

## PHẦN 2. ĐIỀU KHOẢN THAM CHIẾU

### CHƯƠNG V. ĐIỀU KHOẢN THAM CHIẾU

#### I. Giới thiệu:

##### 1. Mô tả khái quát về dự án và gói thầu.

**1.1. Mô tả khái quát về dự án và các nội dung liên quan của gói thầu trong dự án:**

1.1.1. Tên dự án: Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 các khu vực: Cửa khẩu Sóc Giang; Cửa khẩu Pò Peo; Khu vực lối mở Đình Phong; Cửa khẩu Lý Vạn, lối mở Bản Khoàng; Cửa khẩu Hạ Lang; Khu vực Nà Lạn thuộc Khu kinh tế cửa khẩu tỉnh Cao Bằng.

1.1.2. Mục tiêu đề án quy hoạch:

- Cụ thể hóa định hướng Quy hoạch chung khu kinh tế cửa khẩu tỉnh Cao Bằng đến năm 2040 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

- Khai thác có hiệu quả tiềm năng về vị trí, đất đai và cảnh quan để hướng tới một khu vực cửa khẩu phát triển năng động, hiện đại, có khả năng thu hút được các nguồn lực, phát triển kinh tế biên mậu hiệu quả gắn với đảm bảo an ninh quốc phòng.

- Xác định các giải pháp cụ thể về tổ chức không gian, hạ tầng kỹ thuật và môi trường làm cơ sở kêu gọi, thu hút các nhà đầu tư đến tham gia phát triển dự án.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý sử dụng đất đai và xây dựng theo quy hoạch, triển khai lập các quy hoạch chi tiết 1/500 và phục vụ công tác quản lý, kiểm soát phát triển.

##### 1.2. Mô tả khái quát về gói thầu:

1.2.1. Tên gói thầu: Gói thầu số 07: Tư vấn lập đề án quy hoạch.

1.2.2. Chủ đầu tư: Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Cao Bằng.

1.2.3. Loại hợp đồng: Trọn gói.

1.2.4. Thời gian thực hiện gói thầu: Tối đa 09 tháng.

**2. Mô tả mục đích tuyển chọn nhà thầu:** Chọn một đơn vị tư vấn phù hợp, có đủ năng lực, kinh nghiệm để thực hiện Gói thầu số 07: Tư vấn lập đề án quy hoạch, thuộc đề án: Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 các khu vực: Cửa khẩu Sóc Giang; Cửa khẩu Pò Peo; Khu vực lối mở Đình Phong; Cửa khẩu Lý Vạn, lối mở Bản Khoàng; Cửa khẩu Hạ Lang; Khu vực Nà Lạn thuộc Khu kinh tế cửa khẩu tỉnh Cao Bằng theo nhiệm vụ quy hoạch đã được duyệt và đạt yêu cầu về tiến độ, chất lượng theo đúng quy trình quy phạm và các quy định khác có liên quan.

## **II. Phạm vi công việc:**

### **II.1. Mô tả chi tiết phạm vi công việc đối với nhà thầu, nguồn vốn, tên cơ quan thực hiện dự án, tiến độ thực hiện dự án:**

1. Phạm vi công việc đối với nhà thầu: Tư vấn lập đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 các khu vực: Cửa khẩu Sóc Giang; Cửa khẩu Pò Peo; Khu vực lối mở Đình Phong; Cửa khẩu Lý Vạn, lối mở Bản Khoòng; Cửa khẩu Hạ Lang; Khu vực Nà Lạn thuộc Khu kinh tế cửa khẩu tỉnh Cao Bằng.

#### 1.1. Phạm vi và quy mô của đồ án quy hoạch:

- Phạm vi lập quy hoạch theo ranh giới thành lập Khu kinh tế cửa khẩu tỉnh Cao Bằng (Quyết định số 20/2014/QĐ-TTg ngày 11 tháng 3 năm 2014 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập Khu kinh tế cửa khẩu tỉnh Cao Bằng).

- Quy mô lập quy hoạch:

+ Tại khu vực cửa khẩu Sóc Giang – Khu kinh tế cửa khẩu tỉnh Cao Bằng: Khoảng 311,0 ha.

+ Tại khu vực cửa khẩu Pò Peo – Khu kinh tế cửa khẩu tỉnh Cao Bằng: Khoảng 300,0 ha.

+ Tại khu vực lối mở Đình Phong – Khu kinh tế cửa khẩu tỉnh Cao Bằng: Khoảng 500,0 ha.

+ Tại khu vực cửa khẩu Lý Vạn, lối mở Bản Khoòng – Khu kinh tế cửa khẩu tỉnh Cao Bằng: Khoảng 214,0 ha.

+ Tại khu vực cửa khẩu Hạ Lang – Khu kinh tế cửa khẩu tỉnh Cao Bằng: Khoảng 144,0 ha.

+ Tại khu vực Nà Lạn – Khu kinh tế cửa khẩu tỉnh Cao Bằng: Khoảng 120,0 ha.

- Ngoài ra, phạm vi và quy mô đồ án quy hoạch phải tuân thủ theo Quyết định số 295/QĐ-TTg ngày 02 tháng 03 năm 2022 của Thủ tướng Chính phủ Phê duyệt quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế cửa khẩu tỉnh Cao Bằng đến năm 2040.

1.2. Địa điểm thực hiện dự án: Tại 06 khu vực biên giới thuộc các xã Trường Hà, xã Đình Phong; xã Lý Quốc; xã Hạ Lang; xã Đức Long, tỉnh Cao Bằng.

2. Nguồn vốn: Ngân sách nhà nước (trong đó: Năm 2025: Nguồn dự phòng ngân sách tỉnh, nguồn cải cách tiền lương, nguồn ngân sách tỉnh năm 2025 theo Quyết định số 807/QĐ-UBND ngày 18/6/2025 của UBND tỉnh Cao Bằng; Năm 2026: nguồn ngân sách nhà nước).

3. Chủ đầu tư: Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Cao Bằng.

4. Tiến độ thực hiện: 09 tháng kể từ ngày hợp đồng có hiệu lực.

## **II.2. Mô tả nhiệm vụ cụ thể do nhà thầu phải tiến hành trong thời gian thực hiện hợp đồng tư vấn:**

### **\* Nhiệm vụ chung:**

- Điều tra khảo sát và thu thập các số liệu liên quan trong khu vực nghiên cứu thiết kế.
- Khảo sát thực địa, phân tích đánh giá hiện trạng tổng hợp khu vực nghiên cứu.
- Xác định tính chất, chức năng phù hợp khu vực lập quy hoạch.
- Xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu đảm bảo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng hiện hành.
- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất đảm bảo sử dụng đất hiệu quả hợp lý, tạo dựng môi trường ổn định, lâu dài.
- Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tận dụng khai thác tối đa các điều kiện khu vực để tạo dựng không gian quy hoạch đóng góp vào cảnh quan chung của toàn khu vực.
- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đấu nối hạ tầng kỹ thuật cho phù hợp với các dự án đang triển khai. Quy hoạch hệ thống hạ tầng, đường chuyên dụng vận chuyên hàng hoá phục vụ cho việc xây dựng cửa khẩu thông minh tại các khu vực cửa khẩu, lối mở, lối thông quan hàng hoá.
- Định hướng, quy định việc kiểm soát về kiến trúc, cảnh quan trong khu vực lập quy hoạch và đánh giá tác động môi trường chiến lược.
- Xác lập các cơ sở cho việc thiết lập Quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch.

### **1. Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu vực cửa khẩu Sóc Giang - Khu kinh tế cửa khẩu tỉnh Cao Bằng.**

**1.1. Tên đồ án:** Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu vực cửa khẩu Sóc Giang - Khu kinh tế cửa khẩu tỉnh Cao Bằng.

#### **1.2. Quy mô, phạm vi lập quy hoạch**

##### **1.2.1. Quy mô đất đai:**

- Quy mô diện tích lập quy hoạch khoảng: 311,0 ha.

- Phạm vi lập quy hoạch phân khu: Thuộc toàn bộ khu vực cửa khẩu Sóc Giang theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế cửa khẩu tỉnh Cao Bằng đến năm 2040.

- Các phía tiếp giáp:

+ Phía Đông Bắc giáp: đồi núi cao xã Trường Hà;

+ Phía Tây Nam giáp: đồi núi cao xã Trường Hà;

+ Phía Đông Nam giáp: đồi núi cao xã Trường Hà;

+ Phía Tây Bắc giáp: khu vực đồi núi cao xã Trường Hà và biên giới Việt Nam - Trung Quốc.

### **1.2.2. Quy mô dân số:**

- Dân số trong vùng quy hoạch đến năm 2040: 4.500 - 5.000 người

### **1.3. Mục tiêu của đồ án:**

- Cụ thể hóa định hướng Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu tỉnh Cao Bằng đến năm 2040 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

- Khai thác có hiệu quả tiềm năng về vị trí, đất đai và cảnh quan để hướng tới một khu vực cửa khẩu phụ trợ phát triển năng động, hiện đại, có khả năng thu hút được các nguồn lực, phát triển kinh tế biên mậu hiệu quả gắn với đảm bảo an ninh quốc phòng.

- Xây dựng một đô thị cửa khẩu chính, trung tâm kinh tế cửa khẩu khu vực phía Tây Bắc của Khu kinh tế, có vai trò quan trọng đối với phát triển kinh tế tỉnh Cao Bằng.

- Xây dựng và phát triển các khu thương mại dịch vụ cửa khẩu, các khu vực kho bãi, sản xuất nhỏ; các khu vực kiểm soát quản lý; phát triển các khu dân cư mới, nâng cấp cải tạo các khu vực dân cư hiện trạng, cải tạo hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật khu vực cửa khẩu.

- Bảo tồn và phát triển cảnh quan thiên nhiên, bản sắc văn hóa, tạo sự gắn kết với Khu di tích lịch sử Pác Bó (xã Trường Hà) cách cửa khẩu 12 km và các tour du lịch vùng biên khác.

- Xây dựng hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, đáp ứng nhu cầu của người dân trong khu vực, kiểm soát chặt chẽ về phát thải, đảm bảo chất lượng môi trường xanh.

- Là cơ sở pháp lý để triển khai lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, lập dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng và kiểm soát phát triển đô thị theo quy hoạch.

#### **1.4. Tính chất**

- Là đô thị cửa khẩu chính, trung tâm kinh tế cửa khẩu khu vực phía Tây Bắc của Khu kinh tế, có vai trò quan trọng đối với phát triển kinh tế huyện Hà Quảng (cũ).

- Là đầu mối giao thông, vị trí quan trọng về an ninh quốc phòng.

#### **1.5. Các chỉ tiêu kỹ thuật chính của đồ án quy hoạch:**

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án được dựa trên nguyên tắc đáp ứng các chỉ tiêu của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021/BXD, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình Hạ tầng kỹ thuật QCVN 07/2016/BXD ngày 26/07/2015 của Bộ Xây dựng, chỉ tiêu của đồ án Quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế cửa khẩu tỉnh Cao Bằng đến năm 2040 đã được phê duyệt, các dự án được triển khai trong khu vực lập quy hoạch.

#### **1.6. Các yêu cầu nội dung nghiên cứu quy hoạch**

##### ***1.6.1. về vị trí, mối liên hệ vùng***

- Xác định vị trí, ranh giới lập quy hoạch; Phân tích mối quan hệ của khu vực cửa khẩu Sóc Giang với khu vực lân cận, các trung tâm chuyên ngành của Khu kinh tế, mối quan hệ liên vùng huyện, vùng tỉnh.

- Đánh giá điều kiện địa hình các vùng có ảnh hưởng lớn đến kiến trúc cảnh quan khu vực; hạ tầng kỹ thuật đầu mối và các vấn đề khác tác động đến phát triển khu vực cửa khẩu.

- Xác định và đánh giá tiềm năng của khu vực lập quy hoạch với lợi thế về mối liên hệ thuận tiện với các trục giao thông chính (quốc lộ 4A và tuyến nhánh đường Hồ Chí Minh).

- Phân tích mối quan hệ với các khu chức năng khác trong khu Kinh tế cửa khẩu tỉnh Cao Bằng để rà soát và xác lập chính xác vai trò của phân khu với các khu vực dự kiến theo quy hoạch chung.

##### ***1.6.2. Phân tích và đánh giá hiện trạng***

- Tổng quan các đặc điểm tự nhiên của khu vực cửa khẩu Sóc Giang, đặc điểm cảnh quan sinh thái của khu vực nghiên cứu quy hoạch trong mối liên kết với các khu vực xung quanh.

- Đánh giá chi tiết về hiện trạng sử dụng đất, đánh giá quỹ đất xây dựng trên cơ sở phân vùng xây dựng thuận lợi, không thuận lợi và cấm xây dựng.

- Đánh giá hiện trạng, số liệu dân cư tại thời điểm hiện tại; Đánh giá hiện trạng hệ thống hạ tầng xã hội.

- Đánh giá hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật bao gồm: Chuẩn bị kỹ thuật, giao thông, cấp nước, cấp điện, thông tin liên lạc, thoát nước thải, quản lý chất thải rắn, nghĩa trang.

- Tổng hợp, rà soát, phân tích đánh giá về các quy hoạch, chương trình, dự án trong khu vực như: Danh mục và tính chất các dự án về quy hoạch; danh mục các dự án về hạ tầng kỹ thuật; danh mục các dự án về công trình xây dựng.

- Tổng hợp các vấn đề hiện trạng, lập phân tích về điểm mạnh, điểm yếu, cơ hội, thách thức (SWOT) trong khu vực nghiên cứu phát triển; xác định các vấn đề cần giải quyết.

### ***1.6.3. Quy hoạch phân khu chức năng, sử dụng đất***

\* Quy hoạch phân khu chức năng:

- Khu đô thị cửa khẩu và đô thị trung tâm xã gồm:

Các công trình chức năng cấp đô thị; Khu trung tâm công cộng, hành chính, văn hóa, giáo dục và cây xanh công viên - thể dục thể thao cấp khu ở; Khu nhà ở mới; Khu dân cư hiện hữu cải tạo chỉnh trang; Khu trung tâm thương mại dịch vụ, hội chợ triển lãm và cơ quan, văn phòng đại diện, đây chính là cửa ngõ tương lai của khu vực cửa khẩu;

- Khu dịch vụ kho bãi hàng hóa, trung chuyên, sản xuất tiểu thủ công nghiệp;

- Đầu mối hạ tầng kỹ thuật.

