

ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH QUẢNG BÌNH

Số: 461/QĐ-UBND

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

Quảng Bình, ngày 24 tháng 02 năm 2025

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu phường Đức Ninh Đông,  
thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/2000

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;  
Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức  
chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số ngày 17 tháng 6 năm 2009; Luật sửa đổi,  
bổ sung một số điều của 11 luật liên quan đến quy hoạch ngày 15 tháng 6 năm  
2018; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch  
ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính  
phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số  
72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 về sửa đổi, bổ sung một số điều của  
Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 và Nghị định số  
44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015;

Căn cứ Quyết định số 377/QĐ-TTg ngày 12 tháng 4 năm 2023 của Thủ  
tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Quảng Bình thời kỳ 2021-  
2030, tầm nhìn đến 2050;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 ban hành  
Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD);

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ  
Xây dựng quy định về hồ sơ của 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 Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ xây  
dựng hướng dẫn nội dung thiết kế đô thị; Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16  
tháng 10 năm 2013 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-  
BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;

Căn cứ Quyết định số 1397/QĐ-UBND ngày 27 tháng 5 năm 2024 của  
UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố  
Đồng Hới và vùng phụ cận đến năm 2045, tỷ lệ 1/10.000;

Căn cứ Quyết định số 3616/QĐ-UBND ngày 08 tháng 11 năm 2021 của  
UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch phân khu phường Đức Ninh  
Đông, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/2000;

*Căn cứ Quyết định số 33/2022/QĐ-UBND ngày 24 tháng 08 năm 2022 của UBND tỉnh về việc ban hành Quy định phân công, phân cấp về lập, thẩm định, phê duyệt, tổ chức thực hiện quy hoạch xây dựng; quản lý kiến trúc; cấp phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Quảng Bình;*

*Xét Tờ trình số 65/TTr-UBND ngày 19 tháng 02 năm 2025 của UBND thành phố Đồng Hới về việc thẩm định, phê duyệt Quy hoạch phân khu phường Đức Ninh Đông, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/2000;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 340/BC-SXD ngày 19/02/2025.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch phân khu phường Đức Ninh Đông, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/2000 với những nội dung như sau:

### **1. Phạm vi, ranh giới, quy mô diện tích.**

a) Phạm vi, ranh giới:

Khu vực lập quy hoạch phân khu là toàn bộ diện tích phường Đức Ninh Đông, thành phố Đồng Hới. Có ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp phường Đồng Phú và phường Đồng Hải;
- Phía Nam giáp xã Đức Ninh;
- Phía Đông giáp phường Phú Hải;
- Phía Tây giáp phường Nam Lý.

b) Quy mô diện tích: Tổng diện tích khu vực lập quy hoạch là 278 ha.

### **2. Tính chất khu vực lập quy hoạch.**

Khu vực lập quy hoạch là phường nội thị thuộc khu vực trung tâm đô thị hiện hữu của thành phố Đồng Hới.

### **3. Mục tiêu lập quy hoạch.**

- Cụ thể hoá các định hướng của đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Đồng Hới và vùng phụ cận đến năm 2045; định hướng cải tạo chỉnh trang các khu vực hiện hữu; ghép nối đồng bộ với các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt; đảm bảo đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; tổ chức không gian đô thị phát triển bền vững.

- Tạo cơ sở pháp lý cho việc quản lý đất đai, quản lý quy hoạch, quản lý không gian kiến trúc cảnh quan, quản lý hoạt động đầu tư xây dựng, đấu nối hạ tầng kỹ thuật, xác định các dự án đầu tư xây dựng và lập quy hoạch chi tiết trong khu vực quy hoạch.

**4. Quy mô dân số:** Dự báo đến năm 2045 dân số phường Đức Ninh Đông khoảng 13.300 người.

### **5. Phân khu chức năng và định hướng phát triển không gian.**

Phát triển cơ bản dựa theo định hướng đồ án Quy hoạch chung thành phố Đồng Hới, theo hiện trạng phân bố các khu chức năng, theo khung giao thông

chính kết nối liên khu vực và các trục không gian cảnh quan ven sông Cầu Rào, sông Lệ Kỳ và kênh Khe Đuýn. Khu vực quy hoạch định hướng các phân khu vực như sau:

- Phân khu trung tâm hành chính: Bao gồm một phân trung tâm hành chính tỉnh; trung tâm hành chính, chính trị thành phố Đồng Hới; trung tâm hành chính phường Đức Ninh Đông. Tại các khu vực này trước mắt giữ ổn định theo hiện trạng, từng bước cải tạo chỉnh trang kiến trúc các công trình và hệ thống cảnh quan để hình thành khu vực điểm nhấn quan trọng về kiến trúc cảnh quan của thành phố Đồng Hới.

- Phân khu phát triển các chức năng dịch vụ - công cộng và dịch vụ hỗn hợp: gồm các khu chức năng công cộng, dịch vụ, hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ dọc hai bên tuyến đường Phạm Văn Đồng, đường Điện Biên Phủ, đường Lê Lợi, đường ven sông Cầu Rào, đường ven sông Lệ Kỳ, đường ven kênh Khe Đuýn. Định hướng phát triển các khu vực này thành không gian đô thị ven sông và dọc theo đường chính đô thị hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, phát triển các công trình quy mô lớn tạo điểm nhấn về không gian kiến trúc cảnh quan cho phường Đức Ninh Đông và thành phố Đồng Hới.

- Phân khu dân cư hiện hữu cải tạo chỉnh trang: Đây là các khu vực dân cư làng xóm hiện hữu mang nét đặc trưng về văn hóa, lao động, sản xuất của phường Đức Ninh Đông. Các khu dân cư hiện hữu này được định hướng từng bước cải tạo chỉnh trang, nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, bổ sung các công trình dịch vụ - công cộng đơn vị ở và nhóm nhà ở phục vụ tốt hơn cho cộng đồng dân cư.

- Phân khu phát triển các nhóm nhà ở mới: Gồm các khu vực phía Bắc và phía Nam kênh Khe Đuýn đến tiếp giáp các khu dân cư hiện hữu. Tập trung phát triển các khu đô thị mới hiện đại, đẹp về kiến trúc cảnh quan, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội tạo không gian sống tiện nghi, mang tính sinh thái.

- Phân khu phát triển cảnh quan công viên cây xanh mặt nước: Gồm các khu công viên quảng trường, công viên cây xanh đô thị và chuỗi công viên cây xanh ven các sông và kênh, không gian mặt nước các sông Lệ Kỳ, Cầu Rào và kênh Khe Đuýn. Phát triển các khu vực này thành những không gian xanh, điều hòa khí hậu cho đô thị và là nơi tập trung các hoạt động văn hóa, sinh hoạt cộng đồng, vui chơi thư giãn cho người dân.

## **6. Quy hoạch sử dụng đất.**

Trong phạm vi khu vực lập quy hoạch 278ha bố trí các khu chức năng gồm: Đất nhóm nhà ở, đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ, đất công trình dịch vụ - công cộng (trụ sở cơ quan, văn hóa, thể dục thể thao, giáo dục, y tế, chợ, nghiên cứu đào tạo, công viên cây xanh sử dụng công cộng...); đất dịch vụ thương mại; đất di tích, tôn giáo; đất an ninh, quốc phòng; đất cây xanh chuyên dụng; đất mặt nước (sông, hồ, kênh,...); đất bãi đỗ xe; đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật.

**Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất**

TT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (Ha)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao XD tối đa (tầng)	Hệ số SĐĐ tối đa (lần)	Tỷ lệ (%)
1		Đất nhóm nhà ở	84,57	(*)			30,42
1.1	OHT	Đất nhóm nhà ở hiện trạng, chỉnh trang	67,65	45 - 85	5 - 7	2,25 - 5,6	24,33
1.2	OM	Đất nhóm nhà ở mới	16,92	50 - 100	3 - 9	1,5 - 5,6	6,09
2	HH	Đất hỗn hợp (nhóm nhà ở và dịch vụ)	17,68	60 - 80	7 - 30	4,2 - 13	6,36
3	YTE	Đất y tế	2,20	40	5 - 10	2 - 4	0,79
4	VH	Đất văn hóa	8,94	40 - 50	3 - 5	1,2 - 2,5	3,22
5	TDDT	Đất thể dục thể thao	0,80	5	1	0,05	0,29
6	GD	Đất giáo dục	2,27	40	3 - 5	1,2 - 2	0,82
7	CXCC	Đất cây xanh sử dụng công cộng	30,62	5	1	0,05	11,01
8	CXCD	Đất cây xanh chuyên dùng	1,93	-	-	-	0,69
9	NCDT	Đất đào tạo, nghiên cứu	0,50	40	5	2	0,18
10	TS	Đất cơ quan, trụ sở	8,35	40 - 60	10 - 15	6 - 9	3,00
11	DV	Đất dịch vụ	6,92	30 - 80	1 - 30	0,3 - 13	2,49
12	DT	Đất di tích, tôn giáo	1,43	40	1 - 5	0,4 - 2	0,51
13	AN	Đất an ninh	0,11	60	10	6	0,04
14	QP	Đất quốc phòng	1,14	60	15	9	0,41
15	HTKT	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	4,42	40	1	0,4	1,59
16	GT	Đất giao thông	66,76	-	-	-	24,02
17	P	Đất bãi đỗ xe	2,57	-	-	-	0,93
18	MN	Đất mặt nước (sông, kênh, muông)	36,79	-	-	-	13,23
	<b>TỔNG</b>		<b>278,00</b>				<b>100,00</b>

**Ghi chú:**

- Mật độ xây dựng trong bản vẽ là mật độ gộp tối đa.

- (\*) Mật độ xây dựng gộp tối đa của nhóm nhà ở; mật độ xây dựng thuần cụ thể từng lô đất sẽ được xác định tại các đồ án quy hoạch chi tiết hoặc quy chế quản lý kiến trúc đảm bảo phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và đảm bảo mật độ xây dựng gộp của khu đất.

