

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu Trung tâm hành chính  
tỉnh Quảng Bình - tỷ lệ 1/500**

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

Căn cứ Luật tổ chức HĐND và UBND ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 của Quốc hội 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;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình kiểm Báo cáo thẩm định số 787/TTr-SXD ngày 14 tháng 8 năm 2012 về việc xin phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu Trung tâm hành chính tỉnh Quảng Bình - tỷ lệ 1/500,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Nay phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu Trung tâm hành chính tỉnh Quảng Bình - tỷ lệ 1/500, với những nội dung chủ yếu sau:

**1. Tên quy hoạch:** Quy hoạch chi tiết Khu Trung tâm hành chính tỉnh Quảng Bình tỷ lệ 1/500.

**2. Địa điểm, ranh giới và quy mô diện tích**

**2.1. Địa điểm:** Địa điểm khu đất lập quy hoạch thuộc phường Đức Ninh Đông và phường Đồng Phú, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình, có ranh giới như sau:

- Phía Đông Bắc giáp đường Nguyễn Hữu Cảnh;
- Phía Tây Nam giáp khu dân cư phường Đức Ninh Đông;
- Phía Đông Nam giáp tuyến đường quy hoạch rộng 27m nối từ đường Nguyễn Hữu Cảnh đến đường Thống Nhất;
- Phía Tây Bắc giáp sông Cầu Rào.

**2.2. Quy mô diện tích:** Diện tích lập quy hoạch là 91,16 ha.

**3. Tính chất của quy hoạch**

Là khu chức năng được quy hoạch xây dựng đồng bộ và hiện đại đảm bảo cho hoạt động của các cơ quan Đảng, chính quyền cấp tỉnh, thành phố; là trung tâm đầu mối các sự kiện, thông tin chính trị và kinh tế xã hội của Tỉnh. Ngoài chức năng là một trung tâm hành chính tập trung, đây còn là một khu đô thị hiện đại với các chức năng hỗn hợp như: Thương mại dịch vụ, ở đô thị, hệ thống quảng trường, công viên, cây xanh, thể thao... tạo lập điểm nhấn kiến trúc cảnh quan của thành phố Đồng Hới và tỉnh Quảng Bình.

#### 4. Dự kiến quy mô dân số trong khu vực

Dự kiến quy mô dân số trong khu vực lập quy hoạch khoảng 11.600 người.

#### 5. Quy hoạch sử dụng đất

Với tổng diện tích lập quy hoạch là 91,16 ha, các chức năng sử dụng đất được bố trí như sau:

Stt	Ký hiệu	Thành phần sử dụng đất	Mật độ (%)	Tầng cao (tầng)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	A1	Đất công trình công cộng hiện trạng giữ lại chính trang	-	-	9,29	10,19
2	A2	Đất công trình công cộng mới	≤30	3-5	18,7	20,51
	A2-1	Trụ sở thành ủy, HDND & UBND thành phố	≤30	3-5	2,88	3,16
	A2-2	Trung tâm hội nghị tỉnh	≤30	3-5	1,35	1,48
	A2-3	Trụ sở tỉnh ủy	≤30	3-5	3	3,29
	A2-4 A2-4A	Trụ sở các ban ngành thuộc tỉnh	≤30	3-5	7,65	8,39
	A2-5	HDND & UBND tỉnh	≤30	3-5	1,94	2,13
	A2-6	Khu cơ quan - văn phòng	≤30	3-5	1,88	2,06
3	B1	Đất nhà ở hiện trạng giữ lại, chính trang	-	-	3,44	3,77
4	B2	Đất nhà ở quy hoạch mới	60-80	2-5	4,38	4,80
5	D1	Đất thương mại dịch vụ hiện trạng giữ lại, chính trang	-	-	1,11	1,22
6	D2	Đất thương mại dịch vụ quy hoạch mới	≤30	2-5	2,73	2,99
7	D3	Đất dự phòng công trình công cộng	≤30	2-5	0,39	0,43
8	X1	Công viên trung tâm	≤10	1-2	4,02	4,41
9	X2	Công viên ven sông	≤10	1-2	10,71	11,75
10	X3	Công viên quảng trường	≤10	1-2	1,76	1,93
11	X4	Công viên nội khu	≤10	1-2	1,18	1,29
12	DTR	Đất dự trữ phát triển	≤10	1-2	2,35	2,58
13	MN	Mặt nước	-	-	8,98	9,85
14		Đất giao thông	-	-	22,12	24,27
		Tổng cộng	-	-	91,16	100,0