\* Quy hoạch sử dụng đất:

- Đề xuất quy hoạch sử dụng đất cho từng khu chức năng theo cơ cấu được xác định. Tính toán và xác định ngưỡng chỉ tiêu kinh tế xây dựng cho từng lô đất nhằm phục vụ công tác quản lý, kiểm soát phát triển, đảm bảo tiết kiệm, hiệu quả và linh hoạt.

- Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất chính bao gồm quy mô, diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao xây dựng, tỷ lệ cây xanh, diện tích sàn phù hợp chức năng từng khu vực.

- Phát triển mở rộng về phía Tây tuyến nhánh đường Hồ Chí Minh, quy hoạch thêm quỹ đất phát triển thương mại dịch vụ và dân cư phục vụ nhu cầu phát triển dài hạn đến năm 2040.

- Khai thác thêm quỹ đất hai bên tuyến nhánh đường Hồ Chí Minh và khu vực phía Tây cửa khẩu Sóc Giang theo hướng đi lối mở Cần Yên quy hoạch khu dịch vụ kho bãi hàng hóa, trung chuyển, sản xuất tiểu thủ công nghiệp.

\* Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Xác định các nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng khu chức năng, trục đường chính, không gian mở, không gian công cộng, điểm nhấn, khu trung tâm.

- Khái quát các ý tưởng tổ chức không gian, từ đó đề xuất bố cục không gian kiến trúc cảnh quan theo các khu vực chức năng: bao gồm 2 khu vực chính là khu vực cửa khẩu và khu vực trung tâm xã.

#### ***1.6.4. Quy định kiểm soát kiến trúc, cảnh quan***

- Đề xuất được khung tổng thể, xác định các khu vực quan trọng cần phải khống chế và kiểm soát xây dựng bao gồm các không gian trọng tâm, trọng điểm và các không gian đặc trưng trong phân khu quy hoạch. Lựa chọn không gian, các điểm nhấn của khu vực.

- Đề xuất chi tiết về thiết kế tầng cao, hình khối kiến trúc, màu sắc, ánh sáng và các quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan cho toàn bộ phân khu khu vực cửa khẩu.

#### ***1.6.5. Định hướng xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật***

\* Chuẩn bị kỹ thuật

- San nền: Xác định cao độ khống chế xây dựng cho các khu vực chức năng của phân khu và các trục giao thông chính, dự báo khối lượng san nền, đào đắp. Đề xuất các giải pháp san nền và cao trình chuẩn bị kỹ thuật. Tính khối lượng các hạng mục san nền, thoát nước và các công tác chuẩn bị kỹ thuật khác.

- Thoát nước mưa: Xác định các lưu vực thoát nước chính, hệ thống cống thoát nước mưa chính và các hồ dự kiến xây dựng, giải pháp thoát nước mưa tổng thể, mạng lưới thoát nước mưa trong ranh giới quy hoạch.

- Các công trình thủy lợi và phòng chống thiên tai: Xác định hệ thống các công trình lấy nước, kênh, mương tưới, tiêu đảm bảo cho yêu cầu sản xuất nông nghiệp của khu vực.

\* Giao thông:

- Định hướng và tổ chức hệ thống giao thông, phân loại và phân cấp các tuyến đường đối ngoại và nội bộ.

- Thiết kế mạng lưới, quy mô, cấp hạng các tuyến đường. Công trình giao thông trong đô thị khác như các bãi đỗ xe, quảng trường, cầu đường bộ.

\* Cấp nước:

Xác định chỉ tiêu cụ thể cho từng loại hình công trình sử dụng nước. Xác định các giải pháp cấp nước bao gồm nguồn nước, vị trí quy mô công trình đầu mối cấp nước. Thiết kế mạng đường ống cấp nước từ công trình đầu mối về từng cụm công trình. Tính toán thủy lực hệ thống mạng lưới đường ống cấp nước, mạng lưới phân phối.

\* Cấp điện:

Tính toán nhu cầu sử dụng điện năng của toàn khu vực và từng nhóm công trình. Thiết kế phương án cấp điện bao gồm nguồn điện, lưới điện trung thế, hạ thế, trạm biến áp phân phối. Tính toán, nghiên cứu các giải pháp chiếu sáng công cộng.

\* Thông tin liên lạc:

Xác định chỉ tiêu và dự báo nhu cầu sử dụng thông tin liên lạc cho khu vực quy hoạch. Cân đối nhu cầu thuê bao với khả năng cung cấp, đề xuất các giải pháp, dự kiến các công trình đầu mối, tổ chức mạng đường dây, tổng đài vệ tinh và các trạm BTS cho từng giai đoạn quy hoạch.

\* Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

Xác định chỉ tiêu, dự báo tổng lượng nước thải, chất thải rắn; Đề xuất thiết kế mạng lưới thoát nước thải theo mô hình thoát nước riêng; phương án cụ thể cho hệ thống cống, trạm bơm, trạm xử lý. Nghiên cứu giải pháp thu gom và xử lý chất thải rắn.

### ***1.6.6. Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường***

- Dự báo các tác động tích cực, tiêu cực đến môi trường do phương án quy hoạch và các hoạt động phát triển kinh tế xã hội gây ra. Đề xuất các giải pháp giải quyết các vấn đề môi trường còn tồn tại trong đồ án quy hoạch.

- Kết luận, kiến nghị về môi trường để đảm bảo phát triển bền vững.

### ***1.6.7. Chương trình, dự án ưu tiên đầu tư***

Phân tích và đề xuất lộ trình và các giai đoạn đầu tư phát triển khu vực theo từng giai đoạn. Xác định danh mục các dự án ưu tiên đầu tư triển khai giai đoạn đến năm 2030, năm 2040, lựa chọn các dự án then chốt, có ý nghĩa tạo động lực và khả thi. Đề xuất kiến nghị nguồn lực thực hiện.

### ***1.6.8. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu***

Thực hiện đầy đủ các yêu cầu về việc lập Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu theo quy định tại khoản 2 Điều 15 Nghị định số 44/2015/NĐCP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng.

## **2. Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu vực cửa khẩu Pò Peo - Khu kinh tế cửa khẩu tỉnh Cao Bằng.**

**2.1. Tên đồ án:** Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu vực cửa khẩu Pò Peo - Khu kinh tế cửa khẩu tỉnh Cao Bằng

### **2.2. Quy mô, phạm vi lập quy hoạch**

#### ***2.2.1 Quy mô đất đai:***

- Quy mô diện tích lập quy hoạch khoảng: 300,0 ha trên tổng số 1.134 ha diện tích cửa khẩu Pò Peo.

- Phạm vi lập quy hoạch phân khu: Trên cơ sở phân khu chức năng của Quy hoạch chung khu kinh tế đã được phê duyệt, xác định phạm vi lập quy hoạch phân khu thuộc các khu vực thuộc tiểu khu PP.1 và PP.4 trong quy hoạch sử dụng đất tỷ lệ 1/5.000 khu vực cửa khẩu Pò Peo - Hồ sơ đồ án Quy hoạch chung Khu kinh tế cửa khẩu tỉnh Cao Bằng đến năm 2040, trên địa giới hành chính xã Ngọc Côn (huyện Trùng Khánh cũ), đây là khu vực có các khu chức năng là cửa khẩu phụ.

- Các phía tiếp giáp:

+ Phía Đông giáp: đồi núi thuộc tiểu khu PP.5;

- + Phía Tây giáp: đồi núi của xã Đình Phong;
- + Phía Nam giáp: đồi núi và đất canh tác nông nghiệp thuộc tiểu khu PP.3;
- + Phía Bắc giáp: đồi núi thuộc tiểu khu PP.2, khu vực cửa khẩu Nhạc Vu (Tỉnh Tây, thành phố Bách sắc, tỉnh Quảng Tây, Trung Quốc) và biên giới Việt Nam -Trung Quốc.

### **2.2.2. Quy mô dân số:**

- Dân số trong vùng quy hoạch đến năm 2040: 4.500 - 5.000 người

### **2.3. Mục tiêu của đồ án:**

- Cụ thể hóa định hướng Quy hoạch chung Khu kinh tế cửa khẩu tỉnh Cao Bằng đến năm 2040 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.
- Khai thác có hiệu quả tiềm năng về vị trí, đất đai và cảnh quan để hướng tới một khu vực cửa khẩu phụ trợ phát triển năng động, hiện đại, có khả năng thu hút được các nguồn lực, phát triển kinh tế biên mậu hiệu quả gắn với đảm bảo an ninh quốc phòng.
- Xây dựng nâng cấp trở thành cửa khẩu chính, nơi trao đổi buôn bán, hợp tác kinh tế, giao lưu văn hoá, thăm quan, du lịch giữa 2 quốc gia. tập trung phát triển thương mại dịch vụ xuất nhập khẩu, dịch vụ logistic, kho bãi trung chuyển hàng hóa, trao đổi hàng hóa cư dân biên giới.
- Phát triển sản xuất nông, lâm nghiệp, các khu dân cư nông thôn tập trung gắn với phát triển các chức năng dịch vụ du lịch sinh thái, vùng sản xuất nông nghiệp công nghệ cao.
- Bảo tồn và phát triển cảnh quan thiên nhiên hai bên bờ sông Quây Sơn, giữ gìn bản sắc văn hóa, tạo sự gắn kết với Khu du lịch Thác Bản Giốc và các tour du lịch vùng biên khác
- Xây dựng hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, đáp ứng nhu cầu cả người dân trong khu vực, kiểm soát chặt chẽ về phát thải, đảm bảo chất lượng môi trường xanh.
- Xác định các giải pháp cụ thể về tổ chức không gian, hạ tầng kỹ thuật và môi trường làm cơ sở kêu gọi, thu hút các nhà đầu tư đến tham gia phát triển dự án.

- Là cơ sở pháp lý để triển khai lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, lập dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng và kiểm soát phát triển đô thị theo quy hoạch.

#### **2.4. Tính chất**

- Là cửa khẩu sẽ được nâng cấp lên cửa khẩu chính, nơi trao đổi buôn bán, hợp tác kinh tế, giao lưu văn hoá, thăm quan, du lịch giữa 2 quốc gia.

- Là khu dân cư gắn với phát triển dịch vụ thương mại - du lịch, nông nghiệp công nghệ cao.

#### **2.5. Các chỉ tiêu kỹ thuật chính của đồ án quy hoạch:**

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án được dựa trên nguyên tắc đáp ứng các chỉ tiêu của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021/BXD, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình Hạ tầng kỹ thuật QCVN 07/2016/BXD ngày 26/07/2015 của Bộ Xây dựng, chỉ tiêu của đồ án Quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế cửa khẩu tỉnh Cao Bằng đến năm 2040 đã được phê duyệt và có tính điều kiện thực tế của địa phương.

#### **2.6. Các yêu cầu nội dung nghiên cứu quy hoạch**

##### **2.6.1. về vị trí, mối liên hệ vùng:**

- Xác định vị trí, ranh giới lập quy hoạch. Xác định và đánh giá tiềm năng của khu vực lập quy hoạch với lợi thế về vị trí của cửa khẩu Pò Peo là cách trung tâm thị trấn Trùng Khánh (cũ) khoảng 18km. tuyến giao thông TL213, TL206 nối cửa khẩu Pò Peo với đường hành lang biên giới và với QL3 đi thành phố Cao Bằng, là tuyến giao thông tạo điều kiện thuận lợi cho việc phát triển khu vực cửa khẩu.

- Cửa khẩu Pò Peo thông thương sang cửa khẩu Nhạc Vu (Tỉnh Tây, thành phố Bách sắc, tỉnh Quảng Tây, Trung Quốc) với quy mô khoảng 3.900 ha, định hướng hình thành hai điểm thông quan với Việt Nam kết nối với nhau bởi hai trục giao thông chính. Tại hai điểm này tập trung các chức năng về thương mại dịch vụ biên mậu, hệ thống logistic kho tàng bến bãi.

- Cửa khẩu ở phía đông nơi sông Quây Sơn chảy vào đất Việt chừng 2 km nên Cửa khẩu cũng có vị trí gần với các điểm tham quan du lịch như thác Bản Giốc, động Ngườm Ngao và đặc biệt là Khu bảo tồn thiên nhiên loài và sinh cảnh Vườn Cao Vít, Trùng Khánh, vùng bảo tồn văn hóa cộng đồng xã Khâm

Thành, Phong Nậm (cũ), là những điều kiện thuận lợi thúc đẩy phát triển kinh tế dịch vụ du lịch.

- Đánh giá điều kiện địa hình các vùng có ảnh hưởng lớn đến kiến trúc cảnh quan khu vực; hạ tầng kỹ thuật đầu mối và các vấn đề khác tác động đến phát triển khu vực cửa khẩu.

### **2.6.2. Phân tích, đánh giá hiện trạng khu vực lập quy hoạch:**

- Tổng quan các đặc điểm tự nhiên của khu vực cửa khẩu Pò Peo (về địa hình, địa mạo, khí hậu, thủy văn, thủy lợi, địa chất công trình, địa chấn...), đặc điểm cảnh quan sinh thái của khu vực nghiên cứu quy hoạch trong mối liên kết với các khu vực xung quanh.

- Đánh giá chi tiết về hiện trạng sử dụng đất, đánh giá quỹ đất xây dựng trên cơ sở phân vùng xây dựng thuận lợi, không thuận lợi và cấm xây dựng.

- Thu thập đánh giá hiện trạng, số liệu dân cư tại thời điểm hiện tại.

- Đánh giá hiện trạng hệ thống hạ tầng xã hội (cơ quan hành chính, các cơ sở y tế, giáo dục đào tạo, văn hóa thể dục thể thao, dịch vụ thương mại), hiện trạng các cơ sở sản xuất kinh doanh, du lịch..., hiện trạng kiến trúc cảnh quan (công trình kiến trúc, cảnh quan sinh thái tự nhiên...)

