

Số: 60/QĐ-UBND

Ninh Bình, ngày 13 tháng 01 năm 2017

**QUYẾT ĐỊNH**

**V/v phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 xây dựng Phân khu Cây xanh sinh thái thuộc Công viên động vật hoang dã Quốc gia tại tỉnh Ninh Bình.**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 17/6/2009;

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

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

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Thực hiện Quyết định số 154/QĐ-TTg ngày 29/01/2015 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Đề án tổng thể xây dựng Công viên động vật hoang dã Quốc gia tại tỉnh Ninh Bình;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 26/TTr-SXD ngày 10/01/2017,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 xây dựng Phân khu cây xanh sinh thái thuộc Công viên động vật hoang dã Quốc gia tại tỉnh Ninh Bình, gồm những nội dung sau:

**I. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 xây dựng Phân khu cây xanh sinh thái thuộc Công viên động vật hoang dã Quốc gia tại tỉnh Ninh Bình.

**II. Phạm vi ranh giới và quy mô lập quy hoạch chi tiết**

**1. Phạm vi ranh giới**

Khu vực lập quy hoạch thuộc Quy hoạch xây dựng Công viên động vật hoang dã Quốc gia tại tỉnh Ninh Bình đã được UBND tỉnh Ninh Bình phê duyệt tại các Quyết định số: 731/QĐ-UBND ngày 21/9/2012 và 688/QĐ-UBND ngày 20/9/2013, nằm trên địa bàn xã Kỳ Phú, huyện Nho Quan. Trong đó, phạm vi ranh giới lập quy hoạch như sau:

- Phía Đông Bắc giáp Phân khu động vật hoang dã;
- Phía Đông Nam giáp đường Tỉnh lộ ĐT479C;
- Phía Tây Nam giáp dân cư đường tỉnh lộ ĐT479D;
- Phía Tây Bắc giáp núi Ong Ve và Thung Đin, xã Kỳ Phú.

## 2. Quy mô

Diện tích lập quy hoạch: 360,09 ha, trong đó:

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: 306,69 ha.
- Diện tích cập nhật quy hoạch dự án Trung tâm giống lợn Quốc tế Kỳ Phú khoảng 53,4 ha.

### III. Tính chất khu quy hoạch

- Là khu tiếp nối không gian cảnh quan rừng tự nhiên từ Vườn quốc gia Cúc Phương đến Công viên động vật hoang dã Quốc gia;

- Là nơi bố trí chức năng của các trang trại nông lâm nhằm đáp ứng một phần nhu cầu thức ăn cho động vật được nuôi thả tại Công viên động vật hoang dã Quốc gia;

- Là nơi tổ chức giáo dục, tuyên truyền kiến thức về môi trường để bảo tồn và bảo vệ môi trường, thiết lập ý thức hệ và trách nhiệm cho tất cả mọi tầng lớp công dân trong xã hội đến thăm quan, học tập, nghiên cứu.

- Là vùng đệm, cách ly khu động vật hoang dã với các hoạt động bên ngoài công viên.

### IV. Quy hoạch sử dụng đất

#### 1. Cơ cấu sử dụng đất

**Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất**

TT	Chức năng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.600.910</b>	<b>100</b>
<b>I</b>	<b>Cụm nghỉ dưỡng sinh thái</b>	<b>163.614</b>	<b>4,54</b>
1	Khu cây xanh sinh thái giáo dục	60.656	
2	Khu cây xanh sinh thái nghỉ dưỡng	102.958	
<b>II</b>	<b>Khu cây xanh sinh thái</b>	<b>2.283.815</b>	<b>63,42</b>
1	Đất cây xanh sinh thái cảnh quan	245.056	
2	Đất rừng phòng hộ	1.025.108	
3	Đất mặt nước	31.452	
4	Đất cây xanh cách ly	37.297	
5	Đất trang trại trồng trọt và lâm nghiệp	236.184	
6	Đất trang trại trồng trọt và chăn nuôi	686.646	
7	Khu cây xanh sinh thái cắm trại và đón tiếp	22.072	
<b>III</b>	<b>Khu trang trại</b>	<b>892.079</b>	<b>24,77</b>
1	Khu cây xanh sinh thái nhà vườn	97.093	
2	Trung tâm giống lợn quốc tế Kỳ Phú	534.036	
3	Trung tâm cứu hộ gấu	100.000	
4	Đất trang trại thú nuôi	100.000	

