

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH NINH BÌNH

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

Số: 381 /QĐ-UBND

Ninh Bình, ngày 24 tháng 4 năm 2015

QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt Quy hoạch phân khu các khu vực 1-1-A, 1-3-A, 1-3-B, 1-3-C trong Quy hoạch chung Đô thị Ninh Bình đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

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

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ từng loại quy hoạch đô thị;

Thực hiện Quyết định số 1266/QĐ-TTg ngày 28/7/2014 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Ninh Bình đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Thực hiện Thông báo số 1563-TB/TU ngày 24/3/2015 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 258/TTr-SXD ngày 20/4/2015,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu các khu vực 1-1-A, 1-3-A, 1-3-B, 1-3-C trong Quy hoạch chung Đô thị Ninh Bình đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050, gồm những nội dung sau:

I. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu các khu vực 1-1-A, 1-3-A, 1-3-B, 1-3-C trong Quy hoạch chung Đô thị Ninh Bình đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

II. Phạm vi và quy mô diện tích đất lập quy hoạch:

Tổng diện tích lập quy hoạch khoảng 3.257,26 ha. Cụ thể:

- Phân khu 1-1-A: Quy mô 941,34 ha, gồm một phần thuộc địa giới hành chính các phường Ninh Khánh, phường Đông Thành, phường Tân Thành, xã Ninh Nhất của thành phố Ninh Bình và một phần thuộc xã Ninh Khang, xã Ninh Mỹ của huyện Hoa Lư. Giới hạn cụ thể: Phía Đông giáp đường Phạm Hùng và sông Đáy; phía Tây giáp sông Chanh; phía Nam giáp đường Xuân Thành, đường Đào Duy Từ và đường Lương Văn Thăng (đường QL10); phía Bắc giáp đường Vạn Hạnh, đường Lưu Cơ và đường Trịnh Tú.

- Phân khu 1-3-A: Quy mô 880,10 ha, gồm một phần thuộc địa giới hành chính các xã Ninh Giang, Ninh Hòa, Trường Yên và thị trấn Thiên Tôn của huyện Hoa Lư; một phần địa giới hành chính xã Gia Tân của huyện Gia Viễn (thôn Tuy Hối). Giới hạn cụ thể: Phía Đông giáp sông Đáy; phía Tây giáp đường tránh QL1A (đường ĐT477 kéo dài); phía Nam giáp QL38B; phía Bắc giáp sông Hoàng Long.

- Phân khu 1-3-B: Quy mô 714,19 ha, gồm một phần thuộc địa giới hành chính thị trấn Thiên Tôn và các xã Ninh Mỹ, Ninh Hòa của huyện Hoa Lư; một phần địa giới hành chính xã Ninh Nhất và phường Ninh Khánh của thành phố Ninh Bình. Giới hạn cụ thể: Phía Đông giáp đường Trần Hưng Đạo; phía Tây giáp sông Chanh; phía Nam giáp đường Vạn Hạnh và đường Trịnh Tú; phía Bắc giáp QL38B.

- Phân khu 1-3-C: quy mô 721,62 ha, gồm một phần thuộc địa giới hành chính phường Ninh Khánh, một phần thị trấn Thiên Tôn, xã Ninh Khang, một phần xã Ninh Giang và một phần Ninh Mỹ; Giới hạn cụ thể: Đông giáp sông Đáy; Tây giáp QL1A cũ và đường Phạm Hùng; Nam giáp đường Vạn Hạnh và đường Lưu Cơ kéo dài; Bắc giáp QL38B.

III. Mục tiêu, tính chất, chức năng khu quy hoạch:

1. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa định hướng của Quy hoạch chung đô thị Ninh Bình đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

- Thiết lập khu đô thị theo mô hình đô thị sinh thái kiểu mẫu, văn minh - hiện đại, đồng bộ về kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo hướng phát triển bền vững và bảo vệ môi trường. Đáp ứng các yêu cầu: “Hiện đại, thân thiện, đậm đà bản sắc dân tộc và có hiệu quả kinh tế cao”, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của đô thị Ninh Bình.

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

2. Tính chất quy hoạch:

2.1. Tính chất chung toàn khu:

- Là một trong các khu vực phát triển chính của của đô thị Ninh Bình đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050, với đa dạng loại hình công trình đô thị và đồng bộ chất lượng hạ tầng đô thị.

- Là khu vực đô thị có cảnh quan hấp dẫn cư trú và du lịch, tạo động lực phát triển kinh tế toàn tỉnh và thu hút nguồn nhân lực chất lượng cao.

- Là khu vực đô thị bảo tồn, khai thác cấu trúc cảnh quan thiên nhiên sơn thủy và văn hoá định cư truyền thống.

2.2. Tính chất từng phân khu:

a) Phân khu 1-1-A:

- Là trung tâm hành chính, chính trị, kinh tế, y tế, giáo dục, văn hóa, thể thao, du lịch và dịch vụ của tỉnh và đô thị Ninh Bình.

- Là biểu tượng mới cho sự phát triển của đô thị Ninh Bình trong thời kỳ mới, được đầu tư hiện đại, hài hòa với không gian cảnh quan tự nhiên hiện có, đảm bảo không gian ở tiện nghi và chất lượng của dân cư.

b) Phân khu 1-3-A:

- Là cửa ngõ phía Bắc của đô thị Ninh Bình. Đồng bộ về chất lượng hạ tầng và mỹ quan đô thị, có mật độ xây dựng thấp, đảm nhiệm vai trò dự trữ quỹ không gian sinh thái cho đô thị.

- Là khu vực kế thừa và phát huy cảnh quan cũng như nét đẹp văn hoá nông thôn truyền thống.

c) Phân khu 1-3-B:

- Là một trong các cửa ngõ nội đô thị với Khu quần thể danh thắng Tràng An và Cố đô Hoa Lư.

