

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu vực ven biển xã Tân Phước, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận.

ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ LA GI

Căn cứ Luật tổ chức Chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 đã được Quốc hội khóa XIII, kỳ họp thứ IX thông qua 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 số 47/2019/QH 14 ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014; Luật Xây dựng sửa đổi số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009;

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

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

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính Phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị.

Căn cứ Nghị định số 37/2019/NĐ-CP ngày 07/5/2019 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quy hoạch; Nghị định 72/2019/NĐ-CP ngày 20/08/2019 của Chính Phủ sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 về lập, thẩm định và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về “các công trình hạ tầng kỹ thuật” 07:2016/BXD;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng 01:2021/BXD;

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 11/2022/QĐ-UBND ngày 13/4/2022 của UBND tỉnh Bình Thuận về việc ban hành Quy định phân công, phân cấp về lập, thẩm định,

phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng, quy chế quản lý kiến trúc trên địa bàn tỉnh Bình Thuận.

Căn cứ Quyết định số 1061/QĐ-UBND ngày 24/4/2019 của UBND tỉnh Bình Thuận về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung thị xã La Gi đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 198/QĐ-UBND ngày 30/01/2023 của UBND tỉnh Bình Thuận về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050 của thị xã La Gi;

Căn cứ Quyết định số 2214/QĐ-UBND ngày 20/10/2023 của UBND tỉnh Bình Thuận về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch chung thị xã La Gi đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 1231/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 của UBND thị xã về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu vực ven biển xã Tân Phước, thị xã La Gi;

Căn cứ Quyết định số 642/QĐ-UBND ngày 21/9/2023 của UBND thị xã La Gi về việc phê duyệt điều chỉnh nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu vực ven biển xã Tân Phước, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận;

Căn cứ Công văn số 2033/SXD-QHKT ngày 04/8/2023 về việc góp ý đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu vực ven biển xã Tân Bình – Tân Tiến và Tân Tiến – Tân Hải, thị xã La Gi;

Căn cứ Thông báo Kết luận số 933-KL/TU ngày 08/11/2023 của Ban Thường vụ Thị ủy về nội dung 03 đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu vực ven biển xã Tân Phước, Tân Bình – Tân Tiến, Tân Tiến – Tân Hải, thị xã La Gi;

Căn cứ Thông báo Kết luận số 934-KL/TU ngày 09/11/2023 của Ban Chấp hành Đảng bộ thị xã về nội dung 03 đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu vực ven biển xã Tân Phước, Tân Bình – Tân Tiến, Tân Tiến – Tân Hải, thị xã La Gi;

Căn cứ Nghị quyết số 31/NQ-HĐND ngày 13/11/2023 của Hội đồng nhân dân thị xã về đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu vực ven biển xã Tân Phước, thị xã La Gi;

Theo đề nghị của phòng Quản lý đô thị tại tờ trình số 1089/TTr-QLĐT ngày 15/11/2023; Kết quả thẩm định số 1088/TĐ-QLĐT ngày 15/11/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu vực ven biển xã Tân Phước, thị xã La Gi; với các nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu vực ven biển xã Tân

Phước, thị xã La Gi;

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng thị xã La Gi.

3. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch

Thuộc ranh giới hành chính của xã Tân Phước, thị La Gi, tỉnh Bình Thuận. Trong đó:

- Phía Bắc: giáp tuyến tránh QL 55.
- Phía Nam: giáp biển Đông.
- Phía Tây: giáp huyện Hàm Tân.
- Phía Đông: giáp các phân khu 01, 02, 03 của đồ án Quy hoạch chung.

Quy mô diện tích: Khoảng 1.877,85ha.

4. Mục tiêu lập quy hoạch

Nhằm cụ thể hóa Đồ án quy hoạch chung thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận đến năm 2035 có tỷ lệ 1/10.000 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1061/QĐ-UBND ngày 24/4/2019 và điều chỉnh tại Quyết định số 2214/QĐ-UBND ngày 20/10/2023.

Xây dựng khu vực ven biển xã Tân Phước thành một khu đô thị dịch vụ hiện đại, đồng bộ, tiện nghi, thân thiện môi trường và cảnh quan thiên nhiên xung quanh. Các công trình công cộng bao gồm: y tế, giáo dục, thương mại - dịch vụ, văn hóa, công sở nhà nước; cây xanh, công viên, vườn hoa đầy đủ và đồng bộ hiện đại đáp ứng môi trường sống và làm việc của người dân địa phương và tính chất đô thị đủ tiêu chí hạ tầng kỹ thuật của thị xã và thành phố trong tương lai.

Tôn trọng và kế thừa các cấu trúc đô thị điển hình đã được xây dựng trong khu vực thiết kế. Tạo môi liên hệ hợp lý và hài hòa giữa các khu vực đã và đang xây dựng phát triển.