**7. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị.****7.1. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:**

Khu vực quy hoạch được định hướng tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan trên cơ sở các tuyến giao thông chính đô thị, đường liên khu vực, kết hợp sông Lê Kỳ, sông Cầu Rào, kênh Khe Đuyên để định hình không gian kiến trúc cảnh quan đô thị hiện đại, hài hòa với thiên nhiên, thân thiện với môi trường. Các trục không gian, kiến trúc cảnh quan chính gồm: Trục hai bên các tuyến đường

Phạm Văn Đồng, đường Điện Biên Phủ, đường Lê Lợi, đường 23 tháng 8; trục hai bên sông Cầu Rào, phía Bắc ven kênh Khe Đuyên, phía Tây ven sông Lê Kỳ.

- Đối với các nhóm nhà ở hiện trạng: Tập trung cải tạo chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu và các khu chức năng theo hướng phát triển mô hình đô thị hiện đại kết hợp giữ gìn bản sắc văn hóa truyền thống, hạn chế tăng mật độ xây dựng trong các nhóm nhà ở hiện hữu; bổ sung các tiện ích đô thị, hệ thống công trình dịch vụ - công cộng, công viên cây xanh, bãi đỗ xe; nâng cấp, cải tạo mở rộng các tuyến đường, nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đáp ứng các tiêu chí của khu vực thuộc đô thị loại II.

- Các nhóm nhà ở mới phát triển chủ yếu ở phía Bắc kênh Khe Đuyên đến tiếp giáp khu vực dân cư hiện hữu. Khu vực này phát triển các loại hình nhóm nhà ở (chủ yếu dạng nhà ở liền kề, nhà biệt thự, nhà chung cư, công trình hỗn hợp) và các chức năng sử dụng chung (gồm: vườn hoa, sân chơi, bãi đỗ xe phục vụ nhóm nhà ở và đường giao thông cấp nội bộ).

- Các công trình dịch vụ - công cộng: Hệ thống công trình dịch vụ - công cộng hiện trạng (gồm một phần trung tâm hành chính tỉnh; trung tâm hành chính, chính trị thành phố Đồng Hới; trung tâm hành chính phường Đức Ninh Đông, các công trình y tế, giáo dục - đào tạo, văn hóa, thể thao, tôn giáo, quốc phòng, an ninh...) cơ bản được giữ nguyên theo hiện trạng. Quy hoạch bổ sung các công trình dịch vụ - công cộng mới phân bố đều trên toàn bộ khu vực phát triển đô thị nhằm phục vụ cho việc phát triển trong tương lai. Các công trình dịch vụ thương mại, công trình hỗn hợp phát triển mới, hoặc được chuyển đổi từ các khu vực nhóm nhà ở hiện trạng được quy hoạch bố trí tại các vị trí thuận lợi về giao thông, dọc theo các trục không gian kiến trúc cảnh quan chính nhằm xây dựng các công trình quy mô lớn, hiện đại tạo điểm nhấn về kiến trúc cảnh quan cho khu vực phát triển đô thị.

- Các không gian mở: Gồm các không gian quảng trường, khu vực công viên cây xanh ven sông (sông Lê Kỳ, sông Cầu Rào, kênh Khe Đuyên), các không gian mặt nước, các công viên cây xanh công cộng, vườn hoa, sân thể dục thể thao, nhà văn hóa. Trong đó, quảng trường trước Trung tâm hành chính thành phố, không gian công viên cây xanh ven sông là không gian sinh hoạt văn hóa cộng đồng, vui chơi giải trí chính của người dân được chú trọng đầu tư, cải tạo chỉnh trang tạo điểm nhấn cho đô thị.

- Các công trình điểm nhấn: các công trình hành chính, chính trị của tỉnh, thành phố; các công trình trụ sở cơ quan cấp tỉnh bố trí xung quanh Quảng trường; công trình trung tâm văn hóa thể thao thành phố; các công trình dịch vụ thương mại, công trình hỗn hợp có quy mô từ 15 tầng trở lên thuộc các lô đất tiếp giáp với tuyến đường Phạm Văn Đồng, đường Điện Biên Phủ và các tuyến đường ven sông Lê Kỳ, sông Cầu Rào, kênh Khe Đuyên. Công trình điểm nhấn khi xây mới, cải tạo chỉnh trang được định hướng với phong cách kiến trúc hiện đại, hình khối kiến trúc đẹp, thân thiện với môi trường và hòa nhập với cảnh quan khu vực; khuyến khích khai thác các phong cách kiến trúc xanh và hình thái phù hợp theo bản sắc và văn hóa đặc trưng của địa phương.

- Các khu chức năng được phân chia và kết nối với nhau bằng hệ thống giao thông liên hoàn theo các tầng bậc từ đường chính đô thị, đường liên khu vực, đường phân khu vực đến đường nhóm nhà ở.

### 7.2. Thiết kế đô thị:

- Chú trọng về kiến trúc cảnh quan công trình hai bên các trục không gian cảnh quan chính; khu vực xung quanh quảng trường và các công trình điểm nhấn đô thị. Các công trình thiết kế hài hòa đảm bảo phù hợp với công năng sử dụng, gắn kết giữa cảnh quan thiên nhiên và các hoạt động đô thị.

- Duy trì khoảng không gian xanh, không gian mở tầm nhìn hướng ra sông và kênh, các trục không gian xanh ven sông và ven các kênh. Tổ chức kiến trúc cảnh quan chú trọng tỷ lệ diện tích đất cây xanh cao, hình thành các mảng xanh, thảm cỏ trong các khu chức năng.

- Đối với khu vực ven sông: Đề xuất tôn tạo cảnh quan bằng việc cải tạo, gia cố bờ sông bằng hệ thống kè cứng, kè mềm đảm bảo hòa nhập thiên nhiên và phù hợp với địa hình. Trồng nhiều cây xanh dọc bờ sông, tổ chức các điểm dừng chân kết hợp cây xanh, bồn hoa tạo các điểm không gian dạo bộ và sinh hoạt cộng đồng. Xây dựng hệ thống lan can bờ sông tại các vị trí cần bảo vệ sự an toàn cho người dân với hình thức đẹp, hài hòa với cảnh quan ven sông.

- Các chỉ tiêu kiểm soát phát triển:

+ Mật độ xây dựng: Các nhóm nhà ở, các khu chức năng phát triển mới tuân thủ mật độ xây dựng gộp theo bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất được duyệt. Mật độ xây dựng thuần tại các lô đất sẽ được xác định trong các đồ án quy hoạch chi tiết đảm bảo sự phù hợp theo quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

+ Chiều cao xây dựng công trình: Các công trình xây dựng có chiều cao phù hợp với tầng cao tối đa trong bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất được duyệt và tuân thủ các quy định về khoảng lùi, mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

+ Chỉ giới xây dựng: Chỉ giới xây dựng của công trình được không chế chung theo chỉ giới xây dựng trong Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất được duyệt. Chỉ giới xây dựng cụ thể của từng công trình tại từng lô đất sẽ được cụ thể hóa trong các đồ án quy hoạch chi tiết đảm bảo phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng. Trên cùng một dãy nhà ở khoảng lùi xây dựng công trình phải thống nhất so với chỉ giới đường đỏ để đảm bảo sự đồng bộ về kiến trúc cảnh quan.

- Công trình ngầm: Được phép xây dựng công trình ngầm trong các khu chức năng định hướng được phép xây dựng công trình ngầm; số tầng hầm tối đa tại các khu chức năng được xác định trong bản vẽ các khu vực xây dựng công trình ngầm. Vị trí, quy mô công trình ngầm được xác định cụ thể trong đồ án quy hoạch quy hoạch chi tiết.

+ Màu sắc, vật liệu và chi tiết kiến trúc: Các công trình sử dụng màu sắc hài hòa với cảnh quan thiên nhiên; sử dụng vật liệu xây dựng hoàn thiện mặt ngoài thân thiện môi trường, có giá trị thẩm mỹ cao và bền vững. ✓

+ Bảng quảng cáo, biển hiệu công trình phải tuân thủ theo các quy định hiện hành của pháp luật về Quảng cáo.

+ Các tiện ích đô thị như ghế ngồi nghỉ, tuyến dành cho người khuyết tật, cột đèn chiếu sáng, biển chỉ dẫn phải đảm bảo mỹ quan, an toàn, thuận tiện, thống nhất, hài hòa với công trình kiến trúc.

+ Cây bóng mát trồng trên đường phố đảm bảo các quy chuẩn kỹ thuật và khoảng cách cây trồng, chiều cao, đường kính cây và chọn loại cây đảm bảo phù hợp.

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

### **8.1. Quy hoạch san nền và thoát nước mưa:**

a) San nền:

- Trên cơ sở địa hình hiện trạng, khu vực lập quy hoạch san nền cục bộ theo từng khu chức năng: Cao độ san nền tối thiểu +2,0m và tối đa +3,5m đối với các khu vực phát triển mới có xây dựng công trình. Đối với các nhóm nhà ở hiện trạng và các khu chức năng hiện hữu có cao độ san nền dưới +2,5 khi cải tạo chỉnh trang, xây dựng mới các công trình tùy theo từng khu vực được phép nâng cao độ nền đến cao độ phù hợp để đảm bảo không bị ngập úng khi mưa lũ và kết nối hợp lý với các tuyến đường tiếp giáp và các khu chức năng lân cận; việc xử lý tiếp cận giữa công trình và đường giao thông, cũng như giải pháp hạ tầng kỹ thuật từ công trình đến vỉa hè đảm bảo không ảnh hưởng, cản trở đến việc lưu thông trên các tuyến đường. Cao độ san nền trong các khu chức năng thấp dần về các trục đường giao thông tiếp giáp. Các khu công viên cây xanh ven sông cao độ nền thấp dần về phía bờ sông.

