

Số: /QĐ-UBND

Ninh Bình, ngày tháng 12 năm 2022

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chung  
thành phố Tam Điệp đến năm 2045**

**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 ngày 17/6/2009; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;*

*Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2017/QH13; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14;*

*Căn 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;*

*Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/08/2019 của Thủ tướng Chính phủ về việc 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;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 3878/TTr-SXD ngày 22/12/2022.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Tam Điệp đến năm 2045; gồm những nội dung sau

**I. TÊN NHIỆM VỤ QUY HOẠCH**

Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Tam Điệp đến năm 2045.

**II. PHẠM VI VÀ QUY MÔ QUY HOẠCH**

**1. Phạm vi lập điều chỉnh quy hoạch chung**

Phạm vi lập điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Tam Điệp là toàn bộ địa giới hành chính của thành phố Tam Điệp. Cụ thể giới hạn như sau:

- Phía Đông giáp huyện Yên Mô;
- Phía Tây giáp huyện Nho Quan và huyện Thạch Thành (tỉnh Thanh Hóa);
- Phía Nam giáp thị xã Bim Sơn, huyện Hà Trung (tỉnh Thanh Hóa);
- Phía Bắc giáp huyện Hoa Lư.

## **2. Quy mô diện tích lập điều chỉnh quy hoạch**

- Quy mô diện tích lập điều chỉnh quy hoạch: Khoảng 10.493,13 ha (trong đó phần diện tích nằm trong Quy hoạch chung đô thị Ninh Bình đến năm 2040 khoảng 1.260,1ha).

- Quy mô dân số:

+ Dự kiến năm 2030: Khoảng 89.000 người;

+ Dự kiến năm 2045: Kkhoảng 150.000 người.

*(Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích lập quy hoạch và quy mô dân số sẽ được xác định sau khi các đề án được cấp có thẩm quyền phê duyệt).*

## **III. TÍNH CHẤT KHU QUY HOẠCH**

- Là vùng kinh tế trọng điểm phía Tây Nam tỉnh Ninh Bình;

- Là trung tâm công nghiệp, nông nghiệp, thương mại, dịch vụ theo hướng phát triển bền vững, ứng dụng công nghệ sạch, hiện đại, đa dạng, phát huy lợi thế vị trí địa lý và truyền thống địa phương;

- Là đô thị phát triển định hướng đô thị loại II;

- Là khu vực quan trọng về an ninh quốc phòng.

## **IV. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT ÁP DỤNG**

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật áp dụng áp dụng theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng Việt Nam và tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành với tiêu chí đô thị loại II.

## **V. NỘI DUNG NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH**

### **1. Khảo sát, phân tích, đánh giá hiện trạng điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và thực trạng của quy hoạch đô thị**

- Phân tích lợi thế và hạn chế do vị trí tạo ra. Phân tích mức độ khai thác lợi thế vị trí mà thành phố đã đạt được, chưa đạt được. Rà soát việc thực hiện các chỉ tiêu đô thị loại III.

- Phân tích bối cảnh trong nước, về vị thế của Tam Điệp trong tương quan hệ thống đô thị cả nước, trong vùng, phân tích ảnh hưởng của các chiến lược cấp quốc gia, cấp vùng. Phân tích các mối liên hệ nội vùng, trong tổng thể các quy hoạch liên quan, các yếu tố không chế hoặc kích thích phát triển đô thị, các yếu tố ảnh hưởng tới cấu trúc đô thị Tam Điệp. Từ đó xác định được tính chất, tiềm năng và khả năng bố trí các khu vực chức năng.

- Phân tích lịch sử hình thành, phát triển đô thị. Nêu bật các thời điểm xuất hiện các yếu tố cơ bản hình thành đô thị. Phân tích các về cấu trúc không gian đô thị, công trình kiến trúc có giá trị hiện còn.

- Rà soát, đánh giá việc thực hiện quy hoạch chung thành phố Tam Điệp đã phê duyệt, các quy hoạch phân khu, quy hoạch chung xã nông thôn, các quy hoạch chuyên ngành và các dự án đầu tư trên địa bàn thành phố Tam Điệp.

