PUD **CÔNG TY CP QUY HOẠCH VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VIỆT NAM**

QUY HOẠCH PHÂN KHU TỈ LỆ 1/2.000

KHU VỰC VEN BIỂN XÃ TÂN PHƯỚC

THỊ XÃ LA GI - TỈNH BÌNH THUẬN

Năm 2023

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, tháng 11 năm 2023

QUY HOẠCH PHÂN KHU TỈ LỆ 1/2.000

KHU VỰC VEN BIỂN XÃ TÂN PHƯỚC

THỊ XÃ LA GI - TỈNH BÌNH THUẬN

Cơ quan phê duyệt

UBND THỊ XÃ LA GI

Cơ quan thẩm định:

PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THỊ XÃ LA GI

Chủ đầu tư

BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG THỊ XÃ LA GI

Đơn vị tư vấn lập quy hoạch

CÔNG TY CỔ PHẦN QUY HOẠCH VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VIỆT NAM

MỤC LỤC

I. PHẦN MỞ ĐẦU 5

1.1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch: 5

1.2. Mục tiêu lập quy hoạch 6

1.3. Các căn cứ lập quy hoạch: 7

1.3.1. Căn cứ pháp lý chung: 7

1.3.2. Căn cứ pháp lý cụ thể. 8

1.3.3. Các nguồn tài liệu số liệu. 9

1.3.4. Các cơ sở bản đồ. 9

II. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG. 10

2.1. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch 10

2.2. Mối liên hệ với các khu vực liền kề 10

2.3. Đặc điểm điều kiện tự nhiên 11

2.3.1. Địa hình, địa mạo 11

2.3.2. Khí hậu 11

2.3.3. Thủy văn, hải văn 11

2.3.4. Địa chất thủy văn, địa chất công trình 11

2.4. Hiện trạng dân số và đất xây dựng 11

2.4.1. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan và xây dựng: 13

2.4.2. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật 14

2.4.3. Khống chế theo QHC thị xã La gi 17

2.4.4. Đánh giá tổng hợp hiện trạng: 18

III. TÍNH CHẤT VÀ CÁC KHU CHỨC NĂNG CHỦ YẾU 19

3.1. Tính chất khu vực lập quy hoạch 19

3.2. Các khu chức năng chính của đô thị 19

3.2.1. Khu đất ở: 19

3.2.2. Khu thương mại dịch vụ cửa ngõ: 19

3.2.3. Khu vực phát triển du lịch dịch vụ 19

3.2.4. Hành lang xanh cách ly 19

3.2.5. Đầu mối hạ tầng kĩ thuật 19

3.2.6. Dự báo quy mô dân số 19

3.3. Các chỉ tiêu Kinh tế – Kỹ thuật 20

IV. BỐ CỤC QUY HOẠCH KIẾN TRÚC 21

4.1. Quan điểm thiết kế quy hoạch 21

4.2. Xây dựng ý tưởng 21

4.2.1. Xác định lại vai trò của trục thương mại dịch vụ: 21

4.2.2. Khai thác các giá trị cảnh quan, văn hoá bản địa: 22

4.2.3. Đô thị có sức hấp dẫn cao 22

4.3. Cơ cấu phân khu chức năng 22

4.4. Quy hoạch sử dụng đất 23

4.5. Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc và cảnh quan 39

4.5.1. Khu trung tâm 39

4.5.2. Khu vực phát triển phía đông 40

4.5.3. Khu dự trữ phát triển phía Bắc 41

4.5.4. Khu dịch vụ nghỉ dưỡng 41

4.6. Thiết kế đô thị 42

4.6.1. Đánh giá đặc trưng về môi trường và cảnh quan kiến trúc: 42

4.6.2. Các nguyên tắc thiết kế đô thị 42

4.6.3. Giải pháp thiết kế đô thị phân khu *42*
4.6.4. Khung thiết kế đô thị tổng thể *44*
4.6.5. Thiết kế đô thị đối với các khu chức năng *44*
V. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT 56
5.1. Quy hoạch hệ thống giao thông **56**
5.1.1. Cơ sở và nguyên tắc thiết kế *56*
5.1.2. Giải pháp thiết kế *56*
5.1.3. Tổ chức mạng lưới giao thông *57*
5.1.4. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật *58*
5.1.5. Tổng hợp khối lượng giao thông và khái toán kinh phí *58*
5.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật **64**
5.2.1. Cơ sở và nguyên tắc thiết kế *64*
5.2.2. Giải pháp cao độ nền *65*
5.2.3. Giải pháp hệ thống thoát nước mặt *65*
5.2.4. Ước tính kinh phí xây dựng *66*
5.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước **66**
5.3.1. Cơ sở thiết kế *66*
5.3.2. Tiêu chuẩn và nhu cầu cấp nước *66*
5.3.3. Giải pháp cấp nước *67*
5.3.4. Ước tính kinh phí xây dựng *68*
5.4. Quy hoạch hệ thống cấp điện **68**
5.4.1. Cơ sở thiết kế *68*
5.4.2. Chỉ tiêu cấp điện *69*
5.4.3. Phụ tải điện *69*
5.4.4. Quy hoạch hệ thống cấp điện *70*
5.4.5. Quy hoạch hệ thống chiếu sáng *71*
5.4.6. Khái toán kinh phí xây dựng *71*
5.5. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc **71**
5.5.1. Căn cứ pháp lý *71*
5.5.2. Chỉ tiêu tính toán *72*
5.5.3. Nhu cầu thuê bao *72*
5.5.4. Giải pháp quy hoạch *72*
5.6. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang **73**
5.6.1. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải *73*
5.6.2. Quy hoạch hệ thống thu gom và xử lý CTR *74*
5.6.3. Nghĩa trang nhân dân *75*
VI. ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC 76
6.1. Hiện trạng môi trường **76**
6.1.1. Hiện trạng môi trường nước *76*
6.1.2. Hiện trạng môi trường đất *76*
6.1.3. Hiện trạng môi trường không khí – tiếng ồn *76*
6.1.4. Hiện trạng môi trường sinh thái *77*
6.1.5. Hiện trạng tai biến, rủi ro môi trường và biến đổi khí hậu *77*
6.2. Mục tiêu môi trường **79**
6.3. Sự thống nhất giữa chiến lược, mục tiêu quy hoạch và mục tiêu bảo vệ môi trường **79**

6.4. Đánh giá tác động của các phương án quy hoạch 80
6.5. Diễn biến các vấn đề trọng tâm của quy hoạch 82
6.6. Các giải pháp bảo vệ môi trường thích ứng và giảm thiểu biến đổi khí hậu 85
6.7. Chương trình, quan trắc, giám sát môi trường 90
VII. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ: 92
7.1. Kết luận: 92
7.2. Kiến nghị: 92

QUY HOẠCH PHÂN KHU TỈ LỆ 1/2.000 KHU VỰC VEN BIỂN XÃ TÂN PHƯỚC, THỊ XÃ LA GI, TỈNH BÌNH THUẬN

I. PHẦN MỞ ĐẦU

1.1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch:

Chương trình phát triển đô thị thị xã La Gi đến năm 2035 đã xác định khu vực ven biển xã Tân Phước sẽ được quy hoạch, đầu tư xây dựng đáp ứng đầy đủ các tiêu chí đô thị loại III, làm tiền đề để phát triển dài hạn đến 2030 La Gi sẽ là đô thị loại II trực thuộc tỉnh; trung tâm kinh tế, văn hoá, khoa học kỹ thuật của vùng phía Nam tỉnh Bình Thuận.

Khu vực ven biển xã Tân Phước là cửa ngõ phía Tây Nam của thị xã La Gi, với ưu điểm về địa hình sẵn có đó là đường bờ biển dài và đẹp, phong cảnh thiên nhiên hoang sơ tạo điều kiện thuận lợi để hình thành và xây dựng phát triển các loại hình dịch vụ, du lịch. Định hướng phát triển dài hạn, khu vực đô thị sẽ có xu hướng mở rộng về phía xã Tân Phước. Với nhiều ưu điểm nổi trội trong mặt bằng phát triển chung của thị xã La Gi, để hướng tới công cuộc xây dựng hình ảnh thành phố La Gi trong tương lai thì Tân Phước là ưu tiên hàng đầu để trở thành đơn vị hành chính cấp phường mới bổ sung vào các điều kiện còn thiếu trong quá trình phát triển.

Đồ án quy hoạch chung thị xã La Gi đến năm 2035 có tỷ lệ 1/10.000, được UBND tỉnh phê duyệt theo Quyết định số 1061/QĐ-UBND ngày 25/04/2019 nhằm đảm bảo thị xã La Gi phát triển toàn diện đến 2035, đáp ứng mục tiêu về phát triển kinh tế xã hội, an ninh quốc phòng, khẳng định được vai trò trong khu vực và Vùng tỉnh Bình Thuận, tương xứng với vị thế là đô thị trung tâm tiểu vùng phía Nam tỉnh Bình Thuận.

Thị xã La Gi phát triển theo mô hình "Trọng tâm theo tuyến", gồm các khu vực trọng tâm được lựa chọn là các khu trung tâm hiện hữu, đã có nền tảng cho phát triển. Thị xã La Gi được định hướng phát triển tập trung theo điều kiện và nhu cầu phát triển – không theo hình thái nén, mật độ cao để hướng tới đô thị du lịch với nhiều không gian mở, thoáng, hướng ra các vùng cảnh quan đặc trưng. Tận dụng các trục giao thông huyết mạch của thị xã để phát triển lan tỏa, có chọn lọc gắn với đặc trưng, thế mạnh của từng khu vực nhằm tối ưu hóa lợi thế kết nối, bổ trợ các chức năng giữa các khu vực.

Thị xã La Gi có vị trí đặc biệt thuận lợi trong việc phát triển kinh tế năng động và bền vững, hội nhập nhanh với việc phát triển kinh tế - xã hội, khoa học kỹ thuật cùng vùng kinh tế trọng điểm phía Nam. Qua hơn 10 năm phát triển, La Gi đã đạt được một số thành tựu đáng kể về kinh tế-xã hội; Cảng cá La Gi là một trong những cảng cá lớn của Tỉnh Bình Thuận và khu vực.

Vì những lý do trên, để có thể chủ động trong việc quản lý phát triển theo quy hoạch và thu hút đầu tư nhằm xây dựng thị xã La Gi thành đô thị phát triển bền vững, xứng tầm với những mục tiêu đã được đề ra. Có cơ sở pháp lý cho việc triển khai các dự án đầu tư, tạo điều kiện khớp nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, quản lý không gian kiến trúc cảnh quan chung của xã Tân Phước và các phường chức năng, tạo môi trường đầu tư hấp dẫn và ổn định, việc nghiên cứu lập quy hoạch phân khu khu vực ven biển xã Tân Phước là hết sức cần thiết.

1.2. Mục tiêu lập quy hoạch

- Cụ thể hóa quy hoạch phân khu khu vực ven biển xã Tân Phước thuộc 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. Xây dựng khu vực ven biển xã Tân Phước thành một khu đô thị dịch vụ hiện đại, đồng bộ, tiện nghị, 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 tiếu 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 mối liên hệ hợp lý và hài hòa giữa các khu vực đã và đang xây dựng phát triển.

- Đối với khu vực đã xây dựng: Ưu tiên cải tạo, chỉnh trang và nâng cấp các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kĩ thuật; di dời các cơ sở sản xuất ra ngoài đô thị. chỉnh trang cảnh quan đô thị, chỉnh trang kiến trúc cho các khu dân cư và làng xóm trong quá trình mở rộng đô thị.

- Đối với khu vực xây dựng mới: Ưu tiên dành các quỹ đất trống có quy mô lớn hay quỹ đất trống tại các vị trí đẹp để bố trí hệ thống trung tâm và các công trình dịch vụ mới, các khu đô thị mới chất lượng cao, kiến trúc hiện đại với cơ sở hạ tầng đồng bộ; các quỹ đất trống nhỏ lẻ trên các trục chính tập trung được khai thác cho các mục đích xây dựng công trình điểm, công trình công cộng, cây xanh và phúc lợi xã hội. Các quỹ đất xen kẹt sẽ được bố trí cho các khu – cụm dân cư mới dần lấp đầy theo các giai đoạn phát triển.

- Quy hoạch xác định các khu chức năng trong khu vực quy hoạch … cập nhật, rà soát, tính toán đảm bảo yêu cầu quy hoạch định hướng phát triển có xem xét cải tạo chỉnh trang đô thị gắn với cải tạo, nâng cấp trên cơ sở rà soát các quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt và tình hình thực tế phát triển đô thị hiện hữu.

- Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị đồng bộ, đảm bảo đáp ứng các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, bảo vệ môi trường sinh thái, hướng tới phát triển bền vững.

- Dự kiến các dự án ưu tiên đầu tư, đề xuất nguồn đầu tư, kế hoạch phân bổ đầu tư hiệu quả cho quá trình phát triển toàn đô thị, góp phần tăng tỉ lệ đô thị hóa. Làm cơ sở pháp lý cho việc lập, quản lý các dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

- Là tiêu chí về chất lượng hạ tầng kỹ thuật – xã hội đưa thị xã La Gi trở thành đô thị loại II trực thuộc tỉnh; trung tâm kinh tế, văn hoá, khoa học kỹ thuật của vùng phía Nam tỉnh Bình Thuận.

- Phân tích đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư xã hội, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; Các quy định của quy hoạch chung đô thị có liên quan đến khu vực quy hoạch.

- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu quy hoạch trên cơ sở rà soát, cập nhật nội dung chỉnh trang, đầu tư pháp triển.

- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: rà soát, cập nhật hiện trạng sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất các khu chức năng trong khu vực quy hoạch.

- Cập nhật và rà soát, điều chỉnh nội dung xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình đối với từng ô phố; khoảng lùi công trình hành chính, thương mại, công cộng đối với các trục đường;

- Lưu ý xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan bao gồm nội dung chỉnh trang và thiết kế đô thị đối với từng khu chức năng, trục đường chính, không gian mở, các điểm nhấn...

- Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị: Rà soát, cập nhật hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị được bố trí đến mạng lưới đường khu vực, lưu ý bao gồm nội dung xác định cốt xây dựng đối với từng ô phố; rà soát cập nhật mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và các nội dung khác theo quy định. Nội dung quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị được đánh giá chủ yếu là rà soát, cập nhật kế thừa hệ thống hạ tầng khung đã có.

- Dự kiến các dự án ưu tiên đầu tư.

- Đánh giá môi trường chiến lược.

1.3. Các căn cứ lập quy hoạch:

1.3.1. Căn cứ pháp lý chung:

- Luật Quy hoạch đô thị, số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; 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;

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

- Luật Xây dựng, số 50/2014/QH/13, ngày 18/6/2014;

- 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; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

- Thông tư số 04/2022/TT- BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng ban hành 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;

- Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;

- Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;

- 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;

- 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;

- Quyết định số 1061/QĐ - UBND ngày 25/04/2019 của UBND tỉnh Bình Thuận phê duyệt Đồ án quy hoạch chung thị xã La Gi đến năm 2035 có tỷ lệ 1/10.000.

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

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

- Văn bản số 430/UBND - QLĐT ngày 04/03/2020 của UBND thị xã La Gi về việc cho chủ trương lập quy hoạch.

- Văn bản số 73/2020/CV/IDC ngày 25/02/2020 của Tổng công ty đầu tư và phát triển CN- CTCP (Becamex IDC Corp.) về việc đề xuất bổ sung ranh giới và định hướng Quy hoạch Dự án KCN-DV-ĐT Becamex VSIP Bình Thuận.

1.3.2. Căn cứ pháp lý cụ thể.

- Nghị quyết Đại hội Đảng bộ thị xã La Gi lần thứ XI, nhiệm kỳ 2020 – 2025 số 08-NQ/ĐH ngày 20/8/2020.

- Kế hoạch số 125-KH/TU ngày 23/2/2023 của Ban Thường vụ thị ủy thực hiện chương trình hành động số 45-Ctr/TU ngày Ban Thường vụ Tỉnh ủy (Khóa XIV) thực hiện Nghị quyết số 06-NQ/TW ngày 24/1/2022 của Bộ Chính trị về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045.

