ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 461 /QĐ-UBND	*Ninh Bình, ngày 21 tháng 6 năm 2023*

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Khu vực từ đê Bình Minh II đến Cồn Nổi, huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình đến năm 2040

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;

Cắn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về Quy hoạch xây dựng; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/82019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về Quy hoạch xây dựng;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1935/TTr-SXD ngày 19/6/2023 và Báo cáo thẩm định của Sở tại văn bản số 1932/SXD-QHKT ngày 19/6/2023.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Khu vực từ đê Bình Minh II đến Cồn Nổi, huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình đến năm 2040, với những nội dung sau:

I. TÊN ĐỒ ÁN:

Quy hoạch chung xây dựng Khu vực từ đê Bình Minh II đến Cồn Nổi, huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình đến năm 2040.

II. PHẠM VI RANH GIỚI VÀ QUY MÔ LẬP QUY HOẠCH

1. Phạm vi ranh giới

Phạm vi lập quy hoạch bao gồm toàn bộ khu vực từ đê Bình Minh II đến Cồn Nổi; khu quy hoạch nằm ở điểm cực Nam của tỉnh Ninh Bình tiếp giáp với biển; thuộc địa giới hành chính của huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình.

Phạm vi ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp đê Bình Minh II và 3 xã Kim Đông, Kim Trung, Kim Hải;

- Phía Tây giáp Biển, giáp sông Càn và tỉnh Thanh Hóa;

- Phía Nam giáp biển Đông;

- Phía Đông giáp sông Đáy và huyện Nghĩa Hưng, tỉnh Nam Định.

2. Quy mô lập quy hoạch

- Quy mô diện tích: 9.000 ha.

- Quy mô dân số: Đến năm 2030 khoảng 13.500 người (trong đó: dân số thường trú khoảng 6.000 người; Dân số quy đổi khoảng 7.500 người). Đến năm 2040 khoảng 24.700 người (trong đó dân số thường trú khoảng 10.000 người; Dân số quy đổi khoảng 14.700 người).

III. TÍNH CHẤT KHU QUY HOẠCH

- Là khu vực trọng điểm phát triển kinh tế ven biển của tỉnh; có cơ cấu kinh tế tổng hợp, phát triển năng động. Kết hợp dịch vụ, du lịch, công nghiệp, xây dựng, chế biến và kinh tế biển của huyện Kim Sơn;

- Là trung tâm dịch vụ du lịch biển của tỉnh, phát triển các khu chức năng hỗn hợp bao gồm: Nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, nông nghiệp sạch; công nghiệp; cảng tổng hợp; du lịch sinh thái; đô thị Cồn Nổi.

IV. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

1. Tổng hợp sử dụng đất

Tổng diện tích đất quy hoạch đến năm 2040 là 9.000 ha

Bảng cân bằng sử dụng đất

TT	Hạng mục	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Tổng cộng	**9.000,00**	**100,0**
I	**Khu vực xây dựng các chức năng**	**1.683,25**	**18,70**
1	Đất phát triển dân cư đô thị	43,28	0,48
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	24,58	0,27
3	Đất dịch vụ - công cộng	22,50	0,25
-	Giáo dục (trường THPT)	2,67	0,03
-	Y tế	0,84	0,01
-	Văn hoá, dịch vụ công cộng	18,99	0,21
4	Đất cơ quan, trụ sở	2,13	0,02
5	Đất phát triển hỗn hợp (thương mại, dịch vụ)	194,10	2,16

TT	Hạng mục	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
6	Đất phát triển dịch vụ, du lịch	226,83	2,52
7	Đất hỗn hợp dịch vụ, công cộng và thể thao	103,54	1,15
8	Đất phát triển du lịch kết hợp nuôi trồng thuỷ sản	125,09	1,39
9	Đất phát triển sản xuất công nghiệp, kho tàng	188,25	2,09
10	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	95,50	1,06
11	Đất giao thông	178,45	1,98
12	Đất quốc phòng	28,92	0,32
13	Đất cây xanh sử dụng công cộng	101,46	1,13
14	Đất trung tâm thể dục thể thao	1,67	0,02
15	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	159,88	1,78
16	Đất cây xanh chuyên dụng	187,07	2,08
II	**Khu vực nông nghiệp và chức năng khác**	**7.316,75**	**81,30**
17	Đất dự trữ phát triển	194,21	2,16
18	Đất nuôi trồng thủy sản	1.502,86	16,70
19	Đất nuôi trồng thủy sản công nghệ cao	326,16	3,62
20	Đất lâm nghiệp (rừng phòng hộ)	1.441,91	16,02
21	Bãi cát	38,67	0,43
22	Mặt nước	3.812,94	42,37

2. Quy hoạch sử dụng đất theo chức năng

2.1. Đất phát triển dân cư đô thị

Diện tích khoảng 43,28 ha, chiếm 0,48% diện tích khu quy hoạch. Gồm đất nhóm ở mới (nhóm nhà ở một độ thấp tầng, nhóm nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ, nhà ở xã hội), các công trình công cộng nhóm nhà ở, cây xanh và đường giao thông nội bộ.

2.2. Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ

Diện tích khoảng 24,58 ha, chiếm 0,27% diện tích khu quy hoạch. Bao gồm đất nhóm nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ, các công trình dịch vụ nhóm nhà ở.

2.3. Đất dịch vụ - công cộng

Diện tích đất dịch vụ công cộng khoảng 22,50 ha, chiếm 0,25% diện tích khu quy hoạch. Các công trình công cộng, bao gồm: Trung tâm y tế, trường học, nhà

văn hóa, chợ và các công trình công cộng khác. Mật độ xây dựng trung bình khoảng 30 - 40%, tầng cao từ 1 - 5 tầng. Cụ thể:

- Đất giáo dục: Diện tích khoảng 2,67 ha, chiếm 0,03% diện tích quy hoạch, bao gồm trường trung học phổ thông. Ưu tiên thu hút các dự án đầu tư giáo dục vốn ngoài ngân sách để đa dạng loại hình và nâng cao chất lượng giáo dục.

- Đất y tế: Diện tích khoảng 0,84 ha, chiếm 0,01% diện tích quy hoạch. Xây dựng mới 01 Trung tâm y tế (phòng khám đa khoa, bệnh viện) cơ sở với quy mô phù hợp. Ưu tiên thu hút các dự án đầu tư dịch vụ y tế vốn ngoài ngân sách để đa dạng loại hình và nâng cao chất lượng y tế.

- Đất văn hoá, dịch vụ công cộng: Tổng diện tích khoảng 18,99 ha, chiếm 0,21% diện tích quy hoạch. quỹ đất để xây dựng các công trình văn hóa phục vụ dân cư đô thị và khu vực, gồm: nhà văn hóa, bảo tàng, thư viện, câu lạc bộ...

2.4. Đất cơ quan, trụ sở

Diện tích khoảng 2,13 ha, chiếm 0,02% diện tích khu quy hoạch. Mật độ xây dựng trung bình khoảng 30 - 40%, tầng cao từ 1-5 tầng. Bố trí công trình trụ sở cơ quan.

