

TỜ TRÌNH

Về việc đề nghị thông qua đồ án Quy hoạch phân khu Khu vực hai bên đường Quốc lộ 9C từ ngã tư Thạch Bàn đến Khu du lịch suối nước nóng Bang, xã Kim 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 Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch 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 ngày 13/6/2019;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 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 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 4077/QĐ-UBND ngày 01/10/2012 của UBND huyện Lệ Thủy về việc phê duyệt quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Kim Thủy, huyện Lệ Thủy đến năm 2020;

Căn cứ Quyết định số 3558/QĐ-UBND ngày 28/9/2020 của UBND tỉnh

Quảng Bình về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu Khu vực hai bên tuyến đường Quốc lộ 9C từ ngã tư Thạch Bàn đến Khu du lịch Suối nước nóng Bang, xã Kim Thủy, tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Quyết định số 6822/QĐ-UBND ngày 30/12/2021 của UBND huyện Lệ Thủy về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Kim Thủy, Ngân Thủy và Lâm Thủy, huyện Lệ Thủy, tỷ lệ 1/5000 (Quy hoạch chung xây dựng xã Kim Thủy);

Căn cứ Kết luận số 1533-KL/HU ngày 20/01/2022 của Huyện ủy Lệ Thủy kết luận Hội nghị Ban Thường vụ Huyện ủy lần thứ 38;

Căn cứ Công văn số 1740/SXD-QHKT ngày 05/7/2023 của Sở Xây dựng về việc thẩm định đồ án Quy hoạch phân khu Khu vực hai bên tuyến đường Quốc lộ 9C từ ngã tư Thạch Bàn đến Khu du lịch suối nước nóng Bang, xã Kim Thủy (lần 2);

UBND huyện kính trình HĐND huyện thông qua đồ án Quy hoạch phân khu Khu vực hai bên đường Quốc lộ 9C từ ngã tư Thạch Bàn đến Khu du lịch suối nước nóng Bang, xã Kim Thủy, tỷ lệ 1/2000 với các nội dung chính sau:

I. SỰ CẦN THIẾT PHẢI BAN HÀNH NGHỊ QUYẾT

Ngày 26/4/2019, Văn phòng UBND tỉnh Quảng Bình đã có Thông báo số 1416/TB-VPUBND thông báo kết luận của đồng chí Chủ tịch UBND tỉnh Trần Công Thuật tại buổi kiểm tra Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng và phục hồi chức năng suối nước nóng Bang của Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thịnh. Theo đó, Lãnh đạo UBND tỉnh giao UBND huyện xem xét thực hiện quy hoạch hai bên Quốc lộ 9C từ ngã tư Thạch Bàn đến khu du lịch suối nước nóng Bang xã Kim Thủy nhằm phát huy hết lợi thế của suối nước nóng Bang. Việc lập Quy hoạch phân khu Khu vực hai bên đường Quốc lộ 9C từ ngã tư Thạch Bàn đến Khu du lịch suối nước nóng Bang xã Kim Thủy là cơ sở pháp lý cho việc quản lý quy hoạch và tiền đề phân khu chức năng cho các đồ án quy hoạch chi tiết.

Về mặt chủ trương, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 3558/QĐ-UBND ngày 28/9/2020 về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch phân khu Khu vực hai bên đường Quốc lộ 9C từ ngã tư Thạch Bàn đến Khu du lịch suối nước nóng Bang, xã Kim 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 đồ án Quy hoạch phân khu Khu vực hai bên đường Quốc lộ 9C từ ngã tư Thạch Bàn đến Khu du lịch suối nước nóng Bang, xã Kim 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 hai bên đường Quốc lộ 9C từ ngã tư Thạch Bàn đến Khu du lịch suối nước nóng Bang, xã Kim 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. / *Phu*

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.

