

THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Độc lập - tự do - hạnh phúc

Số: 485/QĐ-TTg

Hà Nội, ngày 13 tháng 4 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch thác Bản Giốc
và Quy hoạch chi tiết Khu trung tâm du lịch thác Bản Giốc**

THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ

Căn cứ Luật tổ chức Chính phủ ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

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

Căn cứ Luật du lịch ngày 14 tháng 6 năm 2005;

Căn cứ Hiệp định về quy chế quản lý Biên giới trên đất liền Việt Nam - Trung Quốc năm 2009;

Căn cứ Hiệp định về hợp tác bảo vệ và khai thác tài nguyên du lịch Thác Bản Giốc giữa Việt Nam - Trung Quốc năm 2015;

Xét đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch thác Bản Giốc và Quy hoạch chi tiết Khu trung tâm du lịch thác Bản Giốc với những nội dung chủ yếu sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch thác Bản Giốc (tỷ lệ 1/5.000) và Quy hoạch chi tiết Khu trung tâm du lịch thác Bản Giốc (tỷ lệ 1/500).

2. Phạm vi lập quy hoạch:

a) Phạm vi lập Quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch thác Bản Giốc có quy mô 1.000 ha, được giới hạn như sau:

- Phía Đông Bắc giáp đường Biên giới quốc gia giữa Việt Nam và Trung Quốc.

- Phía Đông giáp ranh giới huyện Hạ Lang.
- Phía Bắc giáp địa phận các xóm Lũng Nọi, Lũng Phiắc.
- Phía Tây Bắc giáp địa phận bản Chang, xóm Giộc Mạ, Nà Ay.
- Phía Tây giáp một phần tỉnh lộ 206, suối Gun.
- Phía Nam giáp núi Phia Lác, bản Thuôn.

b) Phạm vi lập quy hoạch chi tiết Khu trung tâm du lịch thác Bản Giốc có quy mô 156,7 ha, được giới hạn như sau:

- Phía Đông Bắc và phía Bắc giáp đường Biên giới quốc gia giữa Việt Nam và Trung Quốc.
- Phía Đông giáp ranh giới huyện Hạ Lang.
- Phía Tây Bắc giáp địa phận xóm Cô Muông.
- Phía Nam giáp núi Phia Lác, bản Lũng Niếc.

3. Mục tiêu:

a) Mục tiêu Quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch thác Bản Giốc:

- Phát triển Khu du lịch thác Bản Giốc trở thành trọng điểm du lịch của tỉnh Cao Bằng và của Quốc gia, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh và khu vực gắn với bảo vệ an ninh quốc phòng.

- Xây dựng Khu du lịch thác Bản Giốc có các khu chức năng và hạ tầng đồng bộ, khai thác tối đa các lợi thế sẵn có về vị trí địa lý và tài nguyên thiên nhiên để phát triển các sản phẩm du lịch dịch vụ theo hướng bền vững, kết hợp với bảo vệ môi trường. Bố trí dân cư, hạ tầng, các công trình phục vụ du lịch đảm bảo phát triển và giữ gìn được bản sắc văn hóa dân tộc.

- Làm cơ sở cho công tác quản lý xây dựng, bảo vệ, khai thác và phát huy các giá trị cảnh quan đặc biệt của khu vực.

b) Mục tiêu Quy hoạch chi tiết Khu trung tâm du lịch thác Bản Giốc:

- Tạo dựng một Trung tâm dịch vụ du lịch hiện đại là hạt nhân của toàn khu du lịch, đáp ứng được nhu cầu phát triển đa dạng của Khu du lịch thác Bản Giốc.

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch thác Bản Giốc, làm tiền đề cho việc thu hút nguồn vốn đầu tư cơ sở hạ tầng, phát triển và công tác quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

4. Tính chất:

- Là khu du lịch trọng điểm của Quốc gia và khu vực.
- Là khu du lịch đa dạng với các sản phẩm du lịch gắn kết với các loại hình tham quan thắng cảnh, nghỉ ngơi tĩnh dưỡng, thể thao mạo hiểm, vui chơi giải trí và đặc biệt phát triển du lịch thể hiện được đặc trưng riêng về cảnh quan, văn hóa xã hội của khu vực thác Bản Giốc.

5. Dự báo phát triển:

a) Dự báo dân số: Đến năm 2020 khoảng 4.000 người; đến năm 2030 khoảng 6.000 người.

b) Dự báo đất đai: Đến năm 2020 tổng nhu cầu đất xây dựng khoảng 90 ha; đến năm 2030 tổng nhu cầu đất xây dựng khoảng 150 ha.

c) Dự báo khách du lịch, nhu cầu lưu trú:

- Đến năm 2020: Khách du lịch khoảng 750.000 lượt khách; tổng số buồng phòng phục vụ nhu cầu lưu trú khoảng 1.010 phòng;

- Đến năm 2030: Khách du lịch khoảng 1.200.000 lượt; tổng số buồng phòng phục vụ nhu cầu lưu trú khoảng 1.750 phòng.

6. Quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch thác Bản Giốc

a) Định hướng phát triển không gian

- Cấu trúc phát triển không gian

Không gian khu du lịch Thác Bản Giốc được hình thành bởi các yếu tố của Thác nước, sông Quây Sơn, hệ thống đồi núi tự nhiên bao quanh khu vực, các bản làng dân tộc đặc trưng và hệ thống giao thông kết nối trong và ngoài khu du lịch. Khu du lịch phát triển thành 02 khu vực chính:

+ Khu vực phía Đông: Quy mô diện tích 410 ha, hình thành Khu trung tâm du lịch thác Bản Giốc, phát triển các cơ sở hạ tầng, dịch vụ phục vụ du lịch.