- Đánh giá hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật bao gồm: Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật và hạ tầng thủy lợi, đập, kè bờ sông, bờ suối ta luy, công trình phòng chống thiên tai; hiện trạng giao thông, cấp nước, cấp điện, thông tin liên lạc, thoát nước thải, quản lý chất thải rắn, nghĩa trang.

- Tổng hợp, rà soát, phân tích đánh giá về các chương trình, dự án trong khu vực như: Danh mục và tính chất các dự án về quy hoạch; danh mục các dự án về hạ tầng kỹ thuật; danh mục các dự án về công trình xây dựng.

- Đánh giá, rà soát các quy hoạch và dự án trong khu vực nghiên cứu; các khu vực an ninh, quốc phòng, đất quân sự; các khu vực rừng phòng hộ có vị trí đặc biệt qua trọng trong việc bảo tồn đa dạng sinh học phải được bảo tồn nguyên vẹn, được quản lý và bảo vệ nghiêm ngặt.

- Tổng hợp các vấn đề hiện trạng, lập phân tích về điểm mạnh, điểm yếu, cơ hội, thách thức (SWOT) trong khu vực nghiên cứu phát triển. Xác định các vấn đề cần giải quyết.

### **2.6.3. Quy hoạch sử dụng đất, phân khu chức năng:**

Dự kiến sơ bộ cơ cấu các khu chức năng của Khu vực cửa khẩu Pò Peo, xã Ngọc Côn (trong phạm vi diện tích khu vực lập quy hoạch là 300 ha, bao gồm cả các khu vực mở rộng phạm vi, kết nối tuyến đường tỉnh 213; khai thác quỹ đất để quy hoạch khu dân cư mới gắn với phát triển du lịch cộng đồng tại khu vực phía Bắc đường tỉnh 213 đoạn từ Phia Siếm đến Na Bài theo hướng đi thị trấn Trùng Khánh(cũ)) như sau:

- Khu chức năng cửa khẩu và trung tâm xã:

+ Khôi các cơ quan quản lý điều hành hoạt động cửa khẩu như trạm kiểm soát liên hợp, trạm biên phòng, cơ quan, chợ cửa khẩu, trung tâm triển lãm .... được bố trí hai bên trục đường chính sát khu vực cửa khẩu.

+ Khu trung tâm công cộng, hành chính, văn hóa, giáo dục và cây xanh công viên - thể dục thể thao cấp xã, khu ở;

+ Khu dân cư hiện hữu cải tạo chỉnh trang kết hợp khu ở mới tái định cư;

- Khu cửa khẩu mở rộng kết nối tuyến đường tỉnh 213 với điểm dự kiến thông quan thứ 2 của cửa khẩu Nhạc Vu, mở tuyến giao thông kết nối với Lối mở Đình Phong (theo quy hoạch giao thông vận tải toàn tỉnh):

+ Phát triển các khu thương mại dịch vụ biên mậu, hệ thống kho bãi hàng hóa, trung chuyển, sản xuất tiểu thủ công nghiệp hai bên tuyến mới này.

+ Quy hoạch khu dân cư mới gắn với phát triển du lịch cộng đồng tại khu vực phía Bắc đường tỉnh 213 đoạn từ Phia Siếm đến Na Bài theo hướng đi thị trấn Trùng Khánh (cũ).

- Đầu mối hạ tầng kỹ thuật.

(Các chỉ tiêu sử dụng đất đai, các chức năng đô thị được cụ thể hóa trong đồ án quy hoạch phân khu, trên cơ sở Quyết định số 295/QĐ-TTg ngày 02 tháng 3 năm 2022 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch chung khu Kinh tế cửa khẩu tỉnh Cao Bằng đến năm 2040).

- Đề xuất quy hoạch sử dụng đất cho từng khu chức năng theo cơ cấu được xác định. Tính toán và xác định ngưỡng chỉ tiêu kinh tế xây dựng cho từng lô đất nhằm phục vụ công tác quản lý, kiểm soát phát triển, đảm bảo tiết kiệm, hiệu quả và linh hoạt.

- Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất chính bao gồm quy mô, diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao xây dựng, tỷ lệ cây xanh, diện tích sàn... cho các lô đất xây dựng phù hợp chức năng từng khu vực.

- Thực hiện chức năng Khu vực cửa khẩu Pò Peo theo quy hoạch chung được phê duyệt, trong đó:

+ Khu vực cửa khẩu Pò Peo kéo dài xuống khu vực phía Bắc đường Tỉnh 213 hướng đi Trùng Khánh: Quy mô đề xuất lập quy hoạch phân khu khoảng 300,0 ha. Trong đó Đất xây dựng chủ yếu là các khu đất có chức năng Dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật, công cộng đô thị, khu tái định cư, phát triển công nghiệp, kho tàng, bến bãi, logistic... Diện tích khoảng 200 ha.

+ Mở rộng phạm vi quy hoạch khu cửa khẩu, kết nối tuyến đường tỉnh 213 với điểm dự kiến thông quan thứ 2 của cửa khẩu Nhac Vu, mở tuyến giao thông kết nối với Lối mở Đình Phong (theo quy hoạch giao thông vận tải toàn tỉnh), quy hoạch thêm quỹ đất phát triển các khu thương mại dịch vụ biên mậu, hệ thống kho bãi hai bên tuyến mới này.

+ Khai thác quỹ đất để quy hoạch khu dân cư mới gắn với phát triển du lịch cộng đồng tại khu vực phía Bắc đường tỉnh 213 đoạn từ Phía Siêm đến Na Bài theo hướng đi thị trấn Trùng Khánh (cũ).

#### ***2.6.4. Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan***

Xác định các nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng khu chức năng, trục đường chính, không gian mở, không gian công cộng, điểm nhấn, khu trung tâm,...các khu vực bảo vệ cảnh quan, đảm bảo có sự thống nhất trong không gian tổng thể và hài hòa với môi trường sinh thái, cảnh quan tự nhiên.

Khái quát các ý tưởng tổ chức không gian, từ đó đề xuất bố cục không gian kiến trúc cảnh quan theo các khu vực chức năng: bao gồm 2 khu vực chính là khu vực cửa khẩu, khu vực trung tâm xã Ngọc Côn và khu vực mở rộng được kết nối với nhau bởi trục giao thông chính là đường tỉnh 213 và tuyến giao thông kết nối với Lối mở Đình Phong (theo quy hoạch giao thông vận tải toàn tỉnh):

- Khu vực cửa khẩu: Khu vực kiểm soát và dịch vụ chính của cửa khẩu gồm khối các cơ quan quản lý, trạm kiểm soát liên hợp, trạm biên phòng, cơ quan, chợ cửa khẩu, trung tâm triển lãm., được bố trí hai bên trục đường chính sát khu vực cửa khẩu. Mở rộng phạm vi khu cửa khẩu, kết nối tuyến đường tỉnh

213 với điểm dự kiến thông quan thứ 2 của cửa khẩu Nhạc Vu, mở tuyến giao thông kết nối với Lối mở Đình Phong (theo quy hoạch giao thông vận tải toàn tỉnh), phát triển các khu thương mại dịch vụ biên mậu, hệ thống kho bãi hai bên tuyến mới này. Hạn chế phát triển dân cư khu vực gần cửa khẩu, ưu tiên quỹ đất cho thương mại dịch vụ và công trình công cộng phục vụ phát triển thương mại dịch vụ biên mậu.

- Khu vực trung tâm xã Ngọc Côn: Khu vực cửa khẩu kéo dài theo tuyến đường tỉnh 213.

+ Hoàn thiện hệ thống các công trình công cộng (khối cơ quan xã, nhà văn hóa, trạm y tế, chợ, trường tiểu học.. .phục vụ dân cư hiện hữu).

+ Khu vực dân cư và đã hình thành từ lâu, thực hiện cải tạo chỉnh trang, Quy hoạch khu dân cư mới gắn với phát triển du lịch cộng đồng tại khu vực phía Bắc đường tỉnh 213 đoạn từ Phía Siếm đến Na Bài theo hướng đi thị trấn Trùng Khánh (cũ).

- Bảo tồn cảnh quan hai bên bờ sông Quây Sơn, không xây dựng phát triển dân cư do vị trí này khá trũng, không thuận lợi cho xây dựng; mặt khác đây là vùng cảnh quan sinh thái nông nghiệp gắn với cảnh quan ven sông (vùng bảo tồn cảnh quan), cần được lưu giữ.

#### ***2.6.5. Quy định kiểm soát kiến trúc, cảnh quan:***

- Đề xuất được khung tổng thể, xác định các khu vực quan trọng cần phải không chế và kiểm soát xây dựng bao gồm các không gian trọng tâm, trọng điểm và các không gian đặc trưng trong phân khu quy hoạch. Lựa chọn không gian chủ đạo (Trung tâm dịch vụ thương mại, không gian mở, các cửa ngõ, các trục không gian, điểm nhìn đẹp...), lựa chọn các điểm nhấn của khu vực.

- Đề xuất chi tiết về thiết kế tầng cao, hình khối kiến trúc, màu sắc, ánh sáng và các quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan cho toàn bộ Phân khu khu vực cửa khẩu.

#### ***2.6.6. Yêu cầu về Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật.***

\* Chuẩn bị kỹ thuật:

- San nền: Xác định cao độ không chế xây dựng cho các khu vực chức năng của phân khu và các trục giao thông chính, dự báo khối lượng san nền, đào đắp. Đề xuất các giải pháp san nền và cao trình chuẩn bị kỹ thuật phù hợp với từng khu vực như hệ thống đê, taluy, tường chắn, ổn định công trình. Nghiên

cứu giải pháp phòng chống ngập úng, khả năng ngập lũ do biến đổi khí hậu, tính toán khối lượng đào đắp. Lập bảng tính khối lượng các hạng mục san nền, thoát nước và các công tác chuẩn bị kỹ thuật khác.

- Thoát nước mưa: Xác định các lưu vực thoát nước chính, hệ thống cống thoát nước mưa chính và các hồ dự kiến xây dựng, giải pháp thoát nước mưa tổng thể, mạng lưới thoát nước mưa trong ranh giới quy hoạch và các điểm đầu nối nằm ngoài ranh giới.

- Các công trình thủy lợi và phòng chống thiên tai: Đề xuất giải pháp phòng tránh và giảm nhẹ thiệt hại do thiên tai (lũ quét, sạt lở đất...)

\* Giao thông:

- Nguyên tắc thiết kế phải tuân thủ theo các khống chế của quy hoạch chung khu kinh tế đã được phê duyệt. Áp dụng chỉ tiêu kỹ thuật về giao thông cho đô thị tương đương với đô thị loại IV.

- Định hướng và tổ chức hệ thống giao thông, phân loại và phân cấp các tuyến đường đối ngoại và nội bộ, tổ chức kết nối dự án xây dựng đường bộ cao tốc Trà Lĩnh (Cao Bằng) - Đồng Đăng (Lạng Sơn).

- Thiết kế mạng lưới, quy mô, cấp hạng các tuyến đường. Công trình giao thông trong đô thị khác như các bãi đỗ xe, quảng trường, cầu và cống đường bộ...

- Cắm mốc đường đỏ: nội dung và biện pháp thực hiện qua từng giai đoạn về chỉ giới và các mốc tọa độ cần thiết.

\* Cấp nước:

- Tiêu chuẩn cấp nước: căn cứ áp dụng theo tính chất để xác định chỉ tiêu cụ thể cho từng loại hình công trình sử dụng nước.

- Xác định các giải pháp cấp nước bao gồm nguồn nước, vị trí quy mô công trình đầu mối cấp nước và kiến nghị bổ sung hoặc điều chỉnh nếu cần so với các công trình dự kiến trong quy hoạch chung.

- Thiết kế mạng đường ống cấp nước từ công trình đầu mối về từng cụm công trình. Tính toán thủy lực hệ thống mạng lưới đường ống cấp nước, mạng lưới phân phối: chiều dài, đường kính, các hạng cứu hỏa.

\* Cấp điện:

- Chỉ tiêu cấp điện áp dụng theo từng loại hình sử dụng điện. Tính toán nhu cầu sử dụng điện năng của toàn khu vực và từng nhóm công trình.

- Thiết kế phương án cấp điện bao gồm nguồn điện, lưới điện trung thế, hạ thế, trạm biến áp phân phối.

- Tính toán, nghiên cứu các giải pháp chiếu sáng công cộng.

- \* Thông tin liên lạc:

- Đảm bảo phù hợp, thống nhất với quy hoạch cấp trên.

- Xác định chỉ tiêu và dự báo nhu cầu sử dụng thông tin liên lạc cho khu vực quy hoạch.

- Cân đối nhu cầu thuê bao với khả năng cung cấp, đề xuất các giải pháp, dự kiến các công trình đầu mối, tổ chức mạng đường dây, tổng đài vệ tinh và các trạm BTS cho từng giai đoạn quy hoạch.

- \* Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

- Xác định chỉ tiêu, dự báo tổng lượng nước thải, chất thải rắn;

- Đề xuất thiết kế mạng lưới thoát nước thải theo mô hình thoát nước riêng; phương án cụ thể cho hệ thống công, trạm bơm, trạm xử lý. Nghiên cứu giải pháp thu gom và xử lý chất thải rắn.

- Trong quy hoạch chung khu Kinh tế cửa khẩu tỉnh Cao Bằng đến năm 2040 được phê duyệt, khu vực cửa khẩu Pò Peo đã được quy hoạch 02 trạm xử lý nước thải có công suất 500m<sup>3</sup>/ngày đêm, do đó khi lập quy hoạch phân khu cần tính toán quy hoạch xả thải khu vực có kết nối với các khu lân cận để phù hợp với công suất được phê duyệt.

#### ***2.6.7. Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường***

- Nhận dạng và dự báo các tác động tích cực, tiêu cực đến môi trường do phương án quy hoạch và các hoạt động phát triển kinh tế xã hội gây ra.

- Đề xuất các giải pháp giải quyết các vấn đề môi trường còn tồn tại trong đề án quy hoạch. Xác định các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu tác động và quản lý, giám sát môi trường.

- Kết luận, kiến nghị về môi trường để đảm bảo phát triển bền vững.