- Các kênh thoát nước, hồ nhân tạo được đào đắp đảm bảo cho việc chứa nước tạo hồ cảnh quan và thoát nước nhanh khi có mưa lớn.

b) Thoát nước mặt:

- Thiết kế hệ thống thoát nước mưa độc lập với hệ thống thoát nước thải; nước mưa thoát theo nguyên tắc tự chảy về các tuyến cống thoát nước D600-1500 bố trí dọc theo vỉa hè các tuyến đường sau đó nước thoát ra sông Cầu Rào, kênh Khe Đuýn, sông Lê Kỳ và các hồ nhân tạo theo từng lưu vực. Tuyến cống hộp H2500x2500 đầu nối hệ thống thoát nước hiện trạng đường Nguyễn Đăng Tuấn xả ra khe Đuýn.

- Trong các khu dân cư hiện hữu cải tạo hệ thống thoát nước mưa bằng cách sử dụng các tuyến mương nắp đan để giúp thoát nước nhanh khi có mưa lớn.

- Tại các điểm giao cắt, chuyển hướng, điểm thu nước bố trí các hố ga, hố thu với khoảng cách từ 30m-60m/hố và theo địa hình từng khu vực.

### **8.2. Quy hoạch giao thông:**

Trên cơ sở khung giao thông định hướng trong đồ án quy hoạch chung, và hệ thống giao thông hiện trạng trong khu vực quy hoạch mạng lưới giao thông được tổ chức như sau:

- Đường đối ngoại: Đường Phạm Văn Đồng rộng 36,0m; Đường Lê Lợi rộng 22,5m đến 32m; Đường 23 tháng 8 rộng 27,0m; Đường Bạch Đằng rộng 20,5m; Đường quy hoạch rộng 27m (dọc kênh Khe Đuýn); đường Điện Biên Phủ rộng 36m (đường kết nối cầu Nhật Lệ 2 với đường tránh thành phố Đồng Hới). ✓

- Đường đôi nội:

+ Trên cơ sở các tuyến giao thông đôi ngoại, trong khu vực quy hoạch mạng lưới giao thông đôi nội được thiết kế theo các cấp đường (đường chính khu vực, đường khu vực, đường phân khu vực) có khoảng cách hợp lý theo quy định để phân chia các khu vực và kết nối đến các ô chức năng trong khu vực quy hoạch. Các tuyến đường nội bộ có mặt cắt ngang rộng từ 7,5m÷22,5m.

+ Trong các khu dân cư hiện trạng khi chỉnh trang các tuyến đường phân khu vực, đường kết nối các nhóm nhà ở phải nâng cấp và ưu tiên mở rộng mặt đường để đảm bảo việc lưu thông và phục vụ công tác PCCC.

### **8.3. Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng:**

- Dự kiến tổng phụ tải của toàn khu vực quy hoạch khoảng 11.637KW.

- Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho khu vực lập quy hoạch được lấy từ xuất tuyến 22 kV của trạm biến áp 110KV Đồng Hới.

- Xây dựng các TBA đặt tại các vị trí thuận lợi cấp điện cho các khu chức năng. Trên cơ sở các trạm biến áp hiện có, quy hoạch bố trí mới các trạm biến áp có công suất 250KVA, 320KVA và 400KVA để cấp đủ nguồn phụ tải đến các khu chức năng phát triển mới trong toàn bộ khu vực quy hoạch.

- Lưới điện:

+ Xây dựng đường dây 22KV đi từ điểm đầu nối đến vị trí các trạm biến áp trong khu vực lập quy hoạch. Đường dây 22KV phải đảm bảo các tiêu chuẩn quy chuẩn hiện hành của ngành điện.

+ Từ các trạm biến áp 22/0,4KV xây dựng các tuyến cấp 0,4KV đi dọc theo vỉa hè các tuyến đường và trong khuôn viên các khu chức năng để cấp điện cho các hạng mục công trình, cấp điện chiếu sáng.

+ Đối với hệ thống đường dây trong khu vực phát triển mới phải đi ngầm; từng bước ngầm hóa các tuyến đường dây hiện trạng trong các khu vực dân cư hiện hữu khi có đủ điều kiện, đảm bảo được nguồn lực.

- Chiếu sáng giao thông và cảnh quan:

+ Quy hoạch xây dựng mới hệ thống chiếu sáng đồng bộ với hệ thống đường giao thông, đạt tiêu chuẩn chiếu sáng cho các tuyến đường giao thông.

+ Đối với các tuyến đường chính, trục đường cảnh quan, không gian ven sông, ven kênh, các khu công viên cây xanh, công trình công cộng, quảng trường, công trình điểm nhấn sử dụng hiệu quả các phương thức chiếu sáng tạo điểm nhấn cho cảnh quan chung.

### **8.4. Quy hoạch cấp nước:**

- Dự kiến tổng nhu cầu dùng nước của toàn khu vực quy hoạch khoảng 2.650 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

- Nguồn nước: Nguồn nước cấp cho khu vực quy hoạch được lấy từ nhà máy nước Phú Vinh theo hệ thống đường ống cấp nước chính D250, D200, D160, D110 hiện có dọc theo các tuyến đường chính đô thị cấp đến khu vực quy hoạch. ✓



- Hệ thống đường ống:

+ Từ mạng lưới đường ống cấp nước chính hiện có quy hoạch mạng lưới đường ống cấp nước D110 theo dạng mạch vòng đi ngầm dọc theo các tuyến đường giao thông để dẫn nước đến các khu chức năng.

+ Các họng cứu hỏa bố trí trên các đường ống cấp nước chính, khoảng cách tối đa giữa các họng cứu hỏa phù hợp theo quy định. Vị trí họng cứu hỏa được bố trí tại vỉa hè các tuyến đường đảm bảo thuận tiện cho việc lấy nước chữa cháy.

#### **8.5. Quy hoạch thông tin liên lạc – viễn thông:**

- Khu vực quy hoạch được định hướng phát triển cơ sở hạ tầng thông tin có công nghệ hiện đại, có độ bao phủ rộng với dung lượng lớn, tốc độ và chất lượng cao, hoạt động hiệu quả, tạo điều kiện để toàn khu vực cùng khai thác, làm nền tảng cho việc ứng dụng công nghệ thông tin phục vụ cho nhu cầu phát triển kinh tế xã hội trong khu vực quy hoạch.

- Xây dựng tuyến cáp quang đến khu vực quy hoạch. Tất cả cáp viễn thông được bố trí trong hệ thống cống, bể cáp ngầm. Dịch vụ điện thoại di động được cung cấp bởi mạng điện thoại di động riêng của các nhà cung cấp dịch vụ.

- Điểm phát sóng di động dự kiến: bố trí các trạm BTS thu phát sóng dạng cột tự đứng tại các vị trí thích hợp và các điểm kết hợp trong công trình kiến trúc tại các điểm khuất sóng, trũng sóng.

- Mạng truyền hình đảm bảo cung cấp dịch vụ truyền hình cho cộng đồng sống và làm việc trong khu vực quy hoạch. Nhà cung cấp dịch vụ truyền hình sẽ triển khai hệ thống thu phát tín hiệu thông qua thiết bị của nhà cung cấp hoặc cáp tín hiệu hữu tuyến. Mạng cáp truyền hình đi trong hệ thống cống bể chung của toàn bộ hệ thống thông tin liên lạc.

#### **8.6. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:**

- Tổng lượng nước thải được tính bằng 80% lượng nước sinh hoạt của toàn khu vực quy hoạch.

- Hệ thống thoát nước thải:

+ Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống riêng hoàn toàn với nước mưa, đảm bảo nước thải được thu gom và xử lý theo quy chuẩn, tiêu chuẩn về môi trường.

+ Nước thải từ các công trình trong các khu chức năng được xử lý qua bể tự hoại, bể xử lý sơ bộ hoặc các trạm xử lý nước thải riêng trước khi dẫn ra các tuyến cống chung của các khu chức năng và dẫn đến các tuyến cống thoát nước chính D315 bố trí dọc theo các tuyến đường giao thông chính trong khu vực. Từ các tuyến cống này nước thải được chuyển đến nhà máy xử lý nước thải thành phố Đồng Hới tại Đức Ninh.

+ Thiết kế mạng lưới đường ống thoát nước chính theo nguyên tắc tự chảy có đường kính D315. Bố trí thêm mới 02 trạm bơm nâng cột tại các khu đất quy hoạch công viên, cây xanh, khu vực thấp trũng hoặc gần điểm giao cắt giữa các tuyến chính để trung chuyển nước thải đến khu xử lý. ✓

- Xử lý chất thải rắn: Bố trí các thùng chứa và các bãi trung chuyển rác thải tại các vị trí thuận lợi trong các khu chức năng, có bán kính phục vụ hợp lý. Các điểm tập kết trung chuyển rác thải sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập các đồ án quy hoạch chi tiết đảm bảo vệ sinh môi trường. Rác thải từ các điểm trung chuyển sẽ được thu gom hàng ngày và chuyển đến các khu vực xử lý rác thải chung của thành phố.

### **9. Các giải pháp bảo vệ môi trường.**

- Khi triển khai thực hiện các dự án phải lập kế hoạch thi công đảm bảo phù hợp để không làm ảnh hưởng đến môi trường xung quanh.

- Gia cố, chống xói lở cho các khu vực xung yếu bằng các giải pháp đê, kè, trồng cây xanh.

- Các công trình phải được thu gom xử lý nước thải cục bộ theo quy định trước khi thải nước ra hệ thống công chung.

- Trồng nhiều cây xanh trong các khu chức năng, trong các khu công viên, trên vỉa hè các tuyến đường cải tạo vi khí hậu và để hạn chế ô nhiễm không khí.