+ Khu vực phía Tây: Quy mô diện tích 590 ha, hình thành Khu trung tâm thị trấn du lịch đảm bảo đạt tiêu chí đô thị loại V. Phát triển các chức năng về du lịch dịch vụ, khu ở và hành chính với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và xã hội đồng bộ.

- Phân vùng phát triển: Khu du lịch được phân thành 03 vùng phát triển như sau:

+ Vùng 1 - Vùng kiểm soát nghiêm ngặt:

. Tổng diện tích 658 ha, bao gồm: Vùng dọc theo hành lang thoát lũ của dòng sông Quây Sơn (150 ha); vùng cảnh quan khu vực thác Bản Giốc (20 ha); vùng cảnh quan động Ngườm Ngao (13 ha); vùng trong phạm vi cấm xây dựng theo Luật biên giới Quốc gia, Hiệp định biên giới đất liền giữa Việt Nam - Trung Quốc và vùng đồi núi cao có cốt cao độ từ +450 m trở lên (475 ha).

. Bảo tồn, tôn tạo, phát huy giá trị của sông Quây Sơn, thác Bản Giốc, động Ngườm Ngao và hệ sinh thái núi rừng đặc trưng. Tuân thủ việc xây dựng các công trình theo Luật biên giới quốc gia và Hiệp định biên giới đất liền giữa Việt Nam - Trung Quốc. Không xây dựng các công trình kiên cố trong phạm vi hành lang thoát lũ sông Quây Sơn và trong phạm vi cốt cao độ trên +450 m.

+ Vùng 2 - Vùng hạn chế phát triển:

. Tổng diện tích 160 ha, bao gồm: Vùng cảnh quan sinh thái nông nghiệp dọc theo bờ sông Quây Sơn và vùng đồng ruộng bậc thang tại các triền, các thung lũng (85 ha); vùng địa hình, địa chất phức tạp có cao độ từ +(365 m ÷ 450 m), độ dốc từ 10%÷30% (72 ha) và vùng xây dựng công trình văn hóa tâm linh (3 ha).

. Không xây dựng tập trung, cho phép xây dựng các công trình phục vụ du lịch, dịch vụ và văn hóa tâm linh. Kiến trúc tôn trọng cảnh quan địa hình tự nhiên, khuyến khích xây dựng công trình có phong cách kiến trúc truyền thống bản địa, hài hòa với thiên nhiên.

+ Vùng 3 - Vùng khuyến khích phát triển:

. Tổng diện tích 182 ha, là các vùng không gian thuận lợi về điều kiện tự nhiên có quỹ đất thuận lợi để xây dựng.

. Hạn chế xây dựng tập trung. Kiến trúc công trình gắn với địa hình cảnh quan tự nhiên, khuyến khích xây dựng công trình có phong cách kiến trúc truyền thống bản địa, hài hòa với thiên nhiên.

- Định hướng quy hoạch các khu chức năng

+ Khu trung tâm du lịch, dịch vụ phát triển tại hai khu vực với tổng diện tích 37 ha tại phía Đông - khu trung tâm xã Đàm Thủy hiện hữu và tại phía Tây Khu du lịch - khu vực nút giao giữa tuyến đường tỉnh 206 với tuyến đường lên cầu Cô Muông.

+ Khu vực phát triển các cơ sở lưu trú với tổng diện tích 36 ha bố trí phân tán toàn khu du lịch với 03 loại hình (nghỉ dưỡng, khách sạn dịch vụ và homestay).

+ Khu trung tâm thị trấn du lịch với diện tích 2,0 ha trên cơ sở cải tạo, chỉnh trang trung tâm xã Đàm Thủy hiện hữu và bổ sung các công trình thiết yếu đảm bảo đạt tiêu chí đô thị loại V.

+ Khu thương mại, dịch vụ với tổng diện tích 1,0 ha, bố trí tại khu vực trung tâm thị trấn du lịch và khu vực trung tâm du lịch thác Bản Giốc.

+ Khu trung tâm văn hóa, thể thao, cây xanh có tổng diện tích 3,5 ha, bao gồm: Khu nhà văn hóa mới; sân tập luyện thể dục thể thao mới, bổ sung hệ thống cây xanh, sân vườn tại các khu dân cư tập trung với diện tích 0,3 ha - 0,5 ha/khu dân cư tập trung.

+ Trung tâm y tế, chăm sóc sức khỏe: Cải tạo, mở rộng trạm y tế hiện hữu từ quy mô 05 giường lên quy mô 20 giường.

+ Giáo dục, đào tạo: Bổ sung 01 trường phổ thông trung học diện tích 1,0 ha tại khu trung tâm thị trấn du lịch.

+ Khu dân cư: Phát triển thành 02 khu ở với tổng diện tích khoảng 34,0 ha (trong đó: Đất ở hiện trạng cải tạo là 23,4 ha; đất ở xây dựng mới là 10,8 ha).

b) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Không gian cảnh quan tự nhiên

+ Không gian cảnh quan lâm nghiệp đồi núi: Bảo tồn, tôn tạo, gìn giữ không gian xanh tự nhiên và phát triển các sản phẩm du lịch gắn với loại hình leo núi, cắm trại, thể thao mạo hiểm và tạo dựng các điểm vọng cảnh.

+ Không gian cảnh quan mặt nước tự nhiên (trong phạm vi hành lang thoát lũ của sông Quây Sơn và suối Gun): Bảo tồn cảnh quan tự nhiên hiện hữu, tổ chức một số bến thuyền kết hợp với các công trình dịch vụ và cầu cảnh quan đi bộ, ngắm cảnh, đảm bảo không ảnh hưởng xấu tới môi trường cảnh quan của dòng sông.

+ Không gian cảnh quan khu vực thác Bản Giốc diện tích 20 ha được phân thành 02 khu vực cảnh quan:

. Khu vực cảnh quan phía đỉnh thác có diện tích khoảng 6 ha: Bảo tồn nguyên trạng cảnh quan tự nhiên. Nghiêm cấm mọi hành động làm thay đổi hiện trạng thác nước, phá hủy thảm thực vật đặc trưng.

