

TỜ TRÌNH

Về việc đề nghị thông qua đồ án Quy hoạch phân khu Khu vực phát triển đô thị xã Thanh Thủy, huyện Lệ Thủy, tỷ lệ 1/2000

Kính gửi: Hội đồng nhân dân huyện.

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017;

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

Căn cứ Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13/6/2019;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của 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;

Căn cứ 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;

Căn cứ Quyết định số 3209/QĐ-UBND ngày 14/10/2016 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Kiến Giang đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 2361/QĐ-UBND ngày 27/7/2021 của UBND tỉnh

Quảng Bình về việc phê duyệt nhiệm Quy hoạch phân khu khu vực phát triển đô thị xã Thanh Thủy, huyện Lệ Thủy, tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Quyết định số 33/2022/QĐ-UBND ngày 24/8/2022 của UBND tỉnh Quảng Bình 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 giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Quảng Bình;

Căn cứ Kết luận số 2570-KL/HU ngày 13/11/2023 của Huyện ủy Lệ Thủy kết luận Hội nghị Ban Thường vụ Huyện ủy lần thứ 80;

Căn cứ Thông báo số 422-TB/HU ngày 21/11/2023 của Huyện ủy Lệ Thủy kết luận Hội nghị Huyện ủy lần thứ 25;

Thực hiện chương trình, kế hoạch của Thường trực HĐND huyện về tổ chức kỳ họp thường lệ năm 2023, UBND huyện kính trình HĐND huyện thông qua đề án Quy hoạch phân khu Khu vực phát triển đô thị xã Thanh Thủy, huyện Lệ Thủy, tỷ lệ 1/2000 với các nội dung chính sau:

I. SỰ CẦN THIẾT PHẢI BAN HÀNH NGHỊ QUYẾT

Hiện nay, các khu vực thuộc đề án Quy hoạch chung đô thị trấn Kiến Giang đến năm 2035 đã được UBND tỉnh Quảng Bình phê duyệt tại Quyết định số 3209/QĐ-UBND ngày 14/10/2016 đã thực hiện Quy hoạch phân khu khu vực phát triển đô thị xã Phong Thủy và xã Liên Thủy. Việc lập Quy hoạch phân khu khu vực phát triển đô thị xã Thanh Thủy là cơ sở pháp lý cho việc quản lý quy hoạch và tiền đề phân khu chức năng cho các đề án quy hoạch chi tiết.

Về mặt chủ trương, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2361/QĐ-UBND ngày 27/7/2021 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc phê duyệt nhiệm Quy hoạch phân khu khu vực phát triển đô thị xã Thanh Thủy, huyện Lệ Thủy, tỷ lệ 1/2000. Vì vậy, việc lập quy hoạch phân khu khu vực nói trên là cần thiết và tuân thủ đúng các quy định hiện hành.

Theo khoản 4 điều 34 của Luật Xây dựng năm 2014 và sửa đổi, bổ sung năm 2020 quy định: “Ủy ban nhân dân các cấp tổ chức lập quy hoạch xây dựng có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định trước khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, phê duyệt.”, do đó để có cơ sở trình cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt đúng quy định nên đề án Quy hoạch phân khu Khu vực phát triển đô thị xã Thanh Thủy, huyện Lệ Thủy, tỷ lệ 1/2000 phải thông qua Hội đồng nhân dân cùng cấp.

II. NỘI DUNG DỰ THẢO CỦA NGHỊ QUYẾT:

Dự thảo Nghị quyết gồm 03 Điều, gồm:

Điều 1. Thông qua đồ án Quy hoạch phân khu Khu vực phát triển đô thị xã Thanh Thủy, huyện Lệ Thủy, tỷ lệ 1/2000.

Điều 2. Tổ chức thực hiện Nghị quyết.

Điều 3. Quy định hiệu lực của Nghị quyết.

