dịch vụ, đô thị và công nghiệp.

Cấu trúc phát triển không gian được phân thành 03 phân vùng không gian gắn với các khu chức năng chính: Vùng 1 (vùng phía Bắc) - vùng kinh tế cửa khẩu và đô thị; vùng 2 (vùng trung tâm) - vùng đô thị Lạng Sơn; vùng 3 (vùng phía Nam) - vùng phát triển du lịch, dịch vụ và công nghiệp.

b) Định hướng phát triển không gian

- Định hướng phát triển không gian tổng thể

Từng bước hình thành không gian khu kinh tế - đô thị đồng bộ thống nhất với các phân vùng chức năng đặc thù của từng khu vực; khu vực đô thị dịch vụ, công nghiệp tập trung phát triển theo các hành lang dọc quốc lộ 1 và 4A và các đầu mối giao thông đường bộ và đường sắt, tạo nên chuỗi các khu chức năng; các khu vực đồi núi phía Đông và phía Tây được phát triển nông, lâm nghiệp gắn với bảo vệ hệ sinh thái đồi rừng, bảo vệ nguồn nước; nâng cấp, bổ sung các tuyến đường vành đai kết nối, hoàn thiện hạ tầng kinh tế - xã hội các khu dân cư hiện hữu, nâng cao điều kiện sống của người dân khu vực.

- Định hướng phát triển không gian các khu vực: Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn được chia thành 03 phân vùng chính:

+ Vùng 1 (vùng phía Bắc) - vùng kinh tế cửa khẩu và đô thị, bao gồm các khu vực sát biên giới thuộc xã Đồng Đăng và một phần các xã Hoàng Văn Thụ, Cao Lộc; diện tích khu vực khoảng 19.123 ha; quy mô dân số đến năm 2045 khoảng 71.000 - 71.200 người.

. Tính chất: Là phân vùng động lực về kinh tế cửa khẩu; là đầu mối giao thông, cửa ngõ giao lưu, phát triển kinh tế theo hướng hiện đại, thông minh, gắn với hệ thống cửa khẩu đường bộ, đường sắt, khu trung chuyển hàng hóa, khu chế xuất, cảng cạn, thương mại biên giới và dịch vụ logistics.

. Định hướng phát triển:

Khu vực cửa khẩu quốc tế Hữu Nghị được ưu tiên phát triển theo mô hình cửa khẩu thông minh; khu vực Tân Thanh (gồm lối thông quan Tân Thanh - Pò Chài và đường chuyên dụng vận chuyển hàng hóa khu vực mốc 1088/2 - 1089) phát triển theo mô hình cửa khẩu thông minh; trọng tâm phát triển cảng cạn Tân Thanh và dần hình thành khu phi thuế quan, khu hợp tác qua biên giới khi đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

Nâng cấp mở rộng hệ thống hạ tầng kinh tế - xã hội, hạ tầng kỹ thuật đối với các khu dân cư hiện hữu; đầu tư mở rộng không gian phát triển, hình thành đô thị Đồng Đăng trở thành đô thị cửa khẩu văn minh hiện đại có bản sắc; phát triển các khu dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch gắn với các đầu mối giao thông quan trọng.

Nghiên cứu, phát triển các khu trung chuyển hàng hóa, khu chế xuất, cảng cạn và dịch vụ logistics gắn với các đầu mối giao thông, ga đường sắt (tại khu vực Thụy Hùng - Phú Xá; khu vực cửa khẩu Hữu Nghị mở rộng); hình thành

khu thương mại tự do khi đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

Hình thành các không gian phát triển công nghiệp - dịch vụ hỗ trợ cửa khẩu, trong đó có các cụm công nghiệp Văn Lãng 1, Văn Lãng 2 và các khu dịch vụ vận tải, kho bãi, thương mại, chế biến gắn với xuất nhập khẩu (đọc hành lang giữa cao tốc Đồng Đăng - Trà Lĩnh và quốc lộ 4A).

. Kiểm soát các khu vực phát triển xây dựng đảm bảo quốc phòng, an ninh biên giới; có giải pháp kiểm soát công trình, cảnh quan các khu vực cửa khẩu; hạn chế tác động lớn đến cảnh quan, các khu vực có nguy cơ sạt lở đất, lũ quét; việc phát triển cần có giải pháp đảm bảo hạn chế tác động lớn đến cảnh quan, môi trường khu vực và lưu vực thoát nước sông, suối.

+ Vùng 2 (vùng trung tâm) - vùng đô thị Lạng Sơn, bao gồm các khu vực phường Tam Thanh, một phần các phường Kỳ Lừa, Đông Kinh, Lương Văn Tri và một phần xã Khánh Khê; diện tích khu vực khoảng 12.774 ha; quy mô dân số đến năm 2045 khoảng 203.000 - 207.000 người.

. Tính chất: Là cực tăng trưởng động lực phía Bắc của tỉnh Lạng Sơn gắn với Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn; là đô thị dịch vụ đa ngành, đa lĩnh vực, với vai trò là trung tâm hành chính, chính trị, kinh tế, văn hóa, y tế, giáo dục, đầu mối giao thông và hỗ trợ logistics của tỉnh Lạng Sơn.

. Định hướng phát triển: Tiếp tục đầu tư, nâng cấp hệ thống hạ tầng kinh tế - xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị theo các quy hoạch đã được phê duyệt, hướng tới đô thị xanh, văn minh, hiện đại và có bản sắc; sắp xếp, đầu tư khu trung tâm hành chính - chính trị của tỉnh; phát triển các khu dịch vụ thương mại, du lịch dịch vụ trên gắn với các tuyến đường giao thông quan trọng (quốc lộ 1, các đường trục chính đô thị và tại các khu vực đầu mối giao thông); phát triển các khu đô thị mới xen kẽ các khu vực chức năng, hình thành các khu du lịch nghỉ dưỡng - đô thị sinh thái gắn với giá trị cảnh quan, lịch sử - văn hóa của tỉnh Lạng Sơn.

. Kiểm soát các khu vực có nguy cơ ngập úng, sạt lở đất, lũ quét; việc phát triển cần có giải pháp đảm bảo hạn chế tác động lớn đến cảnh quan, môi trường khu vực và lưu vực thoát nước sông Kỳ Cùng.

+ Vùng 3 (vùng phía Nam) - vùng phát triển du lịch, dịch vụ và công nghiệp, bao gồm các khu vực một phần các phường Kỳ Lừa, Đông Kinh, Lương Văn Tri, một phần xã Chiến Thắng; diện tích khu vực khoảng 7.502 ha; quy mô dân số đến năm 2045 khoảng 21.000 - 21.800 người.

. Tính chất: Là vùng phát triển mới, cửa ngõ phía Nam của khu kinh tế; là vùng đô thị sinh thái, dịch vụ du lịch; khu vực trọng tâm về phát triển công nghiệp, gắn với dịch vụ kho tàng, bến bãi giữ vai trò đầu mối trung chuyển vùng và quốc gia; có hạ tầng đồng bộ, hiện đại, thân thiện với môi trường, đáp ứng các điều kiện để hình thành khu thương mại tự do.