. Khu vực cảnh quan phía chân thác có diện tích khoảng 14 ha: Bảo tồn, tôn tạo, phát huy giá trị không gian cảnh quan tự nhiên. Gìn giữ các thảm thực vật có giá trị (khu vực cánh đồng lúa, khu vực đồi thông sát bờ sông Quây Sơn,...). Khi xây dựng các công trình cho mục đích tôn tạo, phát huy giá trị để phục vụ bảo đảm an ninh, quốc phòng và du lịch phải được chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền, Bộ Xây dựng và đảm bảo không làm thay đổi cấu trúc địa hình; không được cản trở các hướng nhìn đến cảnh quan thác nước.

+ Không gian cảnh quan động Ngườm Ngao có diện tích khoảng 13,0 ha: Nghiêm cấm mọi hành động làm thay đổi hình dáng núi đá, phá hủy và làm thay đổi thảm thực vật; nghiêm cấm đục phá hang động, núi đá vôi có hang động làm ảnh hưởng đến những yếu tố gốc của hang động; nghiêm cấm san ủi, đào đất mặt bằng hang, làm ảnh hưởng đến giá trị địa chất của hang. Bảo tồn cảnh quan hiện hữu đặc trưng của không gian cánh đồng trồng màu trước cửa hang, trong trường hợp đặc biệt, khi có yêu cầu xây dựng công trình trực tiếp phục vụ việc bảo vệ, phát huy giá trị của khu vực phải được chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền và không phá vỡ địa hình cảnh quan tự nhiên.

+ Bảo tồn, tôn tạo gìn giữ không gian cảnh quan và hệ sinh thái nông nghiệp đặc trưng hiện hữu.

+ Khu vực bãi đá với cấu trúc địa chất đặc biệt, nhiều hang caster có quy mô 8,5 ha tại phía Nam cánh đồng Nà Gạo: Bảo tồn đặc trưng, tổ chức công viên cảnh quan chuyên đề kết hợp dịch vụ du lịch.

- Tổ chức các hướng vào chính: Toàn khu du lịch tổ chức 03 hướng vào chính

+ Hướng số 1: Từ phía Tây Nam theo tuyến đường tỉnh 206 vào Khu du lịch. Tạo không gian mở bằng cây xanh, vườn hoa, tạo các hướng nhìn thông thoáng về các phía, đặc biệt là cảnh quan dòng sông Quây Sơn.

+ Hướng số 2: Từ phía Đông theo tuyến đường tỉnh 206 vào Khu du lịch. Bảo tồn cấu trúc đặc trưng của địa hình đồi núi, không xây dựng các công trình hạn chế tầm nhìn về các không gian cảnh quan tự nhiên và Thác nước.

+ Hướng số 3: Tại vị trí mốc 835 vào khu du lịch. Tạo không gian mở ra hướng cột mốc 835 và dòng sông Quây Sơn cùng với cụm công trình nhà dịch vụ, điều hành, chợ đường biên. Công trình xây dựng phải đảm bảo không gian cây xanh xung quanh, xây dựng thấp tầng.

- Tổ chức cảnh quan các trục không gian: Tổ chức 05 trục không gian chính.

+ Trục theo tuyến đường tỉnh 206 là trục kết nối chính các Khu chức năng xuyên suốt toàn Khu du lịch. Không gian được tổ chức theo 02 phân đoạn:

. Phân đoạn 1: Đoạn đi qua khu vực xây dựng được tổ chức vỉa hè rộng tối thiểu 5 m trồng cây xanh tạo bóng mát và các tiện ích đô thị thiết yếu phục vụ đi bộ, khoảng lùi tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ là 3 m đối với nhà ở và 10 m đối với công trình khác.

. Phân đoạn 2: Đoạn tuyến đường tỉnh 206 không qua khu vực xây dựng dùng hành lang bảo vệ đường bộ trồng cây xanh tạo cảnh quan cho trục đường. Khi trồng cây xanh phải đảm bảo không che chắn tầm nhìn ra các vùng cảnh quan hai bên tuyến đường.

+ Trục theo tuyến đường tuần tra Biên giới: Đảm bảo phục vụ an ninh quốc phòng, đồng thời hỗ trợ kết nối tới các khu chức năng trong toàn Khu du lịch. Không gian được tổ chức theo 02 phân đoạn:

. Phân đoạn 1: Đoạn tuyến từ khu vực mốc 835 đến khu vực nút giao với tuyến đường qua cầu Cô Muông dùng hành lang bảo vệ tuyến đường để trồng cây xanh tạo bóng mát và gia tăng chất lượng cảnh quan phục vụ du lịch. Khi trồng cây đảm bảo không che chắn tầm nhìn ra không gian cảnh quan của dòng sông Quây Sơn.

. Phân đoạn 2: Đoạn tuyến từ khu vực nút giao với tuyến đường qua cầu Cô Muông đến bản Nà Đeng gìn giữ, bảo tồn cảnh quan đặc trưng hiện hữu. Không được phép xây dựng thêm các công trình.

+ Trục theo tuyến đường qua khu trung tâm thị trấn du lịch: Đối với đoạn đi qua khu vực xây dựng tập trung tổ chức vỉa hè kết hợp cây xanh bóng mát cùng với các tiện ích đô thị phục vụ người dân và du khách. Các công trình xây dựng hai bên đảm bảo khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu 3 m với nhà ở và 5 m với các công trình khác.