(Có Dự thảo Nghị quyết kèm theo)

UBND huyện kính trình HĐND huyện xem xét, thông qua. / *ĐĐT*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban TV Huyện ủy;
- Thường trực HĐND huyện;
- CT, PCT UBND huyện;
- Hai Ban HĐND huyện;
- Các đại biểu HĐND huyện;
- Lưu: VT. / *ĐĐT*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Đặng Đại Tinh

HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
HUYỆN LỆ THỦY

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: /NQ-HĐND

Lệ Thủy, ngày tháng năm 2023

NGHỊ QUYẾT

**Thông qua đồ án Quy hoạch phân khu Khu vực phát triển đô thị
xã Thanh Thủy, huyện Lệ Thủy, tỷ lệ 1/2000**

HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN HUYỆN LỆ THỦY
KHÓA XXI, KỲ HỌP THƯỜNG LỆ CUỐI NĂM 2023

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017;

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

Căn cứ Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13/6/2019;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của 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;

Căn cứ 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;

Căn cứ Quyết định số 3209/QĐ-UBND ngày 14/10/2016 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Kiến Giang đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 33/2022/QĐ-UBND ngày 24/8/2022 của UBND tỉnh Quảng Bình 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 giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Quảng Bình;

Căn cứ Quyết định số 2361/QĐ-UBND ngày 27/7/2021 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch phân khu khu vực phát triển đô thị

xã Thanh Thủy, huyện Lệ Thủy, tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Kết luận số 2570-KL/HU ngày 13/11/2023 của Huyện ủy Lệ Thủy kết luận Hội nghị Ban Thường vụ Huyện ủy lần thứ 80;

Căn cứ Thông báo số 422-TB/HU ngày 21/11/2023 của Huyện ủy Lệ Thủy kết luận Hội nghị Huyện ủy lần thứ 25;

Xét Tờ trình số /TTr-UBND ngày /2023 của UBND huyện Lệ Thủy về việc đề nghị thông qua đồ án Quy hoạch phân khu Khu vực phát triển đô thị xã Thanh Thủy, huyện Lệ Thủy, tỷ lệ 1/2000; sau khi nghe Báo cáo thẩm tra của Ban Kinh tế - Xã hội; ý kiến thảo luận của các đại biểu Hội đồng nhân dân huyện tại Kỳ họp.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua đồ án Quy hoạch phân khu Khu vực phát triển đô thị xã Thanh Thủy, huyện Lệ Thủy, tỷ lệ 1/2000, gồm:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu Khu vực phát triển đô thị xã Thanh Thủy, huyện Lệ Thủy, tỷ lệ 1/2000

2. Vị trí, phạm vi ranh giới:

- Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch phân khu là toàn bộ ranh giới hành chính xã Thanh Thủy, huyện Lệ Thủy, ranh giới được xác định như sau:

- + Phía Đông Bắc giáp xã Ngư Thủy Bắc;
- + Phía Tây Nam giáp xã Phong Thủy;
- + Phía Tây Bắc giáp xã Hồng Thủy;
- + Phía Đông Nam giáp xã Cam Thủy và thị trấn Kiến Giang.

- Khu vực phát triển đô thị xã Thanh Thủy, ranh giới được xác định như sau:

- + Phía Đông Bắc giáp xã Ngư Thủy Bắc và khu công nghiệp Cam Liên;
- + Phía Tây Nam giáp đất nông nghiệp lúa nước;
- + Phía Tây Bắc giáp xã Hồng Thủy và đất hạ tầng kỹ thuật điện gió;
- + Phía Đông Nam giáp xã Cam Thủy và đất nông nghiệp lúa nước.

3. Quy mô:

- Quy mô đất đai: Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch có diện tích là 1.432,96 ha, trong đó khu vực lập quy hoạch phân khu phát triển đô thị tỷ lệ 1/2000 có diện tích khoảng 563,3ha.

- Quy mô dân số: Dự báo đến năm 2035 dân số xã Thanh Thủy đạt 12.626 người.

