

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

Số: 97/NQ-HĐND

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Lệ Thủy, ngày 05 tháng 12 năm 2023

NGHỊ QUYẾT

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

HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN HUYỆN LỆ THỦY
KHÓA XXI, KỲ HỌP THỨ 11

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 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 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ 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

Handwritten signature

duyet, 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 2569/QĐ-UBND ngày 12/8/2021 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc phê duyệt nhiệm Quy hoạch phân khu khu vực phát triển đô thị xã An 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 2904/TTr-UBND ngày 21/11/2023 của UBND huyện Lệ Thủy về việc đề nghị thông qua đồ án Quy hoạch phân khu Khu vực phát triển đô thị xã An 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 An Thủy, huyện Lệ Thủy, tỷ lệ 1/2000, gồm:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu khu vực phát triển đô thị xã An 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 An Thủy, huyện Lệ Thủy, ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp xã Hồng Thủy;
- Phía Nam giáp các xã Phú Thủy, Mai Thủy;
- Phía Đông giáp các xã Lộc Thủy, Phong Thủy, Xuân Thủy;
- Phía Tây giáp các xã Sơn Thủy, Hoa Thủy.

Khu vực lập quy hoạch phân khu phát triển đô thị có ranh giới được xác định như sau:

- Phía Tây Bắc giáp đất ruộng lúa các thôn Phú Thọ, thôn Tân Lệ;
- Phía Đông Bắc giáp xã Lộc Thủy, Phong Thủy;
- Phía Tây Nam giáp đất ruộng lúa các thôn Thạch Bàn, thôn Lộc An, thôn Lộc Hạ, thôn Lộc Thượng;
- Phía Đông Nam giáp xã Xuân Thủy.

3. Quy mô:

- Quy mô đất đai: khu vực nghiên cứu lập quy hoạch có diện tích là 2.135,34 ha, trong đó khu vực lập quy hoạch phân khu phát triển đô thị tỷ lệ 1/2000 có diện tích khoảng 321,0 ha. *Đã ký*

- Quy mô dân số: dự báo đến năm 2035 dân số xã An Thủy đạt 12.517 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 HĐND huyện, Tổ đại biểu HĐND huyện và 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 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 thứ 11 thông qua ngày 27 tháng 11 năm 2023 và có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành./.

Nơi nhận:

- TT HĐND, UBND tỉnh; } B/c
- Sở Xây dựng;
- Các vị Đại biểu HĐND tỉnh bầu tại KV Lệ Thủy;
- Ban TV Huyện ủy;
- TT HĐND huyện;
- CT, các PCT UBND huyện;
- UBMTTQVN huyện;
- Hai ban HĐND huyện;
- Các vị 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 An Thủy,
huyện Lệ Thủy, tỷ lệ 1/2000**

(Kèm theo Nghị quyết số /NQ-HĐND ngày /11/2023 của HĐND huyện)

1. Tên đồ án quy hoạch: Quy hoạch phân khu khu vực phát triển đô thị xã An 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 An Thủy, huyện Lệ Thủy, trong đó khu vực phát triển đô thị xã An Thủy, ranh giới được xác định như sau:

- + Phía Bắc giáp xã Hồng Thủy;
- + Phía Nam giáp các xã Phú Thủy, Mai Thủy;
- + Phía Đông giáp các xã Lộc Thủy, Phong Thủy, Xuân Thủy;
- + Phía Tây giáp các xã Sơn Thủy, Hoa Thủy.

- Khu vực lập quy hoạch phân khu phát triển đô thị có ranh giới được xác định như sau:

- Phía Tây Bắc giáp đất ruộng lúa các thôn Phú Thọ, thôn Tân Lệ;
- Phía Đông Bắc giáp xã Lộc Thủy, Phong Thủy;
- Phía Tây Nam giáp đất ruộng lúa các thôn Thạch Bàn, thôn Lộc An, thôn Lộc Hạ, thôn Lộc Thượng;
- Phía Đông Nam giáp xã Xuân Thủy.

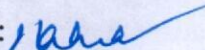
3. Quy mô:

- Quy mô đất đai: Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch có diện tích là 2.135,34 ha, trong đó khu vực lập quy hoạch phân khu phát triển đô thị tỷ lệ 1/2000 có diện tích khoảng 321,0 ha.

- Quy mô dân số: Dự báo đến năm 2035 dân số xã An Thủy đạt 12.517 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 An Thủy, huyện Lệ Thủy, tỷ lệ 1/2000 có diện tích lập quy hoạch là 2.135,34 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.

TT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	KÍ HIỆU	DIỆN TÍCH (HA)	TỶ LỆ (%)	MẬT ĐỘ XD TỐI ĐA (%)	TÀNG CAO TỐI ĐA (TÀNG)	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT
TỔNG DIỆN TÍCH KHU VỰC NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH			2.135,34	100			
I	DIỆN TÍCH KHU VỰC XÂY DỰNG PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ		321,00	15,03			
1	ĐẤT NHÓM NHÀ Ở		114,58	5,3	50	5	2,5
1.1	Đất nhóm nhà ở hiện trạng		OHT	99,02			
1.2	Đất nhóm nhà ở mới		NNO	15,56			
2	ĐẤT Y TẾ		0,13	0,04	40	3	1,2
3.1	Trạm y tế xã An Thủy		YT	0,13			
3	VĂN HÓA		3,22	0,15	40	2	1,2
3.1	Nhà văn hóa + HTX thôn Phú Thọ		VH1	0,16			
3.2	Nhà văn hóa thôn Phú Thọ (chưa xây nhà văn hóa)		VH2	0,16			
3.3	Nhà văn hóa thôn Tân Lệ		VH3	0,08			
3.4	Nhà văn hóa thôn Tân Lệ (Quy hoạch mới)		VH4	0,29			
3.5	Nhà văn hóa thôn Thạch Bàn		VH5	0,08			
3.6	Nhà văn hóa thôn Thạch Bàn (Quy hoạch mới)		VH6	0,32			
3.7	Nhà văn hóa thôn Lộc An		VH7	0,15			
3.8	Nhà văn hóa thôn Lộc An (chưa xây nhà văn hóa)		VH8	0,10			
3.9	Nhà văn hóa thôn Lộc Hạ		VH9	0,09			
3.10	Nhà văn hóa thôn Lộc Thượng		VH10	0,06			
3.11	Nhà văn hóa xóm 1 (thôn Lộc Thượng)		VH11	0,69			
3.12	Nhà văn hóa xóm 2 (thôn Lộc Thượng)		VH12	0,05			
3.13	Nhà thôn Lộc Thượng (Quy hoạch mới)		VH13	0,41			

3.14	Đài tưởng niệm	VH14	0,07				
3.15	Trung tâm văn hóa Xã (Quy hoạch mới)	VH15	0,52				
4	THỂ DỤC THỂ THAO	TT	5,51	0,25	5	1	0,05
4.1	Sân thể thao thôn Phú Thọ	TT1	0,33				
4.2	Sân thể thao thôn Tân Lệ (Quy hoạch mới)	TT2	0,63				
4.3	Sân thể thao thôn Thạch Bàn	TT3	0,07				
4.4	Sân thể thao thôn Thạch Bàn (Quy hoạch mới)	TT4	0,99				
4.5	Sân thể thao thôn Lộc An	TT5	0,38				
4.6	Sân thể thao thôn Lộc An	TT6	0,38				
4.7	Sân thể thao thôn Lộc Hạ	TT7	0,25				
4.8	Sân thể thao thôn Lộc Thượng	TT8	0,88				
4.9	Sân thể thao trung tâm xã (Quy hoạch mới)	TT9	1,51				
5	GIÁO DỤC	GD	3,37	0,15	40	3	1,2
5.1	Trường THCS An Thủy	GD1	0,91				
5.2	Trường Tiểu học Số 1 An Thủy	GD2	0,91				
5.3	Trường Tiểu học Số 2 An Thủy	GD3	0,50				
5.4	Trường Mầm non An Thủy (Thôn Lộc Hạ)	GD4	0,41				
5.5	Trường Mầm non An Thủy (Thôn Lộc An)	GD5	0,18				
5.6	Trường Mầm non An Thủy (Thôn Thạch Bàn)	GD6	0,23				
5.7	Trung tâm giáo dục trẻ khuyết tật huyện Lê Thủy	GD7	0,23				
6	CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG	CXCC	29,09	0,13	5	1	0,05
7	CÂY XANH CHUYÊN DỤNG (Cây xanh cách ly)	CXCL	1,44	0,07			
8	SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP	CN	4,16	0,19	70	2	3,5
9	CƠ QUAN, TRỤ SỞ	TS	2,73	0,13	40	3	1,2
9.1	Cơ quan, trụ sở (Trụ sở xã An Thủy)	TS1	0,50				

Handwritten signature

9.2	Cơ quan, trụ sở (Trung tâm khai thác công trình thủy lợi)	TS2	0,22				
9.3	Cơ quan, trụ sở (Quy hoạch trung tâm thể thao xã)	TS3	0,55				
9.4	Cơ quan, trụ sở (Quy hoạch cơ quan, trụ sở mới)	TS4	0,75				
10	KHU DỊCH VỤ (không bao gồm dịch vụ du lịch)	DV	7,68	0,37	60	5	3,0
10.1	Chợ Thủì (Quy hoạch mở rộng)	DV1	0,49				
10.2	Chợ Cây Đa	DV2	0,18				
10.3	Chợ Bụi	DV4	0,06				
10.4	Hợp tác xã thôn Tân Lệ	DV5	0,03				
10.5	Hợp tác xã thôn Thạch Bàn	DV6	0,17				
10.6	Hợp tác xã thôn Lộc An	DV7	0,16				
10.7	Hợp tác xã thôn Lộc Hạ	DV8	0,23				
10.8	Hợp tác xã thôn Lộc Thượng	DV9	0,24				
10.9	Nhà kho HTX thôn Phú Thọ	DV1A	0,02				
10.10	Nhà kho HTX thôn Lộc An	DV10	0,11				
10.11	Nhà kho HTX thôn Lộc Hạ	DV11	0,14				
10.12	Nhà kho HTX thôn Lộc Thượng	DV12	0,09				
10.13	Đất thương mại dịch vụ thôn Thạch Bàn (Quy hoạch mới)	DV14	2,31				
10.14	Đất thương mại dịch vụ thôn Thạch Bàn (Quy hoạch mới)	DV14A	1,03				
10.15	Đất thương mại dịch vụ thôn Lộc An (Quy hoạch mới)	DV15	1,48				
10.16	Đất thương mại dịch vụ thôn Lộc Thượng (Quy hoạch mới)	DV16	0,64				
10.17	Đất thương mại dịch vụ thôn Lộc Thượng (Chuyển đổi từ chợ chiều sang)	DV3	0,13				
10.18	Trạm xăng dầu	DV17	0,14				
11	AN NINH	AN	0,20	0,009	40	3	1,2
11.1	Trụ sở Công an xã An Thủy (Quy hoạch mới)	AN01	0,20				

12	QUỐC PHÒNG	QP	0,20	0,009	40	3	1,2
12.1	Trụ sở Ban chỉ huy Quân sự xã An Thủy (Quy hoạch mới)	QP01	0,20				
13	ĐƯỜNG GIAO THÔNG	GT	44,50	2,06			
14	BÃI ĐỖ XE	BĐX	0,54	0,02	5	1	
15	HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC	HTKT	0,52	0,02	60	2	
15.1	Trạm bơm nước thôn Lộc An		0,03				
15.2	Nhà máy nước		0,05				
15.3	Các trạm biến áp và hạ tầng điện		0,43				
15.4	Các trạm BTS		0,01				
16	SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP		14,05	0,65			
16.1	Đất lúa	LU	14,05				
17	SÔNG, SUỐI, KÊNH, RẠCH, MƯƠNG NƯỚC		45,03	2,11			
18	HỒ, AO, ĐÀM		0,36	0,01			0,5
18.1	Đất hồ, ao, đầm		0,36				
19	ĐẤT DỰ PHÒNG PHÁT TRIỂN	DP	43,67				0,5
II	DIỆN TÍCH NGOÀI KHU VỰC XÂY DỰNG PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ		1.814,34	84,97			
1	SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP		1.747,98	81,86			
1.1	Đất lúa	LU	1.747,98				
2	SÔNG, SUỐI, KÊNH, RẠCH, MƯƠNG NƯỚC		62,25	2,92	-	-	
3	ĐƯỜNG GIAO THÔNG		4,10		-	-	

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

6.1. Định hướng phát triển không gian:

Khu vực được phát triển từ các tuyến giao thông quan trọng (tuyến đường Mai An, đường An Sơn, Cầu Lộc Thủy - An Thủy đường liên xã quy hoạch mở rộng)..., kết nối cùng tuyến đường dọc sông Kiến Giang theo địa hình của xã.

Điểm nhân của đô thị được xác định gồm khu cảnh quan trên trục đường Mai An, tại các khu vực phát triển khu dân cư đô thị mới. Bên cạnh đó dọc theo

Thái

các tuyến đường sẽ xây dựng các khu chức năng với khoảng lùi, không gian mở phù hợp gắn kết địa hình tự nhiên nhằm tạo dựng giá trị riêng biệt cho một không gian đô thị có địa hình phong phú và có đặc trưng riêng.

