

Số: /QĐ-UBND

Ninh Bình, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu 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 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

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 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 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 218/QĐ-TTg ngày 04 tháng 3 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Ninh Bình thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Văn bản số 842/BXD-QHKT ngày 24 tháng 3 năm 2025 của Bộ Xây dựng ý kiến về Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch Kênh Gà - Vân Trình đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Nghị quyết số 42/NQ-HĐND ngày 28 tháng 4 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh về thông qua đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng khu du lịch Kênh Gà - Vân Trình đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2912/TTr-SXD ngày 29 tháng 5 năm 2025 và kết quả thẩm định của Sở tại Văn bản số 1338/SXD-QHKT ngày 14 tháng 4 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng khu du lịch Kênh Gà - Vân Trình đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050, với những nội dung sau:

I. TÊN ĐỒ ÁN

Quy hoạch phân khu xây dựng khu du lịch Kênh Gà - Vân Trình đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

II. PHẠM VI VÀ QUY MÔ LẬP QUY HOẠCH

1. Phạm vi ranh giới

- Là toàn bộ phạm vi của Đồ án Quy hoạch chung Khu du lịch Kênh Gà - Vân Trình đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 229/QĐ-UBND ngày 03 tháng 02 năm 2021.

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

+ Phía Bắc giáp đất nông nghiệp, đất dân cư hiện trạng xã Gia Tường và đường ĐT.477;

+ Phía Nam giáp đê Hữu sông Hoàng Long, đất nông nghiệp, dân cư hiện trạng thuộc các xã Gia Lạc, Gia Minh và xã Thượng Hòa;

+ Phía Đông giáp sông Hoàng Long, sông Bôi và xã Gia Thịnh;

+ Phía Tây giáp sông Hoàng Long, dân cư hiện trạng và đất nông nghiệp thuộc xã Lạc Vân.

2. Quy mô lập quy hoạch: Khoảng 1.984 ha.

III. TÍNH CHẤT QUY HOẠCH

Là khu vực du lịch tổng hợp, đa lĩnh vực sản phẩm, bao gồm: Du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, thể thao, giải trí, khám phá trải nghiệm, chữa bệnh, sự kiện, nghiên cứu, học tập... gắn với cảnh quan thiên nhiên và hệ thống các công trình di tích có giá trị đặc biệt, phát triển 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.

IV. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

1. Tổng hợp sử dụng đất

Bảng tổng hợp sử dụng đất

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
I	Đất khu du lịch Kênh Gà - Vân Trình	1,843,42	100
1	Đất dịch vụ	98,89	5,36
2	Đất lưu trú	85,19	4,62

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
-	<i>Đất lưu trú nghỉ dưỡng</i>	76,62	4,16
-	<i>Đất làng xóm dân cư hiện hữu</i>	8,57	0,46
3	Đất hỗn hợp	18,02	0,98
4	Đất đào tạo, nghiên cứu	31,41	1,70
5	Đất y tế	6,12	0,33
6	Đất du lịch	115,28	6,25
7	Đất nông nghiệp công nghệ cao	178,21	9,67
8	Đất cây xanh chuyên dụng	53,72	2,91
9	Đất cây xanh công cộng	165,43	8,97
10	Đất thể dục thể thao	286,20	15,53
11	Mặt nước sông hồ	275,93	14,97
12	Đất đồi núi	348,42	18,90
13	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	3,48	0,19
14	Đất nghĩa trang	4,01	0,22
15	Đất bãi đỗ xe	12,50	0,68
16	Đất giao thông - hạ tầng	160,63	8,71
II	Đất ngoài khu Du lịch Kênh Gà - Vân Trình	140,58	100
1	Đất tái định cư	83,84	59,64
2	Bãi đỗ xe	56,74	40,36

- *Đất trung tâm - dịch vụ thương mại*: Quy mô diện tích 98,89 ha, chiếm tỷ lệ 5,36%. Bố trí các công trình trung tâm dịch vụ, thương mại, dịch vụ hỗn hợp... Mật độ xây dựng tối đa các lô đất 40%, tầng cao tối đa 15 tầng (*tầng hầm tối đa 03 tầng, bao gồm cả tầng bán hầm*). Hình thức công trình hiện đại, hài hòa với không gian khu vực, tạo công trình điểm nhấn.