- Chương trình hành động số 21-Ctr/TU ngày 19/11/2021 của Ban Chấp hành Đảng bộ thị xã (Khóa XI) về thực hiện Nghị Quyết số 05-NQ/TU của Ban Chấp hành Đảng bộ tỉnh (Khóa XIV) về phát triển ngành nông nghiệp hiện đại, bền vững, có giá trị gia tăng cao.

- Kế hoạch số 89-KH/TU ngày 22/7/2022 của Ban Chấp hành Đảng bộ thị xã (Khóa XI) về thực hiện Nghị Quyết số 06-NQ/TU của Ban Chấp hành Đảng bộ tỉnh (Khóa XIV) về phát triển du lịch đến năm 2025, định hướng đến năm 2030.

- 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.

- Quyết định số 642/QĐ-UBND ngày 21/9/2023 của UBND thị xã 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.

- 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;

- 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;

- 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.

- Các công văn, biên bản lấy ý kiến góp ý của cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư theo quy định.

1.3.3. Các nguồn tài liệu số liệu.

- Các nguồn tài liệu số liệu kinh tế - xã hội T.Bình Thuận, thị xã La Gi.

- Các thông tin về quy hoạch xây dựng, hạ tầng kỹ thuật do chủ đầu tư, các ngành chức năng liên quan và địa phương cung cấp.

1.3.4. Các cơ sở bản đồ.

- Bản đồ hành chính thị xã La Gi.

- Bản đồ Đồ án quy hoạch chung thị xã La Gi đến năm 2035 có tỷ lệ 1/10.000.

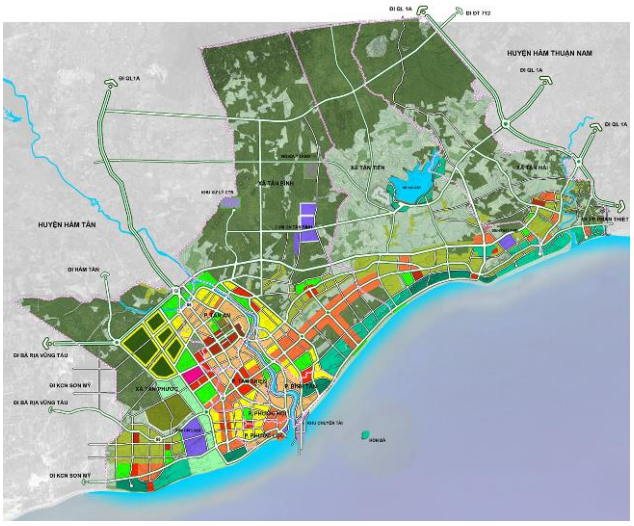
- Các bản đồ quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Tân Phước, các đồ án quy hoạch chi tiết trong và liền kề phạm vi khu vực lập quy hoạch đã được phê duyệt;

- Bản đồ khảo sát địa hình phục vụ Quy hoạch phân khu.

- Các tài liệu, số liệu khác có liên quan.

II. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG.

2.1. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch



Hình 1. Vị trí khu vực quy hoạch trong QHC

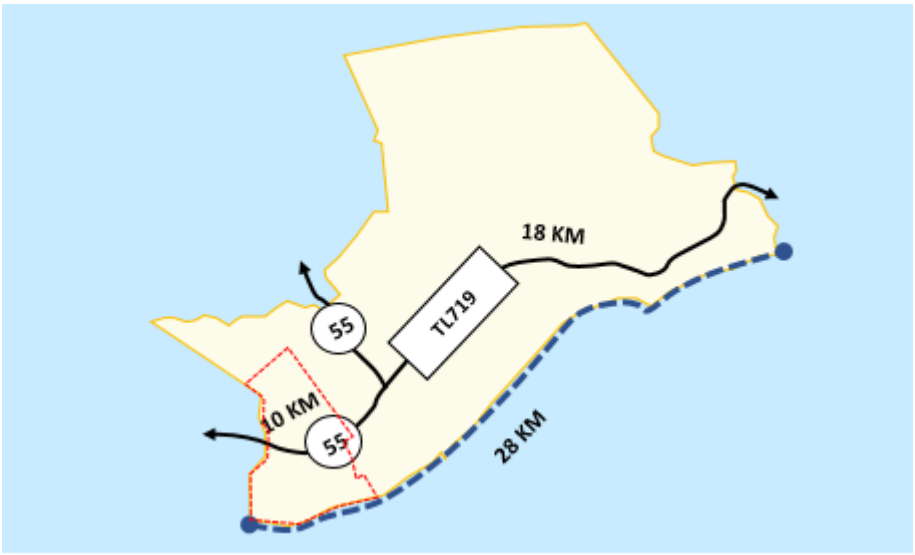
Hình 2. Ranh giới quy hoạch

Thuộc ranh giới theo đơn vị 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 phân khu 01, 02 và 03 theo QHC thị xã La Gi (1061/QĐ-UBND)

Quy mô diện tích: Khoảng 1.877,85 ha.

2.2. Mối liên hệ với các khu vực liền kề



Hình 3. Mối liên hệ giao thông kết nối

- Mối liên hệ từ khu vực nghiên cứu đi các khu vực khác trong TX La Gi sẽ theo các trục giao thông nội khu kết nối với các tuyến giao thông đô thị như đường ĐT 719, đường QL 55.

2.3. Đặc điểm điều kiện tự nhiên

2.3.1. Địa hình, địa mạo

Khu vực có địa hình dốc ở phía Bắc và thoải dần xuống phía Nam và ra Biển. Hướng dốc chủ đạo từ Bắc xuống Nam.

Cao độ nền bình quân từ 3,0m ÷ 20,0m. Có một vài điểm cao phân bố ở phía Tây Bắc (cao 59,7m).

2.3.2. Khí hậu

Khu vực có khi hậu mang tính chất chuyển tiếp giữa chế độ mưa vùng duyên hải Nam Trung Bộ và Đồng bằng Nam Bộ. Khí hậu chia thành 2 mùa rõ rệt, mùa mưa bắt đầu từ tháng 4 đến tháng 10, mùa khô bắt đầu từ tháng 11 đến tháng 3 năm sau.

Lượng mưa tập trung từ tháng 5 đến tháng 10 hàng năm, chiếm hơn 80% tổng lượng mưa cả năm. Lượng mưa tập trung nhiều nhất từ tháng 7 đến tháng 9, Lượng mưa bình quân năm ứng với các tần suất như sau:

- Gió: Hàng năm có 2 loại gió chính khu vực thị xã La Gi như sau:

+ Gió mùa Đông Bắc từ tháng 11 đến tháng 4 năm sau;

+ Gió mùa Tây Nam từ tháng 5 đến tháng 10;

+ Tốc độ gió trung bình 2,5 – 5,6m/s.

2.3.3. Thủy văn, hải văn

Xã Tân Phước tiếp giáp trực tiếp với Biển Đông, bên trong có suối Dứa ở trung tâm, các suối tiêu nhỏ ở phía Nam.

Khu vực chịu ảnh hưởng trực tiếp bởi chế độ thuỷ triều Biển Đông

2.3.4. Địa chất thủy văn, địa chất công trình

Qua các tài liệu địa chất công trình cho thấy: Tại thị xã La Gi địa tầng cấu trúc các lớp đất tương đối đồng nhất theo 2 phương chủ yếu gồm các lớp: cát pha, sét pha, cát và sét chứa cát chiều dài thay đổi tùy theo từng khu vực. Nhìn chung địa chất thị xã tương đối thuận lợi cho xây dựng, cường độ chịu tải R >1,5kg/cm^2 ÷ 2kg/cm^2.

Một số khu vực trũng thấp, tầng trên đất màu và bùn, có cường độ chụi tải kém, phải gia cố móng khi xây dựng công trình.

2.4. Hiện trạng dân số và đất xây dựng

a/ Hiện trạng dân số

Khu vực ven biển xã Tân Phước chiếm phần lớn dân số tại xã Tân Phước. Dân số hiện trạng trong khu thiết kế có khoảng 3.466 hộ với dân số hiện trạng khoảng 12.487 người thuộc xã Tân Phước (năm 2022).

b/ Hiện trạng đất xây dựng

Khu vực quy hoạch thuộc thuộc địa giới hành chính các xã Tân Phước, thị xã LaGi tỉnh Bình Thuận. Tổng diện tích đất tự nhiên khoảng 1.877,85 ha, trong đó bao gồm các loại đất:

- Đất nhóm nhà ở hiện trạng khoảng 145,67 ha chiếm 7,7% diện tích đất tự nhiên.
- Đất văn hóa khoảng 0,72ha chiếm 0,01% diện tích đất tự nhiên
- Đất trường mầm non, tiểu học, THCS khoảng 3,50ha chiếm 0,2% diện tích đất tự nhiên
- Đất y tế khoảng 0,16ha chiếm 0,01% diện tích đất tự nhiên
- Đất thể dục thể thao khoảng 0,48ha chiếm 0,03% diện tích đất tự nhiên
- Đất cơ quan, trụ sở khoảng 0,23ha chiếm 0,01% diện tích đất tự nhiên
- Đất khu dịch vụ khoảng 11,73ha chiếm 0,6% diện tích đất tự nhiên
- Đất dịch vụ du lịch khoảng 49,53ha chiếm 2,6% diện tích đất tự nhiên
- Đất di tích, tôn giáo khoảng 4,3ha chiếm 0,2% diện tích đất tự nhiên
- Đất giao thông khoảng 119,67ha chiếm 6,4% diện tích đất tự nhiên
- Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi khoảng 6,38ha chiếm 0,3% diện tích đất tự nhiên
- Đất hạ tầng kỹ thật khoảng 3,57ha chiếm 0,2% diện tích đất tự nhiên
- Đất an ninh khoảng 0,11ha chiếm 0,01% diện tích đất tự nhiên
- Đất quốc phòng khoảng 0,05ha chiếm 0,001% diện tích đất tự nhiên
- Đất khác khoảng 1.581,9ha chiếm 84,2% diện tích đất tự nhiên, bao gồm: đất nghĩa trang, đất nông lâm nghiệp, đất rừng sản xuất, mặt nước và các loại đất khác.

Bảng 1.Hiện trạng sử dụng đất

TT	Hạng mục đất	Hiện trạng		
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m^2/ng)
	Tổng khu quy hoạch (A+B)	**1.877,85**	**100,0**	
A	**Đất xây dựng đô thị**	**345,60**	**18,4**	
I	**Đất dân dụng**	**150,03**	**8,0**	
1	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	145,17	7,7	120,4
2	Đất văn hóa	0,72	0,0	0,6
3	Đất trường học mầm non, tiểu học, THCS	3,50	0,2	2,9
4	Đất y tế	0,16	0,01	0,1
5	Đất thể dục thể thao	0,48	0,03	
II	**Đất ngoài dân dụng**	**195,57**	**10,4**	
1	Đất cơ quan, trụ sở	0,23	0,01	0,2
2	Đất khu dịch vụ	11,73	0,6	9,7
3	Đất dịch vụ du lịch	49,53	2,6	41,1
3	Đất di tích, tôn giáo	4,30	0,2	
4	Đất giao thông	119,67	6,4	

TT	Hạng mục đất	Hiện trạng		
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m^2/ng)
5	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	6,38	0,3	
6	Đất hạ tầng kỹ thuật	3,57	0,2	
7	Đất an ninh	0,11	0,01	
7	Đất quốc phòng	0,05	0,00	
B	**Đất khác**	**1.581,9**	**84,2**	
1	Đất nghĩa trang	16,7	0,9	
2	Đất nông nghiệp	1.421,3	75,7	
3	Đất rừng sản xuất	41,0	2,2	
4	Đất chưa sử dụng	18,9	1,0	
5	Mặt nước và các loại đất khác	84,1	4,5	

2.4.1. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan và xây dựng:

Cảnh quan môi trường trong khu vực lập quy hoạch chủ yếu là cảnh quan mặt nước, vùng nông-lâm nghiệp và vùng nuôi trồng thủy sản. Cảnh quan mặt nước gồm các khu vực ven biển, suối Dứa và các rạch nhỏ.

Cảnh quan nông-lâm nghiệp chủ yếu là ruộng lúa, vùng trồng rừng sản xuất, vùng sản xuất mía, vùng nuôi trồng thủy sản, đất trồng hoa màu, dừa xiêm, thanh long, ...

Hình 4. Vùng trồng lúa, dừa xiêm, sản xuất mía

Cảnh quan vùng nuôi trồng thủy sản là những vùng nước thấp được làm bờ kè ngăn chia thành các hồ nuôi trồng thủy sản. Cảnh quan thiên nhiên và sinh thái, có thể được tận dụng để phát triển các hoạt động du lịch sinh thái. Bên cạnh đó, với đường bờ biển dài phía nam của xã Tân Phước cũng là một lợi thế to lớn trong mục tiêu phát triển tiềm năng du lịch địa phương. Nhờ phát triển du lịch, những người dân sống ven biển cũng có thu nhập nhờ chợ hải sản cũng như các dịch vụ phục vụ du khách từ mua đóng hải sản, hướng dẫn cho cho du khách từ các khu du lịch đến chợ hải sản…

Hình 5. Vùng nuôi trồng thủy sản

Xã Tân Phước nằm ở phía Tây thị xã La Gi, hiện nay chỉ có một tuyến giao thông chính là tuyến đường Quốc lộ 55, tuyến đường Lê Minh Công,... khu dân cư sinh sống tập trung chủ yêu tại khu vực trung tâm của xã. Các nhà dân chủ yếu là nhà cấp 4, một tầng, kiến trúc mái dốc Nam bộ đặc trưng.

Nhìn chung, cảnh quan và môi trường khu vực vẫn là cảnh quan tự nhiên chưa bị ảnh hưởng bởi quá trình đô thị hóa. Tổ chức không gian cần xem xét duy trì mảng xanh, bảo vệ cảnh quan tự nhiên các suối hiện hữu theo quy chuẩn để đảm bảo hành lang xanh.

2.4.2. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a/ Hiện trạng hệ thống giao thông

Giao thông đối ngoại

- Quốc lộ QL.55: chạy qua thị xã La Gi là tuyến nối các tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Bình Thuận và Lâm Đồng. Quốc lộ 55 hiện hữu đi xuyên qua thị xã, vừa sử dụng chức năng đối ngoại, vừa sử dụng chức năng đối nội, là tuyến giao thông liên vùng. Chiều dài trong phạm vi ranh thị xã khoảng 10.100 m, chiều rộng đường từ 16m – 32m, kết cấu mặt đường bê tông nhựa. Quốc lộ 55 khởi đầu tại thành phố Bà Rịa, qua các huyện Long Điền, Đất Đỏ, Xuyên Mộc (tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu), Hàm Tân, thị xã La Gi, Tánh Linh, Hàm Thuận Bắc (tỉnh Bình Thuận), Bảo Lâm (tỉnh Lâm Đồng), và kết thúc tại thành phố Bảo Lộc. Đây là con đường trục Đông - Tây liên kết các tỉnh miền Đông Nam Bộ và Tây Nguyên. Đoạn tuyến quy khu vực nghiên cứu có chiều dài khoảng 4,0km; lộ giới 10m-13m.

- 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 TX. La Gi ở phía Đông. Đoạn tuyến qua khu vực nghiên cứu có chiều dài khoảng 4,0km; lộ giới 7,5m.

Hình 6. Mạng lưới giao thông hiện trạng khu vực nghiên cứu trong TX. La Gi

Giao thông đường bộ bên trong khu vực nghiên cứu

- Mạng lưới đường phát triển theo dạng ô bàn cờ chủ yếu tập trung ở phía Nam đường QL.55. Các tuyến đường chủ yếu là đường bê tông và đường đất có chiều rộng lòng đường ≤ 7,5 m. Cơ bản đã đáp ứng được nhu cầu đi lại của người dân khu vực hiện trạng.

Đánh giá tổng hợp hiện trang giao thông và các dự án

Thuận lợi

- Đã hình thành 2 trục giao thông chính tương đối mạch lạc, thuận lợi cho việc đầu tư xây dựng các tuyến đường mới.

- Đền bù giải phóng mặt bằng thuận lợi do khu vực nghiên cứu chủ yếu là đất canh tác nông nghiệp.

- Khu vực nghiên cứu tương đối bằng phẳng thuận lợi cho công tác xây dựng.

Khó khăn

- Hầu hết khu vực nghiên cứu chưa có hệ thống cơ sở hạ tầng cơ bản.

