

ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH QUẢNG BÌNH  
Số: 300 /QĐ-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc  
Quảng Bình, ngày 26 tháng 01 năm 2018

**QUYẾT ĐỊNH**  
**Về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch phân khu phía Nam xã Bảo Ninh,  
thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/2000**

**CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH**

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;  
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;  
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 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;  
Căn cứ Quyết định số 1588/QĐ-CT ngày 06/7/2013 của UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch chung điều chỉnh xây dựng thành phố Đồng Hới và vùng phụ cận đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2035;  
Căn cứ Quyết định số 1626/QĐ-UBND ngày 12 tháng 5 năm 2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu phía Nam xã Bảo Ninh, tỉ lệ 1/2000;  
Căn cứ Quyết định số 36/2016/QĐ-UBND ngày 02 tháng 11 năm 2016 của UBND tỉnh về việc ban hành Quy định phân công, phân cấp về lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý quy hoạch xây dựng và cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Quảng Bình; Quyết định số 40/2017/QĐ-UBND ngày 05 tháng 10 năm 2017 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định phân công, phân cấp về lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý quy hoạch xây dựng và cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Quảng Bình ban hành kèm theo Quyết định số 36/2016/QĐ-UBND ngày 02 tháng 11 năm 2016 của UBND tỉnh;  
Căn cứ Thông báo số 448/TB-VPCP ngày 22 tháng 9 năm 2017 của Văn phòng Chính phủ về kết luận của Thủ tướng Chính phủ Nguyễn Xuân Phúc tại buổi làm việc với tỉnh Quảng Bình;  
Căn cứ Quyết định số 4882/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh quy hoạch phân khu phía Nam xã Bảo Ninh, tỉ lệ 1/2000;  
Căn cứ Công văn số 07/BCS-UBND ngày 15 tháng 01 năm 2018 của Ban Cán sự Đảng UBND tỉnh về việc báo cáo và xin ý kiến Thường trực Tỉnh ủy, Ban Thường vụ Tỉnh Ủy về phương án quy hoạch sử dụng đất sân golf Bảo Ninh và điều chỉnh Quy hoạch phân khu phía Nam xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới;  
Căn cứ Thông báo số 678-TB/TU-UBND ngày 18 tháng 01 năm 2018 của Tỉnh ủy về việc thông báo kết luận Hội nghị Ban Thường vụ Tỉnh ủy lần thứ 42;  
Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình (kiêm báo cáo thẩm định) số 331/TTr-SXD ngày 24 tháng 01 năm 2018 về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch phân khu phía Nam xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/2000,

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch phân khu phía Nam xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/2000, với những nội dung chính như sau:

**1. Phạm vi, ranh giới lập điều chỉnh quy hoạch:** Khu vực lập quy hoạch thuộc xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, có ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp đường quy hoạch kéo dài từ cầu Nhật Lệ II;
- Phía Đông giáp Biển Đông;
- Phía Tây giáp Sông Nhật Lệ;
- Phía Nam giáp xã Võ Ninh và xã Hải Ninh, huyện Quảng Ninh.

**2. Quy mô:** Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch có diện tích khoảng 1.130,0 ha, trong đó phần diện tích điều chỉnh là 904,0 ha; phần diện tích ghép nối là 226,0 ha.

**3. Quy mô dân số:** Dự báo đến năm 2035 là 24.732 người.

**4. Tính chất khu vực quy hoạch:** Hình thành khu đô thị đa chức năng với các chức năng chủ yếu như: Hành chính, ở đô thị, phát triển du lịch, giải trí và nghỉ dưỡng, dịch vụ liên hợp, dịch vụ chăm sóc sức khỏe, trung tâm nghiên cứu đào tạo, đất thể thao,...