- Là khu vực đô thị có chuỗi cảnh quan sơn thủy đặc sắc, thuận lợi phát triển ở mật độ trung bình và thấp, hài hoà thiên nhiên.

d) Phân khu 1-3-C:

- Là khu vực đô thị có lợi thế với mặt tiền tiếp giáp với sông hấp dẫn, có khoảng cách gần đến trung tâm thành phố, có cảnh quan mặt nước lớn, phù hợp phát triển ở mật độ trung bình và cao, với không gian dịch vụ đô thị tổng hợp (thương mại, tài chính, ngân hàng, tiểu thương, nhà ở, văn phòng làm việc cho thuê...).

IV. Quy mô dân số:

Quy mô toàn khu vực sẽ có sức chứa dân số tối đa khoảng (16,5÷17) vạn người. Trong đó:

- Phân khu 1-1-A: Quy mô dân số đến 2030 khoảng (4,4÷4,6) vạn người.

- Phân khu 1-3-A: Quy mô dân số đến 2030 khoảng 0,9 vạn người và sức chứa tối đa khoảng (2,9÷3,1) vạn người.

- Phân khu 1-3-B: Quy mô dân số đến 2030 khoảng 0,9 vạn người và sức chứa tối đa khoảng (4,5÷4,7) vạn người.

- Phân khu 1-3-C: Quy mô dân số đến năm 2030 khoảng 2,6 vạn người và sức chứa tối đa khoảng (4,4÷4,6) vạn người.

V. Nội dung quy hoạch:

1. Quy hoạch sử dụng đất:

STT	Chức năng	Kí hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Tổng cộng:		3.257,26	100,00
I	Đất đơn vị ở:		1.220,07	37,45
<i>I</i>	<i>Nhóm ở:</i>		1.074,99	33,00
	Ở hiện trạng chỉnh trang	<i>O1</i>	527,52	

STT	Chức năng	Kí hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Ở mật độ trung bình	O2	273,67	
	Ở mật độ thấp	O3	253,54	
	Ở tái định cư	O4	20,26	
2	Công trình công cộng đơn vị ở:		75,72	2,32
	Trường Mầm non		10,09	
	Trường Tiểu học		23,30	
	Trường THCS		19,50	
	Trạm y tế		3,71	
	Nhà văn hóa, công trình công cộng đơn vị ở khác		12,90	
	Chợ dân sinh, điểm dịch vụ		6,22	
3	Cây xanh đơn vị ở:		69,36	2,13
II	Đất ngoài đơn vị ở:		1.982,23	60,86
1	Sản xuất kinh doanh:		490,35	15,05
	Dịch vụ thương mại	H1	170,27	
	Dịch vụ thương mại + ở	H2	107,67	
	Dịch vụ sinh thái	H3	162,36	
	Dịch vụ sinh thái + ở	H4	50,05	
2	Công trình công cộng đô thị:		172,57	5,30
	Cơ quan công sở	HC	74,91	
	Trường THPT + khác	G3	12,91	
	Bệnh viện	Y1	22,02	
	Công trình văn hóa, công trình công cộng ngoài đơn vị ở	V1	28,91	
	Công trình thương mại	C1	20,14	
	Công trình tín ngưỡng	Tg	13,68	
3	Cây xanh đô thị:		755,90	23,21
	Quảng trường	X1	32,81	
	Cây xanh ngoài đơn vị ở	X2	323,46	
	Mặt nước tập trung	Nu	358,23	
	Núi đá	Nd	41,40	
4	Giao thông đô thị - HTKT:		563,41	17,30
	Giao thông khung	Gt	529,52	
	Hạ tầng, bến, bãi	Ht	33,89	
III	Đất khác:		54,96	1,69
	An ninh quốc phòng	An	11,82	
	Nghĩa trang	Nt	43,14	

2. Định hướng tổ chức không gian và thiết kế đô thị:

2.1. Định hướng chung toàn khu: Ưu tiên bảo tồn giá trị thiên nhiên văn hoá bản địa và phát triển các cơ sở hạ tầng chiến lược.

- Về cảnh quan:

+ Bảo tồn và phát triển cảnh quan sơn thủy trong đô thị. Nối liên thông hệ thống kênh hiện có, làm đẹp cảnh quan hệ thống núi đá vôi được bảo tồn và phát triển thành các công viên đô thị hấp dẫn. Phối hợp hài hoà cảnh quan sơn thủy với hoạt động công cộng, lưu thông và công trình đô thị. Hạn chế, tiến tới ngăn chặn toàn bộ nước thải thoát vào hệ thống kênh hồ đô thị. Bảo tồn các di tích tôn giáo tín ngưỡng như đình, đền, chùa, hang, nhà thờ trong khu dân cư...

+ Giữ toàn bộ dải không gian xanh ngoài đê ven sông Đáy và Hoàng Long làm không gian mở công cộng của đô thị. Xây dựng và khai thác dải cây xanh này trở thành chuỗi công viên bán ngập nước hấp dẫn với 05 tụ điểm công cộng là: Bến Quảng trường, Bến Vạn Hạnh, Bến Bạch Cừ, Bến La Mai và Bến Hoàng Long.

+ Phát triển các khu vực cảnh quan lớn như: Công viên hồ Bạch Cừ và khu biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp, công viên Cửa ngõ phía Bắc. Chính trang các nghĩa trang thành các công viên nghĩa trang có vẻ đẹp văn hoá của riêng Ninh Bình.