2.5. Đất phát triển hỗn hợp (thương mại, dịch vụ)

Diện tích khoảng 190,10 ha, chiếm 2,16% diện tích khu quy hoạch. Mật độ xây dựng trung bình khoảng 35 - 45%, tầng cao từ khoảng 1 - 7 tầng. Công trình điểm nhấn cao khoảng 1 - 15 tầng Đất phát triển hỗn hợp là khu đất kết hợp nhiều chức năng như công cộng, trụ sở cơ quan, văn phòng, trung tâm thương mại, du lịch, khách sạn, siêu thị... Các công trình có thể tổ chức hợp khối, đa chức năng nhằm tiết kiệm đất và khai thác hiệu quả quỹ đất.

2.6. Đất phát triển dịch vụ, du lịch

Diện tích khoảng 226,83 ha, chiếm 2,52% diện tích khu quy hoạch. Mật độ xây dựng trung bình khoảng 20 - 50%, tầng cao trung bình từ 3 - 5 tầng. Đất phát triển dịch vụ, du lịch gồm các loại hình đất xây dựng di lịch lưu trú như: Khách sạn, biệt thự du lịch, căn hộ du lịch…

2.7. Đất hỗn hợp dịch vụ, công cộng và thể thao

Diện tích khoảng 103,54 ha, chiếm 1,15% diện tích khu quy hoạch. Mật độ xây dựng trung bình khoảng 20 25%, tầng cao trung bình từ 1 - 5 tầng. Là loại hình hỗn hợp dịch vụ, công trình công cộng kết hợp thể dục thể thao phục vụ hoạt động du lịch.

2.8. Đất phát triển du lịch kết hợp nuôi trồng thuỷ sản

Diện tích khoảng 125,0 ha, chiếm 1,39% diện tích khu quy hoạch. Mật độ xây dựng trung bình khoảng 20 - 25%, tầng cao trung bình từ 1 - 3 tầng. Là loại hình dịch vụ du lịch kết hợp với nuôi trồng thuỷ sản bao gồm đất xây dựng cơ sở, dịch vụ về cho hoạt động du lịch và các công trình khác phục vụ cho du lịch. Các loại hình lưu trú du lịch bao gồm: biệt thự, bungalow....

2.9. Đất phát triển sản xuất công nghiệp, kho tàng

Diện tích khoảng 188,25 ha, chiếm 2,09% diện tích khu quy hoạch bao gồm các loại hình công nghiệp, khuyến khích áp dụng công nghệ sạch thân thiện môi trường.

2.10. Đất hạ tầng kỹ thuật khác

Diện tích khoảng 95,50 ha, chiếm 1,06% diện tích khu quy hoạch. Bao gồm: đất xây dựng trạm biến áp, trạm bơm, trạm xử lý nước thải, bãi đỗ xe, trạm trung chuyển trung tâm tiếp vận.... và khu dịch vụ cảng.

2.11. Đất giao thông

Diện tích khoảng 178,45 ha, chiếm 1,98% diện tích khu quy hoạch. Gồm đất đường chính khu vực, đường khu vực và đường phân khu vực, các trung tâm vận tải đa phương tiện, điểm trung chuyển xe buýt.

2.12. Đất quốc phòng

Diện tích khoảng 28,92ha, chiếm 0,32% diện tích khu quy hoạch. Ngoài diện tích đất Quốc phòng đã xác định, quỹ đất quốc phòng sẽ xác định theo các quy hoạch quỹ đất an ninh quốc phòng do cơ quan có thẩm quyền quyết định, đảm bảo công tác an ninh quốc phòng trên địa bàn.

2.13. Đất cây xanh sử dụng công cộng

Diện tích khoảng 101,46ha, chiếm 1,13% diện tích khu quy hoạch. Đất cây xanh công viên, thể dục thể thao bao gồm: Công viên vườn hoa, cây xanh, mặt nước; quảng trường, đường dạo; khu vui chơi giải trí; công trình, sân bãi tập luyện thể dục thể thao, thể thao chuyên đề... được phân bố đều tại các khu chức năng.

2.14. Đất trung tâm thể dục thể thao

Diện tích khoảng 1,67ha, chiếm 0,02% diện tích khu quy hoạch. Đất trung tâm thể dục thể thao kết hợp với khu vực trụ sở cơ quan, công viên; mặt nước; quảng trường, đường dạo; khu vui chơi giải trí.

2.15. Đất cây xanh sử dụng hạn chế

Diện tích khoảng 159,88 ha, chiếm 1,78%, các khu diện tích khu quy hoạch bao gồm các loại đất cây xanh vùng đệm giao chức năng.

2.16. Đất cây xanh chuyên dụng

Diện tích khoảng 187,07 ha, chiếm 2,08% diện tích khu quy hoạch bao gồm các loại đất cây xanh công viên có chức năng đặc thù như công viên văn hoá, công viên thể dục thể thao, công viên du lịch..

2.17. Đất khu vực nông nghiệp và chức năng khác

Tổng diện tích khoảng 7.316,75 ha, chiếm 81,3% diện tích khu quy hoạch. Bao gồm: đất nuôi trồng thủy sản, thủy sản công nghệ cao, rừng phòng hộ, bãi cát, mặt nước và dự trữ phát triển.

V. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN KHÔNG GIAN

1. Định hướng tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan

1.1. Mô hình cấu trúc phát triển

Phát triển khu vực từ đê Bình Minh II đến Cồn Nổi theo mô hình cấu trúc gồm: 02 trọng tâm, 03 phân vùng phát triển và 04 vành đai phát triển.

- 02 trọng tâm phát triển là: Khu vực đô thị dịch vụ từ đê Bình Minh II đến đê Bình Minh III và Khu du lịch, dịch vụ Cồn Nổi

- 03 phân vùng chức năng là: Vùng sản xuất công nghiệp và dịch vụ cảng; Vùng dịch vụ du lịch và đô thị; Vùng sản xuất nông nghiệp công nghệ cao và bảo vệ sinh thái vùng bán ngập.

- 04 vành đai phát triển gồm: Vành đai sản xuất dịch vụ, vành đai nông nghiệp sinh thái, vành đai vùng ngập nước, vành đai dịch vụ du lịch biển.

1.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan toàn khu vực

- Khai thác phát triển cảnh quan sinh thái tự nhiên hiện trạng để hình thành nên khu vực phát triển sản xuất gắn với chức năng, cấu trúc và cảnh quan sinh thái của khu vực. Không gian khu vực được phân thành các lớp phát triển với các vùng chức năng đặc trưng và hình ảnh cảnh quan sinh thái như mật độ thấp, nhiều cây xanh, các tuyến mặt nước kết nối và tạo hình phát triển mạch lạc, giữ lại tối đa diện tích rừng ngập mặn, các bãi triều nuôi trồng hải sản, các tuyến nước tự nhiên, tạo nên hình ảnh đặc trưng về sinh thái của khu vực.