+ Trục theo tuyến đường qua khu trung tâm Khu du lịch thác Bản Giốc: Đối với đoạn đi qua khu vực xây dựng tổ chức vỉa hè kết hợp cây xanh bóng mát cùng với các tiện ích đô thị phục vụ người dân và du khách; công trình xây dựng hai bên đảm bảo khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu 3 m với nhà ở và 5 m với các công trình khác. Đoạn đi qua khu vực không xây dựng dùng hành lang bảo vệ đường trồng cây xanh.

+ Trục theo tuyến đường từ đường tỉnh 206 vào khu cảnh quan động Ngườm Ngao: Gìn giữ bảo tồn cảnh quan đặc trưng hiện hữu hai bên tuyến đường. Hành lang bảo vệ đường trồng cây xanh cảnh quan, không xây dựng thêm công trình dọc hai bên tuyến đường.

- Tầng cao xây dựng:

Tầng cao xây dựng các công trình trong toàn Khu du lịch thác Bản Giốc không được ảnh hưởng, cản trở đến tầm nhìn tới các không gian cảnh quan đặc trưng của thác Bản Giốc, sông Quây Sơn, hệ thống đồi núi tự nhiên và hệ sinh thái nông lâm nghiệp hiện hữu.

c) Quy hoạch sử dụng đất

- Đến năm 2020:

+ Đất xây dựng: Diện tích khoảng 90,9 ha, bao gồm: Đất dân dụng: 59,0 ha (trong đó đất ở là 27,7 ha, đất công cộng, cây xanh và giao thông nội bộ là 31,1 ha); đất ngoài dân dụng: 32,1 ha (trong đó đất xây dựng các cơ sở hỗn hợp, dịch vụ du lịch là 2,0 ha và các cơ sở lưu trú, nghỉ dưỡng là 17,3 ha).

+ Đất khác: Diện tích khoảng 909,0 ha (trong đó đất khu vực thắng cảnh thác Bản Giốc và động Ngườm Ngao là 33,2 ha)

- Đến năm 2030:

+ Đất xây dựng: Diện tích khoảng 148,3 ha, bao gồm: Đất dân dụng: 71,3 ha và đất ngoài dân dụng: 77,0 ha.

+ Đất khác: Diện tích khoảng 851,7 ha (trong đó đất di tích thắng cảnh thác Bản Giốc và động Ngườm Ngao là 33,2 ha).

7. Quy hoạch chi tiết Khu trung tâm du lịch Thác Bản Giốc

a) Tổ chức không gian các khu vực cảnh quan

Cảnh quan Khu trung tâm du lịch thác Bản Giốc được tổ chức thành 04 khu vực: Khu vực cảnh quan thác Bản Giốc; Khu vực cảnh quan dọc theo sông Quây Sơn; Khu vực cảnh quan hệ sinh thái lâm nghiệp đồi núi và Khu vực cảnh quan sinh thái nông nghiệp.

- Khu vực cảnh quan thác Bản Giốc:

+ Tổng diện tích khoảng 20 ha.

+ Giữ gìn, bảo tồn và phát huy các khu vực cảnh quan đặc trưng hiện hữu gồm: Khu vực thác nước chính, thác nước phụ; cánh đồng lúa; đồi thông; lạch suối; hệ thống cây xanh lâu năm. Cải tạo hệ thống cây bụi, cây tạp bằng cây xanh cảnh quan phù hợp với đặc điểm điều kiện tự nhiên tại khu vực và không che chắn tầm nhìn đến khu vực thác nước.

+ Tuyến đường xuống khu vực thác hiện hữu: Cải tạo chỉnh trang thành trục cảnh quan chính xuống khu vực thác. Sử dụng các vật liệu thân thiện môi trường, cảnh quan tự nhiên.

+ Bổ sung thêm một hướng tiếp cận từ mốc 837-1 vào khu vực.

+ Cải tạo chỉnh trang các công trình đã xây dựng và xen cấy một số công trình dịch vụ du lịch thiết yếu phục vụ du lịch:

. Cột mốc 836-2: Gia cố, tôn tạo, chỉnh trang bằng hệ thống cây xanh, thảm cỏ, sân vườn và đường dạo bộ.

. Công trình tổ biên phòng thác Bản Giốc: Chuyển đổi chức năng, cải tạo chỉnh trang thành công trình dịch vụ du lịch có hình thức kiến trúc phong cách truyền thống, hài hòa với thiên nhiên, đảm bảo tầm nhìn đến khu vực thác nước.

. Các công trình bến thuyền, cầu gỗ tre hiện trạng: Cải tạo, nâng cấp đảm bảo thẩm mỹ và an toàn sử dụng, hình thức kiến trúc hài hòa với cảnh quan của khu vực.

. Các ki ốt bán hàng lưu niệm: Cải tạo kiến trúc và tổ chức lại đảm bảo hài hòa với cảnh quan chung, không xây dựng kiên cố.

. Bổ sung công trình công cộng, dịch vụ tại khu vực đồi thông với hình thức kiến trúc thân thiện với môi trường, chiều cao xây dựng và mật độ xây dựng thấp.

. Triền dốc phía Nam sát đường tỉnh 206: Bố trí công trình dịch vụ du lịch (nhà hàng, café vọng cảnh, chòi nghỉ ngơi, dùng chân...). Hình thức kiến trúc đặc trưng bản địa, chiều cao xây dựng và mật độ xây dựng thấp.

. Tại hướng tiếp cận từ mốc 837-1 bổ sung các hạng mục: Vườn hoa, cây xanh, bãi đỗ xe và cụm công trình dịch vụ, quản lý với chiều cao xây dựng và mật độ xây dựng thấp, bám sát địa hình tự nhiên.

. Khu vực ngã ba giữa sông Quây Sơn với lạch suối tổ chức bến thuyền du lịch kết hợp với công trình dịch vụ, hình thức kiến trúc hài hòa với thiên nhiên cảnh quan khu vực, chiều cao xây dựng và mật độ xây dựng thấp.