. Định hướng phát triển: Hình thành tổ hợp công nghiệp - cảng cạn - logistics trên cơ sở các tuyến giao thông đối ngoại (đường bộ và đường sắt) gắn với các đầu mối giao thông (ga Yên Trạch); ưu tiên các chức năng kho bãi, trung chuyển container, kiểm định, hải quan, logistics, gia công - chế biến hỗ trợ, sửa chữa phương tiện, thương mại dịch vụ và các khu đô thị, dịch vụ phụ trợ. Khai thác các vùng đồi núi có khả năng xây dựng tại Quảng Lạc - Yên Trạch để phát triển khu du lịch, nghỉ dưỡng, sân golf và đô thị dịch vụ mang bản sắc văn hóa gắn với cộng đồng bản địa. Bảo vệ và phát triển hoạt động trồng rừng để tạo cảnh quan sinh thái, khai thác các khu vực có điều kiện thổ nhưỡng tốt để hình thành các trang trại trồng cây ăn quả, phát triển sản phẩm đặc sản của địa phương; kiểm soát các không gian phát triển, hạn chế san gạt đồi núi, tác động đến lưu vực thoát nước, sạt lở đất, cảnh quan tự nhiên.

- Định hướng phát triển đô thị

Phát triển đô thị Lạng Sơn trên cơ sở các phường Đông Kinh, Tam Thanh, Kỳ Lừa, Lương Văn Tri, tiếp tục mở rộng không gian đô thị mới về phía Bắc, phía Đông, phía Đông Nam (theo các quy hoạch đô thị nông thôn được duyệt). Phía Nam phát triển gắn với khu vực đô thị mới Mai Pha và khu vực cửa ngõ phía Nam của khu kinh tế. Khu đô thị Nam Hoàng Đồng tiếp tục phát triển có kiểm soát tới khu vực Nhị - Tam Thanh. Hình thành đô thị mới gắn liền với nhà ga Tây Lạng Sơn của tuyến đường sắt khổ tiêu chuẩn Đồng Đăng - Hà Nội tại tả ngạn sông Kỳ Cùng, khu vực phường Lương Văn Tri. Đô thị sẽ phát triển theo mô hình TOD, cùng với sự phát triển của trung tâm thương mại - dịch vụ - tài chính và hệ thống giao thông công cộng kết nối với trung tâm đô thị Lạng Sơn về phía Tây, đô thị Đồng Đăng về phía Bắc, các khu chức năng tại cửa ngõ phía Nam của khu kinh tế về phía Nam và quốc lộ 1. Từng bước cải tạo, đầu tư nâng cấp hạ tầng đô thị, đáp ứng các tiêu chí đô thị loại II.

Phát triển mở rộng đô thị Đồng Đăng theo hướng quốc lộ 1B, hình thành khu đô thị mới với hạ tầng đồng bộ tại khu vực Hồng Phong hỗ trợ cho sự phát triển của khu trung tâm đô thị Đồng Đăng (thị trấn Đồng Đăng cũ), từng bước đáp ứng các tiêu chí đô thị loại III. Hình thành khu TOD gắn với ga đường sắt mới tại khu vực Thụy Hùng.

- Định hướng phát triển nông thôn

Khu vực thuộc xã Hoàng Văn Thụ phát triển gắn với không gian khu vực biên giới, cửa khẩu. Ngoài phát triển khu vực thương mại - dịch vụ - hậu cần cửa khẩu, hình thành và phát triển các trung tâm dịch vụ công cộng, thương mại, cụm công nghiệp, dịch vụ lưu trú hỗ trợ cho khu vực cửa khẩu.

Khu vực thuộc xã Cao Lộc, xã Khánh Khê, phát triển theo mô hình sinh thái nông - lâm nghiệp kết hợp dịch vụ du lịch.

Đưa các điểm dân cư phân tán vào các cụm dân cư tập trung, gắn với cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ (theo chuẩn đô thị). Kiểm soát đồng bộ về không gian kiến trúc cảnh quan và phát triển hạ tầng và gìn giữ các cảnh quan đặc sắc của từng khu vực.

- Định hướng không gian khu vực biên giới, cửa khẩu

Thực hiện các giải pháp xây dựng để đảm bảo ổn định đường biên giới, không gian lãnh thổ, cột mốc biên giới. Phát triển các dự án đô thị, khu chức năng, công trình dịch vụ, công trình hạ tầng, điểm dân cư nông thôn dọc biên giới theo định hướng chung để tạo lập hình ảnh cân bằng phát triển giữa hai bên biên giới. Khai thác các vị trí có giá trị về văn hóa - lịch sử, cảnh quan để hình thành các điểm, tuyến, khu dịch vụ du lịch dọc theo biên giới.

Xây dựng hoàn thiện các cơ sở hạ tầng hỗ trợ khu vực cửa khẩu, lối mở. Phát triển một số công trình kiến trúc biểu tượng dọc biên giới để tạo hình ảnh cho đô thị và là các điểm dừng chân trên tuyến du lịch dọc đường biên giới.

c) Định hướng phát triển hạ tầng kinh tế và hạ tầng xã hội

- Định hướng phát triển hạ tầng kinh tế

+ Công nghiệp: Phát triển công nghiệp theo hướng ứng dụng công nghệ cao, công nghiệp chế biến nông sản, công nghiệp hỗ trợ cho các hoạt động logistics gắn với cửa khẩu, cảng cạn, đường cao tốc, đường sắt. Phát triển khu công nghiệp Yên Trạch khoảng 800 ha; cụm công nghiệp Quảng Lạc khoảng 50 ha, cụm công nghiệp Văn Lãng khoảng 48 ha, cụm công nghiệp Văn Lãng 2 khoảng 40 ha, cụm công nghiệp Hợp Thành khoảng 50 ha.

+ Dịch vụ thương mại: Phát triển thương mại gắn với cửa khẩu quốc tế, cửa khẩu phụ. Xây dựng khu hợp tác qua biên giới thúc đẩy dịch vụ thương mại quốc tế và các dịch vụ thương mại cao cấp hỗ trợ phát triển dịch vụ du lịch. Phát triển các trung tâm thương mại gắn với các khu vực phát triển dịch vụ logistics, gắn với ga đường sắt khổ tiêu chuẩn Hà Nội - Đồng Đăng, hỗ trợ phát triển dịch vụ và tạo động lực phát triển đô thị.

+ Dịch vụ du lịch: Phát triển đa dạng các cơ sở hạ tầng dịch vụ du lịch, gắn với du lịch cửa khẩu, du lịch di tích lịch sử văn hóa, du lịch tín ngưỡng, du lịch trải nghiệm và phát triển các tổ hợp du lịch gắn với sân golf tại Hoàng Đồng và Yên Trạch.