- *Đất hỗn hợp*: Quy mô diện tích 18,02 ha, chiếm tỷ lệ 0,98%. Bố trí công trình hỗn hợp dịch vụ thương mại, kết hợp dịch vụ lưu trú; mật độ xây dựng tối đa các lô đất 25%, tầng cao tối đa 3 tầng (*tầng hầm tối đa 01 tầng, bao gồm cả tầng bán hầm*). Hình thức công trình hiện đại, hài hòa với không gian khu vực.

- *Đất đào tạo, nghiên cứu*: Quy mô diện tích 31,41 ha, chiếm tỷ lệ 1,7%. Bố trí xây dựng trung tâm nghiên cứu nông nghiệp ứng dụng, học viện thể thao; mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 10 tầng (*tầng hầm tối đa 03 tầng, bao gồm cả tầng bán hầm*).

- *Đất y tế (bệnh viện thể thao)*: Quy mô diện tích 6,12 ha, chiếm tỷ lệ 0,33%. Bố trí xây dựng bệnh viện thể thao, dịch vụ y tế; mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 10 tầng (*tầng hầm tối đa 03 tầng, bao gồm cả tầng bán hầm*).

- *Đất nông nghiệp công nghệ cao*: Quy mô diện tích 178,21 ha, chiếm tỷ lệ 9,67%. Bố trí các khu sản xuất nông nghiệp, trải nghiệm nông nghiệp; mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 10 tầng.

- *Đất cây xanh chuyên dụng*: Quy mô diện tích 53,72 ha, chiếm tỷ lệ 2,91%. Bao gồm các khu cây xanh chuyên đề, công viên nước, khu bảo tồn động vật hoang dã, phức hợp thể thao...; mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao tối đa 1 tầng.

- *Đất cây xanh công cộng*: Quy mô diện tích 165,43 ha, chiếm tỷ lệ 8,97%. Bao gồm các khu cây xanh phục vụ hoạt động công cộng trong khu du lịch; mật độ xây dựng tối đa 25%, tầng cao tối đa 3 tầng.

- *Đất thể dục thể thao*: Quy mô diện tích 286,20 ha, chiếm tỷ lệ 15,53%. Bố trí tổ hợp dịch vụ thể thao, nghỉ dưỡng, trường đua, đường chạy...; mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 5 tầng.

- *Đất mặt nước, sông hồ*: Quy mô diện tích 275,93 ha, chiếm tỷ lệ 14,97%; bao gồm hệ thống sông Hoàng Long, các mặt nước chứa lũ, tạo cảnh quan trong phạm vi quy hoạch.

- *Đất đồi núi*: Quy mô diện tích 348,42 ha, chiếm tỷ lệ 18,9%; bao gồm hệ thống núi đá hiện trạng, bảo tồn tạo cảnh quan.

- *Các loại đất khác*: Đất tôn giáo, tín ngưỡng, Đất nghĩa trang, Đất bãi đỗ xe, Đất giao thông - hạ tầng phù hợp với phương án quy hoạch.

- *Đất ngoài khu du lịch Kênh Gà - Vân Trình*: Gồm các đất tái định cư và đất bãi đỗ xe.

2. Phân khu chức năng

Đồ án quy hoạch phân khu tiếp tục cụ thể hóa định hướng Quy hoạch chung Khu du lịch Kênh Gà - Vân Trình đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 và phân thành 07 khu chức năng và 02 khu ngoài Khu du lịch. Các khu chức năng được định hướng như sau:

2.1. Khu dịch vụ trung tâm

- Vị trí: Ở khu vực trung tâm Khu du lịch; phía Bắc giáp sông Hoàng Long; phía Đông giáp khu Lưu trú - Resort và phía Nam, phía Tây giáp Khu tổ hợp dịch vụ sân golf.