. Bổ sung tuyến đường đi bộ kết hợp các bậc thang nối kết từ khu vực cánh đồng lúa lên khu chùa Phật Tích Trúc Lâm Bản Giốc.

- Khu vực cảnh quan mặt nước sông Quây Sơn:

Tổng diện tích khoảng 22 ha, phạm vi xác định trong hành lang thoát lũ của sông Quây Sơn. Gìn giữ, bảo tồn, chỉnh trang cảnh quan hiện hữu. Tổ chức các loại hình du lịch đặc trưng gắn với dòng sông. Bổ sung hệ thống cầu gỗ cảnh quan liên kết các cồn trên sông để phục vụ đi bộ, khai thác du lịch. Tổ chức bến thuyền du lịch kết hợp công trình dịch vụ tiếp giáp với bờ sông

với quy mô xây dựng khoảng 1.000 m². Quá trình bảo tồn, cải tạo chỉnh trang và xây dựng không được ảnh hưởng tới chất lượng môi trường nước và cảnh quan tự nhiên của dòng sông.

- Khu vực cảnh quan sinh thái lâm nghiệp, đồi núi:

Tổng diện tích khoảng 35 ha, phạm vi xác định từ cốt cao độ địa hình +396 m trở lên tại khu vực phía Tây và +355 m trở lên tại khu vực phía Đông. Gìn giữ, phát huy chất lượng cảnh quan hiện hữu. Tổ chức thêm một số cụm khách sạn dịch vụ tại các triền thoải có độ dốc địa hình $\leq 30\%$, cao độ từ +396 m đến +420 m. Hình thức bố cục kiến trúc hài hòa với thiên nhiên, các công trình xây dựng đảm bảo tôn trọng địa hình, cảnh quan tự nhiên và không cản trở tầm nhìn tới các khu vực cảnh quan đẹp.

- Khu vực cảnh quan sinh thái nông nghiệp:

Tổng diện tích khoảng 31 ha, phạm vi là toàn bộ không gian sinh thái nông nghiệp trồng lúa, hoa màu gồm các cánh đồng: Toong Đưa, Nà Gạo, Tô Ma và Nà Giao. Bảo tồn, gìn giữ, đảm bảo vùng đệm với cảnh quan tự nhiên. Khu vực Đồng Nà Gạo định hướng trở thành công viên cảnh quan chuyên đề, kết hợp một số công trình dịch vụ du lịch.

b) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan công trình xây dựng

- Công trình khách sạn du lịch, dịch vụ: Phát triển tại 02 khu vực với tổng diện tích khoảng 10,3 ha:

+ Khu vực 1: Tổ chức tại khu vực trung tâm dịch vụ du lịch (nằm giữa tuyến đường tỉnh 206 hiện hữu với tuyến đường tỉnh 206 mở mới) có diện tích khoảng 1,4 ha với 02 nhóm công trình khách sạn du lịch, dịch vụ. Hình thức kiến trúc truyền thống hài hòa với tự nhiên, ưu tiên sử dụng vật liệu địa phương thân thiện với môi trường.

+ Khu vực 2: Tổ chức tại chân đồi phía Tây Nam với 03 nhóm công trình có diện tích khoảng 9,0 ha. Tổ chức không gian với hình thái kiến trúc bám sát địa hình hài hòa với thiên nhiên. Bố cục mặt bằng dạng phân tán độc lập, ưu tiên sử dụng vật liệu địa phương thân thiện môi trường.

- Công trình nghỉ dưỡng: Tổ chức Khu nghỉ dưỡng tại vị trí triền đồi, nhìn ra cánh đồng Tô Ma (khu vực bản Lũng Niếc) có diện tích khoảng 2,7 ha. Tổ chức không gian và bố trí công trình kiến trúc bám sát tôn trọng địa hình, hài hòa cảnh quan tự nhiên.

- Công trình công cộng, dịch vụ hỗn hợp:

+ Tổ chức tại 03 khu vực với tổng diện tích khoảng 1,1 ha tại các khu vực: Từ hướng đường tỉnh 206 vào khu trung tâm và khu vực nút giao giữa đường tỉnh 206 với tuyến đường lên cầu Cô Muông; khu vực khách sạn Đình Văn hiện hữu và tại khu vực mốc 835.

+ Bộ cục công trình, kiến trúc, sân vườn bên trong và bên ngoài khuôn viên kết hợp hài hòa với không gian tự nhiên, không che chắn tầm nhìn ra các phía có cảnh quan đẹp.

- Công trình dịch vụ du lịch:

+ Có tổng diện tích khoảng 1,4 ha, bố trí phân tán tại các khu vực từ hướng đường tỉnh 206 ở phía Tây vào Khu trung tâm du lịch; khu vực từ hướng đường tỉnh 206 ở phía Đông vào Khu trung tâm du lịch và khu vực phía chân tuyến đường lên chùa Phật Tích Trúc Lâm Bản Giốc.

+ Công trình kiến trúc đảm bảo không che chắn tầm nhìn tới các vùng cảnh quan xung quanh, tổ chức không gian sân vườn kết hợp với không gian xung quanh tạo sự hài hoà với thiên nhiên.

- Công trình nhà ở:

+ Công trình nhà ở được tổ chức theo 03 loại hình (nhà ở hiện trạng cải tạo; nhà ở lô phố xây dựng mới; nhà vườn sinh thái xây dựng mới) với tổng quy mô khoảng 9,2 ha. Nhà ở hiện trạng cải tạo gồm nhà ở lô phố và nhà ở truyền thống trong các thôn, bản:

. Nhà ở lô phố hiện trạng: Cải tạo chỉnh trang hình thức kiến trúc có chi giới thống nhất, khuyến khích khai thác kiến trúc truyền thống bản địa hài hòa với thiên nhiên.

. Nhà ở truyền thống hiện trạng: Giữ gìn, bảo tồn hình thái kiến trúc truyền thống đặc trưng bản địa, khuyến khích phục vụ phát triển du lịch gắn với cộng đồng.

