

Số: 170/NQ-HĐND

Ninh Bình, ngày 20 tháng 12 năm 2023

NGHỊ QUYẾT

**Về thông qua Đồ án điều chỉnh
Quy hoạch chung đô thị Ninh Bình đến năm 2040**

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH
KHÓA XV, KỲ HỌP THỨ 18**

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

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

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 về 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 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 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1266/QĐ-TTg ngày 28 tháng 7 năm 2014 của Thủ tướng Chính phủ về việc Phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng đô thị Ninh Bình đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 230/QĐ-TTg ngày 04 tháng 02 năm 2016 của Thủ tướng Chính phủ Phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Quần thể Danh thắng Tràng An đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 63/QĐ-TTg ngày 08 tháng 02 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt nhiệm vụ Điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Ninh Bình đến năm 2040;

Căn cứ Thông báo số 1310-TB/TU ngày 18 tháng 12 năm 2023 của Tỉnh ủy Ninh Bình về thông báo Hội nghị lần thứ 18 Ban Chấp hành Đảng bộ tỉnh khóa XXII, nhiệm kỳ 2020-2025;

Xét Tờ trình số 232/TTr-UBND ngày 18 tháng 12 tháng 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình về việc thông qua đề án điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Ninh Bình đến năm 2040; Báo cáo thẩm tra của Ban Kinh tế - Ngân sách; ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh tại kỳ họp.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua Đề án điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Ninh Bình đến năm 2040 (có Đề án điều chỉnh quy hoạch kèm theo).

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Giao Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức thực hiện Nghị quyết này.
2. Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh, các Ban của Hội đồng nhân dân tỉnh và đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh giám sát việc thực hiện Nghị quyết này.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Ninh Bình khóa XV, kỳ họp thứ 18 thông qua ngày 20 tháng 12 năm 2023 và có hiệu lực thi hành kể từ ngày được thông qua. /.

Nơi nhận:

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Chính phủ;
- Văn phòng: Quốc hội, Chính phủ;
- Bộ Xây dựng;
- Ban Thường vụ Tỉnh ủy;
- Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Thường trực HĐND, UBND, UBMTTQVN tỉnh;
- Các Ban của HĐND tỉnh;
- Các đại biểu HĐND tỉnh khóa XV;
- Văn phòng: Tỉnh ủy, Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh, UBND tỉnh;
- Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh;
- Các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Văn hóa và Thể thao, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông và Vận tải, Thông tin và Truyền thông, Công thương, Tư pháp;
- Ban Thường vụ các Huyện ủy, Thành ủy: Ninh Bình, Tam Điệp, Nho Quan, Gia Viễn, Yên Mô, Yên Khánh;
- Thường trực HĐND, UBND, UBMTTQVN các huyện, thành phố: Ninh Bình, Tam Điệp, Nho Quan, Gia Viễn, Yên Mô, Yên Khánh.
- Công báo tỉnh, Đài PT-TH tỉnh, Báo Ninh Bình;
- Lưu: VT, phòng CTHĐND.

CHỦ TỊCH



Mai Văn Tuất



ĐỒ ÁN

ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG

ĐÔ THỊ NINH BÌNH

ĐẾN NĂM 2040

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH
SỞ XÂY DỰNG NINH BÌNH**

**ĐỒ ÁN
ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG
ĐÔ THỊ NINH BÌNH
ĐẾN NĂM 2040**

MỤC LỤC

I. QUÁ TRÌNH LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH	4
1. Lý do và sự cần thiết lập điều chỉnh quy hoạch.....	4
2. Cơ sở lập quy hoạch	5
3. Quá trình triển khai lập quy hoạch.....	6
II. NỘI DUNG TRỌNG TÂM ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH	6
III. NỘI DUNG CHÍNH CỦA ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH.....	7
1. Tên đồ án:	7
2. Mục tiêu quy hoạch	8
3. Phạm vi, quy mô lập và thời hạn quy hoạch	8
4. Tổng quan hiện trạng	8
5. Tính chất đô thị.....	12
6. Dự báo phát triển và động lực phát triển.....	12
7. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính.....	14
8. Dự báo các chỉ tiêu phát triển.....	15
9. Định hướng Chiến lược quy hoạch.....	15
10. Phương án cơ cấu, mô hình cấu trúc phát triển	20
11. Định hướng phát triển không gian	20
12. Thiết kế đô thị	27
13. Định hướng quy hoạch theo các khu vực.	29
14. Định hướng quy hoạch sử dụng đất	35
15. Định hướng quy hoạch hạ tầng kinh tế xã hội.....	36
16. Định hướng quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật	40
17. Giải pháp bảo vệ môi trường.....	47
18. Kinh tế đô thị.....	47
IV. ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ.....	48

ĐỒ ÁN

ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ NINH BÌNH ĐẾN NĂM 2040

I. QUÁ TRÌNH LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

1. Lý do và sự cần thiết lập điều chỉnh quy hoạch

Với mục tiêu phát triển mở rộng đô thị Ninh Bình trở thành đô thị loại I, trọng tâm phát triển kinh tế, du lịch của tỉnh và vùng đồng bằng sông Hồng, tỉnh Ninh Bình đã tổ chức lập và trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Ninh Bình đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 tại Quyết định số 1266/QĐ-TTg ngày 28/7/2014 (gọi tắt là Quy hoạch chung 2014) với tiêu chí của đô thị loại I; phạm vi quy hoạch gồm toàn bộ ranh giới hành chính thành phố Ninh Bình và huyện Hoa Lư; xã Gia Sinh thuộc huyện Gia Viễn; xã Mai Sơn thuộc huyện Yên Mô; xã Khánh Hòa và xã 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 và xã Sơn Hà thuộc huyện Nho Quan. Theo Quy hoạch chung 2014, không gian đô thị Ninh Bình được phân thành bốn phân vùng phát triển: Khu vực đô thị trung tâm (gồm: Khu đô thị hiện hữu; khu đô thị mở rộng về phía Nam; khu đô thị mở rộng về phía Bắc); Khu vực Bái Đính (gồm: Khu đô thị Bái Đính; khu nông thôn Bái Đính); Quần thể danh thắng Tràng An (gồm: Cố đô Hoa Lư; khu du lịch Tràng An - Tam Cốc - Bích Động; rừng nguyên sinh đặc dụng Hoa Lư); Vùng nông thôn (gồm: Trung tâm Ninh Hải - Ninh Thắng; trung tâm Ninh Vân; trung tâm Mai Sơn; khu nông thôn).

Trong phạm vi Quy hoạch chung đô thị Ninh Bình bao gồm Quần thể danh thắng Tràng An, được Thủ tướng Chính phủ giao Bộ Xây dựng tổ chức lập Quy hoạch chung xây dựng Quần thể danh thắng Tràng An, tỉnh Ninh Bình và trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định phê duyệt số 230/QĐ-TTg ngày 04/2/2016 (gọi tắt là Quy hoạch chung Tràng An 2016) với các nội dung chính: Giai đoạn dài hạn đến năm 2030; giai đoạn ngắn hạn đợt đầu năm 2020; Phạm vi lập Quy hoạch chung xây dựng Quần thể danh thắng Tràng An, tỉnh Ninh Bình có diện tích đất tự nhiên 12.252 ha, thuộc ranh giới hành chính của các huyện: Hoa Lư, Gia Viễn và Nho Quan, thành phố Ninh Bình và thành phố Tam Điệp, gồm Vùng lõi: 6.226 ha, Vùng đệm 6.026 ha Dân số: đến năm 2020: 47.200 người, đến năm 2030: 51.110 người. Với mục tiêu bảo tồn di sản, nội dung Quy hoạch chung Tràng An 2016 có một số điểm thay đổi so với Quy hoạch chung 2014.

Trên cơ sở Quy hoạch chung 2014 và Quy hoạch chung Tràng An 2016, UBND tỉnh Ninh Bình đã chỉ đạo các cơ quan tổ chức thực hiện lập và phê duyệt các đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung các khu vực đô thị, khu vực nông thôn, khu vực Quần thể danh thắng Tràng An và các quy hoạch chi tiết để đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội địa phương và phục vụ công tác quản lý hoạt động đầu tư xây dựng trên địa bàn. Trong quá trình triển khai thực hiện Quy hoạch chung đô thị Ninh Bình đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã xuất hiện nhiều yếu tố mới tác động ảnh hưởng đến định hướng phát triển chung của đô thị và cơ cấu sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật khung đô thị.

UBND tỉnh đã báo cáo và được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận lập điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Ninh Bình đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050, tại văn bản số 990/TTg-CN ngày 20/7/2021 và giao UBND tỉnh Ninh Bình tổ chức lập đồ án điều chỉnh quy hoạch chung theo Nhiệm vụ Điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Ninh Bình đến năm 2040 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 63/QĐ-TTg ngày 08/2/2023, giao 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.

2. Cơ sở lập quy hoạch

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ 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;

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 Luật Kiến trúc ngày 13 tháng 6 năm 2019;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; 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; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 sửa đổi, bổ sung các Nghị định lĩnh vực quản lý nhà nước Bộ Xây dựng; Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 về quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;

Căn cứ Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25 tháng 5 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về phân loại đô thị;

Căn cứ Nghị quyết số 1211/2016/UBTVQH13 ngày 25 tháng 5 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về Tiêu chuẩn của đơn vị hành chính và phân loại đơn vị hành chính;

Căn cứ Nghị quyết số 26/2022/UBTVQH15 ngày 21 tháng 9 năm 2022 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25 tháng 5 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về phân loại đô thị;

Căn cứ Nghị quyết số 27/2022/UBTVQH15 ngày 21 tháng 9 năm 2022 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết số 1211/2016/UBTVQH13 ngày 25 tháng 5 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về Tiêu chuẩn của đơn vị hành chính và phân loại đơn vị hành chính;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT- BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 63/QĐ-TTg ngày ngày 08/02/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt nhiệm vụ Điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Ninh Bình đến năm 2040;

3. Quá trình triển khai lập quy hoạch

Thủ tướng Chính phủ đã phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng đô thị Ninh Bình đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được tại Quyết định số 1266/QĐ-TTg ngày 28/07/2014; Quy hoạch chung xây dựng Quần thể danh thắng Tràng An, tỉnh Ninh Bình tại Quyết định số 230/QĐ-TTg ngày 04/02/2016.

Đến nay, sau gần 10 năm thực hiện Quy hoạch chung đô thị Ninh Bình (*Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1266/QĐ-TTg ngày 28/7/2014*) đã đạt được những thành tựu, giá trị nền tảng về phát triển bền vững, có hệ thống cơ sở hạ tầng xã hội và kỹ thuật đồng bộ, hiện đại, phát triển hài hòa giữa văn hóa, bảo tồn di sản, di tích lịch sử, với phát triển kinh tế. Việc điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Ninh Bình được thực hiện rà soát, đánh giá theo định kỳ và đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ, điều kiện phát triển kinh tế xã hội trong tình hình mới; UBND tỉnh đã báo cáo và được Thủ tướng Chính phủ đồng ý chủ trương điều chỉnh quy hoạch tại Văn bản số 990/TTg-CN ngày 20/7/2021, phê duyệt nhiệm vụ tại Quyết định số 63/QĐ-TTg ngày 08/02/2023.

Do vậy đồ án điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Ninh Bình đến năm 2040 có ý nghĩa hết sức quan trọng đối với sự phát triển của tỉnh Ninh Bình, của quốc gia và có ý nghĩa quốc tế; đòi hỏi tâm huyết, trách nhiệm cao, trí tuệ, có tầm nhìn và định hướng, ý tưởng lớn mang tính bền vững, lâu dài. Đến nay Đồ án điều chỉnh quy hoạch đã được triển khai các thủ tục theo quy định; tổ chức ý kiến tham gia của cộng đồng dân cư, các chuyên gia, tổ chức trong và ngoài nước có kinh nghiệm trao đổi chia sẻ, phản biện.

Đến nay, đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung Đô thị Ninh Bình đến năm 2040 đã cơ bản hoàn thành trên cơ sở chỉnh sửa, bổ sung, hoàn thiện theo các ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại Thông báo số 195/TB-VPUBND ngày 24/11/2023 và các ý kiến tham gia của các Sở, ban, ngành liên quan trong tỉnh.

II. NỘI DUNG TRỌNG TÂM ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

- Điều chỉnh phạm vi quy mô: Điều chỉnh mở rộng phạm vi đồ án đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1266/QĐ-TTg ngày 28/7/2014 về phía Tây đến khu vực sông Bến Đàng và quốc lộ 12B (phạm vi mở rộng gồm một phần địa giới hành chính các xã Yên Sơn, phường Tân Bình thành phố Tam Điệp; một phần địa giới hành chính các xã Sơn Hà, xã Quỳnh Lưu huyện Nho Quan); quy mô diện tích điều chỉnh từ 21.052 ha thành 23.242 ha.

- Điều chỉnh, bổ sung tính chất quy hoạch phù hợp với Phương án tổng thể

sắp xếp đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã thuộc tỉnh Ninh Bình giai đoạn 2023-2025, trong năm 2024, thành phố Ninh Bình và huyện Hoa Lư sẽ hợp nhất thành đơn vị hành chính thành phố mới với định hình tính chất là “*Đô thị Di sản thiên nhiên kỷ*” dựa trên các giá trị độc đáo về tự nhiên - sinh thái, văn hóa - lịch sử, sở hữu di sản văn hóa và thiên nhiên thế giới; là đô thị trung tâm, là đô thị di sản thiên nhiên kỷ tiêu biểu trong khu vực Châu Á - Thái Bình Dương, cơ sở nền tảng để hướng đến mục tiêu phát triển tỉnh Ninh Bình trở thành thành phố trực thuộc Trung ương.

- Điều chỉnh bổ sung các giải pháp quy hoạch để khắc phục tồn tại, bất cập của Quy hoạch chung xây dựng Quần thể danh thắng Tràng An, tỉnh Ninh Bình; các Quy hoạch ngành của vùng và tỉnh; các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, các dự án đầu tư, đề xuất định hướng tổng thể, chiến lược, có tầm nhìn phát triển dài hạn, với tầm nhìn Đô thị Ninh Bình trở thành Đô thị di sản thiên nhiên kỷ.

- Điều chỉnh các dự báo nhu cầu phát triển trong giai đoạn mới phù hợp với hệ thống các chỉ tiêu, tiêu chí mới ban hành và phù hợp với định hướng phát triển trong Quy hoạch tỉnh Ninh Bình thời kỳ 2021 -2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- 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 danh thắng Tràng An để phát triển dịch vụ du lịch, công viên chuyên đề, nông nghiệp công nghệ cao...

- Điều chỉnh, bổ sung định hướng sử dụng đất mang tính định hướng một số khu vực, khu chức năng 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. Cập nhật và cụ thể hóa định hướng phát triển các khu chức năng được nghiên cứu trong quá trình lập quy hoạch phân khu và yêu cầu phát triển mới (các khu vực đô thị sinh thái phía Đông giáp sông Đáy, khu vực Bến Đàng, khu vực đô thị Bái Đính, khu vực núi Cánh Diều, Công viên Văn hóa Tràng An, các trung tâm công cộng,...).

- Điều chỉnh bổ sung định hướng quy hoạch hạ tầng kỹ thuật: Cập nhật các dự án hạ tầng kỹ thuật quốc gia được đầu tư xây dựng và định hướng quy hoạch (đường cao tốc Bắc Nam, đường sắt tốc độ cao, QL38B,...); đề xuất các giải pháp kết nối giao thông với đô thị (hệ thống đường sắt TOD, các tuyến xe điện; tuyến giao thông đường bộ, bến xe); điều chỉnh quy mô các tuyến trục chính đô thị đảm bảo tầm nhìn phát triển lâu dài (đường Đinh Tiên Hoàng, đường Phạm Hùng, đường Tôn Đức Thắng), bổ sung các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối, hoàn chỉnh hệ thống thủy lợi, cao độ nền 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.

III. NỘI DUNG CHÍNH CỦA ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

1. Tên đồ án:

Điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Ninh Bình đến năm 2040.

2. Mục tiêu quy hoạch

- Điều chỉnh Quy hoạch 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 để đáp ứng các yêu cầu 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

- Điều chỉnh quy hoạch phù hợp với các điều kiện thể chế, quy định pháp luật hiện hành, làm cơ sở pháp lý quan trọng 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.

3. Phạm vi, quy mô lập và thời hạn quy hoạch

a) Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch

- Phạm vi, ranh giới lập điều chỉnh Quy hoạch chung bao gồm: Toàn bộ địa giới hành chính thành phố Ninh Bình và huyện Hoa Lư, xã Gia Sinh thuộc huyện Gia Viễn, xã Khánh Hòa và xã Khánh Phú thuộc huyện Yên Khánh, xã Sơn Hà thuộc huyện Nho Quan, xã Mai Sơn thuộc huyện Yên Mô; một phần ranh giới hành chính các xã Gia Tân thuộc huyện Gia Viễn, phường Tân Bình và xã Yên Sơn thuộc thành phố Tam Điệp, xã Sơn Lai và 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 Bền 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 23.242ha.

c) Thời hạn quy hoạch: Thời hạn lập Điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Ninh Bình như sau:

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

4. Tổng quan hiện trạng

4.1. Đánh giá thực hiện Quy hoạch chung đô thị Ninh Bình đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 (phê duyệt năm 2014)

a) Kết quả đạt được

- Dân số tăng trưởng cơ bản đúng với dự báo quy hoạch, khoảng 280 nghìn người; tỷ lệ đô thị hóa đạt khoảng 59%. Công trình ưu tiên đầu tư: Cơ bản hoàn thành 15/34 nhóm, công trình hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Đạt khoảng 45%

(chủ yếu hạ tầng giao thông như các đường cao tốc, quốc lộ 1A tránh thành phố Ninh Bình, đường Vạn Hạnh, T21, KCN Phúc Sơn,...).

- Quy hoạch chung đô thị Ninh Bình đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 làm căn cứ để tỉnh Ninh Bình triển khai lập các quy hoạch phân khu đô thị, các quy hoạch chi tiết đô thị. Các quy hoạch được phê duyệt đảm bảo theo quy định, trình tự hiện hành, làm cơ sở cho thu hút các dự án đầu tư xây dựng, tạo nguồn kinh phí đóng góp vào phát triển kinh tế xã hội của tỉnh và các địa phương. Tỷ lệ lập Quy hoạch phân khu: 100%; tỷ lệ lập quy hoạch chi tiết: khoảng 25% khu vực phát triển đô thị.

- Quy hoạch chung đô thị Ninh Bình làm cơ sở để các địa phương triển khai việc quản lý xây dựng theo quy hoạch, xây dựng các khu vực đồng bộ về kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo hướng phát triển bền vững và bảo vệ môi trường. UBND tỉnh đã ban hành Quy chế Quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình và Quy chế quản lý đô thị thành phố Ninh Bình; các quy định này là cơ sở pháp lý cụ thể để UBND các cấp tăng cường kiểm soát, quản lý việc thực hiện theo quy hoạch, định hướng kiến trúc đô thị góp phần hướng tới đô thị văn minh, hiện đại.

- Công tác quản lý đầu tư xây dựng trong phạm vi đô thị Ninh Bình được chấn chỉnh và nâng cao đáp ứng các yêu cầu quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch đô thị. Các dự án đầu tư thực hiện đều căn cứ vào các quy hoạch được phê duyệt đảm bảo khớp nối đồng bộ theo định hướng quy hoạch chung đô thị.

- Quản lý không gian kiến trúc cảnh quan đô thị được quan tâm hơn; trong phạm vi đô thị Ninh Bình có nhiều công trình kiến trúc, khu vực cảnh quan được tổ chức thi tuyển kiến trúc, lập quy hoạch chi tiết (Nhà văn hóa trung tâm tỉnh; quy hoạch chi tiết hai bên bờ sông Vân,...).

- Thông qua công tác quản lý quy hoạch, nhận thức của người dân đô thị đã được từng bước nâng cao; việc quản lý xây dựng thuận lợi, có sự đồng tình, ủng hộ của nhân dân. Hình thành các khu dân cư văn minh, hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật đô thị.

b) Tồn tại, vướng mắc

- Kế thừa cấu trúc phát triển đô thị gắn với bảo tồn di sản Tràng An và hệ thống các giá trị văn hóa lịch sử, điều kiện tự nhiên hấp dẫn tại khu vực;

- Kế thừa các mô hình phát triển đô thị xanh, đô thị sinh thái, đô thị công viên, cấu trúc không gian cây xanh mặt nước;

- Kế thừa định hướng phát triển đô thị tập trung phía Đông gắn với sông Đáy và hệ thống các chỉ dẫn thiết kế đô thị về không gian chức năng, không gian tầng cao, không gian cây xanh và các khung hạ tầng chính của đô thị;

- Kế thừa phát triển các dự án chiến lược trong đô thị, khu vực Tràng An đến nay đã cơ bản triển khai thành thực tế;

4.2. Đánh giá thực hiện Quy hoạch chung xây dựng Quần thể danh thắng Tràng An (phê duyệt năm 2016):

Trong quá trình thực hiện, quản lý bảo vệ di sản, còn nhiều vấn đề tồn tại, hạn chế.