- Trong từng tuyến phố, từng khu ở được trang bị các thùng chứa rác, phân loại rác có nắp đậy khoảng cách phù hợp, tại các khu chức năng bố trí các điểm tập kết, trung chuyển chất thải rắn.

- Quản lý hoạt động nông nghiệp nhằm hạn chế việc sử dụng hoá chất độc hại ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường nước và không khí.

### **10. Dự kiến các dự án ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện.**

- Các cơ chế huy động và tạo nguồn lực thực hiện:

+ Ưu tiên nguồn ngân sách để thực hiện các công việc như bồi thường, giải phóng mặt bằng, xây dựng hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật khung tạo điều kiện thuận lợi để thu hút đầu tư phát triển.

+ Kêu gọi đầu tư, khuyến khích xã hội hoá đầu tư các công trình công cộng, dịch vụ thương mại, hạ tầng kỹ thuật...

- Các dự án ưu tiên đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước:

+ Các tuyến đường trục chính, đường liên khu vực, đường chính khu vực để hình thành bộ khung giao thông theo định hướng quy hoạch.

+ Hệ thống thoát nước thải và xử lý nước thải.

+ Các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung khác theo định hướng quy hoạch.

+ Các công trình dịch vụ công cộng đáp ứng nhu cầu của các khu dân cư: Y tế, trường mẫu giáo, tiểu học, trung học; các điểm sinh hoạt văn hóa phục vụ nhu cầu người dân; vườn hoa, cây xanh, sân thể dục thể thao, bãi đỗ xe.

**Điều 2.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu phường Đức Ninh Đông, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/2.000.

**Điều 3.** Giao UBND thành phố Đồng Hới tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch được duyệt theo đúng quy định của pháp luật. ✓

**Điều 4.** Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày ký và thay thế Quyết định số 1774/QĐ-UBND ngày 24/5/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu Khu vực phát triển đô thị phía Tây Bắc đường Lê Lợi, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/2000 (riêng phạm vi thuộc phường Nam Lý được quản lý, thực hiện theo Quy hoạch phường Nam Lý đã được phê duyệt); các đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt thuộc phạm vi ranh giới của đồ án Quy hoạch phân khu này hết hiệu lực thi hành.

**Điều 5.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông Vận tải; Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Thủ trưởng các sở, ban, ngành có liên quan; Chủ tịch UBND thành phố Đồng Hới; Chủ tịch UBND phường Đức Ninh Đông và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 5;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH



Trần Phong

**QUY ĐỊNH**

**QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU PHƯỜNG ĐỨC  
NINH ĐÔNG, THÀNH PHỐ ĐỒNG HỚI, TỶ LỆ 1/2000**

(Ban hành kèm theo Quyết định số 461/QĐ-UBND ngày 24 / 02/2025 của  
UBND tỉnh Quảng Bình)

**Phần I  
QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Phạm vi, đối tượng áp dụng**

1. Quy định này áp dụng đối với tất cả các tổ chức, cá nhân thực hiện việc quản lý phát triển đô thị, đầu tư xây dựng, cải tạo chỉnh trang đô thị trên địa bàn phường Đức Ninh Đông đảm bảo theo đúng đồ án Quy hoạch phân khu phường Đức Ninh Đông, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt.

2. Quy định này là cơ sở để chính quyền các cấp, các cơ quan quản lý quy hoạch, hoạt động xây dựng tại địa bàn trong phạm vi đồ án quy hoạch này; làm căn cứ để xác lập các dự án đầu tư xây dựng, lập quy hoạch chi tiết và quy hoạch chuyên ngành.

**Điều 2. Phạm vi, ranh giới, quy mô, tính chất khu vực quy hoạch**

1. Phạm vi, ranh giới:

Khu vực lập quy hoạch phân khu là toàn bộ diện tích phường Đức Ninh Đông, thành phố Đồng Hới. Có ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp phường Đồng Phú và phường Đồng Hải;
- Phía Nam giáp xã Đức Ninh;
- Phía Đông giáp phường Phú Hải;
- Phía Tây giáp phường Nam Lý.

2. Quy mô diện tích: Khu vực lập quy hoạch có diện tích 278 ha.

3. Thời hạn quy hoạch: Đến năm 2045.

4. Quy mô dân số: Dự kiến dân số đến năm 2045 phường Đức Ninh Đông có khoảng 13.300 người.

5. Tính chất, chức năng khu vực quy hoạch: là phường nội thị thuộc khu vực trung tâm đô thị hiện hữu của thành phố Đồng Hới.

**Phần II  
QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

**Điều 3. Phân khu chức năng, định hướng phát triển không gian và cơ cấu sử dụng đất.**

1. Phân khu chức năng và định hướng phát triển không gian:

Cấu trúc phát triển cơ bản dựa theo định hướng trong đồ án Quy hoạch chung, theo hiện trạng phân bố các khu chức năng, theo khung giao thông chính kết nối liên khu vực và các trục không gian cảnh quan ven sông Cầu Rào, sông Lệ Kỳ và kênh Khe Đuýên. Khu vực quy hoạch định hướng các phân khu vực như sau:

- Phân khu trung tâm hành chính: Khu vực này bao gồm một phân trung tâm hành chính tỉnh; trung tâm hành chính, chính trị thành phố Đồng Hới; trung tâm hành chính phường Đức Ninh Đông. Tại các khu vực này trước mắt ổn định theo hiện trạng, từng bước cải tạo chỉnh trang kiến trúc các công trình và hệ thống cảnh quan để hình thành khu vực điểm nhấn quan trọng về kiến trúc cảnh quan của thành phố Đồng Hới.

- Phân khu phát triển các chức năng dịch vụ - công cộng và dịch vụ hỗn hợp: gồm các khu chức năng công cộng, dịch vụ, hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ dọc hai bên tuyến đường Phạm Văn Đồng, đường Điện Biên Phủ, đường Lê Lợi, đường ven sông Cầu Rào, đường ven sông Lệ Kỳ, đường ven kênh Khe Đuýên. Định hướng phát triển các khu vực này thành không gian đô thị ven sông và dọc theo đường chính đô thị hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, phát triển các công trình quy mô lớn tạo điểm nhấn về không gian kiến trúc cảnh quan cho phường Đức Ninh Đông và thành phố Đồng Hới.

- Phân khu dân cư hiện hữu cải tạo chỉnh trang: Đây là các khu vực dân cư làng xóm hiện hữu mang nét đặc trưng về văn hóa, lao động, sản xuất của phường Đức Ninh Đông. Các khu dân cư hiện hữu này được định hướng từng bước cải tạo chỉnh trang, nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, bổ sung các công trình dịch vụ - công cộng đơn vị ở và nhóm nhà ở phục vụ tốt hơn cho cộng đồng dân cư.

- Phân khu phát triển các nhóm nhà ở mới: Gồm các khu vực phía Bắc và phía Nam kênh Khe Đuýên đến tiếp giáp các khu dân cư hiện hữu. Tập trung phát triển các khu đô thị mới hiện đại, đẹp về kiến trúc cảnh quan, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội tạo lập các không gian sống tiện nghi, mang tính sinh thái.

- Phân khu phát triển cảnh quan công viên cây xanh mặt nước: Gồm các khu công viên quảng trường, công viên cây xanh đô thị và chuỗi công viên cây xanh ven các sông và kênh, không gian mặt nước các sông Lệ Kỳ, Cầu Rào và kênh Khe Đuýên. Phát triển các khu vực này thành những lá phổi xanh, điều hòa khí hậu cho đô thị và là nơi tập trung các hoạt động văn hóa, sinh hoạt cộng đồng, vui chơi thư giãn cho người dân.

## 2. Cơ cấu sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch:

Trong phạm vi khu vực lập quy hoạch 278ha bố trí các khu chức năng gồm: Đất nhóm nhà ở, đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ, đất công trình dịch vụ - công cộng (trụ sở cơ quan, văn hóa, thể dục thể thao, giáo dục, y tế, chợ, nghiên cứu đào tạo, công viên cây xanh sử dụng công cộng...); đất dịch vụ thương mại;

đất di tích; tôn giáo; đất an ninh, quốc phòng; đất cây xanh chuyên dụng; đất mặt nước (sông, hồ, kênh,...); đất bãi đỗ xe; đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật.

**Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất**

TT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (Ha)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao XD tối đa (Tầng)	Hệ số SĐĐ tối đa (Lần)	Tỷ lệ (%)
1		Đất nhóm nhà ở	84,57	(*)			30,42
1.1	OHT	Đất nhóm nhà ở hiện trạng, chỉnh trang	67,65	45 - 85	5 - 7	2,25 - 5,6	24,33
1.2	OM	Đất nhóm nhà ở mới	16,92	50 - 100	3 - 9	1,5 - 5,6	6,09
2	HH	Đất hỗn hợp (nhóm nhà ở và dịch vụ)	17,68	60 - 80	7 - 30	4,2 - 13	6,36
3	YTE	Đất y tế	2,20	40	5 - 10	2 - 4	0,79
4	VH	Đất văn hóa	8,94	40 - 50	3 - 5	1,2 - 2,5	3,22
5	TDTT	Đất thể dục thể thao	0,80	5	1	0,05	0,29
6	GD	Đất giáo dục	2,27	40	3 - 5	1,2 - 2	0,82
7	CXCC	Đất cây xanh sử dụng công cộng	30,62	5	1	0,05	11,01
8	CXCD	Đất cây xanh chuyên dùng	1,93	-	-	-	0,69
9	NCDT	Đất đào tạo, nghiên cứu	0,50	40	5	2	0,18
10	TS	Đất cơ quan, trụ sở	8,35	40 - 60	10 - 15	6 - 9	3,00
11	DV	Đất dịch vụ	6,92	30 - 80	1 - 30	0,3 - 13	2,49
12	DT	Đất di tích, tôn giáo	1,43	40	1 - 5	0,4 - 2	0,51
13	AN	Đất an ninh	0,11	60	10	6	0,04
14	QP	Đất quốc phòng	1,14	60	15	9	0,41
15	HTKT	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	4,42	40	1	0,4	1,59
16	GT	Đất giao thông	66,76	-	-	-	24,02
17	P	Đất bãi đỗ xe	2,57	-	-	-	0,93
18	MN	Đất mặt nước (sông, kênh, mương)	36,79	-	-	-	13,23
	<b>TỔNG</b>		<b>278,00</b>				<b>100,00</b>

**Ghi chú:**

- Mật độ xây dựng trong bản vẽ là mật độ gộp tối đa.
- (\*) là mật độ xây dựng gộp tối đa của nhóm nhà ở; mật độ xây dựng thuần cụ thể từng lô đất sẽ được xác định tại các đồ án quy hoạch chi tiết hoặc quy chế quản lý kiến trúc đảm bảo phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và đảm bảo mật độ xây dựng gộp của khu đất.
- Đối với chức năng hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ định hướng tại các khu dân cư hiện hữu: các lô đất hiện trạng được phép sử dụng đúng mục đích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; được phép chuyển đổi các chức năng hiện trạng thành đất dịch vụ thương mại hoặc đất ở với mật độ xây

dụng thuận đảm bảo phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và đảm bảo mật độ xây dựng gộp của khu đất.