+ Nông, lâm nghiệp: Phát triển sản xuất nông, lâm nghiệp tạo sản phẩm hàng hóa chất lượng cao, kết hợp với dịch vụ du lịch.

- Định hướng phát triển hạ tầng xã hội

+ Trung tâm hành chính: Tiếp tục khai thác các khu trung tâm hành chính hiện có để đáp ứng các hoạt động hành chính, dịch vụ công của tỉnh và

của khu kinh tế. Rà soát, sắp xếp và xây mới một số trung tâm hành chính để phục vụ hoạt động hành chính công tổng hợp, vị trí các trung tâm khu vực được lựa chọn tại vị trí quan trọng của các phân khu vực.

+ Nhà ở: Cải thiện và nâng cao chất lượng nhà ở, phù hợp với các giai đoạn phát triển của các đô thị và các khu chức năng của khu kinh tế, đồng bộ với phát triển hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật; đầu tư phát triển các khu tái định cư và các khu nhà ở cho thuê, nhà ở xã hội phục vụ lao động dịch vụ, người thu nhập thấp và khách du lịch; cải thiện chất lượng nhà ở nông thôn.

+ Giáo dục: Hình thành các cơ sở giáo dục đào tạo chất lượng cao theo mô hình trường đại học quốc tế, trung tâm nghiên cứu, thực hành, chuyển giao công nghệ... được bố trí tại phường Đông Kinh (Mai Pha cũ), đáp ứng nhu cầu phát triển nguồn nhân lực tại khu kinh tế và các khu vực khác trong tỉnh. Tiếp tục phát huy thế mạnh của các cơ sở giáo dục đào tạo hiện có; bố trí các cơ sở giáo dục đào tạo nghề và các cơ sở giáo dục phổ thông theo các phân khu và theo quy mô dân số của từng khu vực để đáp ứng nhu cầu tăng trưởng dân số lao động và phân bố dân cư tại khu kinh tế.

+ Y tế: Tiếp tục khai thác các bệnh viện tuyến tỉnh, các trung tâm và cơ sở y tế hiện có trong địa bàn khu kinh tế. Phát triển loại hình cơ sở dịch vụ y tế khám chữa bệnh kết hợp với nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe. Bố trí các cơ sở khám chữa bệnh theo các phân khu chức năng để đảm bảo người dân được tiếp cận thuận lợi với các dịch vụ y tế.

+ Văn hóa, thể dục thể thao: Phát triển hệ thống các công trình văn hóa kết hợp với các dự án khu đô thị để tạo nên mạng lưới cơ sở hạ tầng văn hóa chất lượng cao, phục vụ phát triển nền công nghiệp văn hóa sáng tạo, sự kiện văn hóa lớn, tầm cỡ và tạo môi trường văn hóa, văn minh theo tiêu chuẩn quốc tế. Xây dựng trung tâm liên hợp thể thao tại khu vực phường Đông Kinh (Mai Pha cũ) để đáp ứng các hoạt động thể thao trong nhà, các công trình thể thao quy mô lớn. Tại các khu chức năng sẽ phát triển các loại hình thể thao gắn với mặt nước, đồi, núi để phục vụ phát triển du lịch.

d) Định hướng kiểm soát về kiến trúc, cảnh quan

+ Phân vùng kiến trúc cảnh quan: Hệ thống cảnh quan được chia thành các vùng cơ bản như sau:

. Vùng cảnh quan dịch vụ hậu cần khu vực cửa khẩu bám dọc theo các khu vực cửa khẩu.

. Vùng cảnh quan công nghiệp - logistics tập trung chủ yếu tại các khu vực như dọc tuyến đường quốc lộ 1B và cao tốc CT10.

+ Vùng cảnh quan đô thị hiện hữu tập trung tại các khu vực lõi đô thị.

. Vùng cảnh quan đô thị mới phát triển bám khu vực đô thị hiện hữu và bám theo các trục đường chính.

+ Không gian trọng tâm: Bao gồm các khu vực cửa khẩu; không gian các công nghiệp, hậu cần, kho bãi dọc theo tuyến đường CT10; không gian đô thị và dịch vụ tại khu vực trung tâm đô thị Lạng Sơn, Đồng Đăng.

+ Các tuyến trục không gian, kiến trúc cảnh quan chính: Gồm các tuyến đường quốc lộ 1, các tuyến đường cao tốc CT01 và CT10 đi qua khu kinh tế. Đoạn quốc lộ 1 qua khu vực đô thị từng bước chuyển đổi thành trục đô thị; trục dọc phía Tây là hành lang mở rộng và phân phối không gian phát triển mới. Sông Kỳ Cùng được xác định là hành lang xanh - mặt nước và khung cảnh quan trung tâm.

+ Các cửa ngõ và công trình điểm nhấn:

. Cửa ngõ giao thương đối ngoại tại khu vực lõi thông quan, đường chuyên dụng vận chuyển hàng hóa của các cửa khẩu quốc tế Hữu Nghị, cửa khẩu quốc tế Đồng Đăng (đường sắt); cửa ngõ đường bộ phía Bắc tại khu vực quốc lộ 4A tại phía Bắc xã Hoàng Văn Thụ; cửa ngõ đường bộ phía Nam tại khu vực Ga Yên Trạch.

. Hình ảnh đặc trưng của Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn là các trung tâm thương mại, dịch vụ, logistics,... gắn với hệ thống cửa khẩu. Các điểm nhấn kiến trúc được bố trí tại các vị trí cửa ngõ, tạo lập các khu vực có tầng cao nổi trội nhằm tăng nhận diện không gian, đồng thời bảo đảm yêu cầu kiểm soát chướng ngại vật, quốc phòng - an ninh.

+ Định hướng công trình kiến trúc và không gian mở:

. Phát triển kiến trúc, cảnh quan hiện đại, dựa trên cấu trúc cảnh quan sinh thái tự nhiên; phù hợp với đặc điểm hoạt động của các khu vực đô thị, công nghiệp, du lịch, nông nghiệp. Tăng cường hệ thống không gian công cộng, quảng trường khai thác cảnh quan thiên nhiên, đặc biệt là khu vực trung tâm đô thị Lạng Sơn, Đồng Đăng. Phát triển sông Kỳ Cùng qua khu vực đô thị thành trục cảnh quan, hành lang cây xanh - mặt nước.

. Định hướng xây dựng tập trung, cao tầng tại các khu vực trung tâm đô thị có điều kiện địa hình thuận lợi; các khu vực khác xây dựng thấp tầng, mật độ thấp; xây dựng các công trình, bố trí tầng cao theo các tuyến địa hình, đảm bảo tôn trọng địa hình tự nhiên, khuyến khích các mô hình nhà ở sinh thái, công trình xanh, thông minh và tiết kiệm năng lượng; đối với khu vực đồi núi, quy mô khai thác phù hợp, khoảng cách hợp lý, làm tăng giá trị cảnh quan tự nhiên. Kiểm soát chặt chẽ phát triển công trình xây dựng cao tầng, hạn chế xây dựng công trình khối tích lớn, cao tầng tại các khu vực đồi núi, các khu dân cư cải tạo hiện trạng.