- Về kinh tế: Hình thành khu trung tâm thương mại văn phòng hỗn hợp (CBD) và khu phố tiểu thương, chuỗi công trình thương mại hỗn hợp dịch vụ ven đường đê sông Đáy, tiếp tục phát triển không gian các trục phố lớn trở thành các trục thương mại hấp dẫn như đường Trần Hưng Đạo (QL1A), đường Đinh Tiên Hoàng, đường Trịnh Tú, đường Vạn Hạnh, đường Thiên Tôn - Hoa Lư. Tại không gian dự trữ phát triển, hình thành mô hình kinh tế sinh thái để khuyến khích các dự án xã hội hoá như: Xây dựng công viên vui chơi giải trí thanh thiếu nhi, vườn bách thảo, bách thú, các resort làng cổ, các khu du lịch trải nghiệm nông thôn, trang trại, khu vực giới thiệu sản phẩm nông nghiệp địa phương... Hình thành mạng lưới chợ dân sinh phục vụ 16 đơn vị ở.

- Về hạ tầng giao thông:

+ Phát triển giao thông thủy trong và ngoài đô thị dựa trên hạ tầng đường thủy vòng ngoài của các Sông Đáy, sông Hoàng Long, sông Chanh; vòng trong của các con kênh Quyết Thắng, Đô Thiên, Ba Xã (Vạn Hạnh), Tây Bắc, La Phù, La Vân, La Mai, Bạch Cừ. Bố trí quy hoạch các vị trí bến đò nội thị để phát triển taxi nước trong tương lai theo mô hình liên kết liên hoàn giữa du lịch đường sông (bằng du thuyền), du lịch kênh trong đô thị (taxi nước) và du lịch thuyền chèo trên các kênh trong Tràng An - Hoa Lư - Tam Cốc.

+ Ưu tiên hình thành khung cấu trúc định dạng đô thị với các trục chính gồm: 01 trục xương sống là QL1A; 06 trục Bắc - Nam lớn là Đinh Tiên Hoàng, Phạm Hùng, đường kênh Đô Thiên, Lý Thái Tổ, Tôn Đức Thắng, đường Bái Đình - Kim Sơn, đường tránh QL1A; 04 trục Đông - Tây là Tràng An, Vạn Hạnh, Thiên Tôn - Hoa Lư, QL38B.

+ Dọc đê sông Đáy tạo khoảng lùi đô thị theo dải không gian xanh lượn sóng với biên độ từ (15÷50)m. Bố trí cảnh quan, trang thiết bị vui chơi giải trí, làm tăng giá trị hoạt động công cộng ven sông Đáy.

+ QL38B đoạn đi qua đô thị cho phép 3 điểm giao cắt ngang cấp dạng đảo giao thông lớn tại giao điểm với: (1) ĐT477, (2) Đường Trần Hưng Đạo và (3) đường Phạm Hùng. QL38B vượt cao qua đê sông Đáy, đảm bảo khoảng cách lưu không theo quy định và phù hợp với thực tiễn. Các đường khác chỉ tiếp cận vào đường gom hai bên.

+ Đường ĐT477 giữ nguyên hướng tuyến và mặt cắt theo quy hoạch chung. Phía tiếp giáp đô thị bố trí đường gom để chặn các giao cắt. Đề xuất cho phép 4 vị trí có giao cắt ngang cấp có thể kết hợp cầu vượt tại các giao điểm sau: (1) Đường Tràng An, (2) Đường Vạn Hạnh, (3) đường Thiên Tôn - Hoa Lư và (4) QL38B. Vị trí giao cắt đường ven kênh Đô Thiên, đường từ đô thị ra tiếp cận bên xe tỉnh, cho phép làm cầu vượt qua ĐT477.

2.2. Định hướng từng phân khu:

a) *Phân khu 1-1-A:* Ưu tiên phát triển các khu vực hành chính, văn hoá, thương mại tổng hợp cấp tỉnh, thành phố.

- Xây dựng Khu trung tâm hành chính tập trung tỉnh, có tính đến khả năng sử dụng quỹ đất của Trạm điện 220kV hiện hữu để mở rộng sau khi di dời được trạm này ra khỏi đô thị.

- Xây dựng Khu trung tâm văn hoá cấp tỉnh gồm 04 công trình: Bảo tàng tỉnh, Thư viện tỉnh, Trung tâm biểu diễn và tổ chức sự kiện văn hoá tỉnh, Đài Truyền hình tỉnh với Tháp truyền hình.

- Tiếp tục triển khai xây dựng Công viên văn hoá và Quảng trường Đinh Tiên Hoàng Đế; Công viên văn hoá Tràng An.

- Ưu tiên xã hội hóa đầu tư xây dựng nhóm công trình Trung tâm thương mại tài chính lớn tại khu vực Đông Nam Quảng trường.

b) *Phân khu 1-3-A:* Ưu tiên dự trữ đất đai cho đô thị dưới dạng dịch vụ sinh thái, phát triển các công trình hạ tầng đầu mối, các công trình - không gian cửa ngõ đô thị.

- Quy hoạch xây dựng cầu vượt Gián Khẩu tại nút giao QL1A với đường Bái Đính - Kim Sơn, đồng thời mang hình thức công chào, điểm nhấn ở cửa ngõ phía Bắc đô thị.

- Xây dựng không gian văn hoá cửa ngõ phía Bắc, Trung tâm thương mại đầu mối phía Bắc.

- Tạo điều kiện xã hội hoá đầu tư xây dựng Bệnh viện cấp tỉnh, dải công trình thương mại dịch vụ tổng hợp ven sông Đáy.

- Mở rộng, nâng cấp nhà máy nước Hoa Lư.

c) *Phân khu 1-3-B:* Ưu tiên chỉnh trang trung tâm thị trấn Thiên Tôn và các khu dân cư hiện hữu, phát triển các công trình khai thác sinh thái.

- Xây dựng Trung tâm điều dưỡng tỉnh.

- Bảo tồn cảnh quan núi đá dọc kênh Đô Thiên, xây dựng thành chuỗi công viên có hoạt động thăm quan, ngắm cảnh, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí đa dạng; gồm: Núi Thiên Tôn, Núi Liên Sơn, Núi Ngang, và một số núi nhỏ khác.