- Đối với các lô đất ở đã có quy hoạch chi tiết được phê duyệt thì quản lý MĐXD, tăng cao công trình và chỉ giới xây dựng theo QHCT đã được phê duyệt. Khi hợp thửa các lô đất ở hoặc chuyển đổi chức năng từ đất ở sang đất dịch vụ thương mại thì MĐXD thuận tối đa, chiều cao công trình, chỉ giới xây dựng và hệ số SDD cụ thể từng lô đất sau hợp thửa hoặc chuyển đổi chức năng sẽ được xác định tại các đồ án quy hoạch chi tiết điều chỉnh hoặc quy chế quản lý kiến trúc và phải đảm bảo phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, đảm bảo mật độ xây dựng gộp của khu đất.

- Đối với các khu đất nhóm nhà ở hiện trạng khi cải tạo hoặc xây dựng mới phải đảm bảo MĐXD thuận tối đa, chiều cao công trình, chỉ giới xây dựng và hệ số SDD phù hợp với Quy hoạch chi tiết (nếu có) hoặc đảm bảo quy định tại Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Đồng Hới.

- Các lô đất ở hiện trạng khi cải tạo công trình được phép giữ nguyên theo mật độ hiện trạng; khi xây dựng mới công trình phải đảm bảo mật độ xây dựng thuận phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và tăng cao công trình không vượt quá quy định của khu đất trong đồ án quy hoạch này.

#### **Điều 4. Tổ chức không gian và kiểm soát kiến trúc cảnh quan.**

##### **1. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:**

Khu vực quy hoạch được định hướng tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan trên cơ sở các tuyến giao thông chính đô thị, đường liên khu vực, kết hợp sông Lệ Kỳ, sông Cầu Rào, kênh Khe Duyên để định hình không gian kiến trúc cảnh quan đô thị hiện đại, hài hòa với thiên nhiên, thân thiện với môi trường. Các trục không gian, kiến trúc cảnh quan chính gồm: Trục hai bên các tuyến đường Phạm Văn Đồng, đường Điện Biên Phủ, đường Lê Lợi, đường 23 tháng 8; trục hai bên sông Cầu Rào, phía Bắc ven kênh Khe Duyên, phía Tây ven sông Lệ Kỳ.

- Đối với các nhóm nhà ở hiện trạng: Tập trung cải tạo chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu và các khu chức năng theo hướng phát triển mô hình đô thị hiện đại kết hợp lưu giữ bản sắc văn hóa truyền thống, hạn chế tăng mật độ xây dựng trong các nhóm nhà ở hiện hữu có mật độ xây dựng cao; bổ sung các tiện ích đô thị, hệ thống công trình dịch vụ - công cộng, công viên cây xanh, bãi đỗ xe; nâng cấp, cải tạo mở rộng các tuyến đường, nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đáp ứng các tiêu chí của khu vực thuộc đô thị loại II.

- Các nhóm nhà ở mới phát triển chủ yếu ở phía Bắc kênh Khe Duyên đến tiếp giáp khu vực dân cư hiện hữu. Khu vực này phát triển các loại hình nhóm nhà ở (chủ yếu dạng nhà ở liền kề, nhà biệt thự, nhà chung cư, công trình hỗn hợp) và các chức năng sử dụng chung (gồm: vườn hoa, sân chơi, bãi đỗ xe phục vụ nhóm nhà ở và đường giao thông cấp nội bộ).

- Các công trình dịch vụ - công cộng: Hệ thống công trình dịch vụ - công cộng hiện trạng (gồm một phần trung tâm hành chính tỉnh; trung tâm hành chính, chính trị thành phố Đồng Hới; trung tâm hành chính phường Đức Ninh Đông, các công trình y tế, giáo dục - đào tạo, văn hóa, thể thao, tôn giáo, quốc phòng, an ninh...) cơ bản được giữ nguyên theo hiện trạng. Quy hoạch bổ sung các công trình dịch vụ - công cộng mới phân bố đều trên toàn bộ khu vực phát triển đô thị nhằm phục vụ cho việc phát triển trong tương lai. Các công trình dịch vụ thương

mai, công trình hỗn hợp phát triển mới, hoặc được chuyển đổi từ các khu vực nhóm nhà ở hiện trạng được quy hoạch bố trí tại các vị trí thuận lợi về giao thông, dọc theo các trục không gian kiến trúc cảnh quan chính nhằm xây dựng các công trình quy mô lớn, hiện đại tạo điểm nhấn về kiến trúc cảnh quan cho khu vực phát triển đô thị.

- Các không gian mở: Gồm các không gian quảng trường, khu vực công viên cây xanh ven sông (sông Lệ Kỳ, sông Cầu Rào, kênh Khe Duyên), các không gian mặt nước, các công viên cây xanh công cộng, các vườn hoa, sân thể dục thể thao, nhà văn hóa. Trong đó, quảng trường trước Trung tâm hành chính thành phố, không gian công viên cây xanh ven sông là không gian sinh hoạt văn hóa cộng đồng, vui chơi giải trí chính của người dân và được chú trọng đầu tư, cải tạo chỉnh trang tạo điểm nhấn cho đô thị. Trong các công viên cây xanh, vườn hoa được tổ chức các lối đi bộ, tạo các điểm nhấn kiến trúc bằng các công trình nghệ thuật như tượng đài, điêu khắc, cầu đi bộ, giàn phun nước; bố trí các điểm dừng chân, các chức năng vui chơi, sân chơi thể dục thể thao ngoài trời, bãi đỗ xe và các tiện ích đô thị khác phục vụ cộng đồng dân cư.

- Các công trình điểm nhấn: Các công trình hành chính, chính trị của tỉnh, thành phố; các công trình trụ sở cơ quan cấp tỉnh bố trí xung quanh Quảng trường; công trình trung tâm văn hóa thể thao thành phố; các công trình dịch vụ thương mại, công trình hỗn hợp có quy mô từ 15 tầng trở lên thuộc các lô đất tiếp giáp với tuyến đường Phạm Văn Đồng, đường Điện Biên Phủ và các tuyến đường ven sông Lệ Kỳ, sông Cầu Rào, kênh Khe Duyên. Công trình điểm nhấn khi xây mới, cải tạo chỉnh trang được định hướng với phong cách kiến trúc hiện đại, thân thiện với môi trường; khuyến khích khai thác các phong cách kiến trúc xanh và hình thái phù hợp theo bản sắc văn hóa đặc trưng của địa phương.

- Các khu chức năng được phân chia và kết nối với nhau bằng hệ thống giao thông liên hoàn theo các tầng bậc từ đường chính đô thị, đường liên khu vực, đường phân khu vực đến đường nhóm nhà ở.

## 2. Nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan.

- Đảm bảo việc thực hiện quy hoạch xây dựng theo đúng quy định của pháp luật hiện hành, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của các ô đất trong đồ án quy hoạch phân khu được lấy chỉ tiêu tối đa nhằm kiểm soát quy hoạch xây dựng cho toàn bộ khu vực; trong trường hợp cụ thể cho từng công trình các chỉ tiêu được tính toán trong các đồ án quy hoạch chi tiết.

- Đất xây dựng nhà ở tái định cư, nhà ở xã hội có thể bố trí tại các vị trí quy hoạch đất nhóm nhà ở. Khi đầu tư xây dựng khu nhà ở, khu đô thị thì phải tuân thủ theo các quy định hiện hành có liên quan.

- Đối với các khu vực quy hoạch đất ở mà nhà ở được phép kinh doanh dịch vụ: ngoài việc tuân thủ các quy định pháp luật về xây dựng còn phải đảm bảo các quy định về chỗ để xe, an toàn phòng cháy chữa cháy, bảo vệ môi trường,...



- Đối với công trình điểm nhấn, có vị trí góp phần tạo không gian kiến trúc cảnh quan đô thị (các không gian giao cắt giữa các tuyến trục chính đô thị, các khu vực gắn với không gian mở, quảng trường, khu trung tâm xã) phải lựa chọn phương án kiến trúc đảm bảo kiến trúc đẹp, hài hòa với cảnh quan thiên nhiên và tạo điểm nhấn cho không gian đô thị.

- Hình dáng, kích thước và hình khối công trình trong bản vẽ quy hoạch kiến trúc cảnh quan nhằm định hướng về nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan và mang tính minh họa. Nội dung cụ thể được xác định tại quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư ở các bước tiếp theo phù hợp quy định hiện hành.