- Tổng diện tích: Khoảng 96,21 ha.

- Tính chất, chức năng: Tạo hình ảnh thu nhỏ của tổng thể với hệ thống đồi núi tự nhiên nổi lên mặt nước sông Hoàng Long, các yếu tố nhân tạo gắn hữu cơ trên nền các yếu tố tự nhiên. Bao gồm các chức năng chính: Chức năng thương mại dịch vụ bám theo trục chính với quy mô; khách sạn nghỉ dưỡng; bố trí công viên vui chơi giải trí bám theo khu vực hồ điều hòa.

2.2. Khu tổ hợp dịch vụ thể thao nghỉ dưỡng

- Vị trí: Phía Tây và phía Nam giáp sông Hoàng Long, phía Bắc giáp đường ĐT.477 và phía Đông giáp dải núi lớn liên tục chạy dài từ Bắc xuống Nam.

- Tổng diện tích: Khoảng 371,20 ha.

- Tính chất, chức năng: Phân thành 02 khu, phía Tây đường ĐT.479 với các quỹ đất lớn bố trí chức năng cây xanh chuyên dụng (*hoạt động thể thao kết hợp với cây xanh như sân golf...*) và chức năng cây xanh thể dục thể thao (*xây dựng trung tâm thể dục thể thao...*). Phía Đông đường ĐT.479 bố trí các chức năng phục vụ thể thao bao gồm: Bệnh viện thể thao, học viện thể thao, khu du lịch nghỉ dưỡng gắn với các chức năng thể thao, khu thương mại dịch vụ; khu biệt thự nghỉ dưỡng ven sông và khu thể thao.

2.3. Khu công viên chuyên đề

- Vị trí: Tại vị trí trung tâm của Khu du lịch Kênh Gà - Vân Trình. Phía Bắc giáp khu nông nghiệp công nghệ cao, phía Nam giáp khu Lưu trú - Resort; phía Tây giáp khu núi đá.

- Tổng diện tích: Khoảng 189,34 ha.

- Tính chất, chức năng: Hình thành khai thác quỹ đất thung lũng ven các núi đá hiện trạng với địa hình, cảnh quan độc đáo, khác lạ cho các chức năng công viên chuyên đề giải trí phục vụ du lịch. Bao gồm công viên bảo tồn động vật hoang dã, công viên nước, công viên kỳ nghỉ.

2.4. Khu nông nghiệp công nghệ cao

- Vị trí: Ở phía Đông Bắc khu du lịch Kênh Gà - Vân Trình, phía Đông giáp khu dân cư hiện trạng và đê sông Bôi, phía Bắc giáp khu tái định cư.

- Tổng diện tích: Khoảng 367,64 ha.

- Tính chất, chức năng: Giữ chức năng nông nghiệp hiện hữu, kết hợp phát triển du lịch theo hướng trải nghiệm nông nghiệp, đa giá trị. Các khu chức năng chính: Trung tâm nghiên cứu nông nghiệp ứng dụng, hồ điều hòa và hồ cảnh quan phục vụ du lịch; du lịch trải nghiệm nông nghiệp, ngoài ra là các chức năng hỗ trợ và hạ tầng đảm bảo vận hành phân khu.

2.5. Khu tổ hợp dịch vụ sân golf

- Vị trí: Phía Nam khu du lịch; phía Bắc giáp khu Dịch vụ trung tâm và khu lưu trú, phía Nam giáp đê sông Hoàng Long.

- Tổng diện tích: Khoảng 330,75 ha.

- Tính chất, chức năng: Gồm khu sân golf 18 lỗ và khu thương mại dịch vụ phục vụ sân golf, khu villa sân golf và đồi núi cảnh quan.

2.6. Khu biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp:

- Vị trí: Bám theo hai bờ sông Hoàng Long.

- Tổng diện tích: Khoảng 189,02 ha.