Phu

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Đặng Đại Tình

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 2024

(Dự thảo)

NGHỊ QUYẾT

Thông qua đề án Quy hoạch phân khu Khu vực hai bên đường Quốc lộ 9C từ ngã tư Thạch Bàn đến Khu du lịch suối nước nóng Bang, xã Kim Thủy, tỷ lệ 1/2000

HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN HUYỆN LỆ THỦY
KHÓA XXI, KỲ HỌP THỨ 15

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 Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch 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 ngày 13/6/2019;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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 đề 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 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 4077/QĐ-UBND ngày 01/10/2012 của UBND huyện Lệ Thủy về việc phê duyệt quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Kim Thủy, huyện Lệ Thủy đến năm 2020;

Căn cứ Quyết định số 3558/QĐ-UBND ngày 28/9/2020 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch phân khu Khu vực hai bên đường Quốc lộ 9C từ ngã tư Thạch Bàn đến Khu du lịch Suối nước nóng Bang, xã Kim Thủy, tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Quyết định số 6822/QĐ-UBND ngày 30/12/2021 của UBND huyện Lệ Thủy về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Kim Thủy, Ngân Thủy và Lâm Thủy, huyện Lệ Thủy, tỷ lệ 1/5000 (Quy hoạch chung xây dựng xã Kim Thủy);

Xét Tờ trình số 1145/TTr-UBND ngày 14/5/2024 của UBND huyện Lệ Thủy về việc đề nghị thông qua đồ án Quy hoạch phân khu Khu vực hai bên đường Quốc lộ 9C từ ngã tư Thạch Bàn đến Khu du lịch suối nước nóng Bang, xã Kim 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 hai bên đường Quốc lộ 9C từ ngã tư Thạch Bàn đến Khu du lịch suối nước nóng Bang, xã Kim Thủy, tỷ lệ 1/2000, gồm:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu Khu vực hai bên đường Quốc lộ 9C từ ngã tư Thạch Bàn đến Khu du lịch suối nước nóng Bang, xã Kim Thủy, tỷ lệ 1/2000.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch bao gồm 03 khu vực độc lập, ranh giới được xác định như sau:

*** Khu vực QH-01**

- Phía Tây Bắc giáp đường Hồ Chí Minh;
- Phía Tây Nam giáp đất rừng sản xuất;
- Phía Đông Bắc giáp đất rừng sản xuất;
- Phía Đông Nam giáp đất đất rừng sản xuất.

*** Khu vực QH-02**

- Phía Bắc giáp đất rừng sản xuất;
- Phía Nam giáp đất rừng sản xuất;
- Phía Đông giáp đất rừng sản xuất;
- Phía Tây giáp đất rừng sản xuất và Quốc lộ 9C.

*** Khu vực QH – 03**

- Phía Bắc giáp đất rừng sản xuất;
- Phía Nam giáp đất rừng sản xuất, khu du lịch suối nước nóng Bang;
- Phía Đông giáp đất rừng sản xuất;
- Phía Tây giáp đất rừng sản xuất.

3. Quy mô

- Quy mô đất đai: Khu vực lập quy hoạch phân khu có diện tích 332 ha bao gồm 03 khu vực độc lập, quy mô như sau: Khu vực QH – 01:19,20 ha. Khu vực QH – 02: 202,25 ha. Khu vực QH – 03: 110,55 ha.

- Quy mô dân số: Khu vực lập quy hoạch dự kiến sẽ thu hút khoảng 2 triệu lượt khách đến tham quan mỗi năm. Sức đón tiếp tối đa một ngày của khu vực lập quy hoạch dự kiến khoảng 6000 người lượng khách.

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 theo quy định của pháp luật.

Giao Thường trực HĐND huyện, hai Ban của HĐND huyện, các Tổ đại biểu Hội đồng nhân dân 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 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 thứ 15 thông qua ngày 15 tháng 5 năm 2024 và có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành./.