#### ***2.6.8. Chương trình, dự án ưu tiên đầu tư***

Phân tích và đề xuất lộ trình và các giai đoạn đầu tư phát triển khu vực theo từng giai đoạn. Xác định danh mục các dự án ưu tiên đầu tư triển khai giai

đoạn đến năm 2030, năm 2040, lựa chọn các dự án then chốt, có ý nghĩa tạo động lực và khả thi. Đề xuất kiến nghị nguồn lực thực hiện.

### **2.6.9. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu**

Thực hiện đầy đủ các yêu cầu về việc lập Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu theo quy định tại khoản 2 Điều 15 Nghị định số 44/2015/NĐCP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng.

## **3. Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu vực Lối mở Đình Phong - Khu kinh tế cửa khẩu tỉnh Cao Bằng.**

**3.1. Tên đồ án:** Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu vực Lối mở Đình Phong - Khu kinh tế cửa khẩu tỉnh Cao Bằng

### **3.2. Quy mô, phạm vi lập quy hoạch**

#### **3.2.1. Quy mô đất đai:**

- Quy mô diện tích lập quy hoạch khoảng: 500,0 ha.
- Phạm vi lập quy hoạch phân khu: Thuộc khu vực Lối mở Đình Phong - Khu kinh tế cửa khẩu tỉnh Cao Bằng thuộc địa giới hành chính của xã Đình Phong, tỉnh Cao Bằng.

#### **- Các phía tiếp giáp:**

- + Phía Đông giáp: đồi núi cao xã Đình Phong;
- + Phía Tây giáp: đồi núi cao xã Đình Phong;
- + Phía Nam giáp: đồi núi cao xã Đình Phong;
- + Phía Đông Bắc giáp: đồi núi cao xã Đình Phong và biên giới Việt Nam - Trung Quốc.

#### **3.2.2. Quy mô dân số:**

- Dân số trong vùng quy hoạch đến năm 2040: 6.500 - 7.000 người

### **3.3. Mục tiêu của đồ án:**

- Cụ thể hóa định hướng Quy hoạch chung Khu kinh tế cửa khẩu tỉnh Cao Bằng đến năm 2040 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

- Khai thác có hiệu quả tiềm năng về vị trí, đất đai và cảnh quan để hướng tới một khu vực cửa khẩu phụ trợ phát triển năng động, hiện đại, có khả năng

thu hút được các nguồn lực, phát triển kinh tế biên mậu hiệu quả gắn với đảm bảo an ninh quốc phòng.

- Xây dựng xã nông thôn mới Đình Phong với việc xây dựng và hoàn chỉnh trung tâm cụm xã, Trung tâm hành chính, văn hoá, giáo dục, thương mại, dịch vụ giao lưu trao đổi hàng hoá của xã Đình Phong và các vùng lân cận.

- Xây dựng một khu vực phát triển kinh tế biên mậu thông qua lối mở thuộc cửa khẩu Pò Peo và cặp chợ thương mại biên giới.

- Hình thành một vùng du lịch đặc sắc, hấp dẫn với các giá trị của hệ sinh thái tự nhiên, lịch sử và văn hóa được bảo tồn và phát huy;

- Phát triển sản xuất nông, lâm nghiệp, các khu dân cư nông thôn tập trung gắn với phát triển các chức năng dịch vụ du lịch sinh thái, vùng sản xuất nông nghiệp công nghệ cao, nông nghiệp hàng hóa, tiểu thủ công nghiệp

- Xác định các giải pháp cụ thể về tổ chức không gian, hạ tầng kỹ thuật và môi trường làm cơ sở kêu gọi, thu hút các nhà đầu tư đến tham gia phát triển dự án.

- Là cơ sở pháp lý để triển khai lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, lập dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng và kiểm soát phát triển đô thị theo quy hoạch.

### **3.4. Tính chất**

- Là trung tâm cụm xã, trung tâm hành chính, văn hoá, giáo dục, thương mại, dịch vụ giao lưu trao đổi hàng hoá của xã Đình Phong và các vùng lân cận.

- Là khu vực phát triển kinh tế biên mậu thông qua lối mở/cặp chợ thương mại biên giới.

- Là trung tâm dịch vụ du lịch, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí, thể dục thể thao chuyên đề.

### **3.5. Các chỉ tiêu kỹ thuật chính của đồ án quy hoạch:**

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án được dựa trên nguyên tắc đáp ứng các chỉ tiêu của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021/BXD, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình Hạ tầng kỹ thuật QCVN 07/2016/BXD ngày 26/07/2015 của Bộ Xây dựng, chỉ tiêu của đồ án Quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế cửa khẩu tỉnh Cao Bằng đến năm 2040 đã được phê duyệt, các dự án được triển khai trong khu vực lập quy hoạch.

### **3.6. Các yêu cầu nội dung nghiên cứu quy hoạch**

#### **3.6.1. Về vị trí và mối liên hệ vùng**

- Xác định vị trí, ranh giới lập quy hoạch; Phân tích mối quan hệ của khu vực lõi mở Đình Phong với khu vực trung tâm huyện Trùng Khánh (cũ), cửa khẩu Pò Peo, các trung tâm chuyên ngành của Khu kinh tế, mối quan hệ liên vùng huyện, vùng tỉnh.

- Đánh giá điều kiện địa hình các vùng có ảnh hưởng lớn đến kiến trúc cảnh quan khu vực; hạ tầng kỹ thuật đầu mối và các vấn đề khác tác động đến định hướng phát triển khu vực quy hoạch.

- Xác định và đánh giá tiềm năng, lợi thế của khu vực lập quy hoạch.

- Phân tích mối quan hệ với các khu chức năng khác trong khu Kinh tế cửa khẩu tỉnh Cao Bằng, từ đó xác lập vai trò chủ đạo của phân khu đối với tổng thể khu vực quy hoạch chung được duyệt.

#### **3.6.2. Phân tích và đánh giá hiện trạng**

- Tổng quan các đặc điểm tự nhiên của khu vực lập quy hoạch phân khu, đặc điểm cảnh quan sinh thái của khu vực nghiên cứu quy hoạch trong mối liên kết với các khu vực xung quanh.

- Đánh giá chi tiết về hiện trạng sử dụng đất, đánh giá quỹ đất xây dựng trên cơ sở phân vùng xây dựng thuận lợi, không thuận lợi và cấm xây dựng.

- Đánh giá hiện trạng, số liệu dân cư tại thời điểm hiện tại; đánh giá hiện trạng hệ thống hạ tầng xã hội.

- Đánh giá hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật bao gồm: Chuẩn bị kỹ thuật, giao thông, cấp nước, cấp điện, thông tin liên lạc, thoát nước thải, thủy lợi, các công trình phòng chống thiên tai, quản lý chất thải rắn, nghĩa trang.

- Rà soát khu vực an ninh, quốc phòng; xác định khoanh vùng các khu vực rừng phòng hộ có vị trí đặc biệt quan trọng trong việc bảo tồn đa dạng sinh và bảo vệ nghiêm ngặt.

- Tổng hợp, rà soát, phân tích đánh giá về các quy hoạch, chương trình, dự án trong khu vực như: Danh mục và tính chất các dự án về quy hoạch; danh mục các dự án về hạ tầng kỹ thuật; danh mục các dự án về công trình xây dựng.

- Tổng hợp các vấn đề hiện trạng, lập phân tích về điểm mạnh, điểm yếu, cơ hội, thách thức (SWOT) trong khu vực nghiên cứu phát triển. Xác định các vấn đề cần giải quyết.

### ***3.6.3. Quy hoạch phân khu chức năng và sử dụng đất***

#### **\* Quy hoạch phân khu chức năng**

- Khu chức năng trung tâm xã cải tạo chỉnh trang và khu vực lõi mở (sẽ có lõi mở thông quan biên giới nối liền với cửa khẩu Pò Peo).

- Khu trung tâm công cộng, hành chính, văn hóa, giáo dục và cây xanh công viên - thể dục thể thao cấp cụm xã, xã, khu ở.

- Gồm các công trình có chức năng phục vụ phát triển kinh tế biên mậu, kho tàng, bến bãi, logistic, dịch vụ thương mại...

- Khu dân cư hiện hữu cải tạo chỉnh trang kết hợp khu ở mới tái định cư.

- Khu đầu nối hạ tầng kỹ thuật.

- Khu vực phát triển du lịch sinh thái: du lịch nghỉ dưỡng dọc sông Quây Sơn, du lịch tham quan ngắm cảnh, dịch vụ vui chơi giải trí, thể dục thể thao...

- Khu sản xuất nông lâm nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, phát triển vùng sản xuất nông nghiệp công nghệ cao.

- Khu vực khai thác khoáng sản theo quy hoạch thăm dò khai thác khoáng sản tỉnh Cao Bằng.

#### **\* Quy hoạch sử dụng đất**

- Đề xuất quy hoạch sử dụng đất cho từng khu chức năng theo cơ cấu được xác định. Tính toán và xác định ngưỡng chỉ tiêu kinh tế xây dựng cho từng lô đất nhằm phục vụ công tác quản lý, kiểm soát phát triển, đảm bảo tiết kiệm, hiệu quả và linh hoạt.

- Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất chính bao gồm quy mô, diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao xây dựng, tỷ lệ cây xanh, diện tích sàn... cho các lô đất xây dựng phù hợp chức năng từng khu vực.

- Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch phân khu xây dựng Lõi mở Đình Phong gồm các khu đất có chức năng phục vụ phát triển du lịch, kho tàng, bến bãi, logistic, đất ở, đất hỗn hợp.

- Mở rộng phạm vi quy hoạch khu trung tâm cụm xã, Trung tâm hành chính, văn hoá, giáo dục, thương mại, dịch vụ giao lưu trao đổi hàng hoá của xã

Đình Phong và các vùng lân cận; kết nối tuyến đường tỉnh 213 với mở tuyến giao thông kết nối với Lối mở Đình Phong (theo quy hoạch giao thông vận tải toàn tỉnh), quy hoạch thêm quỹ đất phát triển các khu thương mại dịch vụ biên mậu, hệ thống kho bãi hai bên tuyến mới này.

- Bổ sung quỹ đất phát triển thương mại dịch vụ tại khu vực ven Tỉnh lộ 213 (khu vực giáp xã Ngọc Khê và hướng tuyến đi thị trấn Trùng Khánh (cũ)).

- Khai thác quỹ đất để quy hoạch khu dân cư mới gắn với phát triển du lịch sinh thái, du lịch cộng đồng tại khu vực phía Nam đường tỉnh lộ 213 dọc theo sông Quây Sơn.

#### ***3.6.4. Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan***

- Đề xuất bố cục không gian kiến trúc cảnh quan theo từng khu vực chức năng, theo các trục không gian; đề xuất tổ chức không gian cho các khu trung tâm, các trục không gian chính, không gian cây xanh, mặt nước và điểm nhấn khu vực...

- Khái quát các ý tưởng tổ chức không gian, từ đó đề xuất bố cục không gian kiến trúc cảnh quan theo các khu vực chức năng: bao gồm 2 khu vực chính là khu Trung tâm cụm xã và Khu vực mở rộng do mở mới lối mở Đình Phong.

#### ***3.6.5. Quy định kiểm soát kiến trúc cảnh quan***

- Đề xuất được khung tổng thể, xác định các khu vực quan trọng cần phải khống chế và kiểm soát xây dựng bao gồm các không gian trọng tâm, trọng điểm và các không gian đặc trưng trong phân khu quy hoạch. Lựa chọn không gian chủ đạo (Trung tâm dịch vụ thương mại, không gian mở, các cửa ngõ, các trục không gian, điểm nhìn đẹp...), lựa chọn các điểm nhấn của khu vực.

- Đề xuất cụ thể về thiết kế tầng cao, chiều cao, hình khối kiến trúc, màu sắc, ánh sáng và các quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan cho toàn bộ khu vực.

#### ***3.6.6. Định hướng xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật***

\* Chuẩn bị kỹ thuật:

- San nền: Xác định cao độ khống chế xây dựng cho các khu vực chức năng của phân khu và các trục giao thông chính, dự báo khối lượng san nền, đào đắp. Đề xuất các giải pháp san nền và cao trình chuẩn bị kỹ thuật phù hợp với từng khu vực như hệ thống đê, taluy, tường chắn, ổn định công trình. Nghiên

cứu giải pháp phòng chống ngập úng, khả năng lũ do biến đổi khí hậu, tính toán khối lượng đào đắp. Lập bảng tính khối lượng các hạng mục san nền, thoát nước và các công tác chuẩn bị kỹ thuật khác.

- Thoát nước mưa: Xác định các lưu vực thoát nước chính, hệ thống cống thoát nước mưa chính và các hồ dự kiến xây dựng, giải pháp thoát nước mưa tổng thể, mạng lưới thoát nước mưa trong ranh giới quy hoạch và các điểm đầu nổi nằm ngoài ranh giới.

- Các công trình thủy lợi và phòng chống thiên tai: Xác định hệ thống các công trình lấy nước, kênh, mương tưới, tiêu đảm bảo cho yêu cầu sản xuất nông nghiệp của khu vực, đề xuất giải pháp phòng tránh và giảm nhẹ thiệt hại do thiên tai (lũ quét, sạt lở đất,...)

\* Giao thông:

- Định hướng và tổ chức hệ thống giao thông, phân loại và phân cấp các tuyến đường đối ngoại và nội bộ. Thiết kế mạng lưới, quy mô, cấp hạng các tuyến đường. Công trình giao thông trong đô thị khác như các bãi đỗ xe, quảng trường, cầu và cống đường bộ...tổ chức định hướng kết nối dự án xây dựng đường bộ cao tốc Trà Lĩnh (Cao Bằng) - Đồng Đăng (Lạng Sơn).

\* Cấp nước:

Xác định chỉ tiêu cụ thể cho từng loại hình công trình sử dụng nước. Xác định các giải pháp cấp nước bao gồm nguồn nước, vị trí quy mô công trình đầu mối cấp nước. Thiết kế mạng đường ống cấp nước từ công trình đầu mối về từng cụm công trình. Tính toán thủy lực hệ thống mạng lưới đường ống cấp nước, mạng lưới phân phối.