- Tính chất, chức năng: Xây dựng 02 khu lưu trú với đầy đủ các chức năng đảm bảo vận hành mục tiêu tạo dựng một quần cư phát triển bền vững kết hợp với phục vụ du lịch, nâng cao chất lượng, nâng tầm trải nghiệm cho khách du lịch. Gồm các khu villa khai thác tại các vị trí cảnh quan đẹp ven hồ, giữ lại làng Cao Thắng hiện hữu, các chức năng công cộng, thương mại dịch vụ.

2.7. Khu vực cảnh quan tự nhiên

- Vị trí: Bao gồm hệ thống núi đá và mặt nước sông Hoàng Long đi giữa khu du lịch.

- Tổng diện tích: Khoảng 299,25 ha.

- Tính chất, chức năng: Khu đồi núi kết hợp cây xanh cảnh quan và mặt nước sông hồ tự nhiên là hình ảnh đặc trưng Khu du lịch Kênh Gà - Vân Trình.

2.8. Khu chức năng ngoài khu du lịch

- Khu tái định cư: Gồm 02 khu ở phía Bắc khu du lịch, tiếp giáp với đường DT.477 với tổng diện tích khoảng 83,84 ha, phục vụ tái định cư thực hiện dự án.

- Khu bãi đỗ xe tĩnh: Phía Nam khu du lịch với diện tích khoảng 56,74 ha, là điểm đón tiếp và bãi xe phục vụ du lịch.

Quy mô diện tích, chỉ tiêu sử dụng đất các khu chức năng, công trình xem cụ thể theo hồ sơ quy hoạch phân khu và được xác định cụ thể theo các quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

V. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

- Phân vùng cảnh quan chính dựa trên các chức năng phù hợp để khai thác du lịch và làm nên yếu tố đặc trưng của khu vực bao gồm:

+ Xây dựng một khu du lịch độc đáo hấp dẫn cấp vùng, khu du lịch cấp quốc gia tạo lực hút góp phần phát triển kinh tế xã hội của tỉnh Ninh Bình. Bảo vệ và phát huy những núi đá vôi và cả hệ thống mặt nước được mở rộng cả không gian mang tính đặc trưng của du lịch Ninh Bình. Khu du lịch được kết nối thuận lợi bằng cả đường bộ và đường thủy tại sông Hoàng Long. Làm nổi bật nét văn hóa đặc sắc, cảnh quan đặc thù của nông thôn Bắc Bộ. Hệ sinh thái bản địa được tôn trọng, khai thác làm nên hình ảnh đặc sắc và là một trải nghiệm thực sự về du lịch sinh thái, đưa con người về với tự nhiên; thực hiện bảo vệ môi trường, ứng phó biến đổi khí hậu.

+ Xây dựng một tổ hợp du lịch đa chức năng với các loại hình vui chơi giải trí, thể dục thể thao, nghỉ dưỡng đẳng cấp quốc tế khai thác các lợi thế của hiện trạng đáp ứng các xu thế du lịch của thế giới: Các loại hình công viên gắn với các thảm thực vật đặc trưng làm sống dậy hệ sinh thái và cảnh quan phong phú. Công viên chủ đề gắn với chức năng trung tâm, công viên thú (safari) tối ưu hóa các dãy núi đá vôi hiện trạng dựng nên khung cảnh của rừng nhiệt đới; công viên nước bố trí giữa thung lũng... Chức năng thể dục thể thao được nâng tầm góp phần làm nên thương hiệu của khu du lịch hướng đến một khu du lịch vì sức khỏe (*các loại hình: sân golf, trường đua, khu phức hợp thể thao nghỉ dưỡng, bệnh viện thể thao...*). Khu nghỉ dưỡng cao cấp được xây dựng đáp ứng yêu cầu du lịch nghỉ dưỡng, lưu trú dịch vụ cao cấp.