đ) Định hướng quy hoạch không gian ngầm:

- Các khu vực ưu tiên phát triển không gian ngầm: Các bãi đỗ xe ngầm,

các công trình giao thông công cộng ngầm, các trung tâm logistics, ga đường sắt, khu TOD, các khu trung tâm thương mại, dịch vụ tập trung mật độ cao.

- Tích hợp không gian ngầm: Bãi đỗ xe ngầm, mạng lưới ngầm đi bộ, dịch vụ thương mại ngầm liên kết với ga đường sắt và các công trình lân cận. Tăng cường kết nối giữa không gian ngầm và trên mặt đất.

- Quy hoạch tổ chức không gian chức năng dưới mặt đất theo chiều sâu kết hợp hạ tầng kỹ thuật ngầm. Mạng lưới hạ tầng kỹ thuật ngầm (đường ống, đường dây, hào kỹ thuật, tuy nèn kỹ thuật,...) phải tuân thủ các quy chuẩn quốc gia (QCVN) của Việt Nam, đảm bảo đồng bộ, an toàn.

e) Quy hoạch sử dụng đất

- Đến năm 2035

+ Khu vực xây dựng các chức năng: khoảng 10.630 - 11.000 ha. Trong đó: Khu đất dân dụng: khoảng 2.370 - 2.530 ha. Khu đất ngoài dân dụng: khoảng 8.260 - 8.470 ha.

+ Khu đất nông nghiệp và chức năng khác: khoảng 28.400 - 28.770 ha.

- Đến năm 2045

+ Khu vực xây dựng các chức năng: khoảng 13.200 - 13.700 ha. Trong đó: Khu đất dân dụng: khoảng 2.900 - 2.980 ha. Khu đất ngoài dân dụng: khoảng 10.300 - 10.720 ha.

+ Khu đất nông nghiệp và chức năng khác: khoảng 25.700 - 26.200 ha.

(Chi tiết Quy hoạch sử dụng đất theo các giai đoạn phát triển tại phụ lục kèm theo).

g) Định hướng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường

- Định hướng hệ thống giao thông

+ Giao thông đối ngoại

. Đường sắt: Xây dựng mới tuyến đường sắt Hà Nội - Đồng Đăng (nghiên cứu đầu tư trước năm 2030) phù hợp theo Điều chỉnh Quy hoạch mạng lưới đường sắt thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 (Quyết định số 1093/QĐ-BXD ngày 30 tháng 7 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng).

Tuyến Hà Nội - Đồng Đăng hiện có: Cải tạo tuyến hiện hữu đảm bảo an toàn chạy tàu, nâng cao tốc độ, giai đoạn dài hạn chuyển đổi quỹ đất đường sắt đoạn đi qua đô thị theo tiến độ triển khai và hoạt động của tuyến đường sắt Hà Nội - Đồng Đăng quy hoạch mới. Nhánh Mai Pha - Na Dương: tiếp tục duy trì hỗ trợ kết nối khi có nhu cầu. Mở rộng ga Yên Trách hiện hữu gắn liền với cảng cạn.

. Đường bộ

Đường bộ cao tốc: phù hợp Quy hoạch mạng lưới đường bộ thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quy hoạch kết cấu hạ tầng đường bộ thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt.

Quốc lộ 1: Cải tạo, mở rộng đường hiện hữu đảm bảo quy mô tối thiểu 6 làn xe toàn tuyến; xây dựng mới tuyến đường tránh đô thị về phía Tây quốc lộ 1 quy mô tối thiểu 6 làn xe. Đoạn đi qua đô thị chuyển đổi dần sang thành đường trục chính đô thị (Theo lộ trình triển khai tuyến tránh phía Tây).

Quốc lộ 4A, quốc lộ 4B (Vành đai biên giới): Mở rộng tiêu chuẩn cấp III - IV, tối thiểu 4 làn xe.

Đường tỉnh: phù hợp theo định hướng Quy hoạch tỉnh Lạng Sơn. Cải tạo: Đường tỉnh 234; đường tỉnh 235; đường tỉnh 238; đường tỉnh 240 tối thiểu quy mô từ IV - III, 2 làn xe; nâng cấp đường tỉnh từ đường huyện: Đường tỉnh 234B (nâng cấp từ đường huyện 29, đường huyện 99) tuyến kết nối đi Văn Quan, đường cấp IV - III.mn, 2 - 4 làn xe; đường tỉnh 235A (nâng cấp từ đường huyện 20, đường huyện 24) và đường tỉnh 235B (nâng cấp từ đường huyện 28) tuyến kết nối đi cửa khẩu Co Sâu, đường cấp IV - III.mn, 2 - 4 làn xe;

. Đường thủy: Đường thủy quốc gia được cập nhật theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch kết cấu hạ tầng đường thủy nội địa thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 (Quyết định số 1587/QĐ-TTg ngày 17 tháng 12 năm 2024) và định hướng kết cấu hạ tầng giao thông đường thủy theo Quy hoạch tỉnh Lạng Sơn. Định hướng quy hoạch bố trí 02 bến thủy nội địa khai thác trên sông Kỳ Cùng.

+ Giao thông nội vùng khu kinh tế cửa khẩu

. Đường trục chính khu kinh tế cửa khẩu:

Trục Đông - Tây: Quy hoạch đường N1-TP quy mô 25÷50 m; đường N2 - TP quy mô 25÷27 m; đường N1 - Yên Trạch quy mô 30÷50 m; Quy hoạch đường nối quốc lộ 1 - quốc lộ 4B quy mô từ 27÷37 m; đường nối nút giao cao tốc N1 - Tân Thanh quy mô 24÷30 m; đường nối nút giao cao tốc N2 - CK Cốc Nam quy mô 20÷24 m.

Trục Bắc - Nam: Quy hoạch đường D1 quy mô 26÷50 m; đường D2 quy mô 24÷30 m; đường kết nối phía Tây quy mô 26÷50 m; đường quy hoạch phía Đông cửa khẩu Hữu Nghị quy mô 30÷40 m;

Trục kết nối ngang khu vực cửa khẩu Hữu Nghị, lối thông quan Cốc Nam - Lũng Nhị (khu vực mốc 1104 - 1105), đường chuyên dụng vận chuyển hàng hóa khu vực mốc 1088/2 - 1089 và lối thông quan Tân Thanh - Pò Chải (khu vực mốc 1090 - 1091) mở rộng quy mô từ 27 ÷ 44 m.

. Đường chính đô thị, chính khu chức năng:

Các tuyến đường chính đô thị qua khu vực đô thị hiện hữu hoàn thiện quy mô mặt cắt theo quy hoạch và các dự án đầu tư xây dựng.