TT	Chức năng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
5	Khu trang trại dịch vụ	60.950	
<b>IV</b>	<b>Đất quốc phòng</b>	<b>228.100</b>	<b>6,35</b>
<b>V</b>	<b>Đất giao thông nội khu</b>	<b>33.302</b>	<b>0,92</b>
1	Đất giao thông	26.166	
2	Đất giáp ranh (trong QH), đất giao thông	6.436	
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	700	

## 2. Quy hoạch các khu chức năng trong Phân khu cây xanh sinh thái

- **Rừng phòng hộ:** Lối cảnh quan duy trì đặc trưng của khu, bố trí các điểm quan sát và dịch vụ nhỏ gắn liền với điểm quan sát, với tuyến đường mòn khám phá tự nhiên. Các tuyến đường mòn nhỏ đi giữa các tán cây hạn chế tối đa ảnh hưởng đến địa hình và thảm thực vật tự nhiên. Tại các điểm cao của các ngọn đồi bố trí chòi quan sát 1 tầng với hướng nhìn về phía Phân khu động vật hoang dã, mật độ xây dựng tối đa 0,5%.

- **Khu cây xanh sinh thái nghỉ dưỡng:** Khai thác vùng có điểm nhìn đẹp về Phân khu Động vật hoang dã và cảnh quan tự nhiên nền của vùng núi đá tự nhiên, tôn tạo cảnh quan đất trồng đồi trọc. Tổ hợp gồm cụm resort được xây dựng tập trung, chiều cao không quá 02 tầng, mật độ xây dựng tối đa 10%, bố trí bám theo địa hình để có tầm nhìn thoáng đẹp về phía Phân khu động vật hoang dã và núi non của khu vực xung quanh.

- **Khu cây xanh sinh thái giáo dục:** Nơi chăn nuôi kết hợp tham quan du lịch, giáo dục, bao gồm khu vực sản xuất, khu vực triển lãm, khu vực giáo dục, nhà hàng, quầy bán đồ ăn, bếp nấu và chợ cùng với hạ tầng cảnh quan và kỹ thuật. Các công trình có chiều cao không quá 01 tầng, mật độ xây dựng tối đa 10%, bám theo địa hình tự nhiên.

- **Khu cây xanh sinh thái nhà vườn:** Giáp phần đường giao thông, tận dụng khai thác sườn thoải của phần đồi trọc. Thu hút đầu tư tôn tạo cảnh quan, xanh hóa đất trống, nâng cao hiệu quả sử dụng đất. Công trình có chiều cao xây dựng không quá 02 tầng, mật độ xây dựng tối đa 7%, được bố trí bám theo các sườn thoải và được xây dựng lùi vào phía trong so với mặt đường.

- **Khu cây xanh sinh thái cắm trại:** Là nơi các nhóm du lịch, tham quan tổ chức các hoạt động ngoài trời. Các công trình có quy mô tối đa 01 tầng bám theo địa hình, gồm các hạ tầng phục vụ cho du khách như chòi nghỉ, khu đất trống cắm trại,... Cây xanh cảnh quan được trồng theo tuyến kết nối cảnh quan Phân khu động vật hoang dã và lối cảnh quan rừng phòng hộ.

- **Khu trang trại dịch vụ:** Bám dọc tuyến đường ĐT.479C - nơi phục vụ các sản phẩm du lịch, dịch vụ ăn uống từ các sản phẩm của các trang trại nông lâm trong dự án và của vùng. Gồm có khu chế biến sản phẩm, khu dịch vụ ăn uống giới thiệu sản phẩm. Các công trình có chiều cao không quá 01 tầng, mật độ xây dựng tối đa 10%, với chức năng dịch vụ hướng về phía mặt đường ĐT.479C.

- **Trung tâm cứu hộ gấu:** Nơi cứu hộ loài gấu mang phúc lợi động vật cao, được bố trí giáp với hướng tiếp cận từ tuyến đường nội khu và tuyến đường ĐT.479C. Các công trình có chiều cao không quá 01 tầng, mật độ xây dựng tối đa 5%, được bố trí vào giữa khu, bao gồm các công trình chuồng nuôi, sân chơi của gấu, nơi chăm sóc gấu, nhà điều hành, khu dịch vụ.