+ Xây dựng một khu dịch vụ, lưu trú với chức năng sinh thái gắn kết với thiên nhiên, thông minh kiểu mẫu, hiện đại, ứng dụng công nghệ cao và đồng bộ hạ tầng: Quy hoạch các khu dịch vụ, công cộng có tầng cao và vị trí tạo điểm nhấn. Các khu lưu trú được bố trí đan xen các công trình dịch vụ - công cộng, văn hóa - thể thao, cây xanh, mật độ thấp. Bảo tồn không gian cộng đồng dân cư hiện hữu (làng Cao Thắng), cải tạo chỉnh trang khu dân cư, kết hợp khai thác du lịch trải nghiệm.

+ Khu nông nghiệp công nghệ cao quy hoạch mang tính đặc trưng cảnh quan nông nghiệp địa phương; sản phẩm nông nghiệp đa giá trị, kết hợp dịch vụ du lịch, trải nghiệm nông nghiệp.

- Quy hoạch chiều cao công trình đảm bảo phù hợp với Quy hoạch đã được phê duyệt, không làm ảnh hưởng tới cảnh quan sông Hoàng Long. Tầng cao công trình tối đa 15 tầng ở khu vực dịch vụ trung tâm và một số công trình dịch vụ tại các khu chức năng đảm bảo kiến tạo một tổng thể hài hòa, hấp dẫn, có điểm nhấn và đặc điểm nhận diện.

- Hệ thống cây xanh được lựa chọn kỹ lưỡng, bố trí có lớp lan góp phần giải quyết các yêu cầu thẩm mỹ của không gian, đồng thời tạo ra điều kiện khí hậu tốt trong khu vực. Một số không gian công viên, cây xanh chuyên đề:

+ Công viên: Tại vị trí cửa ngõ Tây Nam khu quy hoạch công viên dựa trên mô hình được vận hành trên thế giới nhưng được bản sắc hóa bằng các yếu tố địa phương được thiết kế tạo nên một sự độc đáo, mới lạ đối với cư dân địa phương, khách du lịch trong nước và cả thế giới.

+ Công viên thú (Safari): Mô hình công viên sở thú hoang dã được thiết kế và xây dựng theo quy mô bán hoang dã; khai thác cảnh quan dãy núi đá vôi hiện trạng tạo hình ảnh đặc trưng của khu công viên thú.

+ Các khu cây xanh chuyên dụng trong khu thể thao: Bao gồm khu cây xanh kết hợp hoạt động thể thao (*sân golf, chạy bộ, vui chơi nghỉ dưỡng...*).

VI. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

1. Quy hoạch hệ thống giao thông

- Giao thông đối ngoại

+ Đường bộ: Tuyến tỉnh lộ ĐT.477 và ĐT.477C về phía Bắc và đường ĐT.478, ĐT.479 (*đê hữu sông Hoàng Long*) phía Nam và ĐT.479 (quy hoạch) kết nối với các tuyến tỉnh lộ, quốc lộ.

+ Đường thủy: Phát triển và tăng cường các tuyến giao thông đối ngoại kết nối hệ thống giao thông đường thủy trong quy hoạch. Cải tạo, nâng cấp tuyến đê sông Hoàng Long, đường ĐT.477C, tuyến giao thông từ thị trấn Thịnh Vượng vào bến thuyền du lịch Kênh Gà - Vân Trình. Tổ chức các tuyến giao thông thủy kết hợp du lịch, dịch vụ.

- Giao thông đối nội: Mạng lưới giao thông tuân thủ theo Quy hoạch chung được phê duyệt và định hướng tuyến tỉnh lộ theo Quy hoạch tỉnh Ninh Bình. Các tuyến đường chính có mặt cắt ngang tối thiểu rộng từ 28 m đến 33 m; Các tuyến đường chính khu vực có quy mô mặt cắt 26 m và 27 m; Các tuyến đường phân khu vực có quy mô mặt cắt 17 m và 20,5 m (*Quy mô, cơ cấu mặt cắt các tuyến đường xác định cụ thể theo dự án đầu tư và quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt*).

- Giao thông tĩnh và công trình giao thông: Bố trí các bến, bãi đỗ xe đảm bảo phục vụ đầy đủ nhu cầu giao thông tĩnh của khu vực; giao thông công cộng sẽ được nghiên cứu để phục vụ du lịch theo kịch bản vận hành. Nghiên cứu tổ chức hệ thống giao thông cáp treo.