- Hệ thống giao thông khu vực chưa hình thành, mạng lưới giao thông chủ yếu thông qua tuyến đường QL.55.

- Phía Nam đường Lê Minh Công là khu vực nuôi trông thủy sản (Thôn Phước Hải) cần có giải pháp xử lý nền trước khi xây dựng.

b/ Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật

- Khu vực đã xây dựng có nền địa hình cao và ít ngập úng: Hxd ≥ 3,0m.

- Khu vực chưa xây dựng chủ yếu là đất sản xuất nông – lâm nghiệp, phía Bắc có cao độ nền cao, dao động từ 1,4 ÷ 60,0m.

- Khu vực nghiên cứu hiện tại chưa có hệ thống thoát mưa, nước mặt chảy tràn theo địa hình tự nhiên về hồ, suối tự nhiên để dẫn thoát ra Biển Đông.

Nhận xét: Khu vực có nền địa hình khá bằng phẳng và địa chất tốt, thuận lợi cho công tác xây dựng với chi phí đầu tư san nền thấp.

c/ Hiện trạng hệ thống cấp nước

- Khu vực thiết kế hiện đang sử dụng nguồn nước từ hệ thống cấp nước sạch thị xã LaGi. Thị xã hiện có 3 nhà máy nước. Nhà máy nước LaGi công suất thiết kế 5.000m^3/ngđ nhưng hiện đang khai thác 5.500m^3/ngđ. Nhà máy nước Tân Tiến công suất thiết kế 15.000m^3/ngđ nhưng hiện đang khai thác 8.500m^3/ngđ. Trạm cấp nước xã Tân Hải không có nguồn nước thô để xử lý cấp cho sinh hoạt.
- Hiện đã có các tuyến ống cấp nước: Φ150 trên QL55 và đường Lê Minh Công, Φ110 trên đường Nguyễn Du và Trần Quang Diệu.

d/ Hiện trạng hệ thống cấp điện

- *Nguồn điện:* khu vực được cấp điện từ trạm 110kV La Gi, công suất (2x40)MVA. Đây là nguồn điện chính cấp cho khu vực thị xã La Gi nói chung và phân khu nói riêng thông qua các xuất tuyến 22kV.

- *Lưới điện trung thế*

+ Tuyến 22kV chạy dọc đường ĐT 719, chiều dài khoảng 5,3km, tiết diện dây dẫn AC-185.

+ Tuyến 22kV chạy dọc đường Hùng Vương, chiều dài trục chính tuyến qua khu vực khoảng 4,7km, tiết diện dây dẫn AC-185.

- *Lưới hạ thế*

+ Lưới hạ thế sử dụng điện áp 220/380V, ba pha bốn dây trung tính nối đất trực tiếp. Kết cấu lưới hạ thế khu vực đi nổi trên cột bê tông, một số khu vực dân cư sử dụng cột tạm.

e/ Hiện trạng hệ thống thông tin liên lạc

- *Chuyển mạch*

Hệ thống chuyển mạch khu vực được xử lý tín hiệu theo cấp tổng đài: Tổng đài điều khiển(Host)- Tổng đài vệ tinh – Điểm truy nhập thuê bao. Khu vực nghiên cứu nằm trong hệ thống của trạm điều khiển Phan Thiết, trực tiếp là trạm vệ tinh Lagi.

- *Hiện trạng hệ thống truyền dẫn*

+ Mạng truyền dẫn tới các điểm chuyển mạch đã được số hoá, truyền dẫn sử dụng công nghệ DWDM dung lượng 20Gb/s. Mạng truyền dẫn chủ yếu bằng cáp quang, truyền dẫn tới điểm tập trung dân cư. Trong đó các tuyến cáp quang liên đài đã được ngầm hóa.Về cơ bản các mạch vòng (Ring) đã được khép kín.

+ Truyền dẫn cho các tổng đài hiện tại đang sử dụng công nghệ cáp sợi quang, dung lượng từ 4-16 F0(PDH 34Mb/s và 140Mb/s).

- *Hiện trạng hệ thống mạng ngoại vi*

+ Mạng ngoại vi trên địa bàn huyện chủ yếu là cáp quang chủ yếu đi nổi, nhiều khu vực ảnh hưởng đến mỹ quan.

+ Khu vực hiện hữu mật độ dân cư thấp, mạng lưới mạng ngoại vi còn đơn giản, chủ yếu đi nổi kết hợp trên cột điện.

+ Mạng ngoại vi được các doanh nghiệp viễn thông đặc biệt quan tâm và đầu tư, đã đáp ứng được cơ bản nhu cầu lắp đặt điện thoại của các tổ chức và người dân.

+ Mạng ngoại vi khu vực nghiên cứu đang được xây dựng và phát triển nên còn thiếu đồng bộ, và phức tạp. Việc xây dựng hạ tầng cũng như các công trình khai thác thông tin chưa được phối hợp chặt chẽ giữa các nhà khai thác và cung cấp. Bên cạnh đó, chưa kết hợp được với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác gây ảnh hưởng đến chất lượng của các công trình và mỹ quan đô thị.

- *Hiện trạng hệ thống thông tin di động*

Hiện nay mạng thông tin di động tỉnh Bình Thuận nói chung, khu vực nghiên cứu nói riêng. đang sử dụng công nghệ GSM với nhiều nhà cung cấp dịch vụ: Vinaphone, Mobiphone Viettel...

- *Hiện trạng bưu chính*

Mạng lưới bưu cục, điểm phục vụ bưu chính: Hiện khu vực sử dụng bưu cục đặt tại trung tâm.

- *Đánh giá hiện trạng thông tin liên lạc*

+ Dịch vụ cơ bản; Chuyển phát nhanh; Bưu chính Uỷ thác; Chuyển tiền nhanh; Tiết kiệm Bưu điện,… đã được cung cấp và đáp ứng tốt nhu cầu của người sử dụng.

+ Dịch vụ Internet băng rộng chưa được phổ cập, hiệu quả sử dụng chưa cao, chủ yếu dùng cho giải trí (chat, nghe nhạc, đọc tin…) các dịch vụ liên quan đến thương mại điện tử hầu như người dân chưa tiếp cận.

f/ Hiện trạng hệ thống thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang

Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt

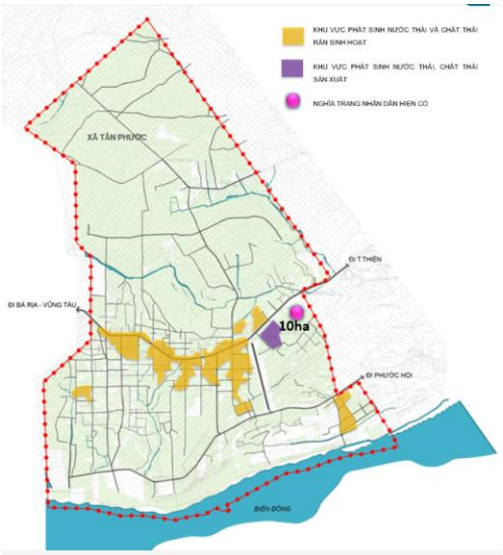
Khu vực thuộc xã tân phước sử dụng hệ thống thoát nước chung, nước thải xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại rồi thoát chung vào hệ thống thoát nước mưa.

Chất thải rắn

- Tổng khối lượng CTR sinh hoạt phát sinh khoảng 7,0 tấn/ngày, tỷ lệ thu gom trên địa bàn đạt khoảng 80%. CRT được thu gom và chuyển đến khu liên hợp xử lý rác thải thị xã.

- CTR sản xuất thu gom chung với CTR sinh hoạt chưa được phân loại xử lý.

- CTR y tế được thu gom và xử lý tại các cơ sở y tế.



Hình 7. sơ đồ hiện trạng phát sinh chất thải trong khu vực

Nghĩa trang nhân dân

Khu vực chỉ có các mộ phần nhỏ lẻ, diện tích từ 0,1-0,5ha. Nhìn chung đất nghĩa trang nghĩa địa chiếm tỷ lệ không đáng kể, tuy nhiên trong tương lai khi lập quy hoạch nếu chuyển đổi mục đích sử dụng đất cần nghiên cứu di dời tạo quỹ đất và đảm bảo mỹ quan cho đô thị.

2.4.3. Khống chế theo QHC thị xã La gi

Về dự báo quy mô dân số:

- Theo Điều chỉnh quy hoạch đô thị xã La gi đến 2035, khu vực ven biển xã Tân Phước nằm trong các phân khu số 4, 5 và 6. Được xác định là một khu đô thị du lịch-dịch vụ và nông nghiệp đô thị:

Về dân số: Không đề cập.

Về định hướng sử dụng đất:

- Hệ thống quỹ đất ven biển xây dựng tập trung các loại hình du lịch nghỉ dưỡng, khách sạn,...

Về Thiết kế đô thị:

- Đảm bảo hành lang cách ly 10-30m đối với hệ thống suối hiện hữu.

- Về hạ tầng kỹ thuật:

- Đảm bảo hành lang an toàn ven biển theo tiêu chuẩn xây dựng.

2.4.4. Đánh giá tổng hợp hiện trạng:

a/ Thuận lợi:

- Là cơ hội tốt để xã Tân Phước triển khai các khu chức năng đô thị tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội.

- Có khả năng kết nối thuận lợi với các khu chức năng đô thị, với vị trí đẹp là cửa ngõ phía Tây đô thị.

- Địa hình cảnh quan xung quanh hấp dẫn, nhiều hệ thống mặt nước để tạo cảnh đẹp và môi trường sinh thái cho các khu chức năng.

- Mạng lưới các suối giải quyết thoát nước và tạo điều kiện cải thiện môi trường đô thị.

- Là một đô thị ven biển mang nhiều cơ hội để phát triển các loại hình dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng thúc đẩy kinh tế địa phương.

- Đền bù giải phóng mặt bằng thuận lợi do khu vực nghiên cứu còn nhiều quỹ đất trống để khai thác phát triển.

- Khu vực nghiên cứu có có nền tương đối bằng phẳng nên kinh phí san nền không lơn, không thuận lợi xây dựng công trình quy mô lớn hay cao tầng.

- Năng lực quản lý của địa phương tốt.

b/ Khó khăn:

- Chưa thu hút được nhiều dự án đầu tư.

- Giải quyết hài hòa giữa nhu cầu đầu tư phát triển kinh tế đô thị và các vấn đề xã hội, cộng đồng dân cư khu vực. Cần có những chính sách hỗ trợ tài chính và bổ sung kiến thức về phương thức canh tác nông nghiệp mới và hiện đại.

- Khớp nối các dự án, có hiện tượng không khớp về ranh giới và hạ tầng kĩ thuật giữa các dự án liền kề

- Nằm trong vùng chịu ảnh hưởng trực tiếp bởi chế độ thuỷ triều Biển Đông, vì vậy khi quy hoạch xây dựng cần thiết có giải pháp giảm thiểu tối đa các ảnh hưởng của thiên nhiên cũng như quá trình nước biển dâng đối với các khu chức năng và công trình xây dựng.

III. TÍNH CHẤT VÀ CÁC KHU CHỨC NĂNG CHỦ YẾU

3.1. 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 tại – 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 hiện đại, tiện nghi, 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.

3.2. Các khu chức năng chính của đô thị

Căn cứ các đề xuất trong quy hoạch chung đã xác định, dự kiến sơ bộ cơ cấu các khu chức năng của Phân khu khu vực ven biển xã Tân Phước như sau:

3.2.1. Khu đất ở:

- Khu đất ở hiện trạng cải tạo
- Khu đất ở đô thị mới
- Khu đất ở tái định cư

3.2.2. Khu thương mại dịch vụ cửa ngõ:

- Khu trung tâm công cộng, thương mại dịch vụ tổng hợp cấp khu vực và đô thị

3.2.3. Khu vực phát triển du lịch dịch vụ

- Khu dịch vụ nghỉ dưỡng, khách sạn,...
- Khu vui chơi giải trí

3.2.4. Hành lang xanh cách ly

Hành lang bảo vệ dọc suối hiện hữu thoát nước tự nhiên.

3.2.5. Đầu mối hạ tầng kĩ thuật

- Bãi đỗ xe, cấp điện, xử lý rác và môi trường, cấp nước sạch, thông tin liên lạc, cây xanh
- Công viên nghĩa trang

3.2.6. Dự báo quy mô dân số

Với tính chất 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.

Tổng dân số trong khu vực quy hoạch được dự báo khoảng 38.000 người.

Đồ án dự báo quy mô dân số dựa trên diện tích đất nhóm nhà ở, dự báo tỷ lệ đất hoặc sàn công trình (%) và chỉ tiêu (m^2/hộ).

(Chi tiết cụ thể tại mục a. Đất nhóm nhà ở thuộc nội dung 4.4. Quy hoạch sử dụng đất).

Các chỉ tiêu dự báo mang tính tham khảo, khi lập các đồ án quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư, được phép áp dụng theo tầng cao xây dựng tối đa cho phép, mật độ xây dựng tối đa cho phép tương ứng, tính toán quy mô dân số và quy mô xây dựng theo khả năng dung nạp tương ứng với hình thái và chỉ tiêu diện tích đất hoặc sàn/người phù hợp, nhưng cần tính toán điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật và quy mô công trình công cộng đi kèm cho phù hợp.

3.3. Các chỉ tiêu Kinh tế – Kỹ thuật

Tuân thủ quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Quy hoạch xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế, áp dụng các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo tiêu chuẩn đô thị loại III; các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cụ thể như sau:

Bảng 2.Các chỉ tiêu Kinh tế – Kỹ thuật

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu QH
I	**Chỉ tiêu sử dụng đất**		
1	Đất nhóm nhà ở	m^2/người	≥ 28
2	Đất dịch vụ công cộng	m^2/người	≥ 4
3	Đất cây xanh	m^2/người	≥ 6
4	Đất giao thông (tính đến đường phân khu vực)	% đất xây dựng	≥ 13
II	**Hạ tầng xã hội**		
1	Nhà trẻ, mẫu giáo	cháu/1.000 dân	50
		m^2 đất/chỗ học	≥ 12
2	Trường tiểu học	hs/1.000 dân	65
		m^2 đất/chỗ học	≥ 10
3	Trường THCS	hs/1.000 dân	55
		m^2 đất/chỗ học	≥ 10
III	**Hạ tầng kỹ thuật đô thị**		
1	Cấp nước		
-	Sinh hoạt (Qsh)	l/ng.ngđ	120-130
-	Công cộng, dịch vụ du lịch	%Qsh	20
-	Công nghiệp	m^3/ha.ngđ	20-22
2	Thoát nước thải sinh hoạt	Q	80% Q cấp
3	Chất thải rắn sinh hoạt	kg/người/ngày	1,0
4	Nghĩa trang nhân dân	Ha/1.000 dân	0,04
5	Cấp điện sinh hoạt	Kw/người	500
	Cấp điện công trình công cộng 40% tiêu chuẩn cấp điện sinh hoạt		40%
6	Thông tin liên lạc	line/người	0,25

IV. BỐ CỤC QUY HOẠCH KIẾN TRÚC

4.1. Quan điểm thiết kế quy hoạch

Các đề xuất cần tôn trọng các nguyên tắc sau:

- Tuân thủ các quy chuẩn quy phạm liên quan, tuân thủ ĐCCBQHC Thị xã La Gi đã phê duyệt, khớp nối đồng bộ với hệ thống hiện có và các dự án đã và đang triển khai trong phạm vi liên quan về không gian kiến trúc cũng như hạ tầng kỹ thuật sao cho khai thác quỹ đất hiệu quả, linh hoạt để phát triển các khu chức năng đáp ứng nhu cầu phát triển.

- Đảm bảo tính hài hòa với tổng thể khu vực, khả năng phát triển thống nhất của cơ cấu quy hoạch trong từng giai đoạn.

- Bảo đảm tính hợp lý của tổ chức không gian các khu chức năng trên nền tảng khai thác có hiệu quả vị thế cửa ngõ đô thị cũng như các giá trị tiềm năng cảnh quan tự nhiên nhằm tạo lập cấu trúc đô thị phát triển bền vững, tác động tích cực đến phát triển kinh tế xã hội khu vực cửa ngõ thị xã La Gi, đáp ứng nhu cầu phát triển dài hạn và đảm bảo tính bền vững của môi trường và cảnh quan thiên nhiên.