- **Đất trang trại thú nuôi:** Nơi nuôi một số loài thú, bao gồm các không gian chuồng nuôi, sân thả, nhà điều hành, khu chăm sóc để kết nối hoàn thiện không gian cảnh quan hỗ trợ trung tâm cứu hộ gấu. Các công trình được xây dựng tối đa 01 tầng, mật độ xây dựng tối đa 5%.

- **Đất trang trại trồng trọt và chăn nuôi:** Nơi chăn nuôi trồng trọt để tạo nguồn thức ăn phục vụ thú ở Phân khu động vật hoang dã và làm kinh tế trang trại. Các công trình được xây dựng tối đa 01 tầng, mật độ xây dựng tối đa 5%, gồm nhà điều hành, chuồng trại chăn nuôi, nhà xưởng chế biến.

- **Đất trang trại trồng trọt và lâm nghiệp:** Khu vực địa hình đồi ưu tiên trang trại trồng trọt với mật độ xây dựng thấp. Khu vực đất dốc và sườn đồi giáp các khu dân cư lân cận thì trồng các cây lâm nghiệp để duy trì cảnh quan vành đai và cảnh quan, môi trường thoát nước tự nhiên.

- **Đất cây xanh sinh thái cảnh quan:** Các trục cảnh quan kết nối từ đường giao thông lên phần lõi cảnh quan rừng phòng hộ. Trồng cây theo chủ đề ví dụ vườn đào bích, vườn mai, vườn hồng để tạo sức hút về cảnh quan và cũng là tuyến kết nối giữa các không gian chức năng. Khu vực này chỉ xây dựng công trình kiến trúc nhỏ kiểu chòi nghỉ, quán giải khát một tầng với hình thức phù hợp với địa hình, mật độ xây dựng tối đa 5%. Các phần giáp tuyến đường có địa hình dốc và đất trồng trọt cũng được bố trí trồng cây xanh tạo cảnh và bóng mát.

- **Đất mặt nước:** Phân bố ở các điểm trũng trong khu quy hoạch, là nơi thu nước mặt tự nhiên của nội khu, góp phần cung cấp một phần nước cho trang trại, được. Các công trình chỉ xây dựng chỉ tối đa 01 tầng, gồm các công trình chòi nghỉ, trạm dừng chân. Các điểm chòi nghỉ được bố trí tại các điểm có tầm nhìn đẹp hoặc gần mặt nước.

- **Đất cây xanh cách ly:** Chỉ trồng cây và hệ thực vật bản địa.

- **Đất giao thông:** Tuyến đường giao thông cơ giới nội khu kết nối đường giáp Phân khu Động vật hoang dã với tuyến đường ĐT.479D và ĐT.479C. Tuyến đường giao thông đi bộ, đường mòn kết nối từ các trục cảnh quan và các khu vực chức năng công cộng đến các điểm quan sát cao có tầm nhìn bao quát, được thiết kế bám sát theo địa hình tạo ra các hướng tuyến có góc nhìn đa dạng trong quá trình di chuyển.

- **Đất hạ tầng kỹ thuật:** Bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật như trạm điện, trạm nước có chiều cao 1 tầng, xung quanh bố trí hàng rào cây xanh để hạn chế ảnh hưởng cảnh quan.

- **Đất quốc phòng:** Khu vực đồi thông tin là điểm nhấn cảnh quan thiên nhiên kết nối với các trục đường chính trong tổng thể dự án và là một phần cảnh quan kết nối với rừng phòng hộ.

## V. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

## 1. Quy hoạch hệ thống giao thông

Quy hoạch tuyến đường mới kết nối Phân khu cây xanh sinh thái với Phân khu Chăm sóc nghiên cứu phát triển, ĐT.479D và phân khu Động vật hoang dã, 1 nhánh khác của tuyến đường kết nối ra ĐT.479C.

Hệ thống giao thông được quy hoạch kết nối hoàn thiện mạng lưới đường chính, trục phụ, đường nội bộ đến chân công trình với hệ thống đường giao thông của Công viên động vật hoang dã quốc gia, đảm bảo tính liên hoàn, liên thông, có tính liên kết giữa các công trình chức năng trong Phân khu cây xanh sinh thái và giữa các phân khu trong công viên.

- Hệ thống đường của khu vực quy hoạch có quy mô mặt cắt như sau:

+ Tuyến đường có mặt cắt 8-8, quy mô là 7,0m: 1m+5m+1m; chỉ giới xây dựng lấy ra mỗi bên 9,0m.