#### 6. Phân khu chức năng và định hướng kiến trúc cảnh quan

Trên cơ sở nghiên cứu địa hình tự nhiên, hiện trạng, định hướng phát triển kinh tế xã hội của tỉnh, định hướng quy hoạch trong đồ án quy hoạch chung xây

*Đinh*

dựng thành phố Đông Hới và vùng phụ cận đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2035, đồ án quy hoạch đưa ra phương án tổ chức như sau:

*a. Khu vực xây dựng trụ sở các cơ quan ban ngành cấp tỉnh và thành phố:*

Đây là chức năng chính của đồ án quy hoạch, các công trình tại đây bố trí tiếp cận các trục giao thông chính có chiều rộng từ 22m đến 48m, tổ chức theo hình thức hợp khối hoặc phân tán tùy theo diện tích và vị trí từng lô đất đã được quy định tại bản vẽ. Các lô đất xây dựng trụ sở Tỉnh ủy, HĐND & UBND tỉnh bố trí tại các vị trí trang trọng nhất và thuận lợi nhất về giao thông, hướng nhìn, góp phần thể hiện vai trò là cơ quan công quyền cao nhất của tỉnh. Các cơ quan Đảng chính quyền và các ban, ngành của thành phố Đông Hới bố trí tập trung thành một quần thể trong phạm vi 4,76 ha phía Tây đường Thống Nhất, nhìn ra quảng trường và sông Cầu Rào.

*b. Khu thương mại dịch vụ:* Bố trí dọc theo phía Đông Bắc sông Cầu Rào nhằm khai thác yếu tố cảnh quan tự nhiên, cung cấp các tiện nghi về dịch vụ công cộng, vui chơi giải trí nhằm hỗ trợ cho các hoạt động khu vực hành chính, đồng thời tạo không gian cân bằng về mặt "động" và "tĩnh" trong khu vực hành chính.

*c. Phân khu đất ở mới:* Bố trí tiếp giáp với khu dân cư cũ, tạo không gian chuyển tiếp về mặt kiến trúc nhà ở xây dựng mới, trước khi tiếp cận các công trình xây dựng hiện đại trong khu hành chính.

*d. Hệ thống quảng trường, công viên cây xanh, mặt nước:* Trục cảnh quan công viên sông Cầu Rào là yếu tố chủ đạo tạo nên bản sắc riêng, độc đáo cho không gian đô thị hành chính. Hệ thống các quảng trường, công viên cây xanh với quy mô khoảng từ 1 ha đến 4 ha được bố trí trước các tổ hợp công trình có quy mô lớn, hoặc liên hệ với các tuyến giao thông chủ đạo hình thành nên các trục cảnh quan xanh cho đô thị, đồng thời là các không gian sinh hoạt mang tính cộng đồng.

*e. Các dự án và công trình hiện trạng trong khu vực:* Bao gồm tổng hợp các chức năng sử dụng đất như trụ sở văn phòng, giáo dục, nhà ở, thương mại... đã được xây dựng hoặc cấp đất nhưng chưa xây dựng. Các khu đất này cơ bản được giữ lại và chỉnh trang ranh giới để phù hợp tổng thể khu hành chính. Công trình 2 cột ăng ten phát sóng (có dây néo) của Đài tiếng nói Việt Nam sẽ có kế hoạch được di dời khi được sự thống nhất của UBND tỉnh và Đài tiếng nói Việt Nam.