- Khu vực từ đê Bình Minh II đến đê Bình Minh III phát triển các chức năng chính, xây dựng tập trung, với các khu vực sản xuất trong nhà theo mô hình khu công nghiệp tập trung. Khu vực từ đê Bình Minh III đến đê Bình Minh IV phát triển sản xuất và dịch vụ sinh thái, hạn chế xây dựng công trình, giữ lại các khoảng trống tự nhiên. Khu vực từ đê Bình Minh IV đến Cồn Nổi giữ lại vùng bãi triều tự nhiên, tổ chức lại cấu trúc hình thái không gian để kết hợp dịch vụ du lịch. Khu vực Cồn Nổi sẽ phát triển mở rộng với trọng tâm là dịch vụ du lịch sinh thái, kết nối với hệ thống du lịch biển của vùng. Khu vực Cồn Mờ sẽ dự trữ cơ sở hạ tầng hỗ trợ các hoạt động vận tải biển, hỗ trợ nghề cá, về dài hạn có thể hình thành cảng biển khi có nhu cầu;

- Hình thành tuyến trục kết nối từ đô thị Phát Diệm qua đô thị Bình Minh, nối từ đường ven biển ra khu vực Cồn Nổi làm trục kết nối chính và là trục trung tâm phát triển cho khu vực quy hoạch. Phát triển tuyến kết nối ven sông Đáy, nối ra Cồn Nổi và Cồn Mờ để dự trữ cho nhu cầu phát triển vận tải quy mô lớn trong tương lai, khi hệ thống cảng biển được hình thành. Xây dựng các tuyến giao thông kết nối trực tiếp đến các khu chức năng như sản xuất công nghiệp, sản xuất nông nghiệp công nghệ cao, khu nuôi trồng thủy hải sản.

- Xây dựng mở rộng các tuyến đường dọc các tuyến đê Bình Minh để đáp ứng nhu cầu giao thông nội bộ. Các tuyến đường giao thông được xây dựng phía trong đê, song song với tuyến đê, không trực tiếp sử dụng bề mặt đê. Cấu tạo mặt cắt các tuyến giao thông ven đê được điều chỉnh phù hợp với nhu cầu vận tải từng khu vực và hạn chế tác động tới cảnh quan sinh thái, rừng ngập mặn tại khu vực.

- Khai thác vùng đất có địa hình bằng phẳng, chưa xây dựng công trình để quy hoạch phát triển các khu chức năng theo cấu trúc tạo hình, kết hợp các tuyến giao thông đường bộ, tuyến mặt nước (có thể kết hợp giao thông thủy), tổ hợp không gian các khu vực chức năng theo dạng hình học, kết hợp hài hòa với các tuyến đê, mặt nước hiện trạng, tạo nên cấu trúc phát triển ngăn nắp, trật tự, kết hợp với tự nhiên.

1.3. Phân vùng phát triển và định hướng phát triển theo 08 khu vực

a) Khu 1 - Khu đô thị dịch vụ.

- Phạm vi ranh giới: Phía Bắc giáp đê Bình Minh II; Phía Đông giáp khu công nghiệp cảng; Phía Nam giáp đê Bình Minh III; Phía Tây giáp khu nông nghiệp công nghệ cao.

- Tính chất, chức năng: Các khu trung tâm dịch vụ công cộng; khu đô thị dịch vụ sinh thái; Khu nhà ở công nhân và chuyên gia; Khu dịch vụ hỗ trợ du lịch; Khu đô thị nước; Khu hỗn hợp dịch vụ du lịch, thể thao.

- Quy mô diện tích: khoảng 449,0 ha

- Định hướng phát triển:

+ Xây dựng khu đô thị dịch vụ tạo nên trung tâm dịch vụ công cộng và dịch vụ đô thị. Các khu đô thị dịch vụ và đô thị sinh thái. Quy hoạch khu trung tâm du lịch dịch vụ kết hợp nghỉ dưỡng, sinh thái và thể thao.

+ Quy hoạch các khu trung tâm dịch vụ thương mại, công trình hành chính, văn hóa gắn với trục trung tâm, tạo sự tiếp cận thuận lợi. Tổ chức khu vực theo mô hình phố đi bộ, ở kết hợp với dịch vụ, thương mại để tạo sự tập trung, tổ hợp công trình điểm nhấn cho khu đô thị.

+ Bố trí khu nhà ở kết hợp với du lịch tại phía Tây đáp ứng nhu cầu an sinh xã hội và kết hợp dịch vụ du lịch. Bố trí hệ thống các cơ sở hạ tầng xã hội tại khu vực lõi của các khu dân cư. Các công trình hạ tầng xã hội được thiết kế đa năng để kết hợp để tổ chức các hoạt động, sự kiện tại khu vực.

+ Không gian khu vực được thiết kế theo mạng ô bàn cờ, kết hợp giữa các tuyến giao thông đường bộ và đường thủy. Phát triển mạng lưới giao thông đường thủy bằng hệ thống các tuyến nước có thể đi thuyền du lịch, tạo nên sản phẩm hoạt động đặc trưng tại khu vực.

b) Khu 2 - Khu công nghiệp, dịch vụ cảng

- Phạm vi ranh giới: Phía Tây Bắc giáp đê Bình Minh II; Phía Đông giáp sông Đáy và đê Bình Minh IV; Phía Đông Nam giáp Khu đô thị dịch vụ và khu rừng ngập mặn.

- Tính chất, chức năng: phát triển khu công nghiệp công nghệ cao; Khu dịch vụ logistics; Khu cảng sông Đáy; Dịch vụ công cộng hỗ trợ.

- Quy mô diện tích: khoảng 536,0 ha.

- Định hướng phát triển:

+ Khai thác vị trí dọc hành lang đường ven biển, cửa ngõ đường sông Đáy xây dựng phát triển khu công nghiệp cảng Kim Sơn để hỗ trợ sản xuất công nghiệp, nông nghiệp và dịch vụ logistics tại khu vực. Quy hoạch các khu chức năng sản xuất, dịch vụ và nhà ở công nhân.

+ Xây dựng khu công nghiệp tập trung gắn với cảng sông Đáy để phát triển các ngành nghề sản xuất ứng dụng công nghệ cao, sản xuất công nghiệp sạch, hỗ trợ cho hoạt động chuyển đổi kinh tế, cơ cấu lao động tại khu vực.

+ Phân chia khu công nghiệp thành 3 khu vực gồm: Khu công nghiệp, khu dự phòng phát triển khu công nghiệp và khu vực cảng sông Đáy. Các khu vực công nghiệp được thiết kế khung hạ tầng và dịch vụ đảm bảo hoạt động độc lập, đồng bộ theo từng giai đoạn. Khuyến khích phát triển các cơ sở sản xuất nhiều tầng để nâng cao hiệu quả sử dụng đất.

c) Khu 3- Khu sản xuất nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao

- Phạm vi ranh giới: Phía Bắc giáp đê Bình Minh II; Phía Đông giáp Khu đô thị dịch vụ; Phía Tây Nam giáp đê Bình Minh III và rừng ngập mặn.

- Tính chất, chức năng: Khu nuôi trồng sản xuất hải sản công nghệ cao; dịch vụ hỗ trợ sản xuất; thương mại và giới thiệu sản phẩm;

- Quy mô diện tích: khoảng 456,0 ha

- Định hướng phát triển:

+ Phát triển hạ tầng vùng nuôi trồng thủy sản tập trung, nuôi công nghệ cao; hạ tầng trung tâm sản xuất giống thủy sản Quốc gia. Phát triển khu sản xuất nông nghiệp công nghệ cao theo mô hình khu công nghiệp tập trung nằm ở phía Tây Bắc của khu quy hoạch, phát triển thành ngành sản xuất hàng hóa quy mô lớn theo hướng công nghiệp, ứng dụng khoa học - kỹ thuật. Phát triển khu nuôi trồng thủy sản trong nhà với với cơ sở hạ tầng đồng bộ hiện đại, ứng dụng công nghệ cao.