Dựa vào địa hình tự nhiên và những lợi thế phát triển của xã An Thủy dự kiến phân 06 vùng quy hoạch như sau:

- Vùng 1: Vùng trung tâm xã- trung tâm hành chính: Tại khu vực trụ sở xã và khu vực lân cận.

- Vùng 2: Vùng phía Bắc xã: Khu vực ven cầu Lộ Thủy - An Thủy và lân cận

- Vùng 3: Vùng phía Nam xã: Khu vực nhà văn hóa thôn Lộ Thượng và lân cận.

- Vùng 4: Vùng dân cư hiện hữu: Vùng dân cư hiện hữu phân bố tại 6 thôn: thôn Phú Thọ, thôn Tân Lệ, thôn Lộ An, thôn Lộ Hạ, thôn Lộ Thượng và Thạch Bàn.

- Vùng 5: Vùng phát triển nông nghiệp, nông nghiệp công nghệ cao: Khai thác các lợi thế điều kiện tự nhiên, đất đai các đồng mẫu lớn, chuyển đổi các khu vực trồng lúa năng suất thấp sang nông nghiệp công nghệ cao.

- Vùng 6: Vùng phát triển tiểu thủ công nghiệp: Được bố trí tại 2 điểm phía Bắc và phía Nam xã, nhằm mục đích đa dạng cơ cấu kinh tế của xã và thúc đẩy phát triển kinh tế cho đô thị.

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

a. *Khu vực trung tâm xã:* Vị trí nằm ở trung tâm xã, nằm ở tiếp giáp hai trục đường lớn, tập trung các cơ quan hành chính xã. Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 03 tầng.

b. *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.

c. *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 6 thôn: thôn Phú Thọ, thôn Tân Lệ, thôn Lộ An, thôn Lộ Hạ, thôn Lộ Thượng và Thạch Bàn nhằm 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.

d. *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

cur. Được kết nối bằng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ. Mật độ xây dựng tối đa 50%, tầng cao tối đa 05 tầng.

e. Khu vực phát triển nông nghiệp, nông nghiệp công nghệ cao, trang trại và cảnh quan sinh thái ven sông:

Khai thác các lợi thế điều kiện tự nhiên, đất đai các cánh đồng sát bờ kênh mương phát triển nông nghiệp, áp dụng công nghệ cao vào sản xuất, đẩy mạnh phát triển kinh tế, nâng cao đời sống dân cư trong khu vực.

Tại khu vực ven sông sẽ tổ chức các trục giao thông kết nối liên khu vực kết hợp cây xanh cảnh quan, tạo dựng không gian sinh thái ven sông.

f. Khu vực phát triển cụm công nghiệp: Được bố trí tại 2 điểm phía Bắc và phía Nam xã, nhằm mục đích đa dạng cơ cấu kinh tế của xã và thúc đẩy phát triển kinh tế cho đô thị. Mật độ xây dựng tối đa 70%, tầng cao tối đa 02 tầng.

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.

Chi giới xây dựng tầng hầm của các công trình trùng với ranh giới các lô đất và chi 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 khống chế san nền cho khu vực quy hoạch 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:

a. *Giao thông đối ngoại*: Kết nối với khu vực quy hoạch có tuyến đường Mai An, An Sơn quy hoạch rộng 15÷22,5m đi qua khu vực lập quy hoạch.

b. *Giao thông nội bộ*: Quy hoạch mạng lưới các tuyến đường phân khu vực có chiều rộng từ 6÷15,0m để kết nối các khu chức năng.

7.3. Cấp nước: Nguồn cấp nước sinh hoạt được lấy từ hệ thống cấp nước cho đô thị Kiến Giang; từ tuyến ống cấp nước D200 đi dọc đường Mai An theo quy hoạch chung Đô thị Kiến Giang đến năm 2035, xây dựng tuyến ống cấp nước phân phối đảm bảo cấp nước tiếp cận với khu vực quy hoạch, trên mạng lưới chính bố trí các họng cứu hỏa, đảm bảo bán kính phục vụ. Họng cứu hỏa được bố trí tại các khu vực ngã 3,4...đảm bảo thuận tiện cho công tác cứu hỏa.

7.4. 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.

7.5. 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 đến bãi rác chung của huyện, sau đó vận chuyển về khu quản lý chất thải rắn của tỉnh đã phê duyệt.

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.

Handwritten signature