- Tổng hợp, phân tích các số liệu về điều kiện tự nhiên và hiện trạng kinh tế - xã hội; dân số, lao động; sử dụng đất đai; hiện trạng về xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, cơ sở hạ tầng xã hội, môi trường của đô thị để đánh giá và đề xuất giải pháp quy hoạch cho phù hợp.

## **2. Xác định mục tiêu, tính chất và động lực phát triển đô thị**

- Xác định tính chất, mục tiêu, động lực phát triển, quy mô dân số, lao động, quy mô đất xây dựng đô thị, các chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật cho đô thị Tam Điệp phù hợp với các yêu cầu phát triển của từng giai đoạn 10 năm, 20 - 25 năm.

- Dự báo về kinh tế - xã hội, quy mô dân số, lao động, quy mô đất xây dựng đô thị (tiềm năng khai thác quỹ đất xây dựng đô thị, nguồn lực và hiệu quả đầu tư).

- Định hướng tổ chức không gian đô thị để thực hiện các mục tiêu, tính chất của đô thị Tam Điệp.

- Xác định động lực phát triển kinh tế xã hội, vai trò của đô thị Tam Điệp trong Quy hoạch tỉnh Ninh Bình thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.

## **3. Quy hoạch sử dụng đất và phân khu chức năng của đô thị theo từng giai đoạn quy hoạch**

Trên cơ sở phân tích đánh giá thực trạng và định hướng sử dụng đất đai đã đề xuất, đề xuất giải pháp quy hoạch sử dụng đất, chỉ tiêu sử dụng đất:

- Dự kiến sử dụng đất của đô thị theo yêu cầu phát triển của từng giai đoạn. Đề xuất các chỉ tiêu, giải pháp phát triển thành đô thị loại II.

- Xác định chỉ tiêu, quy mô cho khu đô thị hiện hữu, khu phát triển đô thị mới và các khu chức năng.

- Xác định quỹ đất, vị trí các khu chức năng đô thị: Các khu vực cải tạo chỉnh trang đô thị hiện hữu, các khu vực hạn chế phát triển,...

- Các khu vực xây dựng hệ thống công trình phúc lợi xã hội như giáo dục đào tạo, y tế, văn hóa lịch sử, hành chính. Chú ý khu vực phát triển trung tâm hành chính thành phố, cơ quan văn phòng, các trung tâm chuyên ngành KHKT, giáo dục, văn hoá, y tế... Nghiên cứu, đề xuất dự kiến phân khu đô thị có tính đến phân khu hành chính tương cấp đô thị và cấp đơn vị ở.

- Đánh giá các tiềm năng, động lực phát triển để đề xuất quy hoạch hệ thống các khu trung tâm và phân khu chức năng, phù hợp với tốc độ phát triển của đô thị. Đề xuất cơ cấu sử dụng đất, lập bản đồ quy hoạch sử dụng đất và phân khu chức năng cho các giai đoạn quy hoạch.

- Bố trí các hành lang cách ly, hành lang hạ tầng chính và quỹ đất xây dựng công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật.

## **4. Định hướng phát triển không gian đô thị**

### **4.1. Đề xuất mô hình phát triển không gian đô thị**

Trên cơ sở chiến lược khung, đề xuất mô hình, cấu trúc không gian toàn đô thị, chú ý đảm bảo các yếu tố sau:

- Xác định các mối liên kết tương hỗ về không gian giữa thành phố Tam Điệp, đô thị Ninh Bình và hệ thống đô thị trong tỉnh Ninh Bình; gắn với vị thế của thành phố Tam Điệp trong Quy hoạch tỉnh Ninh Bình thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.

Đề xuất mô hình phát triển, cấu trúc không gian đô thị, phân bố hệ thống trung tâm đô thị đảm bảo phù hợp với quan điểm, mục tiêu phát triển, đặc thù đô thị: Trung tâm công nghiệp công nghệ cao, Logistics gắn với phát triển hệ thống giao thông và công nghiệp, phát huy giá trị cảnh quan thiên nhiên và lịch sử.