Nơi nhận:

- TT HĐND, UBND tỉnh;
- Sở Xây dựng;
- Các vị Đại biểu HĐND tỉnh bầu 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.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Võ Thị Thanh Thủy

THUYẾT MINH TÓM TẮT

Quy hoạch phân khu Khu vực hai bên đường Quốc lộ 9C, từ ngã tư Thạch Bàn đến Khu du lịch suối nước nóng Bang, xã Kim Thủy, tỷ lệ 1/2000
(Kèm theo Nghị quyết số /NQ-HĐND ngày /5/2024 của HĐND huyện)

1. Tên đồ án quy hoạch: Quy hoạch phân khu Khu vực hai bên đường Quốc lộ 9C từ ngã tư Thạch Bàn đến Khu du lịch suối nước nóng Bang, xã Kim Thủy, tỷ lệ 1/2000.

2. Vị trí, ranh giới lập quy hoạch:

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch bao gồm 03 khu vực độc lập, ranh giới được xác định như sau:

*** Khu vực QH-01**

- Phía Tây Bắc giáp đường Hồ Chí Minh;
- Phía Tây Nam giáp đất rừng sản xuất;
- Phía Đông Bắc giáp đất rừng sản xuất;
- Phía Đông Nam giáp đất rừng sản xuất.

*** Khu vực QH-02**

- Phía Bắc giáp đất rừng sản xuất;
- Phía Nam giáp đất rừng sản xuất;
- Phía Đông giáp đất rừng sản xuất;
- Phía Tây giáp đất rừng sản xuất và Quốc lộ 9C.

*** Khu vực QH – 03**

- Phía Bắc giáp đất rừng sản xuất;
- Phía Nam giáp đất rừng sản xuất, khu du lịch suối nước nóng Bang;
- Phía Đông giáp đất rừng sản xuất;
- Phía Tây giáp đất rừng sản xuất.

3. Quy mô

- Quy mô đất đai: Khu vực lập quy hoạch phân khu có diện tích 332 ha bao gồm 03 khu vực độc lập, quy mô như sau: Khu vực QH – 01: 19,20 ha. Khu vực QH – 02: 202,25 ha. Khu vực QH – 03: 110,55 ha.

- Quy mô dân số: Khu vực lập quy hoạch dự kiến sẽ thu hút khoảng 2 triệu lượt khách đến tham quan mỗi năm. Sức đón tiếp tối đa một ngày của khu vực lập quy hoạch dự kiến khoảng 6000 người.

4. Tính chất khu vực quy hoạch

Là khu vực lập quy hoạch có hiện trạng chủ yếu là đất rừng sản xuất được định hướng quy hoạch để phát triển thành khu phức hợp đa chức năng gồm: nghỉ dưỡng, thương mại dịch vụ, dân cư mới, cộng đồng.

5. Quy hoạch sử dụng đất

Khu vực lập Quy hoạch phân khu Khu vực hai bên đường Quốc lộ 9C từ ngã tư Thạch Bàn đến Khu du lịch suối nước nóng Bang, xã Kim Thủy, tỷ lệ

1/2000 có diện tích lập quy hoạch là 332 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 XÂY DỰNG TỐI ĐA (%)	TÀNG CAO TỐI ĐA (SỐ TẦNG)	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TỐI ĐA
TỔNG DIỆN TÍCH KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH			332,00	100			
1	Đất làng xóm, dân cư nông thôn		71,82	21,63	40	5	2,0
2	Đất văn hóa	NVH/CC/TTVH	1,26	0,38	40	3	1,2
3	Đất thể dục thể thao	TT	2,50	0,75	5	1	0,05
4	Đất giáo dục	GD	2,26	0,68	40	3	1,2
5	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	84,47	25,44	5	1	0,05
6	Đất cây xanh sử dụng hạn chế (cây xanh cách ly)	CXCL	1,18	0,36	5	1	0,05
7	Đất đào tạo, nghiên cứu	BTTN	4,81	1,45	40	3	1,2
8	Đất cơ quan, trụ sở	HC	5,84	1,76	40	3	1,2
9	Đất dịch vụ	DV	9,70	2,92	40	7	2,8
10	Đất dịch vụ - du lịch	DL	54,03	16,27	25	3	0,8
11	Đất di tích, tôn giáo	TGTN	0,49	0,15	40	3	1,2
12	Đất an ninh	AN	0,53	0,16	40	3	1,2
13	Đất quốc phòng	QP	0,16	0,05	40	3	1,2
14	Đất đường giao thông		52,44	15,80			
15	Đất bãi đỗ xe	ĐX	7,08	2,13	5	1	0,05
16	Đất hạ tầng kỹ thuật - Nhà máy cấp nước	HTKT	0,50	0,15	40	3	1,2
17	Đất sông suối kênh rạch	MN	32,93	9,92			