+ Tổ chức không gian khu vực thành mạng ô bàn cờ, chia thành các ô phục vụ sản xuất, có các tuyến đường giao thông cơ giới đến các lô đất để phục vụ hoạt động sản xuất. Tại điểm giao đường liên khu vực và các tuyến đường kết nối bố trí các cụm dịch vụ công cộng phục vụ sản xuất, hoạt động hỗ trợ sản xuất và dịch vụ công cộng.

d) Khu 4 - Khu du lịch kết hợp nuôi trồng thủy hải sản

- Phạm vi ranh giới: Phía Bắc giáp rừng ngập mặn và đê Bình Minh III; Phía Đông giáp rừng ngập mặn và đường trục trung tâm; Phía Tây Nam giáp đê Bình Minh IV.

- Tính chất, chức năng: Khu nuôi trồng thủy hải sản công nghệ cao trong nhà và ngoài trời; Khu dịch vụ du lịch; Dịch vụ công cộng.

- Quy mô diện tích: khoảng 346,0 ha.

- Định hướng phát triển:

+ Xây dựng hoàn thiện tuyến đê Bình Minh IV. Khai thác khu vực bãi triều để xây dựng khu nuôi trồng thủy sản kết hợp với dịch vụ du lịch.

+ Khu vực giáp đê Bình Minh IV phát triển các dự án nuôi trồng thủy sản kết hợp với du lịch nghỉ dưỡng sinh thái và các loại hình du lịch trải nghiệm hoạt động nuôi trồng thủy sản, khám phá hệ sinh thái vùng ngập nước. Xây dựng hệ thống các khu du lịch vụ lưu trú, nghỉ dưỡng với các giải pháp kiến trúc sinh thái hấp dẫn dọc hành lang đê Bình Minh IV.

+ Quy hoạch phát triển các khu nuôi trồng thủy sản dạng ô cờ, với các tuyến đường giao thông song song với đê Bình Minh IV. Bố trí các trung tâm thương mại dịch vụ hỗ trợ tại các điểm giao của tuyến đường liên kết và tuyến đường hướng tâm, tạo nên các cụm công trình dịch vụ tập trung hỗ trợ cho hoạt động sản xuất, du lịch và các dịch vụ khác.

e) Khu 5 - Khu du lịch, dịch vụ đảo Cồn Nổi

- Phạm vi ranh giới: Phía Bắc giáp khu vực bãi triều nuôi trồng thủy sản; phía Đông giáp sông Đáy; phía Nam giáp biển; phía Tây giáp vùng bãi triều.

- Tính chất, chức năng: Trung tâm dịch vụ hỗn hợp; Khu du lịch sinh thái; Khu du lịch biển; Công viên vui chơi giải trí; Khu ở bến du thuyền; Bến cảng; Quảng trường; Tượng đài.

- Quy mô diện tích: khoảng 687,0 ha.

- Định hướng phát triển:

+ Định hướng phát triển cho khu vực Cồn Nổi về du lịch sinh thái biển, trải nghiệm vùng ngập nước và du lịch kết hợp sản xuất nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao.

+ Bố trí khu trung tâm dịch vụ du lịch đảo hình thành trục liên kết dịch vụ từ đê Bình Minh IV ra Cồn Nổi. Tại khu trung tâm dịch vụ bố trí hệ thống các dịch vụ thương mại, công cộng, vui chơi giải trí, dịch vụ đón tiếp và dịch vụ hỗ trợ. Khu vực phía Nam bố trí hệ thống cơ sở hạ tầng dịch vụ du lịch (các cơ sở lưu trú, khu resort, các bãi tắm, quảng trường, công viên vui chơi giải trí…) khai thác tầm nhìn rộng ra biển. Phát triển đa dạng các loại hình thể thao, vui chơi giải

trí tại khu vực với các loại hình trên cạn, dưới nước, trên không… để tạo nên đa dạng dịch vụ cho khu du lịch.

+ Không gian đảo Cồn Nổi được được mở rộng theo thời gian gắn với nhu cầu phát triển, mở rộng quỹ đất bồi lấp phù sa. Phát triển hệ thống cây xanh, công viên, mặt nước đa dạng, hệ thống cây có đặc trưng biển đảo, chịu được các điều kiện khắc nghiệt của mưa gió, sóng biển.

+ Cơ sở hạ tầng dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật được thiết kế đặc thù, kết hợp giữa sinh thái, xây dựng mới và ứng dụng công nghệ để tạo sản phẩm đặc trưng. Hoạt động phát triển du lịch sẽ được liên kết với các sản phẩm của huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình và các địa phương lân cận thuộc Nam Định, Thanh Hóa thông qua đường bộ và đường thủy.

f) Khu 6 - Khu bãi triều

- Phạm vi ranh giới: Khu vực quy hoạch bên ngoài đê Bình Minh IV, Phía Bắc giáp khu vực nuôi trồng thủy sản; Giới hạn: phía Đông giáp sông Đáy; phía Tây giáp Sông Càn; phía Nam giáp Cồn Nổi.

- Tính chất, chức năng: Trung tâm sản xuất thủy sản ngoài trời; Khu dịch vụ du lịch biển.

- Quy mô diện tích: khoảng 2.217,0 ha.

- Định hướng phát triển:

+ Phát triển thành ngành sản xuất hàng hóa quy mô lớn theo hướng công nghiệp, ứng dụng khoa học - kỹ thuật.

+ Tập trung triển khai xây dựng khép kín tuyến đê Bình Minh IV; đầu tư phát triển hạ tầng vùng nuôi trồng thủy sản tập trung theo mô hình quảng canh trên biển; hạ tầng phục vụ nuôi biển (khu vực Cồn Mờ).

+ Quy hoạch vùng nuôi trồng thủy, hải sản: Nuôi ngao thương phẩm, các loại nhuyễn thể mới có tiềm năng, giá trị kinh tế cao.

g) Khu 7 - Khu trồng rừng ngập mặn

- Phạm vi ranh giới: Gồm các khu vực rừng ngập mặn chủ yếu nằm trong các tuyến đê Bình Minh III, Bình Minh IV và các khu vực trồng rừng bổ sung ngoài đê Bình Minh IV.

- Tính chất, chức năng: Khu vực có vai trò chức năng phòng hộ, chống sạt lở ven biển, cân bằng môi trường thiên nhiên, tận dụng mặt nước dưới chân rừng thả nuôi các loài thủy sản. Kết hợp khai thác phát triển các dịch vụ sinh thái.

- Quy mô diện tích: Khoảng 1.303 ha.

- Định hướng phát triển:

+ Tiếp tục phát triển việc trồng và bảo vệ rừng ngập mặn cũng như đa dạng hệ sinh thái rừng. Sử dụng bền vững khu vực rừng phát triển rậm rạp để cung cấp khai thác nguồn thủy hải sản cũng như tham quan du lịch bền vững.

