

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH NINH BÌNH**

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

Số: 249 /QĐ-UBND

Ninh Bình, ngày 23 tháng 01 năm 2017

**QUYẾT ĐỊNH**

**V/v phê duyệt nhiệm vụ lập Quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch  
Kênh Gà - Vân Trình đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.**

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

Căn cứ 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;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 05/TTr-SXD ngày 04/01/2017,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt nhiệm vụ lập Quy hoạch chung xây dựng khu du lịch Kênh Gà - Vân Trình đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050, gồm những nội dung sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chung xây dựng khu du lịch Kênh Gà - Vân Trình đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

**2. Phạm vi, ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch**

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa bàn các xã Gia Lạc, Gia Minh, Gia Thịnh của huyện Gia Viễn và các xã Lạc Vân, xã Đức Long, xã Thượng Hòa, xã Gia Tường thuộc huyện Nho Quan. Phạm vi, ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc: Giáp đất nông nghiệp, dân cư hiện trạng xã Gia Tường và đường ĐT 477.

- Phía Nam: Giáp đất nông nghiệp, dân cư hiện trạng thuộc các xã Gia Lạc, Gia Minh và xã Thượng Hòa.

- Phía Đông: Giáp sông Bôi và xã Gia Thịnh.

- Phía Tây: Giáp sông Hoàng Long, dân cư hiện trạng và đất nông nghiệp thuộc xã Lạc Vân.

*(Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch sẽ được xác định cụ thể trong quá trình nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết).*

**3. Quy mô diện tích lập quy hoạch:** Khoảng 1.984 ha *(diện tích đất cụ thể sẽ được xác định trong quá trình nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết).*

#### **4. Tính chất khu quy hoạch**

Là Khu du lịch tổng hợp, đa lĩnh vực sản phẩm, bao gồm: Du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, thể thao, giải trí, tâm linh, khám phá trải nghiệm, chữa bệnh, sự kiện (MCIE), nghiên cứu, học tập... gắn với cảnh quan di sản thiên nhiên và hệ thống các công trình kiến trúc nhân tạo có quy mô và giá trị đặc biệt, phát triển bền vững, có hạ tầng dịch vụ hiện đại, đồng bộ phục vụ du khách trong nước và quốc tế; là vùng bảo tồn cảnh quan thiên nhiên và sinh thái, phát triển các hoạt động nghiên cứu và bảo vệ môi trường.

#### **5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật áp dụng cho quy hoạch**

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật áp dụng trong thiết kế quy hoạch phải tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và tiêu chuẩn thiết kế hiện hành. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật có tính chất đặc thù có thể áp dụng, vận dụng các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đặc thù để phù hợp với tính chất của khu quy hoạch, các chỉ tiêu đưa ra phải có luận cứ, được xem xét cụ thể trong quá trình lập đồ án quy hoạch.

#### **6. Nội dung nghiên cứu quy hoạch**

*a) Về đánh giá hiện trạng, tiềm năng phát triển khu vực và các dự án trong khu vực quy hoạch*

- Tổng hợp, phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng xây dựng. Điều tra xã hội học (dân cư, xã hội, lao động, tình hình sử dụng nhà đất, quản lý dân cư có liên quan đến khu vực), hiện trạng các công trình kiến trúc, công trình hạ tầng kỹ thuật, dịch vụ đô thị, cảnh quan, các giá trị lịch sử - văn hoá, quỹ đất xây dựng và các yếu tố khống chế (nếu có).

- Đánh giá tình hình triển khai thực hiện các quy hoạch, các dự án đã có, đang còn hiệu lực; xác định, làm rõ các định hướng trong quy hoạch ngành có liên quan.

- Đánh giá những thuận lợi, ưu thế phát triển và điều kiện kinh tế - xã hội của khu vực; Xác định các mục tiêu, tiềm năng và động lực phát triển của khu vực, xác định mối quan hệ của Khu du lịch đối với các nhân tố phát triển khác của tỉnh Ninh Bình.

*b) Về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan*

Trên cơ sở mô hình sản phẩm du lịch đã được lựa chọn, thực hiện các nội dung sau:

- Xác định mô hình phát triển, hướng phát triển của khu chức năng đặc thù; định hướng và nguyên tắc phát triển đối với các khu vực chức năng; Nghiên cứu làm rõ thêm các vấn đề đề án phải giải quyết, hoàn thiện giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan với các tiêu chí: có công năng tối ưu; có giá trị cao về kiến trúc cảnh quan; kế thừa những giải pháp đã nêu về mô hình xây dựng của Đề án, thuận lợi cho việc xã hội hoá đầu tư;

- Đề xuất, minh họa hình ảnh không gian chính cho khu chức năng đặc thù, giải pháp tổ chức không gian các khu vực trọng điểm và quy định kiểm soát về kiến trúc, cảnh quan các khu vực. Xác định các trục cảnh quan, điểm nhấn kiến trúc cảnh quan..vv.xác định chiều cao của các công trình trong Khu vực quy hoạch đảm bảo tầm nhìn trong khu vực quy hoạch từ các hướng về ban ngày và ban đêm; đảm bảo góc tới hạn tối ưu từ các điểm nhìn quan trọng tới các công trình kiến trúc cảnh quan chính trong khu vực quy hoạch; tổ chức cảnh quan không gian khu quy hoạch phải hài hòa, đồng bộ kiến trúc công trình phù hợp với cảnh quan thiên nhiên (cảnh quan sông, núi...) khu vực và các vùng lân cận; ưu tiên tối đa cho việc bảo tồn giá trị cảnh quan thiên nhiên hiện trạng; xác định các khu vực kiến trúc, cảnh quan, các trục không gian chính, hệ thống quảng trường, khu vực cửa ngõ, công trình điểm nhấn của khu chức năng đặc thù;

- Phương án tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đề xuất, đủ điều kiện để quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết triển khai, có thể lập thiết kế sơ bộ cho các công trình kiến trúc, hạ tầng, cảnh quan...của khu quy hoạch.

- Phân khu chức năng, mô hình sản phẩm du lịch thực hiện cụ thể hóa Đề án xây dựng và phát triển Khu du lịch Kênh Gà - Vân Trình đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030 đã được Thủ tướng chấp thuận.

#### *c) Về quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất*

- Nghiên cứu quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất hợp lý, tiết kiệm, phù hợp với quy mô công trình và các điều kiện không chế tại khu vực; thuận tiện cho việc phân chia giai đoạn đầu tư xây dựng, đảm bảo hoạt động vừa độc lập vừa liên kết giữa tham quan - giải trí - nghỉ dưỡng. Việc bố trí các khu chức năng cần đảm bảo tối ưu về đối nội và đối ngoại, tận dụng tối đa lợi thế của vi khí hậu;

- Đảm bảo diện tích giao thông tĩnh, diện tích hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường, đảm bảo phục vụ tốt nhất cho hoạt động của khu quy hoạch, thuận lợi cho các giải pháp tổ chức giao thông, quy hoạch hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường;

- Đề xuất các chỉ tiêu sử dụng đất tuân thủ Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, quy hoạch của Việt Nam, các quy định của Nhà nước về xây dựng công trình. Công tác thiết kế cần xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đến từng lô đất xây dựng các hạng mục công trình.

#### *d) Về quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường*

- Yêu cầu chung:

+ Xác định các điểm đầu nối về hạ tầng kỹ thuật hiện có của khu vực làm cơ sở nghiên cứu;

+ Kết nối với các khu vực lân cận như các đường quốc lộ, tỉnh lộ đường đê sông Hoàng Long, Sông Bôi, sông Lạng, các tuyến đường thủy trên sông, khu vực Chùa Bái Đính phù hợp với quy hoạch chung của khu vực;

+ Tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật hợp lý cho các trường hợp khai sử dụng đa dạng của khu vực quy hoạch;

+ Xác định các vùng cách ly, hành lang bảo vệ các công trình kỹ thuật, công trình ngầm để đảm bảo phù hợp với các quy chuẩn, quy định hiện hành.

- Về giao thông:

+ Xác định quỹ đất xây dựng giao thông và bãi đỗ xe; xác định chỉ giới đường đỏ, mặt cắt ngang đường và tổ chức mạng lưới đường giao thông hợp lý, an toàn. Xác định vị trí, quy mô bãi đỗ xe và hệ thống công trình ngầm (nếu có);

+ Nghiên cứu quy hoạch cải tạo, nâng cấp, kết nối giao thông với khu vực xung quanh, đảm bảo cho lưu lượng giao thông ra vào khu du lịch, đặc biệt chú trọng kết nối giao thông với khu vực Chùa Bái Đính. Quy hoạch hệ thống giao thông đảm bảo các mục đích quản lý, sử dụng đa dạng của khu vực;

+ Có giải pháp cụ thể kết nối công trình với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung như đường xe vào sảnh, đường xuống tầng hầm, các hạng mục kỹ thuật đặc thù khác. Việc này sẽ tạo cơ sở cho thiết kế hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong các hạng mục công trình;

+ Phát triển tuyến giao thông trên các con sông kết nối với mạng giao thông du lịch trong khu du lịch.

- Về cấp nước: Yêu cầu xây dựng hệ thống xử lý và cấp nước riêng cho khu du lịch, công suất đảm bảo cấp đủ nhu cầu sử dụng và cấp cho dân cư ven khu du lịch khi cần thiết, cụ thể:

+ Xác định nhu cầu và nguồn nước, vị trí trạm bơm, bể chứa, mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật cần thiết. Quy hoạch hệ thống đường cấp nước phù hợp với địa hình, áp dụng công nghệ hiện đại trong việc xây dựng mạng lưới cấp nước, đảm bảo cấp nước liên tục và đủ công suất và vận hành thuận lợi cho toàn khu;

+ Quy hoạch hệ thống PCCC hướng đến tự động hoá, đảm bảo không ảnh hưởng đến không gian kiến trúc cảnh quan.

- Về cấp điện: Yêu cầu xây dựng, lắp đặt hệ thống trạm biến áp riêng cho khu du lịch, cụ thể:

+ Xác định nhu cầu cấp điện, nguồn cung cấp điện, vị trí các trạm điện phân phối, mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và hệ thống điện chiếu sáng được bố trí hợp lý, đảm bảo chức năng sử dụng, tăng giá trị thẩm mỹ công trình. Nguồn điện phải đảm bảo cấp điện thường xuyên, đủ công suất. Tối thiểu cần có 2 nguồn độc lập cấp cho khu quy hoạch;

+ Cấp điện chiếu sáng cần chú trọng gắn với tạo cảnh quan, tuân thủ và hỗ trợ các giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.

- Về thoát nước thải và vệ sinh môi trường: Yêu cầu xây dựng hệ thống xử lý nước thải và vệ sinh môi trường riêng cho khu du lịch, công suất đảm bảo nhu cầu sử dụng và phân nào đáp ứng cho cư dân vùng lân cận khu du lịch, cụ thể:

+ Xác định nhu cầu, phương án thu gom rác ở các điều kiện sử dụng cơ bản như: những ngày thông thường, ngày có tổ chức sự kiện Xác định hướng thoát nước thải, mạng lưới thoát nước thải riêng, điểm xả phù hợp quy hoạch của khu vực. Hệ thống thoát nước thải cần ưu tiên giải pháp tự chảy. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải riêng với hệ thống nước mưa, đảm bảo thu gom 100% nước thải trong toàn khu về trạm xử lý. Nước thải sau khi đạt loại A theo tiêu chuẩn TCVN 7382- 2004;

+ Chú trọng các giải pháp rửa đường, vệ sinh môi trường một cách thuận tiện, văn minh, đảm bảo yêu cầu thẩm mỹ. Chú trọng các giải pháp đảm bảo an ninh, quốc phòng, PCCC và các tác nhân bất lợi khác cho khu công trình.

- Về san nền, thoát nước mưa:

+ Phân lưu vực tiêu thoát nước chính, hướng thoát nước, vị trí, quy mô các công trình tiêu thoát nước; xác định cao độ xây dựng cho toàn khu và từng phân khu chức năng.

+ Quy hoạch san nền, thoát nước mưa phù hợp với địa hình tự nhiên, hạn chế đào đắp lớn gây ảnh hưởng đến kiến trúc cảnh quan và môi trường của khu vực;

+ Xác định các tuyến thoát nước mưa tự chảy theo địa hình gắn với việc dự trữ nguồn nước mặt, không gây bào mòn địa chất, gây hại cho công trình.

+ Quy hoạch san nền và hệ thống thoát nước mưa phù hợp với quy hoạch hệ thống thoát lũ sông Hoàng Long, hệ thống thoát nước các khu vực trong khu quy hoạch và các khu vực lân cận.

- Đánh giá môi trường chiến lược: Xác định các vấn đề môi trường chính, những bất cập trong và ngoài khu vực lập quy hoạch; Hiện trạng các nguồn ô nhiễm có ảnh hưởng trực tiếp đến môi trường; Dự báo diễn biến môi trường trong quá trình lập và thực hiện quy hoạch chung xây dựng khu chức năng đặc thù; Đề xuất các biện pháp phòng ngừa và thứ tự ưu tiên thực hiện; đề xuất các khu vực cách ly, bảo vệ môi trường.

đ) Đề xuất các hạng mục ưu tiên đầu tư, sơ bộ nhu cầu vốn và nguồn lực thực hiện.

e) Xây dựng Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch: làm cơ sở pháp lý để các cơ quan, chính quyền địa phương quản lý xây dựng theo quy hoạch. Trong đó cần có kiến nghị về quản lý kiến trúc quy hoạch đối với các khu chức năng giáp khu du lịch để bảo vệ đa dạng tự nhiên và tính chất khu du lịch.

## 7. Hồ sơ sản phẩm đồ án quy hoạch

Thành phần hồ sơ, nội dung và cách thức thể hiện đồ án quy hoạch theo Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng 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. Thành phần hồ chính như sau:

TT	Tên sản phẩm	Tỷ lệ bản vẽ
<b>I</b>	<b>Phần bản vẽ</b>	
1	Sơ đồ vị trí và liên hệ vùng	-
2	Các bản đồ hiện trạng gồm: Hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan và hạ tầng xã hội, giao thông, cao độ nền và thoát nước mưa, cung cấp năng lượng, viễn thông, thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang	5.000
3	Bản đồ đánh giá tổng hợp và lựa chọn đất xây dựng	5.000
4	Sơ đồ cơ cấu phát triển đô thị (các sơ đồ phân tích hiện trạng và đề xuất các phương án kèm theo thuyết minh nội dung về tiêu chí xem xét, lựa chọn các phương án)	-
5	Sơ đồ định hướng phát triển không gian	-
6	Bản đồ quy hoạch sử dụng đất	5.000
7	Các bản vẽ định hướng kiểm soát về kiến trúc, cảnh quan	-
8	Các bản đồ định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật: Giao thông, cao độ nền và thoát nước mưa, cung cấp năng lượng, viễn thông, cấp nước, thoát nước bản, quản lý chất thải và nghĩa trang.	1/5.000
9	Các bản vẽ về đánh giá môi trường chiến lược (hiện trạng và đánh giá môi trường chiến lược.)	-
<b>II</b>	<b>Phần văn bản</b>	
1	Thuyết minh tổng hợp, thuyết minh tóm tắt	
2	Dự thảo quy định quản lý theo đồ án	
3	Dự thảo quyết định phê duyệt đồ án	
4	Đĩa CD lưu trữ hồ sơ đồ án.	

## 8. Tổ chức thực hiện

a) Chủ đầu tư lập quy hoạch: Công ty Cổ phần Bán đảo Kênh Gà.

b) Cơ quan thẩm định quy hoạch: Sở Xây dựng Ninh Bình.

c) Cơ quan phê duyệt quy hoạch: UBND tỉnh Ninh Bình.

d) Thời gian lập quy hoạch: Không quá 12 tháng, kể từ ngày nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

**Điều 2.** Chủ đầu tư lập quy hoạch có trách nhiệm triển khai tổ chức lập quy hoạch theo nhiệm vụ được duyệt, đảm bảo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành của nhà nước.

**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, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Du lịch, Văn hóa và Thể thao; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan; Chủ tịch UBND các huyện: Gia Viễn, Nho Quan và Giám đốc Công ty Cổ phần Bán đảo Kênh Gà chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 4;
- Lưu VT, VP4,3.  
vv.QH01

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



**Đinh Chung Phụng**