\* Cấp điện

Tính toán nhu cầu sử dụng điện năng của toàn khu vực và từng nhóm công trình. Thiết kế phương án cấp điện bao gồm nguồn điện, lưới điện trung thế, hạ thế, trạm biến áp phân phối. Tính toán, nghiên cứu các giải pháp chiếu sáng công cộng.

\* Thông tin liên lạc:

Xác định chỉ tiêu và dự báo nhu cầu sử dụng thông tin liên lạc cho khu vực quy hoạch. Cân đối nhu cầu thuê bao với khả năng cung cấp, đề xuất các giải pháp, dự kiến các công trình đầu mối, tổ chức mạng đường dây, tổng đài vệ tinh và các trạm BTS cho từng giai đoạn quy hoạch.

\* Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

Xác định chỉ tiêu, dự báo tổng lượng nước thải, chất thải rắn; Đề xuất thiết kế mạng lưới thoát nước thải theo mô hình thoát nước riêng; phương án cụ thể cho hệ thống cống, trạm bơm, trạm xử lý. Nghiên cứu giải pháp thu gom và xử lý chất thải rắn.

### **3.6.7. Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường.**

- Nhận dạng và dự báo các tác động tích cực, tiêu cực đến môi trường do phương án quy hoạch và các hoạt động phát triển kinh tế xã hội gây ra. Đề xuất các giải pháp giải quyết các vấn đề môi trường còn tồn tại trong đồ án quy hoạch. Xác định các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu tác động và quản lý, giám sát môi trường.

- Kết luận, kiến nghị về môi trường để đảm bảo phát triển bền vững.

### **3.6.8. Chương trình, dự án ưu tiên đầu tư:**

Phân tích và đề xuất lộ trình và các giai đoạn đầu tư phát triển khu vực theo từng giai đoạn. Xác định danh mục các dự án ưu tiên đầu tư triển khai giai đoạn đến năm 2030, năm 2040, lựa chọn các dự án then chốt, có ý nghĩa tạo động lực và khả thi. Đề xuất kiến nghị nguồn lực thực hiện.

### **3.6.9. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu**

Thực hiện đầy đủ các yêu cầu về việc lập Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu theo quy định tại khoản 2 Điều 15 Nghị định số 44/2015/NĐCP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng.

## **4. Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu vực cửa khẩu Lý Vạn, Lối mở Bản Khoòng - Khu kinh tế cửa khẩu tỉnh Cao Bằng.**

**4.1. Tên đồ án:** Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu vực cửa khẩu Lý Vạn, Lối mở Bản Khoòng - Khu kinh tế cửa khẩu tỉnh Cao Bằng.

### **4.2. Quy mô, phạm vi lập quy hoạch**

#### **4.2.1. Quy mô đất đai:**

- Quy mô diện tích lập quy hoạch khoảng: 214,0 ha trên tổng số 1.250 ha diện tích cửa khẩu Lý Vạn, lối mở Bản Khoòng, trong đó đất xây dựng các khu chức năng khoảng 190-210 ha.

- Phạm vi lập quy hoạch phân khu: Thuộc các khu vực tiểu khu LV.1 và LV.2 trong quy hoạch sử dụng đất tỷ lệ 1/5000 khu vực cửa khẩu Lý Vạn - Hồ sơ đề án Quy hoạch chung khu kinh tế cửa khẩu tỉnh Cao Bằng đến năm 2040, trên địa giới hành chính xã Lý Quốc (huyện Hạ Lang cũ). Đây là khu vực có các khu chức năng chính của cửa khẩu, gắn kết với nhau về không gian và mạng lưới giao thông.

- Các phía tiếp giáp:

+ Phía Đông giáp: đồi núi thuộc tiểu khu LV.3;

+ Phía Đông Nam giáp: khu vực lối mở Nham úng (huyện Đại Tân, thành phố Sùng Tả, Quảng Tây, Trung Quốc) và biên giới Việt Nam - Trung Quốc;

+ Phía Tây giáp: đồi núi thuộc tiểu khu LV.3;

+ Phía Nam giáp: đồi núi thuộc tiểu khu LV.3;

+ Phía Đông Nam giáp: khu vực cửa khẩu Thạc Long (huyện Đại Tân, thành phố Sùng Tả, Quảng Tây, Trung Quốc) và biên giới Việt Nam - Trung Quốc.

#### **4.2.2. Quy mô dân số:**

- Dân số trong vùng quy hoạch đến năm 2040: 4.500 - 5.000 người.

#### **4.3. Mục tiêu của đề án:**

- Cụ thể hóa định hướng Quy hoạch chung Khu kinh tế cửa khẩu tỉnh Cao Bằng đến năm 2040 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

- Xây dựng cửa khẩu Lý Vạn trở thành cửa khẩu quốc tế, (định hướng quy hoạch), nơi giao lưu trao đổi buôn bán, hợp tác kinh tế, giao lưu văn hoá, thăm quan, du lịch với thành phố Sùng Tả - Trung Quốc.

- Phát triển khu vực Lối mở Bản Khoòng trở thành lối thông quan thuộc cửa khẩu Lý Vạn, là khu vực tập trung về thương mại hàng hóa với các chức năng chính: Khu xây dựng chợ biên giới Bản Khoòng (Việt Nam) - Nham úng (Trung Quốc), Khu tập kết, kiểm tra hàng hóa xuất nhập khẩu, Khu chế xuất, chế biến, đóng gói gia công hàng nông lâm sản xuất khẩu.

- Phát triển thành thị tứ vùng biên hỗ trợ về dịch vụ thương mại, kho bãi trung chuyển cho hàng hóa xuất nhập khẩu qua cửa khẩu; Phát triển các khu dân cư mới, nâng cấp cải tạo các khu vực dân cư hiện trạng.

- Khai thác có hiệu quả tiềm năng về vị trí, đất đai và cảnh quan để hướng tới một khu vực cửa khẩu phụ trợ phát triển năng động, hiện đại, có khả năng thu hút được các nguồn lực, phát triển kinh tế biên mậu hiệu quả gắn với đảm bảo an ninh quốc phòng.

- Xác định các giải pháp cụ thể về tổ chức không gian, hạ tầng kỹ thuật và môi trường làm cơ sở kêu gọi, thu hút các nhà đầu tư đến tham gia phát triển dự án.

- Là cơ sở pháp lý để triển khai lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, lập dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng và kiểm soát phát triển đô thị theo quy hoạch.

#### **4.4. Tính chất**

- Là cửa khẩu quốc tế (định hướng quy hoạch), nơi giao lưu trao đổi buôn bán, hợp tác kinh tế, giao lưu văn hoá, thăm quan, du lịch với thành phố Sùng Tả - Trung Quốc;

- Là thị tứ vùng biên hỗ trợ về dịch vụ thương mại, kho bãi trung chuyển cho hàng hóa xuất nhập khẩu qua cửa khẩu;

- Là trung tâm phục vụ phát triển các xã: Minh Long, Đồng Loan, Thăng Lợi (cũ).

#### **4.5. Các chỉ tiêu kỹ thuật chính của đồ án quy hoạch:**

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án được dựa trên nguyên tắc đáp ứng các chỉ tiêu của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021/BXD, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình Hạ tầng kỹ thuật QCVN 07/2016/BXD ngày 26/07/2015 của Bộ Xây dựng, chỉ tiêu của đồ án Quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế cửa khẩu tỉnh Cao Bằng đến năm 2040 đã được phê duyệt, các dự án được triển khai trong khu vực lập quy hoạch.

#### **4.6. Các yêu cầu nội dung nghiên cứu quy hoạch**

##### **4.6.1. Về vị trí, mối liên hệ vùng**

- Xác định và đánh giá tiềm năng của khu vực lập quy hoạch với lợi thế về vị trí của Khu vực Cửa khẩu Lý Vạn, Lối mở Bản Khoàng nằm trên phạm vi ranh giới xã Lý Quốc, huyện Hạ Lang (cũ), tiếp giáp với cửa khẩu Thạch Long và lối mở Nham úng (huyện Đại Tân, thành phố Sùng Tả, Quảng Tây, Trung Quốc).

- Cửa khẩu Lý Vạn thuộc xã Lý Quốc nằm ở phía Đông Bắc của huyện Hạ Lang (cũ), cách trung tâm huyện Hạ Lang (cũ) khoảng 36 km. Cửa khẩu Lý Vạn có vị trí thuận lợi, có các điểm tham quan du lịch như: Điểm mốc 52 Nà Ma, điểm mốc 48 là các điểm mậu dịch đường biên và gắn với khu du lịch Thác Bản Giốc, động Ngườm Ngao đã và đang thu hút ngày càng nhiều khách du lịch nội địa và khách nước ngoài theo đường TL 207 đến Bằng Ca (xã Lý Quốc) - nơi giao lưu kinh tế, văn hoá đã được hình thành từ lâu đời, theo đường TL 206 đến điểm du lịch Thác Bản Giốc, động Ngườm Ngao, (xã Đàm Thủy, huyện Trùng Khánh cũ) trong tuyến du lịch của tỉnh là điều kiện tốt để phát triển kinh tế - xã hội.

- Khu vực Bản Khoòng nằm trong vùng định hướng phát triển của cửa khẩu Lý Vạn, cách cửa khẩu chính Lý Vạn 2,5km. Lối mở Bản Khoòng có vị trí giao lưu kinh tế qua cửa khẩu tiểu ngạch tại khu vực cột mốc 854 với nước bạn Trung Quốc, đồng thời nằm trên đường trung chuyển hàng hóa ra cửa khẩu chính Lý Vạn.

- Phía bên Trung Quốc, cửa khẩu Thạch Long (thông thương với cửa khẩu Lý Vạn) và Lối mở Nham ứng (tiếp giáp khu vực Bản Khoòng) đã được lập quy hoạch và đầu tư xây dựng theo hướng kết nối 2 khu: khu vực xuất nhập cảnh Thạch Long dự kiến sẽ dành cho khách, lối mở Nham ứng dành cho hàng hóa. Do vậy, cần nghiên cứu kết nối giao thông và các khu chức năng của cửa khẩu Lý Vạn và lối mở Bản Khoòng.

- Hiện nay tỉnh Cao Bằng đang hoàn thiện các thủ tục pháp lý, trình Chính phủ xem xét phê duyệt nâng cấp cửa khẩu Lý Vạn lên thành cửa khẩu quốc tế.

- Phân tích mối quan hệ với các khu chức năng khác trong khu Kinh tế cửa khẩu tỉnh Cao Bằng (như khu trung tâm điều hành, quản lý, khu trung tâm dịch vụ thương mại, tài chính, trung tâm công nghiệp, logistic, khu trung tâm dịch vụ du lịch...) để rà soát và xác lập chính xác vai trò của phân khu với các khu vực dự kiến theo quy hoạch chung.

#### **4.6.2. Phân tích đánh giá hiện trạng khu vực lập quy hoạch:**

- Tổng quan các đặc điểm tự nhiên của khu vực cửa khẩu Lý Vạn, Lối mở Bản Khoòng (về địa hình, địa mạo, khí hậu, thủy văn, thủy lợi, địa chất công trình, địa chấn...), đặc điểm cảnh quan sinh thái của khu vực nghiên cứu quy hoạch trong mối liên kết với các khu vực xung quanh.

- Đánh giá chi tiết về hiện trạng sử dụng đất, đánh giá quỹ đất xây dựng trên cơ sở phân vùng xây dựng thuận lợi, không thuận lợi và cấm xây dựng.

- Thu thập đánh giá hiện trạng, số liệu dân cư tại thời điểm hiện tại.

- Đánh giá hiện trạng hệ thống hạ tầng xã hội (cơ quan hành chính, các cơ sở y tế, giáo dục đào tạo, văn hóa thể dục thể thao, dịch vụ thương mại), hiện trạng các cơ sở sản xuất kinh doanh, du lịch..., hiện trạng kiến trúc cảnh quan (công trình kiến trúc, cảnh quan sinh thái tự nhiên...)

- Đánh giá hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật bao gồm: Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật và hạ tầng thủy lợi, đập, kè bờ sông, bờ suối ta luy, công trình phòng chống thiên tai; hiện trạng giao thông, cấp nước, cấp điện, thông tin liên lạc, thoát nước thải, quản lý chất thải rắn, nghĩa trang.

- Tổng hợp, rà soát, phân tích đánh giá về các chương trình, dự án trong khu vực như: Danh mục và tính chất các dự án về quy hoạch; danh mục các dự án về hạ tầng kỹ thuật; danh mục các dự án về công trình xây dựng.

- Đánh giá, rà soát các quy hoạch và dự án trong khu vực nghiên cứu; các khu vực an ninh, quốc phòng, đất quân sự; các khu vực rừng phòng hộ có vị trí đặc biệt quan trọng trong việc bảo tồn đa dạng sinh học phải được bảo tồn nguyên vẹn, được quản lý và bảo vệ nghiêm ngặt.

- Tổng hợp các vấn đề hiện trạng, lập phân tích về điểm mạnh, điểm yếu, cơ hội, thách thức (SWOT) trong khu vực nghiên cứu phát triển. Xác định các vấn đề cần giải quyết.

#### ***4.6.3. Quy hoạch sử dụng đất, phân khu chức năng***

Dự kiến sơ bộ cơ cấu các khu chức năng của khu vực Cửa khẩu Lý Vạn, Lối mở Bản Khoòng như sau:

- Khu cửa khẩu Lý Vạn: Chức năng là cửa khẩu quốc tế gồm:

+ Trung tâm điều hành Khu vực cửa khẩu: kiểm soát, quản lý, dịch vụ lương người du lịch, dịch vụ thương mại và ngoại giao của hai bên tại phía Bắc.

+ Khu vực hỗ trợ phát triển cửa khẩu ở phía Nam gồm phát triển thương mại dịch vụ cửa khẩu, bến bãi, bổ sung công trình dịch vụ công cộng cho khu dân cư hiện trạng tại khu vực này (trường học, nhà văn hoá, tiểu thủ công nghiệp và các khu nhà ở dân cư mới).

- Khu vực lối mở Bản Khoòng: Lối thông quan thuộc cửa khẩu Lý Vạn

+ Phát triển các khu thương mại dịch vụ biên mậu, hệ thống kho bãi hàng hóa, dịch vụ logistic.