5. Tính chất, các khu chức năng

5.1. Tính chất khu vực lập quy hoạch:

Là khu đô thị du lịch và dịch vụ của thị xã La Gi với đầy đủ chức năng ở lưu trú của người dân đô thị, công cộng, du lịch và dịch vụ; phát triển các khu dân cư chất lượng cao theo tiêu chí đô thị loại III, thành phố trong tương lai. Đặc biệt yếu tố hiện đại, tiện nghi sẽ được chú trọng đầu tư nhằm tạo ra hình ảnh một trung tâm đô thị vệ tinh vùng, đảm bảo tiêu chuẩn đô thị, hạ tầng xã hội đáp ứng được các yêu cầu, các tiêu chuẩn trung tâm của đô thị loại III và thành phố La Gi trong tương lai.

Là khu vực có hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện đại theo quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia và hệ thống hạ tầng xã hội đồng bộ theo tiêu chí đô thị loại III ngoài ra

còn liên kết hạ tầng kỹ thuật các công trình dịch vụ công cộng và cây xanh đô thị.

5.2. Các khu chức năng chính của đô thị:

- Khu đất ở.
- Khu thương mại dịch vụ cửa ngõ
- Khu vực phát triển du lịch dịch vụ
- Khu dịch vụ nghỉ dưỡng, khách sạn,...
- Hành lang xanh cách ly
- Đầu mối hạ tầng kỹ thuật

6. Bố cục quy hoạch kiến trúc

6.1. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
	Tổng diện tích khu vực nghiên cứu lập quy hoạch	1.877,85		
I	Khu đất dân dụng	757,99		
1	Đất nhóm nhà ở	544,45	29,0	143,28
1.1	<i>Đất ở hiện trạng cải tạo</i>	243,72	13,0	64,14
1.2	<i>Đất ở mới</i>	100,70	5,4	26,50
1.3	<i>Đất hỗn hợp nhóm nhà ở có dịch vụ</i>	97,34	5,2	25,61
1.4	<i>Đất dịch vụ du lịch kết hợp ở</i>	102,70	5,5	27,03
2	Đất khu dịch vụ (đất phục vụ công cộng)	3,24	0,2	0,85
3	Đất trường THCS, Tiểu học, mầm non	10,32	0,5	2,71
4	Đất y tế	1,53	0,1	0,40
5	Đất cây xanh sử dụng công cộng	0,19	0,010	0,05
6	Đất giao thông đối nội	39,58	2,1	10,41
6.1	<i>Đất bãi đỗ xe</i>	158,68	8,5	
6.2	<i>Đất đường giao thông (tính đến đường phân khu vực)</i>	9,41	0,5	2,48
II	Khu đất ngoài dân dụng	149,27	7,9	39,28
1	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	1.119,9		
2	Đất khai thác, chế biến khoáng sản, sản xuất VLXD	12,81	0,7	3,37
3	Đất dịch vụ - du lịch	15,95	0,8	
4	Đất cơ quan, trụ sở	122,72	6,5	32,29
5	Đất an ninh, quốc phòng	6,63	0,4	1,74
6	Đất trung tâm văn hóa, thể dục thể thao	0,16	0,01	
7	Đất di tích, tôn giáo	4,26	0,2	1,12
8	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	13,64	0,7	
9	Đất rừng phòng hộ	28,33	1,5	
10	Đất giao thông đối ngoại	21,76	1,2	

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
11	Đất dự trữ	807,65	43,0	
12	Đất bãi cát	72,95	3,9	
13	Mặt nước	13,01	0,7	

6.2. Quy hoạch kiến trúc và cảnh quan

6.2.1. Khu trung tâm

Hiện nay các công trình nhà ở đang xây dựng rải rác xem kẽ trong khu vực nông nghiệp. Các tuyến giao thông kết nối chưa được đầu tư hoàn thiện, một số đoạn đã bê tông hóa, một số thì vẫn là đường đất. Đề xuất quy hoạch lại các khu vực dân cư rải rác, các tuyến giao thông và bổ sung các công trình công cộng phục vụ dân cư như nhà văn hóa, sân chơi thiếu nhi, trạm y tế...

- Tạo ra những không gian sinh hoạt cộng đồng như quảng trường, công viên, đường dạo, nhằm phục vụ các hoạt động tham quan của khách du lịch, nâng cao điều kiện sống của người dân.

- Tuyến đường quốc lộ 55 hiện là tuyến chính kết nối khu vực quy hoạch với các khu vực lân cận. Nhận định khu vực này có những cơ hội về phát triển kinh tế khu vực cửa ngõ, nên thay vì giữ nguyên khu vực đó như 1 vùng đất phát triển thuần đất ở, đề xuất phát cho phép hình thành cộng đồng dân cư hiện trạng cải tạo và mở rộng, ngoài ra hình thành tuyến phố thương mại dịch vụ bám theo trục đường Nguyễn Du sẽ mang lại những lợi ích kinh tế hiệu quả hơn rất nhiều.