Quy hoạch đường N2 - Yên Trạch: Hỗ trợ kết nối khu vực Yên Trạch với khu vực trung tâm đô thị, quy mô từ 28 m;

. Đường chính khu vực: Quy mô từ 25 m ÷ 30 m kết nối các khu chức năng cấp khu vực. Cá biệt, có một số khu vực đô thị hiện hữu, không có khả năng mở rộng thì cần đảm bảo số làn xe và áp dụng tiêu chuẩn bề rộng làn xe theo quy chuẩn.

. Cảng cạn: Tuân thủ Quy hoạch phát triển hệ thống cảng cạn thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt và bổ sung thêm 01 cảng cạn tại Dự án Khu trung chuyển hàng hóa thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn vào hệ thống cảng cạn quốc gia.

. Xác định vị trí, quy mô các công trình giao thông đô thị:

Bến xe: Cải tạo bến xe hiện hữu, quy hoạch thêm bến xe đối ngoại gắn liền với khu vực ga đường sắt mới Hà Nội - Đồng Đăng.

Bãi đỗ xe: Bố trí các bãi đỗ xe tại các khu vực cửa khẩu, đầu mối giao thông, các trung tâm khu chức năng, gần các trục đường chính của đô thị đảm bảo đáp ứng đủ số chỗ đỗ xe với chỉ tiêu diện tích bãi đỗ xe theo QCVN 01:2021/BXD.

Cầu vượt đô thị: Xây dựng hệ thống cầu vượt đô thị tại các điểm xung đột, các yếu tố kỹ thuật tuân thủ theo các Nghị định quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ và QCVN 07:2023/BXD.

. Giao thông công cộng: Định hướng mạng lưới xe buýt chính kết nối trung tâm đô thị với các di tích lịch sử - văn hóa gắn liền với việc phát triển các tuyến xe buýt du lịch với các điểm di tích nổi bật; kết nối với khu vực cửa khẩu bằng các tuyến buýt nhanh; kết nối các khu vực phát triển công nghiệp bởi các tuyến xe buýt theo trục từ khu dân cư, trung tâm đô thị đến các khu công nghiệp.

- Định hướng chuẩn bị kỹ thuật

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

. Đối với hệ thống sông, suối, hồ đập trên địa bàn khu kinh tế cửa khẩu cần giữ lại tối đa và đảm bảo thông thoáng lòng dẫn, thiết lập hành lang bảo vệ hai bên bờ sông, suối và an toàn hồ đập theo quy định tại Nghị định số 53/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 5 năm 2024 của Chính phủ về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Tài nguyên nước.

. Quản lý và bảo vệ nghiêm ngặt quỹ đất rừng phòng hộ. Khuyến khích phát triển hệ thực vật đa tầng trong trồng và quản lý khai thác rừng. Điều này góp phần hạn chế tốc độ dòng chảy, tăng cường bổ sung nguồn nước ngầm tự nhiên xuống đất, hạn chế lũ quét, rửa trôi và sạt lở đất.

. Đối với những vị trí được cảnh báo thiên tai về lũ quét, sạt lở đất theo báo cáo chuyên ngành của Sở Nông nghiệp và Môi trường Lạng Sơn thì cần phải có giải pháp di dời dân cư sinh sống tại khu vực mất an toàn đó đến khu tái định cư mới an toàn hơn.

+ Giải pháp cao độ nền xây dựng

. Đối với khu vực dân cư hiện hữu như: Khu vực trung tâm các phường Kỳ Lừa, Đông Kinh, Tam Thanh, trung tâm xã Đồng Đăng và các cửa khẩu hiện có mà không bị úng ngập thì cao độ xây dựng vẫn giữ nguyên theo hiện trạng. Đối với các khu vực hiện hữu bị ảnh hưởng bởi úng ngập thì cần tôn nền khu vực xây dựng vượt lũ cao nhất đã xảy ra tại khu vực đó.

. Những khu phát triển mới xen kẹp cần khớp nối hài hòa với dân cư hiện hữu và cao hơn mực nước lũ hàng năm của các sông, suối có tác động tại khu vực đó. Các công trình công cộng cần tôn nền tới cao độ = mực nước lũ lớn nhất + $(0,3 \div 0,5)$ m.

. Các khu vực dự kiến phát triển mở rộng tại các cửa khẩu Tân Thanh, Cốc Nam, Hữu Nghị, Pồ Nhùng cần san gạt tạo mặt bằng thuận theo hướng dốc địa hình và khớp nối hài hòa với khu vực đã xây dựng.

. Các khu vực dự kiến phát triển xây dựng trên khu vực đồi núi cao thì hạn chế đào đắp lớn, khuyến khích san gạt cục bộ tạo mặt bằng nhưng đảm bảo giữ được hình dạng và cấu trúc địa hình sẵn có kết hợp giải pháp ổn định mái dốc để phòng chống sạt lở đất.

. Các khu vực xây dựng nằm trên các khe tụ thủy và dọc 2 bên sông, suối tự nhiên thì khi xây dựng cần nằm ngoài vị trí tụ thủy để phòng tránh lũ vào mùa mưa. Nếu cần khai thác quỹ đất để phát triển thì cần có giải pháp hoàn trả không gian thoát lũ tự nhiên này, hạn chế việc san lấp và làm mất không gian thoát lũ để phòng chống lũ quét và ngập úng cho khu vực dự kiến phát triển mới.

+ Giải pháp thoát nước mưa

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

. Quy hoạch 02 trục tiêu chính gồm: Trục tiêu số 1 phía Tây Quốc lộ 1, tiếp nhận nước từ lưu vực các hồ Phai Chia, Bó Diễm, giảm tải cho hồ Phai Loạn và suối Lao Ly, thoát ra sông Kỳ Cùng; bề rộng lòng dẫn khoảng 10–15 m. Trục tiêu số 2 phía Đông Quốc lộ 1, tiếp nhận nước từ lưu vực các hồ Nà

Tâm, Phai Luông, Thâm Sinh và khu vực phía Đông Bắc đô thị, thoát ra sông Kỳ Cùng; bề rộng lòng dẫn khoảng 10–20 m, bố trí hành lang bảo vệ tối thiểu 10 m mỗi bên.

Suối Đồng Đăng cần phải khôi phục và mở rộng toàn bộ tuyến suối với hành lang bảo vệ tối thiểu là 10,0m; đối với đoạn suối đi qua khu vực có xây dựng tập trung và tối thiểu 5,0m đối với đoạn suối đi qua khu vực có địa hình tự nhiên chưa phát triển xây dựng.

Nấn chỉnh và hoàn trả các trục tiêu thoát nước chính đi qua khu cảng cạn - logistics dự kiến (thuộc phường Đông Kinh) đảm bảo an toàn lòng dẫn suối Bản Bản dẫn thoát ra sông Kỳ Cùng với bề rộng lòng suối trung bình 12,0m kết hợp với hành lang bảo vệ 2 bên bờ tối thiểu là 10,0m đoạn qua khu vực xây dựng tập trung và tối thiểu 5,0m đối với đoạn suối đi qua khu vực có địa hình tự nhiên chưa phát triển xây dựng. Còn các trục suối tự nhiên, các khe tự thủy hiện trạng thì cần giữ lại tối đa và hạn chế phát triển xây dựng trên các vị trí trục tiêu trên để phòng chống lũ quét và sạt lở đất.