- Về phía quản lý nhà nước (BQL, huyện, xã:) Quy định của Quy hoạch chung và các quy định bảo tồn di sản gây khó khăn cho công tác quản lý hoạt động xây dựng và sinh hoạt của người dân, nhiều kiến nghị điều chỉnh định hướng quy hoạch chung và các quy định bảo tồn di sản. Thiếu quy trình và công cụ quản lý phát triển phù hợp.

- Về phía nhà đầu tư: Thông tin tài liệu của các dự án không rõ ràng, phần lớn hình thành trước quy hoạch chung năm 2016 và mâu thuẫn với các quy định bảo tồn di sản, nằm ở trong vùng cấm xây dựng và hạn chế xây dựng. Nhiều đề xuất mới chưa có quy hoạch định hướng và không phù hợp với các quy định bảo tồn di sản.

- Về phía người dân: Hoạt động xây dựng, sinh hoạt, sản xuất và an sinh xã hội của người dân gặp rất nhiều khó khăn. Xung đột rất lớn giữa yêu cầu bảo tồn di sản và phát triển mở rộng của các khu vực dân cư hiện trạng nằm trong khu vực hạn chế xây dựng và cấm xây dựng. Rất nhiều công trình nhà ở, dịch vụ, hạ tầng nằm trong khu vực cấm xây dựng. Chưa thực sự huy động được sự tham gia của cộng đồng vào bảo vệ các giá trị sản.

- Về phía du khách: Thiếu cơ sở hạ tầng dịch vụ phục vụ du khách, thiếu các tiện ích, hoạt động ... cho nhu cầu đa dạng của du khách. Du khách có xu hướng khai thác sử dụng trực tiếp và đi sâu vào các khu vực di sản, dẫn tới hình thành các cơ sở hạ tầng, dịch vụ tự phát, thiếu kiểm soát.

- Về cơ chế chính sách: Hệ thống các quy định pháp luật đang độc lập, chưa đủ cụ thể để điều chỉnh các hoạt động trong khu vực quần thể danh thắng Tràng An như: quy định về xây dựng, bảo tồn di sản, quản lý bảo vệ rừng, sản xuất nông nghiệp, phát triển dịch vụ du lịch. Bộ máy chính quyền cấp xã, huyện chưa đủ nhân lực, phương tiện, công nghệ và công cụ pháp lý để quản lý hoạt động xây dựng trên địa bàn.

4.3. Đánh giá tổng hợp hiện trạng

a) Điểm mạnh: Vị trí kết nối thuận lợi; Có Quần thể danh thắng Tràng An; Cơ sở hạ tầng đang từng bước hình thành theo cấu trúc khung khá rõ nét; Không gian cảnh quan sinh thái khu vực hấp dẫn;

b) Điểm yếu: Kinh tế xã hội khu vực còn chậm phát triển so với tiềm năng, lợi thế; Cơ sở hạ tầng dịch vụ chưa đáp ứng với nhu cầu du lịch chất lượng cao; Các dự án chiến lược chậm hình thành so với quy hoạch; Phát triển tự phát chưa theo quy hoạch; Các tác động về môi trường nước, khí, đất và hoạt động phát triển kinh tế xã hội tự phát làm ảnh hưởng tới chất lượng môi trường chung của khu vực; Bộ máy quản lý phát triển chưa phù hợp với yêu cầu;

c) Cơ hội: Cơ sở hạ tầng kết nối tới khu vực đang hình thành nhanh chóng; Cơ sở hạ tầng, dịch vụ liên vùng đang từng bước hoàn thành hỗ trợ cho

khu vực; Kinh tế xã hội tỉnh Ninh Bình đang có bước chuyển đổi quan trọng; Sự quan tâm của các nhà đầu tư chiến lược theo nhiều ngành lĩnh vực

d) Thách thức: Mâu thuẫn, thách thức giữa yêu cầu bảo tồn và phát triển; Phát triển lan tỏa, thiếu nguồn lực tập trung; Kiểm soát phát triển tự phát theo quy hoạch; Thu hút và lựa chọn dự án chiến lược, nhà đầu tư chiến lược và hành động chiến lược phù hợp; Tác động của toàn cầu hóa, dịch bệnh, giảm phát và cơ chế chính sách;

e) Vấn đề cần giải quyết

(1) Mô hình đô thị hóa và phát triển đô thị lan tỏa, chưa phát triển tập trung theo quy hoạch: Phát triển kinh tế - xã hội chưa được định hình rõ nét, cơ bản vẫn khai thác phát triển dựa trên chuyển đổi đất, phát triển công nghiệp và vai trò đô thị tỉnh lỵ, các khu vực dự kiến mở rộng cơ bản dựa trên sản xuất nông nghiệp, kinh tế dịch vụ du lịch bị ảnh hưởng của đại dịch covid-19, chưa tạo nên động lực như kế hoạch.

(2) Thiếu nguồn lực phát triển đô thị: Nguồn lực đầu tư công hạn chế; Thu hút đầu tư chưa có đột phá. Nguồn lực phát triển đô thị, xây dựng cơ sở hạ tầng chủ yếu dựa vào nguồn thu từ chuyển đổi đất đai và nguồn vốn của tỉnh đầu tư cơ sở hạ tầng đô thị. Dự án chiến lược chưa hình thành và chậm so với định hướng quy hoạch. Việc đưa ra các quy định bảo tồn khá nghiêm ngặt ảnh hưởng tới việc đầu tư phát triển khai thác giá trị quần thể danh thắng Tràng An; Việc dựa chủ yếu vào kinh tế du lịch làm chậm tốc độ của nền kinh tế. Đầu cơ bất động sản và đô thị hóa tự phát có nguy cơ làm giảm chất lượng không gian và hạ tầng đô thị, ảnh hưởng tới cảnh quan sinh thái của khu vực.

(3) Chiến lược và giải pháp bảo tồn phát huy giá trị Quần thể danh thắng Tràng An còn mâu thuẫn: trong quan điểm bảo tồn và phát huy giá trị của quần thể danh thắng Tràng An. Nhiều nhu cầu phát triển tự phát trong khu vực bảo tồn quần thể danh thắng Tràng An chưa được giải quyết, đòi hỏi phải có các định hướng quy hoạch cân bằng, hài hòa giữa phát triển và bảo tồn.

(4) Vấn đề môi trường chưa được cải thiện: Môi trường cảnh quan sinh thái, tự nhiên, du lịch vẫn đang còn nhiều tồn tại, thiếu nguồn lực để cải thiện xử lý các vấn đề môi trường hiện có. Việc chậm thực hiện quy hoạch cũng là nguyên nhân quan trọng làm ảnh hưởng tới tiến độ xử lý các vấn đề môi trường.

(5) Mô hình quản lý, thực hiện quy hoạch không phù hợp: Không gian quy hoạch thuộc nhiều đơn vị hành chính cấp huyện làm ảnh hưởng tới sự thống nhất trong quản lý và đầu tư phát triển; Quản lý phát triển đô thị theo quy hoạch còn lúng túng? Thay đổi pháp lý, Đổi mới quy hoạch và quản lý phát triển đô thị gây ra nhiều khó khăn cho công tác quản lý thực hiện quy hoạch? Những vấn đề mới phát sinh về thực trạng, nhu cầu phát triển, đề xuất đầu tư có thay đổi so với định hướng quy hoạch đã có?

(6) Hình thái quy hoạch kiến trúc cảnh quan nào cho đô thị Ninh Bình? Hiện đang xây dựng theo mô hình đô thị dân cư phát triển lan tỏa bằng các dự án khu dân cư chia lô, không có dự án chiến lược định hình hình thái không gian kiến trúc đô thị;

5. Tính chất đô thị

- Đô thị di sản thiên nhiên kỷ;
- Trung tâm du lịch của Quốc gia và Quốc tế;
- Trung tâm công nghiệp văn hóa, tổ chức sự kiện lớn của Quốc gia và Quốc tế;
- 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; đô thị loại I trực thuộc tỉnh;
- 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.

6. Dự báo phát triển và động lực phát triển

6.1. Vai trò, vị thế và các mối liên kết vùng

Ninh Bình (Cố đô Hoa Lư) là Kinh đô của nước ta giai đoạn 968 - 1010; Quần thể di tích danh thắng Tràng An là di sản văn hóa và thiên nhiên thế giới và nhiều di sản lịch sử-văn hóa, thiên nhiên quốc gia, thế giới khác: Vùng ven biển Kim Sơn - Cồn Nổi, khu dự trữ sinh quyển thế giới, vườn quốc gia Cúc Phương; Khu bảo tồn thiên nhiên ngập nước đầm Vân Long; quần thể kiến trúc nhà thờ đá Phát Diệm; Di tích lịch sử và danh thắng núi Non Nước; khu Tam Cốc-Bích Động... Là một trung tâm du lịch vùng đồng bằng sông Hồng, quốc gia, quốc tế: Năm 2019 đón 7,6 triệu lượt khách, trong đó hơn 80% là khách trong nước.

Ngoài ra, tỉnh Ninh Bình còn có một vị thế quan trọng trong chiến lược phát triển tuyến hành lang ven biển nhằm tăng cường, thúc đẩy các hoạt động kinh tế với nhiều lợi thế và điều kiện để phát triển nhanh và bền vững. Tỉnh Ninh Bình có nhiều tiềm năng, lợi thế để đảm nhiệm vai trò là đầu mối và là một trung tâm kinh tế - xã hội quan trọng của khu vực phía nam vùng Duyên hải Bắc Bộ. Ninh Bình có nhiều điều kiện tự nhiên thuận lợi, địa hình rất đa dạng, với nhiều vùng sinh thái khác nhau: như núi, trung du, đồng bằng và không gian biển; Nhiều cảnh quan đẹp kết hợp giữa rừng - biển - đồng bằng, nhiều danh lam, thắng cảnh, di tích lịch sử văn hóa nổi tiếng, hấp dẫn khách thăm quan. Ninh Bình có truyền thống lịch sử văn hóa lâu đời, là kinh đô của Việt Nam vào thế kỷ thứ X, là vùng đất gắn với sự nghiệp của 6 vị vua thuộc ba triều đại Đinh - Tiền Lê - Tiền Lý với nhiều dấu ấn lịch sử. Quần thể danh lam thắng cảnh Tràng An đã được UNESCO công nhận là Di sản văn hóa, thiên nhiên thế giới năm 2014 với tổng diện tích 12.252 ha, đã trở thành động lực phát triển kinh tế - xã hội và văn hóa của tỉnh Ninh Bình, vùng Đồng bằng sông Hồng và cả nước. Với đầy đủ các tài nguyên du lịch thiên nhiên, lịch sử, văn hóa phong phú, Ninh Bình đã hội tụ nhiều tiềm năng phát triển ngành du lịch bền vững gắn liền với phát triển hệ thống đô thị, công nghiệp, nông nghiệp, du lịch và dịch vụ toàn diện.

Đô thị Ninh Bình nằm ở vị trí cửa ngõ kết nối thuận lợi với vùng trung tâm của Đồng bằng sông Hồng, vùng Bắc Bộ đặc biệt là trung tâm Thủ đô Hà Nội, vùng Bắc Trung Bộ (Thanh Hóa) và vùng Tây Bắc (Hòa Bình) thông qua hệ thống các tuyến cao tốc, quốc lộ, đường vành đai, trục kinh tế đã và đang được hình thành nhanh chóng trong thời gian vừa qua; nằm trong tứ giác tăng

trường kinh tế Hà Nội-Hải Phòng- Quảng Ninh-Thanh Hóa, có điều kiện thuận lợi để thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh và khu vực dự kiến phát triển mở rộng của đô thị Ninh Bình.

6.2. Các bài học kinh nghiệm quy hoạch phát triển

Nghiên cứu các bài học kinh nghiệm quốc tế cho thấy có nhiều mô hình phát triển có thể áp dụng phù hợp với điều kiện của đô thị Ninh Bình như:

- Đô thị có tính đặc thù về di sản và văn hóa: (1) Trường hợp Bắc Kinh và vai trò của Cố cung trong đô thị; (2) Trường hợp Kyoto với tổ chức hệ thống không gian các điểm di sản trong thành phố cổ đô. (3) Đô thị Huế có di tích Cố đô Huế.

- Đô thị có cảnh quan đặc biệt: (1) Seoul với khai thác hệ thống đồi núi, sông vào phát triển; (2) Trường hợp Hàng Châu với vai trò hệ thống mặt nước lớn trong đô thị.

- Đô thị có cấu trúc xanh, thông minh: (1) Hệ thống lý luận và thực tiễn quản lý về hành lang xanh, vành đai xanh của Hà nội; (2) Phát triển đô thị thông minh ở công tác quy hoạch và quản lý của THÀNH PHỐ Thủ Đức, hay các mô hình phát triển đô thị thông minh gắn với cơ sở hạ tầng đi trước theo mô hình đô thị thông minh của các nước Nhật Bản, Hà Quốc.

- Phát triển sinh thái của Singapor, phát triển kiến trúc văn hóa điểm nhấn của châu Âu, tái phát triển các khu vực sản xuất công nghiệp của Mỹ, Anh,. Trong đó cần đặc biệt quan tâm tới ổn định cấu trúc phát triển, định hướng phát triển cụ thể cho từng khu vực và lộ trình phát triển hiệu quả, bền vững, gắn với các cơ chế chính sách chung của quốc gia, của tỉnh và của thành phố để khắc phục các nhược điểm về quản lý phát triển đô thị trong giai đoạn vừa qua.

Kinh nghiệm phát triển của các đô thị có năng lực cạnh tranh toàn cầu quan tâm tới 06 vấn đề gồm: (1) Kinh tế: quy mô thị trường; sức hấp dẫn thị trường; sức sống kinh tế; nguồn nhân lực; Môi trường kinh doanh; dễ dàng trong kinh doanh; (2) Nghiên cứu và triển khai (R&D): Nguồn lực học thuật; Nền tảng nghiên cứu; Đổi mới; (3) Văn hóa: Tiềm năng tạo xu hướng; nguồn lực văn hóa; cơ sở vật chất phục vụ du khách; tương tác quốc tế; (4) Sống tốt: Môi trường làm việc; Chi phí sinh hoạt; an ninh an toàn; Hạnh phúc; Dễ sống; (5) Môi trường: sinh thái; chất lượng không khí; môi trường tự nhiên; (6) Khả năng tiếp cận giao thông công cộng: Mạng lưới vận tải liên vùng; Hạ tầng giao thông; Dịch vụ vận tải nội đô; Giao thông thuận tiện

6.3. Tiềm đề, động lực phát triển đô thị

Phát huy 05 động lực phát triển gồm: (1) Di sản Tràng An và Cố đô Hoa Lư để phát triển đô thị di sản; (2) Vị trí kết nối thuận lợi với các địa phương trong vùng đồng bằng sông Hồng đang phát triển năng động và đột phá; (3) Cơ sở hạ tầng và tài nguyên đất đai đã được đầu tư hình thành tạo đà cho phát triển kinh tế xã hội; (4) Các cơ hội mới đến từ khoa học công nghệ, đổi mới sáng tạo, chuyển dịch của kinh tế toàn cầu; (5) Hành động chuyển đổi và đột phá của chính quyền các cấp tỉnh Ninh Bình.

6.4. Tầm nhìn phát triển

Tầm nhìn phát triển ***Đô thị Ninh Bình trở thành đô thị di sản, đặc trưng không gian xanh, kinh tế sáng tạo và năng động của vùng đồng bằng sông Hồng***. Gắn với 05 chương trình hành động trọng tâm gồm: (1) ***Phát triển vị thế đô thị Ninh Bình trở thành trung tâm kết nối vùng*** về đầu mối giao thông, du lịch, thương mại, nguồn nhân lực và chuyển giao công nghệ; Liên kết vùng để Đô thị Ninh Bình trở thành trung tâm dịch vụ hỗ trợ cấp vùng: Tạo động lực mới cho phát triển kinh tế của khu vực và toàn tỉnh, làm cơ sở cho mở rộng đô thị hóa; Phát triển sản xuất và dịch vụ hỗ trợ làm động lực phát triển kinh tế xã hội toàn tỉnh; Phát triển đột phá về dịch vụ du lịch; Phát triển các trung tâm chức năng mới tạo đột phá: dịch vụ thương mại – logistics, khoa học công nghệ, đào tạo nguồn nhân lực (2) ***Phát triển đô thị di sản với Quần thể danh thắng Tràng An và Cố Đô Hoa Lư là trung tâm, động lực phát triển***: Quy hoạch phát triển dựa trên nguyên lý bảo vệ và kết nối với di sản; Phát triển đô thị di sản gắn với bảo tồn và phát huy giá trị Quần thể danh thắng Tràng An (3) ***Phát triển đô thị sáng tạo và thông minh***: Phát triển không gian văn hóa sáng tạo; Tạo môi trường, điều kiện thu hút nguồn lực sáng tạo; Ứng dụng công nghệ để bảo tồn và trải nghiệm di sản; Quy hoạch và phát triển đô thị thông minh; (4) ***Phát triển đô thị xanh, sinh thái***: Phát triển đô thị nước, đô thị xanh gắn với bảo vệ môi trường tự nhiên; Xây dựng xã hội, cộng đồng đô thị nông thôn văn hóa, hài hòa, thân thiện, quốc tế để hấp dẫn du khách, có dịch vụ xã hội chất lượng cao; Phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật công cộng, sinh thái mang đặc thù riêng của đô thị Ninh Bình và quần thể danh thắng Tràng An. (5) ***Thực hiện quy hoạch động, mở và thông minh*** gắn với cách thức thu hút đầu tư chiến lược, hiệu quả theo tổng thể.

7. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính

Áp dụng các tiêu chuẩn kinh tế, kỹ thuật theo Quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy định hiện hành, dựa trên các tiêu chuẩn đô thị loại I, khuyến khích áp dụng các tiêu chuẩn, quy chuẩn quốc tế một cách phù hợp để đưa vào nghiên cứu trong đồ án, làm tiền đề xây dựng đô thị Ninh Bình thành Đô thị Di sản – Xanh và Sáng tạo.

- Đối với khu vực đô thị hiện trạng cải tạo và các khu vực dự án đang triển khai hoặc đã phê duyệt quy hoạch chi tiết: Áp dụng chỉ tiêu hiện trạng và chỉ tiêu theo quy hoạch dự án đã được phê duyệt theo hệ thống quy chuẩn quy hoạch, chỉ tiêu thiết kế của giai đoạn trước đây.

- Đối với khu vực phát triển đô thị mới: áp dụng các chỉ tiêu chất lượng cao theo tiêu chí đô thị loại I. Trong trường hợp có các giải pháp thiết kế đặc thù gắn với địa hình đồi núi, vùng ngập nước... cho phép áp dụng các chỉ tiêu đặc thù để thiết kế và có giải trình lý do áp dụng để cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

- Đối với khu vực các khu chức năng: áp dụng các chỉ tiêu, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, kết hợp với áp dụng các chỉ tiêu của nước ngoài trong trường hợp Việt Nam chưa có quy định.

- Đối với khu vực phát triển nông thôn: áp dụng các chỉ tiêu theo quy định quy hoạch phát triển nông thôn mới;

- Đối với khu vực bảo tồn, bảo vệ, hạn chế phát triển: thực hiện theo giải pháp thiết kế riêng của từng khu vực. Trong trường hợp chưa thực hiện dự án, giữ lại theo hiện trạng.

8. Dự báo các chỉ tiêu phát triển

a) Quy mô dân số

- Dân số hiện trạng năm 2022: 278.640 người (trong đó: dân số thường trú khoảng 249.540 người, dân số quy đổi khoảng 29.100 người).

- 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) Nhu cầu đất đai

- Đến năm 2030: Diện tích đất xây dựng đô thị và nông thôn khoảng 9.000 - 10.000 ha.

- Đến năm 2040: Diện tích đất xây dựng đô thị và nông thôn khoảng 12.500 - 13.000 ha.

9. Định hướng Chiến lược quy hoạch

(1) Phát triển vị thế đô thị Ninh Bình trở thành trung tâm kết nối vùng về đầu mối giao thông, du lịch, thương mại, nguồn nhân lực và chuyển giao công nghệ;

- Liên kết vùng để Đô thị Ninh Bình trở thành trung tâm dịch vụ hỗ trợ cấp vùng:

+ ***Kết nối đô thị và Tràng An:*** kết nối hài hòa giữa khu vực phát triển đô thị và khu vực bảo tồn phát triển quần thể danh thắng Tràng An tạo nên không gian kinh tế xã hội thống nhất, có cơ sở hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, mang đặc trưng của đô thị di sản. Xây dựng hoàn thiện các tuyến kết nối từ đô thị vào khu du lịch Tràng An, cố đô Hoa Lư, khu vực Tam Cốc – Bích Động. Bổ sung tuyến kết nối vành đai xung quanh quần thể Tràng An để tạo sự tiếp cận thuận lợi tới các khu vực, đồng thời mở rộng không gian phát triển. Phát triển đô thị gắn kết với quần thể Tràng An theo mô hình đô thị di sản.

+ ***Mở rộng kết nối với các khu vực lân cận:*** Kết nối phía Bắc với Gián Khẩu, phía Đông Nam với Yên Khánh, Kim Sơn, phía Tây Nam với Tam Điệp, Nho Quan để mở rộng không gian sản xuất, không gian kinh tế, không gian dịch vụ. Mở rộng kết nối với các tỉnh lân cận để khai thác lợi thế đầu mối, phát triển đô thị Ninh Bình trở thành trung tâm dịch vụ hỗ trợ về logistics, dịch vụ thương mại, phát triển công nghiệp hỗ trợ và đào tạo nguồn nhân lực, chuyển giao công nghệ cho vùng.

+ ***Kết nối phát triển đô thị hai bên sông:*** phía Đông sông Đáy với Nam Định, phía Bắc với đô thị Gián Khẩu để phát triển đô thị hai bên sông, phát triển các tuyến hạ tầng kết nối dọc hành lang sông, phát triển các không gian công

cộng, không gian mở ven sông, kiểm soát hình thái kiến trúc dọc sông tạo nên không gian hấp dẫn, thu hút dân cư đô thị.

+ *Kết nối đô thị và nông thôn*: Kiểm soát hài hòa giữa phát triển mở rộng không gian đô thị và đô thị hóa các khu vực nông thôn hiện trạng, hạn chế sự phát triển đô thị lan tỏa tự phát phá vỡ các cấu trúc làng xóm hiện hữu.

- Tạo động lực mới cho phát triển kinh tế của khu vực và toàn tỉnh, làm cơ sở cho mở rộng đô thị hóa; Phát triển sản xuất và dịch vụ hỗ trợ làm động lực phát triển kinh tế xã hội toàn tỉnh; Phát triển đột phá về dịch vụ du lịch:

+ Phát triển du lịch theo tư duy đột phá, đổi mới, sáng tạo gắn với cách mạng 4.0, kinh tế số và công nghệ thông tin truyền thông (ICT) trong việc bảo vệ, khai thác các nguồn tài nguyên du lịch quý giá và quản lý để xây dựng ngành công nghiệp văn hóa với các sản phẩm du lịch khác biệt chất lượng và có tính cạnh tranh cao mang tính liên ngành, liên vùng, đa dạng và độc đáo.

+ Phát triển du lịch trong môi liên kết chặt chẽ liên ngành, liên vùng, liên mùa nhằm khai thác toàn diện các nguồn lực và đa dạng hoá loại hình sản phẩm.

+ Phát triển du lịch gắn với bảo tồn và phát huy các giá trị di sản văn hóa, bảo vệ môi trường tự nhiên; lấy hình ảnh Di sản Văn hóa và Thiên nhiên Thế giới Quần thể danh thắng Tràng An và giá trị lịch sử - văn hóa của cố đô Hoa Lư làm điểm nhấn, khẳng định thương hiệu du lịch Ninh Bình, gắn với nhiệm vụ đảm bảo quốc phòng - an ninh.

+ Phát triển du lịch gắn với phát huy lợi thế là cầu nối với Thủ đô Hà Nội (trung tâm du lịch lớn của cả nước) để nâng cao năng lực cạnh tranh trong quá trình hội nhập với du lịch vùng và quốc gia.

- Phát triển các trung tâm chức năng mới tạo đột phá: dịch vụ thương mại – logistics, khoa học công nghệ, đào tạo nguồn nhân lực

+ Trung tâm dịch vụ cấp vùng: Hình thành một số dự án các trung tâm dịch vụ chuyên ngành cấp vùng tại vùng đô thị trung tâm của tỉnh thành phố Ninh Bình, huyện Hoa Lư. Xây dựng trung tâm Logistics tại thành phố Ninh Bình với chức năng kho tàng, bến bãi tập kết vật tư hàng hoá, kho trung chuyển, hệ thống trung tâm dịch vụ tiếp vận, phục vụ lưu thông hàng hóa và nguyên liệu phục vụ sản xuất phù hợp với sự phát triển kinh tế-xã hội trên địa bàn huyện và các khu vực lân cận. Định hướng khu Logistics này cần gắn với khu công nghiệp, các đầu mối giao thông như cảng ICD, đường sắt... trong quá trình phát triển.

+ Trung tâm du lịch: Ninh Bình phấn đấu trở thành một trong những trung tâm du lịch của cả nước, trung tâm du lịch văn hoá tâm linh hàng đầu Việt Nam, trung tâm du lịch quốc tế. Du lịch thực sự là ngành kinh tế mũi nhọn đầu tàu tạo động lực cho sự phát triển của các ngành liên quan. Tạo bước đột phá phát triển toàn diện cả về phạm vi, quy mô và chất lượng dịch vụ tiến tới mục tiêu phát triển thành điểm du lịch nổi tiếng Thế giới với thương hiệu có sức cạnh tranh cao ở khu vực Châu Á. Hệ thống kết cấu hạ tầng du lịch hiện đại, đồng bộ ở tầm quốc tế.

+ Khu di sản văn hóa và thiên nhiên thế giới Tràng An (bao gồm khu du lịch sinh thái Tràng An, Tam Cốc - Bích Động, Cố đô Hoa Lư, Chùa Bái Đính):

Trong giai đoạn tới xây dựng và hoàn thiện để trở thành khu du lịch quốc gia của tỉnh, phát triển loại hình du lịch di sản, văn hóa – lịch sử, tham quan thắng cảnh gắn với bảo tồn, bảo tàng nhằm phát huy các giá trị văn hóa truyền thống. Ưu tiên xây dựng và tái hiện không gian văn hóa kinh đô Hoa Lư xưa ở khu vực xã Trường Yên, phát triển du lịch sinh thái khu vực xã Yên Sơn giáp với sông Bến Đàng, không gian văn hóa làng nghề thủ truyền thống ở thôn Văn Lâm, xã Ninh Hải, huyện Hoa Lư và tái hiện cách người tiền sử sinh sống, thích ứng với những biến đổi khí hậu, môi trường, cảnh quan trong Quần thể danh thắng Tràng An gắn với diễn giải các giá trị nổi bật toàn cầu của Di sản. Vùng đệm xung quanh khu vực di tích Tràng An, Hoa Lư, ưu tiên nông nghiệp sạch, công nghiệp chất lượng cao. Các vùng Sơn Hà, Nho Quan tập trung dự trữ đất dành cho phát triển các dự án phát triển dịch vụ du lịch gắn với phát huy giá trị di tích.

+ Trung tâm dịch vụ du lịch tại thành phố Ninh Bình: Phát triển các trọng điểm trong khu vực đô thị tập trung thành các tuyến, phố du lịch, hình thành hệ thống khách sạn, nhà hàng, dịch vụ cao cấp, trung tâm mua sắm, vui chơi giải trí, du thuyền trên sông tại trung tâm đô thị; xây dựng các tuyến phố mua sắm đặc trưng, nâng cấp, phát triển các tuyến phố đi bộ, phát triển kinh tế ban đêm. Đầu tư trở thành tâm điểm đón tiếp, phân phối khách, tập trung lưu trú, lễ hành, dịch vụ MICE, giải trí, ẩm thực, mua sắm... và hệ thống dịch vụ bổ sung kết nối với các điểm du lịch vệ tinh trên địa bàn toàn tỉnh

+ Trung tâm đào tạo và phát triển nguồn nhân lực: Khu vực phía Nam vùng đồng bằng sông Hồng có lượng dân số và lao động quy mô lớn, đang chuyển dịch cơ cấu sản xuất mạnh mẽ từ sản xuất nông nghiệp sang công nghiệp dịch vụ và các loại hình sản xuất mới mang lại hiệu quả kinh tế cao. Tuy nhiên, chất lượng, trình độ lao động còn thấp, tỷ lệ lao động qua đào tạo còn hạn chế. Việc bố trí phát triển các cơ sở đào tạo nghề cấp vùng để hỗ trợ cho lao động vùng liên tỉnh phía Nam đồng bằng sông Hồng là phù hợp với lợi thế vị trí và điều kiện của khu vực. Đồng thời việc có các cơ sở đào tạo sẽ giúp nâng cao chất lượng nguồn nhân lực tại chỗ, là cơ sở quan trọng để thu hút đầu tư các lĩnh vực về sản xuất công nghiệp, dịch vụ.

+ Khoa học công nghệ: Xu hướng phát triển kinh tế xã hội dựa trên nghiên cứu ứng dụng khoa học công nghệ đang phổ biến, cần được khai thác ứng dụng để thúc đẩy chuyển đổi kinh tế xã hội tại khu vực. Với điều kiện cảnh quan sinh thái hấp dẫn, vị trí kết nối thuận lợi là điều kiện tốt để thu hút các viện nghiên cứu, cơ sở đào tạo chuyển giao khoa học công nghệ. Trước mắt cần thu hút các lĩnh vực khoa học công nghệ liên quan tới văn hóa lịch sử, sinh thái, nông nghiệp, công nghệ chế biến chế tạo, về lâu dài thu hút các lĩnh vực khoa học công nghệ mới, tạo đột phá cho phát triển kinh tế xã hội và dẫn dắt kinh tế xã hội tại khu vực. Kết hợp các cơ sở nghiên cứu khoa học, đào tạo nguồn nhân lực, chuyển giao công nghệ, sản xuất ứng dụng và trình diễn, dịch vụ du lịch ... tạo nên chuỗi liên hoàn dịch vụ, hệ sinh thái sản phẩm sản xuất du lịch mới.

+ Công nghiệp hỗ trợ và chế tạo: Ngoài lĩnh vực về dịch vụ du lịch, với lợi thế vị trí, giao thông kết nối, điều kiện mặt bằng, nguồn nhân lực ... khu vực thuận lợi cho thu hút phát triển mở rộng công nghiệp. Phát triển công nghiệp là

cần thiết cho quá trình đô thị hóa, mở rộng đô thị Ninh Bình, tuy nhiên cần phải chọn lựa các loại hình công nghiệp sinh thái, công nghiệp sạch, công nghiệp ứng dụng công nghệ cao, phát triển theo mô hình đô thị công nghiệp dịch vụ tại hành lang hai bên tuyến cao tốc Bắc Nam.

(2) Phát triển đô thị di sản với Quần thể danh thắng Tràng An và Cố Đô Hoa Lư là trung tâm, động lực phát triển:

- Quy hoạch phát triển dựa trên nguyên lý bảo vệ và kết nối với di sản

- + Phát triển cấu trúc kết nối đô thị nông thôn hợp nhất di sản;
- + Hình thành các vành đai bảo vệ di sản, lấy di sản làm trung tâm định hướng lựa chọn các giải pháp về chức năng, không gian, hạ tầng đô thị;
- + Xây dựng bộ giá trị di sản: Nhận diện và bổ sung các giá trị di sản mới;
- + Sử dụng yếu tố thiên nhiên, con người và công nghệ để bảo vệ và phát huy giá trị của di sản;

- Phát triển đô thị di sản gắn với bảo tồn và phát huy giá trị Quần thể danh thắng Tràng An

- + Phát triển đô thị gắn kết hài hòa với nông thôn và danh thắng Tràng An;
- + Kiểm soát chặt chẽ không gian cao tầng và mật độ xây dựng;
- + Hình ảnh đặc trưng về bonsai núi đá vôi, đô thị nước, cây xanh;
- + Mạng lưới không gian mở đa dạng, hấp dẫn, tôn vinh cảnh quan di sản Tràng An;
- + Hệ thống trung tâm đa chức năng, gắn với các động lực phát triển;
- + Tái phát triển các khu vực đô thị, làng xóm hiện hữu;
- + Hoàn nguyên môi trường các khu vực khai thác khoáng sản.

(3) Phát triển đô thị sáng tạo và thông minh:

- Phát triển không gian văn hóa sáng tạo

- + Nơi hội tụ các không gian, hoạt động văn hóa sáng tạo;
- + Thu hút và phát triển các giải pháp thiết kế sáng tạo;
- + Tạo không gian, cơ sở hạ tầng cho hoạt động văn hóa sáng tạo;

- Tạo môi trường, điều kiện thu hút nguồn lực sáng tạo

- + Tạo điều kiện sống tốt để thu hút các nguồn lực tri thức, văn hóa, công nghệ, du mục số;
- + Tạo môi trường, điều kiện việc làm cho hoạt động sáng tạo;
- + Tạo cơ chế phát huy nguồn lực sáng tạo;

- Ứng dụng công nghệ để bảo tồn và trải nghiệm di sản;

- + Ứng dụng phát triển công nghệ mới, xu hướng mới, trải nghiệm mới;
- + Ứng dụng khoa học công nghệ để bảo tồn và giới thiệu về di sản;
- + Ứng dụng các công nghệ về môi trường, sinh học, năng lượng, trí tuệ nhân tạo;

- Quy hoạch và phát triển đô thị thông minh

- + Quy hoạch thông minh và sáng tạo;
- + Phát triển tập trung, khai thác hiệu quả tài nguyên đất đai;
- + Phát triển linh hoạt, hỗn hợp thích ứng từng giai đoạn;
- + Tạo môi trường, điều kiện thu hút nguồn nhân lực, giải pháp, đầu tư sáng tạo;
- + Phát triển các khu đô thị thông minh, công trình thông minh, hạ tầng thông minh, tiện ích thông minh;

(4) Phát triển đô thị xanh, sinh thái:

- Phát triển đô thị nước, đô thị xanh gắn với bảo vệ môi trường tự nhiên

- + Chuyển đổi các khu vực tác động môi trường tự nhiên và cảnh quan sinh thái;
- + Phát triển kinh tế xanh, dịch vụ xanh, hạ tầng xanh;
- + Hình thành các không gian xanh.

- Xây dựng xã hội, cộng đồng đô thị nông thôn văn hóa, hài hòa, thân thiện, quốc tế để hấp dẫn du khách, có dịch vụ xã hội chất lượng cao

- + Xây dựng Văn hóa du lịch thân thiện, cởi mở, chuẩn mực quốc tế;
- + Văn hóa làng Việt, văn hóa lịch sử, văn hóa sinh thái, văn hóa hiện đại;
- + Mạng lưới cơ sở hạ tầng dịch vụ chất lượng cao, dễ tiếp cận, kết hợp giữa hiện đại, sinh thái và truyền thống;
- + Hài hòa giữa đô thị và nông thôn, giữa mới và cũ; giữa xây dựng và tự nhiên;
- + Văn hóa, sự kiện và lễ hội;
- + Sáng tạo và tinh thần.

- Phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật công cộng, sinh thái mang đặc thù riêng của đô thị Ninh Bình và quần thể danh thắng Tràng An.

- + Đầu mối logistics của vùng Nam Đồng bằng sông Hồng
- + Giao thông đa phương thức;
- + Phát triển giao thông công cộng, giao thông xanh (xe điện, xe đạp, đi bộ)
- + Giao thông thủy;

(5) Thực hiện quy hoạch động, mở và thông minh gắn với cách thức thu hút đầu tư chiến lược, hiệu quả theo tổng thể

- + Nâng cao vị thế gắn với phát triển giao thông kết nối vùng;
- + Phát triển các dự án du lịch động lực;
- + Tái phát triển đô thị hiện hữu;
- + Tái phát triển các làng xóm hiện hữu theo mô hình làng du lịch sinh thái văn hóa;
- + Thu hút phát triển các dự án đô thị chức năng đồng bộ, hiện đại;
- + Phát triển mạng lưới giao thông công cộng và hệ thống mặt nước sinh thái;
- + Xây dựng bộ quy chế quản lý phát triển đô thị;

10. Phương án cơ cấu, mô hình cấu trúc phát triển

Đô thị Ninh Bình phát triển theo mô hình gồm **05 Khu vực** (Khu vực di sản Tràng An, Khu vực đô thị trung tâm; Khu vực nông thôn; Khu vực Bái Đính và đô thị du lịch phía Tây; Khu vực công nghiệp, dịch vụ logistics phía Nam); **01 trục phát triển** (QL1A) và lấy vùng lõi di sản **Tràng An làm trung tâm**, bao gồm:

(1) Khu vực quần thể danh thắng Tràng An: Là vùng bảo tồn và phát huy các giá trị Di sản thiên nhiên thế giới quần thể danh thắng Tràng An theo quy định của Luật Di sản văn hóa; kết nối không gian gắn với khu vực sản xuất nông nghiệp, đô thị Ninh Bình,... và Có liên kết với mạng lưới các di sản thiên nhiên – văn hóa phía Bắc đã được UNESCO công nhận như Hạ Long, Thành nhà Hồ, các khu du lịch quốc gia, di tích văn hóa lịch sử đã được công nhận ... để tạo nên mạng lưới hỗ trợ kết nối về du lịch, du khách và dịch vụ.

(2) Khu vực đô thị trung tâm: Là vùng đô thị hiện hữu gắn với các chức năng trung tâm hành chính - chính trị, văn hóa cấp Tỉnh, trung tâm tổng hợp của thành phố Ninh Bình;

(3) Khu vực Bái Đính: là Khu vực gắn liền với chùa Bái Đính Là khu du lịch mang không khí nhộn nhịp của phố chùa với trung tâm là QL38B – tuyến đường chính dẫn đến chùa Bái Đính.

(4) Khu vực Bến Đàng: Kéo dài xuống phía Nam. Phát triển sản xuất và dịch vụ hỗ trợ làm động lực phát triển kinh tế xã hội toàn tỉnh, mang tính đột phá về dịch vụ du lịch.

(5) Khu vực chức năng khác (Vùng đệm di sản, khu vực nông thôn): Là khu vực dân cư kết hợp sản xuất nông nghiệp, là vùng chuyển tiếp giữa Vùng lõi di sản Tràng An và khu vực phát triển đô thị, khu vực nông thôn gắn với các chức năng bảo tồn sinh thái, sản xuất nông, lâm nghiệp; du lịch sinh thái cộng đồng.

11. Định hướng phát triển không gian

11.1. Mục tiêu và nguyên tắc phát triển không gian

- Mục tiêu: Hiện thực hóa tầm nhìn mục tiêu “Ninh Bình – đô thị di sản thiên niên kỷ”

- Nguyên tắc phát triển không gian

+ Bố trí và phân chia hiệu quả khu vực đô thị, khu vực du lịch – nghỉ dưỡng, khu vực nông thôn, khu công nghiệp, tạo ra tính đồng bộ cho cảnh quan, tính hiệu quả cho xây dựng, bảo vệ tốt môi trường của từng khu vực.

+ Đưa cảnh quan môi trường tự nhiên mang tính đặc trưng của Ninh Bình trong đô thị, hình thành nên không gian đô thị.

+ Bố trí hiệu quả đất ở, công trình hạ tầng xã hội, các công trình dịch vụ và không gian cây xanh trong đô thị, đảm bảo khả năng đáp ứng linh hoạt của hệ thống đô thị khi dân số gia tăng trong tương lai.

+ Hình thành mạng lưới giao thông hiệu quả trong đô thị, tạo khả năng liên kết các chức năng đô thị và phân kỳ xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật một cách hiệu quả.

+ Phân khu chức năng và quy hoạch quản lý đô thị tạo được khả năng đáp ứng linh hoạt theo từng giai đoạn mở rộng của đô thị.

11.2. Định hướng phát triển không gian tổng thể

- Phát triển đô thị Ninh Bình gắn với bảo tồn và phát huy giá trị Quần thể danh thắng Tràng An. Phát triển đô thị tập trung phía Đông, gắn với trục phát triển Bắc Nam, tạo hình ảnh đô thị sinh thái dọc sông Đáy.

- Không gian tổng thể của đô thị Ninh Bình là không gian sinh thái gắn với hình ảnh Cố đô - Di sản (đô thị thiên nhiên kỷ): Các khu vực núi đá vôi, mặt nước, cảnh quan sinh thái hấp dẫn được tôn vinh, đan xen hài hòa với không gian các khu vực xây dựng tập trung là các khu đô thị hiện trạng cải tạo, khu đô thị mới, khu chức năng, khu du lịch, làng du lịch, làng xóm nông thôn.

- Quần thể danh thắng Tràng An - Cố đô Hoa Lư được bảo vệ và quản lý phát triển theo các quy định của Luật Di sản Văn hóa, hài hòa giữ bảo tồn, gìn giữ cảnh quan, văn hóa và phát huy giá trị, phát triển kinh tế du lịch, dịch vụ hỗ trợ.

- Mở rộng không gian đô thị, nâng cao chất lượng đô thị toàn diện, hoàn thành các tiêu chí đô thị loại I trực thuộc tỉnh: Hình thành các khu vực đô thị hiện đại, đồng bộ hạ tầng; phát triển mạng lưới các trung tâm về hành chính, văn hóa, công cộng, thương mại, du lịch, sản xuất cấp vùng, trung tâm chức năng cấp tỉnh.

- Phát triển vành đai dịch vụ sinh thái xung quanh quần thể danh thắng Tràng An để cung cấp các cơ sở hạ tầng dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí đa dạng, chất lượng cao. Hình thành chủ đề, chức năng chính cho từng phân khu để tạo chuỗi chức năng hỗ trợ đa dạng xung quanh Tràng An và cung cấp dịch vụ chung cho khu vực.

- Xây dựng hệ thống mạng lưới đô thị theo mô hình đa tâm: Phát triển đô thị trên cơ sở bảo vệ và phát huy bản sắc riêng của các khu vực như Cố đô Hoa Lư, Tràng An, Tam Cốc - Bích Động, làng nghề truyền thống. Phát triển vành đai dịch vụ sinh thái xung quanh quần thể danh thắng Tràng An.

- Phát triển cấu trúc núi đá, mặt nước, cây xanh cảnh quan là hình ảnh đặc trưng trong tổng thể đô thị Ninh Bình, tạo cảnh quan sinh thái hấp dẫn cho các hoạt động du lịch, ngắm cảnh và khai thác dịch vụ theo chủ đề của từng khu vực như giao thông đường thủy, thể thao vui chơi giải trí, tổ chức các sự kiện văn hóa trên mặt nước. Kết nối mạng lưới đường thủy, mặt nước giữa khu du lịch Tràng An với khu vực đô thị.

11.3. Định hướng quy hoạch hệ thống trung tâm chức năng

Phát triển hệ thống các trung tâm phân tán, theo hướng công trình hỗn hợp đa năng để cung cấp các dịch vụ công cộng cho người dân và du khách. Kết hợp các công trình công cộng cấp tỉnh, cấp đô thị do nhà nước đầu tư và các công trình dịch vụ công cộng do tư nhân đầu tư. Kết hợp các công trình trong nhà và hoạt động ngoài trời, công trình xây dựng trong trung tâm đô thị và công trình gắn với quần thể danh thắng Tràng An để hình thành mạng lưới các công trình chức năng phục vụ hoạt động của đô thị.

-- Trung tâm hành chính: Tiếp tục phát triển trung tâm hành chính Tỉnh tại khu vực xung quanh quảng trường Đinh Tiên Hoàng, xây dựng các tổ hợp công trình liên cơ quan để di dời tập trung các cơ quan cấp tỉnh vào khu hành chính tập trung, tạo hiệu quả cho quản lý vận hành công tác hành chính. Cải tạo chỉnh trang các trung tâm hành chính thành phố Ninh Bình, huyện Hoa Lư để đáp ứng nhu cầu sử dụng trong giai đoạn trước mắt. Về dài hạn dự trữ quỹ đất, vị trí xây dựng trung tâm hành chính của đô thị Ninh Bình mở rộng (có thể sử dụng quỹ đất sau khi di dời các sở ngành tập trung) tạo thuận lợi cho tổ chức không gian hành chính cấp đô thị.

- Trung tâm Văn hóa, thể thao: Phát triển hệ thống các công trình văn hóa thể dục thể thao theo hướng tổ hợp công trình đa năng để tổ chức đa dạng các sự kiện, gắn với trung tâm các khu vực đô thị, khu vực chức năng. Xây dựng công trình văn hóa bảo tàng, triển lãm, trung tâm tổ chức sự kiện gắn với không gian quảng trường văn hóa, hành chính Đinh Tiên Hoàng. Bố trí quỹ đất phát triển trung tâm thể thao và vui chơi giải trí cấp vùng tại khu vực phía Nam, tạo nên trung tâm công cộng đô thị cho khu vực phía Nam. Thu hút hệ thống các công trình dự án văn hóa, thể thao gắn với các dự án đô thị, dự án du lịch.

- Dịch vụ thương mại: Phát triển hệ thống dịch vụ thương mại đa dạng, phong phú, chất lượng cao để từng bước phát triển đô thị Ninh Bình trở thành đầu mối dịch vụ hỗ trợ, dịch vụ thương mại và dịch vụ logistics của vùng tại khu vực phía Nam gắn với hành lang dọc tuyến cao tốc, các tuyến đường liên vùng. Khuyến khích và thu hút đầu tư phát triển các trung tâm thương mại đặc thù phục vụ cho du lịch như: trung tâm mua sắm miễn thuế, trung tâm giới thiệu hàng hóa đặc trưng tại địa phương.

- Dịch vụ du lịch: Mở rộng không gian dịch vụ du lịch ra các khu vực khác của đô thị để tạo sản phẩm đa dạng cho phục vụ du lịch và góp phần nâng cao chất lượng phục vụ cộng đồng. Phát triển các loại hình du lịch theo chủ đề như du lịch sinh thái, du lịch nghỉ dưỡng, du lịch văn hóa, du lịch tâm linh, du lịch vui chơi giải trí ... tại vành đai xung quanh quần thể danh thắng Tràng An.

- Về phát triển công nghiệp: Phát triển công nghiệp tập trung tại khu vực phía Nam, gắn với hành lang tuyến đường cao tốc, khai thác các đầu mối giao thông đường cao tốc, đường bộ, đường sắt, đường sông để phát triển các khu công nghiệp tập trung, dịch vụ logistics. Các khu công nghiệp mới phát triển theo mô hình khu công nghiệp sinh thái, công nghiệp sạch, ứng dụng công nghệ cao. Chuyển đổi nâng cấp các khu công nghiệp hiện hữu theo hướng khu công nghiệp sinh thái, khu công nghiệp hỗ trợ. Di dời các cơ sở sản xuất gây ô nhiễm trong khu vực đô thị, vùng đệm danh thắng Tràng An ra các khu cụm công nghiệp tập trung.

11.4. Định hướng quy hoạch cải tạo các khu vực đô thị hiện hữu

Định hướng quy hoạch cải tạo các khu vực đô thị hiện hữu được xác định cụ thể trong quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết ở giai đoạn tiếp theo để phù hợp với đặc điểm hiện trạng của từng khu vực.

Đối với các khu vực đô thị có chất lượng hạ tầng và công trình tốt, mới thực hiện đầu tư xây dựng trong giai đoạn gần đây, thực hiện quản lý theo quy hoạch, bổ sung cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội để phù hợp với tiêu chuẩn đô thị loại 1.

Đối với các dự án đang triển khai dở dang chưa hoàn thành: tiếp tục thực hiện dự án, rà soát lại các giải pháp thiết kế, đối chiếu với quy hoạch chung và chỉ tiêu đô thị loại 1 để bổ sung các cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đối với các khu vực chưa xây dựng, xem xét định hướng quy hoạch chung và nhu cầu phát triển của dự án để điều chỉnh phù hợp với định hướng của quy hoạch.

Đối với các khu vực dân cư có chất lượng thấp, khu tập thể cũ ... xem xét quy hoạch cải tạo thành khu chung cư thấp tầng hoặc nhiều tầng, dành mặt bằng để bố trí công viên, bãi đỗ xe, và hạ tầng xã hội phục vụ dân cư.

Đối với các quỹ đất là cơ sở sản xuất, cơ quan, công trình công cộng ... có nhu cầu chuyển đổi sang chức năng khác sẽ ưu tiên chuyển để tái cân bằng sử dụng đất theo từng khu vực, kiểm soát chặt chẽ không gian chuyển đổi để phù hợp với tổng thể của từng khu vực, hạn chế chất tải quá lớn tới hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội tại khu vực.

11.5. Định hướng phát triển khu vực phát triển đô thị mở rộng

Theo định hướng vùng đô thị tập trung mở rộng từ khu vực thành phố Ninh Bình hiện hữu, mở rộng lên phía Bắc thuộc huyện Hoa Lư và mở rộng xuống phía Nam thuộc huyện Yên Khánh. Bao gồm các khu vực phát triển mở rộng đô thị tại chỗ kết hợp với hoàn thiện chỉnh trang đô thị (Khu vực phía Bắc, Khu vực phía Nam) và các khu vực phát triển mở rộng đô thị Ninh Bình (Khu vực phía Tây mở rộng).

Các khu vực phát triển mở rộng được thực hiện theo dự án khu đô thị tổng thể đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, theo mô hình đô thị sinh thái, chất lượng cao, mang đặc thù về điều kiện tự nhiên và hình ảnh đặc trưng chung của đô thị Ninh Bình và đặc điểm tính chất chức năng hoạt động của từng khu vực đô thị.

Các khu phát triển đô thị mở rộng áp dụng các xu hướng phát triển đô thị mới của quốc tế và trong nước, hướng tới sự phát triển hiệu quả và bền vững, trong đó ưu tiên bảo vệ môi trường sinh thái, cảnh quan tự nhiên của khu vực.

Kiểm soát chặt chẽ không gian và khung hạ tầng để đảm bảo sự kết nối tổng thể chung của đô thị Ninh Bình, sự đồng bộ thống nhất trong từng khu vực để tạo nên các hình thái phát triển đặc trưng toàn đô thị, từng khu vực đô thị, nông thôn và dự trữ cho nhu cầu phát triển dài hạn. Khuyến khích phát triển các đặc trưng về cây xanh, mặt nước, kiến trúc hiện đại, hạ tầng thông minh.

Kiểm soát chặt chẽ mật độ xây dựng và tầng cao công trình đảm bảo việc khai thác sử dụng đất hiệu quả, dành tỷ lệ đất hợp lý cho phát triển hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, bãi đỗ xe, tiện ích cộng đồng. Đặc biệt kiểm soát các công trình cao tầng, kiến trúc công trình cao tầng, công trình tại các vị trí điểm cao, để hạn chế tối đa các công trình cao tầng tác động tiêu cực tới cảnh quan sinh thái

của quần thể danh thắng Tràng An và các khu vực di tích văn hóa lịch sử, cảnh quan sinh thái trong khu vực cần phải bảo vệ.

11.6. Định hướng phát triển khu vực nông thôn

Cùng với quá trình mở rộng đô thị hóa đô thị Ninh Bình, phạm vi khu vực phát triển nông thôn sẽ dần từng bước thu hẹp. Dự kiến khu vực phía Đông giới hạn từ đường tránh đến sông Đáy sẽ nằm trong vùng đô thị hóa thành vùng nội thị, các xã còn lại sẽ phát triển theo mô hình nông thôn trong đô thị, chuyển dịch hoạt động các xã thuần nông về sản xuất nông nghiệp sang sản xuất nông nghiệp công nghệ cao kết hợp dịch vụ du lịch và các lĩnh vực dịch vụ sinh thái.

Khai thác và bảo vệ cảnh quan sinh thái hiện có của khu vực nông thôn để hình thành các không gian, sản phẩm du lịch nghỉ dưỡng, du lịch trải nghiệm và du lịch khám phá Đặc thù, bổ trợ cho chuỗi sản phẩm du lịch chất lượng cao của đô thị Ninh Bình.

Chuyển đổi các không gian ở truyền thống của người dân kết hợp với các sản phẩm du lịch, dịch vụ du lịch như resort, làng du lịch, homestay, farmestay ... gắn không gian sinh thái, văn hóa và các dịch vụ du lịch chất lượng, hấp dẫn. Qua đó phải bảo vệ và định hướng kiến trúc, cảnh quan khu vực nông thôn hấp dẫn, hài hòa với cảnh quan sinh thái, hạn chế các mô hình đô thị hóa tự phát làm hỏng cảnh quan hiện trạng khu vực.

Phát triển hệ thống các công trình đa năng kết hợp phục vụ người dân, dịch vụ cộng đồng và khai thác cho các hoạt động dịch vụ du lịch, cung cấp các không gian dịch vụ đa dạng, sáng tạo cho cộng đồng. Các công trình công cộng được tổ chức gắn kết với các cụm dân cư, khu dịch vụ, khu du lịch, các điểm đầu mối để tạo sự tiếp cận thuận lợi cho người dân.

Phát triển hệ thống hạ tầng kết nối nhanh tới các khu vực, hạ tầng đặc thù theo từng khu vực để phù hợp với mục tiêu bảo vệ cảnh quan sinh thái, kết hợp cho hoạt động sản xuất nông nghiệp, dịch vụ đô thị nông thôn và dịch vụ du lịch. Khuyến khích phát triển các tuyến giao thông công cộng, giao thông sinh thái đi xe đạp, đi bộ ... để khai thác phát triển du lịch.

Chuyển đổi hoạt động sản xuất nông nghiệp thuần nông sang hoạt động sản xuất ứng dụng công nghệ cao, kết hợp với dịch vụ du lịch. Kiểm soát việc xây dựng hạ tầng kỹ thuật, các công trình nông nghiệp để đảm bảo không làm ảnh hưởng tới cảnh quan chung của khu vực, kết hợp tạo cảnh quan hấp dẫn cho mục đích khai thác du lịch.

11.7. Định hướng quy hoạch tầng cao

Kiểm soát chặt chẽ tầng cao công trình phù hợp với đặc điểm địa hình, yêu cầu bảo tồn di sản Quần thể danh thắng Tràng An và khả năng đáp ứng hạ tầng của từng khu vực. Đô thị Ninh Bình phát triển theo hướng đô thị thấp tầng, chỉ phát triển cụm công trình cao tầng điểm nhấn tại khu vực phía Bắc, gắn với trung mới của tỉnh Ninh Bình, gần với hành lang sông Đáy, thấp tầng về phía quần thể danh thắng Tràng An.

Xây dựng công trình cao tầng theo các cụm, điểm, tuyến để tạo nên nhịp điệu trong đô thị. Kiểm soát chặt chẽ hình thức kiến trúc các công trình cao tầng để tạo hình ảnh chung cho từng khu vực đô thị. Mỗi khu vực thực hiện thiết kế đô thị riêng để chọn giải pháp công trình cao tầng phù hợp với đặc điểm hiện trạng của từng khu vực.

Mỗi khu vực chức năng lựa chọn một công trình cao tầng làm điểm nhấn, định hướng không gian và nhận biết cho từng khu vực đô thị. Các công trình cao tầng điểm nhấn này có thể bố trí gắn với các đầu mối giao thông, tạo sự tiếp cận dễ dàng cho người dân và du khách.

11.8. Định hướng quy hoạch không gian, hạ tầng ngầm

- Xây dựng hệ thống không gian ngầm gồm tại các công trình công cộng, dịch vụ, nhà cao tầng, kết nối với bãi đỗ xe và hầm đi bộ ngầm để tạo thành một không gian ngầm hoàn chỉnh, phục vụ nhu cầu của người dân đô thị và du khách tại các khu vực trọng tâm đô thị.

- Xây dựng hầm đường bộ tại một số nút giao thông chính khu vực có mật độ xây dựng cao, tạo cảnh quan thông thoáng cho không gian khu trung tâm, đồng thời tăng khả năng kết nối với các công trình ngầm khác; bố trí bãi đỗ xe ngầm ở những vị trí có khả năng kết nối với khu vực xây dựng công trình công cộng ngầm, khu chung cư; ưu tiên xây dựng lối đi bộ ngầm kết nối giữa các khu thương mại, dịch vụ và tại các nút giao thông chính trên tuyến Quốc lộ 1A, đường Trần Hưng Đạo, Đinh Tiên Hoàng,... và tại các khu vực đô thị có mật độ cao.

- Bố trí công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm tại các tuyến giao thông chính của đô thị có mật độ đường dây đường ống ngầm đi qua với chức năng chủ yếu là truyền dẫn sẽ được quy hoạch vào hệ thống tuynen chính, dọc một số tuyến như: đường Trần Hưng Đạo, đường Đinh Tiên Hoàng, đường Vạn Hạnh,..., các tuyến đường liên khu vực, khu vực, đường trong khu dân cư có thể bố trí các tuynen phân phối, hào kỹ thuật, cống bê tông, ... phục vụ kết nối tới công trình sử dụng.

11.9. Định hướng phát triển giao thông công cộng

- Phát triển hệ thống hạ tầng kết nối nhanh tới các khu vực, hạ tầng đặc thù theo từng khu vực để phù hợp với mục tiêu bảo vệ cảnh quan sinh thái, kết hợp cho hoạt động sản xuất nông nghiệp, dịch vụ đô thị nông thôn và dịch vụ du lịch. Khuyến khích phát triển các tuyến giao thông công cộng, giao thông sinh thái đi xe đạp, đi bộ ... để khai thác phát triển du lịch.

- Dự kiến xây dựng hành lang tuyến đường sắt đô thị chạy dọc theo các đường trục chính, qua các khu vực trọng điểm của đô thị Ninh Bình. Tuyến theo hướng từ vị trí Depot tại Yên Mô, qua đường tỉnh 483, theo hành lang tuyến đường sắt Bắc Nam, dọc đường Đinh Tiên Hoàng, ga cuối tại khu vực Ninh Giang, Hoa Lư. Đoạn từ đường Xuân Thành về khu vực Ninh Giang khuyến khích xây dựng ngầm; dự kiến bố trí 2 tuyến đường sắt nhẹ vận chuyển hành khách du lịch tiếp cận khu vực cổ đô Hoa Lư và khu du lịch Tam Cốc – Bích Động.

- Sử dụng hệ thống xe điện, xe buýt của tỉnh Ninh Bình đi qua khu vực và các loại hình giao thông công cộng thân thiện với môi trường để kết nối các khu

vực chức năng. Bổ sung các tuyến xe buýt, xe điện kết nối từ khu vực trung tâm đô thị, khu vực bến xe đến các khu du lịch.

11.10. Định hướng phát triển không gian xanh và hệ thống mặt nước

Hệ thống không gian cây xanh, mặt nước đóng vai trò quan trọng trong phát triển đô thị Ninh Bình hướng tới hình thành đô thị dịch vụ du lịch quốc tế. Khai thác tối ưu hệ thống đa dạng sinh thái, địa hình, cây xanh mặt nước trong đô thị để phát triển hệ thống công viên, cây xanh mặt nước đô thị. Xây dựng hệ thống cây xanh trở thành hình ảnh đặc trưng cho đô thị Ninh Bình trong tương lai.

Phát triển hệ thống các công viên chuyên đề theo từng khu vực để đảm bảo sự tiếp cận thuận lợi cho người dân và tạo sự đa dạng cho du khách. Kết hợp với các sự sáng tạo của các nhà đầu tư để tạo hệ thống các công viên với các chủ đề hoạt động đa dạng, phục vụ du khách được tốt hơn. Phát triển hệ thống công viên rừng để cung cấp không gian xanh công cộng cho đô thị.

Phát triển hệ thống không gian xanh ven sông Đáy, mang đặc trưng của vùng đồng bằng sông Hồng, tạo các không gian cho hoạt động cộng đồng, bổ sung các chòi ngói, dịch vụ ven sông, làm đa dạng loại hình dịch vụ phục vụ dân cư và du khách đến với thành phố Ninh Bình.

Khai thác các trục tiêu thoát nước dạng mương hở để bố trí các tuyến cây xanh cảnh quan, đồng thời các trục giao thông chính của đô thị được thiết kế thành trục cảnh quan, làm trục liên kết tạo mạng lưới cây xanh đô thị.

Kiểm soát chặt chẽ hoạt động cải tạo chỉnh trang và xây dựng mới các khu vực dân cư hiện trạng về mật độ, tầng cao, kiến trúc mái và hình thái kiến trúc công trình, đặc biệt là các bề mặt tiếp xúc với các khu vực đồi núi, mặt nước, cánh đồng. Hình thành các đệm cây xanh cảnh quan bao bọc các khu vực dân cư, nhà ở hiện trạng. Không phát triển các công trình nhà ở, nhà dịch vụ tạm làm ảnh hưởng tới cảnh quan chung.

11.11. Định hướng dịch vụ du lịch

- Định hướng phát triển các loại hình, công trình phục vụ dịch vụ du lịch phù hợp với khu vực, trí trí và đặc trưng của từng khu vực: Các khu khách sạn, khu nghỉ dưỡng, khu hỗn hợp thương mại, vui chơi giải trí, kinh tế đêm ở đô thị, khu trưng bày sản phẩm, các hoạt động trải nghiệm nông nghiệp, trải nghiệm hoạt động sản xuất thủ công mỹ nghệ, khám phá, thám hiểm,... gắn liền với bảo tồn cảnh quan thiên nhiên, phát triển đô thị (khu vực đô thị tập trung).

11.12. Định hướng phân vùng bảo tồn

Phân vùng bảo tồn quần thể danh thắng Tràng An và các di tích lịch sử dựa trên các quy định của Luật Di sản, Luật Xây dựng, Luật Đất đai; các khu vực được định hướng phân vùng như sau:

- Khu vực cấm xây dựng: Là vùng lõi của di sản (thiên nhiên, văn hóa) - Không được xây dựng, ngoại trừ việc tôn tạo các công trình di tích hiện hữu, phục dựng các công trình đã được xác định là di tích lịch sử, hoặc có thể được phép tạo dựng một số hạng mục phụ trợ cho mục đích phục dựng, bảo tồn, tôn tạo các di sản thiên nhiên, di sản văn hóa.

- Khu vực hạn chế xây dựng: Là vùng tiếp giáp với vùng lõi của di sản, không chế nghiêm ngặt - được phép xây dựng các công trình phục vụ dân sinh, du lịch (yêu cầu quản lý chặt chẽ về chiều cao, mật độ, kiến trúc công trình) và hạng mục phụ trợ cho mục đích phục dựng, bảo tồn, tôn tạo các di sản thiên nhiên, di sản văn hóa. Đối với các khu dân cư hiện hữu trong khu vực này cần hạn chế tối đa việc mở rộng diện tích đất ở.

- Khu vực được phép xây dựng: Là vùng đệm có vai trò bảo vệ và làm tăng khả năng phát huy giá trị di tích, do vậy việc xây dựng các công trình phục vụ dân sinh và du lịch, diện tích, khối tích, chiều cao và mật độ xây dựng tuân thủ theo những quy định của các đồ án quy hoạch chi tiết tiếp theo.

Phân vùng cấm, hạn chế và được xây dựng trên địa bàn đô thị Ninh Bình được quy định cho vùng chức năng: Khu quần thể danh thắng Tràng An bao gồm 3 phân khu: phân khu (3)-1. Cố đô Hoa Lư; phân khu (3)-2. Khu du lịch Tràng An - Tam Cốc - Bích Động; phân khu (3)-3. Khu rừng nguyên sinh đặc dụng Hoa Lư. Các khu di tích sẽ được bảo tồn theo khoanh vùng bảo vệ khu vực I hay ranh giới khuôn viên khu di tích theo hồ sơ di tích được công nhận

12. Thiết kế đô thị

Xây dựng khu vực trở thành đô thị du lịch năng động, hấp dẫn gắn với Quần thể di sản theo hướng phát triển bền vững, phù hợp với yêu cầu tăng trưởng xanh và thích ứng với biến đổi khí hậu, lấy vùng lõi Tràng An là trọng tâm kết nối. Hình thành đô thị mà ai cũng có thể tiếp cận được với văn hóa Ninh Bình, đồng thời phát huy được các công trình đền chùa và di tích hiện có. Xây dựng đô thị trang bị đầy đủ mạng lưới giao thông công cộng và không gian người đi bộ hấp dẫn để người đi bộ cảm thấy thoải mái và có hứng thú.

Cải tạo, nâng cấp cảnh quan các công trình kiến trúc điểm nhấn hiện hữu (Quảng trường trung tâm lễ hội Cố đô Hoa Lư, khu trung tâm dịch vụ bến thuyền Tràng An, bến thuyền Tam Cốc Bích Động, Chùa Vàng, Tổ hợp Quảng trường tượng đài Đinh Tiên Hoàng, chợ Rồng Ninh Bình, nhà thi đấu Ninh Bình, ga Ninh Bình, sân vận động Ninh Bình,...); Bố trí các công trình điểm nhấn mới tại một số khu vực nút giao chính và dọc trục đường Đinh Tiên Hoàng, đường Trần Hưng Đạo, đường Vạn Hạnh, đường Bái Đính – Kim Sơn và các khu vực điểm nhấn không gian, đồi núi, cảnh quan (núi Non Nước, núi Kỳ Lân, hồ Kỳ Lân, núi Ngọc Mỹ Nhân, hồ Cá Voi, khu vực đồi núi tại Quần thể Danh thắng Tràng An, các điểm nhấn cảnh quan dọc sông Đáy,...).

Hình thành 6 cửa ngõ đô thị và 1 cửa ngõ đường thủy chính phù hợp với các tuyến giao thông đối ngoại quan trọng của đô thị, tạo dựng hình ảnh ấn tượng, hấp dẫn cho các khu vực này, tổ chức thiết kế đô thị riêng cho các cửa ngõ đô thị nhằm tạo được ấn tượng – hình ảnh đô thị Ninh Bình. Các cửa ngõ này tại các vị trí như sau: Cửa ngõ phía Bắc tại nút giao của ĐT 477 kéo dài và QL 1 thuộc khu vực xã Ninh Giang, Hoa Lư; Cửa ngõ phía Đông tại nút giao giữa đường Bái Đính – Kim Sơn và đường Lương Văn Thắng (QL 10) thuộc phường Đông Thành, thành phố Ninh Bình; Cửa ngõ phía Đông Nam tại nút Giao Khánh Hoà thuộc xã Khánh Hoà huyện Yên Khánh; Cửa ngõ phía Nam tại nút giao Mai Sơn thuộc xã Mai Sơn,

huyện Yên Mô; Cửa ngõ phía Tây tại nút giao tại nút giao giữa đường DT477C và Bái Đính – Cúc Phương; Cửa ngõ tại cầu Trường Yên; Cửa ngõ đường thuỷ đón tiếp tại Cảng khách Ninh Bình. Các cửa ngõ được thiết kế cảnh quan, kiến trúc hiện đại hấp dẫn, thu hút du khách và người dân đến với đô thị Ninh Bình.

Trục không gian, cảnh quan chính: Cải tạo, nâng cấp cảnh quan các tuyến đường đối ngoại (Cao tốc Bắc Nam, quốc lộ 38B, quốc lộ 1A, quốc lộ 12B,...), đường ven sông (ven sông Đáy, ven sông Hoàng Long, ven sông Vân, ven sông Sào Khê, ven sông Bến Đàng), các tuyến đường chính phục vụ du lịch và đô thị (các đường trục Bắc Nam: Trần Hưng Đạo, Đinh Tiên Hoàng, kênh Đô Thiên, Lý Nhân Tông, Phạm Hùng...; các đường trục Đông – Tây: Vạn Hạnh và kênh Ba Xã, Tràng An, Trịnh Tú, Triệu Việt Vương, Lý Nhân Tông, ..), thiết kế tạo cảnh quan hấp dẫn, với các tiện ích công cộng thông minh, hiện đại, sinh thái, dễ tiếp cận, có hình ảnh đặc trưng riêng theo từng đoạn tuyến. Hạn chế mở rộng, phát triển với quy mô lớn để bảo vệ cảnh quan tự nhiên và các giá trị văn hóa lịch sử của đô thị. Hình thành một số điểm dịch vụ du lịch điểm nhấn và tạo lập hình ảnh đô thị theo hướng nhìn từ các khu vực đô thị về phía vùng lõi quần thể danh thắng Tràng An.

Bố trí quảng trường không gian công cộng tại các khu vực trung tâm đô thị và trung tâm du lịch (Ví dụ như: quảng trường trung tâm lễ hội Cố đô Hoa Lư, Quảng trường Đinh Tiên Hoàng, quảng trường Công viên Tràng An, Quảng trường công viên hồ Bạch Cờ,...), gắn với các công viên, phố đi bộ... theo các phân khu chức năng để tạo không gian mở cho hoạt động cộng đồng. Mỗi quảng trường không gian công cộng được thiết kế theo các chủ đề khác nhau như quảng trường văn hoá lễ hội, quảng trường trung tâm, quảng trường hành chính, quảng trường khoa học, quảng trường TDTT, quảng trường Thương mại... được bố trí dạng tuyến hoặc tập trung để tạo sự đa dạng, hấp dẫn và được hỗ trợ bởi các công trình, dịch vụ công cộng lân cận.

Kiểm soát chặt chẽ tầng cao công trình phù hợp với đặc điểm địa hình, yêu cầu bảo tồn di sản Quần thể danh thắng Tràng An và khả năng đáp ứng hạ tầng của từng khu vực. Đô thị Ninh Bình phát triển theo hướng đô thị thấp tầng, chỉ phát triển cụm công trình cao tầng điểm nhấn tại khu vực phía Bắc, gắn với trung mới của tỉnh Ninh Bình, gần với hành lang sông Đáy, thấp tầng về phía quần thể danh thắng Tràng An. Xây dựng công trình cao tầng theo các cụm, điểm, tuyến để tạo nên nhịp điệu trong đô thị. Kiểm soát chặt chẽ hình thức kiến trúc các công trình cao tầng để tạo hình ảnh chung cho từng khu vực đô thị. Mỗi khu vực thực hiện thiết kế đô thị riêng để chọn giải pháp công trình cao tầng phù hợp với đặc điểm hiện trạng của từng khu vực. Tại các khu vực phát triển mới phía Bắc khuyến khích phát triển cao tầng trên cơ sở đảm bảo yêu cầu kiểm soát dân số, điều kiện hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và phù hợp với các quy chuẩn hiện hành. Đối với các công trình xây dựng mới trong vùng lõi Di sản phù hợp với cảnh quan môi trường và theo kiến trúc truyền thống, các công trình công cộng, công trình hành chính, công trình khác (nếu cần thiết) và nhà ở phải xây dựng trên nền tảng phong cách - kiến trúc truyền thống phù hợp với cảnh quan môi trường, hình thức kiến trúc, màu sắc hài hòa với cảnh quan khu vực.

13. Định hướng quy hoạch theo các khu vực.

(1) Khu vực đô thị trung tâm:

a. Phạm vi, quy mô:

Nằm phía Đông khu vực lập quy hoạch, thuộc thành phố Ninh Bình và một phần các huyện Hoa Lư, Yên Mô, Yên Khánh; Tính chất: Là trung tâm hành chính, chính trị, kinh tế, y tế, giáo dục, văn hóa, thể thao, du lịch và dịch vụ của Tỉnh và đô thị Ninh Bình; trung tâm tổ chức sự kiện lớn cấp Quốc gia. Diện tích tự nhiên khoảng 9.274 ha; Diện tích đất xây dựng khoảng: 7.400 – 7.500 ha; Dân số đến năm 2040 khoảng: 420.000 - 425.000 người.

b. Tính chất chức năng:

- Là trung tâm hành chính, chính trị, kinh tế, y tế, giáo dục, văn hóa, thể thao, du lịch và dịch vụ của Tỉnh và thành phố Ninh Bình.

- Là trọng điểm giao thông phía Nam vùng duyên hải Bắc Bộ.

- Khu nội thị hiện hữu được mở rộng đến ven bờ sông Đáy, bố trí khu CBD, nhà ở đô thị, trung tâm hội nghị, trọng điểm văn hóa nhằm tiến hành hiện đại hóa khu đô thị trung tâm. Dựa vào cách bố trí này để xây dựng hình ảnh sông Đáy trở thành biểu tượng của đô thị Ninh Bình.

- Sông Vân đóng vai trò là trọng điểm giao thông đường thủy kết nối khu vực đô thị và quần thể danh thắng Tràng An. Tiến hành xây dựng bến thuyền và công trình thương mại dọc bờ sông.

c. Định hướng phát triển

Cải tạo chỉnh trang không gian đô thị, bổ sung hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ dân cư đô thị, hình thành trung tâm du lịch, dịch vụ thương mại làm trọng tâm phát triển của đô thị Ninh Bình. Điểm nhấn không gian của khu vực là tổ hợp công viên, tượng đài, quảng trường Đinh tiên Hoàng.

Khai thác các công trình văn hóa lịch sử hiện có, các công trình dịch vụ thương mại, tạo lập sản phẩm du lịch văn hóa, gắn với cộng đồng, phát triển thương mại dịch vụ theo hướng văn minh, lịch sử; tăng cường các giải pháp nhằm thu hút khách du lịch lưu trú.

Phát triển không gian cảnh quan quanh khu vực Cảng hành khách Ninh Bình, đa dạng loại hình giao thông tới Ninh Bình. Thiết kế cảnh quan các đoạn tuyến đường ven sông Đáy, bố trí thêm các bến thuyền du lịch, để phục vụ du khách đến tham quan và nhân dân khu vực;

Phát triển tuyến đường Đinh Tiên Hoàng, đường Tràng An, tuyến trục trung tâm thương mại mới phía Bắc thành phố thương mại (đi bộ, mua sắm, ẩm thực về đêm).

Xây dựng, hoàn thiện các công trình công cộng quang trọng của tỉnh; Không gian Đài Phát thanh và Truyền hình; không gian quảng trường văn hoá cấp Tỉnh; trong đó bố trí các công trình công cộng có không gian kiến trúc đẹp và hấp dẫn (cụm công trình điểm nhấn đặc sắc: Bảo tàng, Thư viện Tỉnh, Công viên trung tâm, Cung văn hoá thiếu nhi, Cung quy hoạch và triển lãm...).

Chuyển đổi các cơ sở sản xuất không phù hợp sang các công trình chức năng dịch vụ đô thị, cung cấp các tiện ích công cộng, bãi đỗ xe;

Tăng cường các không gian nhìn núi, nhìn sông; chỉnh trang, cải tạo và quản lý hình thức kiến trúc các công trình nằm ở cạnh biên giáp vùng lõi di sản nhằm tạo bộ mặt kiến trúc đẹp cho đô thị.

Hoàn thiện các dự án cải tạo chỉnh trang, xây dựng mới trụ sở làm việc các cơ quan cấp tỉnh trên địa bàn. Tăng cường năng lực hoạt động các trụ sở liên cơ quan, ứng dụng các khoa học công nghệ nâng cao hoạt động hành chính.

Cải tạo chỉnh trang các khu dân cư đô thị hiện hữu, tôn trọng địa hình để tạo dựng hình ảnh đẹp về đô thị Ninh Bình. Chuyển đổi các cơ sở nhà đất gồm cơ sở sản xuất, trụ sở làm việc ... sau khi di dời để tái cấu trúc nhu cầu sử dụng đất trong khu vực, bố trí đất dịch vụ công cộng hỗn hợp. Các không gian đô thị mới tại đây chú trọng các không gian xanh.

Bảo tồn và phát triển cảnh quan sơn thủy trong đô thị xuyên suốt phân khu đô thị. Nối liên thông hệ thống kênh hiện có, làm đẹp cảnh quan. Hệ thống núi đá vôi được bảo tồn và phát huy thành các công viên đô thị hấp dẫn. Phối hợp hài hòa cảnh quan sơn thủy với hoạt động công cộng, lưu thông và công trình đô thị. Hạn chế, tiến tới ngăn chặn toàn bộ nước thải thoát vào hệ thống kênh hở đô thị. Bảo tồn các di tích tôn giáo tín ngưỡng như đình, đền, chùa, nhà thờ trong khu dân cư...

Giữ toàn bộ dải không gian xanh ngoài đê ven sông Đáy và Hoàng Long làm không gian mở công cộng của đô thị. Xây dựng và khai thác dải này trở thành chuỗi công viên bán ngập hấp dẫn với 05 tụ điểm công cộng là: Bến Quảng trường, Bến Vạn Hạnh, Bến Bạch Cừ, Bến La Mai và Bến Hoàng Long.

Phát triển các khu vực cảnh quan lớn như: công viên hồ Bạch Cừ và khu biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp, công viên Cửa ngõ phía Bắc. Chỉnh trang các nghĩa trang thành các công viên nghĩa trang có vẻ đẹp văn hoá của riêng Ninh Bình.

Bố trí một số công trình cao tầng làm điểm nhấn dọc trục đường Đinh Tiên Hoàng, đường Vạn Hạnh, khu trung tâm hành chính Tỉnh, Thành phố;

Tầng cao trung bình nhà ở: 3-6 tầng; Tầng cao tối đa đảm bảo tuân theo nguyên tắc đường chân trời. Bảo vệ tầm nhìn tới các điểm cao của khu vực như; Tầng cao công trình phải phù hợp với đặc điểm địa hình từng khu vực, không làm cản trở, che chắn các điểm nhìn cảnh quan đẹp.

(2) Khu vực quần thể Danh thắng Tràng An:

a. Phạm vi, quy mô:

Bao gồm toàn bộ ranh giới vùng lõi quần thể danh thắng Tràng An, thuộc huyện Hoa Lư và một phần huyện Gia Viễn, huyện Nho Quan, thành phố Ninh Bình, thành phố Tam Điệp; Tính chất: Là khu vực chứa đựng các yếu tố gốc, có giá trị về địa chất, địa mạo, cảnh quan thiên nhiên và lịch sử, văn hóa; tạo nên giá trị nổi bật toàn cầu của Di sản Văn hóa và thiên nhiên thế giới - Quần thể danh thắng Tràng An. Là khu du lịch của quốc gia, tầm cỡ quốc tế, có đặc trưng về lịch sử - văn hóa - sinh thái. Là khu vực có dân cư sinh sống đan xen, giữ gìn

cấu trúc làng xóm hiện có, giữ gìn và tôn tạo các công trình kiến trúc có giá trị, phục hồi các công trình công cộng dân gian truyền thống và gìn giữ khu vực sinh thái nông nghiệp. Diện tích tự nhiên khoảng 6.043 ha; Diện tích đất xây dựng khoảng: 700 - 720 ha; Dân số đến năm 2040 khoảng: 38.000 - 40.000 người.

b. Tính chất chức năng:

- Là khu vực chứa đựng các yếu tố gốc, có giá trị về địa chất, địa mạo, cảnh quan thiên nhiên và lịch sử, văn hóa; tạo nên giá trị nổi bật toàn cầu của Di sản Văn hóa và Thiên nhiên Thế giới - Quần thể danh thắng Tràng An. Là khu du lịch của quốc gia, tầm cỡ quốc tế, có đặc trưng về lịch sử - văn hóa - sinh thái; phát triển du lịch theo mô hình thăm quan trải nghiệm, sinh thái và văn hóa hài hòa với cảnh quan thiên nhiên.

- Là khu vực có dân cư sinh sống đan xen, giữ gìn cấu trúc làng xóm hiện có, giữ gìn và tôn tạo các công trình kiến trúc có giá trị, phục hồi các công trình công cộng dân gian truyền thống và gìn giữ khu vực sinh thái nông nghiệp. Phát triển các khu chức năng phù hợp với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương và của tỉnh.

c. Định hướng phát triển:

Hình ảnh tổng thể và chủ đạo của khu vực quy hoạch là cảnh quan thiên nhiên đồi núi hùng vĩ, đa dạng, hấp dẫn. Các hoạt động của con người được đan xen, hòa nhập, hài hòa với cảnh quan tự nhiên của khu vực.

Hoạt động xây dựng tập trung ở vành đai ngoài, gắn với các khu vực phát triển hiện trạng, giảm hoạt động xây dựng tại các khu vực đồi núi, đảm bảo các nguyên tắc chung về bảo tồn di sản, thiết kế cảnh quan gắn với di sản.

Hình thành các phân vùng chức năng gắn với các chủ đề hoạt động riêng. Các tuyến kết nối đường thủy, đường cảnh quan được hình thành xuyên suốt, theo từng khu vực hoạt động. Mỗi khu vực có các trung tâm dịch vụ, khu vực ở kết hợp dịch vụ, khu vực sản xuất nông nghiệp.

Các khu vực dân cư, dịch vụ phát triển tập trung với công trình thấp tầng, mật độ thấp, dành diện tích trồng cây xanh, sân vườn, mặt nước theo hình thái cấu trúc tổng thể của từng khu vực.

Các khu vực chức năng, khu vực thung, khu vực mặt bằng... căn cứ vào đặc điểm cảnh quan tự nhiên của từng khu vực, các điểm nhìn, góc nhìn ưu tiên, các giá trị cảnh quan cần bảo vệ phát triển để đưa ra các chỉ dẫn thiết kế đô thị phù hợp, quy định cụ thể về mật độ xây dựng, tầng cao công trình, hệ số sử dụng đất và chức năng sử dụng ưu tiên cho từng khu vực. Các khu vực chức năng được thiết kế phát triển theo chủ đề để tạo sự đa dạng sản phẩm du lịch, các trải nghiệm khác nhau trong khu vực quần thể danh thắng Tràng An.

Thực hiện di dời, xóa bỏ các công trình xây dựng nhà ở, khách sạn, homestay, dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch, hoạt động văn hóa làm ảnh hưởng tới cảnh quan tự nhiên, tính nguyên trạng của các đồi núi, sông hồ.

Khai thác phát triển hệ thống các thung hiện có trong khu vực, hình thành các tuyến tiếp cận bằng đường thủy (các thung nước) và đường bộ (đối với các

thung cạn). Cho phép bố trí một số cơ sở hạ tầng dịch vụ tại các thung để phục vụ du khách và các dịch vụ hậu cần hỗ trợ. Các thung có lịch sử phát triển gắn với các lịch sử văn hóa được bảo tồn, bảo vệ, phục hồi các giá trị văn hóa lịch sử.

Đối với các tuyến mặt nước được mở rộng, kết nối, đảm bảo lưu thông đường thủy thuận lợi, tiêu thoát nước tốt cho khu vực, cải thiện chất lượng nguồn nước, không để xảy ra ô nhiễm. Gìn giữ các mặt nước kết hợp với núi đá tạo nên cảnh quan sinh thái hữu tình hấp dẫn.

Bảo vệ hệ thống các khu vực sản xuất nông nghiệp, khu vực trồng lúa, kết hợp với cảnh quan núi đá, mặt nước để tạo nên các không gian cảnh quan hấp dẫn. Quản lý hoạt động sản xuất nông nghiệp theo hướng tạo nên các sản phẩm đa dạng, hấp dẫn cho du khách. Hạn chế tối đa việc chuyển đổi đất lúa sang xây dựng công trình. Kiểm soát hình thức trồng lúa, cách thức trồng và thu hoạch, điều chỉnh thời gian trồng và thu hoạch trong năm để đảm bảo cảnh quan liên tục trong năm.

Hạn chế tiếp cận giao thông cơ giới vào sâu các khu vực chức năng thông qua việc bố trí hệ thống các bãi đỗ xe lớn tại các khu vực cửa ngõ để bố trí đậu xe cá nhân. Phát triển hệ thống các loại hình phương tiện công cộng, xe điện, xe đạp, cáp treo, lối đi bộ để tiếp cận các khu vực chức năng, các khu du lịch, điểm cảnh quan. Hệ thống các trục giao thông thủy với các phương tiện tàu thuyền được thiết kế riêng cho khu vực Tràng An.

(3) Khu vực Bái Đính:

a. Phạm vi, quy mô:

Nằm ở phía Tây Bắc khu vực lập quy hoạch, ranh giới khu vực thuộc một phần xã Gia Sinh, huyện Gia Viễn và một phần xã Quỳnh Lưu, xã Sơn Lai, huyện Nho Quan; Tính chất: Là khu đô thị hiện trạng cải tạo gắn với phát triển du lịch. Là khu đô thị du lịch gắn với du lịch tâm linh, dịch vụ sinh thái nghỉ dưỡng. Diện tích tự nhiên khoảng 2.252 ha; Diện tích đất xây dựng khoảng: 1.000 – 1.100 ha; Dân số đến năm 2040 khoảng: 29.000 - 30.000 người.

b. Tính chất chức năng:

- Là khu đô thị hiện trạng cải tạo gắn với phát triển du lịch;
- Là khu đô thị du lịch mang không khí nhộn nhịp của phố chùa với trung tâm là QL38B – tuyến đường chính dẫn đến chùa Bái Đính;

c. Định hướng phát triển:

Hình thành tại đây bầu không khí đặc trưng của một khu du lịch tâm linh dựa vào việc tái hiện hình ảnh dãy phố cổ xưa và xây dựng các công trình lưu trú, ẩm thực, bày bán đồ lưu niệm, v.v...

Thiết kế cảnh quan đặc trưng các trục chính: QL38B, trục đường phía Bắc chùa Bái Đính, là tuyến đường đóng vai trò cửa ngõ sầm uất tới chùa Bái Đính; Trục liên kết đô thị: QL38B, tuyến đường du lịch, là mạng lưới đường liên kết một cách hợp lý các điểm du lịch trong khu vực; Trục mặt nước và cây xanh: sông Chim, sông Hoàng Long.

Hình thành các tuyến giao thông chính đô thị với cảnh quan đẹp, hấp dẫn cho du khách, tạo cửa ngõ kết nối phía Tây vào đô thị Ninh Bình và tạo cảnh quan trực chính cho khu vực đô thị;

Khai thác các công trình văn hóa lịch sử hiện có, cải tạo hệ thống công trình và hạ tầng hiện có thành các cơ sở hạ tầng phục vụ dân cư và hỗ trợ du lịch, tạo lập sản phẩm du lịch văn hóa, gắn với cộng đồng, phát triển thương mại dịch vụ theo hướng văn minh, lịch sử; tăng cường các giải pháp nhằm thu hút khách du lịch lưu trú. Phát triển mô hình làng sinh được, mô hình trải nghiệm nông nghiệp, các khu vực tổ chức sự kiện chuyên đề.

Phát triển các loại hình nhà ở đa dạng gồm nhà vườn, khu nhà ở tái định cư, nhà ở cho thuê, nhà dịch vụ du lịch ... theo các cụm cộng đồng ở. Tạo nên các nhóm nhà ở đồng bộ với tiện ích công cộng, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, cung cấp các hạ tầng xã hội chất lượng cao cho người dân tại khu vực như y tế, giáo dục, văn hóa, thể dục thể thao.

Kết hợp với các cộng đồng dân cư địa phương để tạo các không gian du lịch cộng đồng. Xây dựng các cơ sở hạ tầng phục vụ các hoạt động du lịch trải nghiệm như công trình dịch vụ, công trình lưu trú, cáp treo, ... và các công trình văn hóa tâm linh.

Kiểm soát chặt chẽ hoạt động xây dựng công trình và dừng các dự án khai thác đất, đá hiện có để giảm các tác động tiêu cực tới cảnh quan. Bảo vệ và phát triển vùng sinh thái nông nghiệp hỗ trợ cho dịch vụ du lịch sinh thái và trải nghiệm.

Tầng cao trung bình: 1-3 tầng; Xây dựng công trình cao tầng theo cụm, tổ hợp công trình, khu nhà ở. Không bố trí công trình gần núi hoặc che chắn tầm nhìn vào vùng lõi di sản; Tầng cao công trình phải phù hợp với đặc điểm địa hình từng khu vực, không làm cản trở, che chắn các điểm nhìn cảnh quan đẹp.

(4) Khu vực Bến Đang:

a. Phạm vi, quy mô:

Nằm ở phía Tây Nam khu vực lập quy hoạch, thuộc ranh giới xã Sơn Hà, huyện Nho Quan và xã Yên Sơn, phường Tân Bình, thành phố Tam Điệp; Tính chất: Khu du lịch sinh thái, văn hoá, giải trí cao cấp đô thị, trung tâm nghiên cứu, đào tạo. Diện tích tự nhiên khoảng 1.745 ha; Diện tích đất xây dựng khoảng: 1.570 - 1.600 ha; Dân số đến năm 2040 khoảng: 20.000 - 21.000 người.

b. Tính chất chức năng: Khu du lịch sinh thái, văn hoá, giải trí cao cấp đô thị;

c. Định hướng phát triển

Hình thành khu đô thị, dịch vụ, du lịch sinh thái với cơ sở hạ tầng đồng bộ, hiện đại; phát triển các dịch vụ thương mại chất lượng cao, hình thành khu đô thị cửa ngõ phía Tây Nam của đô thị Ninh Bình; bảo vệ và phát triển các khu vực đồi rừng.

Khu vực Bến Đang hướng tới phát triển du lịch với sức hút lớn với du khách trong và ngoài nước. Hoàn chỉnh các khu du lịch với đa dạng các loại hình kiến

trúc, đáp ứng phục vụ nhiều loại khách du lịch, tạo ra các khu giải trí có quy mô giá trị tương ứng với di sản thiên nhiên thế giới.

Khu du lịch sinh thái, giải trí cao cấp; nghiên cứu, đào tạo (các loại hình học viện huấn luyện, đào tạo, thể thao, trung tâm nghiên cứu đổi mới, sáng tạo).

Hình thành các đặc trưng đô thị gắn với sông nước, núi non tại khu vực. Phát triển xen ghép các khu nhà ở mới kết hợp du lịch và sắp xếp lại các khu dân cư, nhà ở hiện trạng cải tạo thành các khu nhà ở đô thị đồng bộ, hiện đại;

Kết nối các dự án riêng lẻ thành chuỗi dịch vụ du lịch chất lượng cao, hình thành tuyến đường giao thông hỗ trợ cho các trục giao thông chính và trục giao thông đi bộ ven sông, ven kênh để kết nối các không gian công cộng ven biển, tạo sự tiếp cận thuận lợi cho cộng đồng và du khách.

Phát triển các khu phức hợp mua sắm (bao gồm 2 khu mua sắm trọng điểm) và giải trí...; phát triển trung tâm mua sắm dọc theo tuyến dành cho người đi bộ là một điểm hấp dẫn với du khách.

Hình thành tuyến đi bộ kết hợp quảng trường và sân khấu, tạo nên một không gian đi bộ liên kết tốt hơn giữa không gian các công trình ven núi và đô thị, đồng thời phục vụ các lễ hội truyền thống. Trên tuyến đi bộ gắn kết với các khu vực mua sắm, công trình nghệ thuật, quảng trường, tạo dựng một điểm nhấn quan trọng cho khu vực Bến Đang.

Công trình, khu nhà ở. Không bố trí công trình gần núi hoặc che chắn tầm nhìn vào vùng lõi di sản; Tầng cao công trình phải phù hợp với đặc điểm địa hình từng khu vực, không làm cản trở, che chắn các điểm nhìn cảnh quan đẹp.

(5) Khu vực chức năng khác (Vùng đệm di sản, khu vực nông thôn):

a. Phạm vi, quy mô:

Là vùng đệm chuyên tiếp giữa khu vực phát triển đô thị và khu vực bảo tồn, bao gồm một phần thành phố Ninh Bình, thành phố Tam Điệp và một phần huyện Hoa Lư, huyện Yên Mô, huyện Gia Viễn, huyện Nho Quan; Tính chất: Là khu sinh thái nông nghiệp và dịch vụ du lịch sinh thái, trải nghiệm. Là khu du lịch tâm linh gắn với chùa Bái Đính. Là vùng đệm giữa khu vực đô thị phát triển và khu vực sinh thái Tràng An. Diện tích tự nhiên khoảng 3.928 ha; Diện tích đất xây dựng khoảng: 2.060 – 2.100 ha. Dân số đến năm 2040 khoảng: 45.000 – 50.000 người.

b. Tính chất chức năng:

- Khu dân cư hiện trạng cải tạo;
- Khu sinh thái nông nghiệp và dịch vụ du lịch sinh thái, trải nghiệm;
- Khu du lịch tâm linh gắn với chùa Bái Đính;
- Là vùng đệm giữa khu vực đô thị phát triển và khu vực sinh thái Tràng An.

c. Định hướng phát triển

Định hướng bảo tồn văn hóa lúa nước Bắc Bộ, duy trì cảnh quan nông thôn tươi đẹp hài hòa với rặng núi Tràng An. Đồng thời duy trì, phát triển sản xuất nông nghiệp chất lượng cao, cung cấp thực phẩm cho toàn khu vực.

Ngoài ra, thực hiện cải tạo hạ tầng kỹ thuật trong các làng mạc nông thôn, cải thiện môi trường cư trú, xây dựng nền tảng du lịch nông thôn như trải nghiệm nghỉ lại nhà người dân địa phương (homestay), trải nghiệm nông nghiệp.

Bảo vệ và phát triển vùng sinh thái nông nghiệp hỗ trợ cho dịch vụ du lịch sinh thái và trải nghiệm. Đồng thời cải tạo hệ thống công trình và hạ tầng hiện có thành các cơ sở hạ tầng phục vụ dân cư và hỗ trợ du lịch.

Hình thành các dự án du lịch sinh thái, trải nghiệm, từ đó cải tạo cảnh quan, chủng loại cây và hệ thống rừng theo từng khu vực để tạo cảnh quan cho phát triển du lịch. Xây dựng hệ thống phim trường các khu vực thích hợp.

Kiểm soát chặt chẽ hoạt động xây dựng công trình và dừng các dự án khai thác đất, đá hiện có để giảm các tác động tiêu cực tới cảnh quan.

Xây dựng Khu trung tâm vùng và Khu tiểu thủ công nghiệp phục vụ sản xuất, xuất khẩu, qua đó nâng cao tính tiện nghi và thúc đẩy hoạt động đào tạo ngành nghề. Các tiểu vùng bao gồm: Khu nông thôn Bái Đính, Khu trung tâm Ninh Hải-NinhThắng, Khu trung tâm Ninh Vân, Khu trung tâm Mai Sơn và các tiểu vùng nông thôn khác.

Khu trung tâm Ninh Hải - NinhThắng: Thúc đẩy đô thị hóa lấy trung tâm là khu vực ven đường ĐT478B, kết nối vùng trung tâm đô thị với Tam Cốc – Bích Động, xây dựng đầy đủ các công trình liên quan tới du lịch như nhà hàng, cửa hàng giải khát, cửa hàng đặc sản. Ngoài ra, thực hiện xây dựng các trọng điểm du lịch phát huy thế mạnh của vùng như công trình triển lãm, công trình bày bán, trải nghiệm thủ công truyền thống, công trình resort nông thôn tại khu vực gần với tuyến đường du lịch (ĐT480).

Khu trung tâm Ninh Vân: Xây dựng khu vực tiểu thủ công nghiệp với trung tâm là nghề chạm khắc đá, hướng tới nâng cao sự tiện lợi, nuôi dưỡng ngành tiểu thủ công nghiệp. Xây dựng công viên khu vực và nâng cao sự thân thiện với không gian mặt nước ven bờ sông Hệ để tạo ra môi trường cư trú thư thái, đảm bảo sự liên kết ở cự ly gần giữa nơi làm việc với nơi ở.

Khu trung tâm Mai Sơn: đây là khu vực trở thành điểm khớp nối các trục đường chính quan trọng như đường QL.1A; QL.1 đoạn tránh thành phố Ninh Bình, đường QL.12B, đường cao tốc. Tại đây tiến hành xây dựng CCN Ninh Vân, bến xe khách liên tỉnh, hình thành cửa ngõ phía Nam khu quy hoạch.

Xây dựng các cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ các hoạt động du lịch trải nghiệm như công trình dịch vụ, công trình lưu trú, cáp treo, sân bay trực thăng và các công trình văn hóa tâm linh. Kết hợp với các cộng đồng dân cư địa phương để tạo các không gian du lịch cộng đồng.

14. Định hướng quy hoạch sử dụng đất

Trên cơ sở tổ chức không gian đô thị, thực trạng về quản lý hành chính hiện hữu, phân chia đô thị Ninh Bình thành các phân vùng để kiểm soát phát triển. Diện tích tự nhiên khu vực lập quy hoạch là 23.242 ha. Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2040 như sau:

Tổng diện tích đất tự nhiên đô thị Ninh Bình là 23.242ha. Bao gồm khu vực đô thị và khu vực nông thôn. Trong đó:

a. Khu vực đô thị: Tổng diện tích đất tự nhiên khu vực đô thị khoảng 11.526ha bao gồm khu vực đô thị tập trung và đô thị Bái Đính

- Diện tích đất xây dựng đô thị khoảng 8.574 ha (chiếm 74,4% tổng đất tự nhiên đô thị, trong đó đất dân dụng khoảng 5.790 ha; đất ngoài dân dụng khoảng 2.784 ha).

- Khu đất nông nghiệp và chức năng khác: Khoảng 2.952 ha chiếm 25,6% tổng đất tự nhiên đô thị.

b. Khu vực nông thôn: Tổng diện tích đất tự nhiên khu vực đô thị khoảng 11.716 ha bao gồm khu vực Tràng An, khu vực Bến Đàng, khu vực nông thôn

- Đất xây dựng khoảng 4.340 ha (chiếm 37,0% tổng diện tích đất tự nhiên khu vực nông thôn), bao gồm: Đất xây dựng khu dân cư và đất xây dựng ngoài phạm vi khu dân cư.

- Đất khác khoảng 7.376ha (chiếm 63% diện tích tự nhiên).

(Diện tích các loại đất xác định cụ thể xác định theo hồ sơ quy hoạch trình Bộ Xây dựng thẩm định, trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt)

15. Định hướng quy hoạch hạ tầng kinh tế xã hội

15.1. Công nghiệp:

a. Khu công nghiệp: Khu công nghiệp Phúc Sơn và Khu công nghiệp Khánh Phú được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận tại văn bản số 1499/TTg-KTN ngày 18 tháng 8 năm 2014. Trong giai đoạn đến 2030 tiếp tục hoàn thiện cơ sở hạ tầng đồng bộ, lấp đầy diện tích đất công nghiệp, duy trì quy mô diện tích khu công nghiệp theo quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt và thực tế phát triển. Khu công nghiệp sẽ tiếp tục thu hút các loại hình công nghiệp công nghệ cao, công nghiệp sạch, thân thiện với môi trường... có công nghệ hiện đại, tiên tiến, ít gây ô nhiễm môi trường.

b. Cụm công nghiệp: Tiếp tục đầu tư, hoàn thiện đồng bộ hạ tầng các khu trong cụm công nghiệp, phục vụ nhu cầu phát triển công nghiệp. Trong giai đoạn đến năm 2030, hoàn thiện cơ sở hạ tầng đồng bộ và lấp đầy các CCN hiện trạng (CCN Cầu Yên, CCN Ninh Phong, CCN Sơn Lai, CCN đá mỹ nghệ Ninh Vân); bổ sung mới CCN Ninh Vân quy mô khoảng 75 ha.

15.2. Dịch vụ thương mại:

Trung tâm thương mại – dịch vụ: Khu vực trung tâm lịch sử hiện hữu duy trì và nâng cấp cơ sở vật chất đã có; xây dựng tại phường Ninh Khang khu CBD trên trục kết nối từ đường Trần Hưng Đạo đến hồ Bạch Cừ với quy mô khoảng 15-20 ha, đóng vai trò là trung tâm thương mại - văn phòng của khu đô thị mới phía Bắc. Xây dựng tại Ninh Sơn trung tâm hỗn hợp, thương mại dịch vụ với quy mô khoảng 20-30 ha đóng vai trò là trung tâm thương mại - văn phòng của khu đô thị mới phía Nam.

Bố trí trung tâm logistics phía Bắc tại Khánh Phú và trung tâm logistics phía Nam tại Ninh Phúc, Ninh Sơn. Phát triển hệ thống và toàn diện khu vực dịch vụ Ninh Bình bao gồm: Dịch vụ du lịch, dịch vụ logistic, dịch vụ công nghệ thông tin và truyền thông, dịch vụ ngân hàng, các ngành dịch vụ khác: Dịch vụ khoa học công nghệ, dịch vụ phân phối lưu thông, dịch vụ thương mại đầu tư, dịch vụ y tế và chăm sóc sức khỏe và các dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác để xây Ninh Bình trở thành trung tâm thương mại dịch vụ Nam Đồng bằng sông Hồng

Hệ thống siêu thị - chợ: Trong giai đoạn đến năm 2025, đầu tư cải tạo, mở rộng đối với các chợ đạt hiệu quả; chuyển đổi mục đích sử dụng, công năng của các chợ hoạt động không hiệu quả. Đối với các khu chợ hiện hữu phân bố trong từng khu vực, tiến hành cải tạo chỉnh trang đồng bộ hàng tầng, nâng cấp kết hợp thành các điểm trung tâm thương mại; 100% chợ đạt tiêu chuẩn về môi trường và vệ sinh an toàn thực phẩm. Phát triển các khu vực kinh tế đêm tại khu vực thành phố Ninh Bình.

Trung tâm hội chợ triển lãm: Định hướng hình thành trung tâm tổ chức sự kiện cấp quốc gia, quốc tế. Phát triển 01 trung tâm hội chợ triển lãm tại khu vực trung tâm thành phố Ninh Bình góp phần thúc đẩy giao lưu kinh tế và mua bán hàng hoá. Các trung tâm triển lãm chuyên đề kết hợp với các khu vực dịch vụ thương mại, các khu cây xanh chuyên đề,... để đa dạng hóa việc tổ chức sự kiện.

Hoàn thiện các tổ hợp thương mại dịch vụ phụ trợ cho Quảng trường và tượng đài Đinh Tiên Hoàng Đế, phường Ninh Khánh, xây dựng dự án Công viên Văn hóa (từ đường Tôn Đức Thắng đến đê Sông Đáy, phường Đông Thành).

15.3. Dịch vụ du lịch:

Phát triển du lịch gắn với bảo tồn và phát huy các giá trị di sản văn hóa, bảo vệ môi trường tự nhiên; lấy hình ảnh Di sản Văn hóa và Thiên nhiên Thế giới Quần thể danh thắng Tràng An và giá trị lịch sử - văn hóa của cố đô Hoa Lư làm điểm nhấn, khẳng định thương hiệu du lịch Ninh Bình, gắn với nhiệm vụ đảm bảo quốc phòng - an ninh.

Phát triển du lịch gắn với phát huy lợi thế là cầu nối với Thủ đô Hà Nội (trung tâm du lịch lớn của cả nước) để nâng cao năng lực cạnh tranh trong quá trình hội nhập với du lịch vùng và quốc gia.

Thu hút đầu tư hệ thống các khách sạn, resort, khu vui chơi giải trí chất lượng cao để cung cấp dịch vụ đa dạng cho khách du lịch. Bố trí quỹ đất để xây dựng các cơ sở lưu trú như resort, khách sạn, nhà nghỉ.

Định hướng các nhóm sản phẩm du lịch chính:

+ Nhóm sản phẩm du lịch văn hóa - lịch sử - tâm linh: Tập trung tại Cố đô Hoa Lư và Di sản văn hóa và thiên nhiên thế giới Tràng An với các hoạt động tham quan, khám phá, trải nghiệm di sản, di tích lịch sử, lễ hội, làng nghề, tìm hiểu văn hóa, lối sống địa phương.

+ Du lịch mice, hội thảo và ẩm thực được bố trí tại trung tâm thành phố, khu vực Tam Cốc, khu vực Bến Đang và các trung tâm dịch vụ du lịch tại vùng đệm.

+ Nhóm sản phẩm du lịch tham quan thắng cảnh thiên nhiên: Chú trọng khám phá các hang động, đa dạng sinh học, phong cảnh ngoạn mục, phong cảnh làng quê, du lịch núi, sông, hồ.

+ Nhóm sản phẩm du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng: Xây dựng các khu nghỉ dưỡng cao cấp gắn với di sản, rừng.

15.4. Nông, lâm, ngư nghiệp

Định hướng phát triển nông nghiệp gắn với du lịch sinh thái cảnh quan, du lịch trải nghiệm, du lịch văn hóa cộng đồng.

Có tiềm năng về cảnh quan sinh thái nông nghiệp: Vùng trồng sen – cá tại Hoa Lư, Gia Viễn, Nho Quan; Vùng trồng lúa nước truyền thống khu vực Tam Cốc – Bích Động; Vùng phát triển hoa cây cảnh công nghệ cao ven đô thị; Các trang trại sinh thái trồng cây, nuôi con đặc sản; Làng nghề truyền thống...

Vùng ven đô thị Ninh Bình có diện tích đồng bằng, đồi núi, diện tích trũng thấp, thuận lợi cho phát triển sản xuất rau, hoa công nghệ cao, du lịch nông nghiệp, lúa, thủy sản, chăn nuôi. Các sản phẩm chủ lực: lúa, rau, quả (Dứa, na...), trâu bò, lợn, gia cầm, thủy sản nước ngọt, môi trường rừng, nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao. Các sản phẩm đặc sản: hoa cắt, hoa cao cấp, cúc được liệu kết hợp du lịch, ốc, cá rô Tổng Trường, cá Tràu tiến vua, dê núi...

Liên kết phát triển du lịch nông nghiệp với các vùng du lịch khác: Vùng Trung tâm (thành phố Ninh Bình, thành phố Tam Điệp, huyện Hoa Lư): Kết hợp phát triển du lịch nông nghiệp với du lịch tham quan Quần thể danh thắng Tràng An, khu du lịch Tam Cốc – Bích Động, du lịch tâm linh di tích lịch sử cố đô Hoa Lư, chùa Bái Đính.

15.5. Trụ sở làm việc

Trung tâm hành chính cấp tỉnh: Quy hoạch xây dựng tập trung các công trình hành chính cấp tỉnh (trụ sở liên cơ quan) quy mô khoảng 10ha để đáp ứng nhu cầu của tỉnh tại phường Ninh Khánh. Nâng cấp, cải tạo các trụ sở hành chính, chính trị hiện trạng phía Nam Quảng trường Đinh Tiên Hoàng (Tỉnh Ủy, Hội đồng nhân dân tỉnh). Cơ sở các cơ quan sau hành chính sau khi chuyển vào trung tâm hành chính quy hoạch đất hỗn hợp và công cộng để tạo động lực phát triển kinh tế xã hội.

Trung tâm hành chính cấp đô thị: Cải tạo nâng cấp khu trung tâm hành chính hiện trạng của thành phố Ninh Bình và huyện Hoa Lư; các trung tâm hành chính cấp đơn vị ở, cấp phường, xã đáp ứng yêu cầu đô thị hợp nhất theo phương án sắp xếp đơn vị hành chính.

15.6. Nhà ở

Hoàn thiện các khu đô thị hạ tầng đã ổn định đồng thời phát triển thêm các khu ở mới hiện đại, đồng bộ với kết cấu hạ tầng kỹ thuật và xã hội; phát triển các khu đô thị sinh thái gắn với phát triển du lịch, vui chơi giải trí cao cấp

đảm bảo cân bằng sinh thái bền vững, thân thiện với môi trường, không phá vỡ cảnh quan tự nhiên, tạo ra các mô hình tổ chức không gian ở đặc trưng của vùng sinh thái; Các khu dân cư hiện hữu ven đồi núi được cải tạo chỉnh trang, nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

Nhà ở hiện trạng được cải tạo và kiểm soát theo quy định quản lý chung của thành phố. Phát triển các khu đô thị sinh thái gắn với phát triển du lịch, vui chơi giải trí ở khu vực phía Đông sông Đáy, các khu vực vùng đệm, chuyển tiếp với Quần thể danh thắng Tràng An; đảm bảo cân bằng sinh thái bền vững, thân thiện với môi trường, không phá vỡ cảnh quan tự nhiên, tạo ra các mô hình tổ chức không gian ở đặc trưng. Các khu dân cư hiện hữu được cải tạo chỉnh trang, nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội. Định hướng phát triển các dự án chung cư, chung cư kết hợp thương mại dịch vụ, bổ sung đất cây xanh, không gian sinh hoạt cộng đồng.

Quy hoạch từ 02 đến 03 khu nhà ở xã hội tập trung, các dự án nhà ở xã hội trong các khu đô thị để đáp ứng nhu cầu đối tượng xã hội, công nhân lao động trên địa bàn đô thị.

15.7. Giáo dục và đào tạo

Phát triển mới các cơ sở giáo dục đại học, giáo dục nghề nghiệp phục vụ nhu cầu đào tạo và phát triển nguồn nhân lực tại địa phương. Tiếp tục triển khai hoàn thành đầu tư xây dựng trường đại học Hoa Lư theo dự án đầu tư đã được phê duyệt. Đại học Hoa Lư đóng vai trò là đại học tổng hợp cấp tỉnh, là trung tâm đại học nghiên cứu đa ngành, đa lĩnh vực, chất lượng cao. Cải tạo, nâng cấp trường cao đẳng y tại Ninh Tiến thành trọng điểm đào tạo nguồn nhân lực cho trọng điểm y tế xung quanh bệnh viện đa khoa Tỉnh. Thu hút các trường đào tạo, trung tâm đào, trung tâm đổi mới sáng tạo từ nguồn ngoài ngân sách.

Cải tạo nâng cấp các cơ sở đào tạo hiện hữu trong đô thị. Duy trì các trung tâm giáo dục thường xuyên của Tỉnh tại đô thị Ninh Bình. Duy trì hoạt động của các trường Trung cấp Kinh tế - Kỹ thuật và Du lịch tỉnh Ninh Bình và các trường nghề để tạo nguồn lao động chất lượng cao.

Xây dựng hệ thống Trường trung học phổ thông chất lượng cao theo hướng đào tạo, bồi dưỡng nguồn nhân lực chất lượng cao. Tiếp tục duy trì trường THPT công lập hiện có. Khuyến khích thành lập trường phổ thông dân lập, trường liên cấp. Bố trí xây mới các trường THPT theo quy mô phát triển dân số đô thị.

15.8. Y tế và chăm sóc sức khỏe cộng đồng

Phát triển hệ thống dịch vụ y tế chất lượng cao phục vụ cho toàn tỉnh và nhân dân thành phố Ninh Bình; hình thành hệ thống cơ sở y tế gắn với dịch vụ du lịch điều dưỡng và chăm sóc sức khỏe. Bố trí, xây dựng hệ thống các bệnh viện chuyên khoa và đa khoa gắn với các trục giao thông đối ngoại, đảm bảo sự tiếp cận thuận lợi của người dân trong tỉnh. Quy hoạch khu bệnh viện, đất y tế tại các phân khu phía Bắc và phía Nam để thực hiện dự án dịch vụ y tế cấp tỉnh; bổ sung các trung tâm y tế theo quy hoạch đáp ứng nhu cầu phát triển của thành phố theo từng giai đoạn.

Nâng cấp Bệnh viện Đa khoa tỉnh tăng quy mô lên khoảng 1.500 giường bệnh (quy mô xác định cụ thể theo dự án đầu tư xây dựng) và bổ sung các hạng mục cần thiết; Hoàn thiện bệnh viện Sản nhi Ninh Bình, nâng cấp quy mô lên khoảng 900 giường (quy mô xác định cụ thể theo dự án đầu tư xây dựng), quy hoạch bệnh viện y học cổ truyền tại phường Phúc Thành.

Tuỳ theo tình hình thực tế và điều kiện phát triển kinh tế xã hội của tỉnh, thành lập thêm khoảng 03 bệnh viện chuyên khoa để đáp ứng nhu cầu chăm sóc và nâng cao sức khoẻ nhân dân. Ưu tiên thu hút các dự án dịch vụ y tế chăm sóc sức khỏe, nâng cao chất lượng y tế.

15.9. Văn hóa, thể dục thể thao, vui chơi giải trí

Hệ thống các công trình văn hóa, trung tâm văn hóa thể thao cấp tỉnh (các công trình bảo tàng, thư viện, nhà hát,...): Quy hoạch các khu đất công cộng tại các phân khu đô thị trung tâm đảm bảo diện tích, vị trí thuận lợi để xây dựng các công trình văn hóa, công cộng có hình thức kiến trúc tạo điểm nhấn không gian đô thị đáp ứng nhu cầu sinh hoạt văn hóa, vui chơi, giải trí và phát triển du lịch đô thị.

Quy hoạch Khu liên hợp thể dục thể thao và nhà thi đấu phức hợp cấp tỉnh, có quy mô khoảng 50-80 ha tại khu vực các phường Ninh Sơn, Ninh Phong, xây dựng công viên tổng hợp, chuyên đề tại Ninh Giang, Thanh Bình, Ninh Thắng, Gia Sinh. Duy trì, nâng cấp khu Trung tâm huấn luyện và thi đấu Thể dục thể thao, phường Đông Thành, trung tâm thể dục thể thao tại phường Tân Thành.

Quy hoạch các khu cây xanh, thể dục thể thao, công trình văn hóa, công cộng cấp đơn vị ở đảm bảo chỉ tiêu quy chuẩn quy hoạch và nhu cầu phát triển đô thị lâu dài.

15.10. Đảm bảo quốc phòng - an ninh

Bảo vệ các khu vực đất, công trình an ninh quốc phòng hiện trạng và các khu vực dự kiến bố trí quy hoạch các công trình an ninh quốc phòng. Quá trình triển khai các dự án phát triển đô thị, hạ tầng đô thị thực hiện các thỏa thuận theo quy chế phối hợp đảm bảo mục tiêu về an ninh quốc phòng.

16. Định hướng quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

16.1. Định hướng hạ tầng kỹ thuật xanh, theo mô hình đô thị thông minh

Phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật xanh, ứng dụng khoa học công nghệ, tạo nền tảng cho phát triển bền vững và xây dựng đô thị dịch vụ du lịch quốc tế. Bố trí các trung tâm điều hành tập trung để quản lý vận hành hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị. Lựa chọn giải pháp thiết kế hạ tầng đô thị phù hợp với đặc điểm điều kiện tự nhiên của từng khu vực, khuyến khích sử dụng vật liệu, năng lượng tái tạo, hạn chế cứng hóa bề mặt đô thị để tăng cường khả năng thấm nước tự nhiên. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật được thiết kế theo hướng phân tán, cân bằng cho từng khu vực, xử lý môi trường theo từng khu vực, bố trí hệ thống hồ điều hòa và kênh thoát nước mặt theo các lưu vực để hỗ trợ thoát nước mặt và tạo cảnh quan đô thị.

16.2. Định hướng Quy hoạch giao thông

a. Giao thông đối ngoại

- Hàng không: Dự trữ quỹ đất quy hoạch sân bay Trảng An có quy mô phù hợp để phát triển du lịch tại xã 2 Sơn Lai và xã Quỳnh Lưu, huyện Nho Quan.

- Đường sắt: Nâng cấp, cải tạo tuyến đường sắt quốc gia Bắc – Nam hiện có đạt tiêu chuẩn đường sắt quốc gia cấp I và các ga trên tuyến. Dự kiến hướng tuyến đường sắt tốc độ cao Bắc – Nam đi qua phạm vi quy hoạch, có Nhà ga tại xã Khánh Thượng, kết nối với khu vực bằng các tuyến đường sắt đô thị và giao thông đường bộ.

- Đường bộ:

+ Cao tốc: Xây dựng, hoàn thiện hai tuyến cao tốc Bắc Nam phía Đông đoạn Ninh Bình - Thanh Hóa và cao tốc Ninh Bình - Hải Phòng.

+ Quốc lộ: Xây dựng hoàn thiện QL.1A đoạn tránh thành phố Ninh Bình; nâng cấp, cải tạo nâng cấp QL.10, QL.12B; đầu tư tuyến QL38B kết nối với tỉnh Nam Định. Quy hoạch các tuyến đường gom dọc các quốc lộ. Các tuyến quốc lộ qua đoạn đi qua đô thị được xây dựng và quản lý theo tiêu chuẩn đường đô thị.

+ Đường tỉnh: Nâng cấp, cải tạo và đầu tư hoàn thiện các tuyến đường tỉnh lộ, như tuyến ĐT.476, ĐT.478, ĐT.478B, ĐT.479C. Xây dựng mới các tuyến đường tỉnh ĐT.478C, ĐT.479, ĐT.480, ĐT.482C, ĐT.483, ĐT.483C. Quy mô các đoạn ngoài đô thị đạt tối thiểu cấp III, đoạn qua đô thị xây dựng theo tiêu chuẩn đường đô thị.

- Đường thủy: Cải tạo, nạo vét luồng tuyến, nâng cấp, xây mới các cảng, bến thủy dọc sông Đáy, sông Hoàng Long, sông Vạc phục vụ giao thông thủy liên kết với mạng lưới vận tải và du lịch toàn quốc.

- Giao thông tĩnh:

+ Bến xe: Quy hoạch và đầu tư 3 bến xe: Bến xe phía Bắc, bến xe phía Đông và bến xe phía Nam đáp ứng nhu cầu vận tải đối ngoại.

+ Bãi đỗ xe: Bố trí các bãi đỗ xe tập trung tại các đầu mối giao thông, các điểm du lịch lớn, các khu vực công cộng, kết hợp với các bãi đỗ xe trong các dự án đầu tư và các quy hoạch tiếp theo đảm bảo nhu cầu đô thị.

- Giao thông công cộng:

+ Đường sắt đô thị: Dự kiến xây dựng hành lang tuyến đường sắt đô thị chạy dọc theo các đường trục chính, qua các khu vực trọng điểm của đô thị Ninh Bình. Tuyến theo hướng từ ga đường sắt tốc độ cao về khu vực trung tâm đô thị, dọc đường Đinh Tiên Hoàng, ga cuối tại khu vực Ninh Giang, Hoa Lư. Đoạn từ đường Xuân Thành về khu vực Ninh Giang khuyến khích xây dựng ngầm; dự kiến 2 nhánh rẽ xuống khu vực cố đô Hoa Lư và khu du lịch Tam Cốc – Bích Động. Xác định các ga đường sắt đô thị dự kiến có khả năng xây dựng theo mô hình TOD.

+ Xây dựng hệ thống xe buýt vận tải hành khách công cộng đô thị và liên kết với các khu vực lân cận. Trong các khu du lịch sử dụng hệ thống xe vận tải chạy điện, thân thiện với môi trường...

16.3. Phòng chống thiên tai

- Giải pháp phi công trình: Hạn chế, cấm khai thác làm thay đổi địa hình tại các vùng chân núi và núi có độ dốc cao. Trồng cây xanh cho các vùng đồi, núi chưa có kế hoạch khai thác. Xây dựng bản đồ dự báo, cảnh báo vùng có nguy cơ sạt lở đất, lũ quét, ngập úng và cập nhật hàng năm. Quy hoạch các điểm tái định cư cho các điểm đô thị, dân cư mới di dời khỏi các khu vực có nguy cơ cao về tai biến thiên nhiên. Áp dụng khoa học công nghệ lắp đặt hệ thống báo động sớm, cảnh báo thiên tai, lũ quét, sạt lở đất...

- Giải pháp công trình: Nâng cấp đê sông Hoàng Long đảm bảo chống lũ với tần suất 1% theo hướng xóa bỏ vùng phân lũ, chập lũ. Nạo vét chống bồi lắng sông Đáy để đảm bảo năng lực thoát lũ, cải tạo các cống ngăn triều, xây hồ điều hòa, cải tạo nâng cấp và xây mới trạm bơm tiêu qua đê sông Đáy. Xây dựng hồ điều hòa Bạch Cừ, hồ Ninh Phong, tạo cảnh quan nối liền liên thông trực tiêu thoát nước mặt bị bồi lấp lấn chiếm khu vực Đông Thành, điều tiết nước mùa mưa lũ, trữ ngọt dự phòng, kết hợp hình thành tuyến du lịch đường thủy. Xây dựng hành lang bảo vệ an toàn thoát nước,...

16.4. Định hướng quy hoạch cao độ nền xây dựng

Quy hoạch cao độ xây dựng nền các khu vực đô thị phù hợp với tổ chức hệ thống thoát nước mặt hiện có, tận dụng địa hình tự nhiên, ưu tiên giữ lại hệ thống cây xanh mặt nước hiện có. Bổ sung các giải pháp đảm bảo an toàn, chống sạt lở cho các khu vực có nguy cơ cao phù hợp với kịch bản biến đổi khí hậu.

Khu vực đã xây dựng ổn định: Khi xây dựng đảm bảo đảm bảo không làm ảnh hưởng đến thoát nước mặt của khu vực. Bổ sung các giải pháp kỹ thuật đối với các khu vực cao độ nền chưa đảm bảo; Bố trí kè, tường chắn chống sạt lở với các khu vực ven đồi núi, khe tụ thủy. Đối với các khu vực có địa hình thấp, bị ngập úng xây dựng các cống kèm cửa phai điều tiết và bổ sung các trạm bơm thoát nước ra sông, hồ.

Khu vực như danh thắng Tràng an, khu vực rừng phòng hộ: Kiểm soát xây dựng, san gạt thực hiện cục bộ, bố trí hạ tầng để phát triển du lịch dịch vụ nhưng đảm bảo không tác động xấu tới mặt phủ, tăng cường diện tích, chất lượng và đa dạng cây trồng để ổn định nền đất.

Khu vực đô thị xây dựng mới: Thực hiện san nền theo từng tiểu khu, phù hợp với các khu vực đô thị hiện hữu liền kề, đảm bảo cao độ nền không làm ảnh hưởng đến thoát nước mặt của khu vực

Vùng dân cư nông thôn và các điểm du lịch dịch vụ: Kết hợp san nền với thoát nước, cân bằng khối lượng đào đắp nền. Cao độ xây dựng phù hợp với quy hoạch xây dựng nông thôn mới, gắn với bản sắc, tôn trọng địa hình tự nhiên.

16.5. Định hướng quy hoạch thoát nước mặt

Xây dựng hệ thống thoát nước mưa phải đảm bảo thoát nước mưa trên toàn lưu vực. Hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn tại các khu vực xây dựng mới và hệ thống thoát nước nửa riêng tại các khu vực hiện trạng.

Đối với khu vực đô thị: Xây dựng đồng bộ, hoàn thiện mạng lưới thoát nước, kết hợp với các trạm bơm tiêu khi mưa lớn.

Thu gom hệ thống thoát nước mặt theo các lưu vực thoát ra các kênh tiêu, mương hở, hồ điều hòa, sông nội đồng trước khi thoát ra sông Đáy. Trên các trục tiêu chính ven chân núi cải tạo hệ thống các hồ điều tiết, tăng dung tích và bảo vệ an toàn hồ chứa để lưu giữ nước phục vụ đa chức năng đồng thời giảm tiết diện hệ thống thoát nước ở hạ du.

Cải tạo, nạo vét chống bồi lắng định kỳ các tuyến kênh mương, hệ thống thoát nước; Xây dựng kè, taluy, gia cố bờ sông, kênh, hồ trong khu vực.

16.6. Định hướng quy hoạch cấp điện, năng lượng, chiếu sáng

a) Nhu cầu cấp điện đến năm 2030 là 500MW; đến năm 2040 là 800MW.

b) Nguồn điện cấp cho đô thị Ninh Bình hiện tại lấy từ trạm 220kV Ninh Bình, sau khi di chuyển trạm 220kV Ninh Bình nguồn cấp từ trạm 220kV Gia Viễn, Ninh Bình 2 và Tam Điệp.. Cải tạo nâng công suất và xây dựng mới các trạm 110KV thành phố Ninh Bình, Ninh Phúc, Phúc Sơn, Thiên Tôn, KCN Khánh Phú, Ninh Bình 2 NC, Ninh Tiến và các trạm 110KV trong khu vực. Từng bước xóa bỏ nhà máy điện Ninh Bình nhiệt điện Ninh Bình.

c) Mạng lưới cao thế.

- Lưới 220KV: Xây dựng mới tuyến 220KV đấu nối từ trạm 220KV Gia Viễn đến trạm 220KV Ninh Bình 2. Xây dựng tuyến 220KV Ninh Bình 2 – Thái Bình. Cải tạo, di dời các tuyến đường dây 220KV, 110KV đấu nối với trạm Ninh Bình 1 (thực hiện khi trạm 220KV Ninh Bình được di dời).

- Lưới 110KV: Xây dựng mới các tuyến 110KV đấu nối với các trạm 110KV xây dựng mới trong ranh giới quy hoạch. Dài hạn các tuyến điện 110KV trên sẽ được nghiên cứu hạ ngầm.

d) Mạng lưới trung thế (22KV, 35KV): Các tuyến trung thế 35KV hiện có không phù hợp sẽ được di chuyển, cải tạo nâng cấp điện áp lên 22KV và đi theo các tuyến đường quy hoạch, các khu đô thị mới và khu vực trung tâm thành phố lưới 22KV được xây dựng mới, cải tạo và bố trí đi ngầm.

e) Mạng lưới hạ thế: Lưới điện hạ thế xây dựng mới ở các khu đô thị và khu vực trong trung tâm thành phố bố trí đi ngầm trong các hào cáp tiêu chuẩn; các trạm biến áp hạ áp tại các khu vực trung tâm thành phố, khu du lịch và các khu đô thị mới sử dụng các loại trạm kios kiểu kín hợp bộ.

f) Chiếu sáng đô thị: Cải tạo, nâng cấp, phát triển tất cả các loại hình chiếu sáng. Trang bị hệ thống chiếu sáng đô thị hiện đại, đồng bộ, tạo điểm nhấn cảnh quan, kiến trúc.

16.7. Định hướng quy hoạch hạ tầng thông tin truyền thông

- Nhu cầu: Nhu cầu đến năm 2030 khoảng 503.000 Lines, đến năm 2040 khoảng 908.000 Lines

- Bưu chính: Phát triển, nâng cao chất lượng mạng lưới bưu chính, kết hợp cung cấp các dịch vụ công ích với các dịch vụ thương mại đáp ứng nhu cầu phát triển xã hội.

- Viễn thông:

+ Nguồn tín hiệu: Nguồn tín hiệu cấp cho khu vực từ tín hiệu quang của tỉnh Ninh Bình thông qua tổng đài có trong khu vực nghiên cứu.

+ Định hướng phát triển:

Tăng cường triển khai đồng bộ các hệ thống ứng dụng công nghệ thông tin phục vụ người dân trên tất cả các lĩnh vực của đời sống kinh tế xã hội.

Nâng cấp công nghệ chuyên mạch. Phát triển mạnh hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin theo hướng hiện đại, tốc độ cao, băng thông rộng, đảm bảo an toàn thông tin, an ninh mạng, ứng dụng hiệu quả công nghệ điện toán đám mây cập nhật xu hướng của thế giới.

Nghiên cứu đầu tư phát triển khu công nghệ thông tin tập trung, công viên phần mềm gắn với các trung tâm lưu trữ, xử lý và cung cấp dữ liệu, dịch vụ công nghệ thông tin cho thị trường; xây dựng trung tâm tích hợp dữ liệu tỉnh gắn với trung tâm hành chính tỉnh.

Xây dựng mạng truyền dẫn đồng bộ, có tính dự phòng đảm bảo an toàn khi nhu cầu tăng đột biến vào dịp lễ hội hoặc khi có thiên tai, sự cố xảy ra.

16.8. Định hướng quy hoạch Hạ tầng viễn thông thụ động

- Nhu cầu: Nhu cầu đến năm 2030 khoảng 503.000 Lines, đến năm 2040 khoảng 908.000 Lines

- Bưu chính: Phát triển, nâng cao chất lượng mạng lưới bưu chính, kết hợp cung cấp các dịch vụ công ích với các dịch vụ thương mại đáp ứng nhu cầu phát triển xã hội.

- Viễn thông:

+ Nguồn tín hiệu: Nguồn tín hiệu cấp cho khu vực từ tín hiệu quang của tỉnh Ninh Bình thông qua tổng đài Host Hoa Lư, Host Ninh Bình có trong khu vực nghiên cứu.

+ Định hướng phát triển

Nâng cấp công nghệ chuyên mạch. Phát triển mạnh hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin theo hướng hiện đại, tốc độ cao, băng thông rộng, đảm bảo an toàn thông tin, an ninh mạng, ứng dụng hiệu quả công nghệ điện toán đám mây cập nhật xu hướng của thế giới.

Nghiên cứu đầu tư phát triển khu công nghệ thông tin tập trung, công viên phần mềm gắn với các trung tâm lưu trữ, xử lý và cung cấp dữ liệu, dịch vụ công nghệ thông tin cho thị trường; xây dựng trung tâm tích hợp dữ liệu tỉnh gắn với trung tâm hành chính tỉnh.

16.9. Định hướng quy hoạch cấp nước

- Tổng nhu cầu cấp nước đến năm 2030 khoảng 90.000m³/ngđ; đến năm 2040 khoảng 115.000 m³/ngđ.

- Nguồn nước: Lựa chọn nguồn nước mặt sông Hoàng Long và sông Đáy là nguồn nước chính cấp cho đô thị Ninh Bình và được cấp nước bổ sung từ NMN Tam Điệp

- Công trình đầu mối cấp nước

Nâng cấp cải tạo các nhà máy nước: NMN thành phố Ninh Bình; NMN VSG; NMN Thành Nam; TCN Gia và NMN Hoa Lư (giai đoạn ngắn hạn). Quy mô công suất theo nhu cầu sử dụng của đô thị trong các giai đoạn phát triển đô thị. Nâng công suất nhà máy nước Hoàng Long cấp nước bổ sung cho đô thị Ninh Bình

- Mạng lưới cấp nước: Tiếp tục sử dụng mạng lưới ống cấp nước hiện có trên cơ sở duy trì, bảo dưỡng, nâng cấp đảm bảo công suất và tránh thất thoát; phát triển mạng lưới ống phân phối chính kết nối mạch vòng cho các khu vực hiện có và các khu đô thị mới. Mạng lưới cấp nước truyền dẫn có đường kính ống D560mm - D630m; mạng lưới cấp được phân phối chính thiết kế mạng vòng có đường kính D160mm - D450mm

- Phòng cháy, chữa cháy: Mạng lưới cấp nước chữa cháy được thiết kế chung với hệ thống cấp nước chính đô thị. Hạng cứu hỏa sẽ được đặt trên hệ thống đường ống cấp nước chính có $D \geq 100\text{mm}$ gần các nút giao thông, khoảng cách các hạng cứu hỏa 150m. Hệ thống các các điểm, bển lấy nước phục vụ PCCC tại các khu vực sông, hồ trong đô thị.

16.10. Quy hoạch thu gom và xử lý nước thải

- Tổng lượng thải ước tính của toàn đô thị khoảng 65.000 m³/ngđ (đến năm 2030) và 92.000 m³/ngđ (đến năm 2040) trong đó lượng thải công nghiệp tập trung khoảng 8.000 m³/ngđ (năm 2030) và khoảng 11.000 m³/ngđ (năm 2040)

- Nước thải sinh hoạt: Các khu dân cư hiện có đã có hệ thống thoát nước chung sẽ xây dựng hệ thống thoát nước nữa riêng; các khu vực xây mới sẽ xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng. Toàn đô thị chia thành 07 lưu vực thoát nước chính ứng với các trạm xử lý nước thải tập trung. Tổng quy mô các trạm xử lý khoảng 80.000 m³/ngđ.

+ Lưu vực 1: Trạm xử lý Bạch Cừ phía đông bắc khu vực quy hoạch. Sử dụng hệ thống thoát nước riêng.

+ Lưu vực 2: Trạm xử lý Ninh Phong là khu vực đô thị hiện hữu và khu đô thị mở rộng về phía Nam, sử dụng hệ thống thoát nước nữa riêng cho khu vực đô thị hiện hữu và hệ thống thoát nước riêng cho khu vực mở rộng.

+ Lưu vực 3: Trạm xử lý Ninh Vân là khu vực nông thôn mới và khu phía nam Trảng An, sử dụng hệ thống thoát nước riêng.

+ Lưu vực 4: Trạm xử lý Trường Yên khu Cổ đô Hoa Lư, sử dụng hệ thống thoát nước riêng.

+ Lưu vực 5: Trạm xử lý Bái Đính sử dụng hệ thống thoát nước riêng. Nước thải thu gom về 02 trạm xử lý nước thải tập trung.

+ Lưu vực 6: Phía đông đường cao tốc Cao Bồ - Mai Sơn, sử dụng hệ thống thoát nước riêng. Nước thải thu gom về 02 trạm xử lý nước thải tập trung.

+ Lưu vực 7: Trạm xử lý Yên Sơn phía tây nam khu vực Tràng An, sử dụng hệ thống thoát nước riêng.

Các lưu vực sẽ quy hoạch các trạm xử lý nước thải tập trung có quy mô công suất đảm bảo theo yêu cầu phát triển đô thị. Các dự án phát triển du lịch, dịch vụ, đô thị, các dự án xây dựng trước khi hệ thống thoát nước của đô thị Ninh Bình được xây dựng phải có hệ thống thu gom xử lý nước thải riêng. Nước thải sinh hoạt sau xử lý đạt tối thiểu tiêu chuẩn B theo QCVN 14:2008/BTNMT – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt.

- Nước thải sản xuất: Các Khu, cụm công nghiệp tập trung: Nước thải các Nhà máy được xử lý sơ bộ trong nhà máy sau đó đưa về xử lý tại trạm xử lý nước thải tập trung của khu công nghiệp đạt tới giới hạn A theo QCVN 40:2011 trước khi xả ra môi trường bên ngoài.

- Nước thải y tế: Nước thải y tế cần được thu gom và xử lý riêng trong từng bệnh viện đạt QCVN28/2010/BTNMT trước khi thoát ra hệ thống thu gom chung.

16.11. Định hướng quy hoạch thu gom và xử lý chất thải rắn

- Dự báo tổng lượng CTR ước tính của toàn đô thị khoảng 637 tấn/ngđ (đến năm 2030) và 896 tấn/ngđ (đến năm 2040) trong đó lượng CTR công nghiệp tập trung khoảng 131 tấn/ngđ (năm 2030) và khoảng 188 tấn/ngđ (năm 2040)

- Tất cả các các loại hình chất thải rắn phải được phân loại tại nguồn. Chất thải rắn công nghiệp và y tế nguy hại phải thu gom và vận chuyển riêng.

- Chất thải rắn sau khi thu gom sẽ chuyển về khu xử lý tập trung của tỉnh, như khu xử lý CTR phường Đông Sơn, thành phố Tam Điệp, xã Phú Long, Nho Quan, xã Ninh Vân.

16.12. Định hướng quy hoạch, quản lý nghĩa trang

- Khoanh vùng, đóng cửa các nghĩa trang hiện trạng nằm trong phạm vi phát triển đô thị. Các nghĩa trang nhỏ, phân tán, không đủ khoảng cách ly từng bước đóng cửa, trồng cây xanh cách ly, khi có nhu cầu sử dụng đất có thể di chuyển đến nghĩa trang tập trung. Chỉnh trang và xây mới các nhà tang lễ theo các phân vùng để phục vụ nhu cầu sử dụng của nhân dân.

- Dài hạn khu vực nghiên cứu sẽ sử dụng chung các nghĩa trang liên đô thị cấp vùng tại thành phố Tam Điệp và huyện Nho Quan.

- Nhà tang lễ: Tiếp tục sử dụng nhà tang lễ hiện có của thành phố Ninh Bình. Bổ sung xây dựng mới 01 nhà tang lễ, có quy mô khoảng 01 ha ở khu vực phía Bắc đô thị Ninh Bình.

17. Giải pháp bảo vệ môi trường

- Phân vùng và kiểm soát - bảo vệ môi trường nhằm giữ gìn và bảo vệ giá trị cảnh quan tự nhiên, các hệ sinh thái vốn có từ đó đảm bảo giảm nhẹ nguy cơ ảnh hưởng từ các hoạt động phát triển đô thị

- Thực hiện các biện pháp thích ứng với biến đổi khí hậu để hạn chế giảm nhẹ các tác động tiêu cực do biến đổi khí hậu gây ra. Áp dụng khoa học công nghệ, kỹ thuật trong bảo vệ môi trường; Xây dựng kế hoạch thích ứng biến đổi khí hậu; phòng chống tai biến, sự cố môi trường đặc biệt tại khu vực phát triển công nghiệp; Khoanh vùng các vùng bảo vệ sinh thái, bảo tồn đa dạng sinh học, bảo vệ cảnh quan nhất là đối với khu vực quần thể danh thắng Tràng An.

- Đảm bảo khoảng cách ly giữa khu công nghiệp, các trục giao thông chính, các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật khác: trạm xử lý nước thải, điểm trung chuyển, cơ sở xử lý chất thải rắn, nghĩa trang... đối với các khu dân dụng.

- Tuyên truyền nâng cao ý thức bảo vệ môi trường người dân trong khu vực quy hoạch, khuyến khích và hỗ trợ việc phân loại chất thải rắn tại hộ gia đình. Tổ chức các hoạt động cộng đồng về bảo vệ môi trường.

- Chương trình giám sát, quản lý chất lượng môi trường được lồng ghép trong kế hoạch quan trắc của toàn tỉnh Ninh Bình.

18. Kinh tế đô thị

a) Phân kỳ thực hiện quy hoạch như sau:

- Giai đoạn 2023 - 2030: Hoàn thiện hệ thống công cụ quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị, bảo tồn di sản; phát triển hệ thống hạ tầng khung đô thị; xây dựng đề án phát triển đô thị xanh; mô hình đô thị thông minh; đô thị di sản; Phối hợp với các chương trình quốc gia, của tỉnh phát triển hệ thống hạ tầng giao thông kết nối như cao tốc Bắc Nam, cao tốc Hải Phòng – Ninh Bình, nâng cấp quốc lộ 1, quốc lộ 12B, quốc lộ 10 và hệ thống giao thông kết nối trong tỉnh. Thực hiện di dời các công trình đầu mối không còn phù hợp và xây dựng công trình đầu mối phục vụ phát triển đô thị. Thu hút đầu tư các dự án chiến lược về sản xuất, về đô thị, về dịch vụ du lịch; Phát triển và nâng cao chất lượng cơ sở hạ tầng đô thị; không gian công cộng và dịch vụ công cộng; mở rộng đô thị về phía Bắc (Hoa Lư), phía Nam (Yên Khánh) và mở rộng kết nối xung quanh quần thể danh thắng Tràng An. Thực hiện cải tạo chỉnh trang các khu vực đô thị hiện hữu, nâng cao hiệu quả khai thác sử dụng các quỹ đất hiện có; phát triển hệ thống giao thông kết nối đô thị như: đường sắt đô thị, tuyến giao thông công cộng và các loại hình giao thông thủy để tăng cường kết nối giao thông giữa các khu vực; phát triển hệ thống hạ tầng xã hội, đáp ứng tiêu chí đô thị loại 1, hướng tới tiêu chuẩn quốc tế, cơ sở hạ tầng được thiết kế lưỡng dụng để phục vụ đô thị và phục vụ hoạt động dịch vụ du lịch.

- Giai đoạn 2031 - 2040: Phát triển hoàn thiện các khu vực chức năng phía Bắc, phía Nam, khu vực Bái Đính cung cấp các công trình chức năng cấp vùng, hoàn thiện công trình cấp tỉnh và hệ thống các khu chức năng trọng tâm cho phát triển đô thị, dịch vụ. Di dời và chuyển đổi các cơ sở sản xuất gây ô nhiễm trong khu vực đô thị, các nhà máy sản xuất xi măng, khai thác vật liệu, các cơ sở sản xuất

làng nghề ra khỏi khu vực vùng đệm danh thắng Tràng An, trong khu vực đô thị về các khu cụm công nghiệp tập trung. Di dời các điểm dân cư không phù hợp với quy hoạch trong vùng lõi ra các khu tái định cư tập trung. Thu hút phát triển các dự án đột phá chiến lược, xây dựng các công trình kiến trúc điểm nhấn, các dự án sáng tạo để tạo động lực cho phát triển kinh tế xã hội

- Giai đoạn ngoài 2040: Phát triển hài hòa kết nối giữa đô thị với di sản Tràng An và khu vực lân cận thành quần thể phát triển thống nhất theo mô hình của đô thị di sản.

Nghiên cứu đề xuất các cơ chế chính sách đặc thù, hấp dẫn tạo điều kiện huy động đa dạng nguồn lực trong nước và quốc tế tham gia xây dựng phát triển đô thị và dịch vụ du lịch tại Đô thị Ninh Bình.

b) Chương trình, dự án động lực, ưu tiên đầu tư:

- Dự án hệ thống thủy lợi điều tiết mực nước, chất lượng nước trong đô thị thông qua hồ điều hòa phía Bắc với sông Đáy.

- Dự án xây dựng hầm chui đường QL1 đoạn tránh thành phố Ninh Bình tại nút giao với đường Tràng An để hình thành hệ thống giao thông, không gian cây xanh, mặt nước kết nối từ trung tâm thành phố Ninh Bình đến Quần thể danh thắng Tràng An.

- Dự án chỉnh trị cửa Đáy, kết hợp tuyến đường Bái Đính Kim Sơn để mở rộng không gian du lịch theo hướng Đông Tây.

- Dự án đầu tư xây dựng đường, kết hợp đê sông Bến Đàng.

- Dự án đô thị thông minh, áp dụng khoa học công nghệ trong tiện ích đô thị, phục vụ du lịch, kiểm soát chất lượng không khí để phát triển du lịch bền vững, hình thành thương hiệu về đô thị xanh, sạch.

IV. ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ

Điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Ninh Bình đến năm 2040 được thực hiện trên cơ sở kế thừa Quy hoạch chung năm 2014, cập nhật nghiên cứu của các quy hoạch phân khu, cập nhật các quan điểm chỉ đạo của Tỉnh ủy, UBND Tỉnh xây dựng phương án quy hoạch tổng thể, trong đó đặc biệt tập trung giải quyết định hướng phát triển khu vực xung quanh di sản Tràng An, khu vực đô thị trung tâm.

Đô thị Ninh Bình hướng tới mục tiêu là Đô thị di sản - trung tâm dịch vụ, du lịch sinh thái văn hóa cấp vùng Đồng bằng sông Hồng, có tầm quốc tế, có môi trường sống hấp dẫn và phát triển bền vững, được quy hoạch với đặc trưng là đô thị gắn với di sản Tràng An, mang đặc trưng đô thị xanh với hệ thống lâm viên đô thị, công viên sinh thái và hệ thống các công viên vui chơi giải trí, công viên chủ đề dễ tiếp cận. Không gian đô thị được phát triển theo cấu trúc 5 cực phát triển tập trung, kiểm soát chặt chẽ tầng cao công trình theo trật tự, không gian, chức năng của từng khu vực.

Hệ thống hạ tầng kinh tế - xã hội, hạ tầng kỹ thuật được điều chỉnh, khớp nối tổng thể, gắn với giải pháp tổ chức không gian toàn đô thị. Cơ sở hạ tầng được tính toán cân đối cho từng khu vực đô thị, đảm bảo đáp ứng các chỉ tiêu đô thị

loại I và yêu cầu nâng cao chất lượng đô thị. Bố trí hệ thống cơ sở đặc thù, công trình vượt tiêu chuẩn để đáp ứng các mục tiêu phấn đấu phát triển đô thị theo tiêu chuẩn quốc tế.

Đây là quy hoạch rất quan trọng, có tính tổng hợp đa ngành và phức tạp. đồng thời trong bối cảnh một số các quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch ngành quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh đang triển khai nghiên cứu chưa được cấp thẩm quyền phê duyệt, do đó việc thực hiện đồ án quy hoạch đúng theo tiến độ cần sự phối hợp của đơn vị tổ chức lập quy hoạch, đơn vị tư vấn lập quy hoạch và sự quan tâm, đồng hành của các sở, ngành, địa phương. Sau khi Quy hoạch được HĐND tỉnh thông qua, giao UBND tỉnh trình Bộ Xây dựng thẩm định, trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt theo quy định./.