+ Nhà ở lô phố xây dựng mới: Phát triển tại khu vực tuyến đường tỉnh 206 cũ đoạn đi qua xóm Bản Giốc và khu vực trên tuyến đường vào bản Lũng Niéc. Nhà ở phát triển dạng ở kết hợp dịch vụ, hình thức kiến trúc hài hòa với cảnh quan tự nhiên.

+ Nhà vườn, sinh thái bố trí tại 02 khu vực: Chân núi phía Tây xóm Bản Giốc và tại thung lũng phía sau bản Lũng Niếc với hình thức không gian, kiến trúc đặc trưng của các nhóm dân tộc Tày, Nùng. Tổ chức không gian cây xanh xung quanh công trình; hướng tới mô hình làng du lịch kết hợp dịch vụ lưu trú “home stay”.

c) Quy hoạch sử dụng đất

Tổng diện tích khu vực lập quy hoạch: 156,7 ha, trong đó:

- Đất ở: 9,2 ha chiếm tỷ lệ 5,88% (đất ở hiện trạng cải tạo 6,8 ha, đất ở nhà lô phố kết hợp dịch vụ 1,2 ha, đất ở nhà vườn kết hợp dịch vụ 1,3 ha);

- Đất các công trình cơ sở lưu trú: 20,5 ha chiếm tỷ lệ khoảng 13% (đất khách sạn dịch vụ: 10,3 ha; đất khu resort, nghỉ dưỡng: 10,1 ha);

- Đất công trình công cộng, dịch vụ hỗn hợp: 2,40 ha chiếm 1,54%;

- Đất tôn giáo: 0,4 ha chiếm 0,25%;

- Đất cây xanh cảnh quan, công viên, vườn dạo: 13,1 ha chiếm 8,34%;

- Đất giao thông và bãi đỗ xe: 34,1 ha chiếm tỷ lệ 21,76%;

- Đất mặt nước, thác nước, nông lâm nghiệp: 77,0 ha chiếm tỷ lệ 49,16%.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

- San nền:

Tôn trọng địa hình tự nhiên, hạn chế đào đắp, hài hòa giữa khu vực xây mới với khu vực hiện trạng. Đảm bảo không bị ngập úng, sạt lở, thoát nước thuận lợi và an toàn. Không xây dựng các công trình ảnh hưởng tới khả năng thoát lũ của dòng sông Quây Sơn.

+ Khu vực cải tạo xây dựng: Tôn trọng cao độ nền hiện trạng, cải tạo cục bộ, tạo độ dốc hợp lý cho giao thông và thoát nước mặt.

+ Khu vực xây dựng xen cây: Không làm ảnh hưởng tới các khu vực hiện trạng đã xây dựng.

+ Khu vực xây dựng mới: Bám theo địa hình tự nhiên, hạn chế đào, lấp chỉ san gạt cục bộ, đảm bảo thoát nước mặt nhanh.

- Thoát nước mưa:

+ Thiết kế hệ thống thoát nước riêng tại các khu vực xây dựng mới và các khu vực khai thác du lịch; sử dụng hệ thống thoát chung tại các khu vực dân cư thôn bản phân tán. Phân chia lưu vực phân tán với nhiều tiểu lưu vực thoát ra sông, suối đảm bảo môi trường.

+ Kết cấu hệ thống bao gồm: Mương xây hở, mương xây nắp đan kết hợp cống tròn thu nước mặt tại các khu vực xây dựng tập trung. Bảo vệ hành lang sông, suối, khe tụ thủy để tăng cường khả năng thoát nước mặt.

b) Quy hoạch giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Tỉnh lộ 206 nâng cấp đạt cấp III miền núi. Đoạn qua khu vực xóm Bản Giốc làm tuyến mới về phía Bắc bao bọc toàn bộ khu vực xây dựng tập trung.

- Giao thông trong khu trung tâm du lịch:

+ Đường bộ:

. Mạng lưới: Quy hoạch theo mạng tia kết hợp với trục đường tỉnh 206, tôn trọng hiện trạng, địa hình tự nhiên, tạo dựng giá trị cảnh quan. Các trục đường cải tạo, nâng cấp chất lượng và các hạng mục hạ tầng kỹ thuật theo tiêu chuẩn. Các trục đường làm mới thiết kế mặt cắt ngang theo phân cấp chức năng của từng loại đường.

. Tuyến đường tỉnh 206 đề xuất ba loại mặt cắt: Mặt cắt qua khu vực xây dựng tập trung quy mô lộ giới 22 m. Mặt cắt qua khu vực xây dựng tập trung quy mô lộ giới 15 m. Mặt cắt đi qua khu vực không xây dựng tập trung giữ nguyên lòng đường 9 m và lề gia cố rộng $2 \times 1,5 = 3$ m. Tổ chức trồng cây xanh, thảm cỏ tạo cảnh quan tự nhiên dọc theo hành lang bảo vệ đường.

. Các tuyến đường khác được quy hoạch với lộ giới từ 11,5 m đến 19 m.

+ Hệ thống công trình phục vụ giao thông: Xây dựng 06 bãi đỗ xe, diện tích bãi đỗ từ 0,2 - 0,5 ha đảm bảo tiếp nhận trong thời gian cao điểm.

+ Đường thủy: Luồng tuyến đường sông Quây Sơn phục vụ du lịch gồm hai loại hình: Tuyến đường thủy du lịch mạo hiểm dài khoảng 2 km từ khu vực bến thuyền phía chân cầu trên đường vào bản Phang đến khu bến thuyền gần khu vực bản Mom; tuyến đường thủy du lịch cảnh quan dài khoảng 1,8 km từ bến thuyền gần khu vực bản Mom đến bến thuyền gần khu vực khách sạn Đình Văn hiện hữu.