+ Tuyến đường có ký hiệu mặt cắt 2A-2A, quy mô là 2,0m;

+ Tuyến đường có ký hiệu mặt cắt 3B-3B, quy mô là 3,5m;

- Hệ thống giao thông công cộng:

+ Hệ thống xe điện trong Phân khu cây xanh sinh thái: Tuyến khép kín chạy quanh một vòng liên tục theo đường gom trong từng khu vực.

+ Hệ thống xe bus liên khu vực: Sử dụng hệ thống dịch vụ xe bus đi qua 2 tuyến đường ĐT 479C và Quốc lộ 12B.

Bố trí trạm xe bus/taxi nhỏ gần với các trục kết nối chính trong khu vực Phân khu cây xanh sinh thái sử dụng làm trạm chuyển đổi phương tiện, kết nối trực tiếp với hệ thống xe điện nội bộ Phân khu cây xanh sinh thái.

*(Sơ đồ và mặt cắt hệ thống các tuyến đường theo hồ sơ trình duyệt)*

## 2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật và thoát nước mưa

- Cao độ san nền cho khu đất quy hoạch tận dụng tối đa điều kiện địa hình tự nhiên, hạn chế việc san, đắp nền, chỉ san nền tại khu vực tập trung xây dựng công trình, tại khu vực này cũng san nền theo nguyên tắc bậc thềm, Tại các khu vực khác chỉ san nền tại vị trí xây dựng công trình, cụm công trình (cao độ không chế san nền cụ thể cho từng lô đất theo đồ án trình duyệt).

- Hệ thống thoát nước mưa: Nước mưa từ trên triền núi, đường, sân vườn, mái nhà của các công trình được thu gom bằng các ga thu nước mặt đường, dẫn bằng các tuyến cống nhánh tập trung vào tuyến mương kỹ thuật B x H = 1,2m x 0,6m và tuyến rãnh kín B800 thoát về hồ điều hoà qua các cửa xả chảy xuống Phân khu Động vật hoang dã thoát về hồ Thường Sung.

- Xây dựng các hồ điều hoà tại các khu vực theo điều kiện địa hình, vừa làm tăng khả năng trữ nước của khu vực quy hoạch vừa có vai trò tạo cảnh quan.

*(Sơ đồ và tiết diện hệ thống thoát nước mưa theo hồ sơ trình duyệt)*

## 3. Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Nguồn nước: Lấy từ nguồn nước ngầm trong khu vực công viên và nước mặt ở hồ Thường Sung.

- Điều chỉnh hệ thống trạm cấp nước từ 3 trạm 50m<sup>3</sup>/ngđ/trạm lên 4 trạm có công suất từ 150 m<sup>3</sup>/ngđ đến 320 m<sup>3</sup>/ngđ do việc phân bố các khu chức năng theo

phương án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 có sự điều chỉnh so với quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2000, đồng thời để đảm bảo nhu cầu sử dụng nước theo phương án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

+ Ngoài 4 trạm cấp nước trên còn có các cụm giếng khoan cấp cho từng trang trại riêng, đặt giếng khoan ở vị trí trống và thấp của trang trại để thuận tiện cho việc khoan giếng và đặt bể lọc, bể chứa.

- Mạng lưới cấp nước cho khu vực được thiết kế theo mạng nhánh, kết hợp mạng vòng đảm bảo cấp nước từ các trạm cấp nước đến các khu chức năng. Hệ thống ống phân phối từ các trạm cấp nước đến các điểm dùng nước sử dụng các loại ống D110 – D315. Tại các nút giao nhau trên mạng lưới bố trí các van khóa để điều chỉnh nước khi mạng lưới xảy ra sự cố nhằm đảm bảo tính cấp nước liên tục.

- Cấp nước chữa cháy: Bố trí các họng cứu hỏa tại các ngã ba, ngã tư và gần các công trình công cộng tạo điều kiện thuận lợi cho xe cứu hỏa lấy nước khi cần thiết. Các họng cứu hỏa đấu nối với đường ống cấp nước có đường kính  $D \geq 110$  mm và khoảng cách giữa các họng cứu hỏa khoảng 150m. Mạng cấp nước cứu hỏa dùng chung với mạng cấp nước sinh hoạt.