- Hình thành các tuyến công viên cây xanh bám theo tuyến mương hiện hữu tại khu vực trung tâm, tạo nên mảng xanh và tăng sự gắn kết nối giữa các khu vực, tổ chức lại hệ thống cảnh quan cây xanh mặt nước cho địa phương.

- Trung tâm công cộng được bố trí ở các vị trí trung tâm khu vực. Dịch vụ phục vụ nhu cầu cấp đô thị và khu ở được bố trí gắn kết với hệ thống không gian mở, quảng trường tại những vị trí các nút giao cắt với các tuyến giao thông chính khu vực và các trục cảnh quan.

- Các vị trí thu hút điểm nhìn trọng tâm như các khu vực quảng trường, các điểm kết của trục đường được tổ chức các công trình có hình thái kiến trúc đặc trưng để tạo điểm nhấn Tầng cao công trình trong khu vực thay đổi sinh động theo loại hình chức năng.

6.2.2. Khu vực phát triển phía đông

- Bên cạnh việc tiếp tục cải tạo và mở rộng khu vực dân cư hiện trạng, khu hỗn hợp thương mại - dịch vụ sẽ được ưu tiên những không gian lớn hơn tại các vị trí thuận lợi như ven các trục đô thị lớn hay tiếp giáp khu vực cụm công nghiệp trên địa bàn xã. Những đại diện doanh nghiệp đầu tư công nghiệp, du lịch, nông nghiệp cần một khu vực thuận tiện về giao thông, cơ sở hạ tầng để đặt

văn phòng đại diện, quảng bá và giao dịch sản phẩm, hợp đồng. Khu vực này cần phát triển mật độ cao, giúp tạo ra sự kết nối cần thiết giữa các đại diện thương mại cũng như tạo ra một khu vực dịch vụ thương mại năng động.

- Với sự phát triển nhanh của kinh tế, vì những lợi ích chung của địa phương và để giúp người dân ổn định cuộc sống mới, các quỹ đất định hướng hình thành đất ở tái định cư là vô cùng cần thiết. Hình thành quỹ đất ở tái định cư nhằm phục vụ các kế hoạch phát triển dài hạn của địa phương, đảm bảo an sinh xã hội đầy đủ cho người dân.

6.2.3. Khu dự trữ phát triển cho khu đô thị, công nghiệp phía Bắc

Khu vực phía Bắc xã Tân Phước để toàn bộ quỹ đất dự trữ phát triển do toàn bộ khu vực này thuộc ranh giới Khu công nghiệp - đô thị - dịch vụ Hàm Tân - La Gi đã được UBND tỉnh Bình Thuận có ý kiến chỉ đạo tại Công văn số 1857/UBND-ĐTQH ngày 14/6/2022.

6.2.4. Khu dịch vụ nghỉ dưỡng

Khai thác tối đa phần diện tích ven biển để phát triển các loại hình dịch vụ nghỉ dưỡng. Ưu tiên xây dựng các mô hình resort, khách sạn cao cấp với các công trình cao tầng, tạo hình ảnh đặc trưng của các đô thị ven biển và thúc đẩy kinh tế chung toàn thị xã La Gi.

Tổ chức mạng lưới đường giao thông kết nối hợp lý, hạn chế tiếp cận trực tiếp với các tuyến cơ giới phục vụ khu vực tiêu thụ công nghiệp. Đảm bảo sự liên kết giữa các khu du lịch. Tận dụng những sản phẩm du lịch trong khu vực góp phần đa dạng hóa và tạo thêm nguồn thu cho các lĩnh vực khác.

Hình thành các công viên, đường dạo, khu vui chơi thiếu nhi, nhằm bổ sung thêm các tiện ích cho hoạt động du lịch nghỉ dưỡng tại các vị trí giáp biển, tạo sự chuyển tiếp hài hòa giữa khu vực đất liền và mặt nước.

6.3. Thiết kế đô thị

6.3.1. Khu vực cửa ngõ

Khu vực cửa ngõ tại các tuyến giao thông chính kết nối với bên ngoài được quan tâm xử lý đặc biệt nhằm tạo ấn tượng đặc trưng cho toàn khu vực. Sử dụng hệ thống các quảng trường, không gian xanh, công trình kiến trúc đặc biệt để tạo nên hình thái kiến trúc đặc trưng theo các khu vực. Có 4 điểm cửa ngõ chính gồm 2 cửa ngõ phía Tây tại QL55 và đường ven biển, hướng đi Sơn Mỹ, 2 cửa ngõ phía Đông tại QL55 và đường ven biển hướng đi trung tâm thị xã La Gi

Không gian hỗn hợp thương mại dịch vụ được thiết kế mật độ thấp, là những công trình thấp tầng có thiết kế độc đáo, phong cách hiện đại, thân thiện.

Vị trí nằm tại khu vực cửa ngõ và các nút giao quan trọng, đảm bảo bán kính phục vụ và đáp ứng nhu cầu sinh hoạt của người dân.

6.3.2. Không gian công viên cây xanh đường dạo:

Chức năng là các không gian công viên cây xanh tập trung, các dải cây xanh liên kết, không gian mở trong nhóm tổ hợp công trình chức năng. Cây xanh trong phân khu đô thị gồm cây xanh thành phố, khu ở, đơn vị ở (công viên, vườn hoa, cây xanh đường phố).

Trong đất cây xanh đơn vị ở bao gồm: Vườn hoa (tổ chức dành cho dạo chơi, thư giãn, nghỉ ngơi), sinh hoạt văn hóa như: biểu diễn nghệ thuật quần chúng, triển lãm hay hoạt động tập luyện TDTT,...

Trục cảnh quan ven suối: Hành lang ven các suối là không gian xanh kết hợp hành lang bảo vệ, tại các khu vực gắn kết với các không gian chức năng quan trọng hay không gian mở từ đô thị, bố trí khu vực quảng trường theo chuyên đề kết hợp với các công trình dịch vụ tạo bộ mặt hiện đại, sinh động của một đô thị.

6.3.3. Khu du lịch ven biển

Với lợi thế bãi biển dài và đẹp, những bãi cát trắng hình thành nên những khu du lịch ven biển.

Quan điểm thiết kế:

- + Là hình ảnh bộ mặt của khu vực.
- + Tạo cảm giác thân thiện và sinh thái như một công viên với cây xanh và đường dạo. không phá vỡ cảnh quan vốn có.
- + Tạo ra các không gian du lịch đa dạng, đẳng cấp nâng tầm du lịch địa phương.
- + Thiết kế các công trình tinh tế, hiện đại tạo diện mạo mới cho khu vực ven biển.
- + Tầng cao công trình không quá 15 tầng, thiết kế không che khuất tầm nhìn hướng biển của các công trình lớp trong. Chiều cao quy định thoải dần về phía biển, xây dựng tuân thủ hành lang bảo vệ bờ biển.

6.3.4. Khu hỗn hợp

Khu vực tiếp giáp với không gian du lịch là khu hỗn hợp là khu vực chuyển tiếp giữa khu dân cư hiện hữu, khu ở mới và khu vực không gian du lịch và bãi biển; là khu vực phát triển đô thị hỗn hợp, gồm các chức năng ở kết hợp thương mại dịch vụ, công cộng. Cung cấp dịch vụ, chỗ ở và làm việc cho dân cư hiện hữu và phát triển mới. Vừa là khu vực hỗ trợ cho phần đất du lịch du lịch, cung cấp lao động, dịch vụ phục vụ du lịch.

Tạo dựng được khu trung tâm hoạt động đô thị sống động, hấp dẫn doanh nghiệp thương mại dịch vụ; đầu mối hệ thống giao thông công cộng, có khả năng đáp ứng nhiều loại công trình khác nhau, cấu trúc đô thị linh hoạt theo nhu cầu thay đổi của thị trường; Có sự kết hợp đa dạng, hỗn hợp chức năng công trình.

6.3.5. Khu vực điểm nhấn - Quảng trường

Chức năng khu vực trọng tâm điểm nhấn chủ yếu là công trình công cộng đô thị, công cộng khu ở, trụ sở văn phòng, tượng đài gắn với quảng trường, công viên cây xanh.

- Cụm các điểm nhấn cao tầng quan trọng nằm tại vị trí cửa ngõ đô thị, trên các quảng trường giao thông lớn. Ngoài ra, dọc theo các trục chính đô thị để tạo nhịp điệu chiều cao cho trục đường bố trí một số công trình điểm nhấn cao tầng có không gian lớn, kết hợp cây xanh khoảng mở tạo điểm nét đặc trưng cho từng tuyến phố.

- Các điểm nhấn quan trọng cũng nằm tại điểm kết của các trục không gian, trục cây xanh, điểm chuyển hướng của các tuyến đường có tầm nhìn lớn, các vị trí trọng tâm của đô thị như: trung tâm thương mại, trung tâm văn hóa, trung tâm hành chính. Các công trình điểm nhấn này tùy theo tính chất cảnh quan khu vực có thể chọn hình thức cao tầng hay thấp tầng không gian rộng, kiến trúc đặc sắc.

6.3.6. Các khu ở

Các khu ở mới được phân bố chức năng phù hợp vị thế, được cung cấp công trình hạ tầng đô thị đồng bộ, đầy đủ theo bán kính phục vụ. Hệ thống công cộng không chỉ đáp ứng dân số dự báo mà cần có tầm nhìn xa hơn, do đó được bố trí dự trữ theo quy tắc bán kính phục vụ. Mạng lưới phố được bố trí dạng ô cơ, có mật độ khá cao, đảm bảo dễ tiếp cận và giảm tải giao thông lẫn nhau, tạo ra một môi trường đô thị bền vững, có khả năng dung chứa cao.

Xây dựng nhiều mô hình nhà ở phục vụ nhu cầu ở của nhiều đối tượng sử dụng. Hình thành một số nhà ở cao tầng được xây dựng kết hợp trong các lô đất có chức năng hỗn hợp hay các trung tâm công cộng được xây dựng dọc trên các tuyến đường chính đô thị và khu vực xung quanh hành lang xanh đảm bảo bán kính phục vụ.

Các khu thấp tầng được xây dựng đồng bộ và thống nhất về ngoại thất kiến trúc. Bố trí các khu nhà ở liên kế tiếp giáp mặt sau với các khu hỗn hợp. Khuyến khích các hoạt động thương mại tư nhân, bán lẻ trong khu nhà ở. Mặt tiền nhà tối thiểu 6m.

Các khu biệt thự, nhà vườn xây mới được xây dựng với mật độ xây dựng không quá 50%, tổ chức thành các nhóm nhà ở có kiến trúc phong phú và tiện nghi. Các không gian xanh trong các lô biệt thự cùng ngôn ngữ với không gian cây xanh và mặt nước đô thị hòa nhập với vùng cảnh quan khu vực.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

7.1. Hệ thống giao thông

Trên cơ sở tuân thủ các quy hoạch đã được phê duyệt, quy hoạch mạng lưới giao thông giữ nguyên cấu trúc khung giao thông chính.

7.1.1. *Giao thông đường bộ đối ngoại*

- Quốc lộ QL.55: là tuyến giao thông huyết mạch kết nối tỉnh Bình Thuận nói chung và thị xã La Gi nói riêng với tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. chạy qua thị xã La Gi là tuyến nối các tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Bình Thuận và Lâm Đồng. Đây là con đường trục Đông - Tây liên kết các tỉnh miền Đông Nam Bộ và Tây Nguyên. Đoạn tuyến qua khu vực nghiên cứu quy hoạch nâng cấp mở rộng lộ giới 84m và 45m.

- Tuyến đường ven biển: là tuyến giao thông quan trọng tuân thủ theo quy hoạch quốc gia về tuyến đường ven biển. Tuyến đường vừa là động lực phát triển vừa đóng vai trò quan trọng về an ninh quốc phòng. Đoạn tuyến qua khu vực nghiên cứu xây dựng mới lộ giới 26m.

- Đường Lê Minh Công: chạy song song với QL.55 đóng vai trò là tuyến đối ngoại thứ yếu giúp kết nối khu vực nghiên cứu với khu nội thị thị xã La Gi ở phía Đông. Đoạn tuyến qua khu vực nghiên cứu quy hoạch nâng cấp mở rộng lộ giới 42m.

7.1.2. *Giao thông đối nội*

- Trục chính Bắc – Nam: hình thành tuyến trục chính khu vực từ đường Quốc lộ 55 xuống phía Nam đến tuyến đường ven biển và trục lên hướng Bắc đi Hàm Tân.

- Trục chính Đông – Tây: hình thành trục ngang song song chạy giữa Quốc lộ 55 và tuyến đường ven biển tạo thêm quy đất xây dựng phát triển.

- Tuyến đường khu vực: Mạng lưới đường trong khu vực được thiết kế dạng ô bàn cờ, các trục khu vực quy mô mặt cắt từ 18-27m, tạo liên kết thông suốt và mạch lạc.

- Tuyến đường nội bộ - phân khu vực: Các tuyến đường phân khu vực quy mô mặt cắt từ 15 – 20m, kết nối các khu chức năng, các khu nhà ở và tạo cảnh quan cho khu vực, đảm bảo lưu thông thuận tiện tới các trục kết nối chính.

7.1.3. *Giao thông xanh, giao thông công cộng*

- Giao thông xanh: trên các tuyến giao thông, xây dựng hệ thống cây xanh bóng mát hai bên đường, kết hợp với thảm thực vật xanh trung gian kết nối đường giao thông với các công trình xây dựng, khu vực quảng trường...

Khuyến khích các phương tiện giao thông tiết kiệm năng lượng, sử dụng năng lượng sạch như xăng sinh học, ga sinh học, các loại ô tô vận tải công cộng chạy điện.

Quy hoạch mạng lưới giao thông cần bố trí làn đường, hành lang tuyến dành riêng cho người đi bộ, người khuyết tật, và các phương tiện không gây ô nhiễm môi trường như xe đạp, xe điện...

- Giao thông công cộng: hình thành các tuyến Bus nội thị trong tương lai,

hỗ trợ kết nối cho dự án khu dân cư, các khu chức năng và khu vực trung tâm hành chính thị xã La Gi.

7.1.4. Các công trình phục vụ giao thông

- Bến bãi đỗ xe: Diện tích bãi đỗ xe được tính trên cơ sở 50% nhu cầu đỗ xe, với tiêu chuẩn $25\text{m}^2/\text{xe}$.

Với khu đất dịch vụ công cộng chỉ tiêu đỗ xe là 200m^2 sàn/1 chỗ đỗ; Nhu cầu vãng lai khoảng 10 – 20%.

Các bãi đỗ xe được bố trí tại các điểm công trình công cộng, khu công viên mở... Bãi đỗ xe nằm trong thành phần đất đơn vị ở cần đảm bảo chỉ tiêu 4% đất đơn vị ở, các vị trí được bố trí với bán kính phục vụ khoảng 400 – 500m. Với quy mô diện tích trung bình mỗi bãi đỗ xe khoảng 0,2 - 1,2ha. Các bãi đỗ xe công cộng nằm trong thành phần đất công cộng cây xanh không vượt quá 20% tổng diện tích khu đất.

Bố trí 05 bãi đỗ xe tập trung với tổng diện tích 9,41ha đáp ứng nhu cầu đỗ xe của đô thị.

7.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

Căn cứ vào địa hình thực tế xã Tân Phước kết hợp với cao độ không chế của Quy hoạch chung thị xã La Gi thiết kế cao độ cụ thể cho khu vực như sau:

- + Cao độ xây dựng khu vực ven biển là $H_{xd} \geq 2,50\text{m}$.
- + Các khu vực còn lại thì có nền cao và dốc thoải, không bị úng ngập nên cao độ thiết kế bám sát cao độ nền tự nhiên, san gạt tạo mặt bằng xây dựng thuận lợi.
- + Tại những vị trí xây dựng có sự chênh cao về nền xây dựng (giật cấp, mái dốc) thì cần thiết kế mái taluy hoặc tường chắn để đảm bảo ổn định nền thiết kế.

7.3. Quy hoạch cấp nước

7.3.1. Nguồn nước

Nguồn nước tuân thủ theo Quy hoạch chung thị xã LaGi đến năm 2035 đã xác định. Sử dụng nguồn nước sạch từ hệ thống cấp nước thị xã La Gi (từ nhà máy nước La Gi và Tân Tiến).

7.3.2. Mạng lưới đường ống

Lắp đặt các tuyến ống chính theo quy hoạch chung đã xác định và các tuyến ống phân phối dạng vòng bao phủ mạng giao thông kích thước $\Phi 110$ - $\Phi 300$.

Xây dựng các hố van tại các điểm giao cắt với các tuyến ống $\geq \Phi 110\text{mm}$. Tại các nút của mạng lưới đặt van khoá không chế, trên mạng lưới cấp nước chính đặt các van xả cạn và các van xả khí.

Các tuyến ống cấp cho các đối tượng dùng nước phải có đồng hồ đo nước để dễ quản lý và tiết kiệm nước.

Đường ống được đặt trên vỉa hè. Độ sâu chôn ống tối thiểu 0,5m. Đường ống đi qua đường giao thông chôn sâu tối thiểu 0,7m - 1,0m (tính đến đỉnh ống).

7.3.3. Chữa cháy

Tuân thủ theo Luật phòng cháy và chữa cháy 27/2001/QH10 ngày 29/6/2001 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy Chữa cháy số 40/2013/QH13 ngày 22/11/2013; Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 06:2021/BXD về An toàn cháy cho nhà và công trình.

Trong từng các công trình cao tầng phải có thiết bị báo cháy và chữa cháy tuân theo quy phạm phòng cháy chữa cháy của Bộ Công an. Trên các tuyến ống $\geq \Phi 110\text{mm}$, dọc theo các đường phố phải bố trí các trụ lấy nước chữa cháy đảm bảo các quy định về khoảng cách như sau:

Khoảng cách tối đa giữa các trụ cứu hỏa là 120- 150m. Trụ chữa cháy phải được bố trí ở nơi thuận tiện cho việc lấy nước chữa cháy như: ở ngã ba, ngã tư đường phố.

7.4. Quy hoạch cấp điện

7.4.1. Chỉ tiêu cấp điện

Cơ sở tính toán phụ tải điện dựa vào các chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt trong đô thị tại QCVN:01/2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng và thiết kế chi tiết chia lô của khu đô thị.

- Sinh hoạt: 0,5kW/người.
- Công trình công cộng dịch vụ : 0,02-0,03 kW/m² sàn.
- Giáo dục: 0,15 kW/học sinh.
- Công viên cây xanh: 1-12kW/ha.
- Giao thông: 12kW/ha.

7.4.2. Nguồn điện

Theo quy hoạch phát triển Điện lực, nguồn điện cấp cho khu vực được lấy từ trạm nguồn 220kV Hàm Tân công suất 2x250MVA, trực tiếp từ trạm 110kV La Gi công suất 2x40MVA.

7.4.3. Lưới điện

Cải tạo hạ ngầm tuyến trung thế hiện hữu đảm bảo mỹ quan và an toàn cung cấp điện cho khu vực.

Đối với khu vực xây dựng mới sử dụng cáp ngầm với đặc tính chống thấm dọc, tiết diện dây dẫn XLPE-240 đi trong các tuynel hoặc hào kỹ thuật. Khi xây dựng đồng bộ hóa với hạ tầng khu vực, tránh đầu tư nhiều lần, gây lãng phí và mất mỹ quan đô thị.

Kết cấu lưới trung thế tuân thủ nguyên tắc xây dựng mạch vòng kín vận hành hở và có liên kết, hỗ trợ nhau. Trong chế độ làm việc bình thường, khả năng tải không vượt quá 70% công suất, để đảm bảo dự phòng vận hành.

Các công trình lưới điện tuân thủ theo nghị định 39/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị, trong đó các tuyến trung, hạ áp đi trong các hào, mương cáp hoặc trong Tuynel kỹ thuật theo bản đồ tổng hợp đường dây đường ống.

7.4.4. Trạm và lưới hạ thế

Đối với khu công cộng, du lịch: sử dụng trạm biến áp (hạ thế) 22/0,4kV, kết cấu trạm sử dụng trạm kios và trạm ngòi (đứng), vị trí đặt ở khu vực cây xanh, khu vực công cộng. Bán kính cấp điện không quá 300m.

Đối với phụ tải khu vực có phụ tải lớn các trạm biến áp dự kiến được đặt trong khuôn viên, tầng hầm để thuận lợi cho các xuất tuyến hạ thế.

Bán kính lưới hạ thế không quá 300m trong đô thị, nhằm tránh độ sụt áp cuối đường dây.

Hệ thống lưới hạ thế sử dụng cáp ngầm điện áp 380/220V tiết diện dây dẫn từ 35 -150mm² với đặc tính chống thấm dọc, được đi trong tuynel hoặc hào kỹ thuật đảm bảo mỹ quan và đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật.

7.5. Quy hoạch hệ thống chiếu sáng

Tất cả các đường có mặt cắt ngang lòng đường từ 3m trở lên đều được chiếu sáng. Bảo đảm các chức năng về chiếu sáng, định vị, dẫn hướng cho các đối tượng tham gia giao thông hoạt động an toàn về ban đêm. Các chỉ tiêu định lượng, chất lượng chiếu sáng bảo đảm quy chuẩn kỹ thuật về chiếu sáng đô thị quy định cho từng loại công trình giao thông.

Các tuyến giao thông có mặt cắt >10,5m bố trí chiếu sáng 2 bên đường, đường có mặt cắt <10,5 m bố trí 1 tuyến chiếu sáng 1 bên đường. Hình thức chiếu sáng dùng đèn cao áp LED công suất 250W –220V.

Đầu tư xây dựng mới hệ thống chiếu sáng đồng bộ đi kèm dự án đường giao thông, đạt tiêu chuẩn cho các tuyến đường giao thông.

Đèn chiếu sáng phải sử dụng loại có hiệu suất quang cao, chóa đèn có độ kín khít lớn, IP ≥ 66. Xây dựng hệ thống điều khiển chiếu sáng tập trung cho toàn khu vực. Ưu tiên lựa chọn bóng LED và giải pháp điều khiển – giám sát chiếu sáng đến từng đèn nhằm tối ưu hóa vận hành.

7.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

Chỉ tiêu quy hoạch thông tin liên lạc:

- Sinh hoạt: 1 lines/hộ.
- Công cộng: 30% sinh hoạt

- Tổng nhu cầu thông tin liên lạc đến giai đoạn định hình là 41.393 lines

7.7. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang

7.7.1. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải

Quy hoạch tuân thủ theo định hướng chính mà đồ án quy hoạch chung thị xã LaGi (phần thoát nước thải) đã đề ra: đối với khu vực xây dựng mới đề xuất sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn. Nước thải sinh hoạt được thu gom đưa về trạm xử lý. Đảm bảo tối thiểu 80% lượng nước thải được xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

Nước thải sản xuất được thu gom xử lý riêng. Đảm bảo thu gom xử lý 100% trước khi xả ra nguồn tiếp nhận. Dựa trên dự báo quy mô về dân số và các khu chức năng, tính toán được lượng nước thải sinh hoạt phát sinh của khu vực là 9.000m³/ngày. Lượng nước thải công nghiệp phát sinh: 1000 m³/ngày.

Nước thải sinh hoạt thoát về trạm xử lý phía nam khu vực nghiên cứu. Công suất 30.000m³/ngày.

7.7.2. Quản lý chất thải rắn

- Tiêu chuẩn CTR thải sinh hoạt: 1,0kg/1người/ngày;

- Tiêu chuẩn CTR công cộng: 20% CTR sinh hoạt.

- Tổng khối lượng CTR phát sinh khu vực khoảng: 100 Tấn/ngày

* Giải pháp thu gom và quản lý chất thải rắn:

- Xây dựng hệ thống thu gom: Tiến hành phân loại chất thải rắn ngay từ nguồn. Bố trí thùng chứa tại các vị trí thuận lợi trong các khu ở, khu công cộng, du lịch, hành chính, thể dục thể thao,... Trong khu vực bố trí 01 trạm trung chuyển CTR không chính thức cỡ nhỏ có diện tích khoảng 500m².