+ Mở rộng khu dân cư mới gắn với các khu hỗn hợp dịch vụ cộng đồng phía Nam khu vực và Tây Bắc tỉnh lộ 207, dọc tuyến 207 về phía thị trấn Thanh Nhật (cũ).

(Các chỉ tiêu sử dụng đất đai, các chức năng đô thị được cụ thể hóa trong đồ án quy hoạch phân khu, trên cơ sở đồ án Quy hoạch chung khu Kinh tế cửa khẩu tỉnh Cao Bằng đến năm 2040 đã được phê duyệt).

+ Khu vực Khu kinh tế cửa khẩu: Từ cửa khẩu Lý Vạn đến Khu vực Lối mở Bản Khoòng: Chức năng chủ yếu là đất sử dụng hỗn hợp phát triển kho tàng, bến bãi, logistic. Quy mô: Khoảng 210,0 ha, gồm:

(1) Khu vực cửa khẩu Lý Vạn do địa hình, quỹ đất hạn hẹp. Khu chức năng cửa khẩu này có diện tích khoảng gần 50ha, chủ yếu ưu tiên quỹ đất phát triển khu vực kiểm soát, quản lý thương mại dịch vụ cửa khẩu, bến bãi, bổ sung công trình dịch vụ công cộng cho khu dân cư hiện trạng. Các khu dân cư mới sẽ được quy hoạch tại khu vực phía Nam, ngã 3 đường vào lối mở Bản Khoòng và tỉnh lộ 207.

(2) Khu vực Lối mở Bản Khoòng: Có diện tích khoảng 162 ha, Khu vực này có địa hình bằng phẳng, nhiều quỹ đất để phát triển mở rộng hơn so với khu vực cửa khẩu Lý Vạn, đáp ứng được nhu cầu phát triển trong tương lai dài hạn. Dự kiến mở rộng phát triển về phía Nam, quy hoạch thêm quỹ đất phát triển khu dân cư mới, đất hỗn hợp và khu vực kho tàng, bến bãi, dịch vụ logistic. Mở rộng phát triển khai thác quỹ đất cho thương mại dịch vụ phía Tây Bắc tỉnh lộ 207, trên tuyến đường tỉnh 207 theo hướng đi thị trấn Thanh Nhật (cũ).

#### ***4.6.4. Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan***

- Khái quát các ý tưởng tổ chức không gian, từ đó đề xuất bố cục không gian kiến trúc cảnh quan theo các khu vực chức năng: bao gồm 2 khu vực chính là khu vực cửa khẩu Lý Vạn và khu vực Lối mở Bản Khoòng được kết nối với nhau bởi trục giao thông chính là tỉnh lộ 207 (theo quy hoạch giao thông vận tải toàn tỉnh).

- Xác định các nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng khu chức năng, trục đường chính, không gian mở, không gian công cộng, điểm nhấn, khu trung tâm... các khu vực bảo vệ cảnh quan, đảm bảo

có sự thống nhất trong không gian tổng thể và hài hòa với môi trường sinh thái, cảnh quan tự nhiên.

- Thiết lập bố cục không gian kiến trúc cảnh quan chung cho khu vực cửa khẩu Lý Vạn và khu vực Lối mở Bản Khoòng và theo ranh giới phân khu từng khu vực, xác định từng khu chức năng, đề xuất và mô tả hình ảnh không gian quy hoạch, cảnh quan tổng thể gắn kết với các khu vực liền kề.... Nghiên cứu khu vực xây dựng hiện hữu, các dự án đã có, tổ chức khớp nối, gắn kết theo định hướng quy hoạch chung khu kinh tế đề ra.

- Đề xuất liên kết không gian Bắc Nam theo các điểm - tuyến - diện đã xác định trong quy hoạch chung. Nghiên cứu đề xuất mô hình tổ hợp khối kiến trúc công trình phù hợp với công năng sử dụng, khí hậu địa phương và tiết kiệm năng lượng.

#### ***4.6.5. Quy định kiểm soát kiến trúc, cảnh quan***

- Đề xuất được khung tổng thể, xác định các khu vực quan trọng cần phải không chế và kiểm soát xây dựng bao gồm các không gian trọng tâm, trọng điểm và các không gian đặc trưng trong phân khu quy hoạch. Lựa chọn không gian chủ đạo (Trung tâm dịch vụ thương mại, không gian mở, các cửa ngõ, các trục không gian, điểm nhìn đẹp...), lựa chọn các điểm nhấn của khu vực.

- Đề xuất chi tiết về thiết kế tầng cao, hình khối kiến trúc, màu sắc, ánh sáng, và các quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan cho toàn bộ phân khu khu vực cửa khẩu.

#### ***4.6.6. Yêu cầu về Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật***

\* Chuẩn bị kỹ thuật:

- San nền: Xác định cao độ không chế xây dựng cho các khu vực chức năng của phân khu và các trục giao thông chính, dự báo khối lượng san nền, đào đắp. Đề xuất các giải pháp san nền và cao trình chuẩn bị kỹ thuật phù hợp với từng khu vực như hệ thống đê, taluy, tường chắn, ổn định công trình. Nghiên cứu giải pháp phòng chống ngập úng, khả năng ngập lũ do biến đổi khí hậu, tính toán khối lượng đào đắp. Lập bảng tính khối lượng các hạng mục san nền, thoát nước và các công tác chuẩn bị kỹ thuật khác.

- Thoát nước mưa: Xác định các lưu vực thoát nước chính, hệ thống cống thoát nước mưa chính và các hồ dự kiến xây dựng, giải pháp thoát nước mưa

tổng thể, mạng lưới thoát nước mưa trong ranh giới quy hoạch và các điểm đầu nối nằm ngoài ranh giới.

- Các công trình thủy lợi và phòng chống thiên tai: Đề xuất giải pháp phòng tránh và giảm nhẹ thiệt hại do thiên tai (lũ quét, sạt lở đất....)

\* Giao thông:

- Nguyên tắc thiết kế phải tuân thủ theo các khống chế của quy hoạch chung khu kinh tế đã được phê duyệt. Áp dụng chỉ tiêu kỹ thuật về giao thông cho đô thị tương đương với đô thị loại V.

- Định hướng và tổ chức hệ thống giao thông, phân loại và phân cấp các tuyến đường đối ngoại và nội bộ, tổ chức kết nối dự án xây dựng đường bộ cao tốc Trà Lĩnh (Cao Bằng) - Đồng Đăng (Lạng Sơn).

- Thiết kế mạng lưới, quy mô, cấp hạng các tuyến đường. Công trình giao thông trong đô thị khác như các bãi đỗ xe, quảng trường, cầu và công đường bộ...

- Cắm mốc đường đỏ: nội dung và biện pháp thực hiện qua từng giai đoạn về chỉ giới và các mốc tọa độ cần thiết.

\* Cấp nước:

- Tiêu chuẩn cấp nước: căn cứ áp dụng theo tính chất để xác định chỉ tiêu cụ thể cho từng loại hình công trình sử dụng nước.

- Xác định các giải pháp cấp nước bao gồm nguồn nước, vị trí quy mô công trình đầu mối cấp nước và kiến nghị bổ sung hoặc điều chỉnh nếu cần so với các công trình dự kiến trong quy hoạch chung.

- Thiết kế mạng đường ống cấp nước từ công trình đầu mối về từng cụm công trình. Tính toán thủy lực hệ thống mạng lưới đường ống cấp nước, mạng lưới phân phối: chiều dài, đường kính, các hạng cứu hỏa.

\* Cấp điện:

- Chỉ tiêu cấp điện áp dụng theo từng loại hình sử dụng điện. Tính toán nhu cầu sử dụng điện năng của toàn khu vực và từng nhóm công trình.

- Thiết kế phương án cấp điện bao gồm nguồn điện, lưới điện trung thế, hạ thế, trạm biến áp phân phối.

- Tính toán, nghiên cứu các giải pháp chiếu sáng công cộng.

\* Thông tin liên lạc:

- Đảm bảo phù hợp, thống nhất với quy hoạch cấp trên.
- Xác định chỉ tiêu và dự báo nhu cầu sử dụng thông tin liên lạc cho khu vực quy hoạch.
- Cân đối nhu cầu thuê bao với khả năng cung cấp, đề xuất các giải pháp, dự kiến các công trình đầu mối, tổ chức mạng đường dây, tổng đài vệ tinh và các trạm BTS cho từng giai đoạn quy hoạch.

\* Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

- Xác định chỉ tiêu, dự báo tổng lượng nước thải, chất thải rắn.
- Đề xuất thiết kế mạng lưới thoát nước thải theo mô hình thoát nước riêng; phương án cụ thể cho hệ thống cống, trạm bơm, trạm xử lý. Nghiên cứu giải pháp thu gom và xử lý chất thải rắn.

#### **4.6.7. Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường.**

- Nhận dạng và dự báo các tác động tích cực, tiêu cực đến môi trường do phương án quy hoạch và các hoạt động phát triển kinh tế xã hội gây ra.
- Đề xuất các giải pháp giải quyết các vấn đề môi trường còn tồn tại trong đồ án quy hoạch. Xác định các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu tác động và quản lý, giám sát môi trường.
- Kết luận, kiến nghị về môi trường để đảm bảo phát triển bền vững.

#### **4.6.8. Chương trình, dự án ưu tiên đầu tư:**

Phân tích và đề xuất lộ trình và các giai đoạn đầu tư phát triển khu vực theo từng giai đoạn. Xác định danh mục các dự án ưu tiên đầu tư triển khai giai đoạn đến năm 2030, năm 2040, lựa chọn các dự án then chốt, có ý nghĩa tạo động lực và khả thi. Đề xuất kiến nghị nguồn lực thực hiện.

#### **4.6.9. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu**

Thực hiện đầy đủ các yêu cầu về việc lập Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu theo quy định tại khoản 2 Điều 15 Nghị định số 44/2015/NĐCP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng.

### **5. Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu vực cửa khẩu Hạ Lang - Khu kinh tế cửa khẩu tỉnh Cao Bằng.**

**5.1. Tên đồ án:** Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu vực cửa khẩu Hạ Lang - Khu kinh tế cửa khẩu tỉnh Cao Bằng

## **5.2. Quy mô, phạm vi lập quy hoạch:**

### **5.2.1. Quy mô đất đai:**

- Quy mô diện tích lập quy hoạch khoảng: 144,0 ha.
- Phạm vi lập quy hoạch phân khu: Thuộc khu vực cửa khẩu Hạ Lang theo đề án Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu tỉnh Cao Bằng đến năm 2040, trên địa giới hành chính xã Hạ Lang, huyện Hạ Lang (cũ), tỉnh Cao Bằng.
- Các phía tiếp giáp:
  - + Phía Đông giáp: đồi núi thuộc tiểu khu HL theo Quy hoạch chung Khu kinh tế cửa khẩu tỉnh Cao Bằng;
  - + Phía Tây giáp: đồi núi thuộc tiểu khu HL theo Quy hoạch chung Khu kinh tế cửa khẩu tỉnh Cao Bằng;
  - + Phía Nam giáp: đồi núi thuộc tiểu khu HL theo Quy hoạch chung Khu kinh tế cửa khẩu tỉnh Cao Bằng;
  - + Phía Đông Nam giáp: khu vực cửa khẩu Khoa Giáp (huyện Long Châu, tỉnh Quảng Tây - Trung Quốc) và biên giới Việt Nam - Trung Quốc

### **5.2.2. Quy mô dân số:**

- Dân số trong vùng quy hoạch đến năm 2040: 1.200 - 1.500 người

## **5.3. Mục tiêu của đề án:**

- Cụ thể hóa định hướng Quy hoạch chung Khu kinh tế cửa khẩu tỉnh Cao Bằng đến năm 2040 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.
- Khai thác có hiệu quả tiềm năng về vị trí, đất đai và cảnh quan để hướng tới một khu vực cửa khẩu phụ trợ phát triển năng động, hiện đại, có khả năng thu hút được các nguồn lực, phát triển kinh tế biên mậu hiệu quả gắn với đảm bảo an ninh quốc phòng.
- Xác định các giải pháp cụ thể về tổ chức không gian, hạ tầng kỹ thuật và môi trường làm cơ sở kêu gọi, thu hút các nhà đầu tư đến tham gia phát triển dự án.
- Là cơ sở pháp lý để triển khai lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, lập dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng và kiểm soát phát triển đô thị theo quy hoạch.

## **5.4. Tính chất**

- Là cửa khẩu phụ của tỉnh, nơi trao đổi buôn bán, hợp tác kinh tế, giao lưu văn hoá, thăm quan, du lịch giữa 2 quốc gia Việt Nam - Trung Quốc.

- Là trung tâm cụm xã vùng biên, trung tâm kinh tế của vùng gồm các xã Quang Long, Cô Ngân, Thống Nhất và Thị Hoa (cũ).

### **5.5. Các chỉ tiêu kỹ thuật chính của đồ án quy hoạch:**

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án được dựa trên nguyên tắc đáp ứng các chỉ tiêu của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021/BXD, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình Hạ tầng kỹ thuật QCVN 07/2016/BXD ngày 26/07/2015 của Bộ Xây dựng, chỉ tiêu của đồ án Quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế cửa khẩu tỉnh Cao Bằng đến năm 2040 đã được phê duyệt, các dự án được triển khai trong khu vực lập quy hoạch.

### **5.6. Các yêu cầu nội dung nghiên cứu quy hoạch:**

#### **5.6.1. Về vị trí, mối liên hệ vùng**

- Xác định vị trí, ranh giới lập quy hoạch; Phân tích mối quan hệ của khu vực cửa khẩu Hạ Lang với xã Thị Hoa với khu vực trung tâm huyện Hạ Lang (cũ), các đô thị và trung tâm chuyên ngành của Khu kinh tế, các mối quan hệ liên vùng huyện (cũ), vùng tỉnh.

- Đánh giá điều kiện địa hình các vùng có ảnh hưởng lớn đến kiến trúc cảnh quan khu vực; hạ tầng kỹ thuật đầu mối và các vấn đề khác tác động đến phát triển khu vực cửa khẩu.