- Dành quỹ đất dự trữ phát triển Khu cơ quan tại phân khu 1-3-B.
- Tạo điều kiện xã hội hoá đầu tư xây dựng Công viên tư nhân, Khu resort, dải không gian dịch vụ sinh thái bờ Đông kênh Đô Thiên.

d) *Phân khu 1-3-C*: Ưu tiên phát triển các hạt nhân kinh tế đô thị khai thác lợi thế cảnh quan và vị trí.

- Khu trung tâm văn phòng, thương mại tổng hợp (CBD) trên khu đất khoảng 37,8 ha. Thu hút, khuyến khích đầu tư xây dựng các văn phòng đại diện, trung tâm thương mại cao tầng, phối hợp với các cộng trình công cộng, chung cư, quảng trường đô thị. Khu vực CBD kiểm soát tầng cao trung bình khoảng 15 tầng. Khuyến khích xây dựng công trình có tầng cao phổ biến từ (10÷15) tầng. Có thể cho phép xây dựng một số (khoảng 1-3) công trình cao ốc có chiều cao từ 40 đến 60 tầng làm điểm nhấn cho đô thị (sẽ xem xét cụ thể đối với từng dự án).

- Khuyến khích đầu tư xây dựng đồng bộ khu phố bán lẻ quy mô khoảng 56ha, trở thành trung tâm tiểu thương lớn nhất đô thị. Định hướng trở thành khu phố ưu tiên đi bộ, có cảnh quan đô thị và phong cách kiến trúc đồng bộ, mang dấu ấn văn hoá Ninh Bình.

- Khuyến khích đầu tư xây dựng chuỗi công trình dịch vụ thương mại, biệt thự dọc đê sông Đáy; gồm các công trình hỗn hợp khách sạn, nhà hàng, trung tâm thương mại, điểm vui chơi giải trí có chiều cao trung bình (4÷8) tầng. Tại các vị trí điểm nhấn như đầu Quảng trường Đinh Tiên Hoàng Đế giáp sông Đáy, nút giao QL38B, nút giao cuối Đại Lộ Đinh Tiên Hoàng, nút giao ĐT 477, khuyến khích xây dựng cao đến 20 tầng.

- Xây dựng công viên và hồ điều hoà Bạch Cừ với khu biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp, đảo sinh thái cùng các công trình dịch vụ nghỉ dưỡng trên khu đất khoảng 130,3 ha kể cả mặt nước.

- Xây dựng Đại lộ Đinh Tiên Hoàng kéo dài với chiều rộng 48m, khoảng lùi 6m mỗi bên, khai thác mặt tiền cho các loại công trình hỗn hợp thương mại dịch vụ có dân cư.

- Khuyến khích đầu tư xây dựng tuyến dịch vụ thương mại hai bên kênh Vạn Hạnh.

- Xây dựng Trạm xử lý nước thải Bạch Cừ, Trạm bơm Bạch Cừ mới.

3. Tổ chức không gian định cư:

Phân chia mỗi phân khu thành 04 tiểu khu. Toàn bộ khu vực sẽ có 16 tiểu khu. Đáp ứng hạ tầng xã hội đồng bộ theo quy chuẩn hiện hành đối với đơn vị ở, gồm: Trụ sở hành chính, nhà ở, y tế, giáo dục, điểm sinh hoạt văn hoá, sân thể thao, công viên cây xanh. Đáp ứng đa dạng các mô hình nhà ở như: Nhà ở tái định cư, nhà ở lô phố do dân tự xây, nhà ở dự án xây dựng đồng bộ, nhà song lập, biệt thự, nhà vườn, chung cư thấp tầng dành cho đối tượng chính sách và người làm việc tại trung tâm đô thị. Các khu dân cư hiện hữu sẽ được từng bước nâng cao chất lượng hạ tầng và mật độ xây dựng.

4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

Khớp nối động bộ hạ tầng giữa các phân khu với nhau và với hệ thống hạ tầng chung của đô thị Ninh Bình. Cụ thể:

4.1. Quy hoạch hệ thống giao thông:

a) *Giao thông đối ngoại*: Xây dựng, nâng cấp mở rộng hoàn thiện hệ thống giao thông đối ngoại: QL1A, QL38B, đường tránh QL1 (ĐT 477 kéo dài), Đường Bái Đính - Kim Sơn. Xây dựng mới bến xe khách đạt tiêu chuẩn loại I (bến xe phía Bắc) thuộc phân khu 1-3-A.

b) *Giao thông đối nội*: Mật độ mạng lưới đường chính và phân khu vực đảm bảo đạt từ (20÷26)%. Đường trục chính theo hướng Đông - Tây và Bắc - Nam, có mặt cắt rộng (33÷72)m. Đường Trần Hưng Đạo (QL1A) giữ nguyên mặt cắt (33÷42m), chỉnh trang cảnh quan và trang thiết bị đường phố theo định hướng trở thành trục thương mại đô thị, hạn chế tối đa xe tải lưu thông. Đại lộ Đinh Tiên Hoàng kéo dài đoạn từ kênh Vạn Hạnh đến La Mai rộng 48m (chưa bao gồm khoảng lùi 6m mỗi bên). Trục Đường Phạm Hùng - kênh Quyết Thắng rộng (60÷77)m, trong đó chiều rộng kênh nước và dải cây xanh cách li sẽ biến thiên xây dựng theo thực tế hiện trạng, đảm bảo hành lang chứa hàng cột điện cao thế không bị tác động. Đường kênh Đô Thiên rộng 61m. QL38B rộng 46m thiết kế có đường gom đảm bảo giao thông đối ngoại và đô thị. Đường Vạn Hạnh và kênh Ba Xã có mặt cắt ngang dự kiến 46m (chưa bao gồm khoảng lùi 6m mỗi bên). Đường Tràng An rộng từ (33÷72)m. Đường Trịnh Tú rộng từ (32÷48)m. Đường khu vực rộng từ (20÷30)m. Đường nội bộ có chiều rộng từ (12÷20)m, hè mỗi bên từ 3m trở lên.