+ Khai thác một số khu vực thực hiện các hoạt động du lịch khám phá trải nghiệm rừng ngập mặn như vui chơi giải trí, các hoạt động thể thao, hoạt động trải nghiệm trồng rừng, nuôi trồng và đánh bắt hải sản, trồng phát triển mở rộng rừng ngập mặn. Cho phép xây dựng một số công trình dịch vụ sinh thái với các kiến trúc sinh thái, tự nhiên đan xen vào cánh rừng, các lạch nước để cung cấp các dịch vụ hỗ trợ du lịch như: ăn uống, lưu trú qua đêm, ngắm cảnh... Các công trình kiến trúc sinh thái dạng nhà trên cột, tiếp cận bằng cầu gỗ hoặc thuyền nhỏ. Không xây dựng các công trình kiến trúc kiên cố trong khu vực rừng ngập mặn.

h) Khu 8 - Khu vực Cồn Mờ và mặt biển

- Phạm vi ranh giới: Khu vực nằm ngoài Cồn Nổi, gồm khu vực Cồn Mờ và vùng phụ cận. Giới hạn: Phía Tây Bắc giáp Cồn Nổi; Phía Đông Bắc giáp sông Đáy; Phía Nam và Tây Nam giáp biển.

- Tính chất, chức năng: Xây dựng công trình đài quan sát, ngắm cảnh và dịch vụ hỗ trợ hoạt động tầu thuyền trên biển. Khi có nhu cầu phát triển sẽ chuyển đổi khu vực Cồn Mờ thành cảng biển Ninh Bình để phát triển hoạt động vận tải hàng hóa, hành khách trên biển và phát triển du lịch. Khai thác một phần mặt biển để thực hiện nuôi trồng thủy sản trên biển.

- Quy mô diện tích: Khoảng 3.006 ha.

- Định hướng khu đài quan sát; công trình hỗ trợ hoạt động tầu thuyền trên biển; bến cảng, bến thuyền tổng hợp và vùng mặt biển kết hợp nuôi trồng khai thác thủy hải sản.

- Quy mô diện tích và định hướng các khu vực được xác định cụ thể theo các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được lập trong các giai đoạn tiếp theo.

1.4. Tổ chức không gian các khu vực trọng tâm, cửa ngõ đô thị, các trục không gian chính, quảng trường lớn, điểm nhấn đô thị

a. Các khu vực trọng tâm

- Khu đô thị dịch vụ: Là khu trung tâm của khu vực nghiên cứu, đóng vai trò hành chính, cung cấp các chức năng về đô thị, dịch vụ hậu cần cho toàn khu vực. Bố trí quỹ đất cho cơ quan hành chính, công cộng, thương mại dịch vụ, đầu mối giao thông đối ngoại… Phát triển không gian xung quanh nút giao đường trục chính và đường liên khu vực hình thành quảng trường chính của đô thị, kết hợp hệ thống mặt nước tạo nên không gian mở tiếp cận thuận lợi và hấp dẫn người dân và du khách. Phát triển đa chức năng với không gian sinh động, hấp dẫn để thu hút người dân cả ban ngày và ban đêm. Cho phép sử dụng công trình kiến trúc cao tầng làm điểm nhấn không gian cho khu vực.

- Khu du lịch Cồn Nổi: Là trung tâm dịch vụ du lịch của khu vực. Trọng tâm của khu du lịch được thiết kế theo mô hình phố đi bộ, điểm kết là quảng trường văn hóa kết hợp với tượng đài biểu tượng của khu du lịch. Hai bên trục bố trí các tổ hợp công trình dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch, dịch vụ văn hóa, thể dục thể thao... tạo sự sầm uất, sôi động và hấp dẫn cho khu du lịch.

- Khu công nghiệp cảng Kim Sơn được thiết kế với khu nhà điều hành khu công nghiệp, khu trưng bày giới thiệu sản phẩm, tổ hợp dịch vụ công cộng và sân vườn cây xanh. Khuyến khích khu vực phát triển các công trình, sân bãi giới thiệu và trình diễn các sản phẩm của khu công nghiệp, thể hiện quan điểm phát triển của khu công nghiệp về phát triển xanh, công nghệ, sáng tạo.

- Khu sản xuất nông nghiệp công nghệ cao: Phát triển các trung tâm dịch vụ tại các khu sản xuất nông nghiệp công nghệ cao để cung cấp các dịch vụ công cộng cho công nhân, lao động, du khách đến với các khu sản xuất nông nghiệp công nghệ cao. Tại các khu trung tâm dịch vụ được bố trí các nhà điều hành, nhà ở chuyên gia, lao động, trưng bày giới thiệu sản phẩm, chuyển giao công nghệ.

b. Các trục không gian dịch vụ

- Trục trung tâm Bình Minh - Cồn Nổi (kết nối trung tâm huyện Kim Sơn ra trung tâm đảo Cồn Nổi): Công trình kiến trúc hai bên đường đoạn qua trung tâm đô thị mới và trung tâm dịch vụ du lịch được phát triển các tổ hợp dịch vụ công cộng, dịch vụ thương mại, văn phòng kết hợp nhà ở với kiến trúc hiện đại với mật độ trung bình, trung tâm du lịch dịch vụ, nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp hoạt động trải nghiệm, thể thao. Đoạn đường từ đê Bình Minh II đến Cồn Nổi được xây dựng tuyến đường, cầu mới, song song với đường, cầu hiện có, quản lý xây dựng các công trình ảnh hưởng đến không gian 2 bên đường, bố trí một số điểm dịch vụ nhỏ, điểm ngắm cảnh... phục vụ nhu cầu của du khách.

- Trục chính phía Bắc (trục kết nối khu công nghiệp phía Đông với khu nông nghiệp công nghệ cao phía Tây đi qua đô thị trung tâm): Đoạn qua trung tâm đô thị được bố trí các công trình dịch vụ công cộng, hạ tầng xã hội với kiến trúc thấp tầng, mật độ trung bình.

c. Các trục cảnh quan

- Tuyến vành đai ven biển (kết nối trực tiếp từ đường Bái Đính - Kim Sơn, đi dọc theo đê sông Đáy, nối ra đảo Cồn Nổi và nối ra bến cảng Cồn Mờ dự kiến): Quản lý không gian các công trình hai bên tuyến đường, bố trí một số điểm dịch vụ nhỏ, điểm ngắm cảnh... phục vụ nhu cầu của du khách.

- Tuyến đê Bình Minh III: Được thiết kế với hai dải cây xanh cách ly với một bên là các khu chức năng, một bên là không gian hướng biển với diện tích rừng ngập mặn lớn mang lại cảnh sinh động cho toàn tuyến, đồng thời cũng là vành đai sinh thái rừng ngập mặn. Cải tạo tuyến đê phục vụ các hoạt động giao thông công cộng kết hợp du lịch.

- Tuyến đê Bình Minh IV: Là tuyến đường chính phục vụ du lịch, vận chuyển hàng hóa, lưu thông ra cảng và cũng là tuyến tạo không gian cảnh quan đẹp, 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 sinh thái của khu vực.

- Trục ven biển đảo Cồn Nổi: Quy hoạch dải cây xanh dọc trục; hình thành một số điểm dịch vụ du lịch, giữa tầm nhìn ra biển và tạo lập hình ảnh đô thị theo hướng nhìn từ biển vào khu trung tâm.