4. Các mục tiêu, nội dung quy hoạch: (Có bản vẽ và thuyết minh kèm theo)

Điều 2. Hội đồng nhân dân huyện giao:

- Ủy ban nhân dân huyện tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết này.
- Thường trực HĐND huyện, hai Ban của HĐND huyện, các đại biểu HĐND huyện trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình kiểm tra, giám sát việc thực hiện Nghị quyết này.

Trong quá trình thực hiện, nếu có những vấn đề phát sinh, UBND huyện phối hợp với Thường trực HĐND huyện để xem xét, giải quyết và báo cáo HĐND huyện tại kỳ họp gần nhất.

Điều 3. Nghị quyết này đã được HĐND huyện Lệ Thủy khóa XXI, Kỳ họp thường lệ cuối năm 2023 thông qua ngày tháng năm 2023 và có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành./.

Nơi nhận:

- TT HĐND, UBND tỉnh;
- Sở Xây dựng;
- Các Đại biểu HĐND tỉnh tại Lệ Thủy;
- Ban TV Huyện ủy;
- TT HĐND huyện;
- CT, các PCT UBND huyện;
- UBMTTQVN huyện;
- Hai ban HĐND huyện;
- Các Đại biểu HĐND huyện;
- Các phòng, ban, đơn vị liên quan;
- TT HĐND, UBND các xã, thị trấn;
- Đăng Website UBND huyện;
- Lưu: VT.

CHỦ TỊCH

Lê Vĩnh Thế

THUYẾT MINH TÓM TẮT**Quy hoạch phân khu Khu vực phát triển đô thị xã Thanh Thủy,
huyện Lệ Thủy, tỷ lệ 1/2000**

(Kèm theo Nghị quyết số /NQ-HĐND ngày /2023 của HĐND huyện)

1. Tên đồ án quy hoạch: Quy hoạch phân khu Khu vực phát triển đô thị xã Thanh Thủy, huyện Lệ Thủy, tỷ lệ 1/2000.

2. Vị trí, ranh giới lập quy hoạch:

- Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch phân khu là toàn bộ ranh giới hành chính xã Thanh Thủy, huyện Lệ Thủy, ranh giới được xác định như sau:

- + Phía Đông Bắc giáp xã Ngư Thủy Bắc;
- + Phía Tây Nam giáp xã Phong Thủy;
- + Phía Tây Bắc giáp xã Hồng Thủy;
- + Phía Đông Nam giáp xã Cam Thủy và thị trấn Kiến Giang.

- Khu vực phát triển đô thị xã Thanh Thủy, ranh giới được xác định như sau:

- + Phía Đông Bắc giáp xã Ngư Thủy Bắc và khu công nghiệp Cam Liên;
- + Phía Tây Nam giáp đất nông nghiệp lúa nước;
- + Phía Tây Bắc giáp xã Hồng Thủy và đất hạ tầng kỹ thuật điện gió;
- + Phía Đông Nam giáp xã Cam Thủy và đất nông nghiệp lúa nước.

3. Quy mô:

- Quy mô đất đai: Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch có diện tích là 1.432,96 ha, trong đó khu vực lập quy hoạch phân khu phát triển đô thị tỷ lệ 1/2000 có diện tích khoảng 563,3ha.

- Quy mô dân số: Dự báo đến năm 2035 dân số xã Thanh Thủy đạt 12.626 người.

4. Tính chất khu vực quy hoạch: Là đô thị loại IV, theo định hướng tổ chức các chức năng của khu vực phát triển đô thị: Đất ở, đất công cộng, đất giáo dục, đất thương mại dịch vụ, đất cây xanh, đất nông nghiệp, đất tiểu thủ công nghiệp, đất dự phòng, đất giao thông.

5. Quy hoạch sử dụng đất.

Khu vực lập Quy hoạch phân khu Khu vực phát triển đô thị xã Thanh Thủy, huyện Lệ Thủy, tỷ lệ 1/2000 có diện tích lập quy hoạch là 1.432,96 ha. Các chức năng sử dụng đất và chỉ tiêu quy hoạch được quy định như bảng sau:

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất.

STT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (HA)	TỶ LỆ (%)	MĐXD TỐI ĐA (%)	TẦNG CAO TỐI ĐA (TẦNG)	HỆ SỐ SĐĐ TỐI ĐA
A	KHU VỰC PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ		563,06	100			
1	NHÓM NHÀ Ở		225,63	40,08			
1.1	Đất ở hiện trạng (Gồm đất ở cũ và đất nông nghiệp khác)	OC	190,35	33,81	50	5	2,50
1.2	Đất ở mới	OM	35,28	6,27	50	5	2,50
2	ĐẤT HỖN HỢP NHÓM NHÀ Ở VÀ DỊCH VỤ (Đất ở 20%, đất công cộng 30%, đất cây xanh, hạ tầng kỹ thuật 50%)	HH	46,23	8,21			
3	ĐẤT Y TẾ	YT	0,37	0,07	40	3	1,20
4	ĐẤT VĂN HÓA	VH	2,93	0,52	40	2	0,80
5	ĐẤT THỂ DỤC THỂ THAO	TT	7,12	1,26	5	1	0,05
6	ĐẤT GIÁO DỤC (Gồm trường THPT, THCS, tiểu học, mầm non)	GD	6,37	1,13	40	3	1,20
7	ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG	CX	14,63	2,60	5	1	0,05
8	ĐẤT CÂY XANH CHUYÊN DỤNG	CD	60,00	10,66	5	1	0,05
9	ĐẤT CƠ QUAN, TRỤ SỞ	TS	2,52	0,45	40	3	1,20
10	ĐẤT KHU DỊCH VỤ	DV	20,35	3,61	60	5	3,00
11	ĐẤT ĐƯỜNG GIAO THÔNG		103,26	18,33			
12	ĐẤT BÃI ĐỖ XE	BDX	5,00	0,89	5	1	0,05
13	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC	HT	27,00	4,80	60	3	1,80
14	ĐẤT LÂM NGHIỆP		18,28	3,24			
14.1	Đất rừng phòng hộ	RPH	12,18	2,16			
14.2	Đất rừng sản xuất	RSX	6,10	1,08			
15	ĐẤT SÔNG SUỐI, KÊNH RẠCH	MN	6,95	1,23			
16	ĐẤT DỰ PHÒNG	DDP	16,42	2,92			
B	KHU VỰC GHÉP NỐI QUY HOẠCH		869,90	100			
1	ĐẤT CÂY XANH CHUYÊN DỤNG	CD	32,47	3,73			
2	ĐẤT SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP, KHO BÃI	CN	80,85	9,29	70	2	1,40

3	ĐẤT NGHĨA TRANG	NTD	3,89	0,45			
4	ĐẤT ĐƯỜNG GIAO THÔNG		75,27	8,65			
5	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC	HT	59,23	6,81			
6	ĐẤT SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP		458,15	52,67			
6.1	<i>Nông nghiệp công nghệ cao, nông nghiệp truyền thống</i>	NN	400,82	46,08			
6.2	<i>Trang trại sinh thái</i>	TTR	57,33	6,59	5	1	0,05
7	ĐẤT LÂM NGHIỆP		100,52	11,56			
7.1	<i>Đất rừng phòng hộ</i>	RPH	67,03	7,71			
7.2	<i>Đất rừng sản xuất</i>	RSX	33,49	3,85			
8	ĐẤT SÔNG SUỐI, KÊNH RẠCH	MN	46,61	5,36			
9	ĐẤT DỰ PHÒNG	DDP	12,91	1,48			
KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH (A+B)			1432,96				

6. Nguyên tắc, yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

6.1. Định hướng phát triển không gian:

Xã Thanh Thủy nằm ở phía Đông Bắc huyện Lệ Thủy. Khu vực có đất đai và địa hình đa dạng, có các trục đường giao thông lớn như: đường Quốc lộ 1A, đường tránh lũ Quốc lộ 1 chạy qua và là điểm đầu của tuyến đường phía Quốc lộ 1A, cửa ngõ huyện Lệ Thủy. Dựa vào địa hình tự nhiên và những lợi thế phát triển dự kiến phân vùng quy hoạch cho khu vực như sau:

- Vùng 1: Vùng phát triển dịch vụ, thương mại: Tại khu vực đường tránh lũ Quốc lộ 1, phía Bắc của xã.

Hệ thống công trình hỗn hợp nhà ở và dịch vụ bố trí tại tuyến giao thông chính nhằm tạo điểm nhấn và tạo bộ mặt kiến trúc cảnh quan hiện đại cho đô thị.

- Vùng 2: Vùng phát triển các khu ở mới: Khu vực ven tuyến đường Quốc lộ 1A và đường liên xã.

Các khu nhà ở xây dựng mới trên cơ sở tận dụng địa hình và khai thác quỹ đất trống chưa sử dụng. Các khu công cộng được bố trí vào lõi các khu ở mới nhằm đảm bảo bán kính phục vụ thấp nhất cho người dân sống trong đô thị.

- Vùng 3: Vùng dân cư hiện hữu cải tạo, nâng cấp. Phân bố trên toàn bộ địa bàn xã, tại 7 thôn: Thôn 4 Thanh Tân; thôn 3 Thanh Tân; thôn 2 Thanh Tân; thôn 1 Thanh Tân; thôn 3 Thanh Mỹ; thôn 2 Thanh Mỹ; thôn 1 Thanh Mỹ. Các khu nhà ở hiện trạng được cải tạo chỉnh trang nâng cấp hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

- Vùng 4: Vùng phát triển nông nghiệp trang trại kết hợp điện gió, nông nghiệp công nghệ cao: Khai thác các lợi thế điều kiện tự nhiên, đất đai các cánh

đồng sát bờ kênh mương, các khu vực đồi cát thấp hình thành vùng nông nghiệp áp dụng công nghệ cao, đẩy mạnh phát triển kinh tế, nâng cao đời sống dân cư trong khu vực.

- Vùng 5: Vùng phát triển công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và dịch vụ kho bãi trung chuyển hàng hóa.

Nằm phía Đông Bắc của xã phát triển, lấp đầy các khu vực sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp ở phía Đông Bắc của xã. Toàn khu vực công nghiệp và kho bãi phát triển trên cơ sở các công trình công nghiệp hiện trạng và phát triển theo định hướng Quy hoạch của xã.

- Vùng 6: Khu vực trung tâm hành chính xã: Vị trí dọc tuyến đường Quốc lộ 1A, và tuyến đường liên xã. Di dời, xây mới các cơ quan hành chính xã như: UBND, nhà văn hóa, sân thể thao, khu cây xanh công viên công cộng, chợ...

6.2. Giải pháp tổ chức kiến trúc, cảnh quan:

a. Khu vực phát triển công cộng, dịch vụ, thương mại: Trên cơ sở khai thác giá trị các trục đường chính sẽ bố trí các khu vực xây dựng công trình công cộng, dịch vụ, thương mại nhằm tạo điểm nhấn và tạo bộ mặt kiến trúc cảnh quan hiện đại cho đô thị. Được tổ chức và bố trí tại các nút giao thông chính, có điểm nhìn đẹp và có giá trị tạo dựng điểm nhấn về không gian cảnh quan đô thị. Mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao tối đa 05 tầng.

b. Khu vực các vùng dân cư hiện hữu cải tạo, nâng cấp:

Đây là các khu dân cư đã có quá trình phát triển lâu dài, ổn định với mật độ dân cư tập trung cao, gồm 7 thôn: Thôn 4 Thanh Tân; Thôn 3 Thanh Tân; Thôn 2 Thanh Tân; Thôn 1 Thanh Tân; Thôn 3 Thanh Mỹ; Thôn 2 Thanh Mỹ; Thôn 1 Thanh Mỹ. Bảo tồn kiến trúc đặc trưng và truyền thống của khu dân cư. Cải tạo chỉnh trang và bổ sung các vị trí đất ở mới tại những khu đất lẻ chưa sử dụng. Khai thác triệt để các điểm dân cư đô thị tại lõi trung tâm. Mật độ xây dựng tối đa 50%, tầng cao tối đa 05 tầng.

c. Khu vực phát triển các khu ở mới: Được quy hoạch phân bố trên toàn bộ địa bàn xã, tập trung ở các trục đường chính, các khu đất xen kẹt trong khu dân cư. Được kết nối bằng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ. Khu vực này sẽ xây dựng các loại hình nhà ở như: nhà ở liền kề, nhà liền kề kết hợp dịch vụ và xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội hoàn chỉnh nhằm đáp ứng nhu cầu sinh sống cho người dân. Mật độ xây dựng tối đa 50% tầng cao tối đa 05 tầng.

d. Khu vực phát triển lâm nghiệp, nông nghiệp công nghệ cao, trang trại và cảnh quan sinh thái ven kênh, rạch: Khai thác các lợi thế điều kiện tự nhiên, đất đai các cánh đồng sát bờ kênh mương, lưu vực các khu vực đồi núi, các khu vực đồi thấp hình thành vùng nông nghiệp áp dụng công nghệ cao, đẩy mạnh phát triển kinh tế, nâng cao đời sống dân cư trong khu vực.

e. Khu vực phát triển công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và dịch vụ kho bãi trung chuyển hàng hóa:

Trên cơ sở các đồ án khu công nghiệp (khu công nghiệp Cam Liên,..) hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, đảm bảo các điều kiện vệ sinh môi trường. Về lâu dài sẽ tính toán di chuyển các cơ sở sản xuất tiểu thủ công nghiệp trong khu vực dân cư hiện hữu nhằm đảm bảo cảnh quan và vệ sinh môi trường khu vực. Mật độ xây dựng tối đa 70%, tầng cao tối đa 02 tầng.

f. Khu vực trung tâm xã: Vị trí nằm ở trung tâm xã, nằm ở điểm giao giữa hai trục đường lớn, tập trung các cơ quan hành chính xã. Khu vực cần có sự đa dạng kiến trúc, phù hợp với đặc điểm địa phương đồng thời phải có những dấu hiệu nhận biết như là biểu tượng cơ quan quyền lực của xã. Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 03 tầng.

g. Khu vực rừng sản xuất, cây xanh gìn giữ cảnh quan: Trên cơ sở quỹ đất, rừng sản xuất, rừng phòng hộ hiện có, tiếp tục phát triển trồng và tái tạo rừng đảm bảo nguyên liệu chế biến gỗ, nhằm đem lại một không gian xanh đặc trưng cho một khu đô thị vùng bán sơn địa và tạo dựng môi trường sinh thái.

6.3. Quy định về kiến trúc đô thị:

a. Về tầng cao công trình: Được quy định cụ thể trong giai đoạn trong quá trình lập quy hoạch chi tiết hoặc lập Dự án đầu tư xây dựng công trình, trong đó lưu ý phải thống nhất trên cùng một dãy phố nhằm thống nhất về kiến trúc mặt ngoài.

b. Về tầng hầm:

Các công trình xây dựng được phép xây dựng tối đa 03 tầng hầm tùy theo vị trí lô đất, chiều sâu tầng hầm từ 2,8m đến 6,0m.

Chỉ giới xây dựng tầng hầm của các công trình trùng với ranh giới các lô đất và chỉ giới đường đỏ các trục đường bao quanh.

c. Về màu sắc, vật liệu và chi tiết kiến trúc: Khuyến khích và quản lý việc sử dụng màu sắc công trình hài hòa, tươi sáng và hiện đại; Khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng thân thiện môi trường, có giá trị thẩm mỹ cao.

6.4. Giải pháp lựa chọn cây xanh:

Cây xanh vỉa hè: Trồng theo từng cụm, theo tuyến,...hoặc trồng kết hợp nhiều loại cây. Lựa chọn chủng loại cây ít có sâu bọ.

Cây xanh khuôn viên công trình: Cây xanh ở công trình đa năng khuyến khích sử dụng các bồn cây di động để có thể sắp xếp bố trí, chăm sóc bảo dưỡng dễ dàng. Khu vực nhà ở khuyến khích trồng cây trên ban công, lô gia.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

7.1. San nền, thoát nước mưa:

a. San nền:

Cao độ không chế san nền cho khu vực quy hoạch từ là từ 2,65m đến 12,70m tùy theo khu vực. Riêng khu vực các hồ điều hòa và hệ thống kênh mương thoát nước sẽ không san nền.

b. Thoát nước mưa: Khu vực lập quy hoạch có địa hình cao, thấp, thoát nước chảy theo độ dốc địa hình tập trung về các hồ điều hòa và hệ thống kênh mương

thoát nước trong khu vực lập quy hoạch.

7.2. Giao thông:

Giao thông đối ngoại: Phía Đông quy hoạch tuyến đường tránh QL1 và hệ thống đường gom rộng 82,0m nối Bắc Nam. Đi qua UBND xã có tuyến đường QL.1A quy hoạch mở rộng 34,0m đoạn đi qua đô thị và 52,0m (kể cả hành lang an toàn đường bộ) đoạn ngoài đô thị.

Giao thông đối nội: Quy hoạch tuyến đường Đông Tây kết nối từ trung tâm Kiến Giang ra biển Ngư Thủy Bắc rộng 32,0m. Giữa 2 tuyến đường tránh và đường QL.1A quy hoạch tuyến đường rộng 32,0m nối từ QL.9C đi TL.564. Để có sự kết nối giữa các khu chức năng và sự thuận tiện đi lại quy hoạch các trục đường nội bộ vuông góc và song song với chiều rộng từ 7,5÷32,0m.

7.3. Cấp nước: Hệ thống cấp nước được thiết kế theo dạng mạch vòng trên các tuyến ống dọc theo vỉa hè các trục giao thông chính theo định hướng quy hoạch chung, đường kính ống cấp nước D110 – D200, cung cấp nước sinh hoạt cho toàn bộ khu vực quy hoạch. Dọc theo chiều dài các tuyến ống chính, bố trí các họng cứu hỏa chính, điển hình tại các vị trí thuận tiện cho việc chữa cháy như các ngã ba, ngã tư đường phố; khoảng cách trung bình 300-500m/họng.

7.4. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải: Thiết kế mạng lưới thoát nước thải thu gom nước thải sinh hoạt từ các khu dân cư, các khu chức năng, các công trình công cộng. Độ sâu chôn cống đối với các tuyến thoát nước thải dọc đường tối thiểu là 1,0m. Toàn bộ nước thải khu vực được thu gom tự chảy theo độ dốc địa hình tập trung về trạm bơm nâng cốt theo quy hoạch chung.

- Vệ sinh môi trường: Chất thải rắn, rác thải sinh hoạt phân loại, thu gom vào các thùng rác bố trí cho từng công trình và đưa ra điểm tập kết rác thải của dự án, thu gom, vận chuyển về khu xử lý rác chung của huyện Lệ Thủy.

7.5. Cấp điện: Nguồn cấp điện cho khu vực lập quy hoạch lấy nguồn từ xuất tuyến 22 kV của trạm biến áp 110KV Lệ Thủy cấp điện cho các khu vực chức năng, các trạm biến áp phải đảm bảo mỹ quan đô thị. Lưới điện hạ thế bố trí dọc theo hành lang kỹ thuật và vỉa hè các tuyến đường. Bố trí các tủ phân phối hạ thế ở các vị trí phù hợp.

7.6. Thông tin liên lạc: Mạng lưới cáp thông tin được bố trí đi ngầm dọc theo vỉa hè các tuyến đường; các trạm thu phát sóng thông tin di động được bố trí tại các khu cây xanh, khuyến khích sử dụng chung hạ tầng cho các trạm BTS.