**5. Quy hoạch sử dụng đất:** Các chức năng và các chỉ tiêu kỹ thuật cơ bản được quy định như sau:

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tầng cao (tầng)	Mật độ xây dựng (%)	Tỉ lệ (%)
1.	Đất ở mới	153,82	≤ 7	40-70	13,61
2.	Đất ở cũ	35,95			3,18
3.	Đất hỗn hợp - TMDV - KS	82,10	≤ 25	40-60	7,27
4.	Đất công cộng	47,10			4,17
4.1.	Đất công cộng đô thị	18,09	≥ 3	40-60	1,60
4.2.	Đất công cộng đơn vị ở	6,62	≥ 3	40-60	0,59
4.3	Đất dịch vụ - thương mại	22,39	≤ 25	40-60	1,98
5.	Đất y tế	1,16	≤ 3	40-60	0,10
6.	Đất trường học	11,28			1,00
6.1.	Đất trường mầm non	4,08	≤ 3	40-60	0,36
6.2.	Đất trường học	7,20	≤ 5	40-60	0,64
7.	Đất trung tâm nghiên cứu – Đào tạo	20,01	≤ 5	≤ 40	1,77
8.	Đất cơ quan, hành chính	5,93	≥ 5	40-60	0,52
9.	Đất du lịch nghỉ dưỡng	134,22	≤ 7	≤ 25	11,88
10.	Đất cây xanh	70,00			6,20
10.1	Đất cây xanh đô thị	26,33			2,33
10.2	Đất cây xanh đơn vị ở	6,51			0,58

10.3	Đất cây xanh cách ly	37,16		3,29
11.	Đất thể thao	175,76		15,55
12.	Đất nghĩa trang	85,98		7,61
13.	Đất hậu cần nghề cá	12,94		1,15
14.	Mặt nước	19,34		1,71
15.	Đất cát	79,01		6,99
16.	Đất giao thông - HTKT - Đất khác	195,40		17,29
	<b>TỔNG DIỆN TÍCH</b>	<b>1.130,0</b>		<b>100,0</b>

## **5. Tổ chức không gian - kiến trúc cảnh quan**

### **5.1. Tổ chức không gian**

Phát triển đô thị dựa vào điều kiện cảnh quan thiên nhiên, bao gồm hệ thống mặt nước biển, sông, hồ và kết nối không gian xanh giữa sông Nhật Lệ và bãi biển phía Đông với các chức năng chủ yếu như sau:

- Không gian khu ven biển: Tổ chức các cụm công trình dịch vụ nghỉ dưỡng sinh thái, các khu vực quảng trường công cộng và khu thể thao kết hợp nghỉ dưỡng. Tại khu vực bãi cát ven biển tổ chức cho các hoạt động vui chơi, thể thao, giải trí và nghỉ dưỡng như: tắm biển, hoạt động thể thao bãi biển, lướt sóng, dù lượn,...

- Không gian đô thị: Bố trí quy hoạch các công trình dịch vụ đô thị thiết yếu (theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam) có bán kính phục vụ đi bộ không quá 500m như: giáo dục mầm non, phổ thông cơ sở, văn hóa thông tin, chợ, dịch vụ thương mại, thể dục thể thao,...

- Tại khu vực trung tâm (có địa hình thấp): Tổ chức khu thể thao, khu biệt thự và không gian mặt nước. Dọc theo các trục đường ngang chính bố trí không gian mở, được thay đổi tùy theo trục đường kết hợp trang trí đô thị (cây xanh, đèn chiếu sáng, đường đi bộ ven lề, ...).

- Không gian làng xóm hiện hữu: chỉnh trang, sắp xếp lại một số tuyến đường ngang chính kết nối về đường bờ sông. Dời nghĩa địa, mỏ mả về khu nghĩa trang tập trung lấy đất để sử dụng cho công trình công cộng.

- Không gian nghĩa trang: Bố trí ở phía Nam với quy mô là nghĩa trang tập trung của thành phố Đồng Hới; tổ chức chỉnh trang khu nghĩa trang hiện trạng và quy hoạch thêm diện tích đáp ứng nhu cầu thực tế và phù hợp định hướng quy hoạch chung của thành phố.

### **5.2. Giải pháp tổ chức kiến trúc cảnh quan**

- Khu vực Quảng trường ven biển có ý nghĩa quan trọng về không gian biểu trưng cho đô thị mang tính phục vụ cộng đồng: Tổ chức mặt bằng rộng, có các công trình đài phun nước, biểu tượng kiến trúc kết hợp với hệ thống đèn chiếu sáng, đèn trang trí, sân, ... tạo thành không gian mở rộng, thoáng, trang trọng.