c) *Giao thông công cộng*: Xây dựng hệ thống xe bus vận tải hành khách công cộng với 4 tuyến phủ kín địa bàn nghiên cứu và liên kết đầy đủ với khu vực lân cận. Tỷ lệ vận tải hành khách công cộng bằng xe bus năm 2020 đạt trên 30% và năm 2030 đạt trên 40% trên tổng lượng hành khách.

d) *Giao thông đường thủy*: Dành quỹ đất cho kế hoạch dài hạn phát triển hạ tầng du lịch đường thủy nội đô. Cải tạo, nạo vét, nâng cấp hệ thống kênh Đô Thiên, La Vân, La Phù, La Mai, Bạch Cừ, Quyết Thắng, đảm bảo tĩnh không cho lưu thông taxi nước đặc dụng trên các kênh (Cụ thể: chiều rộng 1 làn thuyền tối thiểu 3,6m; chiều sâu nước tối thiểu nơi có luồng thuyền qua lại: 1,5m; chiều cao tĩnh không từ mặt nước đến đáy cầu nơi có luồng thuyền qua lại: 1,5m; chiều sâu môn nước tại bến tối thiểu 1,0m).

Quy hoạch vị trí các bến đò nội thị tại: Hồ trung tâm cửa ngõ phía Bắc, Bến xe phía Bắc, thôn La Vân, La Mai, La Phù, hồ Bạch Cừ, thôn Bạch Cừ, cuối kênh Quyết Thắng khu vực giáp Quảng trường, một số điểm dừng trên kênh Ba Xã và Vạn Hạnh. Bố trí 02 điểm dịch vụ taxi nước tại đầu Quảng trường và hồ Bạch Cừ.

đ) *Giao thông tĩnh*: Các bãi đỗ xe được bố trí tại các điểm công trình công cộng, khu công viên mở,... Bãi đỗ xe nằm trong thành phần đất đơn vị ở cần đảm bảo chỉ tiêu 4% đất đơn vị ở; các vị trí được bố trí với bán kính phục vụ khoảng (400÷500)m. Với quy mô diện tích trung bình mỗi bãi đỗ xe khoảng (0,2÷1,2)ha. Các bãi đỗ xe công cộng nằm trong thành phần đất công cộng cây xanh không vượt quá 20% tổng diện tích khu đất.

e) *Nút các giao chính:* Xây dựng nút giao cùng mức hoàn chỉnh đối với giao cắt của các tuyến trục chính, các tuyến giao thông đối ngoại, có lưu lượng giao thông lớn như: Nút Ninh Giang (QL1, ĐT 477 kéo dài), nút giao Thiên Tôn (giao giữa QL1 và QL38B), nút giao QL38B và ĐT 477 kéo dài. Xây dựng đảo giao thông đường kính khoảng 20m tại điểm đầu Đại lộ Đinh Tiên Hoàng gặp thôn La Mai. Đầu nối giao thông hài hoà với cầu QL38B vượt sông Đáy. Dự kiến xây dựng 4 cầu vượt tại vị trí nút giao Gián Khâu, nút Ninh Giang, nút giao QL1A và QL38B, nút giao QL38B và ĐT477 kéo dài.

4.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

a) San nền:

- Cao độ xây dựng tuân thủ theo đồ án quy hoạch chung đô thị Ninh Bình. Cao độ xây dựng chủ yếu từ +2,5m đến +3,0m. Tại khu vực ven đê sông Hoàng Long, sông Đáy và thôn Phong Hoà, do địa hình cao nên khi xây dựng cần phải san gạt cục bộ, phù hợp với cao độ xây dựng xung quanh. Hướng dốc nền trong các lô đất về phía các trục đường, độ dốc tối thiểu $i \geq 0,004$. Sử dụng giải pháp kè cho hệ thống kênh Đô Thiên, Ba Xã, Quyết Thắng, La Phù, La Mai, La Vân, Bạch Cù và hệ thống hồ trong đô thị, đảm bảo chống sạt lở và mỹ quan, cảnh quan đô thị. Không chế mực nước cao nhất trong hệ thống kênh, hồ là +1,7m. Khi mực nước vượt quá giới hạn thì điều tiết ra sông Đáy.

+ Phân khu 1-1-A: Cơ bản đã xây dựng ổn định, cao độ xây dựng dân dụng (2,8÷3,2)m. Khu cây xanh công viên-cao độ xây dựng (2,5÷2,8)m.

+ Phân khu 1-3-A: Khu vực phát triển mới, cao độ xây dựng dân dụng (2,8÷3,0)m. Khu cây xanh công viên (2,5÷2,8)m. Khu dân cư nông thôn hiện hữu cao độ xây thấp hơn cao độ không chế xây dựng. Khi có điều kiện xây dựng nhà kiên cố sẽ tôn nền công trình lên cao độ xây dựng $H_{xd} \geq 2,8m$.

+ Phân khu 1-3-B: Khu vực phát triển mới, cao độ xây dựng dân dụng (2,8÷3,2)m. Khu cây xanh công viên (2,5÷2,8)m.

+ Phân khu 1-3-C: Khu vực phát triển mới, cao độ xây dựng dân dụng (2,8÷3,0)m. Khu cây xanh công viên (2,5÷2,8)m.

b) Thoát nước mưa:

- Toàn bộ khu vực thoát về 2 lưu vực chính. Lưu vực I chảy vào hệ thống kênh hở về phía hồ Bạch Cù. Điều tiết với sông Đáy thông qua trạm bơm Bạch Cù (60.000 m³/ngày đêm). Lưu vực II chảy theo kênh Đô Thiên ra sông Vân qua trạm bơm Phúc Chính. Điều tiết nước với sông Chanh thông qua các phai hai chiều. Hệ thống hồ, kênh trong đô thị sẽ được nối thông với nhau để hỗ trợ việc điều hoà nước và tiêu thoát nước khi mùa mưa đến.