- Chú trọng về kiến trúc cảnh quan công trình hai bên các trục không gian cảnh quan chính; khu vực xung quanh quảng trường và các công trình điểm nhấn đô thị. Các công trình thiết kế hài hòa đảm bảo phù hợp với công năng sử dụng, gắn kết giữa cảnh quan thiên nhiên và các hoạt động đô thị.

- Duy trì những khoảng không gian xanh, không gian mở tầm nhìn hướng ra sông và kênh, các trục không gian xanh ven sông và ven các kênh. Tổ chức kiến trúc cảnh quan chú trọng tỷ lệ diện tích đất cây xanh cao, hình thành các mảng xanh, thảm cỏ trong các khu chức năng.

- Đối với khu vực ven sông: Đề xuất tôn tạo cảnh quan bằng việc cải tạo, gia cố bờ sông bằng hệ thống kè cứng, kè mềm đảm bảo tính sinh thái hòa nhập thiên nhiên và phù hợp với địa hình. Trồng thêm nhiều cây xanh dọc bờ sông, tổ chức các điểm dừng chân kết hợp cây xanh, bồn hoa tạo không gian dạo bộ và sinh hoạt cộng đồng.

- Các chỉ tiêu kiểm soát phát triển:

+ Mật độ xây dựng: Các nhóm nhà ở, các khu chức năng phát triển mới phải tuân thủ mật độ xây dựng gộp theo bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất được duyệt. Mật độ xây dựng thuần tại các lô đất sẽ được xác định trong các đồ án quy hoạch chi tiết đảm bảo sự phù hợp theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

+ Chiều cao xây dựng công trình: Các công trình xây dựng có chiều cao theo quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất được duyệt và tuân thủ các quy định về khoảng lùi, mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

+ Chỉ giới xây dựng: Chỉ giới xây dựng của công trình được khống chế chung theo chỉ giới xây dựng trong Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất được duyệt, trong đó: Đất giáo dục, đất y tế, đất văn hóa, đất trụ sở cơ quan, đất thể dục thể thao, đất tôn giáo phát triển mới khoảng lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường tiếp giáp. Chỉ giới xây dựng cụ thể của từng công trình tại từng lô đất sẽ được cụ thể hóa trong các đồ án quy hoạch chi tiết đảm bảo phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng. Khoảng lùi công trình trên một dãy nhà phải thống nhất.

+ Màu sắc, vật liệu và chi tiết kiến trúc: Các công trình sử dụng màu sắc hài hòa với cảnh quan thiên nhiên; sử dụng vật liệu xây dựng hoàn thiện mặt ngoài thân thiện môi trường, có giá trị thẩm mỹ cao và bền vững.

+ Bảng quang cáo, biển hiệu công trình phải tuân thủ theo các quy định hiện hành của pháp luật về Quảng cáo.

+ Các tiện ích đô thị như ghế ngồi nghỉ dành cho người khuyết tật, cột đèn chiếu sáng, biển chỉ dẫn phải đảm bảo mỹ quan, an toàn, thuận tiện, thống nhất, hài hòa với công trình kiến trúc.

+ Cây bóng mát trồng trên đường phố đảm bảo các quy chuẩn kỹ thuật và khoảng cách cây trồng, chiều cao, đường kính cây và chọn loại cây tán rộng cho bóng mát.

### 2.1. Quy định đối với đất nhóm nhà ở:

- Các nhóm nhà ở được kiểm soát, bảo đảm tuân thủ trong việc phân bố dân cư tương ứng với từng mô hình nhà ở, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; đảm bảo sự tuân thủ về các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật trong đồ án, các chỉ tiêu sử dụng đất (mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất), yêu cầu về tổ chức không gian, cảnh quan kiến trúc được xác định tại từng ô phố, khu đất trong phạm vi đồ án.

- Kích thước, diện tích các lô đất nhà ở riêng lẻ trong các nhóm nhà ở phải đảm bảo phù hợp với QCVN 01:2021/BXD và các Quy định về quản lý kiến trúc đô thị hiện hành.

- Các dự án đầu tư phát triển đô thị, các dự án phát triển nhà ở phải đồng bộ với hệ thống công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo nội dung đồ án đã được phê duyệt; kết nối với các khu vực kế cận, đảm bảo yêu cầu phát triển bền vững, đồng bộ.

- Tại các khu dân cư xây dựng mới, trong các nhóm ở, khu ở phải có công viên vườn hoa kết hợp với sân chơi cho trẻ em với diện tích phù hợp QCVN 01:2021/BXD.

- Đối với nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp phải đảm bảo các yêu cầu về nhà chung cư, đảm bảo an toàn cháy,...theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư (QCVN 04:2021/BXD) và các quy định hiện hành có liên quan; tính toán và bố trí bãi đậu xe đảm bảo phục vụ cho cư dân trong các công trình theo quy định.

### 2.2. Quy định đối với đất công trình công cộng (y tế, văn hóa, thể dục thể thao, giáo dục, ...):

- Khuyến khích xã hội hoá đầu tư xây dựng các công trình y tế, giáo dục đào tạo, thể dục - thể thao theo quy định của pháp luật, phù hợp quy hoạch được duyệt.

- Khuyến khích các phương án xây dựng công trình với mật độ xây dựng thấp, tạo không gian sân vườn, có mảng xanh lớn để cải thiện điều kiện vi khí hậu.

- Khuyến khích đầu tư xây dựng các công trình có ứng dụng công nghệ mới, thân thiện môi trường; đạt yêu cầu các tiêu chí về kiến trúc xanh.

- Tổ chức thi tuyển, tuyển chọn thiết kế công trình xây dựng theo quy định.

- Hạn chế xây dựng công trình có quy mô lớn so với quy hoạch được duyệt, không đáp ứng yêu cầu phục vụ cho cộng đồng dân cư hoặc gây quá tải, ùn tắc giao thông tại các tuyến đường trong khu vực quy hoạch.

- Cấm xây dựng các công trình có chức năng trái với quy hoạch đã được phê duyệt (trừ các công trình được phép xây dựng tạm của các cơ quan có thẩm quyền theo quy định).

### 2.3. Quy định đối với đất dịch vụ thương mại:

- Khuyến khích các phương án xây dựng công trình với mật độ xây dựng thấp, tạo không gian sân vườn, có mảng xanh để cải thiện điều kiện vi khí hậu.

- Khuyến khích đầu tư xây dựng các công trình có ứng dụng công nghệ mới, thân thiện môi trường; đạt yêu cầu các tiêu chí về kiến trúc xanh.

- Cấm xây dựng các công trình có chức năng trái với quy hoạch đã được phê duyệt (trừ các công trình được phép xây dựng tạm của các cơ quan có thẩm quyền theo quy định); Xây dựng các công trình lấn chiếm hành lang bảo vệ công trình giao thông, vi phạm chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, không tuân thủ QCXĐ Việt Nam.

### 2.4. Quy định đối với đất cây xanh:

- Các khu vực công viên, cây xanh, vườn hoa được nghiên cứu, khai thác tối đa không gian mặt nước hiện có, tạo trục cảnh quan kết hợp với không gian đi bộ, bố trí các hoạt động vui chơi giải trí phục vụ cho nhiều lứa tuổi.

- Các công trình thể dục thể thao ngoài trời và sân thể thao cơ bản được bố trí trong khu vực công viên cây xanh với tỷ lệ thích hợp đảm bảo phục vụ nhu cầu nâng cao sức khỏe thể chất cho người dân.

- Đối với cảnh quan nhân tạo như: ao, hồ, kênh, thảm cây xanh, giả sơn phải được thiết kế hợp lý, xây dựng đồng bộ, hài hòa cảnh quan, môi trường và phù hợp với chức năng, đặc điểm của khu vực quy hoạch.

- Các loại cây xanh được trồng phù hợp với chức năng của các khu vực và tính chất của từng khu cây xanh, đảm bảo môi trường sinh thái, lựa chọn loại cây phù hợp với quy định.

- Khuyến khích: Trồng, chăm sóc, duy trì, bảo vệ, phân loại và bố trí cây xanh phù hợp nội dung đề án quy hoạch này, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn xây dựng và quy định của pháp luật có liên quan; xã hội hoá đầu tư xây dựng các khu công viên cây xanh theo quy hoạch, phục vụ cho sinh hoạt của cộng đồng dân cư tại khu vực theo quy định của pháp luật.

- Cấm: Lấn chiếm hoặc xây dựng các loại công trình trong các khu công viên cây xanh (trừ các công trình dịch vụ công cộng phục vụ cho hoạt động của khu công viên cây xanh với mật độ xây dựng phù hợp QCVN).

2.5. Đất an ninh quốc phòng, tôn giáo: Đối với công trình an ninh quốc phòng, tôn giáo sẽ được thực hiện theo dự án riêng do cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định.

## **Điều 5. Quy định quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật.**

### **1. Yêu cầu chung:**

- Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật bao gồm: Đường giao thông, hệ thống cấp nước, thoát nước mưa, cấp điện, thông tin liên lạc, môi trường đô thị, chuẩn bị kỹ thuật.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải xây dựng đồng bộ, phù hợp với quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết được duyệt; quy mô công suất các công trình phải đảm bảo yêu cầu đáp ứng tối thiểu nhu cầu sử dụng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

- Các giải pháp đấu nối với hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cao độ san nền và thoát nước mưa, cấp nước, năng lượng, chiếu sáng, thoát nước thải, thông tin liên lạc,...) của khu vực phải đảm bảo khớp nối thống nhất, đồng bộ và phải có ý kiến thỏa thuận của các cơ quan quản lý theo thẩm quyền. Các hoạt động đấu nối có ảnh hưởng đến hệ thống hạ tầng kỹ thuật như đào, cắt đường, vỉa hè, đấu nối trạm biến áp, khoan cắt cống qua đường... phải có phương án thi công hoàn trả được cơ quan quản lý hạ tầng phê duyệt.