## **7. Thiết kế đô thị**

- *Giải pháp bố cục:* Bố cục chặt chẽ, gắn kết với nhau, đảm bảo thông thoáng phát triển theo hướng tạo các không gian mở.

- *Giải pháp công trình chính:* Hợp khối hoặc phân tán thành cụm công trình trụ sở các cơ quan hành chính với chiều cao tối đa 5 tầng tạo điểm nhấn khu trung tâm, hình dáng kiến trúc hiện đại, màu sắc phù hợp với tổng thể chung. Đặc biệt công trình trụ sở Tỉnh Ủy và HĐND & UBND tỉnh cần chú trọng đến ngoại thất công trình, tạo dáng bề thế, uy nghi. Các công trình xung quanh được kiểm soát xây dựng, không che chắn tầm nhìn và không lấn át công trình chủ đạo.

- *Các tuyến phố chính:* Tuyến đường xuất phát từ đường Nguyễn Hữu Cảnh rộng 48m có cầu nối đi bộ bắc qua sông Cầu Rào kết nối với Công viên trung tâm,

kết thúc tại đường Thống Nhất trước mặt cụm công trình hành chính thành phố, tuyến đường rộng 41m bắt đầu từ tuyến đường 27m (đi qua trước trụ sở Sở Tài chính) chạy thẳng đến trước khu đất UBND tỉnh. Các tuyến giao thông này được thiết kế tạo ấn tượng mạnh bằng giải cây xanh ở giữa có bề rộng 5m, các công trình tiếp cận tuyến đường này là tổ hợp các trụ sở ban ngành thuộc tỉnh.

- *Không gian công viên, cây xanh, mặt nước*: Trục không gian xanh thiết kế thành dải liên tục ở 2 bên bờ sông Cầu Rào gắn bó chặt chẽ với các công trình kiến trúc. Khu vực này chỉ tổ chức các vườn hoa, cây xanh công viên, các kiến trúc nhỏ kết hợp bề cảnh, vòi phun nước kết hợp đường dạo uốn lượn mềm mại và các bến thuyền du lịch.

## **8. Quy hoạch xây dựng mạng lưới hạ tầng kỹ thuật**

### **8.1. Giao thông:**

- *Giao thông đối ngoại*: Tiếp cận với khu hành chính tỉnh thông qua tuyến đường quan trọng đó là tuyến đường: Nguyễn Hữu Cảnh, Trần Hưng Đạo, Thống Nhất đã được xây dựng và tuyến đường rộng 27m quy hoạch đi qua trước trụ sở Sở Tài chính.

- *Giao thông đối nội*: Quan trọng nhất là 2 tuyến giao thông chủ đạo, cửa ngõ vào khu hành chính với chiều rộng 41m và 48m. Đây là các trục giao thông vừa có ý nghĩa lưu thông vừa có ý nghĩa là trục cảnh quan đô thị. Trên cơ sở mạng lưới giao thông đối ngoại liên hệ khu vực, kết hợp với các trục cảnh quan này, tổ chức các tuyến giao thông nội bộ kết nối trong khu hành chính đảm bảo phù hợp điều kiện địa hình hiện trạng, tự nhiên và mật độ lưu thông trong khu vực theo tiêu chuẩn, quy chuẩn với mặt cắt ngang tối thiểu là 15 m.

### **8.2. Chuẩn bị kỹ thuật:**

Khu vực lập quy hoạch bám dọc theo 2 bên sông Cầu Rào, địa hình nằm trong vùng trũng, phổ biến là ruộng lúa và ao hồ. Địa hình thấp dần theo hướng Bắc - Nam. Vì vậy quá trình xây dựng dự án nạo vét và xây kè sông Cầu Rào cần thiết lưu ý xử lý đảm bảo thoát nước nhanh cho khu vực trung tâm thành phố đổ về sông Cầu Rào.