- Khu hiện hữu sử dụng hệ thống thoát nước nửa riêng, thu gom về trạm xử lý. Khu vực xây dựng mới sử dụng thoát nước mưa riêng hoàn toàn.

4.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nhu cầu cấp nước khoảng 38.000 m³/ngày đêm, trong đó:

- + Khu vực 1-1-A: 12.000 m³/ngày đêm.
- + Khu vực 1-3-A: 6.000 m³/ngày đêm.
- + Khu vực 1-3-B: 9.500 m³/ngày đêm.
- + Khu vực 1-3-C: 10.500 m³/ngày đêm.
- Nguồn nước: Dùng nguồn từ các nhà máy nước Ninh Bình, Hoa Lư và BOO V.S.G.

- Mạng lưới đường ống: Các tuyến ống chính tuân thủ theo dự án mở rộng mạng lưới cấp nước thành phố và quy hoạch chung đã được phê duyệt. Tiếp tục sử dụng các tuyến ống hiện có, thiết kế các tuyến ống mới đầu nối với các tuyến ống dẫn chính với đường kính $\Phi 75 \div \Phi 200$.

- Phòng cháy chữa cháy: Tuân thủ theo Luật Phòng cháy và Chữa cháy. Trong từng công trình cao tầng phải có thiết bị báo cháy và chữa cháy tuân theo quy định của pháp luật hiện hành. Trên các tuyến ống $\geq \Phi 100\text{mm}$, dọc theo các đường phố bố trí các họng lấy nước chữa cháy (trụ nổi hoặc họng ngầm dưới mặt đất). Khoảng cách giữa các trụ là 150m.

4.4. Quy hoạch hệ thống cấp điện, chiếu sáng:

Tổng phụ tải yêu cầu trong khu vực quy hoạch là 105MVA. Mạng lưới cấp điện được định hướng quy hoạch như sau:

- Lưới điện cao thế: Giai đoạn ngắn hạn: Giữ nguyên hướng tuyến các tuyến cao thế hiện hữu, đảm bảo hành lang an toàn lưới điện theo các quy định hiện hành. Giai đoạn dài hạn: Khi Trạm điện 220kV được di chuyển, sẽ dỡ bỏ hệ thống lưới điện cao thế 220kV và 110kV trong khu vực, vị trí trạm 220kV hiện hữu được di chuyển ra khu vực huyện Gia Viễn theo định hướng quy hoạch chung.

Xây mới tuyến 110kV chạy dọc đê sông Đáy, tiết diện dây dẫn AC-240 cấp điện cho trạm 110kV thành phố Ninh Bình và trả tuyến cho tuyến 110kV Ninh Bình-Nam Định.

- Lưới điện trung thế: Cải tạo hạ ngầm toàn bộ lưới trung thế hiện hữu khu vực (trừ khu vực thôn Trung Trữ), đưa về cấp điện áp chuẩn 22kV. Cấp ngầm sử dụng dây dẫn tiết diện XLPE-240 với đặc tính chống thấm dọc, đi trong tuynel hoặc hào kỹ thuật, hạn chế chôn trực tiếp trong đất.

- Lưới khu vực: Tuân thủ nguyên tắc xây dựng một mạch vòng vận hành hở, trong chế độ làm việc bình thường, khả năng mang tải không vượt quá 70% công suất để đảm bảo dự phòng vận hành.

- Lưới chiếu sáng: Nguồn điện cấp cho hệ thống chiếu sáng được lấy từ các trạm biến áp 22/0,4kV và các trạm biến áp chiếu sáng. Hệ thống lưới chiếu sáng được đi ngầm sử dụng, đèn chiếu sáng sử dụng đèn hiệu suất cao để tiết kiệm năng lượng.

Định hướng từng phân khu:

Phân khu	1-1-A	1-3-A	1-3-B	1-3-C
Nhu cầu	32MVA	22MVA	22MVA	29MVA
Nguồn điện	Nguồn điện cấp cho phân khu được lấy từ trạm 110kV TP Ninh Bình	Nguồn điện cấp cho phân khu được lấy từ trạm 110kV TP Ninh Bình	Nguồn điện cấp cho phân khu được lấy từ trạm 110kV TP Ninh Bình	Nguồn điện cấp cho phân khu được lấy từ trạm 110kV TP Ninh Bình
Lưới điện	Khu vực được cấp điện từ các tuyến trung thế 22kV chạy dọc theo đường đê Sông Đáy, đường Đinh Tiên Hoàng, đường Lý Thái Tổ, đường Trần Hưng Đạo, dọc kênh Đô Thiên	Khu vực được cấp điện từ các tuyến trung thế 22kV chạy dọc theo đê sông Đáy, QL38B, đường Trần Hưng Đạo, dọc đê sông Chanh, đường Đinh Tiên Hoàng	Khu vực được cấp điện từ các tuyến trung thế 22kV chạy dọc theo đường Lý Thái Tổ, Trần Hưng Đạo, Đinh Tiên Hoàng, dọc kênh Đô Thiên.	Khu vực được cấp điện từ các tuyến trung thế 22kV chạy dọc theo đường đê sông Đáy, kênh Bạch Cừ, đường Tôn Đức Thắng, đường Đinh Tiên Hoàng, đường Trần Hưng Đạo
Chiếu sáng	Sử dụng các phương thức chiếu sáng, gam màu làm nổi bật khu vực núi và hồ Kỳ Lân	Hạn chế chiếu sáng dân trái, dừng lại ở mức độ nhận diện	Khuyến khích chiếu sáng khu vực cửa ngõ. Đối với khu vực dân cư hạn chế chiếu sáng dân trái.	Hệ thống lưới chiếu sáng được đi ngầm sử dụng, đèn chiếu sáng sử dụng đèn hiệu suất cao, tiết kiệm năng lượng