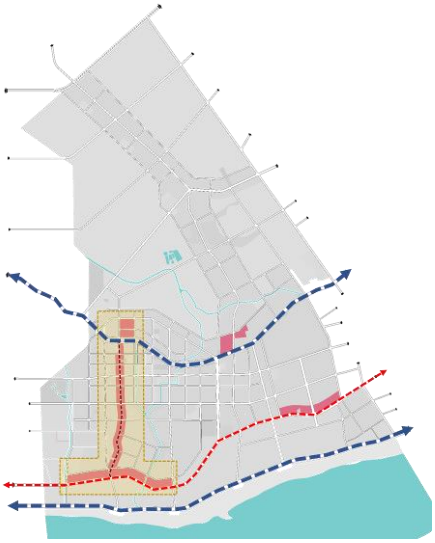
- Các giải pháp quy hoạch phải khả thi; phù hợp với điều kiện kinh tế xã hội đô thị La Gi và tình hình phát triển thực tế tại địa phương; sử dụng đất hiệu quả, hợp lý, tiết kiệm tài nguyên. Đáp ứng nhu cầu phát triển trước mắt và có tầm nhìn dài hạn.

- Tạo nên môi trường đô thị có không gian sống, làm việc, nghỉ ngơi tiện nghi, hiện đại, Hoà nhập thân thiện với thiên nhiên. Diện mạo kiến trúc đô thị góp phần làm phong phú thêm bản sắc văn hoá bản địa; không gian đô thị tăng sức hấp dẫn với khách du lịch.

4.2. Xây dựng ý tưởng

4.2.1. Xác định lại vai trò của trục thương mại dịch vụ:

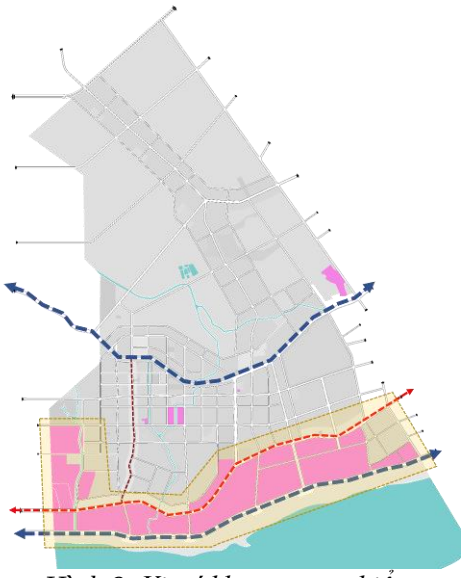
- Khu vực cửa ngõ phía Tây của thị xã La Gi có rất nhiều tiềm năng phát triển trục thương mại dịch vụ cho toàn phân khu. Nằm trên trục đường Nguyễn Du và Lê Minh Công là vị trí trung tâm của phân khu, nên cần thiết phải định hình lại cấu trúc quy hoạch, nhằm khai thác tối đa giá trị của trục trung tâm này. Ưu tiên phát triển khu vực thương mại tập trung, nhằm sớm hình thành các trung tâm tập trung cao độ dành cho thương mại.



Hình 8. Vị trí quan trọng của khu vực cửa ngõ

4.2.2. Khai thác các giá trị cảnh quan, văn hoá bản địa:

Giá trị trọng tâm của khu vực này là đường bờ biển chạy dài phía nam, kết hợp phát triển các loại hình dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng tạo nên hình ảnh vùng cảnh quan đặc trưng của một đô thị ven biển.



Hình 9. Vị trí khu vực ven biển

4.2.3. Đô thị có sức hấp dẫn cao

Phân khu khu vực ven biển xã Tân Phước có 2 yếu tố quan trọng cần được phát triển: đô thị mới và du lịch dịch vụ. Định hướng trong tương lai khu vực đô thị trung tâm của thị xã La Gi sẽ mở rộng về khu vực xã Tân Phước, vì vậy Tân Phước sẽ là ưu tiên đầu tiên đối với điều kiện bổ sung thêm đơn vị hành chính cấp phường trên con đường nâng cấp thị xã La Gi lên thành phố La Gi.

4.3. Cơ cấu phân khu chức năng

Dựa trên việc xác định rõ các đặc tính của từng hoạt động, đề xuất các phương án phát triển cho phân khu khu vực ven biển xã Tân Phước.

Phát triển đô thị với trọng tâm thúc đẩy các hoạt động du lịch và dịch vụ-thương mại.

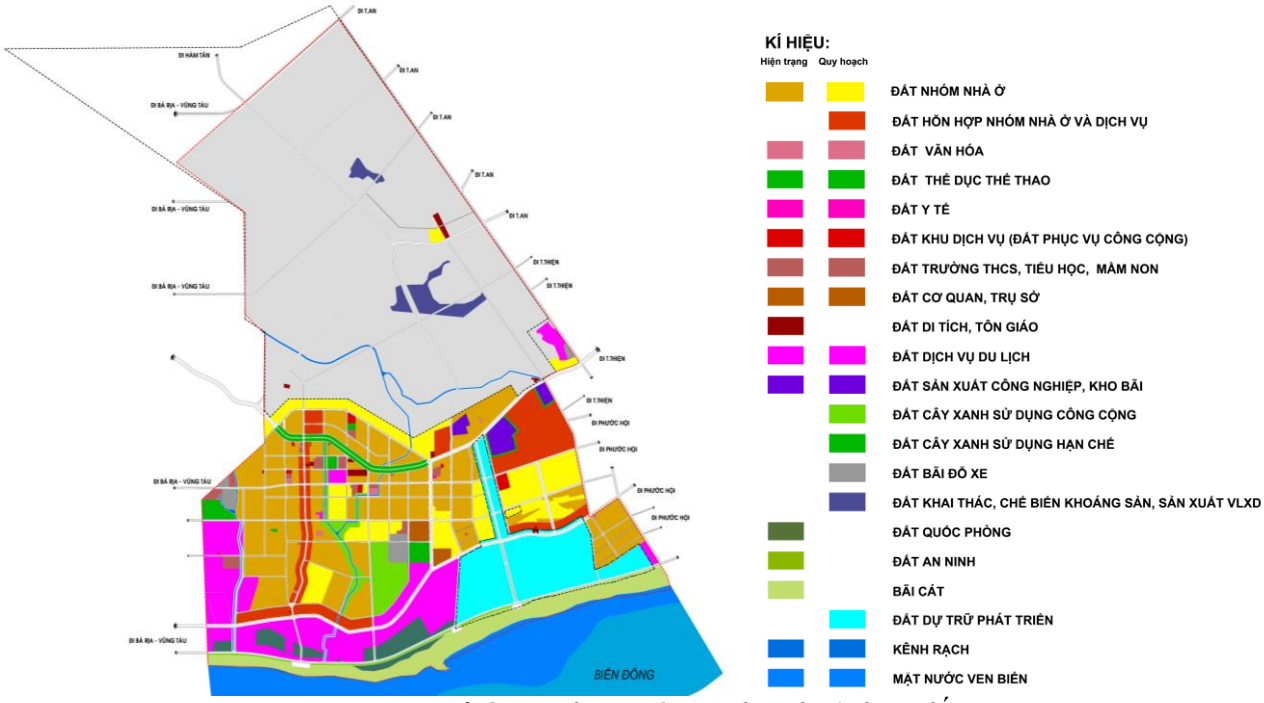
Tuân thủ theo định hướng quy hoạch chung. Nhấn mạnh vào các giải pháp triển khai các khu vực du lịch, dịch vụ thương mại và khu đô thị mới.

Đặc điểm chính của phương án:

+ Tuân thủ quy hoạch chung;

+ Đề xuất các hướng phát triển giải quyết từ mong muốn thực tế từ địa phương;

+ Bổ sung các tuyến giao thông hỗ trợ



Hình 10. Phương án quy hoạch sử dụng đất

Ưu điểm:

- Tuân thủ theo định hướng của quy hoạch chung.

- Đề xuất quỹ đất rất lớn cho hoạt động du lịch dịch vụ, tăng hiệu quả khai thác cho nhà đầu tư.

- Khai thác triệt để các yếu tố thiên nhiên tạo hình thái đô thị dịch vụ du lịch mềm mại. Tạo cho không gian đô thị và các khu chức năng có tính năng động theo nhu cầu đầu tư ngắn hạn và dài hạn.

- Kết nối giao thông hiệu quả với khu vực xung quanh, đồng thời hạn chế giao thông tải xuyên cắt trong các khu dịch vụ du lịch nhằm đảm chất lượng môi trường sống và an toàn khi tham gia lưu thông.

- Phân khu chức năng hợp lý, không gian đô thị rõ ràng mạch lạc. Khai thác và phát huy các thế mạnh cảnh quan để phát triển các khu chức năng đồng thời đề suất 1 khu vực đất ở hiện trạng cải tạo, từ đó gia tăng chất lượng không gian đô thị, gìn giữ giá trị văn hóa và bám sát định hướng môi trường sinh thái tạo một môi trường sống gần gũi với thiên nhiên.

Nhược điểm:

- Thách thức trong việc xây dựng hình ảnh đô thị ven biển xứng tầm với lợi thế về cảnh quan địa phương.

4.4. Quy hoạch sử dụng đất

Với cơ cấu và giải pháp quy hoạch sử dụng đất, cũng như các giải pháp tổ chức không gian nêu trên, căn cứ quy chuẩn, tiêu chuẩn có liên quan, các chỉ tiêu sử dụng đất được quy định đối với các lô đất như sau:

Tổng diện tích 1.877,85 ha bao gồm các chức năng:

- Đất nhóm nhà ở có diện tích 544,45 ha chiếm 29,0%
- Đất khu dịch vụ (đất phục vụ công cộng) diện tích 3,24 ha chiếm 0,2%
- Đất trường THCS, tiểu học, mầm non có diện tích 10,32ha chiếm 0,5%
- Đất y tế có diện tích 0,19ha chiếm 0,01%
- Đất cây xanh sử dụng công cộng có diện tích 39,58 ha chiếm 2,1%
- Đất cơ quan, trụ sở có diện tích 6,63 ha chiếm 0,4%
- Đất di tích, tôn giáo có diện tích 4,26 ha chiếm 0,2%
- Đất văn hóa có diện tích 1,53 ha chiếm 0,1%
- Đất dịch vụ du lịch có diện tích 122,72ha chiếm 6,5%
- Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi diện tích 12,81 ha chiếm 0,7%
- Đất bãi đỗ xe có diện tích 9,41 ha chiếm 0,5%
- Đất an ninh, quốc phòng diện tích 0,16ha chiếm 0,01%
- Đất khai thác, chế biến khoáng sản, sản xuất vật liệu xây dựng diện tích 15,89ha chiếm 0,8%
- Đất cây xanh sử dụng hạn chế diện tích 13,64ha chiếm 0,7%
- Đất rừng phòng hộ diện tích 28,33ha chiếm 1,5%
- Đất dự trữ phát triển diện tích 798,93ha chiếm 42,5%
- Đất bãi cát diện tích 72,95ha chiếm 3,9%
- Đất mặt nước diện tích 13,01ha chiếm 0,7%

Bảng 3.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	*Đất ở hiện trạng cải tạo*	*243,72*	*13,0*	64,14
1.2	*Đất ở mới*	*100,70*	*5,4*	26,50
1.3	*Đất hỗn hợp nhóm nhà ở có dịch vụ*	*97,34*	*5,2*	25,61
1.4	*Đất dịch vụ du lịch kết hợp ở*	*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

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m^2/người)
6.1	*Đất bãi đỗ xe*	158,68	8,5	
6.2	*Đất đường giao thông (tính đến đường phân khu vực)*	*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	
11	Đất dự trữ	807,65	43,0	
12	Đất bãi cát	72,95	3,9	
13	Mặt nước	13,01	0,7	

a. Đất nhóm nhà ở

- Đất ở hiện trạng cải tạo có diện tích 243,72ha – chiếm 13,0% diện tích đất xây dựng – trung bình 63,83m2/người.

- Đất ở mới có diện tích 100,70ha – chiếm 5,4% diện tích đất xây dựng – trung bình 26,5m2/người.

- Đất hỗn hợp nhóm nhà ở có dịch vụ có diện tích 97,34ha - chiếm 5,2% - trung bình 25,61m2/người

- Đất dịch vụ du lịch kết hợp ở có diện tích 102,7ha - chiếm 5,5% - trung bình 27,03m2/người

- Trong quá trình triển khai các quy hoạch chi tiết và các dự án đầu tư, cần áp dụng các giải pháp để có thể tối đa khả năng đan xen giữa các chức năng ở và ngoài nhà ở trong từng khu vực, từng lô đất.

- Đồ án dự báo quy mô dân số, quy mô đất nhóm nhà ở, tầng cao xây dựng, mật độ xây dựng để làm căn cứ tính toán, thiết kế hệ thống hạ tầng kỹ thuật đi kèm. Khi lập các đồ án quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư, được phép áp dụng theo tầng cao xây dựng tối đa cho phép, mật độ xây dựng tối đa cho phép tương ứng, tính toán quy mô dân số và quy mô xây dựng theo khả năng dung nạp tương ứng với hình thái và chỉ tiêu diện tích đất hoặc sàn/người phù hợp, nhưng cần tính toán điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật và quy mô công trình công cộng đi kèm cho phù hợp.

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích đất (m^2)	Mật độ xây dựng tối đa cho phép (%)	Tầng cao tối đa cho phép	Dự báo		Dự báo tỷ lệ đất hoặc sàn công trình (%)		Dự báo quy mô		Dự báo chỉ tiêu đất ở (m^2/hộ)
						Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao TB	Nhà ở	Ngoài nhà ở	Dân số (hộ)	Dân số (người)	
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)=(2)/(11)	(10)=(9)x4 (người/hộ)	(11)
I	**Đất ở hiện trạng**		***2.437.160,44***									
	Tiểu khu 1											
1		N1	37.814,00	QCXDVN	6	60	4	80	20	50	200	840
2		N2	35.129,10	QCXDVN	6	60	4	80	20	40	160	798
3		N3	21.608,10	QCXDVN	6	60	4	80	20	30	120	745
4		N4	26.918,70	QCXDVN	6	60	4	80	20	30	120	792
5		N5	21.422,60	QCXDVN	6	60	4	80	20	30	120	765
6		N6	17.177,70	QCXDVN	6	60	4	80	20	20	80	747
7		N7	43.702,20	QCXDVN	6	60	4	80	20	60	240	780
8		N8	45.974,60	QCXDVN	6	60	4	80	20	60	240	742
9		N26	31.125,10	QCXDVN	6	60	4	80	20	40	160	778
10		N27	22.230,90	QCXDVN	6	60	4	80	20	30	120	794
11		N28	22.189,50	QCXDVN	6	60	4	80	20	30	120	792
12		N29	43.209,80	QCXDVN	6	60	4	80	20	60	240	720
13		N30	24.236,90	QCXDVN	6	60	4	80	20	40	160	692
14		N31	24.164,20	QCXDVN	6	60	4	80	20	40	160	690
15		N32	15.247,60	QCXDVN	6	60	4	80	20	20	80	762
16		N33	21.042,30	QCXDVN	6	60	4	80	20	30	120	701
17		N34	37.962,90	QCXDVN	6	60	4	80	20	50	200	791
18		N35	41.783,80	QCXDVN	6	60	4	80	20	50	200	836
19		N36	10.014,00	QCXDVN	6	60	4	80	20	10	40	715
20		N37	15.156,90	QCXDVN	6	60	4	80	20	20	80	758
21		N38	12.944,00	QCXDVN	6	60	4	80	20	20	80	719
22		N39	10.182,70	QCXDVN	6	60	4	80	20	10	40	727