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

6.1. Định hướng phát triển không gian

- Không gian kiến trúc cảnh quan đặc trưng của khu vực được quy hoạch là đồi núi tự nhiên núi đồi, suối, hồ, khe nước cảnh quan. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan đảm bảo cân bằng giữa hoạt động sinh sống, vui chơi giải trí con người với đầy đủ tiện ích mà vẫn hài hòa không gian cho cảnh quan, khe suối, thực vật, gìn giữ được văn hóa bản sắc địa phương. Bởi vậy, rất cần thiết quy hoạch kiến trúc cảnh quan một cách hợp lý, trọn vẹn.

- Khi xã hội ngày càng phát triển, nhu cầu về đời sống tinh thần ngày càng cao, không khó để thấy các công trình xây dựng mọc lên hàng ngày. Diện tích các công trình xây dựng lấn sang diện tích xanh tự nhiên. Cảnh quan dần thiếu

đi thiên nhiên trong lành. Trong khi, thiên nhiên xanh chính là điều kiện cơ bản để con người có thể sinh tồn và phát triển. Chính vì thế đồ án quy hoạch đã hạn chế tối đa việc ảnh hưởng đến cảnh quan thiên nhiên, bảo tồn không gian cảnh quan đặc trưng riêng của địa phương hiện có như: đồi thông, cây xanh ven suối, hệ thống khe suối cảnh quan, các công trình xây dựng dịch vụ, dịch vụ du lịch, văn hóa, công cộng... thiết kế kiến trúc mang bản sắc văn hóa địa phương, nhằm đảm bảo giữa phát triển kinh tế xã hội địa phương và bảo tồn những không gian xanh tự nhiên, tạo điều kiện cho tự nhiên phát triển.

6.2. Giải pháp tổ chức kiến trúc, cảnh quan

a. Khu vực khu dịch vụ, dịch vụ du lịch: Tổ chức quy hoạch với chiều cao tối đa 3-7 tầng mật độ xây dựng 25%-40% nhằm đảm bảo hạn chế việc tác động vào cảnh quan thiên nhiên, các khu vực có địa hình, cảnh quan đặc trưng riêng sẽ hạn chế tối đa xây dựng công trình, cơ bản giữ nguyên hiện trạng nhằm phát triển du lịch trải nghiệm, khám phá như cắm trại ven suối (camping), đi bộ trải nghiệm (trekking)....

b. Khu vực đất làng xóm, dân cư nông thôn: Đây là các khu dân cư đã có quá trình phát triển lâu dài, ổn định. 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 hiện trạng. Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 05 tầng.

c. Khu vực phát triển các khu ở mới: Được quy hoạch phân bố xen kẽ 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 nông thôn 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 40% , tầng cao tối đa 5 tầng.

d. Các công trình văn hóa, giáo dục, công cộng thiết kế kiến trúc mang bản sắc địa phương, tạo điểm nhấn khu vực, hạn chế xây dựng các công trình khối hộp bê tông, các công trình đơn điệu không có đặc trưng riêng.

e. Các công trình trụ sở cơ quan, ngoài tính chất đăng đối, uy nghi, vẫn phải định hướng thiết kế mang bản sắc địa phương.

f. Các công trình sân thể thao cấp thôn bản, cấp xã, bố trí tại các bãi đất trống, địa hình bằng phẳng nhằm hạn chế tối đa san lấp mặt bằng, chặt phá cây xanh cảnh quan.

g. Bãi đỗ xe bố trí vị trí hợp lý tại các bãi đất trống tận dụng đất cát hiện có trong khu vực, san nền tạo nền sân làm bãi đỗ xe.

h. Khu vực cảnh quan ven suối đảm bảo giữ nguyên hiện trạng, không quy hoạch xây dựng công trình nhằm giữ nguyên cảnh quan hiện trạng đặc trưng khu vực.