. Phân vùng lưu vực thoát nước thành 04 lưu vực thoát nước mưa chính về 04 trục tiêu chính cụ thể như sau: Lưu vực 1 (suối Pắc Lùng) thoát ra suối Pắc Lùng; Lưu vực 2 thoát về sông Kỳ Cùng, hướng dốc sông từ Đông Nam lên Tây Bắc; Lưu vực 3 (suối Khuổi Đầy): thoát về suối Khuổi Đầy; Lưu vực 4 (suối Nà Làng): thoát về suối Nà Làng.

- Định hướng cung cấp năng lượng

+ Tổng nhu cầu cấp điện khoảng: 402,69 MVA

+ Khu vực nghiên cứu có các công trình trạm nguồn sau:

. Trạm 220kV Lạng Sơn đến năm 2030 nâng công suất 2x250MVA.

. Trạm 110kV Lạng Sơn đến năm 2030 xây dựng trạm 110kV Lạng Sơn 2 dự kiến (2x63) MVA, Trạm 110kV Cao Lộc (2x40) MVA, Trạm 110kV Đồng Đăng (2x40) MVA

. Ngoài ra còn được hỗ trợ từ các dự án điện xung quanh khu vực khu kinh tế trên cơ sở các dự án điện gió, điện rác theo quy hoạch.

+ Lưới điện 220kV: Xây mới đường dây 220kV mạch kép Cao Bằng - Lạng Sơn; cải tạo đường dây 220 kV mạch kép Bắc Giang - Lạng Sơn. Xây dựng mới đường dây 220kV mạch kép Đồng Mỏ - Sơn Động, đường dây 220kV 04 mạch Đồng Mỏ - Rẽ Bắc Giang - Lạng Sơn.

+ Lưới điện 110kV nâng cấp, cải tạo các tuyến đường dây theo quy hoạch tỉnh, xây dựng mới các tuyến theo nhu cầu từng giai đoạn.

+ Lưới điện trung thế: Cải tạo, trả lại hướng tuyến cho tuyến 22kV,

35kV hiện hữu đối với các khu vực trung tâm đô thị lịch sử theo nguyên tắc ngầm hóa. Phát triển lưới điện ngầm tại các khu vực đô thị. Đối với các khu vực các xã; khu vực phát triển công nghiệp nằm ngoài đô thị có thể đi nổi trong giai đoạn trước mắt; giai đoạn dài hạn khi được bố trí đủ kinh phí sẽ cải tạo hạ ngầm theo lộ trình của ngành điện.

- Định hướng cấp nước

+ Nhu cầu dùng nước: Đến năm 2035 khoảng 94.000 m³/ngày đêm; đến năm 2045 khoảng 127.000 m³/ngày đêm.

+ Nguồn cấp nước: Đến năm 2035 sử dụng nước mặt Sông Kỳ Cùng, hồ Nà Tâm và nước ngầm tại chỗ (đối với các trạm cấp nước ngầm hiện đang khai thác); đến năm 2045 sử dụng nước mặt Sông Kỳ Cùng và nước ngầm đối với các trạm thuộc khu vực thành phố Lạng Sơn (cũ).

+ Phân vùng cấp nước và công trình đầu mối theo các giai đoạn phát triển:

. Vùng cấp nước sạch số 1: Khu vực các phường Tam Thanh, Kỳ Lừa, Đông Kinh, Lương Văn Tri và phần xã Chiến Thắng thuộc Khu kinh tế:

Giai đoạn đến 2035: Nhà máy nước hiện trạng công suất 6.000 m³/ngày đêm được giữ nguyên; Nhà máy nước sông Kỳ Cùng (dự kiến) đến 2030 công suất 18.000 m³/ngày đêm, đến 2035 công suất 25.000 m³/ngày đêm; Nhà máy nước Nà Tâm hiện trạng công suất 2.500 m³/ngày đêm; đến 2030 là 5.000 m³/ngày đêm. Các trạm cấp nước ngầm giai đoạn đến 2035 giữ nguyên công suất khai thác.

Giai đoạn đến 2045: Nhà máy nước hiện trạng công suất 6.000 m³/ngày đêm giữ nguyên; Nâng công suất nhà máy nước sông Kỳ Cùng lên 50.000 m³/ngày đêm; Nhà máy nước Nà Tâm công suất 5.000 m³/ngày đêm (tùy thuộc vào nguồn cấp nước thô có thể tăng công suất lên 10.000 m³/ngày đêm).

. Vùng cấp nước sạch số 2: Khu vực các xã Đồng Đăng, Hoàng Văn Thụ:

Giai đoạn đến 2035: Xây mới Nhà máy nước Đồng Đăng công suất 20.000 m³/ngày đêm; trạm cấp nước Tân Thanh, Tân Mỹ (hang chui) - Văn Lãng giữ nguyên công suất (tổng công suất 3.700 m³/ngày đêm); trạm cấp nước LK1,2 - Cao Lộc giữ nguyên công suất (tổng công suất 3.200 m³/ngày đêm).

Giai đoạn đến 2045: Nâng công suất Nhà máy nước Đồng Đăng lên 40.000 - 50.000 m³/ngày đêm; Trạm cấp nước Tân Thanh, Tân Mỹ (hang chui) - Văn Lãng và LK1,2 - Cao Lộc chuyển đổi thành trạm bơm tăng áp.

+ Công tác phòng cháy và chữa cháy: Tuân thủ Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ số 55/2024/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2024; quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 06:2022/BXD về an toàn cháy cho nhà và công trình.

- Định hướng thoát nước thải, thu gom xử lý chất thải rắn, nghĩa trang

+ Thoát nước thải:

. Dự báo tổng lưu lượng nước thải sinh hoạt và sản xuất đến năm 2035 khoảng 68.500 m³/ngày đêm; đến năm 2045 (Q_{max}) làm tròn khoảng 104.000 m³/ngày đêm.

. Xây dựng hệ thống thoát nước và xử lý nước thải sinh hoạt riêng và nửa riêng cho từng khu vực. Về dài hạn sử dụng hệ thống thoát nước riêng. Đảm bảo xử lý toàn bộ nước thải sinh hoạt, y tế, sản xuất...

. Xây dựng mới 6 trạm xử lý sinh hoạt - dịch vụ tập trung tổng công suất khoảng 60.000 m³/ngày đêm.

. Các khu chế xuất, cụm công nghiệp, khu công nghiệp, khu du lịch, khu chức năng đặc thù khác... xử lý nước thải theo các dự án riêng.

. Các khu vực làng nghề, sản xuất phân tán yêu cầu xử lý cục bộ tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành trước khi xả ra môi trường.

+ Quản lý chất thải rắn: Dự báo đến năm 2035 khoảng 901 tấn/ngày đêm; đến năm 2045 khoảng 1.219 tấn/ngày đêm; bố trí 6 trạm trung chuyển chất thải rắn cố định quy mô tối thiểu 0,1 ha tại các vị trí thuận lợi giao thông và đủ khoảng cách ly.