4.5. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Hệ thống thông tin liên lạc cần đáp ứng khoảng 124.000 thuê bao.
- Sử dụng hệ thống chuyển mạch hiện có từ Trạm Hoa Lư, Trạm Tân Thành và một số điểm cấp tín hiệu phân bố trong khu vực. Bổ sung 4 trạm chuyển mạch và các điểm truy nhập tín hiệu tại các trung tâm thuê bao.
- Trạm thu phát tín hiệu: Sử dụng các trạm hiện có nâng cấp, hạn chế tăng số lượng trạm.
- Mạng truyền dẫn:
 - + Đối với tín hiệu thoại: Cải tạo và nâng cấp tuyến cáp quang kết nối trạm trung tâm Ninh Bình với Trạm Tân Thành; Trạm Hoa Lư. Xây dựng mới các tuyến kết nối 4 trạm mới với hệ thống hiện có.

+ Đối với mạng truyền dẫn thông tin khác cần sử dụng hạ tầng chung với hệ thống thông tin thoại.

- Mạng ngoại vi: Hạ ngầm toàn bộ cáp chính, cáp phân phối và cáp thuê bao. Điểm truy nhập tín hiệu, tủ cáp, hộp cáp sử dụng loại đáp ứng được các tiêu chuẩn ngành thông tin và đảm bảo mỹ quan đô thị.

4.6. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

a) Thoát nước thải:

- Tiêu chuẩn thoát nước lấy bằng tiêu chuẩn cấp nước, tỷ lệ thu gom tối thiểu đạt 80%. Tổng lưu lượng nước thải là 23.000m³ nước thải, 2 trạm xử lý nước thải Ninh Phong và Bạch Cừ (quy hoạch mới, công suất 15.000 m³/ngày đêm).

- Khu vực đô thị hiện hữu: Sử dụng hệ thống thoát nước nửa riêng, khu vực xây dựng mới sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn.

- Các công trình phát sinh nước thải phải thu gom, xử lý cục bộ tại chỗ, đảm bảo đạt chuẩn cho phép trước khi xả thải vào hệ thống thoát nước chung của đô thị.

- Bố trí nhà vệ sinh công cộng, bán kính phục vụ khoảng 1,5km trên các trục phố chính, khu thương mại, công viên, chợ, bến xe, nơi sinh hoạt công cộng.

- Cụ thể đối với từng phân khu:

+ Khu vực 1-1-A: Tổng lưu lượng nước thải sinh hoạt dự báo 7.000 m³/ngày đêm. Xây dựng thêm hệ thống cống thu và các giếng tách nước thải dẫn về Trạm xử lý Ninh Phong.

+ Khu vực 1-3-B: Tổng lưu lượng nước thải sinh hoạt dự báo 3.400 m³/ngày đêm. Nước thải thu gom về Trạm xử lý Bạch Cừ, quy mô diện tích 3,0ha.

+ Khu vực 1-3-C: Tổng lưu lượng nước thải sinh hoạt dự báo 5.600 m³/ngày đêm. Nước thải được thu gom dẫn về Trạm xử lý Ninh Phong.

+ Khu vực 1-3-D: Tổng lưu lượng nước thải sinh hoạt dự báo 6.300 m³/ngày đêm. Nước thải thu gom về Trạm xử lý Bạch Cừ; quy mô diện tích 3,0ha.

b) Thu gom và xử lý chất thải rắn:

- Tiêu chuẩn chất thải rắn (CTR) sinh hoạt khu vực đô thị: 1,3 kg/người/ngày; CTR công cộng, dịch vụ du lịch tính bằng 20% CTR sinh hoạt. Tỷ lệ thu gom 100%.

- Tổng khối lượng CTR khoảng 256 tấn/ngày, trong đó: Khu vực 1-1-A có khối lượng CTR sinh hoạt khoảng 81 tấn/ngày, Khu vực 1-3-A có khối lượng CTR sinh hoạt khoảng 39 tấn/ngày, Khu vực 1-3-B có khối lượng CTR sinh hoạt khoảng 64 tấn/ngày, Khu vực 1-3-C có khối lượng CTR sinh hoạt khoảng 72 tấn/ngày.

- Các khu vực phải tiến hành phân loại CTR tại nguồn, chuyển về Khu xử lý CTR thị xã Tam Điệp quy mô 30 ha (theo quy hoạch chung).

c) *Quản lý nghĩa trang*: Sử dụng nghĩa trang nhân dân tại thị xã Tam Điệp và huyện Nho Quan theo định hướng của quy hoạch chung đã được phê duyệt. Tiếp tục sử dụng các nghĩa trang hiện có, khi lấp đầy sẽ khoanh vùng, cải tạo môi trường thành các công viên nghĩa trang.

5. Đánh giá môi trường chiến lược:

5.1. Về kiểm soát phát triển:

- Không chế quy mô dân số ở mức 16,5 vạn người.
- Lưu thông hệ thống kênh, hồ; chủ động điều tiết mực nước với hệ thống sông ngoài đô thị.
- Cung ứng đầy đủ hệ thống công trình cộng đồng đơn vị ở, phục vụ nhu cầu văn hoá xã hội, nâng chất lượng sống của nhân dân. Tăng cường các công trình phục vụ du lịch.
- Duy trì quỹ đất dịch vụ sinh thái nông nghiệp để đảm bảo tính sinh thái và tổ chức các mô hình kinh tế nông nghiệp đô thị.
- Tăng khả năng thẩm thấu tự nhiên, giảm thiểu bê tông hóa bề mặt đô thị, nhất là tại các không gian chung, không gian công cộng.

