

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH NINH BÌNH**

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

Số: /QĐ-UBND

Ninh Bình, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng
Dự án đầu tư xây dựng Khu dịch vụ du lịch sinh thái Areca Resort,
tại xã Ninh Hải, thành phố Hoa Lư**

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 Quy hoạch Đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009; 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 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 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 ý kiến thống nhất của Lãnh đạo Ủy ban nhân dân tỉnh tại Hội nghị giao ban ngày 09 tháng 5 năm 2025;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2112/TTr-SXD ngày 06 tháng 5 năm 2025 và kết quả thẩm định của Sở tại Văn bản số 1967/SXD-QHKT ngày 28 tháng 4 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng Dự án đầu tư xây dựng Khu dịch vụ du lịch sinh thái Areca Resort của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển thương mại Ngọc Minh, tại xã Ninh Hải, thành phố Hoa Lư, với những nội dung chính như sau:

I. TÊN ĐỒ ÁN

Quy hoạch tổng mặt bằng Dự án đầu tư xây dựng Khu dịch vụ du lịch sinh thái Areca Resort, tại xã Ninh Hải, thành phố Hoa Lư.

II. PHẠM VI VÀ QUY MÔ QUY HOẠCH

1. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch

Khu vực lập quy hoạch nằm trong lô đất có ký hiệu IV-10 thuộc Quy hoạch phân khu Khu vực trung tâm Ninh Hải - Ninh Thắng (khu 4-1) trong Quy hoạch chung đô thị Ninh Bình; nằm trên địa giới hành chính của xã Ninh Hải, thành phố Hoa Lư. Phạm vi ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp đất nông nghiệp hiện trạng;
- Phía Nam giáp tuyến đường giao thông hiện trạng;
- Phía Đông giáp khu dân cư hiện trạng;
- Phía Tây giáp đất nông nghiệp hiện trạng (*tuyến đường quy hoạch*).

2. Quy mô lập quy hoạch: 18.000 m².

III. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

1. Cơ cấu sử dụng đất

Bảng tổng hợp sử dụng đất

TT	Chỉ tiêu - Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)
1	Tổng diện tích quy hoạch	18.000	100
-	Đất xây dựng công trình	3.575	19,9
-	Đất cây xanh, mặt nước cảnh quan	9.175	50,9
-	Đất sân, đường giao thông và hạ tầng khác	5.250	29,2
2	Mật độ xây dựng	19,9 %	

2. Quy hoạch sử dụng đất

- Đất xây dựng công trình có diện tích là 3.575 m², tầng cao xây dựng tối đa là 02 tầng. Bố trí các hạng mục: Nhà điều hành; Nhà dịch vụ tổng hợp; các khu Nhà nghỉ song lập và một số hạng mục phụ trợ khác.

- Đất cây xanh, mặt nước cảnh quan có diện tích là 9.175 m², khu vực bố trí các khu đất cây xanh, cảnh quan mặt nước, bể bơi để tạo không gian xanh, điều hòa khí hậu khu vực.

- Đất sân, đường giao thông và hạ tầng khác có diện tích là 5.250 m², trong đó bố trí sân, đường giao thông nội bộ và các hạng mục hạ tầng kỹ thuật khác (hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước...).

(Chi tiết các hạng mục công trình theo hồ sơ quy hoạch được duyệt).

IV. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

1. Quy hoạch hệ thống giao thông

- Quy hoạch mạng lưới giao thông kết nối thuận tiện giữa các khu chức năng, giữa khu vực dự án với các khu vực xung quanh, phù hợp với định hướng quy hoạch phân khu đô thị được phê duyệt.

- Các tuyến đường có mặt cắt điển hình như sau:

+ Mặt cắt tuyến đường có ký hiệu 1-1 là 7,0 m.

+ Mặt cắt tuyến đường có ký hiệu 2-2 là 3,6 m.

(Chi tiết hệ thống giao thông theo hồ sơ quy hoạch được duyệt).

2. Quy hoạch hệ thống thoát nước mặt

- Quy hoạch hệ thống thoát nước mặt: Sử dụng hệ thống thoát nước riêng, hệ thống nước mặt, nước mưa được thu gom và thoát theo hệ thống thoát nước đặt dọc theo các tuyến đường giao thông nội bộ và xung quanh các hạng mục công trình, thoát ra hệ thống thoát nước chung của khu vực.

- Chủ đầu tư thỏa thuận với các cơ quan quản lý hạ tầng khu vực để thỏa thuận vị trí đầu nối, các điều kiện về chỉ tiêu kỹ thuật, môi trường để thoát nước ra hệ thống thoát nước chung của khu vực trong quá trình triển khai thực hiện dự án.

(Chi tiết hệ thống thoát nước mưa theo hồ sơ quy hoạch được duyệt).

3. Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Nguồn nước: Lấy từ tuyến đường ống cấp nước chung của khu vực.

- Mạng lưới đường ống cấp nước: Từ điểm đầu nối với đường ống cấp nước chung, nước được cấp vào bể dự trữ của dự án; sau đó, nước được cấp cho mạng lưới cấp nước sinh hoạt cho các hạng mục công trình, cấp nước phục vụ các khu dịch vụ và cứu hỏa trong dự án.

- Chủ đầu tư thỏa thuận với các cơ quan chuyên ngành cấp nước để thống nhất vị trí đầu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật trong quá trình triển khai thực hiện dự án.

(Chi tiết hệ thống cấp nước theo hồ sơ quy hoạch được duyệt).

4. Quy hoạch hệ thống cấp điện

- Nguồn điện: Lấy từ lưới điện chung của khu vực.

- Mạng lưới cấp điện: Hệ thống đường điện hạ thế được lấy từ lưới điện chung của khu vực cấp cho trạm biến áp của dự án. Từ trạm biến áp cấp điện cho các hạng mục công trình và hạ tầng khác thông qua hệ thống đường dây hạ thế.

- Chủ đầu tư thỏa thuận với các cơ quan chuyên ngành cấp điện để thống nhất vị trí đấu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật trong quá trình triển khai thực hiện dự án.

(Chi tiết hệ thống cấp điện theo hồ sơ quy hoạch được duyệt).

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

- Nước thải của dự án được thu gom bằng hệ thống tuyến đường ống từ các hạng mục công trình về khu xử lý nước thải, sau khi nước thải được xử lý theo quy định được thoát ra hệ thống thoát nước chung của khu vực.

- Chất thải rắn được thu gom, đưa về khu tập kết rác và vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn theo quy định.

- Chủ đầu tư thỏa thuận với các cơ quan quản lý hạ tầng khu vực để thỏa thuận vị trí đấu nối, các chỉ tiêu kỹ thuật và môi trường trong quá trình triển khai thực hiện dự án.

(Chi tiết hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường theo hồ sơ quy hoạch được duyệt).

6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

- Xây dựng hệ thống ống luồn cáp, ga kéo cáp, cống, bể cáp riêng, cung cấp dịch vụ đến các khu vực của dự án. Mạng thông tin của dự án dựa trên cơ sở truyền dẫn băng thông rộng, hỗ trợ mở rộng, kết nối chuẩn với mạng của các nhà cung cấp.

- Chủ đầu tư thỏa thuận với các cơ quan quản lý, cung cấp hệ thống thông tin liên lạc để thống nhất vị trí đấu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật trong quá trình triển khai thực hiện dự án.

(Chi tiết hệ thống thông tin liên lạc theo hồ sơ quy hoạch được duyệt).

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển thương mại Ngọc Minh (*Chủ đầu tư*) có trách nhiệm hoàn thiện hồ sơ quy hoạch theo Quyết định phê duyệt và gửi các cơ quan, đơn vị có liên quan theo quy định.

2. Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển thương mại Ngọc Minh phối hợp với Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân thành phố Hoa Lư và các đơn vị có liên quan 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, quản lý xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt.

3. Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân thành phố Hoa Lư theo chức năng, nhiệm vụ được giao, thẩm quyền và phạm vi quản lý hướng dẫn, đôn đốc Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển thương mại Ngọc Minh hoàn thiện hồ sơ, gửi các cơ quan, đơn vị liên quan và tổ chức công bố, triển khai thực hiện Quy hoạch theo đúng quy định hiện hành; thực hiện chức năng, nhiệm vụ về quản lý quy hoạch, quản lý trật tự xây dựng theo đúng quy định.

4. 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, Du lịch, Văn hóa và Thể thao, Nông nghiệp và Môi trường; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Hoa Lư; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan và Giám đốc (*Người đại diện theo pháp luật*) Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển thương mại Ngọc Minh chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
 - Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
 - Văn phòng UBND tỉnh: CVP,
các PCVP và các VP: 2,3,5,6;
 - Lưu: VT, VP4.
- DVT_05.02

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

Trần Song Tùng