6.3. Quy định về kiến trúc

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 của tuyến đường nhằm thống nhất về kiến trúc mặt ngoài.

b. 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 phù hợp với văn hóa bản địa; Khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng thân thiện môi trường, có giá trị thẩm mỹ cao.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

7.1. San nền, thoát nước mưa:

a. San nền:

Khu vực lập quy hoạch định hướng là khu chức năng về du lịch dịch vụ theo hướng sinh thái nên việc thiết kế san nền phải trên cơ sở tôn trọng địa hình tự nhiên, cảnh quan thiên nhiên, hạn chế tối đa việc đào đắp làm tác động tích cực đến môi trường, cảnh quan tự nhiên khu vực. Đối với khu vực quy hoạch dịch vụ du lịch cao độ nền được khống chế trên cơ sở tôn trọng địa hình tự nhiên. Đối với khu vực đất ở mới, đất dịch vụ thương mại, đất công trình công cộng cao độ nền được san gạt tại chỗ tạo mặt bằng xây dựng dựa trên địa hình tự nhiên.

b. Thoát nước mưa:

- Khu vực lập quy hoạch có địa hình cao ở phía Tây, thấp dần về phía Đông, có hệ thống các khe suối cắt ngang thuận lợi cho việc tiêu thoát nước khu vực. Toàn bộ nước mưa khu vực được thu gom thoát ra sông Kiến Giang phía Đông khu vực, thoát nước chủ yếu theo địa hình.

- Dọc tuyến QL9C xây dựng hệ thống thoát nước mưa dọc hai bên tuyến đường, đoạn qua khu dân cư thiết kế bằng công tròn BTLT D800-D1500, đoạn qua khu vực đồi núi không có dân cư sinh sống thiết kế bằng mương hở M1000. Thoát theo độ dốc địa hình đầu nối vào các công ngang hiện có trên tuyến và xả ra hệ thống khe suối hiện có trong khu vực. Tận dụng các công ngang địa hình D1500 và công hộp (1.0x1.0)m hiện có, nâng cấp và mở rộng đảm bảo khả năng thoát nước khu vực.

- Các tuyến đường giao thông nội vùng được bố trí hệ thống thoát nước bằng mương hoặc công phù hợp địa hình, thoát ra hệ thống khe suối hiện có trong khu vực.

- Bố trí hệ thống rãnh đỉnh để thu gom nước mưa từ lưu vực đồi núi cao phía Tây.

- Các kênh thoát nước hiện có sẽ được nạo vét lòng sông, phải có khoảng cách li mỗi bên tối thiểu 10m đến 20m.

c. Giải pháp phòng chống thiên tai lũ lụt:

- Tại khu vực có nền thấp, khi có lũ thì mực nước của sông là nguồn tiếp nhận sẽ dâng cao. Trong trường hợp đó, các kênh thoát nước trong khu vực quy hoạch không được thoát nước đầy đủ hoặc tùy từng trường hợp còn có nguy cơ sông bị chảy ngược. Do vậy, đối với những khu vực có nền thấp thì đưa ra định hướng thoát nước mưa trong đề cương chế ra sông bằng trạm bơm khi có lũ.

- Xây dựng, củng cố, nâng cấp các tuyến đê sông, đê cửa sông có nhiệm vụ chống lũ sớm, lũ tiểu mãn phục vụ sản xuất nông nghiệp, chống lụt bão, giảm nhẹ thiên tai, kết nối giao thông.

- Tu bổ, nâng cấp hệ thống kè; xử lý khu vực sạt lở đe dọa trực tiếp đến an toàn đê điều, công trình phòng chống lụt, bão.