5.2. Về chất thải rắn:

- Bố trí phân vùng, trạm trung chuyển, tại nơi có địa chất tốt, xa nguồn nước và đảm bảo khoảng cách ly an toàn môi trường.
- Tổ chức vận hành bảo dưỡng hệ thống cống, phân tích định kỳ mùi và tiếng ồn nhằm giảm nguy cơ từ các trạm xử lý.
- Cải tạo các nghĩa trang thành công viên nghĩa trang, có hệ thống thoát nước mưa, hệ thống hào lọc trồng cây chống thấm nước đảm bảo vệ sinh môi trường và tạo mỹ quan cho toàn khu.
- Bảo vệ hành lang xanh núi đá vôi lớn. Xác định hành lang bảo vệ các tuyến đê, sông, hồ, kênh, tạo sự liên kết mặt nước nhằm hỗ trợ hệ thống tiêu thoát nước, đảm bảo mật độ cao cây xanh, mặt nước trong đô thị.

5.3. Về thích ứng và giảm thiểu ảnh hưởng của biến đổi khí hậu:

- Xây dựng hệ thống kè, đê bao, tường chắn sóng tại những khu vực xung yếu. Thiết lập hệ thống hành lang bảo vệ an toàn cho các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối. Tăng không gian chứa nước (hồ điều hòa hoặc không gian ngầm lưu trữ nước. Quản lý quy hoạch và hệ thống nền xây dựng chặt chẽ.
- Xây dựng kế hoạch ứng phó trong các trường hợp khẩn cấp khi có bão, lũ lụt, hạn hán... dựa trên sự phối hợp với các cơ quan quản lý lưu vực sông, thủy điện, khí tượng thủy văn về các thông tin lũ lụt, mưa lớn, nhiệt độ tăng, hạn hán...
- Nâng cao nhận thức của người dân về ứng phó với biến đổi khí hậu, cũng như nhận thức về bảo vệ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, không lấn chiếm hành lang bảo vệ các công trình đầu mối hạ tầng nói chung cũng như hành lang thoát nước cho đô thị nói riêng.

- Thu hút các nguồn lực đầu tư từ các tổ chức trong nước và quốc tế trong việc xây dựng, triển khai các dự án phát triển hạ tầng kỹ thuật đô thị và các dự án về ứng phó với biến đổi khí hậu.

VI. Phân kỳ đầu tư:

Khu vực mở rộng phía Bắc đô thị Ninh Bình sẽ được ưu tiên phát triển nén, tiến dần từ phía Nam (trung tâm thành phố) và Đông Nam (sông Đáy) lên phía Bắc và Tây Bắc. Các trục đường chính đã và đang được ưu tiên đầu tư như Đinh Tiên Hoàng, Trịnh Tú, Vạn Hạnh... sẽ ảnh hưởng lớn đến các dự án thành phần. Trình tự phát triển không gian đô thị phân theo 03 giai đoạn như sau:

1. Giai đoạn 1 (2016÷2020): Diện tích chính khoảng 1.219,3 ha, thuộc phân khu 1-1-A và 1-3-C. Hoàn thành các dự án trọng điểm về hạ tầng và công trình đầu mối đô thị. Cụ thể: Khu phố bán lẻ, hai bên đường Đinh Tiên Hoàng, dải công trình thương mại dịch vụ ven sông Đáy đến hồ Bạch Cừ, hai bên kênh Đô Thiên, Quyết Thắng, Vạn Hạnh; xây dựng các khu ở mới lấp đầy phân khu 1-1-A; xây dựng các công trình đầu mối như Bến xe phía Bắc, hồ và khu biệt thự cao cấp Bạch Cừ, Bệnh viện tư nhân, Quảng trường cửa ngõ phía Bắc, trung tâm thương mại đầu mối phía Bắc, trạm xử lý nước thải và trạm bơm Bạch Cừ; xây mới và chỉnh trang mở rộng các trung tâm hành chính, văn hoá 12 đơn vị ở phía Nam QL38B.

2. Giai đoạn 2 (2021÷2025): Diện tích khoảng 103,3ha, thuộc phân khu 1-3-B và 1-3-C. Phát triển các hạt nhân kinh tế đô thị và phát triển không gian dân cư tương ứng tăng trưởng kinh tế và việc làm tại đô thị. Cụ thể: Dải không gian thương mại ven sông Đáy từ Hồ Bạch Cừ đến cầu Gián Khẩu, khu CBD; các công viên, dịch vụ sinh thái phân khu 1-3-B; lấp đầy khu dân cư các phân khu 1-3-B, 1-3-C, phát triển không gian ở của thị trấn Thiên Tôn lên tiếp giáp La Mai, Phong Phú.

3. Giai đoạn 3 (2026÷2030): Diện tích khoảng 100,5 ha, nằm chủ yếu phía Tây kênh Đô Thiên thuộc phân khu 1-3-B, và phần lớn diện tích phân khu 1-3-A. Vai trò của giai đoạn này là định hình phát triển các khu vực đô thị sinh thái mật độ thấp.

4. Giai đoạn sau năm 2030: Chỉnh trang, hoàn thiện, khai thác đô thị một cách toàn diện.

Điều 2. Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với UBND thành phố Ninh Bình, UBND huyện Hoa Lư, UBND huyện Gia Viễn và các sở, ngành liên quan có trách nhiệm: Hoàn thiện hồ sơ, công bố công khai, rộng rãi đầy đủ nội dung quy hoạch đã phê duyệt cho các ngành, địa phương, đơn vị và nhân dân biết; đồng thời quản lý xây dựng theo đúng quy hoạch.

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

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở, ban, ngành, đoàn thể ở tỉnh; Chủ tịch UBND thành phố Ninh Bình, Chủ tịch UBND huyện Hoa Lư và Chủ tịch UBND huyện Gia Viễn chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Thường trực Tỉnh ủy (để b/c);
- Thường trực HĐND tỉnh (để b/c);
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Thành ủy thành phố Ninh Bình;
- Huyện ủy huyện Hoa Lư;
- Website tỉnh;
- Công báo tỉnh;
- Lưu VT, VP4,2,3.

vv.11

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN



Đinh Văn Điển