### **4.2. Định hướng phát triển không gian đô thị**

- Xác định phạm vi, quy mô các khu chức năng của đô thị; khu hiện có hạn chế phát triển, khu chỉnh trang, cải tạo, khu cần bảo tồn, tôn tạo; các khu chuyển đổi chức năng; khu phát triển mới; khu cấm xây dựng, các khu dự trữ phát triển; các khu vực dự kiến xây dựng công trình ngầm;

- Xác định chỉ tiêu về mật độ dân cư, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, định hướng và nguyên tắc phát triển đối với từng khu chức năng;

- Hệ thống trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, dịch vụ, trung tâm công cộng, thể dục thể thao, công viên, cây xanh và không gian mở; trung tâm chuyên ngành cấp đô thị;

- Định hướng phát triển các khu vực dân cư nông thôn;

- Xác định các vùng kiến trúc, cảnh quan, các trục không gian chính, quảng trường, cửa ngõ đô thị, điểm nhấn đô thị; đề xuất tổ chức không gian, kiến trúc cho các khu vực trên;

- Xác định vị trí, quy mô, tính chất, chức năng, phạm vi và nguyên tắc phát triển của vùng đô thị hóa mở rộng. Xác định tính chất, phạm vi, quy mô, nguyên tắc và định hướng phát triển các vùng chức năng khác (công nghiệp, nông nghiệp, du lịch, sinh thái, bảo tồn...). Định hướng phát triển dài hạn các trục không gian, hành lang phát triển đô thị của thành phố.

### **4.3. Định hướng phát triển các không gian cho khu vực đô thị**

#### **a) Giải pháp cho khu đô thị hiện hữu**

Đề xuất giải pháp tái phát triển, chỉnh trang, bổ sung hạ tầng xã hội, kỹ thuật, không gian mở cho đô thị hiện hữu.

Đề xuất các chỉ tiêu kiểm soát phát triển cho từng khu vực (như dân số, chiều cao tầng xây dựng, mật độ...).

## b) Giải pháp cho các khu vực phát triển mới

Đề xuất ý tưởng, các mục tiêu, định hướng phát triển đô thị. Vị trí, vai trò các khu vực phát triển đô thị mới, dân cư mới trong mối liên hệ tổng thể thành phố Tam Điệp.

Xác định phạm vi, quy mô các khu chức năng; các khu chuyên đổi chức năng; khu hiện có hạn chế phát triển, khu chỉnh trang, cải tạo; khu cần bảo tồn, tôn tạo và các khu chức năng đặc biệt để đề xuất các vấn đề về bảo tồn, bảo vệ, cho phép phát triển, giữ nguyên...; khu cấm xây dựng; các khu dự trữ phát triển.

Xác định chỉ tiêu về mật độ dân cư, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, nguyên tắc phát triển đối với các khu chức năng; Ngưỡng phát triển về mật độ xây dựng và tầng cao, quy định các loại hình kiến trúc cho từng khu vực; Khả năng dung nạp, ngưỡng phát triển về dân số và nguyên tắc kiểm soát phát triển.

Xác định hệ thống trung tâm hành chính, thương mại, dịch vụ (phát triển hệ thống thương mại dịch vụ đô thị, bao gồm các trung tâm dịch vụ thương mại, tài chính, ngân hàng, khách sạn, các trung tâm mua sắm...), trung tâm công cộng, TDTT, công viên đô thị; trung tâm chuyên ngành cấp thành phố.

## 5. Định hướng hệ thống hạ tầng kinh tế xã hội

- Đề xuất định hướng phát triển công trình dịch vụ, nhà ở cho các loại hình cư trú trên địa bàn. Nghiên cứu đề xuất quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở.

- Cụ thể hóa định hướng Quy hoạch tỉnh Ninh Bình thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 về hệ thống cơ sở phát triển kinh tế xã hội.

- Quy hoạch hệ thống công trình công cộng và dịch vụ đô thị bố trí hệ thống công trình dịch vụ, thương mại, giáo dục, y tế, TDTT... đáp ứng nhu cầu của đô thị và vùng lân cận.