- Ngoài ra đối với khu vực đồi núi phía Tây cần tăng cường trồng và bảo vệ rừng hiện có, nâng cao khả năng phòng hộ và điều tiết lũ của rừng đầu nguồn. Thiết kế hệ thống rãnh đỉnh để thu gom nước mưa chảy tràn từ khu vực đồi núi cao thoát ra hệ thống các khe nước hiện có tránh sạt lở lũ quét.

7.2. Giao thông

- Trên cơ sở quốc lộ 9C hiện có, đề án quy hoạch tuyến đường này với 02 mặt cắt 1A-1A (nền đường rộng 22,50m, hành lang an toàn đường bộ rộng 3,25m*2) và 1B-1B (nền đường rộng 9,00m, hành lang an toàn đường bộ rộng 10,0m*2).

- Tuyến nhánh trong khu vực quy hoạch đi qua dân cư, các điểm quy hoạch du lịch được quy hoạch với 02 loại: Mặt cắt 2-2 với bề rộng rộng 15,0m (mặt đường rộng 9,0m, lề đường rộng 3,0x2m); Mặt cắt 3-3 và 3A-3A với bề rộng rộng 13,0m, mặt đường rộng 7,0m, lề (via hè) đường rộng 3,0x2m.

- Tuyến nhánh trong khu vực quy hoạch đi qua đồi núi được quy hoạch bề rộng rộng 9,0m, mặt đường rộng 7,0m, lề (via hè) đường rộng 1,0x2m, mặt cắt (3B-3B).

7.3. Cấp nước

Nguồn cấp nước cho khu vực lập quy hoạch được lấy từ sông Kiến Giang, phía Đông khu vực và thiết kế xây dựng nhà máy cấp nước mới với công suất trên 2600 m³/ngđ, đảm bảo cấp nước cho khu vực lập quy hoạch và khu vực lân cận. Xây dựng mạng lưới đường ống cấp nước phân phối có đường kính DN150 chạy theo đường giao thông QL9C cấp nước cho toàn khu vực lập quy hoạch. Từ đó phát triển các tuyến ống DN100 đi dọc các tuyến giao thông đầu nối từ tuyến QL9C để đo cấp nước đến các khu dân cư và khu chức năng trong khu vực.

7.4. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Khu vực lập quy hoạch bị chia cắt bởi hệ thống sông suối và đồi núi, có địa hình nhấp nhô không bằng phẳng nên hệ thống thoát nước thải khu vực sẽ được thiết kế theo hình thức phân tán theo từng phân khu, cụm dân cư tập trung:

Khu vực 1: Thiết kế 01 trạm xử lý công suất 100 m³/ngđ.

Khu vực 2: thiết kế 2 trạm xử lý nước thải công suất 100 m³/ngđ và 300 m³/ngđ. Ngoài ra thiết kế 02 trạm bơm nâng cốt để vận chuyển nước mưa về trạm xử lý nước thải để xử lý.

Khu vực 3: thiết kế 01 trạm xử lý nước thải công suất 250 m³/ngđ.

- Đối với các hộ dân cư nằm rải rác không tập trung và có địa hình không thuận lợi thì nước thải sẽ được xử lý cục bộ bằng các bể tự hoại, bể lọc đảm bảo vệ sinh môi trường trước khi xả ra môi trường.

- Các Trạm xử lý nước thải phân tán thiết kế theo công nghệ hợp khối khép kín với công suất từ 100 m³/ngđ - 300 m³/ngđ, được đặt tại các lô đất cây xanh hoặc đất rừng sản xuất, có khoảng cách li đảm bảo tiêu chuẩn quy định tối thiểu 10m. Nước thải sau khi xử lý được sẽ được xả ra hệ thống khe suối trong khu vực.

- Riêng các khu dịch vụ du lịch sẽ đầu tư xây dựng hệ thống xử lý nước thải riêng phù hợp với tính chất từng khu, đạt tiêu quy định trước khi xả ra môi trường tiếp nhận.

- 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. 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.