. Giai đoạn đến 2035 triển khai đầu tư xây dựng nhà máy điện rác xã Khánh Khê với công suất xử lý 500 - 600 tấn/ngày.

. Giai đoạn dài hạn chất thải rắn được xử lý tại khu xử lý liên vùng tại Tân Lang (hiện trạng dự kiến chuyển đổi công nghệ sang tái chế - điện rác).

+ Quy hoạch nghĩa trang:

. Dự báo nhu cầu sử dụng đất nghĩa trang đến năm 2035 khoảng 9,4 ha; đến năm 2045 khoảng 12 ha (chưa bao gồm dự báo diện tích đất nghĩa trang di dời).

. Tiếp tục sử dụng nghĩa trang tập trung tại phường Tam Thanh và nghĩa trang nhân dân Đồng Đăng (hiện có) đến khi hết quỹ đất tiến hành đóng cửa. Giai đoạn dài hạn sử dụng Công viên nghĩa trang liên vùng theo quy hoạch tỉnh. Sử dụng nhà tang lễ Bệnh viện đa khoa tỉnh Lạng Sơn.

- Định hướng hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động

+ Dự báo số lượng thuê bao di động khoảng 360.000 thuê bao và thuê bao băng rộng cố định khoảng 240.000 thuê bao.

+ Xây dựng tuyến truyền dẫn quang nội tỉnh bảo đảm dung lượng cao, kết nối liên vùng, đặc biệt là các vùng trung tâm kinh tế - chính trị, vùng động lực, vùng kinh tế trọng điểm, ưu tiên xây dựng đô thị thông minh, cửa khẩu thông minh. Đầu tư, xây dựng, phát triển hạ tầng băng rộng di động chất lượng cao (5G/6G...) trên toàn khu vực. Khả năng sử dụng chung hạ tầng viễn thông đối với vị trí trạm BTS xây dựng mới $\geq 65\%$.

- Giải pháp bảo vệ môi trường

+ Kiểm soát, hạn chế các tác động môi trường tại các khu vực phát triển dân cư, công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, kho tàng, bến bãi, phát triển dịch vụ du lịch; xây dựng các công trình thu gom, xử lý nước thải, chất thải phát sinh.

+ Tăng cường công tác bảo vệ, bảo tồn, cấm và hạn chế xây dựng tại các khu di tích lịch sử, bảo tồn cảnh quan, rừng đặc dụng, rừng phòng hộ, khu vực khai thác nguồn nước; tăng cường kiểm lâm, nâng cao ý thức cộng đồng trong bảo vệ rừng và hệ sinh thái tự nhiên.

+ Bảo tồn và phát huy cảnh quan sinh thái nông nghiệp; phát triển nông nghiệp theo hướng hiện đại, bền vững.

+ Tăng cường công tác kiểm soát an ninh tại các khu vực cửa khẩu, lối mở; phát triển các công trình phụ trợ, đảm bảo tính hiệu quả của hoạt động xuất nhập cảnh trong khu vực; tăng cường công tác kiểm dịch, an ninh và bảo vệ an toàn biên giới.

+ Tăng cường công tác giám sát, bảo vệ môi trường, nâng cao ý thức cộng đồng; phát triển kinh tế gắn với bảo vệ môi trường, an ninh quốc phòng, bảo vệ biên giới.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Giao Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn:

- Đảm bảo hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chung Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2045 đồng bộ và thống nhất thuyết minh, phụ lục, bản vẽ đúng nội dung Quyết định phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ theo đúng quy định của pháp luật.

- Ban hành Quy định quản lý theo Quy hoạch chung Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2045 kèm theo Quyết định này.

- Phối hợp với Bộ Xây dựng công bố công khai quy hoạch; lưu trữ và lưu giữ hồ sơ quy hoạch được phê duyệt theo quy định.

- Tổ chức rà soát, quyết định việc lập, điều chỉnh các quy hoạch phân khu chức năng, quy hoạch chi tiết phù hợp với điều chỉnh quy hoạch chung Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2045 đảm bảo tuân thủ đúng quy định pháp luật, các định hướng, tính chất và các quy chuẩn, quy phạm hiện hành; đáp ứng yêu cầu của quy hoạch, điều kiện thực tiễn phát triển chức năng khu kinh tế và khu chức năng đô thị và nông thôn của địa phương.

- Chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật: Đánh giá, rà soát hiện trạng, số liệu, bản vẽ; xem xét các quy hoạch và dự án đã được phê duyệt hoặc chấp nhận chủ trương đầu tư đảm bảo phù hợp với hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chung Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2045 và quy định quản lý theo hồ sơ quy hoạch; không hợp thức hóa các sai phạm. Các nội dung quy hoạch phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch cấp trên có liên quan; không gây thất thoát lãng phí, tính toán đảm bảo hiệu quả về hạ tầng kỹ thuật, bảo vệ cảnh quan môi trường và sự đồng thuận của cộng đồng dân cư, phát triển hài hoà, giữ gìn cảnh quan môi trường.

- Trong quá trình tổ chức triển khai điều chỉnh quy hoạch chung Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2045 phải đảm bảo tuân thủ các quy định của Luật Đất đai, Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Đề điều và các quy định pháp luật khác có liên quan...; đảm bảo quốc phòng, an ninh, an toàn phòng, chống lũ, biến đổi khí hậu; sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả, phát triển bền vững kinh tế - xã hội và môi trường, không để xảy ra các chong chéo, tranh chấp, khiếu kiện trong quá trình tổ chức thực hiện; không gây thất thoát lãng phí, tính toán đảm bảo về hạ tầng kỹ thuật, bảo vệ cảnh quan môi trường và đảm bảo sự đồng thuận của cộng đồng dân cư, phát triển hài hoà, giữ gìn cảnh quan môi trường; kịp thời báo cáo cấp có thẩm quyền những vấn đề vượt thẩm quyền.

2. Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm về tính chính xác của số liệu báo cáo, kết quả thẩm định điều chỉnh quy hoạch chung Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2045; lưu trữ, lưu giữ hồ sơ quy hoạch được duyệt; hướng dẫn và kiểm tra việc thực hiện điều chỉnh quy hoạch chung Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2045 được duyệt tuân thủ đúng quy định pháp luật.