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

- Nguyên tắc đảm bảo theo Nghị quyết số 22/NQ-HĐND ngày 04 ngày 3 năm 2016 của Hội đồng nhân dân tỉnh Ninh Bình về việc phê duyệt Đề án số 13/ĐA-UBND ngày 29 tháng 7 năm 2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình về quy hoạch phòng, chống lũ chi tiết sông Hoàng Long đến năm 2025 được phê duyệt kèm theo Nghị quyết số 33/NQ-HĐND ngày 17 tháng 12 năm 2014 của Hội đồng nhân dân tỉnh Ninh Bình.

- Giải pháp quy hoạch hệ thống đê điều căn cứ theo kịch bản lũ, cao độ lũ cao nhất từ (+4,50) đến (+5,00). Lựa chọn cao độ tuyến đường kết hợp với đê tạo thành vành đai phòng chống ngập lụt cho khu du lịch với cao độ toàn tuyến 2 bên Tả, Hữu sông Hoàng Long là $\geq(+4,80)$. Đối với khu vực nằm trong khu vực chứa lũ, chậm lũ theo Quy hoạch phòng chống lũ sông Hoàng Long đã phê duyệt: Giữ nguyên cao độ hiện trạng. Khu vực nằm ngoài khu vực chứa lũ, chậm lũ: Lựa chọn cao độ san nền thấp nhất là (+4,80). Quy hoạch hệ thống thoát lũ được thực hiện theo các quy hoạch, dự án chuyên ngành và được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định (*cao độ các tuyến đê được xác định cụ thể theo quy hoạch chuyên ngành và dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định*). Thực hiện các dự án liên quan đến hệ thống đê điều, công trình ngoài đê thực hiện theo các quy định hiện hành.

- Các lưu vực thoát nước: Được phân thành các lưu vực theo không gian các khu chức năng.

- Nâng cấp cải tạo hệ thống trạm bơm tiêu thoát nước hiện trạng và bổ sung các trạm bơm (*các trạm bơm sẽ xác định cụ thể theo quy hoạch chuyên ngành thủy lợi, nông nghiệp*) tại các khu vực đảm bảo tiêu thoát nước kịp thời đáp ứng yêu cầu phát triển du lịch dịch vụ.

- Hệ thống thoát nước mưa: Quy hoạch mạng lưới thoát nước đảm bảo trên nguyên tắc tự chảy, các tuyến công có quy mô từ D600 đến D2000 dọc theo các tuyến giao thông và thu gom thoát ra hệ thống sông Hoàng Long và các mặt nước khu vực.

- Cao độ nền các tuyến đường, các thông số cụ thể về độ dốc thoát nước, cao độ đáy cống, vị trí hố ga... sẽ được tính toán xác định cụ thể trong các quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư xây dựng trên cơ sở định hướng quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đảm bảo khớp nối thuận lợi với các tuyến đường, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và phân kỳ thực hiện.

(*Sơ đồ mạng lưới và tiết diện của hệ thống thoát nước mưa theo hồ sơ Đồ án Quy hoạch được phê duyệt*).

3. Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Tổng nhu cầu cấp nước giai đoạn dài hạn là: 11.058 m³/ngđ.

- Nguồn nước: Quy hoạch trạm xử lý nước sạch của khu vực nghiên cứu quy hoạch với công suất khoảng 11.200m³/ngày đem khai thác nguồn nước mặt sông Hoàng Long đảm bảo nhu cầu cấp nước sinh hoạt và chữa cháy của quy hoạch (*quy mô công suất theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt*). Trước mắt, để phục vụ mục tiêu ngắn hạn có thể lấy nước từ nhà máy nước Hoàng Long, huyện Gia Viễn.

- Mạng lưới cấp nước:

+ Mạng lưới cấp nước cho khu vực sử dụng mạng lưới vòng chính, kết hợp với các nhánh cụt. Các vòng cấp nước chính sẽ được liên thông và khớp nối với các trạm cấp nước khu vực lân cận để đảm bảo cấp nước liên tục khi có sự cố ở nguồn cấp nào đó.