+ Hệ thống bến thuyền: Xây dựng 03 bến thuyền, quy mô mỗi bến từ 0,1 - 0,5 ha.

+ Hệ thống giao thông công cộng: Tổ chức tạo tuyến giao thông khép kín kết nối tới các điểm du lịch. Sử dụng phương tiện giao thông công cộng thân thiện với môi trường.

c) Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước: Sử dụng nguồn nước mặt sông Quây Sơn cho khu xây dựng tập trung và các khu du lịch phân tán; nguồn nước ngầm cho các làng bản phân tán.

- Nâng công suất nhà máy nước Đàm Thủy lên công suất 1.700 m³/ngày đêm. Xây dựng mới 02 tuyến cấp nước thô từ trạm bơm cấp 1 về nhà máy nước Đàm Thủy để xử lý.

- Mạng lưới cấp nước: Thiết kế mạng vòng và mạng nhánh trên cơ sở mạng lưới đã có, sử dụng vật liệu ống cấp nước đảm bảo tiêu chuẩn hiện hành.

- Nước tưới cây, rửa đường, chữa cháy tận dụng nước mưa, nước sông Quây Sơn, nước suối.

d) Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: Tiếp tục sử dụng tuyến 35 kV lộ 373-1F2 trạm Quảng Uyên.

- Lưới điện trung áp: Xây mới đường dây 35 kV rẽ nhánh cấp cho các trạm biến áp mới. Cải tạo tiết diện trục chính tuyến 35 kV lên AC-150 có bọc cách điện.

- Trạm lưới 22/0,4 kV: Nâng công suất các trạm hiện trạng đạt 2205 kVA; xây thêm 6 trạm với tổng dung lượng 2100 kVA.

- Lưới 0,4 kV: Dỡ bỏ lưới hiện trạng. Mạng lưới 0,4 kV bố trí đi ngầm, điện áp 380/220 V có trung tính nối đất trực tiếp. Kết cấu lưới hạ áp theo mạng hình tia.

- Mạng lưới chiếu sáng: Hoàn chỉnh mạng lưới chiếu sáng, đảm bảo các tiêu chuẩn hiện hành và tạo được điểm nhấn cảnh quan.

đ) Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Xây dựng hệ thống thoát nước riêng với các khu vực xây dựng tập trung và thoát nước chung với các khu vực xây dựng phân tán. Nước thải sinh hoạt sau khi xử lý đạt theo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành. Nước thải chăn nuôi xử lý đảm bảo vệ sinh môi trường.

- Phân chia làm 2 lưu vực thoát nước chính: Lưu vực I: Khu vực xây dựng tập trung. Nước thải sau khi xử lý bằng bể tự hoại thu về các trạm xử lý nước thải với tổng công suất 514 m³/ngày đêm; Lưu vực II: Các khu vực xây dựng phân tán. Nước thải sau khi xử lý bằng bể tự hoại rồi được thu về hệ thống thoát nước mưa.

- Thu gom chất thải rắn (CTR): Toàn bộ CTR sinh hoạt và du lịch được thu gom và chuyển về trạm xử lý tập trung của huyện.

- Nghĩa trang: Sử dụng nghĩa trang tập trung của huyện Trùng Khánh đảm bảo các quy định về vệ sinh môi trường.

e) Quy hoạch thông tin liên lạc:

Xây dựng mới trạm thu phát sóng của các nhà cung cấp dịch vụ chính. Mạng Internet thiết kế sử dụng băng thông rộng, phát triển theo 2 phương thức: Mạng nội hạt và mạng không dây. Khai thác các điểm truy cập internet công cộng đảm bảo thuận tiện cho nhu cầu nhân dân và du khách.

9. Giải pháp môi trường chiến lược:

Các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm và bảo vệ môi trường như sau:

- Giảm thiểu ô nhiễm môi trường nước: Quản lý chặt chẽ hoạt động thi công, xây dựng; quản lý chặt chẽ hoạt động thu gom xử lý nước thải, chất thải rắn; xử lý chất thải chăn nuôi; bảo vệ môi trường kênh, mương, sông, suối; giám sát chặt chẽ hoạt động sử dụng, buôn bán hóa chất bảo vệ thực vật, phân hóa học,...

- Giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí: Giảm bụi, ồn trong quá trình xây dựng; phát triển giao thông công cộng sử dụng năng lượng sạch thân thiện với môi trường; tăng cường diện tích cây xanh mặt nước; bảo vệ, phát triển rừng, phủ xanh đất trống đồi trọc.

- Giảm thiểu ô nhiễm môi trường đất: Hạn chế đào đắp tập trung; chú trọng khoan thăm dò địa chất; có biện pháp phòng chống sạt lở, lũ lụt; thực hiện công tác thu gom, xử lý chất thải theo quy định; hạn chế sử dụng hóa chất trong nông nghiệp; bảo vệ rừng, phủ xanh đất trống đồi núi trọc.

- Giảm thiểu tác động tiêu cực tới hệ sinh thái tự nhiên: Quản lý chặt chẽ hoạt động thi công xây dựng, khai thác và phát triển du lịch; đẩy mạnh công tác kiểm lâm, bảo vệ rừng; bảo tồn, phát triển đa dạng sinh học; nâng cao ý thức của người dân và du khách về bảo vệ môi trường.

- Tác động môi trường kinh tế - xã hội: Thực hiện tốt công tác đền bù, giải phóng mặt bằng; có cơ chế, chương trình hỗ trợ đào tạo, hướng nghiệp cho cộng đồng nhân dân; quản lý chặt chẽ hoạt động thi công, xây dựng, xử lý nghiêm khắc các hành vi ảnh hưởng đến trật tự, an ninh, an toàn, sức khỏe cho nhân dân; xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và xã hội; khuyến khích nhân dân tham gia phát triển du lịch và bảo vệ môi trường, nâng cao điều kiện sống của người dân; tạo lập môi trường sống văn minh.