3. Giao các bộ, ngành trung ương theo chức năng, nhiệm vụ hướng dẫn, kiểm tra, phối hợp với Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn trong quá trình triển khai thực hiện điều chỉnh quy hoạch chung Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2045 bảo đảm hiệu quả các chỉ đạo của trung ương, đồng bộ, thống nhất các quy hoạch ngành, quy hoạch tỉnh Lạng Sơn theo đúng quy định pháp luật.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

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

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

Nơi nhận:

- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các Bộ: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Ngoại giao, Công Thương, Khoa học và Công nghệ, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Quốc phòng, Công an;
- Văn phòng Trung ương Đảng;
- Tỉnh ủy, HĐND, UBND tỉnh Lạng Sơn;
- Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, các Vụ, Cục, Công báo;
- Lưu: VT, CN (2b) ĐTQ *12*





Phụ lục
BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT KHU KINH TẾ CỬA KHẨU ĐỒNG ĐĂNG - LẠNG SƠN
(Kèm theo Quyết định số 1855 /QĐ-TTg ngày 25 tháng 9 năm 2026 của Thủ tướng Chính phủ)

STT	Chức năng đất	Quy hoạch đến 2035			Quy hoạch đến 2045		
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
	Tổng diện tích KKT (A+B)	39.400 - 39.400			39.400 - 39.400		
A	Khu vực xây dựng các chức năng KKT	10.630 - 11.000	100,0 - 100,0		13.200 - 13.700	100,0 - 100,0	
I	Khu đất dân dụng	2.370 - 2.530	22,3 - 23,0	98,8	2.900 - 2.980	22,0 - 21,8	96,7
1	Đơn vị ở	1.670 - 1.770	15,7 - 16,1	70,8	2.050 - 2.060	15,5 - 15,0	86,9
1.1	Đơn vị ở hiện trạng	1.380 - 1.380	13,0 - 12,5	129,1	1.380 - 1.380	10,5 - 10,1	129,1
1.2	Đơn vị ở quy hoạch	290 - 390	2,7 - 3,5	55,3	670 - 680	5,1 - 5,0	54,3
2	Hỗn hợp (đơn vị ở)	20 - 30	0,2 - 0,3		30 - 50	0,2 - 0,4	
3	Dịch vụ - công cộng đô thị	130 - 140	1,2 - 1,3	5,4	160 - 170	1,2 - 1,2	5,3
4	Cây xanh sử dụng công cộng đô thị	180 - 190	1,7 - 1,7	7,5	210 - 220	1,6 - 1,6	7,0
5	Cơ quan, trụ sở đô thị	30 - 40	0,3 - 0,4		30 - 40	0,2 - 0,3	
6	Giao thông đô thị	320 - 330	3,0 - 3,0	13,3	390 - 400	3,0 - 2,9	13,0
7	Hạ tầng kỹ thuật khác cấp đô thị	20 - 30	0,2 - 0,3		30 - 40	0,2 - 0,3	
II	Khu đất ngoài dân dụng	8.260 - 8.470	77,7 - 77,0		10.300 - 10.720	78,0 - 78,2	
1	Dịch vụ - công cộng	140 - 150	1,3 - 1,4		200 - 210	1,5 - 1,5	
2	Hỗn hợp (công cộng, thương mại, dịch vụ, logistics...)	1.130 - 1.140	10,6 - 10,4		1.740 - 1.750	13,2 - 12,8	
3	Thương mại, dịch vụ, hậu cần cửa khẩu	1.060 - 1.070	10,0 - 9,7		1.260 - 1.300	9,5 - 9,5	
4	Sản xuất công nghiệp, kho tàng	730 - 740	6,9 - 6,7		1.140 - 1.150	8,6 - 8,4	

STT	Chức năng đất	Quy hoạch đến 2035			Quy hoạch đến 2045		
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
5	Trung tâm đào tạo nghiên cứu	50 - 60	0,5 - 0,5		50 - 60	0,4 - 0,4	
6	Cơ quan trụ sở ngoài đô thị	30 - 40	0,3 - 0,4		30 - 40	0,2 - 0,3	
7	Dịch vụ, du lịch	1.120 - 1.150	10,5 - 10,5		1.290 - 1.320	9,8 - 9,6	
7.1	<i>Dịch vụ, du lịch</i>	280 - 290	2,6 - 2,6		450 - 460	3,4 - 3,4	
7.2	<i>Du lịch nông nghiệp sinh thái</i>	290 - 300	2,7 - 2,7		290 - 300	2,2 - 2,2	
7.3	<i>Du lịch sinh thái dưới tán rừng</i>	550 - 560	5,2 - 5,1		550 - 560	4,2 - 4,1	
8	Trung tâm y tế	40 - 55	0,4 - 0,5		60 - 70	0,5 - 0,5	
9	Trung tâm văn hoá, thể dục thể thao	50 - 55	0,5 - 0,5		50 - 60	0,4 - 0,4	
10	Cây xanh sử dụng hạn chế	330 - 350	3,1 - 3,2		440 - 450	3,3 - 3,3	
11	Cây xanh chuyên dụng	150 - 160	1,4 - 1,5		180 - 190	1,4 - 1,4	
12	Di tích, tôn giáo	80 - 90	0,8 - 0,8		80 - 90	0,6 - 0,7	
13	Điểm dân cư nông thôn	1.060 - 1.080	10,0 - 9,8		1.180 - 1.190	8,9 - 8,7	
13.1	<i>Điểm dân cư nông thôn hiện trạng</i>	910 - 910	8,6 - 8,3		910 - 910	6,9 - 6,6	
13.2	<i>Điểm dân cư nông thôn quy hoạch</i>	150 - 170	1,4 - 1,5		270 - 280	2,0 - 2,0	
14	An ninh	120 - 130	1,1 - 1,2		120 - 130	0,9 - 0,9	
15	Quốc phòng	270 - 270	2,5 - 2,5		270 - 280	2,0 - 2,0	
16	Giao thông đối ngoại	1.460 - 1.470	13,7 - 13,4		1.720 - 1.920	13,0 - 14,0	
17	Hạ tầng kỹ thuật khác ngoài đô thị	400 - 410	3,8 - 3,7		450 - 460	3,4 - 3,4	
18	Nghĩa trang	40 - 50	0,4 - 0,5		40 - 50	0,3 - 0,4	

STT	Chức năng đất	Quy hoạch đến 2035			Quy hoạch đến 2045		
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
B	Khu đất nông nghiệp và chức năng khác	28.770 - 28.400			26.200 - 25.700		
1	Sản xuất nông nghiệp	5.560 - 5.500			4.280 - 4.240		
2	Cây xanh sinh thái	510 - 500			1.060 - 1.000		
3	Lâm nghiệp	21.780 - 21.660			18.600 - 18.230		
3.1	Rừng sản xuất	19.070 - 18.950			15.890 - 15.520		
3.2	Rừng phòng hộ	2.710 - 2.710			2.710 - 2.710		
4	Hồ, ao, đầm	100 - 100			100 - 100		
5	Sông, suối, kênh, rạch	610 - 550			530 - 530		
6	Dự trữ	0 - 0			1.630 - 1.600		
7	Các loại đất khác (thuỷ lợi, đồi núi, chưa sử dụng, ...)	210 - 90			0 - 0		

Ghi chú: Khu phi thuế quan sẽ hình thành khi đủ điều kiện theo quy định pháp luật, được bố trí tại các quỹ đất: hỗn hợp (công cộng, thương mại, dịch vụ, logistics...); thương mại, dịch vụ, hậu cần cửa khẩu.