*(Sơ đồ vị trí các trạm cấp nước sạch và tiết diện hệ thống cấp nước theo hồ sơ trình duyệt)*

#### **4. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường**

Điều chỉnh phương án quy hoạch hệ thống các trạm xử lý nước thải từ 3 trạm xử lý nước thải tập trung công suất  $50\text{m}^3/\text{ngđ}$  (theo đồ án quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2.000) thành các trạm xử lý nước thải nhỏ, độc lập phù hợp với chức năng của từng ô đất do việc phân bố các khu chức năng theo phương án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 có sự điều chỉnh cho với quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2.000, mặt khác khu vực có địa hình dốc phức tạp, vị trí xây dựng không tập trung để thu gom nước thải về mạng rồi dùng trạm chung chuyên, bơm đẩy về khu xử lý tập trung, cách vận hành phức tạp, xử lý tốn kém, suất đầu tư cao... Cụ thể:

- Sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn. Nước thải được thu gom, xử lý bằng các trạm xử lý nước thải nhỏ, phù hợp với chức năng của từng ô đất, đảm bảo vệ sinh môi trường quy định trước khi thải ra hệ thống thoát nước chung của khu vực.

- Mạng lưới thoát nước thải: Nước thải từ các công trình nhà ở, công trình công cộng, xử lý sơ bộ bằng các bể phốt và các phễu tách rác tại chỗ, nước bẩn được thoát vào các tuyến cống nhánh sau đó tự chảy về tuyến cống chính rồi đổ về các trạm xử lý nước bẩn trước khi đổ ra môi trường. Hệ thống đường ống thu gom bằng các đường ống có đường kính từ D200 – D315.

- Chất thải rắn sinh hoạt được phân loại tại nguồn, bố trí hệ thống các thùng chứa chất thải rắn ở các vị trí thuận lợi trong toàn bộ khu vực, sau đó được thu gom tập kết tại trạm trung chuyển và chuyển tới nơi xử lý theo quy định.

#### **5. Quy hoạch hệ thống cấp điện**

- Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho Phân khu Cây xanh sinh thái được lấy từ nguồn điện cấp cho công viên động vật hoang dã theo quy hoạch 1/500 (trạm biến áp Nho Quan 110/35/22kV-2x25MV hiện có và nâng cấp tuyến trực đường dây

trung thể đảm bảo khả năng chịu tải). Khi triển khai dự án, yêu cầu chủ đầu tư liên hệ trực tiếp với các cơ quan chuyên ngành cấp điện để thỏa thuận vị trí đấu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật.

- Bố trí xây dựng 07 trạm biến áp với tổng công suất 4.250 KVA để cấp điện cho khu vực quy hoạch.

- Lưới điện trung áp 22Kv bao gồm: 02 mạch vòng cho hệ thống cấp điện CX1 tới CX4, hệ thống cấp điện CX5 tới CX7.

- Mạng phân phối: Mạng điện hạ áp 0,4kv được thiết kế đi ngầm, bố trí trên hè các tuyến đường quy hoạch, trong sân đường nội bộ của các công trình và cụm công trình.

- Hệ thống chiếu sáng: Thiết kế hệ thống chiếu sáng đường cho toàn bộ đường giao thông, khuôn viên, quảng trường, trong khu vực quy hoạch. Hệ thống chiếu sáng được thiết kế theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Hệ thống điện dự phòng: Tại các vị trí có yêu cầu đặc biệt lắp đặt thêm các máy phát điện dự phòng.

*(Sơ đồ hệ thống cấp điện theo hồ sơ trình duyệt)*

**Điều 2.** Giao Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, UBND huyện Nho Quan và các đơn vị 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.

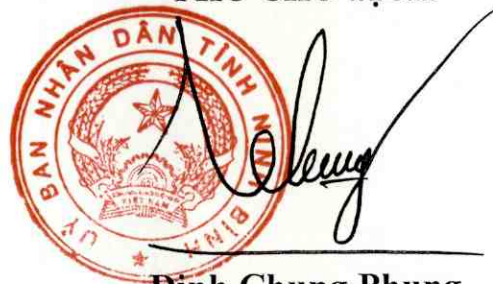
**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

**Điều 4.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải; Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Nho Quan và Thủ trưởng các ngành, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. /.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 4;
- Đ/c Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
- Lưu VT, VP4,3.  
B.2/QĐ

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



**Đinh Chung Phụng**