- CTR sinh hoạt được thu gom và vận chuyển hàng ngày đến trạm trung chuyển CTR sau đó vận chuyển về khu xử lý của tỉnh tại Đa Lộc, xã Tân Bình (30ha).

- CTR công nghiệp thông thường được thu gom chung với chất thải rắn sinh hoạt, CTR công nghiệp nguy hại được thu gom xử lý riêng.

7.7.3. Nghĩa trang nhân dân

- Tiêu chuẩn tính toán: 0,04 ha/1000 dân;

- Dự báo nhu cầu đất nghĩa trang khoảng: 0,5 ha;

Người dân sử dụng nghĩa trang theo định hướng quy hoạch chung;

8. Đánh giá môi trường chiến lược

Tuân thủ theo quy hoạch chung định hướng phát triển không gian đô thị có sự phân bố hợp lý các khu chức năng hành chính - dịch vụ - du lịch; các khu vực công viên cây xanh thể dục thể thao, văn hóa, giáo dục, du lịch, dịch vụ, hạ tầng

kỹ thuật, hạ tầng xã hội khu vực,... được thiết kế đồng bộ giúp đô thị tăng cường năng lực thích ứng với biến đổi khí hậu.

Phát triển đô thị gắn với bảo tồn bảo vệ các giá trị đặc trưng tự nhiên - văn hóa, sử dụng mô hình kinh tế tuần hoàn ít chất thải tăng hiệu quả tài nguyên, tái sử dụng vật liệu và tái chế, giảm sự phụ thuộc vào các nguồn tài nguyên không tái tạo và giảm thiểu chất thải gây hiệu ứng nhà kính.

Tăng sức hút đầu tư cho đô thị du lịch ven biển, sử dụng hợp lý quỹ đất không dàn trải, tích hợp vào quy hoạch các giải pháp thích ứng tốt hơn với BĐKH& NBD; dành nhiều quỹ đất cho không gian mặt nước trong đô thị thông qua việc triển khai nhiều dự án hạ tầng, tạo diện mạo mới đô thị, tận dụng lợi thế cảnh quan ven biển vùng với với hệ thống di tích lịch sử có giá trị thuận lợi phát triển du lịch, dịch vụ và tạo dựng một đô thị sinh thái, hấp dẫn.

Hướng tới mô hình công nghiệp mới và vật liệu thay thế giảm thiểu năng lượng, hạn chế phát thải carbon, giảm sử dụng nước, hạn chế ô nhiễm môi trường như đất, nước, không khí trong quá trình hoạt động và giải pháp phục hồi môi trường sau khai thác. Hướng tới phát triển bền vững một cách toàn diện, định hướng tái sử dụng, tái chế được đặt ra ngay từ đầu quá trình khai thác, chế biến và sử dụng.

Giảm thiểu mâu thuẫn về lợi ích giữa các bên trong khai thác, sử dụng tài nguyên, không gian vùng bờ, làm cơ sở để xây dựng, điều chỉnh và triển khai các quy hoạch, kế hoạch liên quan, phục vụ phát triển kinh tế - xã hội, kết hợp bảo vệ tài nguyên và môi trường vùng bờ.

9. Quy định quản lý xây dựng theo Đồ án Quy hoạch phân khu: đính kèm.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng có trách nhiệm:

+ Tổ chức bàn giao hồ sơ, tài liệu Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu vực ven biển xã Tân Phước, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận cho các đơn vị có liên quan, làm cơ sở để quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

+ Phối hợp với Phòng Quản lý Đô thị, UBND xã Tân Phước và các đơn vị có liên quan tổ chức công bố, công khai nội dung quy hoạch được duyệt theo quy định.

+ Tổ chức triển khai thực hiện quy hoạch theo đúng các quy định hiện hành.

- UBND xã Tân Phước: tiếp nhận hồ sơ quy hoạch được duyệt, phối hợp với Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng trong công tác công bố, công khai, cấm biển panô công bố đồ án quy hoạch được quyết trên địa bàn mình quản lý.

- Các phòng, đơn vị có liên quan theo chức năng nhiệm vụ có trách nhiệm quản lý và hướng dẫn thực hiện.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

Điều 4. Chánh văn phòng HĐND & UBND thị xã; Trưởng các phòng, ban: Quản lý đô thị, Tài nguyên - Môi trường, Tài chính – Kế hoạch, Văn hoá & Thông tin, Kinh tế, Giáo dục, Giám đốc Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng; Chủ tịch UBND xã Tân Phước; Thủ trưởng các phòng, ban, ngành, các tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thực hiện./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh Bình Thuận;
- Sở Xây dựng;
- Thị uỷ La Gi; HĐND thị xã;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND thị xã;
- Như điều 4;
- Trung tâm Văn hoá – Thông tin – TT;
- Lưu: VT, QLĐT(M26b).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Phạm Trọng Nhân