## 6. Định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật đô thị

### a) Cao độ nền và thoát nước mặt

- Đề xuất chiến lược cải tạo cao độ nền và thoát nước mặt toàn đô thị.

- Đề xuất các giải pháp san lấp tạo mặt bằng xây dựng. Chú ý cần bảo vệ và tôn trọng cảnh quan, địa hình tự nhiên, đáp ứng được các điều kiện kỹ thuật, bảo vệ an toàn các đô thị trong khai thác sử dụng đất đai, khắc phục các tồn tại và phát huy được tiềm năng thiên nhiên và các đặc thù của vùng, giữ được bản sắc địa hình mỗi vùng.

- Đề xuất hệ thống thoát nước mưa hợp lý, tối đa tách hệ thống thoát nước thải. Không chế cao độ xây dựng cho các khu đô thị. Đề xuất các giải pháp phòng tránh các tai biến thiên nhiên hoặc khắc phục các tình trạng động đất, trượt lở, lũ quét...

### b) Quy hoạch hệ thống giao thông

Thiết kế mạng lưới giao thông đảm bảo mỗi liên hệ thuận lợi với khu vực, và khớp nối với mạng lưới giao thông hiện có.

- Quy hoạch phương án kết nối với đường cao tốc Mai Sơn - QL45, đường Đông - Tây giai đoạn 1, đề xuất phương án tuyến đường Đông - Tây giai đoạn 2 cho phù hợp.

- Cải tạo, nâng cấp hệ thống đường hiện trạng trong toàn thành phố đảm bảo mạng lưới giao thông quy hoạch mới, đáp ứng các tiêu chuẩn quy phạm cho thành phố trong tương lai.

- Giải pháp quy hoạch mạng lưới giao thông (giao thông đối nội và đối ngoại) kết nối hợp lý thành phố Tam Điệp với các đô thị khác trong vùng. Trục đường giao thông kết nối với các tuyến đường đô thị đảm bảo kết nối vùng miền phục vụ phát triển KT-XH.

- rà soát và đề xuất phương án hệ thống giao thông đường bộ hoàn chỉnh bao gồm các tuyến vành đai, tuyến hướng tâm, các tuyến giao thông cao tốc, các tuyến giao thông đường bộ liên vùng, liên khu vực. Hệ thống giao thông công cộng.

- Xác định các công trình giao thông đầu mối, các trung tâm tiếp vận và hậu cần. Đề xuất các công trình giao thông phụ trợ như: cầu, nút giao thông, giao thông tĩnh, giao thông ngầm. Quy hoạch và xây dựng các bãi đỗ xe tĩnh trên địa bàn thành phố đảm bảo phù hợp với các khu dân cư cũ và các khu đô thị mới xây dựng.

- Đảm bảo các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính của mạng lưới đường theo tiêu chuẩn, quy phạm kỹ thuật thiết kế đường đô thị.

#### c) Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Xác định nhu cầu và nguồn cung cấp nước, chỉ tiêu cấp nước, dự báo nhu cầu dùng nước cho đô thị (nước sinh hoạt, công cộng, sản xuất,...).

- Xác định vị trí, quy mô công trình cấp nước, mạng lưới đường ống phân phối chính, các thông số kỹ thuật chủ yếu; phạm vi bảo vệ nguồn nước mặt, nước ngầm và các công trình cấp nước.

- Phân tích và quy hoạch hệ thống cấp nước mang tính liên vùng với các huyện, thành phố lân cận.

#### d) Quy hoạch hệ thống cấp điện và chiếu sáng đô thị

- Xác định nguồn cấp điện, nhu cầu dùng điện, công suất, nhu cầu theo các phụ tải. Vị trí, công suất các trạm biến áp, quy định hành lang an toàn điện, mạng lưới phân phối chính, các thông số kỹ thuật chủ yếu.

- Đề xuất giải pháp thiết kế mạng lưới cấp điện cao áp, trung áp và cấu trúc lưới điện hạ thế, dự kiến các công trình đầu mối, tổ chức mạng lưới đường dây, các giải pháp chiếu sáng cho đô thị và trạm biến áp cho từng giai đoạn quy hoạch.