Để đảm bảo cho các khu dân cư mới, các trụ sở, các công trình công cộng không bị ngập lụt về mùa mưa cần thiết phải đắp tôn nền với cao trình từ 2,3+3,0m. Đối với các khu quy hoạch đã phê duyệt và khu dân cư cũ cơ bản giữ nguyên cao trình nền như đã quy hoạch và sử dụng, các hộ dân được phép đắp tôn nền cục bộ tại vị trí thấp trũng nhưng phải tuân theo cao độ khống chế quy hoạch.

### **8.3. Thoát nước mưa, nước thải sinh hoạt:**

a. *Thoát nước mưa*: Hệ thống thoát nước mưa được quy hoạch theo dạng thoát nước riêng hoàn toàn, về cơ bản tuân thủ theo hướng tuyến các cống chính đã và đang thực hiện với giải pháp chủ yếu thoát về các cửa xả dọc kè sông Cầu Rào. Thoát nước phía Tây sông Cầu Rào thực hiện theo quy hoạch đã được duyệt.

#### **b. Thoát nước thải:**

- Xây dựng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn để thoát nước thải cho khu dân cư. Thiết kế theo sơ đồ: Nước thải phải qua hố ga lắng cạnh từ mỗi công trình (hộ gia đình) đến cống thu gom nước thải rồi đến trạm bơm nước thải hiện có.

- Nguồn xả: Toàn bộ nước thải của khu vực được thu gom về trạm bơm khu vực cầu Cống Mười.

#### **8.4. Cấp nước:**

- *Nhu cầu cấp nước:* qua tính toán theo tiêu chuẩn, nhu cầu dùng nước của toàn bộ khu vực quy hoạch là 606m<sup>3</sup>/ngày đêm

- *Nguồn cấp nước:* Sử dụng nguồn nước từ nhà máy nước Bàu Tró và nhà máy nước Phú Vinh qua các tuyến ống phân phối do công ty TNHH một thành viên cấp thoát nước Quảng Bình quản lý.

- *Giải pháp cấp nước:* Đấu nối từ tuyến ống cấp nước Φ150 trên đường Nguyễn Hữu Cảnh, đồng thời khớp nối mạng vòng với các tuyến ống đường hai bên sông Cầu Rào để cấp nước cho toàn khu vực lập điều chỉnh quy hoạch.

#### **8.5. Cấp điện:**

- *Chỉ tiêu cấp điện:* Tổng nhu cầu cấp điện : 6335 KW.

- *Nguồn cấp điện:* Nguồn điện cấp trực tiếp cho khu vực thiết kế là trục đường dây 22KV hiện có trên đường Nguyễn Hữu Cảnh và đường Trần Hưng Đạo.

- *Giải pháp cấp điện:* Từ điểm đấu nối gần nhất trên đường dây nguồn, lắp đặt đường dây 22KV đi dọc theo đường quy hoạch đến cấp điện cho trạm biến áp nằm trong khu vực thiết kế. Với phụ tải 6335KW, đặt khoảng 15 trạm biến áp có công suất trong khoảng 250 đến 400KVA tại khu vực thiết kế. Trạm biến áp xây dựng theo kiểu hở, máy biến áp treo trên cột Pylon với hệ thống giá đỡ hoặc xây dựng theo kiểu kín ẩn trong công trình. Đường dây 0,4KV và chiếu sáng tại khu vực nhà ở hiện trạng giữ lại và khu vực chia lô nhỏ đi nổi, riêng khu vực nhà vườn, biệt thự và khu công cộng đi ngầm.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Giao UBND phường Đức Ninh Đông, UBND phường Đồng Phú phối hợp với Sở Xây dựng tổ chức công bố quy hoạch được duyệt để cán bộ, nhân dân trong khu vực được biết và thực hiện.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông - Vận tải, Văn hoá Thể thao và Du lịch, Chủ tịch UBND thành phố Đồng Hới, Chủ tịch UBND phường Đức Ninh Đông, Chủ tịch UBND phường Đồng Phú; 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;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- LD VPUBND tỉnh;
- Lưu VT, CVXDCB.

**CHỦ TỊCH**



Nguyễn Hữu Hoài