#### **5.6.2. Phân tích và đánh giá hiện trạng**

- Tổng quan các đặc điểm tự nhiên của khu vực cửa khẩu Hạ Lang, đặc điểm cảnh quan sinh thái của khu vực nghiên cứu quy hoạch trong mối liên kết với các khu vực xung quanh.

- Đánh giá chi tiết về hiện trạng sử dụng đất, đánh giá quỹ đất xây dựng trên cơ sở phân vùng xây dựng thuận lợi, không thuận lợi và cấm xây dựng.

- Đánh giá hiện trạng, số liệu dân cư tại thời điểm hiện tại; Đánh giá hiện trạng hệ thống hạ tầng xã hội.

- Đánh giá hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật bao gồm: Chuẩn bị kỹ thuật, giao thông, cấp nước, cấp điện, thông tin liên lạc, thoát nước thải, quản lý chất thải rắn, nghĩa trang.

- Tổng hợp, rà soát, phân tích đánh giá về về các quy hoạch, chương trình, dự án trong khu vực như: Danh mục và tính chất các dự án về quy hoạch; danh mục các dự án về hạ tầng kỹ thuật; danh mục các dự án về công trình xây dựng.

- Tổng hợp các vấn đề hiện trạng, lập phân tích về điểm mạnh, điểm yếu, cơ hội, thách thức (SWOT) trong khu vực nghiên cứu phát triển. Xác định các vấn đề cần giải quyết.

### ***5.6.3. Quy hoạch phân khu chức năng, sử dụng đất***

\* Quy hoạch phân khu chức năng:

- Khu vực khối các cơ quan quản lý, kiểm soát được bố trí nằm sát dọc trục đường chính đi vào biên giới cửa khẩu, thuận tiện cho việc xác định phạm vi quản lý đúng theo quy định.

- Các khu thương mại dịch vụ và công trình công cộng được tổ chức thành hai khu riêng biệt (khu trung tâm thương mại, chợ và khách sạn). Đối diện là các văn phòng đại diện.

- Khu nhà ở hiện trạng cải tạo chỉnh trang.

- Các khu ở mới được bố trí dọc theo các tuyến đường chính và đường khu vực, trong khu ở bố trí một nhà sinh hoạt cộng đồng để phục vụ sinh hoạt của nhân dân.

- Khu thể thao vui chơi giải trí, các khu công viên cây xanh được bố trí ven suối và sườn đồi có độ dốc lớn.

- Các khu thương mại dịch vụ và công trình công cộng.

- Khu kho bãi tập kết hàng hóa, đất hỗn hợp thương mại dịch vụ.

\* Quy hoạch sử dụng đất:

- Đề xuất quy hoạch sử dụng đất cho từng khu chức năng theo cơ cấu được xác định. Tính toán và xác định ngưỡng chỉ tiêu kinh tế xây dựng cho từng lô đất nhằm phục vụ công tác quản lý, kiểm soát phát triển.

- Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất chính bao gồm quy mô, diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao xây dựng, tỷ lệ cây xanh, diện tích sàn cho các lô đất xây dựng theo các khu chức năng.

- Xây dựng hệ thống bảng biểu cân bằng và sơ đồ cho hệ thống số liệu sử dụng đất.

### ***5.6.4. Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan***

- Xác định các nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng khu chức năng, trục đường chính, không gian mở, không gian công cộng, điểm nhấn, khu trung tâm.

- Thiết lập bố cục không gian kiến trúc cảnh quan chung cho khu vực cửa khẩu Hạ Lang và theo ranh giới phân khu từng khu vực, xác định từng khu chức năng, đề xuất và mô tả hình ảnh không gian quy hoạch, cảnh quan tổng thể gắn kết với các khu vực liền kề.

- Đề xuất liên kết không gian Bắc Nam theo các điểm - tuyến - diện đã xác định trong quy hoạch chung. Nghiên cứu đề xuất mô hình tổ hợp khối kiến trúc công trình phù hợp với công năng sử dụng, khí hậu địa phương và tiết kiệm năng lượng.

#### **5.6.5. Quy định kiểm soát kiến trúc, cảnh quan**

- Đề xuất được khung tổng thể, xác định các khu vực quan trọng cần phải không chế và kiểm soát xây dựng bao gồm các không gian trọng tâm, trọng điểm và các không gian đặc trưng trong phân khu quy hoạch. Lựa chọn không gian, các điểm nhấn của khu vực.

- Đề xuất chi tiết về thiết kế tầng cao, hình khối kiến trúc, màu sắc, ánh sáng và các quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan cho toàn bộ khu vực cửa khẩu.

#### **5.6.6. Định hướng xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật**

\* Chuẩn bị kỹ thuật:

- San nền: Xác định cao độ không chế xây dựng cho các khu vực chức năng của phân khu và các trục giao thông chính, dự báo khối lượng san nền, đào đắp. Đề xuất các giải pháp san nền và cao trình chuẩn bị kỹ thuật. Tính khối lượng các hạng mục san nền, thoát nước và các công tác chuẩn bị kỹ thuật khác.

- Thoát nước mưa: Xác định các lưu vực thoát nước chính, hệ thống công thoát nước mưa chính và các hồ dự kiến xây dựng, giải pháp thoát nước mưa tổng thể, mạng lưới thoát nước mưa trong ranh giới quy hoạch.

- Các công trình thủy lợi và phòng chống thiên tai: Xác định hệ thống các công trình lấy nước, kênh, mương tưới, tiêu đảm bảo cho yêu cầu sản xuất nông nghiệp của khu vực.

\* Giao thông:

- Định hướng và tổ chức hệ thống giao thông, phân loại và phân cấp các tuyến đường đối ngoại và nội bộ.

- Thiết kế mạng lưới, quy mô, cấp hạng các tuyến đường. Công trình giao thông trong đô thị khác như các bãi đỗ xe, quảng trường, cầu đường bộ.

**\* Cấp nước:**

Xác định chỉ tiêu cụ thể cho từng loại hình công trình sử dụng nước. Xác định các giải pháp cấp nước bao gồm nguồn nước, vị trí quy mô công trình đầu mối cấp nước. Thiết kế mạng đường ống cấp nước từ công trình đầu mối về từng cụm công trình. Tính toán thủy lực hệ thống mạng lưới đường ống cấp nước, mạng lưới phân phối.

**\* Cấp điện:**

Tính toán nhu cầu sử dụng điện năng của toàn khu vực và từng nhóm công trình. Thiết kế phương án cấp điện bao gồm nguồn điện, lưới điện trung thế, hạ thế, trạm biến áp phân phối. Tính toán, nghiên cứu các giải pháp chiếu sáng công cộng.

**\* Thông tin liên lạc:**

Xác định chỉ tiêu và dự báo nhu cầu sử dụng thông tin liên lạc cho khu vực quy hoạch. Cân đối nhu cầu thuê bao với khả năng cung cấp, đề xuất các giải pháp, dự kiến các công trình đầu mối, tổ chức mạng đường dây, tổng đài vệ tinh và các trạm BTS cho từng giai đoạn quy hoạch.

**\* Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:**

Xác định chỉ tiêu, dự báo tổng lượng nước thải, chất thải rắn; Đề xuất thiết kế mạng lưới thoát nước thải theo mô hình thoát nước riêng; phương án cụ thể cho hệ thống công, trạm bơm, trạm xử lý. Nghiên cứu giải pháp thu gom và xử lý chất thải rắn.

**5.6.7. Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường.**

- Dự báo các tác động tích cực, tiêu cực đến môi trường do phương án quy hoạch và các hoạt động phát triển kinh tế xã hội gây ra. Đề xuất các giải pháp giải quyết các vấn đề môi trường còn tồn tại trong đồ án quy hoạch.

- Kết luận, kiến nghị về môi trường để đảm bảo phát triển bền vững.

**5.6.8. Chương trình, dự án ưu tiên đầu tư**

Phân tích và đề xuất lộ trình và các giai đoạn đầu tư phát triển khu vực theo từng giai đoạn. Xác định danh mục các dự án ưu tiên đầu tư triển khai giai đoạn đến năm 2030, năm 2040, lựa chọn các dự án then chốt, có ý nghĩa tạo động lực và khả thi. Đề xuất kiến nghị nguồn lực thực hiện.

#### **5.6.9. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu**

Thực hiện đầy đủ các yêu cầu về việc lập Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu theo quy định tại khoản 2 Điều 15 Nghị định số 44/2015/NĐCP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng.

### **6. Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu vực Nà Lạn - Khu kinh tế cửa khẩu tỉnh Cao Bằng**

**6.1. Tên đồ án:** Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu vực Nà Lạn - Khu kinh tế cửa khẩu tỉnh Cao Bằng.

#### **6.2. Quy mô, phạm vi lập quy hoạch**

##### **6.2.1. Quy mô đất đai**

- Quy mô diện tích lập quy hoạch khoảng: 120,0 ha trên tổng số 443 ha khu vực Nà Lạn, xã Đức Long, huyện Thạch An (cũ), tỉnh Cao Bằng.

- Phạm vi lập quy hoạch phân khu: Thuộc khu vực Nà Lạn theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế cửa khẩu tỉnh Cao Bằng đến năm 2040, trên địa giới hành chính xã Đức Long, huyện Thạch An (cũ), tỉnh Cao Bằng.

- Các phía tiếp giáp:

+ Phía Đông giáp: biên giới Việt Nam - Trung Quốc.

+ Phía Tây giáp: đồi núi thuộc đất hành chính xã Đức Long.

+ Phía Nam giáp: đồi núi thuộc đất hành chính xã Đức Long.

+ Phía Bắc giáp: đồi núi thuộc đất hành chính xã Đức Long.

##### **6.2.2. Quy mô dân số**

- Dân số trong vùng quy hoạch đến năm 2040: 1.500 - 2.000 người

#### **6.3. Mục tiêu của đồ án**

- Cụ thể hóa định hướng Quy hoạch chung Khu kinh tế cửa khẩu tỉnh Cao Bằng đến năm 2040 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

- Khai thác có hiệu quả tiềm năng về vị trí, đất đai và cảnh quan để hướng tới một khu vực cửa khẩu phụ trợ phát triển năng động, hiện đại, có khả năng thu hút được các nguồn lực, phát triển kinh tế biên mậu hiệu quả gắn với đảm bảo an ninh quốc phòng.

- Xác định các giải pháp cụ thể về tổ chức không gian, hạ tầng kỹ thuật và môi trường làm cơ sở kêu gọi, thu hút các nhà đầu tư đến tham gia phát triển dự án.

- Là cơ sở pháp lý để triển khai lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, lập dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng và kiểm soát phát triển đô thị theo quy hoạch.

#### **6.4. Tính chất**

- Là cửa khẩu phụ, đầu mối giao thương quan trọng của huyện Thạch An (cũ).

- Là trung tâm dịch vụ thương mại cửa khẩu, điểm dân cư mới của xã Đức Long gắn với phát triển kinh tế cửa khẩu; là trung tâm giao lưu văn hóa, du lịch sinh thái, thám hiểm.

#### **6.5. Các chỉ tiêu kỹ thuật chính của đồ án quy hoạch:**

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án được dựa trên nguyên tắc đáp ứng các chỉ tiêu của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021/BXD, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình Hạ tầng kỹ thuật QCVN 07/2016/BXD ngày 26/07/2015 của Bộ Xây dựng, chỉ tiêu của đồ án Quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế cửa khẩu tỉnh Cao Bằng đến năm 2040 đã được phê duyệt, các dự án được triển khai trong khu vực lập quy hoạch.

#### **6.6. Các yêu cầu nội dung nghiên cứu quy hoạch**

##### **6.6.1. Về vị trí, mối liên hệ vùng**

- Xác định vị trí, ranh giới lập quy hoạch; Phân tích mối quan hệ của khu vực Nà Lạn xã Đức Long với khu vực trung tâm huyện Thạch An (cũ), các đô thị và trung tâm chuyên ngành của Khu kinh tế, các mối quan hệ liên vùng huyện, vùng tỉnh.

- Đánh giá điều kiện địa hình các vùng có ảnh hưởng lớn đến kiến trúc cảnh quan khu vực; hạ tầng kỹ thuật đầu mối và các vấn đề khác tác động đến phát triển khu vực cửa khẩu.

### **6.6.2. Phân tích và đánh giá hiện trạng**

- Tổng quan các đặc điểm tự nhiên của khu vực cửa khẩu huyện Thạch An (cũ), đặc điểm cảnh quan sinh thái của khu vực nghiên cứu quy hoạch trong mối liên kết với các khu vực xung quanh.

- Đánh giá chi tiết về hiện trạng sử dụng đất, đánh giá quỹ đất xây dựng trên cơ sở phân vùng xây dựng thuận lợi, không thuận lợi và cấm xây dựng.

- Đánh giá hiện trạng, số liệu dân cư tại thời điểm hiện tại; Đánh giá hiện trạng hệ thống hạ tầng xã hội.

- Đánh giá hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật bao gồm: Chuẩn bị kỹ thuật, giao thông, cấp nước, cấp điện, thông tin liên lạc, thoát nước thải, quản lý chất thải rắn, nghĩa trang.

- Tổng hợp, rà soát, phân tích đánh giá về các quy hoạch, chương trình, dự án trong khu vực như: Danh mục và tính chất các dự án về quy hoạch; danh mục các dự án về hạ tầng kỹ thuật; danh mục các dự án về công trình xây dựng.

- Tổng hợp các vấn đề hiện trạng, lập phân tích về điểm mạnh, điểm yếu, cơ hội, thách thức (SWOT) trong khu vực nghiên cứu phát triển. Xác định các vấn đề cần giải quyết.

### **6.6.3. Quy hoạch phân khu chức năng và sử dụng đất:**

\* Quy hoạch phân khu chức năng:

Dự kiến sơ bộ cơ cấu các khu chức năng của khu vực lõi mở Nà Lạn, xã Đức Long - huyện Thạch An (cũ) như sau:

+ Các công trình có chức năng điều hành, kiểm soát, dịch vụ thương mại, kho tàng, bến bãi, logistic, đất hỗn hợp...