- Hệ thống thu gom rác thải đô thị bao gồm các thùng rác được đặt tại các vị trí vỉa hè, công viên, bãi đỗ xe hoặc giữa hành lang hạ tầng kỹ thuật (R3) tiếp cận công trình. Đảm bảo không cản trở hoạt động giao thông công cộng, ảnh hưởng đến việc đi lại của người dân hoặc làm ảnh hưởng đến mỹ quan đô thị.

- Hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật: Tuân thủ theo đúng tiêu chuẩn quy phạm ngành và Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

### **2. Quy định san nền:**

- Trên cơ sở đặc điểm địa hình hiện trạng, khu vực lập quy hoạch san nền cục bộ theo từng khu chức năng đảm bảo theo quy hoạch được phê duyệt, không bị ngập úng khi mưa lũ và kết nối hợp lý với các tuyến đường tiếp giáp và các khu chức năng lân cận.

- Cao độ san nền trong các khu chức năng thấp dần về các trục đường giao thông tiếp giáp. Các khu công viên cây xanh ven sông cao độ nền thấp dần về phía bờ sông.

- Các kênh thoát nước, hồ nhân tạo được đào đắp đảm bảo cho việc chứa nước tạo hồ cảnh quan và thoát nước nhanh khi có mưa lớn.

- Xác định cao độ xây dựng cho các khu chức năng đảm bảo yêu cầu kỹ thuật phù hợp với địa hình tự nhiên, tránh đào đắp lớn, tránh ngập úng.

- Xác định lưu vực và hướng thoát nước chính phù hợp với địa hình tự nhiên, tận dụng hệ thống kênh thoát nước chính hiện có làm các trục tiêu nước chính cho khu vực khi mưa lớn gây lũ.

- Độ dốc dọc đường theo quy chuẩn hiện hành để đảm bảo giao thông và thoát nước mưa thuận lợi:  $0,004 \leq id \leq 0,10$ .

- Đảm bảo độ dốc nền theo quy chuẩn, nhỏ nhất là 0,004 để đảm bảo thoát nước tự chảy.

- Cao độ các lô đất cao hơn cao độ tim đường, vỉa hè và hướng dốc nền về phía trục đường giao thông, độ dốc đạt tối thiểu 0,004 để đảm bảo nước mưa tự chảy về phía các hố thu nước mưa trên các tuyến đường.

### 3. Quy định về hệ thống thoát nước mưa:

- Thiết kế hệ thống thoát nước mưa độc lập với hệ thống thoát nước thải; nước mưa thoát theo nguyên tắc tự chảy về các tuyến cống thoát nước D600-1500 bố trí dọc theo vỉa hè các tuyến đường sau đó nước thoát ra sông Cầu Rào, kênh Khe Duyên, sông Lệ Kỳ và các hồ nước nhân tạo theo từng lưu vực. Tuyến cống hộp H2500x2500 đầu nối hệ thống thoát nước hiện trạng đường Nguyễn Đăng Tuấn xả ra Khe Duyên.

- Trong các khu dân cư hiện hữu cải tạo hệ thống thoát nước mưa bằng cách sử dụng các tuyến mương nắp đan để giúp thoát nước nhanh khi có mưa lớn.

- Tại các điểm giao cắt, chuyển hướng, điểm thu nước bố trí các hố ga, khoảng cách giữa các hố thu từ 30m-60m và theo địa hình từng khu vực.

- Hệ thống thoát nước mưa đảm bảo tự chảy, thoát nước nhanh không gây ngập úng.

- Nghiêm cấm việc xây dựng lấn chiếm, đào phá, san lấp làm hư hỏng, ách tắc hệ thống thoát nước mưa.

- Nghiêm cấm việc đầu nối xả thải từ mọi nguồn phát sinh vào hệ thống rãnh, mương và cống ngầm của hệ thống thoát nước mưa khi chưa được xử lý đảm bảo tiêu chuẩn phát thải.

### 4. Quy định về hệ thống công trình giao thông:

- Hệ thống giao thông đảm bảo tuân thủ cao độ, quy mô, mặt cắt theo hồ sơ quy hoạch được duyệt, phải được thiết kế đồng bộ, bảo đảm thuận lợi cho người và phương tiện tham gia giao thông.

- Mạng lưới đường được thiết kế, thi công phù hợp với tính chất của cấp đường, tạo sự liên thông và thuận lợi về mặt giao thông chung cho cả khu vực.

- Việc đào, cắt hoặc sử dụng tạm lòng đường, hè phố phải xin phép cơ quan có thẩm quyền theo quy định và thực hiện theo giấy phép được cấp.

- Vỉa hè, bó vỉa được thiết kế đồng bộ, thống nhất loại vật liệu đảm bảo mỹ quan đô thị, thuận tiện cho việc tiếp cận vào ra tại các công trình và thuận tiện cho người đi bộ. Chú ý thiết kế đảm bảo người già, người khuyết tật, trẻ em dễ dàng tiếp cận, sử dụng.

- Các bãi đỗ xe công cộng được bố trí tại các điểm công trình công cộng, khu công viên, không gian mở.... Bãi đỗ xe nằm trong thành phần đất nhóm nhà ở đảm bảo chỉ tiêu theo quy định và bán kính phục vụ.

- Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tuân thủ theo bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

- Trong các khu dân cư hiện trạng khi chỉnh trang các tuyến đường phân khu vực, đường kết nối các nhóm nhà ở được nâng cấp và ưu tiên mở rộng mặt đường để đảm bảo việc lưu thông và phục vụ công tác PCCC theo quy định.

#### 5. Quy định về hệ thống cấp nước:

- Nguồn nước: Nguồn nước cấp cho khu vực quy hoạch được lấy từ nhà máy nước Phú Vinh theo hệ thống đường ống cấp nước chính D250, D200, D160, D110 hiện có dọc theo các tuyến đường chính đô thị cấp đến khu vực quy hoạch.

- Hệ thống đường ống:

+ Từ mạng lưới đường ống cấp nước chính hiện có quy hoạch mạng lưới đường ống cấp nước D110 theo dạng mạch vòng đi ngầm dọc theo các tuyến đường giao thông để dẫn nước đến các khu chức năng.

+ Các họng cứu hỏa bố trí trên các đường ống cấp nước chính, khoảng cách tối đa giữa các họng cứu hỏa phù hợp theo quy định. Vị trí họng cứu hỏa được bố trí tại vỉa hè các tuyến đường đảm bảo thuận tiện cho việc lấy nước chữa cháy.

- Nguồn nước sử dụng cho PCCC ngoài nhà: được lấy từ hệ thống đường ống cấp nước thông qua các trụ chữa cháy bố trí ven đường. Ngoài ra tận dụng các nguồn nước tự nhiên để phục vụ công tác chữa cháy (ao hồ, kênh...).

#### 6. Quy định về cấp điện, chiếu sáng:

- Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho khu vực lập quy hoạch được lấy từ xuất tuyến 22 kV của trạm biến áp 110KV Đồng Hới.

- Xây dựng các TBA đặt tại các vị trí thuận lợi cấp điện cho các khu chức năng. Trên cơ sở các trạm biến áp hiện có, quy hoạch bố trí thêm mới các trạm biến áp có công suất 250KVA, 320KVA và 400KVA để cấp đủ nguồn phụ tải đến các khu chức năng phát triển mới trong toàn bộ khu vực quy hoạch.

- Lưới điện:

+ Xây dựng đường dây 22KV đi từ điểm đấu nối đến vị trí các trạm biến áp trong khu vực lập quy hoạch. Đường dây 22KV phải đảm bảo các tiêu chuẩn quy chuẩn hiện hành của ngành điện.

+ Từ các trạm biến áp 22/0,4KV xây dựng các tuyến cáp 0,4KV đi dọc theo vỉa hè các tuyến đường và trong khuôn viên các khu chức năng để cấp điện cho các hạng mục công trình, cấp điện chiếu sáng.

+ Đối với hệ thống đường dây trong khu vực phát triển mới phải đi ngầm; từng bước ngầm hóa các tuyến đường dây hiện trạng trong các khu vực dân cư hiện hữu khi có đủ điều kiện, đảm bảo được nguồn lực.

- Chiếu sáng giao thông và cảnh quan:

+ Quy hoạch xây dựng mới hệ thống chiếu sáng đồng bộ với hệ thống đường giao thông, đạt tiêu chuẩn chiếu sáng cho các tuyến đường giao thông.

+ Đối với các tuyến đường chính, trục đường cảnh quan, không gian ven sông, ven kênh, các khu công viên cây xanh, công trình công cộng, quảng trường,

công trình điểm nhấn sử dụng hiệu quả các phương thức chiếu sáng tạo điểm nhấn về đêm và nêu bật giá trị công trình.

#### 7. Quy định về hệ thống thông tin liên lạc – viễn thông:

- Khu vực quy hoạch được định hướng phát triển cơ sở hạ tầng thông tin có công nghệ hiện đại, có độ bao phủ rộng với dung lượng lớn, tốc độ và chất lượng cao, hoạt động hiệu quả, tạo điều kiện để toàn khu vực cùng khai thác, làm nền tảng cho việc ứng dụng công nghệ thông tin phục vụ cho nhu cầu phát triển kinh tế xã hội trong khu vực quy hoạch.

- Xây dựng tuyến cáp quang đến khu vực quy hoạch. Tất cả cáp viễn thông được bố trí trong hệ thống cống, bể cáp ngầm. Dịch vụ điện thoại di động sẽ được cung cấp bởi mạng điện thoại di động riêng của các nhà cung cấp dịch vụ.

- Điểm phát sóng di động dự kiến: bố trí các trạm BTS thu phát sóng dạng cột tự đứng tại các vị trí thích hợp và các điểm kết hợp trong công trình kiến trúc tại các điểm khuất sóng.