- Các trục kênh nước: Kiểm soát phát triển hệ thống công trình kiến trúc dọc tuyến, kênh nước để tạo nên hình ảnh kiến trúc đồng bộ. Khuyến khích các công trình xây dựng lùi vào phía trong, dành không gian mở và cây xanh phía trước công trình, kết hợp với cây xanh cảnh quan dọc sông.

d. Các công trình điểm nhấn

- Quảng trường: Bố trí hệ thống các quảng trường chính được thiết kế theo tính chất chức năng của từng khu vực như: quảng trường trung tâm (tại đô thị trung tâm), quảng trường công nghệ, thương mại bố trí tại khu vực ven biển phía Nam khu công nghiệp; quảng trường biển bố trí tại phía Đông khu vực Cồn Nổi gắn với bãi tắm; quảng trường thể thao kết hợp với công trình dịch vụ, khu thể dục thể thao, công viên… phía Tây khu vực Cồn Nổi.

- Cửa ngõ: Bố trí 4 cửa ngõ chính, trong đó 3 cửa ngõ đường bộ gắn với 3 lối vào chính của khu vực và 1 cửa ngõ đường thủy, tạo điểm nhấn cho khu vực là:

+ Cửa ngõ Bình Minh - Cồn Nổi (tại nút giao đường quốc lộ 12B và đường đê Bình Minh II).

+ Cửa ngõ phía khu công nghiệp - Sông Đáy (tại nút giao đường ven biển với đường đê Bình Minh II).

+ Cửa ngõ phía khu nông nghiệp công nghệ cao - Sông Càn (tại tại nút giao đường đê Bình Minh II và đê Bình Minh III).

+ Cửa ngõ đường thủy: Cảng Cồn Mờ (tạo điểm nhấn, nhận diện cho toàn khu vực Cồn Nổi).

- Điểm nhấn:

+ Các điểm nhấn tự nhiên: Bảo vệ cảnh quan và địa hình, địa mạo đặc trưng của các không gian sinh thái tự nhiên gắn với hình ảnh của vùng ven biển như các vành đai rừng ngập mặn, vùng bán ngập, khu vực nuôi trồng thủy sản phía Nam.

+ Các điểm nhấn nhân tạo: Cảng Cồn Mờ; ngọn Hải đăng, tổ hợp công trình thương mại, hỗn hợp kết hợp cảng Cồn Nổi; Tổ hợp công trình dịch vụ công cộng (Khu đô thị dịch vụ trung tâm); Tổ hợp công trình kết hợp với quảng trường trung tâm (Trung tâm đảo Cồn Nổi); Tổ hợp công trình thương mại, hỗn hợp (tại khu công nghiệp); các trung tâm thể thao kết hợp dịch vụ (như sân golf tại Khu đô thị dịch vụ và Khu du lịch, dịch vụ đảo Cồn Nổi).

2. Định hướng các trung tâm chuyên ngành

2.1. Hệ thống trụ sở, cơ quan hành chính

- Bố trí khu vực cơ quan hành chính tập trung tại khu vực đô thị dịch vụ quy mô 2-3ha. Khuyến khích xây dựng các khu hành chính tập trung, trung tâm hành chính công, kết hợp với ứng dụng khoa học công nghệ để tăng khả năng dịch vụ công và tạo thuận lợi cho hoạt động của bộ máy chính quyền.

- Phát triển hệ thống các khu vực hành chính, văn phòng cho thuê theo hướng công nghệ, hiện đại, thân thiện để phục vụ cho các doanh nghiệp hoạt động trên địa bàn khu quy hoạch.

2.2. Công nghiệp tập trung

- Khu công nghiệp, dịch vụ cảng Kim Sơn dự kiến khoảng 400-600ha; trong đó giai đoạn đầu phát triển khoảng 200 ha đất khu công nghiệp nằm giữa đê Bình Minh II và Bình Minh III; dài hạn nghiên cứu phát triển bổ sung khu vực giữa đê Bình Minh III và Bình Minh IV. Hình thành khu công nghiệp dịch vụ - đô thị. Ưu tiên các ngành công nghiệp chế biến nông sản, thủy sản, hải sản; công nghiệp chế biến, chế tạo phục vụ chế biến nông sản, thủy sản, hải sản; cơ khí lắp ráp, đóng tàu, sửa chữa, công nghiệp hỗ trợ, công nghiệp công nghệ cao, thân thiện với môi trường tạo động lực tăng trưởng kinh tế (tính chất cụ thể theo quy hoạch phát triển công nghiệp tỉnh Ninh Bình). Phát triển các tuyến giao thông kết nối trực tiếp từ khu công nghiệp tới tuyến đường ven biển và tuyến đường kết nối về trung tâm huyện Kim Sơn để tạo thuận lợi cho lưu thông hàng hóa và di chuyển của lao động.

2.3. Khu nuôi trồng thủy hải sản chất lượng cao

- Khu vực tập trung phía Tây giữa đê Bình Minh II và đê Bình Minh III, quy mô dự kiến khoảng 400-500 ha. Cùng với các khu nuôi trồng thủy sản bãi triều, nuôi trồng thủy sản kết hợp du lịch tạo thành vùng nuôi trồng thủy sản tập trung, nuôi thủy sản công nghệ cao của huyện Kim Sơn. Bố trí trung tâm sản xuất giống thủy sản quốc gia theo các định hướng phát triển của ngành nông nghiệp.

2.4. Các trung tâm dịch vụ du lịch; dịch vụ thương mại

a) Dịch vụ du lịch

Quy hoạch khu vực trở thành một trung tâm du lịch - văn hóa và sinh thái, hấp dẫn, đa sắc mầu của huyện Kim Sơn, có ý nghĩa đối với sự phát triển kinh tế - văn hóa - xã hội tại địa phương nói riêng và tỉnh Ninh Bình nói chung theo phương châm phát triển mạng lưới kết nối các trung tâm văn hóa - du lịch với các tuyến du lịch đường bộ, hoàn thiện mạng lưới du lịch bằng đường thủy trên các sông và trên biển. Xây dựng các khu du lịch, khu nghỉ dưỡng chất lượng cao với các loại hình du lịch nghỉ dưỡng, du lịch hội nghị - hội thảo, du lịch khám phá trải nghiệm làng nghề khai thác hải sản...

+ Khu nghỉ dưỡng khoảng 30 - 40 ha tại Khu dịch vụ đô thị.

+ Khu nghỉ dưỡng, khách sạn cao cấp khoảng 150 - 200 ha tại khu đảo Cồn Nổi.

+ Khu nghỉ dưỡng sinh thái gắn kết nuôi trồng thủy sản khoảng 100 - 120 ha tại khu nuôi trồng thủy sản.

(Các khu dịch vụ du lịch xác định theo các quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt).

b) Dịch vụ thương mại

Xây dựng chợ theo mô hình kết hợp hiện đại và truyền thống, quy hoạch các điểm dịch vụ, chợ từ 0,5-1,0 ha, bố trí tại khu dịch vụ đô thị và Khu đảo Cồn Nổi.

Tập trung phát triển các điểm thương mại, dịch vụ hỗn hợp tại các khu vực đô thị, khu công nghiệp, khu du lịch tập trung… tạo thuận lợi cho nhân dân, người lao động trong việc mua sắm, trao đổi hàng hóa.