+ Các công trình công cộng phục vụ dân cư tại khu vực trung tâm xã hiện nay: Khu trung tâm công cộng, hành chính, văn hóa, giáo dục và cây xanh công viên - thể dục thể thao cấp khu ở;

+ Các khu dân cư mới gắn với một số công trình dịch vụ công cộng (nhà văn hóa, trường tiểu học và mầm non) và khu cây xanh, thể dục thể thao.

+ Khu dân cư hiện hữu cải tạo chỉnh trang kết hợp phát triển các cụm khu dân cư phía Bắc và ven tuyến đường trục chính, hình thành một số khu dân cư mới kết hợp điểm du lịch cộng đồng phát triển dịch vụ du lịch gắn với Khu di tích chiến thắng Đông Khê.

+ Đầu mối hạ tầng kỹ thuật.

(Các chỉ tiêu sử dụng đất đai, các chức năng đô thị được cụ thể hóa trong đồ án quy hoạch phân khu, trên cơ sở đồ án Quy hoạch chung khu Kinh tế Cửa khẩu tỉnh Cao Bằng đến năm 2040 đã được phê duyệt).

\* Quy hoạch sử dụng đất.

- Đề xuất quy hoạch sử dụng đất cho từng khu chức năng theo cơ cấu được xác định. Tính toán và xác định ngưỡng chỉ tiêu kinh tế xây dựng cho từng lô đất nhằm phục vụ công tác quản lý, kiểm soát phát triển, đảm bảo tiết kiệm, hiệu quả và linh hoạt.

- Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất chính bao gồm quy mô, diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao xây dựng, tỷ lệ cây xanh, diện tích sàn... cho các lô đất xây dựng phù hợp chức năng từng khu vực.

- Khu vực Nà Lạn thuộc xã Đức Long - huyện Thạch An (cũ) có Tổng diện tích đất đai khu vực khoảng 443 ha. Trong đó đất theo quy hoạch khu vực lõi mở là 120 ha, đất xây dựng các khu chức năng có khoảng 70-80 ha, bao gồm:

+ Điều chỉnh mở rộng phạm vi nghiên cứu trong đó mở rộng không gian khu vực về phía Tây qua hết khu vực Khu di tích Đông Khê, mở rộng về phía Nam đến hết ranh giới xã Đức Long.

+ Khu vực Nà Lạn: Chủ yếu là đất có chức năng sử dụng hỗn hợp, thương mại dịch vụ, phát triển kho tàng, bến bãi, logistic. Quy hoạch mở rộng đất khu vực gần lõi mở, thêm quỹ đất cho bến bãi, kho tàng (khu vực phía Nam).

+ Đất trên trục đường trung tâm khu vực cửa khẩu tiếp tục được đầu tư nâng cấp, tận dụng địa hình bằng phẳng để phát triển các khu dân cư mới và một số công trình dịch vụ công cộng.

+ Khai thác quỹ đất để quy hoạch khu dân cư mới gắn với phát triển du lịch sinh thái, du lịch cộng đồng và Khu di tích chiến thắng Đông Khê.

+ Trên cơ sở tuyến đường trục chính từ QL4 mới ra khu vực kiểm soát lõi mở (Đoạn từ khu vực dân cư xóm Nà Lạn đến ngã 3 giao với tỉnh lộ 210 đi QL3B) dành quỹ đất phát triển các cụm khu dân cư phía Bắc và ven tuyến đường trục chính, hình thành một số khu dân cư mới kết hợp điểm du lịch cộng đồng.

- Khu vực còn lại: Chủ yếu là đất rừng, cây xanh, nông nghiệp, Quy mô: Khoảng 363 ha.

- Đề xuất quy hoạch sử dụng đất trên cơ sở phù hợp với định hướng phân khu chức năng với nguyên tắc: Khai thác triệt để quỹ đất, tận dụng cảnh quan, thuận lợi cho đầu tư và phân kỳ khai thác.

- Phân đợt các giai đoạn đầu tư phù hợp với định hướng quy hoạch

#### ***6.6.4. Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:***

- Không gian quy hoạch kiến trúc của khu vực được xác định bằng trục đường giao thông chính là đường quốc lộ 34B đến ngã ba kết nối với tỉnh lộ 210 và kéo dài đến lối mở, đây cũng là trục chính là yếu tố chủ đạo trong không gian của khu vực Nà Lạn. Trên cơ sở tận dụng địa hình tự nhiên hiện có, khai thác nhu cầu phát triển không gian các khu chức năng, các khu công cộng dịch vụ thương mại được bố trí dọc hai bên đường tạo ra không gian thoáng và đẹp. Không gian các khu chức năng được dự kiến:

+ Mở rộng không gian khu vực về phía Tây qua hết khu vực Khu di tích lịch sử chiến thắng Đông Khê, mở rộng về phía Nam đến hết ranh giới xã Đức Long.

+ Trên cơ sở tuyến đường trục chính từ QL4 mới ra khu vực kiểm soát lối mở (Đoạn từ khu vực dân cư xóm Nà Lạn đến ngã 3 giao với tỉnh lộ 210 đi QL3B) phát triển các cụm khu dân cư phía Bắc và ven tuyến đường trục chính, hình thành một số khu dân cư mới kết hợp điềm du lịch cộng đồng.

+ Quy hoạch khu dịch vụ du lịch gắn với Khu di tích lịch sử chiến thắng Đông Khê.

+ Trục đường trung tâm khu vực cửa khẩu tiếp tục được đầu tư nâng cấp, tận dụng địa hình bằng phẳng để phát triển các khu dân cư mới và một số công trình dịch vụ công cộng (nhà văn hóa, trường tiểu học và mầm non) và khu cây xanh, thể dục thể thao, khu dân cư; phát triển các khu dịch vụ thương mại tại khu vực trung tâm, tổ chức các khu vực thủ tục, kiểm soát, giám sát và an ninh khu vực cửa khẩu đảm bảo thuận tiện kiểm soát, quản lý.

+ Quy hoạch mở rộng đất khu vực gần lối mở để xây dựng bến bãi, kho tàng, dịch vụ logistic... (khu vực phía Nam).

- Xây dựng được các nội dung quản lý kiến trúc, cảnh quan. Đảm bảo kiểm soát tốt cho khu vực xây dựng.

### **6.6.5. Quy định kiểm soát kiến trúc cảnh quan**

- Đề xuất được khung tổng thể, xác định các khu vực quan trọng cần phải không chế và kiểm soát xây dựng bao gồm các không gian trọng tâm, trọng điểm và các không gian đặc trưng trong phân khu quy hoạch. Lựa chọn không gian chủ đạo (Trung tâm dịch vụ thương mại, không gian mở, các cửa ngõ, các trục không gian, điểm nhìn đẹp...), lựa chọn các điểm nhấn của khu vực.

- Đề xuất cụ thể về thiết kế tầng cao, chiều cao, hình khối kiến trúc, màu sắc, ánh sáng... và các quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan cho toàn bộ khu vực.

### **6.6.6. Định hướng xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật**

\* Chuẩn bị kỹ thuật:

- San nền: Xác định cao độ không chế xây dựng cho các khu vực chức năng của phân khu và các trục giao thông chính, dự báo khối lượng san nền, đào đắp. Đề xuất các giải pháp san nền và cao trình chuẩn bị kỹ thuật phù hợp với từng khu vực như hệ thống đê, taluy, tường chắn, ổn định công trình. Nghiên cứu giải pháp phòng chống ngập úng, khả năng lũ do biến đổi khí hậu, tính toán khối lượng đào đắp. Lập bảng tính khối lượng các hạng mục san nền, thoát nước và các công tác chuẩn bị kỹ thuật khác.

- Thoát nước mưa: Xác định các lưu vực thoát nước chính, hệ thống cống thoát nước mưa chính và các hồ dự kiến xây dựng, giải pháp thoát nước mưa tổng thể, mạng lưới thoát nước mưa trong ranh giới quy hoạch và các điểm đầu nổi nằm ngoài ranh giới.

\* Giao thông:

- Nguyên tắc thiết kế phải tuân thủ theo các không chế của quy hoạch chung khu kinh tế đã được phê duyệt.

- Định hướng và tổ chức hệ thống giao thông, phân loại và phân cấp các tuyến đường đối ngoại và nội bộ.

- Thiết kế mạng lưới, quy mô, cấp hạng các tuyến đường. Công trình giao thông trong đô thị khác như các bãi đỗ xe, quảng trường, cầu đường bộ.

- Cắm mốc đường đỏ: nội dung và biện pháp thực hiện qua từng giai đoạn về chỉ giới và các mốc tọa độ cần thiết.

\* Cấp nước:

- Tiêu chuẩn cấp nước: căn cứ áp dụng theo tính chất để xác định chỉ tiêu cụ thể cho từng loại hình công trình sử dụng nước.

- Xác định các giải pháp cấp nước bao gồm nguồn nước, vị trí quy mô công trình đầu mối cấp nước và kiến nghị bổ sung hoặc điều chỉnh nếu cần so với các công trình dự kiến trong quy hoạch chung.

- Thiết kế mạng đường ống cấp nước từ công trình đầu mối về từng cụm công trình. Tính toán thủy lực hệ thống mạng lưới đường ống cấp nước, mạng lưới phân phối: chiều dài, đường kính, các hạng cứu hoả.

**\* Cấp điện:**

- Chỉ tiêu cấp điện áp dụng theo từng loại hình sử dụng điện. Tính toán nhu cầu sử dụng điện năng của toàn khu vực và từng nhóm công trình.

- Thiết kế phương án cấp điện bao gồm nguồn điện, lưới điện trung thế, hạ thế, trạm biến áp phân phối.

- Tính toán, nghiên cứu các giải pháp chiếu sáng công cộng.

**\* Thông tin liên lạc:**

- Đảm bảo phù hợp, thống nhất với quy hoạch cấp trên.

- Xác định chỉ tiêu và dự báo nhu cầu sử dụng thông tin liên lạc cho khu vực quy hoạch.

- Cân đối nhu cầu thuê bao với khả năng cung cấp, đề xuất các giải pháp, dự kiến các công trình đầu mối, tổ chức mạng đường dây, tổng đài vệ tinh và các trạm BTS cho từng giai đoạn quy hoạch.

**\* Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:**

- Xác định chỉ tiêu, dự báo tổng lượng nước thải, chất thải rắn;

- Đề xuất thiết kế mạng lưới thoát nước thải theo mô hình thoát nước riêng; phương án cụ thể cho hệ thống cống, trạm bơm, trạm xử lý. Nghiên cứu giải pháp thu gom và xử lý chất thải rắn.

**6.6.7. Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường.**

- Dự báo các tác động tích cực, tiêu cực đến môi trường do phương án quy hoạch và các hoạt động phát triển kinh tế xã hội gây ra. Đề xuất các giải pháp giải quyết các vấn đề môi trường còn tồn tại trong đồ án quy hoạch.

- Kết luận, kiến nghị về môi trường để đảm bảo phát triển bền vững.

**6.6.8. Chương trình, dự án ưu tiên đầu tư**

Phân tích và đề xuất lộ trình và các giai đoạn đầu tư phát triển khu vực theo từng giai đoạn. Xác định danh mục các dự án ưu tiên đầu tư triển khai giai đoạn đến năm 2030, năm 2040, lựa chọn các dự án then chốt, có ý nghĩa tạo động lực và khả thi. Đề xuất kiến nghị nguồn lực thực hiện.

#### **6.6.9. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu**

Thực hiện đầy đủ các yêu cầu về việc lập Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu theo quy định tại khoản 2 Điều 15 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.

### **II.2. Loại công việc dựa trên đơn giá và khối lượng, loại công việc tính theo lương chuyên gia.**

1. Phần công việc dựa trên đơn giá và khối lượng (áp dụng loại hợp đồng trọn gói): Lập đồ án quy hoạch (chi tiết tại Mẫu số 01A – Chương IV E-HSMT).
2. Phần công việc dựa trên lương chuyên gia và chi phí khác ngoài lương: Không áp dụng.

**II.3. Dự kiến thời gian chuyên gia bắt đầu thực hiện DVTV:** Ngay sau khi hợp đồng tư vấn có hiệu lực và phù hợp với thời gian triển khai lập quy hoạch.

### **III. Báo cáo và thời gian thực hiện:**

- Ngay sau khi hợp đồng giữa hai bên có hiệu lực, Nhà thầu tư vấn có trách nhiệm lên danh mục khối lượng công việc thực hiện và các yêu cầu đề xuất cần thiết với chủ đầu tư để có sự phối hợp cần thiết trong công việc.

- Việc báo cáo về công việc và trao đổi ý kiến phải được duy trì thường xuyên trong suốt quá trình làm việc. Bất cứ tại giai đoạn nào, khi Chủ đầu tư cần thiết đều có thể kiểm tra về tiến độ thực hiện, mức độ hoàn thành công việc của Nhà thầu để giảm thiểu rủi ro cũng như có sự phối hợp cụ thể. Ngoài những báo cáo thường xuyên, nhà thầu phải làm các báo cáo đột xuất khi Chủ đầu tư yêu cầu.

**IV. Kinh nghiệm và nhân sự của nhà thầu:** Tuân thủ quy định tại Mục 2, Chương III của E-HSMT.

### **V. Trách nhiệm của bên mời thầu:**

1. Bên mời thầu sẽ cung cấp các hồ sơ tài liệu liên quan để phục vụ cho việc thực hiện công việc tư vấn như:

- Nhiệm vụ , khảo sát, nhiệm vụ quy hoạch được được duyệt.
- Các tài liệu liên quan khác.

2. Bên mời thầu tạo điều kiện làm việc thuận lợi, cử cán bộ hỗ trợ của bên mời thầu và những tài liệu có liên quan đến nhiệm vụ của tư vấn, kể cả các tài liệu nghiên cứu liên quan hiện có nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho nhà thầu thực hiện nhiệm vụ của mình.

3. Trong mọi trường hợp, quyền sở hữu các sản phẩm dịch vụ tư vấn cho dù là nhà tư vấn đã hoàn thành toàn bộ hoặc một phần trong phạm vi các dịch vụ tư vấn như mô tả trong Bảng điều khoản tham chiếu này sẽ hoàn toàn thuộc về chủ đầu tư.