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích đất (m^2)	Mật độ xây dựng tối đa cho phép (%)	Tầng cao tối đa cho phép	Dự báo		Dự báo tỷ lệ đất hoặc sàn công trình (%)		Dự báo quy mô		Dự báo chỉ tiêu đất ở (m^2/hộ)
						Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao TB	Nhà ở	Ngoài nhà ở	Dân số (hộ)	Dân số (người)	
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)=(2)/(11)	(10)=(9)x4 (người/hộ)	(11)
23		N40	11.288,60	QCXDVN	6	60	4	80	20	10	40	753
24		N41	17.581,40	QCXDVN	6	60	4	80	20	20	80	799
25		N42	2.620,20	QCXDVN	6	60	4	80	20	10	40	200
26		N43	1.011,80	QCXDVN	6	60	4	80	20	0	0	506
27		N44	17.202,70	QCXDVN	6	60	4	80	20	30	120	688
28		N45	14.107,90	QCXDVN	6	60	4	80	20	20	80	784
29		N46	23.110,80	QCXDVN	6	60	4	80	20	30	120	770
30		N47	28.388,90	QCXDVN	6	60	4	80	20	40	160	728
31		N48	91.241,90	QCXDVN	6	60	4	80	20	120	480	760
32		N49	52.099,20	QCXDVN	6	60	4	80	20	60	240	802
33		N50	68.283,70	QCXDVN	6	60	4	80	20	90	360	803
34		N51	70.795,90	QCXDVN	6	60	4	80	20	80	320	833
35		N52	54.316,40	QCXDVN	6	60	4	80	20	70	280	776
36		N53	97.559,70	QCXDVN	6	60	4	80	20	130	520	780
37		N54	80.336,40	QCXDVN	6	60	4	80	20	110	440	699
38		N55	66.925,50	QCXDVN	6	60	4	80	20	100	400	704
39		N56	67.507,50	QCXDVN	6	60	4	80	20	90	360	750
42		N59	29.236,70	QCXDVN	6	60	4	80	20	40	160	680
43		N60	29.452,70	QCXDVN	6	60	4	80	20	30	120	842
44		N61	42.286,40	QCXDVN	6	60	4	80	20	50	200	783
45		N62	60.051,60	QCXDVN	6	60	4	80	20	70	280	834
46		N63	17.083,15	QCXDVN	6	60	4	80	20	20	80	712
47		N64	17.551,30	QCXDVN	6	60	4	80	20	20	80	798
48		N65	13.317,50	QCXDVN	6	60	4	80	20	20	80	533

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích đất (m^2)	Mật độ xây dựng tối đa cho phép (%)	Tầng cao tối đa cho phép	Dự báo		Dự báo tỷ lệ đất hoặc sàn công trình (%)		Dự báo quy mô		Dự báo chỉ tiêu đất ở (m^2/hộ)
						Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao TB	Nhà ở	Ngoài nhà ở	Dân số (hộ)	Dân số (người)	
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)=(2)/(11)	(10)=(9)x4 (người/hộ)	(11)
49		N66	10.115,90	QCXDVN	6	60	4	80	20	10	40	778
50		N67	29.771,60	QCXDVN	6	60	4	80	20	40	160	744
51		N68	86.456,30	QCXDVN	6	60	4	80	20	110	440	752
52		N69	22.516,20	QCXDVN	6	60	4	80	20	30	120	776
53		N70	16.267,10	QCXDVN	6	60	4	80	20	20	80	707
54		N71	18.416,60	QCXDVN	6	60	4	80	20	20	80	737
55		N72	37.569,60	QCXDVN	6	60	4	80	20	40	160	874
56		N73	15.897,67	QCXDVN	6	60	4	80	20	20	80	636
57		N74	15.897,67	QCXDVN	6	60	4	80	20	20	80	883
	Tiểu khu 3											
58		N9	154.496,04	QCXDVN	6	60	4	80	20	170	680	909
59		N11	65.471,00	QCXDVN	6	60	4	80	20	90	360	761
60		N11A	15.311,80	QCXDVN	6	60	4	80	20	20	80	766
61		N12	30.575,70	QCXDVN	6	60	4	80	20	40	160	728
62		N12A	14.595,40	QCXDVN	6	60	4	80	20	20	80	584
63		N13	31.436,80	QCXDVN	6	60	4	80	20	60	240	524
64		N13A	20.458,90	QCXDVN	6	60	4	80	20	40	160	511
65		N14	16.917,90	QCXDVN	6	60	4	80	20	30	120	651
66		N14A	11.592,50	QCXDVN	6	60	4	80	20	10	40	892
67		N15	21.399,00	QCXDVN	6	60	4	80	20	30	120	669
68		N16	26.458,60	QCXDVN	6	60	4	80	20	30	120	854
69		N17	2.185,40	QCXDVN	6	60	4	80	20	10	40	400
70		N18	5.875,10	QCXDVN	6	60	4	80	20	10	40	588

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích đất (m^2)	Mật độ xây dựng tối đa cho phép (%)	Tầng cao tối đa cho phép	Dự báo		Dự báo tỷ lệ đất hoặc sàn công trình (%)		Dự báo quy mô		Dự báo chỉ tiêu đất ở (m^2/hộ)
						Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao TB	Nhà ở	Ngoài nhà ở	Dân số (hộ)	Dân số (người)	
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)=(2)/(11)	(10)=(9)x4 (người/hộ)	(11)
71		N19	542,10	QCXDVN	6	60	4	80	20	10	40	100
72		N20	21.475,10	QCXDVN	6	60	4	80	20	30	120	859
73		N21	15.624,40	QCXDVN	6	60	4	80	20	20	80	781
74		N21A	22.286,81	QCXDVN	6	60	4	80	20	30	120	796
75		N21B	13.900,60	QCXDVN	6	60	4	80	20	20	80	772
76		N22	41.062,70	QCXDVN	6	60	4	80	20	50	200	790
77		N23	24.754,00	QCXDVN	6	60	4	80	20	30	120	825
78		N24	16.699,50	QCXDVN	6	60	4	80	20	20	80	726
79		N25	56.537,00	QCXDVN	6	60	4	80	20	70	280	844
	Đất ở mới											
	Tiểu khu 1		**517.912,80**									
80		M28	85.417,10	QCXDVN	6	60	5	60	40	285	1140	180
81		M34	45.689,30	QCXDVN	6	60	5	60	40	152	608	180
82		M35	19.828,60	QCXDVN	6	60	5	60	40	66	264	180
83		M36	22.778,50	QCXDVN	6	60	5	60	40	76	304	180
84		M37	50.095,60	QCXDVN	6	60	5	60	40	167	668	180
85		M38	17.919,70	QCXDVN	6	60	5	60	40	60	240	180
86		M39	36.208,40	QCXDVN	6	60	5	60	40	121	484	180
87		M40	10.655,90	QCXDVN	6	60	5	60	40	36	144	180
88		M41	19.721,80	QCXDVN	6	60	5	60	40	66	264	180
89		M42	4.468,60	QCXDVN	6	60	5	60	40	15	60	180
90		M42A	3.417,60	QCXDVN	6	60	5	60	40	11	44	180
91		M43	38.392,80	QCXDVN	6	60	5	60	40	128	512	180
92		M44	35.195,40	QCXDVN	6	60	5	60	40	117	468	180

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích đất (m^2)	Mật độ xây dựng tối đa cho phép (%)	Tầng cao tối đa cho phép	Dự báo		Dự báo tỷ lệ đất hoặc sàn công trình (%)		Dự báo quy mô		Dự báo chỉ tiêu đất ở (m^2/hộ)
						Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao TB	Nhà ở	Ngoài nhà ở	Dân số (hộ)	Dân số (người)	
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)=(2)/(11)	(10)=(9)x4 (người/hộ)	(11)
93		M45	37.081,10	QCXDVN	6	60	5	60	40	124	496	180
94		M46	13.903,20	QCXDVN	6	60	5	60	40	46	184	180
95		M49	14.638,50	QCXDVN	6	60	5	60	40	49	196	180
96		M50	62.500,70	QCXDVN	6	60	5	60	40	208	832	180
	Tiểu khu 2		**43.297,10**									
97		M13	18.306,50	QCXDVN	6	70	4	60	40	61	244	180
98		M29	24.990,60	QCXDVN	6	60	5	60	40	83	332	180
	Tiểu khu 3		**401.942,30**									
99		M53	13.368,40	QCXDVN	6	60	5	60	40	45	180	180
100		M54	30.470,00	QCXDVN	6	60	5	60	40	102	408	180
101		M55	37.930,20	QCXDVN	6	60	5	60	40	126	504	180
102		M56	22.125,70	QCXDVN	6	60	5	60	40	74	296	180
103		M57	55.228,30	QCXDVN	6	60	5	60	40	184	736	180
104		M58	40.459,10	QCXDVN	6	60	5	60	40	135	540	180
105		M59	125.596,10	QCXDVN	6	60	5	60	40	419	1676	180
106		M60	120.602,90	QCXDVN	6	60	5	60	40	402	1608	180
III	**Đất hỗn hợp nhóm nhà ở có dịch vụ**											
	Tiểu khu 1		***338.007,80***									
1		HH1	22.947,60	QCXDVN	12	60	4	50	50	46	184	250

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích đất (m^2)	Mật độ xây dựng tối đa cho phép (%)	Tầng cao tối đa cho phép	Dự báo		Dự báo tỷ lệ đất hoặc sàn công trình (%)		Dự báo quy mô		Dự báo chỉ tiêu đất ở (m^2/hộ)
						Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao TB	Nhà ở	Ngoài nhà ở	Dân số (hộ)	Dân số (người)	
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)=(2)/(11)	(10)=(9)x4 (người/hộ)	(11)
2		HH2	15.894,40	QCXDVN	12	60	4	50	50	32	128	250
3		HH3	458,80	QCXDVN	12	60	4	50	50	1	4	250
4		HH4	5.638,30	QCXDVN	12	60	4	50	50	11	44	250
5		HH5	3.056,70	QCXDVN	12	60	4	50	50	6	24	250
6		HH6	5.265,70	QCXDVN	12	60	4	50	50	11	44	250
7		HH7	1.130,30	QCXDVN	12	60	4	50	50	2	8	250
8		HH8	5.727,90	QCXDVN	12	60	4	50	50	11	44	250
9		HH9	5.767,90	QCXDVN	12	60	4	50	50	12	48	250
10		HH10	4.619,10	QCXDVN	12	60	4	50	50	9	36	250
11		HH11	4.659,90	QCXDVN	12	60	4	50	50	9	36	250
12		HH12	9.449,60	QCXDVN	12	60	4	50	50	19	76	250
13		HH13	9.451,20	QCXDVN	12	60	4	50	50	19	76	250
14		HH14	8.598,50	QCXDVN	12	60	4	50	50	17	68	250
15		HH15	8.567,90	QCXDVN	12	60	4	50	50	17	68	250
16		HH16	7.902,80	QCXDVN	12	60	4	50	50	16	64	250
17		HH17	22.291,30	QCXDVN	12	60	4	50	50	45	180	250
18		HH19	19.582,90	QCXDVN	12	60	4	50	50	39	156	250
19		HH20	5.306,10	QCXDVN	12	60	4	50	50	11	44	250
20		HH21	52.122,00	QCXDVN	12	60	4	50	50	104	416	250
21		HH22	44.282,70	QCXDVN	12	60	4	50	50	92	368	240
22		HH23	33.603,90	QCXDVN	12	60	4	50	50	70	280	240
23		HH24	41.682,30	QCXDVN	12	60	4	50	50	87	348	240
	Tiểu khu 3		**427.366,90**									240
24		HH25	365.638,60	QCXDVN	12	60	4	50	50	762	3048	240

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích đất (m^2)	Mật độ xây dựng tối đa cho phép (%)	Tầng cao tối đa cho phép	Dự báo		Dự báo tỷ lệ đất hoặc sàn công trình (%)		Dự báo quy mô		Dự báo chỉ tiêu đất ở (m^2/hộ)
						Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao TB	Nhà ở	Ngoài nhà ở	Dân số (hộ)	Dân số (người)	
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)=(2)/(11)	(10)=(9)x4 (người/hộ)	(11)
25		HH26	30.795,80	QCXDVN	12	60	4	50	50	64	256	240
26		HH27	30.932,50	QCXDVN	12	60	4	50	50	64	256	240
	Tiểu khu 4		**207.989,58**									240
27		HH28	143.621,20	QCXDVN	12	60	4	50	50	299	1196	240
28		HH29	19.466,80	QCXDVN	12	60	4	50	50	41	164	240
29		HH30	12.823,88	QCXDVN	12	60	4	50	50	27	108	240
30		HH31	19.218,90	QCXDVN	12	60	4	50	50	40	160	240
31		HH32	12.858,80	QCXDVN	12	60	4	50	50	27	108	240
32												
IV	**Đất dịch vụ du lịch kết hợp dân cư**		***1.027.013,20***									
1		DL1	29.640,50	QCXDVN	12	80	3	50	50	30	120	500
2		DL2	8.758,30	QCXDVN	12	80	3	50	50	9	36	500
3		DL3	3.236,90	QCXDVN	12	80	3	50	50	3	12	500
4		DL4	5.114,80	QCXDVN	12	80	3	50	50	5	20	500

Trong đó:

- Cột (3), (4): Các chỉ tiêu mật độ xây dựng và tầng cao tối đa cho phép = bắt buộc tuân thủ.

- Cột (5), (6), (7), (8), (9), (10),(11): Các chỉ tiêu dự báo, mang tính chất tham khảo. Trong quá trình triển khai các quy hoạch chi tiết và các dự án đầu tư, được phép áp dụng theo tầng cao tối đa cho phép và mật độ xây dựng cho phép tương ứng, cũng như dự báo quy mô phù hợp với hình thái công trình và chỉ tiêu sử dụng/người phù hợp với đối tượng sử dụng, nhưng cần tính toán lại các nhu cầu về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội có liên quan để điều chỉnh cho phù hợp, đồng thời, cần cần áp dụng các giải pháp để có thể tối đa khả năng đan xen giữa các chức năng ở và ngoài nhà ở trong từng khu vực, từng lô đất.

b. Đất khu dịch vụ (đất phục vụ công cộng)

- Đất khu dịch vụ (đất phục vụ công cộng) có diện tích đất là 3,24ha - chiếm 0,2% diện tích đất xây dựng.

- Đồ án dự báo quy mô xây dựng công trình và tầng cao xây dựng, mật độ xây dựng để làm căn cứ tính toán, thiết kế hệ thống hạ tầng kỹ thuật đi kèm. Khi lập các đồ án quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư, được phép áp dụng theo tầng cao xây dựng tối đa cho phép, mật độ xây dựng tối đa cho phép tương ứng, nhưng cần tính toán điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật đi kèm cho phù hợp.

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích đất (m^2)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Dự báo quy mô		Dự báo	
					Đơn vị	Quy mô	Tầng cao TB (tầng)	Mật độ xây dựng (%)
I	**Đất khu dịch vụ (đất phục vụ công cộng)**		**32.436,0**					
2	Đất khu dịch vụ (đất phục vụ công cộng)	C2	7.154,3	5	m2 sàn	8.590	3	40
4	Đất khu dịch vụ (đất phục vụ công cộng)	C4	1.190,5	5	m2 sàn	1.430	3	40
5	Đất khu dịch vụ (đất phục vụ công cộng)	C5	1.695,5	5	m2 sàn	2.030	3	40
6	Đất khu dịch vụ (đất phục vụ công cộng)	C8	4.022,3	5	m2 sàn	4.830	3	40
9	Đất khu dịch vụ (đất phục vụ công cộng)	C11	1.151,0	5	m2 sàn	1.380	3	40
11	Đất khu dịch vụ (đất phục vụ công cộng)	C13	17.222,4	5	m2 sàn	18.040	3	40

c. Đất các công trình công cộng

- Hệ thống các công trình công cộng trong khu vực nghiên cứu gồm trường mầm non, trường tiểu học, trường THCS, trung tâm văn hóa - thể dục thể thao, trạm y tế.

- Diện tích đất trường THCS, tiểu học, mầm non có diện tích đất là 10,24ha - chiếm 0,5%; đất trung tâm văn hóa - thể dục thể thao là 1,53ha - chiếm 0,1%; đất y tế là 0,1ha.

- Mật độ xây dựng tối đa cho phép tuân thủ các quy định chuyên ngành và Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng.

- Tầng cao tối đa cho phép trong các khu đất xây dựng công trình công cộng tuân thủ bảng sau đây.

- Đồ án dự báo quy mô các công trình công cộng và tầng cao xây dựng, mật độ xây dựng để làm căn cứ tính toán, thiết kế hệ thống hạ tầng kỹ thuật đi kèm. Khi lập các đồ án quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư, được phép áp dụng theo tầng cao xây dựng tối đa cho phép và mật độ xây dựng tối đa cho phép tương ứng, nhưng cần tính toán điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật và quy mô công trình công cộng đi kèm cho phù hợp.