+ Mạng lưới chính đường kính từ D110-D400. Hệ thống cấp nước chữa cháy được bố trí chung với các tuyến chính cấp nước sinh hoạt. Bán kính phục vụ của hòng cứu hỏa đảm bảo theo quy định về phòng cháy chữa cháy; Bố trí các điểm, bến cấp nước phục vụ phòng cháy chữa cháy kết hợp các với hồ nước tại các khu vực hồ cảnh quan, hồ điều hòa.

(Sơ đồ mạng lưới và kích thước ống của hệ thống cấp nước theo hồ sơ đồ án quy hoạch phê duyệt).

4. Quy hoạch hệ thống cấp điện

- Nguồn điện: Từ trạm TBA 110kV Gia Thịnh công suất 63MVA, giai đoạn 2026-2030 nâng công suất lên 2x63MVA và các trạm 110kV lân cận cấp cho lưới trung áp 22kV, 35kV, như: trạm 110kV Gián Khẩu, trạm 110kV Nho Quan, trạm 110kV Rịa và các trạm 110kV dự kiến được xây dựng đến năm 2030 *(trường hợp không đảm bảo công suất, xây dựng riêng một trạm biến áp 110/22kV-2x40MVA cho Khu du lịch Kênh Gà thực hiện thủ tục điều chỉnh quy hoạch tỉnh theo quy định).*

- Mạng lưới điện cao thế: Cấp từ các trạm biến áp lân cận cho trạm biến áp Khu du lịch. Hệ thống mạng lưới cao thế cấp điện cho khu du lịch theo định hướng Quy hoạch tỉnh Ninh Bình thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Lưới điện trung áp: Từ các trạm biến áp 110kV lân cận cấp cho phạm vi quy hoạch và trạm 110/22kV Kênh Gà cấp cho các trạm biến áp 22/0,4kV trong khu chức năng *(hệ thống đường dây sẽ được xác định trong các quy hoạch và dự án tiếp theo quy định).* Cải tạo lưới điện áp hiện có chuyển dần về cấp điện áp 22kV. Di chuyển các tuyến lưới điện trung áp cho phù hợp với quy hoạch.

- Lưới điện hạ thế: Các tuyến điện hạ thế 0,4kV xây dựng mới đi ngầm trong hào kỹ thuật tiêu chuẩn trên vỉa hè đường giao thông quy hoạch mới.

- Lưới điện chiếu sáng: Đi ngầm trong hào cáp trên vỉa hè để cấp điện chiếu sáng đường và các khu vực cảnh quan.

Quy mô công suất các trạm biến áp và hướng tuyến đường điện cao áp xác định theo quy hoạch phát triển điện lực của tỉnh Ninh Bình và theo dự án đầu tư được phê duyệt.

(Sơ đồ mạng lưới và tiết diện của hệ thống cấp điện theo hồ sơ Đồ án Quy hoạch được phê duyệt).

5. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

- Nguồn: Từ tuyến cáp gốc từ hệ thống thông tin liên lạc dọc đường ĐT.477, qua tổng đài Nho Quan và Gia Viễn.

- Chuyên mạch: Dùng hệ thống chuyên mạch từ trạm điều khiển (Host) Nho Quan dung lượng 10.000 lines. Trạm này sẽ đáp ứng được nhu cầu phát triển cho Khu du lịch Kênh Gà.

- Mạng truyền dẫn: Xây dựng mới các tuyến cáp quang đến các khu vực trung tâm để đảm bảo cung cấp 100% dịch vụ. Xây dựng các tuyến truyền dẫn dự phòng, đảm bảo an toàn khi thiên tai, sự cố xảy ra.

(Sơ đồ mạng lưới và tiết diện của hệ thống thông tin liên lạc theo hồ sơ Đồ án Quy hoạch được phê duyệt).

6. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường

a) Hệ thống thoát nước thải

- Quy hoạch hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn.