- Khu vực ven sông Nhật Lệ: Tổ chức các đường dạo bộ, xen kẽ một số kiot bán sách báo, hàng lưu niệm, hàng hải sản đặc trưng của địa phương. Tổ chức san lấp các hồ nuôi cá tập trung thành các vườn hoa rộng, trồng cây có bóng mát, lắp đặt ghế ngồi, đèn điện trang trí vườn hoa cùng phù điêu hoặc điêu khắc cách điệu một số sản vật biển đẹp.

- Khu ở lô phố, biệt thự - nhà vườn: Tổ chức thành các nhóm nhà ở kết hợp với các lối cây xanh và sân chơi ở giữa tạo nên các không gian ở phong phú và tiện nghi. Các công trình biệt thự, nhà vườn có hình thức kiến trúc hài hoà đồng nhất về chỉ giới xây dựng, chiều cao, hình thức mái, khuyến khích sử dụng đồng bộ về màu sắc công trình, một kiểu mái che, tấm che... trên cùng tuyến phố.

- Khu không gian cách ly khu nghĩa trang: Bố trí trồng dày đặc một vài chủng loại cây cao, có tán phân bố nhiều tầng, nhiều lớp để tạo "rừng vành đai" giữa khu đô thị mới với khu nghĩa trang.

## **6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật**

### **6.1 Quy hoạch giao thông**

a. Giao thông đối ngoại: Tuyến đường Võ Nguyên Giáp kéo dài rộng 60m đi huyện Quảng Ninh; tuyến đường từ ngã 5 cầu Nhật Lệ 1 đi huyện Quảng Ninh rộng 36m, tuyến đường ngang từ cầu Nhật Lệ 2 đi đường Võ Nguyên Giáp rộng 36,0m; tuyến đường định hướng nối cầu Nhật Lệ 3 đi đường Võ Nguyên Giáp rộng 40,0m và tuyến đường ngang rộng 27,0m giáp phía Nam khu vực nghĩa trang.

b. Giao thông nội bộ: Quy hoạch mạng lưới các tuyến đường phân khu vực có chiều rộng từ 22,5m đến 27m; các tuyến đường khu vực rộng từ 10,5m đến dưới 22,5m.

### **6.2. Chuẩn bị kỹ thuật**

- San nền: Định hướng san nền toàn khu vực với cốt không chế thấp nhất là +2,50m; Độ dốc nền thiết kế: Đối với khu vực nhà ở, khu công trình công cộng  $\geq 0,4\%$ ; đối với khu công viên cây xanh  $\geq 0,3\%$ . Hướng đổ dốc theo địa hình tự nhiên và từ giữa các khu chức năng ra xung quanh với cao độ san nền thấp nhất là 4,0m, cao độ san nền lớn nhất là 12,5m.

- Thoát nước mưa: Thiết kế hệ thống thoát nước mưa độc lập với hệ thống thoát nước thải. Hướng tuyến thoát nước mưa dọc theo vỉa hè các tuyến đường hiện có thu gom nước toàn bộ khu vực lập quy hoạch thoát về sông Nhật Lệ và hồ điều hòa trung tâm. Lưu vực phía Tây tuyến đường Nguyễn Thị Định (khu dân cư cũ) thu gom theo các trục đường ngang thoát ra sông Nhật Lệ. Lưu vực phía Đông tuyến đường quy hoạch rộng 36m thoát nước theo địa hình về hồ điều hòa trung tâm theo cửa xả (đi ngầm trong hành lang kỹ thuật rộng 5,0m dưới khu đất thể thao. Khu vực tuyến đường Võ Nguyên Giáp thoát về hồ điều hòa trung tâm qua các tuyến công đi ngầm trong hành lang kỹ thuật rộng 5m dưới khu đất thể thao. Lưu vực phía Nam tuyến đường rộng 27m thoát theo tuyến kênh hở dọc hành lang cây xanh phía Nam tuyến đường rộng 27m thoát theo kênh hiện có phía Nam khu neo đậu tàu thuyền ra sông Nhật Lệ. Nước mưa toàn bộ khu vực trước khi thoát về hồ điều hòa trung tâm cần xử lý tách rác, cát và cặn bẩn tại các giếng tách.

### **6.3 Cấp nước**

- Nguồn nước: Lấy từ nguồn nước máy Hải Thành kết nối với hệ thống cấp nước của các nhà máy nước Phú Vinh, thác Chuối và Quán Hàu trong mạng lưới cấp nước thành phố Đồng Hới.