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký	Diện tích	Dự báo quy mô	Dự báo

		hiệu lô đất	đất (m2)	Đơn vị	Quy mô	Tầng cao TB (tầng)	Mật độ xây dựng (%)
I	**Đất trường THCS, Tiểu học, mầm non**		**103.168,7**				
1	Trường mầm non	TH1	5.350,4	cháu	400	2	25
2	Trường mầm non	TH2	1.799,3	cháu	100	2	25
3	Trường mầm non	TH4	10.782,0	cháu	900	2	25
4	Trường mầm non	TH10	775,1	cháu	100	2	25
5	Trường mầm non	TH11	817,7	cháu	100	2	25
6	Trường mầm non	TH16	8.940,9	cháu	700	2	25
7	Trường mầm non	TH17	750,0	cháu	100	4	30
10	Trường tiểu học	TH8	644,4	học sinh	100	4	30
11	Trường tiểu học Tân Phước 1	TH5	9.330,3	học sinh	900	4	30
12	Trường tiểu học	TH7	3.155,1	học sinh	300	4	30
13	Trường tiểu học	TH13	20.400,0	học sinh	2.000	4	30
16	Trường tiểu học Tân Phước 2	TH9	7.512,4	học sinh	800	4	30
17	Trường trung học cơ sở	TH3	2.543,2	học sinh	300	4	30
18	Trường trung học cơ sở	TH6	6.392,3	học sinh	600	4	30
19	Trường trung học cơ sở	TH14	15.168,8	học sinh	1.500	4	30
20	Trường trung học cơ sở	TH12	8.806,8	học sinh	900	4	30
II	**Đất văn hóa**		**15.327,3**				
1	Đất văn hóa	C3	1.471,9	m2 sàn	1.180	2	40
2	Đất văn hóa	C6	2.555,1	m2 sàn	2.040	2	40
3	Đất văn hóa	C9	5.420,8	m2 sàn	4.340	2	40
4	Đất văn hóa	C10	3.583,5	m2 sàn	2.870	2	40
5	Đất văn hóa	C12	1.226,5	m2 sàn	980	2	40
6	Đất văn hóa	C14	1.069,5	m2 sàn	860	2	40

b. Đất dịch vụ - du lịch

- Đất dịch vụ - du lịch có diện tích đất là 122,72ha - chiếm 6,5% diện tích đất xây dựng.

- Đồ án dự báo quy mô xây dựng công trình và tầng cao xây dựng, mật độ xây dựng để làm căn cứ tính toán, thiết kế hệ thống hạ tầng kỹ thuật đi kèm. Khi lập các đồ án quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư, được phép áp dụng theo tầng cao xây dựng tối đa cho phép, mật độ xây dựng tối đa cho phép tương ứng, nhưng cần tính toán điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật đi kèm cho phù hợp.

11	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích đất (m^2)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Dự báo quy mô		Dự báo	
					Đơn vị	Quy mô	Tầng cao TB (tầng)	Mật độ xây dựng (%)
	Đất dịch vụ - du lịch		**1.227.166,9**					

11	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích đất (m^2)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Dự báo quy mô		Dự báo	
					Đơn vị	Quy mô	Tầng cao TB (tầng)	Mật độ xây dựng (%)
1	Đất dịch vụ - du lịch	TM1	51.126,4	50	m^2 sàn	102.250	5	40
2	Đất dịch vụ - du lịch	TM4	3.155,9	50	m^2 sàn	6.310	5	40
3	Đất dịch vụ - du lịch	TM5	126.136,2	50	m^2 sàn	252.270	5	40
4	Đất dịch vụ - du lịch	TM6	187.543,7	50	m^2 sàn	375.090	5	40
5	Đất dịch vụ - du lịch	TM7	52.859,0	50	m^2 sàn	105.720	5	40
6	Đất dịch vụ - du lịch	TM8	39.461,7	50	m^2 sàn	78.920	5	40
7	Đất dịch vụ - du lịch	TM9	140.870,5	50	m^2 sàn	281.740	5	40
8	Đất dịch vụ - du lịch	TM10	94.688,6	50	m^2 sàn	189.380	5	40
9	Đất dịch vụ - du lịch	TM11	122.059,6	50	m^2 sàn	244.120	5	40
10	Đất dịch vụ - du lịch	TM12	279.831,5	50	m^2 sàn	559.660	5	40
11	Đất dịch vụ - du lịch	TM13	89.600,0	50	m^2 sàn	179.200	5	40
12	Đất dịch vụ - du lịch	TM14	17.273,3	50	m^2 sàn	34.550	5	40
13	Đất dịch vụ - du lịch	TM21	22.560,5	50	m^2 sàn	45.120	5	40

đ. Đất cơ quan, trụ sở

- Đất cơ quan, trụ sở có diện tích đất là 6,63 ha - chiếm 0,4% diện tích đất xây dựng.

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích đất (m^2)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Dự báo quy mô		Dự báo	
					Đơn vị	Quy mô	Tầng cao TB (tầng)	Mật độ xây dựng (%)
I	**Đất cơ quan, công sở**		**66.278,2**					
1	Đất cơ quan, công sở	CQ1	24.422,2	40	m^2 sàn	29.310	3	40
2	Đất cơ quan, công sở	CQ2	1.268,9	40	m^2 sàn	1.520	3	40
3	Đất cơ quan, công sở	CQ3	1.346,4	40	m^2 sàn	1.620	3	40
4	Đất cơ quan, công sở	CQ4	39.240,7	40	m^2 sàn	47.090	3	40

f. Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi; đất khoáng sản, sản xuất vật liệu xây dựng

- Đất công nghiệp có diện tích đất là 12,81ha
- Đất khoáng sản, sản xuất vật liệu xây dựng có diện tích đất là 15,89ha

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích đất (m^2)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Dự báo quy mô		Dự báo	
					Đơn vị	Quy mô	Tầng cao TB (tầng)	Mật độ xây dựng (%)
I	**Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi**		**128.050,4**					
1	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	CN1	79.166,0	35-70	m^2 sàn	87.083	2	55
2	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	CN2	23.017,9	35-70	m^2 sàn	25.320	2	55
3	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	CN3	25.866,5	35-70	m^2 sàn	28.453	2	55
II	**Đất khoáng sản, sản xuất vật liệu xây dựng**		**158.920,2**					
1	Đất khoáng sản, sản xuất vật liệu xây dựng	VL1	82.639,2	35-70	m^2 sàn	57.412	2	35
2	Đất khoáng sản, sản xuất vật liệu xây dựng	VL2	30.451,3	35-70	m^2 sàn	21.316	2	35
3	Đất khoáng sản, sản xuất vật liệu xây dựng	VL3	46.452,2	35-70	m^2 sàn	32.517	2	35
4	Đất khoáng sản, sản xuất vật liệu xây dựng	VL4	4.071,2	35-70	m^2 sàn	2.850	2	35
5	Đất khoáng sản, sản xuất vật liệu xây dựng	VL5	31.175,2	35-70	m^2 sàn	21.823	2	35

g. Đất anh ninh, quốc phòng; đất tôn giáo, di tích; đất dự trữ phát triển

- Đất an ninh, quốc phòng có diện tích 0,16ha
- Đất tôn giáo, di tích có diện tích đất là 4,26ha
- Đất dự trữ phát triển có diện tích đất là 798,93ha

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích đất (m^2)
I	**Đất quân sự**		**1.589,1**
1		QS1	494,7
2		QS2	1.094,4
II	**Đất tôn giáo, tín ngưỡng**		**42.562,0**
1		TG1	2.420,9
2		TG2	2.526,9
3		TG3	2.678,7

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích đất (m^2)
4		TG4	12.573,5
5		TG5	1.825,8
6		TG6	2.831,6
7		TG7	507,1
8		TG8	2.259,9
9		TG9	14.688,1
11		TG11	249,5
III	**Đất dự trữ phát triển**		**8.076.487,5**
1		DT1	838.243,1
2		DT2	647.345,4
3		DT3	563.525,7
4		DT4	214.329,5
5		DT5	340.256,1
7		DT7	125.395,6
8		DT8	560.560,1
9		DT9	11.996,2
10		DT10	342.428,1
11		DT11	104.359,7
12		DT12	42.237,2
13		DT13	631.173,3
14		DT14	852.760,6
15		DT15	990.078,1
16		DT16	531.532,8
17		DT17	98.382,4
18		DT18	59.863,1
19		DT19	93.149,2
20		DT20	377.138,0
21		DT21	386.471,8
22		DT22	160.901,9
23		DT23	104.359,7

i. Đất cây xanh sử dụng công cộng; Đất thể dục thể thao; Đất cây xanh sử dụng hạn chế;

- Đất cây xanh sử dụng công cộng có diện tích đất là 28,07ha.
- Đất cây xanh thể dục thể thao có diện tích đất là 11,51ha.
- Đất cây xanh sử dụng hạn chế có diện tích đất 13,64ha.

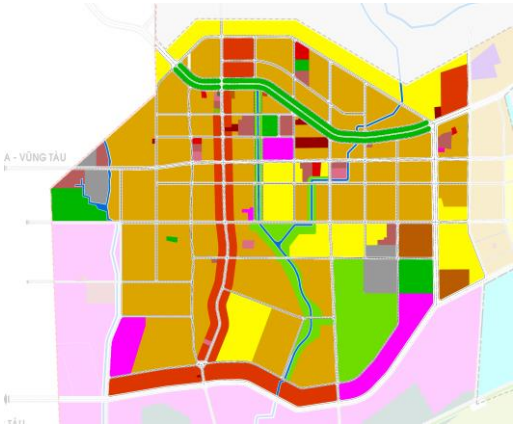
TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích quy hoạch (m^2)
I	**Đất cây xanh sử dụng công cộng**		**280.672,3**
1	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CXQ1	2.014,4
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CXQ2	3.231,9

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích quy hoạch (m^2)
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CXQ3	3.231,9
4	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CXQ4	10.896,7
5	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CXQ5	9.426,0
6	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CXQ6	12.746,3
7	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CXQ7	14.873,4
8	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CXQ8	6.340,7
9	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CXQ9	15.130,9
10	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CXQ10	5.601,8
11	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CXQ11	3.547,2
12	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CXQ12	1.762,3
13	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CXQ13	2.084,5
14	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CXQ14	2.305,9
15	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CXQ15	2.535,0
16	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CXQ16	184.943,4
II	**Đất thể dục thể thao**		**115.088,1**
1	Đất thể dục thể thao	CXO2	3.474,9
2	Đất thể dục thể thao	CXO3	49.509,8
3	Đất thể dục thể thao	CXO4	10.856,6
4	Đất thể dục thể thao	CXO5	5.216,9
5	Đất thể dục thể thao	CXO6	40.716,4
6	Đất thể dục thể thao	CXO7	1.899,9
7	Đất thể dục thể thao	CXO8	1.706,8
8	Đất thể dục thể thao	CXO9	1.706,8
III	**Đất cây xanh sử dụng hạn chế**		**136.437,2**
1	Đất cây xanh sử dụng hạn chế		136.437,2

4.5. Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc và cảnh quan

Hình 11. Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

4.5.1. Khu trung tâm



Hình 12. Định hướng khu vực 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 nhưng 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.

4.5.2. Khu vực phát triển phía đông

Hình 13. Định hướng khu vực 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.

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

Hình 14. Định hướng khu vực phía Bắc

Khu vực phía Bắc 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

4.5.4. Khu dịch vụ nghỉ dưỡng

Hình 15. Định hướng khu du lịch nghỉ dưỡng phía nam

- Quan điểm thiết kế là 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 tiểu thủ 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 cac 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.

4.6. Thiết kế đô thị

4.6.1. Đánh giá đặc trưng về môi trường và cảnh quan kiến trúc:

- Cảnh quan môi trường trong khu vực lập quy hoạch chủ yếu là dải bờ biển dài và đẹp, phong cảnh thiên nhiên hoang sơ sẵn có. Ngoài ra, với diện tích đất nông - lâm nghiệp tương đối lớn cũng chính là một khu vực tiềm năng để phát triển các loại hình nông nghiệp công nghệ cao.

- Trong khu vực nghiên cứu có nhiều suối hiện hữu phục vụ tưới tiêu thoát nước sẽ là cơ sở để tạo lập không gian cây xanh mặt nước, cải tạo môi trường đô thị.

- Nhìn chung, cảnh quan và môi trường khu vực vẫn là cảnh quan tự nhiên chưa bị ảnh hưởng bởi quá trình đô thị hóa. Tổ chức không gian cần xem xét duy trì mảng xanh, bảo vệ cảnh quan tự nhiên ven con suối hiện hữu theo quy chuẩn để đảm bảo hành lang xanh.

4.6.2. Các nguyên tắc thiết kế đô thị

- Tuân thủ định hướng phát triển không gian quy hoạch chung thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận đến năm 2035 đã được UBND thị xã La Gi phê duyệt tại Quyết định số 1061/QĐ-UBND ngày 25/04/2019.

- Khai thác hợp lý cảnh quan thiên nhiên nhằm tạo ra giá trị thẩm mỹ, gắn với tiện nghi, nâng cao hiệu quả sử dụng không gian và bảo vệ môi trường đô thị.

- Tuân thủ các yêu cầu, quy định được xác lập theo Luật, Nghị định, Thông tư và Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Tuân thủ quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố đối với các công trình có liên quan.

4.6.3. Giải pháp thiết kế đô thị phân khu

1. Cấu trúc không gian đô thị phân khu:

Trên cơ sở ranh giới phân khu các không gian cảnh quan tự nhiên hoặc các tuyến đường giao thông chính đô thị, hình thành đô thị với cấu trúc đồng bộ từ các khu ở đến đơn vị ở.

Phát triển khu đô thị mới đồng bộ hiện đại, có tính sinh thái bền vững, tạo lập hệ thống trung tâm đô thị, khu ở và đơn vị ở.

Tổ chức không gian cảnh quan thấp tầng và trung tầng. Hình thành các trục đô thị, trục cảnh quan và các không gian điểm nhấn trọng tâm, đảm bảo sự liên kết hài hòa với không gian xung quanh.

Tại các khu ở hình thành các đơn vị ở, với hạt nhân khu ở là khu công viên, vườn hoa cây xanh, trung tâm thương mại dịch vụ và trường trung học phổ thông.

Các đơn vị ở tổ chức các nhóm ở, với hạt nhân đơn vị ở là khu cây xanh, vườn hoa, công cộng đơn vị ở và cụm trường tiểu học, trung học cơ sở.