#### e) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

- Dự báo các loại hình dịch vụ mạng thông tin liên lạc cho đô thị, dự báo nhu cầu sử dụng

- Quy hoạch các hệ thống thông tin phù hợp với tình hình phát triển của đô thị.

#### f) Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Xác định tổng lượng nước thải; vị trí, quy mô, công suất của các trạm xử lý nước thải, mạng lưới thoát nước chính; các nguồn tiếp nhận nước thải, phân chia lưu vực thoát nước.

- Xác định tổng lượng rác thải; vị trí, quy mô, công suất của các công trình xử lý chất thải rắn; vị trí, quy mô các trạm trung chuyển, phạm vi thu gom, vận chuyển chất thải rắn trong đô thị.

- Xác định nhu cầu đất nghĩa trang theo các giai đoạn phát triển, đề xuất các phương án quy hoạch nghĩa trang phù hợp với đô thị. Rà soát quy hoạch khu vực nghĩa trang cấp tỉnh trên địa bàn thành phố Tam Điệp.

### **6. Thiết kế đô thị**

- Nghiên cứu xác định các vùng kiến trúc cảnh quan chính trong đô thị; đề xuất tổ chức không gian kiến trúc phù hợp với cảnh quan của đô thị, các tuyến phố chính, các trục không gian chính, không gian cây xanh, mặt nước và các điểm nhấn đô thị.

- Nghiên cứu xác định tầng cao tối đa, tầng cao tối thiểu của công trình xây dựng thuộc các khu chức năng và toàn đô thị.

- Thực hiện đảm bảo nội dung quy định tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị.

### **7. Đánh giá môi trường chiến lược**

#### a) Đánh giá hiện trạng

- Về môi trường tự nhiên đô thị về điều kiện khí tượng thủy văn, hệ sinh thái, địa chất, xói mòn đất; khai thác và sử dụng tài nguyên, thay đổi khí hậu;

- Về chất lượng nguồn nước, không khí, chất thải rắn, nước thải, tiếng ồn;

- Về các vấn đề dân cư, xã hội, văn hóa và di sản.

b) Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến phát triển kinh tế - xã hội và môi trường đô thị; đề xuất hệ thống tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp về định hướng phát triển không gian và hạ tầng kỹ thuật tối ưu.

c) Đề ra các giải pháp tổng thể phòng ngừa, giảm thiểu, khắc phục tác động và rủi ro đối với dân cư; hệ sinh thái tự nhiên; nguồn nước, không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch đô thị.

d) Lập chương trình, kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường.

**8. Đề xuất các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư và nguồn lực và thời gian tổ chức thực hiện.**

## VI. THÀNH PHẦN HỒ SƠ

Thành phần hồ sơ và nội dung đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Tam Điệp được thực hiện theo quy định tại Điều 7 của Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của 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.

## VII. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

- Cơ quan phê duyệt: UBND tỉnh Ninh Bình.
- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: UBND thành Phố Tam Điệp.
- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng Ninh Bình.

- Thời gian lập quy hoạch: Không quá 12 tháng kể từ khi nhiệm vụ quy hoạch chung được phê duyệt (trường hợp việc lập nhiệm vụ quy hoạch và lập đồ án quy hoạch do hai pháp nhân khác nhau thực hiện thì thời gian lập đồ án được tính từ ngày ký kết hợp đồng tư vấn).

**Điều 2.** UBND thành phố Tam Điệp có trách nhiệm triển khai tổ chức lập điều chỉnh quy hoạch theo nhiệm vụ được duyệt, đảm bảo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành của Nhà nước.

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

**Điều 4.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải, Công Thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Du lịch; Chủ tịch UBND thành phố Tam Điệp; Trưởng Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh; Thủ trưởng các ngành có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

### *Nơi nhận:*

- Như Điều 4;
  - Lãnh đạo UBND tỉnh;
  - Lưu VT, VP4.
- B\_65\_VP4\_QĐ

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

**Nguyễn Cao Sơn**