- Quản lý chất thải rắn: Quản lý chặt chẽ hoạt động thu gom, vận chuyển, xử lý chất thải rắn; tuyên truyền, nâng cao ý thức của người dân và du khách.

- Giảm thiểu các tác động đến môi trường quốc phòng, an ninh: Phát triển du lịch, kinh tế, đối ngoại, gắn chặt với quốc phòng an ninh; thực hiện tốt các Luật, Hiệp định, Quy chế quản lý biên giới.

- Giảm thiểu rủi ro môi trường: Chú trọng công tác san nền, tăng cường phủ xanh đất trống, đồi trọc; phát triển và bảo vệ rừng; đẩy mạnh công tác đo đạc khí tượng, thủy văn; nâng cao khả năng cứu nạn, ứng phó với các sự cố, rủi ro môi trường;

- Quản lý và giám sát môi trường: Xây dựng mạng lưới quan trắc môi trường đất, nước, không khí; để theo dõi, phát hiện các dấu hiệu ô nhiễm, tìm ra nguyên nhân và có giải pháp kiểm soát, xử lý hiệu quả.

10. Các lĩnh vực ưu tiên đầu tư

Các lĩnh vực ưu tiên tạo động lực phát triển Khu du lịch tập trung vào các lĩnh vực sau:

- Đối với Khu du lịch thác Bản Giốc: Phát triển các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, đặc biệt là hệ thống giao thông; phát triển các khu chức năng, các công trình trọng điểm để thu hút phát triển du lịch, dịch vụ.

- Đối với Khu trung tâm du lịch thác Bản Giốc: Gia tăng chất lượng cảnh quan đặc biệt của thác Bản Giốc, các công trình hạ tầng du lịch, dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật và xã hội các khu vực dân cư.

11. Mô hình quản lý và cơ chế phát triển

- Về mô hình quản lý Khu du lịch: Tổ chức mô hình cơ quan quản lý phù hợp để quản lý, thu hút đầu tư và khai thác. Cơ quan này tiếp tục ban hành quy chế phối hợp thực hiện giữa các bên có liên quan (Trung ương, địa phương, các bộ ngành, các nhà đầu tư, cộng đồng...), cùng phối hợp thực hiện phát triển theo mục tiêu và các đề xuất trong quy hoạch được duyệt.

- Về cơ chế phát triển: Ban hành các cơ chế, chính sách ưu tiên nhằm tạo thuận lợi cho việc thu hút các dự án đầu tư trọng điểm bằng nhiều nguồn vốn theo hướng giảm dần sự phụ thuộc vào vốn ngân sách nhà nước... để huy động nguồn lực phát triển. Đặc biệt, tạo cơ chế chính sách khuyến khích các cộng đồng nhân dân địa phương tham gia vào xây dựng và phát triển dịch vụ du lịch và quản lý tài nguyên môi trường.

12. Quy định quản lý

Việc quản lý thực hiện quy hoạch được quy định cụ thể trong “Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch thác Bản Giốc và Quy hoạch chi tiết Khu trung tâm du lịch thác Bản Giốc” ban hành kèm theo Quyết định phê duyệt này.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân tỉnh Cao Bằng

- Đề xuất với Thủ tướng Chính phủ mô hình cơ quan quản lý Khu du lịch Thác Bản Giốc để quản lý, thu hút đầu tư và khai thác hiệu quả.

- Phối hợp với các bộ, ngành liên quan để nghiên cứu, xây dựng các giải pháp cân đối các nguồn lực, thu hút nguồn vốn đầu tư, tài trợ... từ các doanh nghiệp trong nước và quốc tế và hoàn thiện cơ chế hoạt động, phối hợp trong Khu vực bảo vệ, khai thác tài nguyên du lịch thác Bản Giốc - Đúc Thiên.

- Tổ chức lập quy chế quản lý kiến trúc Khu du lịch; tổ chức lập và phê duyệt các quy hoạch chi tiết để cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch thác Bản Giốc. Thống nhất với Bộ Xây dựng về các phương án giải pháp kiến trúc đối với các dự án trước khi phê duyệt.

- Phối hợp với Bộ Xây dựng là cơ quan chủ trì tổ chức công bố đồ án quy hoạch và lưu trữ hồ sơ theo quy định.

- Chỉ đạo việc rà soát, quản lý xây dựng các công trình trong khu du lịch Thác Bản Giốc phù hợp quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung và quy hoạch chi tiết được duyệt.

2. Trách nhiệm của các bộ, ngành liên quan

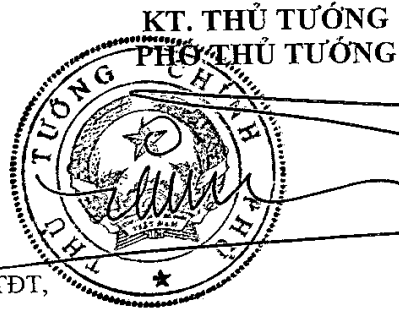
Các bộ, ngành liên quan trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm kiểm tra, giám sát việc thực hiện Quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch thác Bản Giốc và Quy hoạch chi tiết Khu trung tâm du lịch thác Bản Giốc theo quy định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành.

Bộ trưởng Bộ Xây dựng, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Cao Bằng 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, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông vận tải, Công Thương, Tài nguyên và Môi trường, Quốc phòng, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Ngoại giao, Nội vụ, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Công an;
- Ủy ban dân tộc;
- Tỉnh ủy, HĐND, UBND tỉnh Cao Bằng;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, TGĐ Công TTĐT, các Vụ: TH, NN, KTTH, NC, QHĐP, KGVX;
- Lưu: VT, CN (3b).KN



Trịnh Đình Dũng