- Mạng truyền hình đảm bảo cung cấp dịch vụ truyền hình cho cộng đồng sống và làm việc trong khu vực quy hoạch.

- Hệ thống thoát nước thải:

+ Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống riêng hoàn toàn với nước mưa, đảm bảo nước thải được thu gom và xử lý theo quy chuẩn, tiêu chuẩn về môi trường.

+ Nước thải từ các công trình trong các khu chức năng được xử lý qua bể tự hoại, bể xử lý sơ bộ hoặc các trạm xử lý nước thải riêng xây dựng bên trong các công trình, dự án trước khi được dẫn ra các tuyến cống chung của các khu chức năng và dẫn đến các tuyến cống thoát nước chính D315 bố trí dọc theo các tuyến đường giao thông chính trong khu vực. Từ các tuyến cống này nước thải sẽ được chuyển đến nhà máy xử lý nước thải thành phố Đồng Hới tại Đức Ninh.

+ Thiết kế mạng lưới đường ống thoát nước chính theo nguyên tắc tự chảy có đường kính D315. Bố trí thêm mới 02 trạm bơm nâng cốt tại các khu đất quy hoạch công viên, cây xanh, khu vực thấp trũng hoặc gần điểm giao cắt giữa các tuyến chính để trung chuyển nước thải đến khu xử lý.

- Các hành vi bị nghiêm cấm đối với hệ thống thoát nước thải:

+ Đổ đất đá, vật liệu, rác, chất thải xuống hố ga, cống rãnh thoát nước, gây cản trở dòng chảy của hệ thống thoát nước thải.

+ Tự ý đầu nối dịch chuyển đường cống ngầm, hố ga thoát nước thải, xả chất độc hại vào hệ thống thoát nước.

+ Làm hư hỏng hoặc làm mất tác dụng của hệ thống thoát nước thải.

+ Xả chất thải có chứa nhiều bùn cặn vào cống thoát nước thải chung.

- Xử lý chất thải rắn:

+ Rác thải phải được phân loại ngay từ nguồn phát thải. Bố trí các thùng chứa và các bãi trung chuyển rác thải tại các vị trí thuận lợi trong các khu chức năng.

Mọi chất thải rắn, rác thải trong khu vực quy hoạch phải được thu gom kịp thời và xử lý đúng quy định. Thùng thu rác trên các tuyến đường phải được bố trí hợp lý, đồng bộ, đảm bảo mỹ quan, có kích thước, kiểu dáng thích hợp, sử dụng thuận tiện và dễ nhận biết.

+ Các điểm tập kết trung chuyển rác thải được xác định cụ thể trong quá trình lập các đồ án quy hoạch chi tiết thực hiện các dự án đảm bảo vệ sinh môi trường.

+ Nghiêm cấm mọi trường hợp xả chất thải rắn ra môi trường và nơi công cộng không đúng quy định.

- Khí thải:

+ Tổ chức, cá nhân hoạt động kinh doanh, dịch vụ có phát tán bụi, khí thải phải có trách nhiệm kiểm soát và xử lý bụi, khí thải đạt tiêu chuẩn môi trường.

+ Các cơ sở kinh doanh dịch vụ nếu gây bụi và thải các khí độc hại ra môi trường đều bị xử lý theo pháp luật hiện hành.

+ Nghiêm cấm mọi hành vi gây bụi, thải khí độc hại và thải các mùi hôi thối ra môi trường.

### **Điều 6. Quy định về công trình ngầm**

- Được phép xây dựng công trình ngầm trong các khu chức năng theo quy hoạch được duyệt. Vị trí, quy mô công trình ngầm được xác định cụ thể trong đồ án quy hoạch quy hoạch chi tiết.

- Các tuyến đường phố mới xây dựng hoặc cải tạo, mở rộng khu vực trung tâm được đầu tư xây dựng các công trình cống, hộp kỹ thuật hoặc hào, tuy nèn kỹ thuật để bố trí, lắp đặt các đường dây và đường ống kỹ thuật theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Đối với các khu dân cư hiện hữu chỉnh trang phải có kế hoạch đầu tư xây dựng cống, hộp kỹ thuật hoặc hào, tuy nèn kỹ thuật để từng bước hạ ngầm đường dây, cáp nổi theo quy định.

- Chỉ giới xây dựng của công trình ngầm được khống chế chung theo chỉ giới xây dựng trong bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất được duyệt; chỉ giới xây dựng cụ thể của từng công trình ngầm tại từng lô đất sẽ được cụ thể hóa trong các đồ án quy hoạch chi tiết.

- Việc xây dựng tầng hầm, nửa hầm trong các công trình phải bảo đảm không ảnh hưởng đến an toàn của các công trình tiếp giáp.

### **Điều 7. Các giải pháp bảo vệ môi trường.**

- Khi triển khai thực hiện các dự án phải lập kế hoạch thi công phù hợp để không làm ảnh hưởng lớn đến các hộ dân và công trình công cộng xung quanh.

- Gia cố, chống xói lở cho các khu vực xung yếu bằng các giải pháp đê, kè, trồng cây xanh.

- Các công trình phải được thu gom xử lý nước thải cục bộ theo quy định trước khi thải nước ra hệ thống cống chung.

- Trồng nhiều cây xanh trong các khu chức năng, trong các khu công viên, trên vỉa hè các tuyến đường cải tạo vi khí hậu và để hạn chế ô nhiễm không khí.



- Trong từng tuyến phố, từng khu ở đều được trang bị các thùng chứa rác có nắp đậy khoảng cách phù hợp, tại các khu chức năng bố trí các điểm tập kết, trung chuyển chất thải rắn.

- Bố trí các điểm quan trắc theo mạng lưới quan trắc của khu vực.

- Quản lý hoạt động nông nghiệp nhằm hạn chế việc sử dụng hoá chất độc hại ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường nước và không khí.

### **Phần III** **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **Điều 8. Quy định chung**

1. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi các nội dung Quy định này phải được UBND tỉnh xem xét, quyết định.

2. Giao Sở Xây dựng, UBND thành phố Đồng Hới; UBND phường Đức Ninh Đông hướng dẫn, giám sát việc quản lý quy hoạch, xây dựng theo đúng Quy định này.

3. Cấm xây dựng các công trình có chức năng trái với quy hoạch đã được phê duyệt (trừ các công trình được phép xây dựng tạm của các cơ quan có thẩm quyền cho phép theo quy định); Cấm xây dựng các công trình lấn chiếm hành lang bảo vệ công trình giao thông, vi phạm chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, không tuân thủ QCXĐ Việt Nam.

#### **Điều 9. Phân công trách nhiệm**

1. Sở Xây dựng:

Tham mưu UBND tỉnh quản lý nhà nước theo thẩm quyền; tham mưu quy định việc quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật khu vực phát triển đô thị đảm bảo quy định.

2. UBND thành phố Đồng Hới:

- Tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch và quy định quản lý theo đồ án được duyệt, cung cấp thông tin về quy hoạch theo đúng quy định của pháp luật.

- Tổ chức, thực hiện công tác cấm mốc giới theo quy hoạch, đảm bảo quản lý hiệu quả theo quy hoạch được phê duyệt.

- Tổ chức quản lý, kiểm tra giám sát các hoạt động đầu tư xây dựng, quy hoạch, đất đai, kiến trúc cảnh quan theo thẩm quyền và theo đúng quy hoạch phân khu, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch được duyệt.

- Quá trình triển khai thực hiện quy hoạch, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch nếu phát sinh vướng mắc, bất cập thì đề xuất báo cáo Sở Xây dựng, UBND tỉnh xem xét.

- Thực hiện các nội dung khác do UBND tỉnh phân công.

3. UBND phường Đức Ninh Đông:

Thực hiện quản lý quy hoạch, đất đai, xây dựng, kiến trúc cảnh quan đảm bảo theo quy hoạch phân khu và quy định quản lý theo thẩm quyền. Kịp thời báo cáo cơ quan quản lý nhà nước cấp trên về tình hình triển khai thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

4. Các chủ đầu tư, tổ chức, cá nhân có các hoạt động liên quan đến đất đai, đầu tư xây dựng, kiến trúc cảnh quan tại khu vực quy hoạch phải thực hiện tuân thủ theo quy hoạch, quy định quản lý và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

**Điều 10. Về lưu trữ và quản lý.**

- Hồ sơ quy hoạch được lưu giữ tại: Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND thành phố Đồng Hới, UBND phường Đức Ninh Đông.

- Sở Xây dựng, UBND thành phố Đồng Hới có trách nhiệm cung cấp thông tin quy hoạch cho các tổ chức, cá nhân khi có yêu cầu; căn cứ đồ án Quy hoạch phân khu đã được phê duyệt và Quy định này để tổ chức quản lý, kiểm tra và hướng dẫn các tổ chức, cá nhân thực hiện đầu tư xây dựng đúng theo quy hoạch và theo quy định của pháp luật.

- Ngoài những nội dung trong Quy định này, việc quản lý quy hoạch, hoạt động đầu tư xây dựng, kiến trúc cảnh quan trong khu vực còn phải tuân thủ các Quy chuẩn về xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế và các quy định khác của pháp luật có liên quan. Quy định quản lý này được sử dụng kết hợp với thuyết minh, bản vẽ hồ sơ đồ án “Quy hoạch phân khu phường Đức Ninh Đông, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/2.000” được UBND tỉnh phê duyệt.

- Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi các nội dung Quy định này phải báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định.

- Mọi vi phạm các nội dung trong quy định này tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định hiện hành của pháp luật.

- Trong quá trình tổ chức thực hiện nếu có những vấn đề khó khăn, vướng mắc, các cơ quan, tổ chức, cá nhân phản ánh về UBND thành phố Đồng Hới, Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh xem xét, sửa đổi, bổ sung kịp thời.