- Quy hoạch tuyến ống chính D200 - D250 theo mạng lưới vòng khép kín để cấp nước cho toàn khu vực. Từ tuyến đường ống cấp nước chính phân phối

đến các tuyến D150 – D100 dọc theo vỉa hè các tuyến đường cấp nước đến từng khu chức năng.

- Các hống cứu hỏa được bố trí trên đường ống cấp nước chính tại vỉa hè các nút giao thông, trung tâm của khu dân cư để thuận tiện cho xe vào lấy nước chữa cháy. Khoảng cách giữa các hống cứu hỏa trên mạng lưới  $\leq 400m$ .

#### **6.4 Cấp điện**

- Nguồn điện: lấy từ lưới trạm 110KV Bảo Ninh đặt trong khu vực lập quy hoạch dự kiến đầu tư trong giai đoạn từ 2018-2020.

- Hệ thống chiếu sáng được thiết kế cho toàn bộ hệ thống đường và quảng trường đô thị theo tiêu chuẩn;

- Mạng lưới điện trung thế, hạ thế xây dựng mới đi ngầm dọc theo các đường phố theo quy hoạch;

- Mạng lưới điện trung thế, hạ thế hiện có trên các đường phố là hệ thống ngầm đảm bảo mỹ quan đô thị.

#### **6.5 Thông tin và truyền thông**

- Hệ thống chuyên mạch: Xây dựng Host buro điện tại khu vực Đồng Hới sử dụng công nghệ thế hệ sau (NGN).

- Truyền dẫn: Đáp ứng được nhu cầu thông tin, mở rộng các loại hình dịch vụ như truyền hình cáp, Internet băng thông rộng, Video phone,...Thực hiện chương trình phát triển mạng truyền dẫn của tỉnh.

- Mạng ngoại vi: Thực hiện ngầm hoá đến khu vực dân cư, cụm dân cư, phát triển theo hướng nâng cao chất lượng, hiện đại.

- Mạng di động: Phát triển theo công nghệ 3G và 4G, quan tâm đến tín hiệu phục vụ người dân đánh bắt và nuôi trồng thủy sản.

- Mạng Internet: Phát triển mạng băng thông rộng ADSL đồng thời nghiên cứu triển khai mạng không dây(wimax).

#### **6.6 Thoát nước thải và vệ sinh môi trường**

- Tổ chức 03 tuyến cống chính dẫn nước thải đi độc lập với công trình nước mưa tại các tuyến đường: Võ Nguyên Giáp, 36m và Nguyễn Thị Định, nước thải được dẫn về trạm xử lý tập trung. Bố trí 04 trạm bơm nâng cốt để dẫn về phía Tây Nam, từ đó thoát về trạm xử lý trung tâm có công suất 6.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm (theo quy hoạch chung).

- Chất thải rắn, rác thải sinh hoạt được phân loại, thu gom vào các thùng rác bố trí cho từng khu chức năng và được đưa ra điểm tập kết rác thải bên ngoài khu vực quy hoạch theo quy định, từ đó sẽ được xe cơ giới thu gom, vận chuyển về khu xử lý rác chung ở Tây Bắc thành phố Đồng Hới.

#### **7. Bảo vệ môi trường**

- Phát triển đô thị phải tuân thủ quy hoạch được duyệt và các quy định hiện hành của nhà nước và thành phố về bảo vệ môi trường.

- Phải có biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu ô nhiễm môi trường trong quá trình thi công xây dựng.

- Nâng cao nhận thức người dân trong việc khai thác sử dụng các hoạt động đô thị theo hướng văn minh hiện đại.

**Điều 2.** Quyết định này thay thế cho Quyết định số 1626/QĐ-UBND ngày 12/5/2017 của UBND tỉnh.

Giao Sở Xây dựng phối hợp với UBND xã Bảo Ninh tổ chức công bố quy hoạch điều chỉnh được duyệt các tổ chức cá nhân liên quan biết, thực hiện.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông - Vận tải, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Công Thương, Du lịch; Chủ tịch UBND thành phố Đồng Hới; Chủ tịch UBND xã Bảo Ninh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- BTV TU (để b/c);
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Lưu: VT, CVXDCB.

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Xuân Quang**