- Xử lý nước thải: Quy hoạch các trạm xử lý nước thải cục bộ trong các phân khu chức năng; Tổng công suất thiết kế khoảng 8.900 m³/ng.đ (*Quy mô công suất, diện tích các khu xử lý nước thải theo dự án đầu tư xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt*).

- Nước thải sinh hoạt được thu gom bằng hệ thống cống D400-600 đặt dọc theo vỉa hè và đường giao thông, chảy về trạm xử lý nước thải cục bộ trong các khu chức năng.

- Khu vực dân cư hiện hữu: Xây dựng hệ thống thoát nước thải nửa riêng, cải tạo hệ thống thoát nước chung. Xây dựng các tuyến cống bao thu gom nước thải và một phần nước mưa từ các tuyến cống thoát nước của khu vực.

(Sơ đồ mạng lưới và tiết diện của hệ thống thoát nước thải theo hồ sơ Đồ án Quy hoạch được phê duyệt).

b) Quản lý chất thải rắn

- Chất thải rắn phải được phân loại tại nguồn. Chất thải rắn nguy hại phải thu gom và vận chuyển xử lý theo quy định.

- Chất thải rắn sau khi thu gom sẽ chuyển về khu xử lý tập trung của trong phạm vi quy hoạch; vận chuyển và xử lý theo Quy hoạch quản lý chất thải rắn tỉnh Ninh Bình được UBND tỉnh phê duyệt.

7. Đánh giá môi trường chiến lược

- Cải tạo, nạo vét lưu thông hệ thống kênh, hồ; chủ động điều tiết mực nước với hệ thống sông trong phạm vi quy hoạch với định hướng phòng chống thoát lũ sông Hoàng Long.

- Cung cấp đa dạng các sản phẩm du lịch để thu hút tối đa lượng khách du lịch đến với khu vực dựa vào việc bảo vệ môi trường và gia tăng các giá trị môi trường đưa đến những trải nghiệm thú vị cho du khách.

- Duy trì quỹ đất dịch vụ sinh thái nông nghiệp để đảm bảo tính sinh thái và tổ chức các mô hình trải nghiệm nông nghiệp.

- 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 ngấm 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 về các thông tin lũ lụt, mưa lớn, nhiệt độ tăng.

8. Quy định quản lý theo đồ án

Ban hành Quy định quản lý theo Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng khu du lịch Kênh Gà - Vân Trình đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 kèm theo Quyết định này.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng

- Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan hoàn thiện hồ sơ Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng khu du lịch Kênh Gà - Vân Trình đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 và Quy định quản lý theo Đồ án ban hành theo Quyết định phê duyệt này, gửi các cơ quan, đơn vị, địa phương theo quy định.

- Chịu trách nhiệm toàn diện trước Ủy ban nhân dân tỉnh, trước các cơ quan giám sát, thanh tra, kiểm tra, kiểm toán và trước pháp luật về tính chính xác, pháp lý của nội dung thuyết minh và các bản vẽ, các chỉ tiêu, thông tin, số liệu Đồ án Quy hoạch trên và quá trình triển khai thực hiện.

- Tổ chức cắm mốc giới quy hoạch và tổ chức quản lý xây dựng theo quy hoạch, đảm bảo các quy định.

2. Ủy ban nhân dân các huyện: Nho Quan và Gia Viễn chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức công bố, công khai quy hoạch được phê duyệt cho các ngành, địa phương, đơn vị và nhân dân biết; quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn theo quy định.

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

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương, Du lịch, Văn hóa và Thể thao, Y tế, Giáo dục và Đào tạo; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện: Nho Quan và Gia Viễn và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Bộ Xây dựng;
- Ban Thường vụ Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đảng ủy UBND tỉnh;
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
- UBMTTQ VN tỉnh và các đoàn thể;
- Văn phòng UBND tỉnh: CVP, các PCVP và các VP, Ban, TT;
- Lưu: VT, VP4.

DVT_05.35

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

Trần Song Tùng