2. Phân vùng thiết kế đô thị:

Phân vùng thiết kế đô thị trong phân khu bao gồm các khu chức năng đô thị trọng yếu, các ô quy hoạch, trục đường chính, khu vực không gian mở, khu vực trọng tâm, điểm nhấn, cụ thể như sau:

- Các khu chức năng đô thị, gồm: Các công trình công cộng đô thị quan trọng: trung tâm thương mại, dịch vụ, các tổ hợp y tế đa năng, khu giáo dục đào tạo; cấu trúc khu ở, đơn vị ở, nhóm nhà; công viên, cây xanh; đường giao thông ;

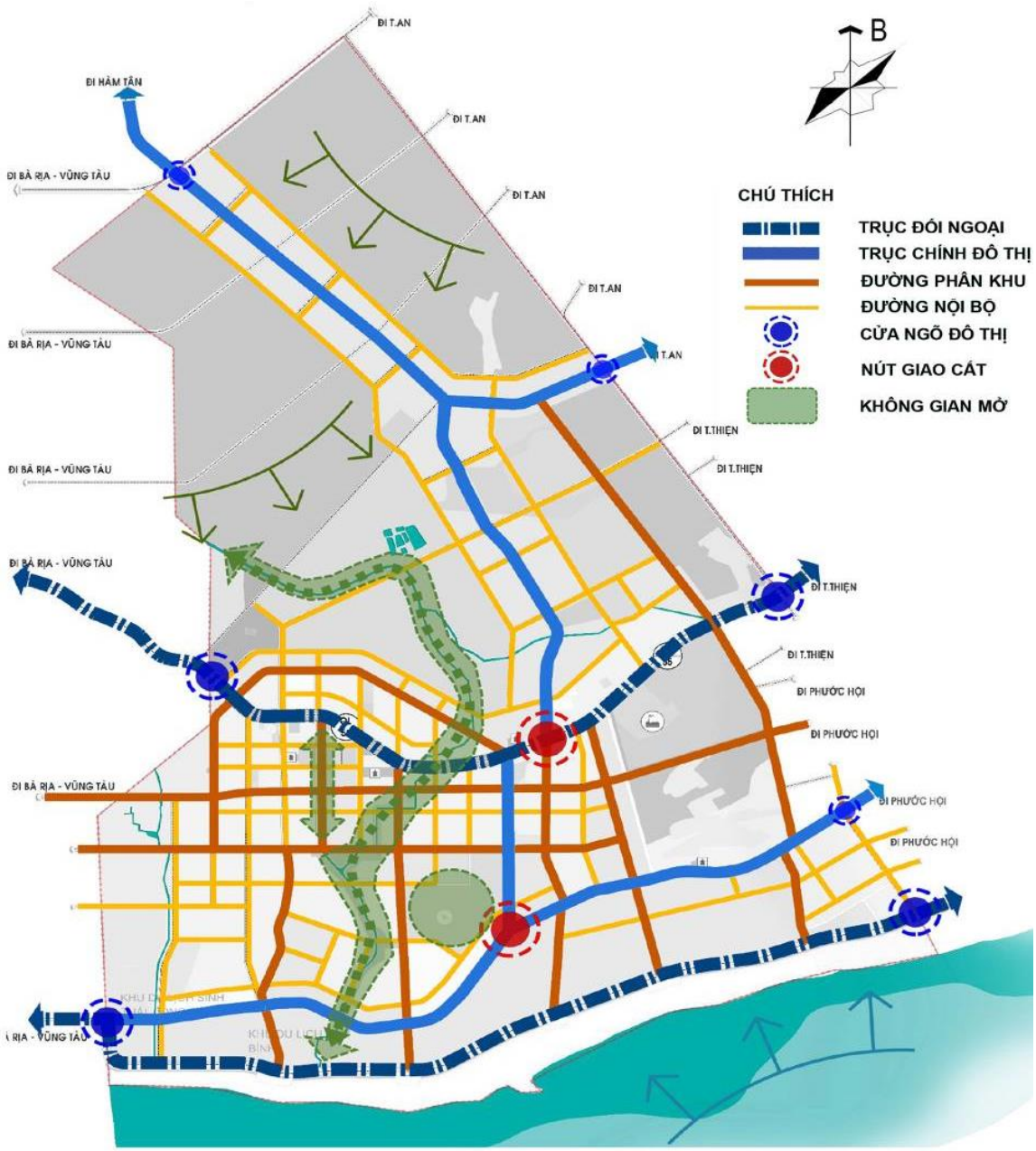
- Các ô quy hoạch đã xác lập trong phân khu đô thị.

- Các trục tuyến chính quan trọng là đường liên kết theo hướng Đông Bắc - Tây Nam song song bờ biển, các tuyến hướng biển vuông góc bố trí dạng ô bàn cờ.

- Các điểm nhấn quan trọng nằm ở giao điểm của đường trục lõi đô thị hướng ra quảng trường biển.

- Các không gian mở: Khu công viên cây xanh thể thao tập trung, cây xanh mặt nước trong khu công cộng, các quảng trường biển dọc theo tuyến bao biển

4.6.4. Khung thiết kế đô thị tổng thể



Hình 16. Sơ đồ khung TKĐT

4.6.5. Thiết kế đô thị đối với các khu chức năng

a/ 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 thết 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.

b/ 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. Tuyến không gian dọc các suối hiện hữu:

- Duy trì các không gian sinh thái tự nhiên ven mặt nước, kết hợp tăng cường, khai thác các hoạt động vui chơi, giải trí hàng ngày của cư dân và du khách. Các tuyến đường khu vực này bố trí các quảng trường mở, các công trình dịch vụ quy mô nhỏ, khu cắm trại, vườn ươm hoa và cây cảnh .v.vv. trừ các vị trí đắc địa giáp các trục giao thông chính không cho phép xây dựng các công trình cao tầng, khối tích lớn.

- Kết hợp thiết kế, tổ chức khai thác các hoạt động kinh doanh như quán hoa, quán giải khát... Khuyến khích nên thiết kế khu vực theo những chủ đề riêng biệt như khu vực cho người già, khu cho trẻ em, khu cho du khách hoặc theo các chủ đề như khu công viên động, công viên tĩnh…

- Bổ xung phong phú các loại cây trồng và kết hợp các không gian giải trí và dịch vụ nhỏ. Sử dụng không gian mặt nước, không gian sinh thái để tổ chức thành vành đai xanh cho công đồng tiếp cận dễ dàng. Khuyến khích trồng cỏ, cây bụi màu sắc vui vẻ, bắt mắt trang trí dọc bờ.

- Đáp ứng yêu cầu là các không gian công cộng phục vụ lợi ích chung. Công viên tổ chức theo hướng công viên mở với các công trình dịch vụ tiện ích .

- Cây xanh đô thị phải được gắn kết chung với các loại cây xanh sử dụng hạn chế, cây xanh chuyên môn, và vành đai xanh ngoài phân khu đô thị (kể cả mặt nước) thành một hệ thống hoàn chỉnh, liên tục.

- Cây xanh phải thoả mãn yêu cầu thông gió, chống ồn, điều hoà không khí và ánh sáng, cải thiện tốt môi trường vi khí hậu để đảm bảo nâng cao sức khoẻ vận động viên và người tham gia thể thao.

- Bố cục cây xanh công viên, vườn hoa, cây xanh đường phố cần được nghiên cứu trên cơ sở phân tích về các điều kiện vi khí hậu của khu đất thiết kế, phải lựa chọn được giải pháp tối ưu về bố cục công trình để hạn chế tác động xấu của hướng nắng, hướng gió đối với điều kiện vi khí hậu trong công trình, hạn chế tối đa nhu cầu sử dụng năng lượng cho mục đích hạ nhiệt hoặc sưởi ấm trong công trình.

- Tổ chức không gian xanh phải tận dụng, khai thác, lựa chọn đất đai thích hợp, phải kết hợp hài hoà với mặt nước, với môi trường xung quanh, tổ chức thành hệ thống với nhiều dạng phong phú : tuyến, điểm, diện

- Khi thiết kế công viên, vườn hoa phải lựa chọn loại cây trồng và giải pháp thích hợp nhằm tạo được bản sắc địa phương, dân tộc và hiện đại, không xa lạ với tập quán địa phương Ngoài ra, lựa chọn cây trồng trên các vườn hoa nhỏ phải đảm bảo sự sinh trưởng và phát triển không ảnh hưởng đến tầm nhìn các phương tiện giao thông.

- Các loại cây trồng phải đảm bảo các yêu cầu sau: Cây phải chịu được gió, bụi, sâu bệnh; Cây thân đẹp, dáng đẹp; Cây có rễ ăn sâu, không có rễ nổi; Cây lá xanh quanh năm, không rụng lá trơ cành hoặc cây có giai đoạn rụng lá trơ cành vào mùa đông nhưng dáng đẹp, màu đẹp và có tỷ lệ thấp; Không có quả thịt gây hấp dẫn ruồi muỗi; Cây không có gai sắc nhọn, hoa quả mùi khó chịu; Có bố cục phù hợp với quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Về phối kết các loại cây, hoa nên: Nhiều loại cây, loại hoa; Cây có lá, hoa màu sắc phong phú theo 4 mùa; Nhiều tầng cao thấp, cây thân gỗ, cây bụi và cỏ, mặt nước , tượng hay phù điêu và công trình kiến trúc.

- Sử dụng các quy luật trong nghệ thuật phối kết cây với cây, cây với mặt nước, cây với công trình và xung quanh hợp lý, tạo nên sự hài hoà, lại vừa có tính tương phản vừa có tính tương tự, đảm bảo tính hệ thống tự nhiên.

Hình 17. Minh họa không gian xanh

Hình 18. Minh họa không gian ven biển

c/ 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 đã 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

Hình 19. Minh họa không gian công du lịch ven biển

d/ 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;

Là 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.

Hình 20. Minh họa khu hỗn hợp

e/ Khu vực điểm nhấn - Quảng trường

* Chức năng :

- 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.

* Yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan:

- Tùy thuộc vào công năng quảng trường và các kiến trúc xung quanh để có giải pháp phù hợp. Thiết kế quảng trường phải đảm bảo quy mô hợp lý, không quá lớn làm mất đi không gian hội tụ cảnh quan, không quá nhỏ đủ để đảm bảo chức năng sử dụng.

- Khu quảng trường Thương mại: bố trí tại vị trí trung tâm của phân khu, quảng trường là biểu tượng của sự thịnh vượng của khu đô thị, điểm nhấn đô thị và không gian giao tiếp thân thiện của con người với các tổ hợp công trình kiến trúc, trung tâm thương mại dịch vụ, trung tâm tài chính tạo nên một không gian sống động và năng động những vẫn thân thiện với con người, thiên nhiên. Là điểm nhấn trung tâm khu đô thị, quảng trường thương mại mang đầy đủ tiện nghi, tiện ích được tạo nên các sự kết hợp và thiết kế các công trình kiến trúc khối tích lớn, đa chức năng xung quanh như ngân hàng, các tổ hợp văn phòng đại diện, các trung tâm chứng khoán, tài chính, các trung tâm thương mại- dịch vụ... và được gắn kết với mạng lưới giao thông kết nối những biểu tượng độc lập thành một tổng thể.

- Quảng trường sinh hoạt cộng đồng: được quy hoạch tại các vị trí có tính chất hội tụ giao lưu, thuận lợi về cảnh quan và giao thông. Khu vực quảng trường được bố cục theo hình thái không gian mở, tạo nên một không gian khoáng đạt trên tổng thể toàn đô thị.

- Công trình điểm nhấn cần thể hiện được tính nổi bật về hình khối kiến trúc, hoặc không gian, tạo được nét đặc trưng cho cảnh quan khu vực.

- Bố cục quy hoạch công trình cần được nghiên cứu trên cơ sở phân tích về tầm nhìn, không gian cảnh quan lân cận, thể hiện được ý tưởng nội dung cần làm nổi bật đối với khu vực.

- Nghiên cứu các điều kiện vi khí hậu, hạn chế tác động xấu của hướng nắng, hướng gió đối với điều kiện vi khí hậu trong công trình, hạn chế tối đa nhu cầu sử dụng năng lượng cho mục đích hạ nhiệt trong công trình.

- Quy mô đất, mật độ, tầng cao, khoảng lùi công trình tuân thủ quy định về quy mô đã được xác lập trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Vị trí và quy mô cụ thể các chức năng sẽ được nghiên cứu trong giai đoạn sau, tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức kiến trúc chủ đạo của công trình thể hiện được tính nổi trội.

- Tỷ lệ đất trồng cây xanh trong các lô đất không thấp hơn các quy định đã được xác lập trong tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Đảm bảo giao thông đường phố tại khu vực cổng ra vào công trình được an toàn và thông suốt, không bị tắc nghẽn: có diện tích tập kết người và xe trước cổng.

- Các tiểu khu đô thị sẽ có trong trình trọng điểm tạo vị trí trung tâm tiểu khu nơi thu hút được nhiều tầm nhìn từ các hướng, các công trình trọng điểm ưu tiên kết hợp với không gian cây xanh mặt nước tiểu khu.

f/ 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.

- Nhà ở cao tầng

+ Khu chung cư hỗn hợp cao tầng:công trình hỗn hợp ở kết hợp làm việc trong các cơ quan, văn phòng có tầng cao không quá 15 tầng... Tổ chức các dãy công trình theo dạng đơn nguyên hợp khối, tạo các sân trong làm nơi vui chơi cho trẻ nhỏ. Trung tâm khu ở như vườn trẻ, công trình dịch vụ khu ở, nhà văn hoá, trung tâm sinh hoạt cộng đồng được kết nối trục tiếp đến không gian cây xanh trung tâm của đô thị.

+ Khu nhà ở tái định cư: Được thiết kế với mô hình nhà ở xã hội tuy nhiên vẫn mang những ngôi nhà mang phong cách đặc sắc - đem đến cho cư dân một môi trường sống an toàn và gắn kết với thiên nhiên. Các tòa nhà được thiết kế tổng hòa của những thiết kế thông minh, thỏa mãn lựa chọn của mọi gia đình.

1. Đạt yêu cầu về quy mô, cơ cấu căn hộ, chỉ tiêu quy hoạch

2. Giá bán thấp
(8,5tr/m2 đến 9tr/m2)
- Đơn giá xây dựng thấp
- Hiệu suất cao
- Thời gian thi công nhanh

3. Giá trị sử dụng cao
- Tiện nghi căn hộ, cầu thang, hành lang
- Tiện ích công cộng
- Kết nối cộng đồng

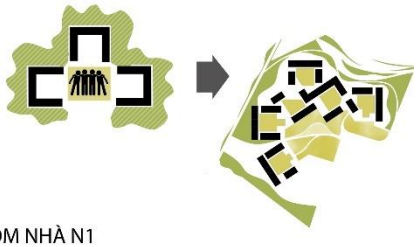
4. Chi phí sử dụng thấp.
- Chi phí vận hành thấp
- Chi phí bảo trì thấp

5. Mô hình công trình linh hoạt
- Có khả năng tùy biến cơ cấu căn hộ phù hợp nhu cầu thị trường.
- Có khả năng kết nối linh hoạt các đơn nguyên theo khu đất cụ thể

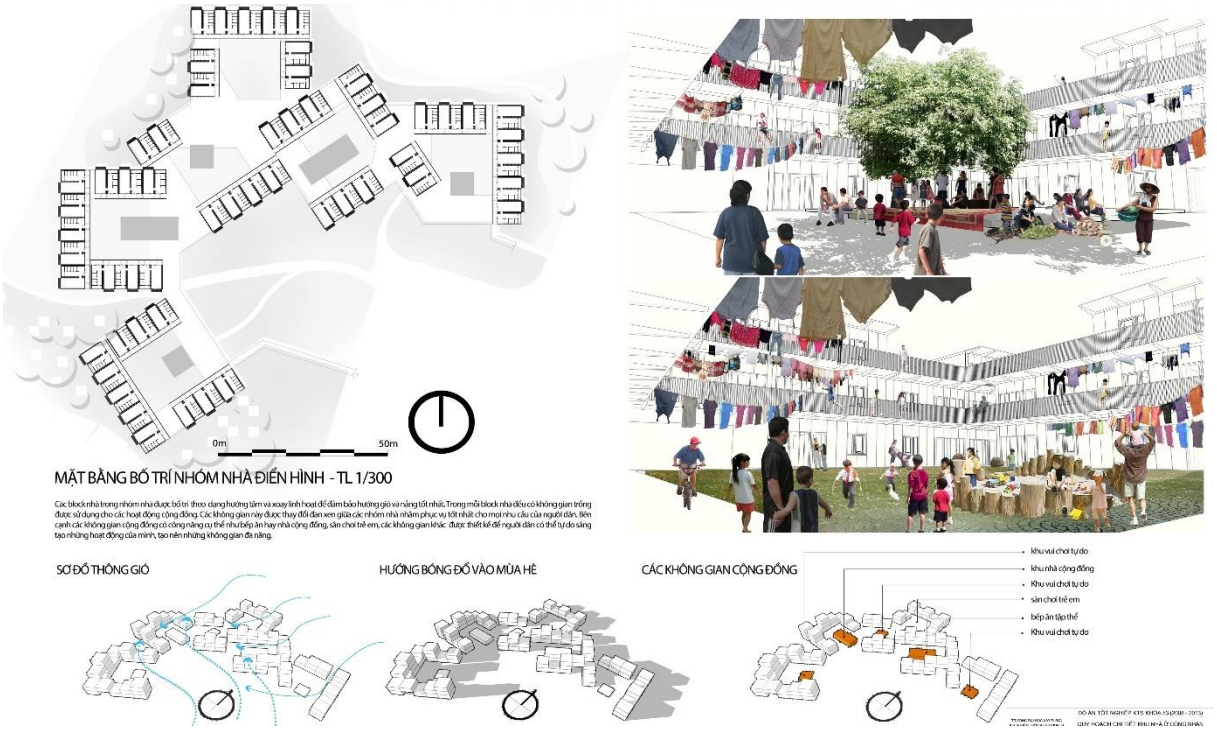
6. Khu ở có môi trường sống tốt, tính cộng đồng cao
- Cảnh quan cây xanh, môi trường vi khí hậu tốt
- Có các sân chơi, nơi giao lưu cộng đồng.

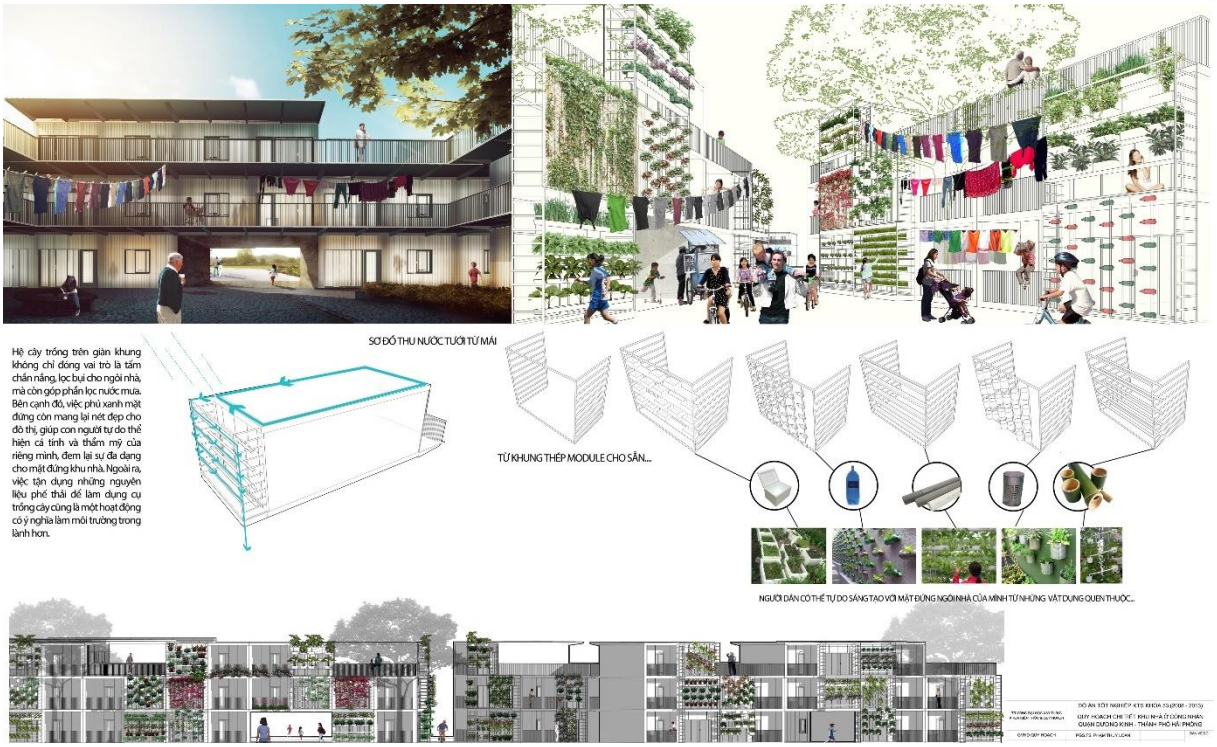
concept

Mô hình tổ chức không gian nhóm nhà gồm 3 lớp: Lớp cây xanh - Lớp công trình - Lớp không gian cộng đồng, lần lượt bao bọc lấy nhau. Lớp cây xanh tạo nên mối không gian tĩnh và trong lành cho nhóm nhà, trong khi đó, khối công trình được tổ chức theo dạng ô phố mở, với khoảng cách sân trong hợp lý tạo nên một không gian an toàn, độc lập nhưng lại có sự liên kết với không gian cộng đồng ở chính giữa, thiết lập nên một cộng đồng thân thiện, gần gũi.

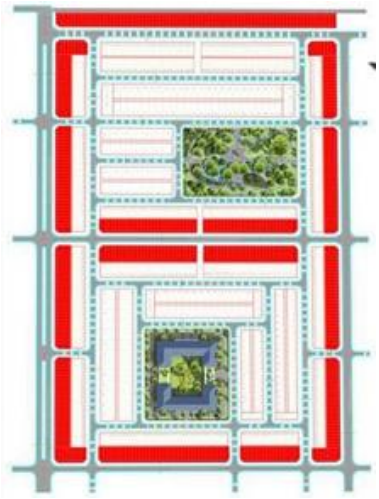


PHỐI CẢNH NHÓM NHÀ N1





- Nhà phố thương mại: nhà ở liền kề với cửa hàng tầng trệt và cho thuê hoặc ở tại các tầng trên. Nhà cửa hàng chỉ phân bố ở những khu vực cho phép kinh doanh mặt phố dọc các trục liên đô thị . Công trình nhà cửa hàng có mặt tiền tối thiểu 5m-20m. Có thể sử dụng một phần hoặc toàn bộ vào chức năng kinh doanh.



- Nhà vườn, kiền kề: Khu nhà vườn: nhà ở hộ gia đình không khuyến khích kinh doanh mặt phố, có mặt tiền từ ≥5m, diện tích 100-150 m^2/lô. Áp dụng chính sách linh hoạt như: cho phép hợp thửa để trở thành nhà biệt thự, cho phép chuyển đổi thành nhà cửa hàng trên một số tuyến phố nếu như tình hình phát triển kinh tế xã hội cho phép các tuyến phố đó trở thành phố thương mại. Là thể loại nhà tự xây. Về cơ bản, không khuyến khích hoạt động kinh doanh mặt phố trong khu ở để giữ được chất lượng môi trường và văn hóa khu ở.

- Nhà biệt thự: Các khu ở được thiết kế dưới dạng nhà ở biệt thự cao cấp, thấp tầng nhằm tạo ra một môi trường ở sang trọng, với đầy đủ các tiện ích đạt tiêu chuẩn quốc tế phục vụ cho nhu cầu của thị trường ở cao cấp. Nằm tại vị trí tiếp giáp không gian mở, tiếp cận với các tuyến cảnh quan chính của vùng, khu ở cao cấp gồm những căn biệt thự tiêu chuẩn cao diện tích từ 300 đến 600 m^2 được cung cấp các dịch vụ đặc biệt về an ninh, vui chơi giải trí, thể dục thể thao, và các dịch vụ thiết yếu hàng ngày.

g/ Trang thiết bị tiện ích đô thị

Phân loại các tuyến giao thông rõ ràng, giảm thiểu tối đa giao thông cơ giới có trọng tải lớn trực tiếp qua khu trung tâm đô thị.

Thiết kế các tuyến giao thông công cộng, các tuyến giao thông cho người đi bộ, các tuyến cho người tàn tật. Phải đảm bảo quy mô mặt cắt, độ dốc dọc đảm bảo thoát nước mặt nhanh nhất.

Bố trí các điểm dừng xe buýt phân bố đều trong đô thị sao cho bán kính phục vụ tốt

nhất. Có thiết kế chi tiết cho toàn bộ hệ thống nhà chờ xe buýt với hình dáng bắt mắt mang bản sắc riêng của khu vực.

Xây dựng hệ thống biển báo giao thông đặc biệt là hệ thống chỉ đường, biển báo cho các khu trung tâm công cộng, thương mại dịch vụ. Bố trí hệ thống đèn tín hiệu giao thông, các dải giảm tốc tại các vị trí rẽ hoặc giao cắt .

Chú ý tới màu sắc chất liệu gạch lát vỉa hè, lối đi cho người đi bộ, Khuyến khích dừng chất liệu màu sắc đặc trưng cho gạch lát hè cho từng chức năng riêng biệt.

Đưa ra các chính sách nhằm khuyến khích người dân sử dụng các phương tiện giao thông công cộng.

Chiếu sáng giao thông đô thị trong Khu đô thị: Chiếu sáng giao thông phải đảm bảo an toàn cho người và phương tiện tham gia giao thông, đảm bảo các hoạt động về kinh tế xã hội diễn ra bình thường về ban đêm.

Chiếu sáng cảnh quan, công trình: Chiếu sáng cảnh quan phải tránh trùng lặp, đơn điệu trong thể hiện; cần lựa chọn sử dụng màu sắc ánh sáng - cường độ sáng và phương thức thể hiện thích hợp cho từng công trình. Cần sử dụng tổng thể giải pháp từ thiết kế, xây dựng, lựa chọn thiết bị, quản lý vận hành để đảm bảo tiết kiệm năng lượng.

V. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

5.1. Quy hoạch hệ thống giao thông

5.1.1. Cơ sở và nguyên tắc thiết kế

a. Cơ sở thiết kế

- Bản đồ đo đạc địa hình tỷ lệ 1/2.000 khu vực nghiên cứu "theo hệ cao độ Quốc gia VN2000" do chủ đầu tư cung cấp.

- Các tài liệu hiện trạng và một số dự án quy hoạch chi tiết đã được UBND tỉnh phê duyệt và đang triển khai.

- Quy chuẩn và tiêu chuẩn quy hoạch xây dựng đô thị Việt Nam.

- Các dự án đã và đang xây dựng, quy hoạch chi tiết về hạ tầng kỹ thuật có liên quan đã được phê duyệt;

- Điều tra, khảo sát, nghiên cứu, đánh giá mạng lưới giao thông hiện trạng.

b. Nguyên tắc thiết kế

Trên cơ sở phân khu chức năng và quy hoạch phát triển không gian đô thị để phục vụ tốt cho việc liên hệ thuận lợi giữa các khu chức năng trong đô thị, quy hoạch mạng lưới đường khu vực thiết kế theo các nguyên tắc sau:

- Phải tạo nên một mạng lưới đường hợp lý phục vụ tốt cho việc liên hệ trong đô thị hiện tại cũng như lâu dài, phải gắn liền với sự phát triển các loại phương tiện giao thông chủ yếu của đô thị có khả năng đáp ứng được nhu cầu đi lại của mọi người dân một cách nhanh chóng, thuận tiện,an toàn; gắn liền với thiên nhiên và thân thiện với người tàn tật.

- Tạo nên mối quan hệ đồng bộ thích hợp giữa giao thông đối nội và đối ngoại nhằm đảm bảo tốt sự liên hệ giữa đô thị với các vùng phụ cận và các đô thị bên ngoài.

- Mạng lưới cần đơn giản, phân cấp đường chính, đường phụ rõ ràng nhằm tạo cho công tác tổ chức giao thông đô thị an toàn, thông suốt.

- Mạng lưới đường đô thị cần phù hợp với địa hình để đảm bảo các yêu cầu kinh tế kỹ thuật cũng như cảnh quan môi trường.

5.1.2. Giải pháp thiết kế

- Giao thông trên địa bàn khu vực nghiên cứu được tổ chức với việc tuân thủ quy hoạch chung thị xã La Gi, kết hợp hài hoà giữa mạng giao thông hiện có với mạng giao thông thiết kế mới nhằm đảm cho giao thông luôn thông suốt, liên hệ thuận tiện giữa các khu chức năng trong đô thị và với các khu vực phụ cận.

- Mạng lưới đường thể hiện cụ thể đến đường phân khu vực, xây dựng dạng ô bàn cờ với khoảng cách giữa các tuyến đường khu vực từ 250 – 300m. Mạng lưới đường nội bộ xây dựng tùy thuộc chức năng sử dụng đất, đảm bảo liên kết thuận lợi.

- Xây dựng hệ thống đường bao quanh các khu vực dân cư hiện trạng, khống chế sự phát triển tràn lan. Với các tuyến trục chính trong khu dân cư không có khả năng mở rộng mặt đường cần cải tạo bề mặt đạt chất lượng đảm bảo đường đô thị.

- Các khu vực cảnh quan hoặc góc mạng đường được thiết kế dạng đa giác để tối ưu hóa việc sử dụng đất.

5.1.3. Tổ chức mạng lưới 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. Kiến nghị thay đổi một số tuyến đường cấp khu vực và phân khu vực nhằm đáp phù hợp với cơ cấu sử dụng đất và tổ chức không gian tổng thể.

a. Giao thông đường bộ

Quốc lộ QL.55

- 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:

- Đây 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 việc nghiên cứu xây dựng mới lộ giới 26m.

Đường Lê Minh Công:

- 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 TX. La Gi ở phía Đông. Đoạn tuyến qua khu vực nghiên cứu quy hoạch nâng cấp mở rộng lộ giới 42m.

a2/ Giao thông đối nội

Tuyến trục chính khu vực: Hình thành theo định hướng QHC:

- 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.

c. Giao thông xanh, giao thông công cộng

Giao thông xanh

- Trên các tuyến giao thông, xây dựng hệ thông 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 ôtô 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.

d. 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 25m^2/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 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 phụ 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.

5.1.4. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

- Tổng diện tích đất giao thông đô thị (tính đến đường phân khu vực): 181,14ha

- Tỷ lệ đất giao thông (không bao gồm giao thông tĩnh)/ Diện tích xây dựng đô thị:19,05%

- Tổng chiều dài mạng lưới đường giao thông tính đến đường phân khu vực: 76,19 km.

5.1.5. Tổng hợp khối lượng giao thông và khái toán kinh phí

Bảng 4.Tổng hợp khối lượng giao thông

STT	Tên đường	Chiều dài (m)	Mặt cắt	Lộ giới (m)	Diện tích (m^2)
1	NGUYỄN VIẾT XUÂN	291	13	16	4.656
		228	13	16	3.648
2	ĐÀO DUY TỪ	162	11	20	3.240
		126	11	20	2.520
		130	11	20	2.600
		238	11	20	4.760

3	D25	399	5	36	14.364
		356	5	36	12.816
4	D24	296	10	22	6.512
		361	10	22	7.942
		447	10	22	9.834
5	D23	651	5	36	23.436
		286	6	30	8.580
		219	6	30	6.570
		149	6	30	4.470
		394	6	30	11.820
6	D22	275	13	16	4.400
		230	13	16	3.680
		151	13	16	2.416
		378	13	16	6.048
7	D21	722	10	22	15.884
8	D20	367	10	22	8.074
		234	10	22	5.148
		148	10	22	3.256
		305	10	22	6.710
9	TRẦN QUANG DIỆU	285	4	42	11.970
		218	4	42	9.156
		236	4	42	9.912
		146	4	42	6.132
		218	4	42	9.156
10	D18	236	12	18	4.248
		143	12	18	2.574
		217	10	22	4.774
		123	12	18	2.214
11	D17	217	12	18	3.906
		236	12	18	4.248
		140	12	18	2.520
		102	12	18	1.836
12	D16	393	13	16	6.288
13	D15	337	10	22	7.414
		125	10	22	2.750
		396	10	22	8.712
		360	10	22	7.920
		217	10	22	4.774
		236	10	22	5.192
		137	10	22	3.014
		133	10	22	2.926
14	KIM ĐỒNG	236	13	16	3.776
		134	13	16	2.144
		146	13	16	2.336

		145	13	16	2.320
15	D13	137	13	16	2.192
16	D12	463	10	22	10.186
		124	10	22	2.728
17	NGUYỄN DU	483	10	22	10.626
		185	10	22	4.070
		216	10	22	4.752
		236	10	22	5.192
		128	10	22	2.816
		152	10	22	3.344
		137	10	22	3.014
		149	10	22	3.278
18	NGÔ TẤT TỐ	298	13	16	4.768
		210	13	16	3.360
		146	13	16	2.336
		215	13	16	3.440
		236	13	16	3.776
		123	13	16	1.968
		157	13	16	2.512
		137	13	16	2.192
		172	13	16	2.752
19	D9	275	13	16	4.400
		127	13	16	2.032
		385	13	16	6.160
		210	13	16	3.360
		360	13	16	5.760
		327	12	18	5.886
20	D8	360	13	16	5.760
		236	13	16	3.776
		95	13	16	1.520
		185	13	16	2.960
		136	13	16	2.176
		341	13	16	5.456
21	D7	110	12	18	1.980
		194	12	18	3.492
22	D6	129	10	22	2.838
		263	10	22	5.786
23	D5	129	13	16	2.064
		238	13	16	3.808
24	D4	104	12	18	1.872
		148	12	18	2.664
25	D3	105	10	22	2.310
		147	10	22	3.234
		277	10	22	6.094

		214	10	22	4.708
26	D2	1.127	10	22	24.794
		609	10	22	13.398
		739	9	25	18.475
27	LÊ VