

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

Số: 63/QĐ-TTg

Hà Nội, ngày 08 tháng 02 năm 2023

**QUYẾT ĐỊNH**  
**Phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh Quy hoạch chung**  
**đô thị Ninh Bình đến năm 2040**

**THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ**

*Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;*

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

*Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017;*

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;*

*Căn cứ Nghị quyết số 61/2022/QH15 ngày 16 tháng 6 năm 2022 của Quốc Hội về việc tiếp tục tăng cường hiệu lực, hiệu quả thực hiện chính sách, pháp luật về quy hoạch và một số giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, đẩy nhanh tiến độ lập và nâng cao chất lượng quy hoạch thời kỳ 2021 - 2030;*

*Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 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 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;*

*Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;*

*Căn cứ Công văn số 990/TTg-CN ngày 20 tháng 7 năm 2021 của Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương lập Điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Ninh Bình đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;*

*Theo đề nghị của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình tại Tờ trình số 59/TTr-UBND ngày 27 tháng 7 năm 2022 và báo cáo của Bộ Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 99/BC-BXD ngày 24 tháng 8 năm 2022, Công văn số 5185/BXD-QHKT ngày 15 tháng 11 năm 2022.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Ninh Bình đến năm 2040 (Điều chỉnh tổng thể) với những nội dung chính sau:

1. Phạm vi, ranh giới và quy mô lập quy hoạch

a) Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch

Phạm vi, ranh giới phạm vi lập điều chỉnh Quy hoạch chung gồm phạm vi đồ án Quy hoạch chung đô thị Ninh Bình đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1266/QĐ-TTg ngày 28 tháng 7 năm 2014 và bổ sung mở rộng khu vực lập quy hoạch về phía Tây đến khu vực sông Bến Đàng và quốc lộ 12B bao gồm toàn bộ địa giới hành chính thành phố Ninh Bình và huyện Hoa Lư; xã Gia Sinh, xã Gia Tân thuộc huyện Gia Viễn; xã Mai Sơn thuộc huyện Yên Mô; xã Khánh Hòa, Khánh Phú thuộc huyện Yên Khánh; một phần ranh giới hành chính xã Yên Sơn và phường Tân Bình, thuộc thành phố Tam Điệp; xã Sơn Lai, xã Sơn Hà, xã Quỳnh Lưu thuộc huyện Nho Quan. Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp huyện Gia Viễn;
- Phía Nam giáp thành phố Tam Điệp, huyện Yên Mô và huyện Yên Khánh;
- Phía Tây giáp sông Bến Đàng, quốc lộ 12B và phần còn lại của huyện Nho Quan, thành phố Tam Điệp;
- Phía Đông giáp sông Đáy và tỉnh Nam Định.

b) Quy mô lập quy hoạch

Khoảng 23.242 ha.

(Diện tích, ranh giới sẽ được xác định cụ thể trong quá trình nghiên cứu lập đồ án điều chỉnh quy hoạch chung).

2. Thời hạn quy hoạch

- Quy hoạch ngắn hạn đến năm 2030;
- Quy hoạch dài hạn đến năm 2040;

3. Mục tiêu và quan điểm lập điều chỉnh quy hoạch:

a) Mục tiêu điều chỉnh quy hoạch:

- Điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Ninh Bình phù hợp với định hướng phát triển chung của toàn tỉnh, hướng tới phát triển đô thị Ninh Bình thành trung tâm dịch vụ, du lịch sinh thái văn hóa cấp vùng đồng bằng sông Hồng gắn với bảo tồn và phát huy giá trị Quần thể danh thắng Tràng An;

- Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị để đáp ứng các yêu cầu mới thực tế, phù hợp với xu thế phát triển kinh tế - xã hội và định hướng phát triển của đô thị trong tương lai, nâng cao chất lượng môi trường sống, cơ sở hạ tầng và cảnh quan đô thị; bảo đảm tính kế thừa, không ảnh hưởng lớn đến các dự án đầu tư đang triển khai. Tạo điều kiện phát triển kinh tế - xã hội địa phương và các yêu cầu phát triển ở giai đoạn tiếp theo;

- Là cơ sở pháp lý cho việc quản lý phát triển, đầu tư xây dựng các khu vực trong đô thị và hoàn thiện hệ thống hạ tầng khung của đô thị theo quy hoạch.

#### b) Quan điểm điều chỉnh quy hoạch:

- Nghiên cứu, kế thừa các định hướng, giải pháp, phương án quy hoạch còn phù hợp trong Quy hoạch chung xây dựng đô thị Ninh Bình đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1266/QĐ-TTg ngày 28 tháng 7 năm 2014; Quy hoạch chung xây dựng Quần thể danh thắng Tràng An, tỉnh Ninh Bình đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 230/QĐ-TTg ngày 04 tháng 02 năm 2016; các quy hoạch khác có liên quan;

- Bảo tồn, nâng cao và phát huy tổng thể giá trị di sản văn hóa và thiên nhiên thế giới của Quần thể danh thắng Tràng An, gồm cả các giá trị độc đáo về tự nhiên, văn hóa và lịch sử để phát triển du lịch với quy mô và phương thức phù hợp, đảm bảo sự đặc sắc, phong phú, hiệu quả;

- Phát huy giá trị đặc trưng và bản sắc đô thị Ninh Bình trong tổ chức không gian và kiến trúc cảnh quan;

- Đảm bảo hài hòa lợi ích của các thành phần xã hội, đặc biệt là cộng đồng dân cư hiện hữu trong quá trình phát triển bao gồm các hộ gia đình đã sinh sống lâu dài, đan xen trong không gian di sản.

#### 4. Tính chất đô thị:

- Trung tâm dịch vụ, du lịch sinh thái văn hóa cấp vùng đồng bằng sông Hồng, gắn với bảo tồn và phát huy giá trị Quần thể danh thắng Tràng An;

- Trung tâm hành chính, chính trị, kinh tế, văn hóa, y tế, giáo dục, thể thao, du lịch và dịch vụ của tỉnh Ninh Bình;

- Trung tâm văn hóa - lịch sử, du lịch cấp quốc gia, có ý nghĩa quốc tế;

- Đô thị đầu mối giao thông, cửa ngõ phía Nam vùng duyên hải Bắc Bộ;

- Có vị trí quan trọng về quốc phòng và an ninh.

#### 5. Sơ bộ dự báo phát triển

##### a) Dự báo phát triển dân số

- Dân số đến năm 2030: khoảng 410.000 - 430.000 người (trong đó: Dân số thường trú khoảng 340.000 - 360.000 người, dân số quy đổi khoảng 70.000 người);

- Dân số đến năm 2040 khoảng 540.000 - 560.000 người (trong đó: Dân số thường trú 430.000 - 440.000 người, dân số quy đổi khoảng 110.000 - 120.000 người).

b) Dự báo nhu cầu sử dụng đất:

- Diện tích tự nhiên khoảng 23.242 ha;

- Đến năm 2030: Diện tích đất xây dựng đô thị và nông thôn khoảng 12.300 - 13.000 ha (trong đó: Đất dân dụng khoảng 6.300 - 6.700 ha; đất ngoài dân dụng khoảng 6.000 - 6.300 ha);

- Đến năm 2040: Diện tích đất xây dựng đô thị và nông thôn khoảng 15.000 - 16.000 ha (trong đó: Đất dân dụng khoảng 7.200 - 7.800 ha; đất ngoài dân dụng khoảng 7.800 - 8.200 ha).

(Quy mô dân số, đất đai sẽ được xác định cụ thể trong quá trình nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch chung).

## 6. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính áp dụng

Các tiêu chuẩn kinh tế - kỹ thuật áp dụng dựa trên các tiêu chuẩn đô thị loại I, khuyến khích áp dụng các chỉ tiêu, tiêu chuẩn chất lượng cao phù hợp với điều kiện tự nhiên của từng khu vực của đô thị Ninh Bình và khu vực đặc thù thuộc quần thể danh thắng Tràng An. Các chỉ tiêu, quy mô cụ thể sẽ xác định trong giai đoạn lập đồ án quy hoạch chung phù hợp, tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

## 7. Các nội dung trọng tâm nghiên cứu quy hoạch

Nội dung nghiên cứu đảm bảo các quy định tại Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17 tháng 6 năm 2009; Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ và tập trung một số nội dung trọng tâm sau:

a) Điều chỉnh phạm vi quy mô và thời hạn lập quy hoạch. Tính toán quy mô diện tích, dân số, đất đai phù hợp với giai đoạn lập quy hoạch đáp ứng mục tiêu phát triển đô thị loại I, mở rộng đô thị gắn với bảo tồn và phát huy giá trị Quần thể danh thắng Tràng An.

b) Rà soát tình hình thực hiện, kế thừa các định hướng chiến lược, đề xuất điều chỉnh các tồn tại bất cập của Quy hoạch chung xây dựng Quần thể danh thắng Tràng An được phê duyệt năm 2016; các Quy hoạch ngành của vùng và tỉnh; các Quy hoạch phân khu, Quy hoạch chi tiết, các dự án đầu tư. Xác định các yêu cầu quản lý phát triển đô thị, bảo vệ di sản trong giai đoạn mới để đề xuất giải pháp xử lý, khắc phục; nghiên cứu các đề xuất dự án mới để lập quy

hoạch chung theo định hướng tổng thể, chiến lược, có tầm nhìn phát triển dài hạn, bền vững.

c) Dự báo các nhu cầu phát triển trong giai đoạn mới phù hợp với hệ thống các chỉ tiêu, tiêu chí mới ban hành sau khi Quy hoạch chung đô thị Ninh Bình được phê duyệt năm 2014; phù hợp với định hướng phát triển trong Quy hoạch tỉnh Ninh Bình thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050, các quy hoạch ngành, quy hoạch chuyên ngành khác đang lập.

d) Điều chỉnh định hướng quy hoạch Quần thể danh thắng Tràng An theo hướng ưu tiên bảo tồn, phát huy giá trị vùng lõi di sản đồng thời thực hiện song song các mục tiêu phát triển du lịch và ổn định an sinh xã hội khu vực. Khai thác phát triển khu vực vùng đệm, khu vực nông thôn xung quanh vùng lõi Quần thể danh thắng Tràng An để phát triển dịch vụ du lịch, công viên chuyên đề, nông nghiệp công nghệ cao...

đ) Điều chỉnh, bổ sung tính chất sử dụng đất một số khu vực, khu chức năng đã dự kiến trong Quy hoạch chung đô thị Ninh Bình được phê duyệt năm 2014 để tăng hiệu quả sử dụng đất, tạo điều kiện thu hút các dự án đầu tư, đáp ứng nhu cầu phát triển của địa phương như khu đất hành chính, trụ sở; khu đô thị đại học tại khu vực Bái Đính; khu trung tâm cây xanh, thể dục thể thao... Cập nhật và cụ thể hóa định hướng phát triển khu sân bay; các khu, cụm công nghiệp, làng nghề; các khu chức năng khác trong Quy hoạch tỉnh Ninh Bình thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050. Điều chỉnh, bổ sung các giải pháp xây dựng, cải tạo chỉnh trang 2 bên bờ sông Vân; nghiên cứu giải pháp mở rộng kết nối đường thủy du lịch ra sông Đáy.

e) Cập nhật các dự án hạ tầng kỹ thuật mới về giao thông, cấp điện, xử lý nước thải... trên cơ sở đó nghiên cứu bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối để từng bước xây dựng hệ thống hạ tầng đô thị hiện đại, thông minh, phát triển bền vững, ứng phó tốt với thiên tai và các yếu tố biến đổi khí hậu về dài hạn.

## 8. Yêu cầu về nội dung nghiên cứu quy hoạch chung

Các yêu cầu nội dung nghiên cứu quy hoạch cụ thể thực hiện theo quy định tại Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17 tháng 6 năm 2009; Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 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. Bao gồm:

a) Phân tích đánh giá điều kiện tự nhiên, hiện trạng phát triển:

- Phân tích vị trí và mối quan hệ liên vùng:

+ Phân tích định hướng phát triển của tỉnh theo Nghị quyết của Quốc hội và các chủ trương Nghị quyết của Đảng; định hướng của Quy hoạch tỉnh Ninh

Bình thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 về phát triển, khai thác hiệu quả, tiềm năng thế mạnh, đặc thù riêng của Ninh Bình liên quan đến khu vực lập quy hoạch.

+ Phân tích vai trò, vị thế đô thị Ninh Bình trong mối quan hệ với các tỉnh lân cận, phân tích lợi thế vị trí kết nối khu vực Bắc Bộ, Trung Bộ và Tây Bắc; vị trí nằm trong tứ giác tăng trưởng kinh tế Hà Nội - Hải Phòng - Quảng Ninh - Thanh Hóa.

+ Phân tích vai trò về trung tâm du lịch của quốc gia và điểm đến du lịch hấp dẫn của quốc tế, có cơ hội phát triển bùng nổ khi hệ thống giao thông kết nối được hình thành, hệ thống hạ tầng du lịch chất lượng cao được phát triển.

+ Đánh giá những tiềm năng và động lực phát triển, lịch sử văn hóa lâu đời, các ngành kinh tế mũi nhọn, sức lan tỏa tạo điều kiện phát triển, sức hấp dẫn của đô thị Ninh Bình để xác định các động lực phát triển đô thị cấp vùng và vai trò trung tâm trong phát triển kinh tế xã hội của tỉnh Ninh Bình. Phân tích các mối liên hệ và bối cảnh phát triển để xác định các chia sẻ chức năng, liên kết phát triển với các địa phương lân cận và các khu vực đột phá chiến lược của tỉnh Ninh Bình.

- Đánh giá các điều kiện tự nhiên:

+ Tổng quan các đặc điểm tự nhiên (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 trong mối liên kết với quần thể danh thắng Tràng An và các khu vực xung quanh.

+ Đánh giá và nhận xét điều kiện tự nhiên đặc thù và các ảnh hưởng tiêu cực và tích cực tới khu vực xây dựng và phát triển đô thị. Đánh giá về quỹ đất xây dựng trên cơ sở phân vùng xây dựng thuận lợi, không thuận lợi và cấm xây dựng.

+ Xác định các khu vực có tiềm năng về tự nhiên, các đặc điểm tài nguyên (tài nguyên rừng, tài nguyên sông suối tự nhiên, tài nguyên khoáng sản, tài nguyên du lịch...) có thể khai thác tạo động lực phát triển kinh tế, đô thị...

- Phân tích, đánh giá hiện trạng kinh tế - xã hội:

+ Đánh giá hiện trạng phát triển kinh tế - xã hội trong phạm vi lập quy hoạch, phân tích các yếu tố hiện trạng dân số, lao động, việc làm trong khu vực nghiên cứu quy hoạch. Xem xét mức độ phát triển kinh tế, khả năng tăng trưởng, thu hút nguồn nhân lực và mối liên hệ kinh tế, văn hóa, xã hội với các khu vực khác trong tỉnh và trong Vùng.

+ Nghiên cứu tập quán sinh hoạt, văn hóa của người dân, trong đó xác định các tiềm năng có thể khai thác, phục vụ nhu cầu phát triển kinh tế.

+ Đánh giá các hoạt động sản xuất và lao động trong các ngành nghề: Du lịch, công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, nông - lâm nghiệp, thủy sản. Nhận diện các tiềm năng, thế mạnh, các vấn đề hạn chế, khó khăn.

- Đánh giá hiện trạng sử dụng đất và hiện trạng xây dựng:

+ Thống kê sử dụng đất khu vực lập quy hoạch, phân tích đánh giá tỷ lệ các loại đất đai, sự phân bố các loại đất, đặc biệt là quỹ đất xây dựng các khu chức năng phi nông nghiệp; các quỹ đất sản xuất nông, lâm nghiệp; lựa chọn quỹ đất có thể chuyển đổi khi phát triển đô thị.

+ Đánh giá về hiện trạng phân bố dân cư của toàn khu vực, các khu vực tập trung dân cư, các vấn đề liên quan đến phân bố dân cư cần được giải quyết trong đồ án đặc biệt tại khu vực quần thể danh thắng Tràng An.

+ Đánh giá hiện trạng nhà ở và cơ sở hạ tầng xã hội (giáo dục, y tế, văn hóa, thương mại, cây xanh, thể dục thể thao...) đặc biệt là điều kiện hạ tầng xã hội tại các khu vực đô thị hiện trạng, khu vực nông thôn đang đô thị hóa, khu vực Quần thể danh thắng Tràng An để có biện pháp xây dựng bổ sung đáp ứng các điều kiện chất lượng của đô thị loại I và nhu cầu khách du lịch. Rà soát các dự án quy hoạch trong khu vực.

+ Nhận xét đánh giá các vấn đề tồn tại cần giải quyết.

- Phân tích đánh giá về hiện trạng phát triển du lịch:

+ Lượng khách và cơ cấu khách du lịch, thị trường du lịch, sản phẩm du lịch, chất lượng hệ thống cơ sở vật chất, dịch vụ du lịch, tổ chức không gian phát triển du lịch,...

+ Rà soát làm rõ diện tích, phạm vi khoanh vùng bảo vệ của các di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, khảo cổ... và những nguy cơ tác động tới các di sản văn hóa để đề xuất các định hướng, giải pháp quản lý, bảo vệ theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa.

- Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường:

+ Đánh giá hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật bao gồm: Chuẩn bị kỹ thuật (hiện trạng nền xây dựng, thoát nước mưa, các vấn đề liên quan đến ngập lụt, lũ...); giao thông (đầu mối giao thông, mạng lưới, công trình và các loại hình giao thông...); cấp nước (nguồn, công trình đầu mối, mạng lưới, chất lượng, khả năng cung cấp...); cấp điện; thông tin liên lạc (nguồn, vị trí trạm biến áp, quy mô trạm, khả năng cung cấp, chất lượng mạng lưới...); thoát nước thải (hiện trạng hệ thống thoát nước thải, khả năng đáp ứng khi đô thị phát triển...); xử lý chất thải rắn, nghĩa trang (hiện trạng thu gom chất thải rắn, vị trí bãi chôn lấp, khả năng thu gom, khu vực nghĩa trang, mức độ gần khu dân cư và ô nhiễm môi trường...). Xác định những vấn đề còn tồn tại về hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị để đáp ứng tiêu chuẩn đô thị loại I và nhu cầu khách du lịch.

+ Nêu thực trạng và đánh giá hiện trạng môi trường xã hội (văn hóa - lịch sử) và môi trường tự nhiên (nước, không khí, đất, hệ sinh thái...). Trong đó, làm rõ hiện trạng, tác động biến đổi khí hậu đến khu vực quy hoạch, những vấn đề về môi trường và những vùng dễ bị tác động, những khuyến cáo về tình hình ô nhiễm, suy thoái môi trường; xác định các nội dung bảo vệ môi trường mà quy hoạch cần giải quyết.

- Đánh giá công tác quản lý, thực hiện theo quy hoạch chung đã được phê duyệt:

+ Đánh giá kết quả đạt được về quy mô, chỉ tiêu quy hoạch (dân số, sử dụng đất, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, bảo vệ môi trường...); tổ chức không gian đô thị và khu vực Quần thể danh thắng Tràng An, các khu vực bảo tồn rừng đặc dụng, rừng phòng hộ...

+ Thực hiện tổng rà soát các chương trình, dự án, quy hoạch có liên quan và tình hình thực hiện Quy hoạch chung năm 2014 đến nay bao gồm các quy hoạch cấp vùng, quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội có liên quan. Trong đó, tập trung rà soát các dự án chậm triển khai, dự án vi phạm các quy định về quy hoạch, đất đai, môi trường và dự án mâu thuẫn với các định hướng phát triển của đô thị Ninh Bình trong giai đoạn mới để đưa ra các giải pháp điều chỉnh, thay đổi cho phù hợp với yêu cầu phát triển đô thị và kinh tế xã hội.

- Đánh giá tổng hợp hiện trạng:

+ Tổng hợp các vấn đề hiện trạng. Lập phân tích về điểm mạnh, điểm yếu, cơ hội, thách thức đối với tương lai phát triển của đô thị.

+ Đề xuất toàn diện các vấn đề cần giải quyết và các thế mạnh cần được khai thác làm cơ sở hướng đến một đô thị phát triển hài hòa về kinh tế - xã hội, bền vững với môi trường.

- Bản đồ nền địa hình, nguồn tài liệu, số liệu, thông tin về hiện trạng phải bảo đảm chất lượng, độ tin cậy, có nguồn rõ ràng; đảm bảo tính khoa học, đủ số lượng, đủ độ dài chuỗi dữ liệu theo thời gian để phục vụ công tác phân tích, đánh giá, dự báo trong quá trình lập quy hoạch.

b) Xác định mục tiêu, tính chất, chiến lược phát triển

Phân tích đánh giá các định hướng chiến lược quốc gia, các quy hoạch ngành, các chủ trương lớn có tác động tới phát triển chung của tỉnh Ninh Bình và của đô thị Ninh Bình.

Trên cơ sở phân tích vị thế mối quan liên vùng, động lực phát triển của đô thị Ninh Bình xác định mục tiêu phát triển trong giai đoạn quy hoạch đến năm 2040 hướng tới phát triển bền vững theo mô hình di sản trong lòng đô thị; đô thị phát triển theo hướng xanh, thông minh. Kết nối bền vững với các địa



phương trong tỉnh và vùng để đáp ứng yêu cầu phát triển trong các giai đoạn quy hoạch và lâu dài.

c) Các yêu cầu về dự báo dân số, lao động, quy mô đất xây dựng, các chỉ tiêu về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo từng giai đoạn

- Dự báo quy mô dân số, lao động;

- Dự báo quy mô đất xây dựng đô thị, đất dân dụng đô thị;

- Xác định các chỉ tiêu phát triển về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật...

- Lựa chọn các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo tiêu chí đô thị loại I, xem xét các chỉ tiêu chất lượng cao để nâng cao chất lượng đô thị, điều kiện sống của người dân và hấp dẫn du khách. Các chỉ tiêu áp dụng phù hợp với điều kiện hiện trạng, tính chất chức năng của từng khu vực theo định hướng phát triển bền vững; đảm bảo an ninh, quốc phòng, thích ứng với biến đổi khí hậu, bảo vệ môi trường sinh thái, bảo tồn di tích và dành quỹ đất để phát triển trong tương lai.

d) Các yêu cầu về định hướng phát triển không gian, quy hoạch sử dụng đất và thiết kế đô thị:

- Đề xuất mô hình phát triển đô thị Ninh Bình phù hợp với quan điểm và mục tiêu phát triển. Đề xuất cấu trúc không gian đô thị gắn kết chặt chẽ với tổ chức không gian phát triển du lịch, không gian bảo vệ sinh thái quần thể danh thắng Tràng An, không gian bảo tồn di tích...: Xác định vùng phát triển đô thị - du lịch, vùng bảo tồn sinh thái cảnh quan tự nhiên, vùng sinh thái nông - lâm nghiệp, cập nhật chính xác ranh giới quần thể danh thắng Tràng An bao gồm vùng lõi di sản và vùng đệm...; Cụ thể định hướng và nguyên tắc phát triển đối với từng vùng trên cơ sở kế thừa tối đa các thành quả phát triển đô thị trong thời gian qua, khắc phục các tồn tại của phát triển đô thị hiện nay, phát triển các động lực mới và hướng tới xây dựng đô thị di sản, đô thị du lịch có bản sắc;

- Nghiên cứu, đề xuất các giải pháp quy hoạch sử dụng đất phù hợp với mục tiêu và quan điểm quy hoạch, đáp ứng yêu cầu của quy mô quy hoạch theo từng giai đoạn; giải pháp đề xuất về quy hoạch đa dạng các không gian phát triển du lịch, dịch vụ, đô thị... đặc biệt là tại quần thể danh thắng Tràng An, không gian công cộng trên cơ sở phân bố hài hòa, không làm ảnh hưởng cảnh quan tự nhiên tại khu vực, tuân thủ các quy định pháp luật về đất đai, di sản văn hóa và các quy định của pháp luật khác có liên quan;

- Hệ thống trung tâm chuyên ngành và tổng hợp, bao gồm: Hành chính; trung tâm thương mại, dịch vụ; trung tâm công cộng; công viên cây xanh và thể dục thể thao; các khu du lịch; khu di tích; khu, cụm công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, kho tàng, bến bãi; các trường chuyên nghiệp... và các khu chức năng đặc biệt khác. Chú trọng phát triển các trung tâm đô thị du lịch đa chức năng, hỗ trợ quần thể danh thắng Tràng An phát triển dịch vụ và du lịch;

- Xác định các phân vùng kiến trúc, cảnh quan đặc trưng; các trục không gian chính, hệ thống quảng trường, khu vực cửa ngõ, công trình điểm nhấn trong tổ chức không gian đô thị. Đề xuất nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cho các khu đô thị hiện hữu và vùng mở rộng; vùng bảo vệ cảnh quan, không gian Quần thể danh thắng Tràng An, các di sản, di tích khác. Xác định các yêu cầu đối với bảo vệ bản sắc dân tộc trong kiến trúc công trình và các nội dung thiết kế đô thị theo quy định;

- Đối với các khu vực đô thị hiện trạng cải tạo, chú trọng nâng cấp hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo tiêu chí đô thị loại 1; bổ sung các công trình công cộng thiết yếu và tổ chức hệ thống không gian mở công cộng. Đặc biệt chú ý việc xây dựng cải tạo, chỉnh trang khu trung tâm hiện hữu theo hướng hiện đại, kết hợp giữ gìn các công trình văn hóa, kiến trúc có giá trị;

- Đối với khu vực quần thể danh thắng Tràng An và một số khu vực yêu cầu bảo vệ kiến trúc cảnh quan khác cần đề xuất định hướng về tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan khu vực trong và liên kề xung quanh phù hợp, có định hướng tôn tạo, khai thác gắn với yêu cầu bảo vệ, bổ sung hạ tầng để phát huy tiềm năng và đảm bảo an sinh xã hội;

- Định hướng phát triển các khu vực dân cư nông thôn đảm bảo kết nối tốt với các trung tâm phát triển của đô thị; nâng cao chất lượng môi trường sống trong khu dân cư; duy trì được và nâng cao hiệu quả kinh tế của các ngành nghề truyền thống; tạo điều kiện để người dân tham gia phát triển dịch vụ du lịch sinh thái, du lịch cộng đồng gắn với các vùng sinh thái nông nghiệp, vùng di sản...

- Định hướng phát triển không gian du lịch: Trên cơ sở các đề xuất về định hướng phát triển thị trường khách du lịch, phát triển sản phẩm du lịch; định hướng các tuyến du lịch, điểm tham quan, đảm bảo tổ chức và khai thác hiệu quả tiềm năng du lịch độc đáo, đặc trưng trên bộ và đường thủy tại đô thị Ninh Bình;

- Quy hoạch đa dạng các không gian phát triển du lịch, dịch vụ cũng như các sản phẩm du lịch theo hướng hình thành các khu vực phát triển du lịch đặc trưng; nghiên cứu, tổ chức đan xen hợp lý các chức năng đô thị và chức năng du lịch để đảm bảo sự phát triển cân bằng, hiệu quả và hấp dẫn trong toàn đô thị.

#### đ) Các yêu cầu về định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật:

- Chuẩn bị kỹ thuật: Đề xuất các giải pháp cao độ nền và thoát nước mặt hợp lý cho các đô thị và các khu vực xây dựng khác; đảm bảo an toàn về lũ, úng; phòng tránh các hiểm họa thiên tai... nhằm ứng phó với biến đổi khí hậu. Đề xuất các giải pháp kè chắn chống xói lở, đặc biệt là các vị trí các khu vực ven sông, hồ. Khoanh vùng các khu vực cấm hoặc hạn chế xây dựng do cấu tạo về địa chất, địa hình;

- Giao thông: Đề xuất tổ chức mạng lưới giao thông bao gồm giao thông đối ngoại, giao thông đô thị và đặc biệt là giao thông đường thủy là nét đặc

trung giá trị của đô thị Ninh Bình. Nghiên cứu hệ thống giao thông tĩnh trong phát triển đô thị, hệ thống giao thông thông minh, phân loại phân cấp các tuyến giao thông đô thị và đề xuất các giải pháp thiết kế cho mạng lưới giao thông nội bộ. Đề xuất mạng lưới và các công trình hỗ trợ phát triển giao thông công cộng hoạt động trong đô thị cũng như kết nối với các đô thị khác, các vùng lân cận. Xác định vị trí quy mô, số lượng các công trình đầu mối giao thông;

- Cấp nước: Phân tích đánh giá tài nguyên nước ngầm và nước mặt của khu vực để đề xuất các giải pháp cấp nước (lựa chọn nguồn nước) và bảo vệ nguồn nước. Xác định tiêu chuẩn và nhu cầu dùng nước trong sản xuất, trong sinh hoạt, dự kiến nguồn cấp, công trình đầu mối, mạng lưới đường ống cấp nước, cấp nước chữa cháy và các thông số kỹ thuật;

- Cấp điện, chiếu sáng: Xác định tiêu chuẩn, nhu cầu sử dụng điện; lựa chọn cân đối nguồn điện; đề xuất giải pháp thiết kế mạng lưới cấp điện, dự kiến các công trình đầu mối cho từng giai đoạn quy hoạch. Tính toán nhu cầu và đề xuất giải pháp cho chiếu sáng thông minh. Đề xuất khai thác sử dụng các nguồn năng lượng khác (nếu có);

- Thông tin liên lạc: Định hướng quy hoạch hệ thống cơ sở hạ tầng viễn thông thụ động, dự kiến các công trình đầu mối theo từng giai đoạn quy hoạch và mạng lưới truyền dẫn quang đồng bộ theo hướng sử dụng chung cơ sở hạ tầng, mở rộng hệ thống viễn thông công cộng đáp ứng nhu cầu sử dụng, phục vụ phát triển kinh tế xã hội, phát triển đô thị theo mô hình đô thị thông minh;

- Thoát nước thải, thu gom xử lý chất thải rắn, nghĩa trang (công viên nghĩa trang), nhà tang lễ: Xác định tiêu chuẩn và dự báo khối lượng thoát nước thải, chất thải rắn, nhu cầu đất nghĩa trang. Định hướng hệ thống thu gom và xử lý nước thải, chất thải rắn; nghĩa trang và nhà tang lễ trong đô thị;

- Không gian ngầm đô thị: đề xuất các giải pháp quy hoạch định hướng phát triển không gian ngầm, công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm đô thị tại các khu vực phù hợp làm cơ sở cho công tác quản lý phát triển đô thị.

#### e) Đánh giá môi trường chiến lược

- Dự báo và đề xuất giải pháp phòng ngừa, giảm thiểu, khắc phục thiên tai, trên cơ sở kịch bản biến đổi khí hậu mới nhất và các nghiên cứu cụ thể đối với đô thị Ninh Bình;

- Dự báo các tác động môi trường từ các hoạt động phát triển đô thị dân cư, sản xuất nông, lâm nghiệp và nuôi trồng thủy sản, giao thông, công nghiệp... 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;

- Phân tích đánh giá tác động khi chuyển mục đích sử dụng đất nông, lâm nghiệp, phát triển du lịch .. có thể ảnh hưởng đến bảo tồn, phát huy giá trị Quần thể danh thắng Tràng An.

g) Xác định các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư đảm bảo phù hợp với dự báo nguồn lực thực hiện

- Xác định các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư chủ yếu có ý nghĩa tạo động lực phát triển đô thị Ninh Bình về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, xã hội và bảo tồn Quần thể danh thắng Tràng An và các di sản có giá trị khác, bảo vệ môi trường phù hợp với nguồn lực;

- Xác định các khu vực trọng tâm đầu tư, các công trình trọng điểm cần đầu tư: vị trí khu vực công cộng, các hạng mục công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kinh tế ưu tiên đầu tư. Hình thành các chương trình, cụ thể hóa các mục tiêu và các dự án đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật theo thứ tự ưu tiên.

h) Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch

Đề xuất quy định quản lý quy hoạch phù hợp đồ án quy hoạch và tuân thủ các quy định pháp luật có liên quan và yêu cầu thực tế.

## 9. Thành phần hồ sơ

Thành phần hồ sơ và nội dung hồ sơ sản phẩm thực hiện theo Nghị định số 37/2010/NĐ-CP của Chính phủ về lập thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Quy định của Bộ Xây dựng 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; và các quy định pháp luật hiện hành.

## 10. Tổ chức thực hiện.

a) Trách nhiệm các cơ quan liên quan

- Cấp phê duyệt: Thủ tướng Chính phủ;
- Cơ quan thẩm định: Bộ Xây dựng;
- Cơ quan trình duyệt: Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình;
- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình;
- Cơ quan tư vấn: Có năng lực phù hợp, được lựa chọn theo quy định của pháp luật hiện hành.

b) Thời gian lập điều chỉnh quy hoạch chung

Không quá 12 tháng kể từ ngày nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

**Điều 2.** Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình chủ trì, phối hợp với các bộ, ngành liên quan tổ chức lập, trình duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Ninh Bình đến năm 2040 theo quy định pháp luật.

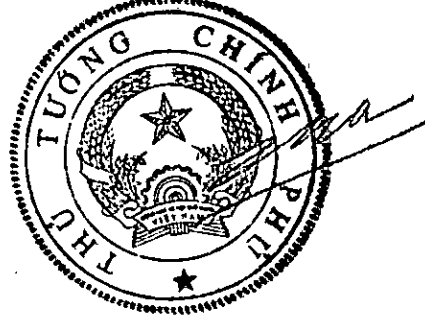
**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành.

Bộ trưởng Bộ Xây dựng, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Thủ tướng Chính phủ (để báo cáo);
- Các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các Bộ: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông vận tải, Công an, Quốc phòng, Tài nguyên và Môi trường, Giáo dục và Đào tạo, Công Thương, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Nội vụ, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn;
- Tỉnh ủy, HĐND, UBND tỉnh Ninh Bình;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, TGĐ Công Thông tin điện tử CP, các Vụ: TH, KTTH, NC, NN, KGVX, PL, QHĐP, Vụ.I;
- Lưu: VT, CN (2). Tuấn

**KT. THỦ TƯỚNG  
PHÓ THỦ TƯỚNG**



**Trần Hồng Hà**