2.5. Hệ thống cơ sở giáo dục đào tạo

Bố trí cụm trường tại Khu vực đô thị dịch vụ đáp ứng nhu cầu của học sinh trong khu quy hoạch và vùng lân cận. Quy hoạch khu 9,23 ha đất các trường trung học phổ thông, trường trung học cơ sở, trường tiểu học và trường mầm non, đáp ứng khoảng 2.300 - 2.500 học sinh các cấp học.

2.6. Hệ thống trung tâm y tế và chăm sóc sức khỏe cộng đồng

Đầu tư xây dựng trung tâm y tế cấp cơ sở tại khu vực đô thị Cồn Nổi nhằm đảm bảo nhu cầu khám chữa bệnh ban đầu cho nhân dân trên địa bàn. Quy mô khoảng 200 - 300 giường bệnh.

2.7. Hệ thống công viên, văn hóa, thể dục thể thao

- Xây dựng hệ thống công trình văn hóa hiện đại, đa chức năng kết hợp với các khu chức năng thể dục thể thao liền kề với khu trung tâm hành chính mới tạo nên tổng thể chức năng gắn kết cảnh quan đô thị và tự nhiên phục vụ chung. Bố trí khu vực công viên thể dục thể thao chuyên đề tại đảo Cồn Nổi.

- Công viên đô thị bố trí tại phía Đông Khu dịch vụ đô thị gắn với hệ thống cây xanh, mặt nước.

Dự kiến các công trình văn hóa, thể dục thể thao, công viên tập trung có quy mô 2-3 ha/cụm công trình.

(Quy mô diện tích công trình, các quy định về mật độ xây dựng, tầng cao tối đa các khu trung tâm theo hồ sơ đồ án quy hoạch phê duyệt).

VI. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

1. Quy hoạch hệ thống giao thông

a) Giao thông đối ngoại

- Đường bộ:

+ Quốc lộ 12B: Tuyến giáp ranh giới phía Bắc khu vực quy hoạch, là trục giao thông đối ngoại, kết nối trực tiếp với hệ thống giao thông của tỉnh.

+ Tuyến đường Đông - Tây: Tuyến phát triển kinh tế, kết nối Nho Quan - Tam Điệp - Kim Sơn.

+ Đường tỉnh 476 (đường Bái Đính - Kim Sơn): Tuyến ĐT.476 qua khu vực thị trấn Bình Minh, đi theo đê Bình Minh IV phía Đông và ra khu vực đảo Cồn Nổi, quy mô 4 làn xe.

+ Tuyến đê Bình Minh II, III, IV kết hợp giao thông, kết nối giao thông khu vực với mạng lưới giao thông Tỉnh bằng các tuyến đường ven đê sông Đáy, sông Càn.

- Luồng đường thủy: Gồm luồng đường thủy sông Đáy đạt tiêu chuẩn cấp I, và luồng đường thủy sông Càn: Đạt tiêu chuẩn cấp IV.

- Cảng, bến: Gồm cảng Kim Sơn có tính chất cảng biển tổng hợp, phục vụ xuất nhập khẩu hàng hóa; cảng Cồn Nổi là cảng tổng hợp, phục vụ hành khách, khách du lịch; bố trí các bến thuyền phục vụ du lịch.

(Quy mô các tuyến đường, công trình đầu mối hạ tầng giao thông sẽ xác định cụ thể theo quy hoạch phát triển hệ thống giao thông và dự án đầu tư xây dựng được phê duyệt).

b) Giao thông đối nội

- Mạng lưới giao thông đối nội được quy hoạch với hình thức hệ thống vành đai hướng tâm kết hợp ô bàn cờ tạo thành hệ thống liên hoàn đảm bảo khả năng liên hệ nhanh chóng và an toàn giữa các khu chức năng.

- Mạng lưới giao thông đô thị bao gồm các tuyến đường trục chính đô thị, đường liên khu vực, đường chính khu vực, đường khu vực. Quy mô các tuyến đường đảm bào phù hợp với nhu cầu khai thác sử dụng.

- Giao thông tĩnh: Bãi đỗ xe được bố trí phân tán trong khu vực, đảm bảo bán kính phục vụ theo quy định. Bãi đỗ xe du lịch và bãi đỗ xe công cộng kết hợp với cây xanh tạo cảnh quan hài hòa.

- Giao thông công cộng: Sử dụng hệ thống giao thông công cộng của huyện Kim Sơn kết nối đến khu vực, gồm hệ thống xe buýt, xe khách và taxi... Trong khu vực có thể bố trí hệ thống xe điện và bến thuyền du lịch phục vụ nhu cầu du lịch sinh thái.

(Sơ đồ và mặt cắt hệ thống các tuyến đường điển hình theo hồ sơ đồ án quy hoạch phê duyệt).

2. Quy hoạch thủy lợi, phòng chống thiên tai

- Chỉnh trị Cửa Đáy đảm bảo hành lang thoát lũ, phát triển bãi bồi theo hướng bền vững, bảo vệ môi trường. Xây dựng kè chắn sóng từ đê Bình Minh IV ra Cồn Nổi, Cồn Mờ. Xây dựng kè ngầm, đê giảm sóng từ cửa Đáy, Cồn Mờ sang khu vực Hòn Nẹ tạo thuận lợi để phát triển kinh tế ven biển với tính chất liên vùng (giải pháp cụ thể theo dự án riêng được cơ quan quản lý chuyên ngành chấp thuận).

- Hoàn thiện hệ thống thủy lợi, nạo vét, bổ sung hệ thống tưới tiêu, cấp nước trong vùng các tuyến đê Bình Minh. Nạo vét luồng lạch, tạo thuận lợi cho tàu thuyền ra vào bến bãi. Trồng rừng ngập mặn, trồng cây ven bờ.

- Bố trí cửa phai điều tiết nước cho các hồ, kênh rạch, tăng khả năng tích trữ và tiêu thoát khi thời tiết bất lợi. Xây dựng, cải tạo hiện trạng định kì các cống thoát nước dưới đê đảm bảo năng lực hoạt động.

- Đảm bảo hành lang bảo vệ an toàn hệ thống kênh mương, đê điều tối thiểu 5-10m mỗi bên. Kè hồ, kênh mương trục tiêu chính bằng cây xanh có gia cố thêm vật liệu thân thiện môi trường. Tạo vùng cây xanh bán ngập để giữ nước, điều hòa khí hậu, giảm công tác san nền, tạo cảnh quan hấp dẫn.

- Quy mô, cao độ các tuyến đường, đê điều xác định theo quy hoạch và các dự án thủy lợi, đê điều, ứng phó với biến đổi khí hậu.

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

- Khống chế cao độ nền xây dựng trung bình: Từ (+1,35)m đến (+3,1)m (cao độ khống chế san nền cụ thể cho từng lô đất theo đồ án trình duyệt).

- Khu vực xây dựng mới sử dụng hệ thống thoát nước riêng giữa nước mưa và nước thải sinh hoạt.

- Mạng lưới thoát nước chia làm 2 lưu vực chính thoát nước ra biển và sông Đáy theo các cống dưới đê. Nước mặt tự chảy từ các lô đất ra đường giao thông, nước được thu vào hệ thống thoát nước thông qua các hố ga. Nước mưa được thu bằng hệ thống có kích thước B1,5m đến B5m, kết hợp với các trục tiêu là kênh dọc các trục đường, thông qua hệ thống bơm (hoặc tự chảy) thoát ra các lưu vực chínhm ra sông Đáy và biển.

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

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

4. Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Nguồn nước: Sử dụng nguồn nước từ Nhà máy nước quy hoạch tại thị trấn Bình Minh, các nhà máy nước lân cận và hồ nước ngọt khu vực quy hoạch.

- Giải pháp cấp nước:

+ Xây dựng trạm bơm tăng áp tại khu vực phía Bắc tiếp nhận nước từ Nhà máy nước dự kiến qua tuyến ống truyền dẫn 2D300mm với công suất đến năm 2030: 4.000 m^3/ngđ, đến năm 2040: 6.000 m^3/ngđ. Quy hoạch các trạm cấp nước phục vụ nhu cầu cấp nước theo các phân khu vực. Quy mô công suất các trạm bơm, các trạm cấp nước sẽ xác định cụ thể theo dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

+ Mạng lưới cấp nước: Thiết kế theo dạng hỗn hợp. Các tuyến ống phân phối chính từ trạm cấp nước cho các khu vực tiêu thụ được thiết kế theo dạng mạch vòng để đảm bảo áp lực phân phối đến các điểm tiêu thụ và cấp nước ổn định cho toàn khu vực quy hoạch.

- Thiết kế chữa cháy áp lực thấp. Họng cứu hỏa bố trí trên mạng lưới cấp nước chính với đường kính ống từ D100mm với khoảng cách trung bình giữa hai họng cứu hỏa là 150m. Bố trí thêm các điểm lấy nước mặt phục vụ cứu hỏa tại các hồ nhân tạo.

5. Quy hoạch hệ thống cấp điện

- Nguồn điện: Khu vực được cấp điện từ trạm 110 Kim Sơn - 2x40MVA qua trạm trung gian Cồn Thoi. Dài hạn, quy hoạch dựng trạm 110KV KCN Kim Sơn - 2x40MVA cấp cho khu vực theo định hướng phát triển điện lực trên địa bàn huyện Kim Sơn.

- Lưới điện trung thế: Cải tạo lưới điện trung thế của khu vực thành lưới tiêu chuẩn 22KV theo định hướng chung của ngành điện. Các khu vực trung tâm sử dụng cáp ngầm đồng bộ với các cơ sở hạ tầng khác. Các khu vực khác khuyến khích sử dụng cáp ngầm.

- Lưới điện hạ thế: Các tuyến điện hạ thế 0,4KV xây dựng mới đi ngầm trong hào kỹ thuật tiêu chuẩn trên vỉa hè đường giao thông quy hoạch mới. Các tuyến điện hạ thế đang đi nổi sẽ ngầm hóa trong những năm tiếp theo khi điều kiện cho phép.

- Lưới điện chiếu sáng: Lưới điện chiếu sáng trong các khu dân cư được bố trí đi cùng cột với lưới điện hạ thế. Khu trung tâm, khu du lịch sử dụng cáp ngầm. Trang bị hệ thống điều khiển tự động, tập trung cho hệ thống chiếu sáng công cộng đô thị.

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

6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

+ Nguồn tín hiệu: Tổng đài Kim Sơn cách khu vực nghiên cứu khoảng 4km về phía Bắc. Xây dựng các tủ cáp chính cáp chính nhận tín hiệu cáp từ tổng đài cấp tín hiệu cho các hộp cáp thuê bao. Các tủ cáp được xây dựng phân bố đều tại các khu vực dân cư tập trung.

+ Chuyển mạch: Xây dựng các chuyển mạch mới với công nghệ cao. Các chức năng chuyển mạch các cuộc gọi nội vùng do các chuyển mạch chuyển tiếp liên vùng thực hiện.

+ Mạng truyền dẫn: Xây dựng mới các tuyến cáp quang đến các khu vực trung tâm để đảm bảo cung cấp 100% dịch vụ. Phát triển cáp quang đến thuê

bao, cụm thuê bao; đáp ứng nhu cầu sử dụng các dịch vụ băng rộng của người dân. Xây dựng các tuyến truyền dẫn dự phòng, đảm bảo an toàn khi thiên tai, sự cố xảy ra.

(Sơ đồ mạng lưới hệ thống thông tin liên lạc theo hồ sơ đồ án quy hoạch phê duyệt).

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

a) Hệ thống thoát nước thải

- Khu vực thiết kế sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn đối với các khu vực có đầu tư hệ thống thoát nước tập trung.

Quy hoạch các lưu vực với các phương án xử lý nước thải theo chức năng sử dụng đất và địa hình, bao gồm:

+ Lưu vực 1: Khu vực đô thị dịch vụ, quy hoạch 01 trạm xử lý nước thải với công suất khoảng 2.000 m3/ngđ, quy mô khoảng 0,5 ha.

+ Lưu vực 2: Khu vực đảo Cồn Nổi, quy hoạch 01 trạm xử lý nước thải với công suất khoảng 500 m3/ngđ, quy mô khoảng 0,3 ha.

+ Khu vực công nghiệp tập trung, y tế xây dựng trạm xử lý nước thải riêng đảm bảo vệ sinh môi trường theo quy định và phải được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận trước khi thoát vào nguồn nước tiếp nhận.

+ Khu vực nuôi trồng thủy sản xây dựng hệ thống nước tuần hoàn khép kín gồm chỗi các ao hồ nhân tạo kết hợp tự nhiên, đảm bảo xử lý và tuần hoàn tối đa nước thải phát sinh.

Quy mô công suất, diện tích các khu xử lý nước thải theo dự án đầu tư xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

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

b) Quản lý chất thải rắn

- Chất thải rắn sinh hoạt được phân loại tại nguồn và được thu gom đưa về địa điểm tập kết của khu vực và vận chuyển đến khu xử lý theo quy định. Chất thải rắn sản xuất, chất thải rắn y tế nguy hại sẽ được thu gom và xử lý theo quy định riêng.

- Việc quản lý chất thải rắn thực hiện theo Quy hoạch quản lý chất thải rắn tỉnh Ninh Bình được UBND tỉnh phê duyệt.

c) Quy hoạch nghĩa trang

- Sử dụng nghĩa trang tập trung theo quy hoạch chung nông thôn các xã Kim Đông, Kim Trung, Kim Hải mới. Về dài hạn người dân sẽ sử dụng nghĩa trang tập trung của huyện Kim Sơn và nghĩa trang tập trung cấp tỉnh.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- UBND huyện Kim Sơn có trách nhiệm hoàn thiện hồ sơ quy hoạch và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch theo quyết định được duyệt; tổ chức công bố công khai, rộng rãi, đầy đủ nội dung quy hoạch; xây dựng kế hoạch thực hiện quy hoạch xây dựng; tổ chức thực hiện quản lý xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt.

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

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc, Thủ trưởng các sở, ban ngành, đoàn thể của tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Kim Sơn và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- UBMTQ Việt Nam tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Đài PTTH tỉnh, Báo Ninh Bình;
- Cổng TTĐT tỉnh;
- Lưu: VT, VP4,2,3,5,6,7.

ĐVT_06.25

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



Nguyễn Cao Sơn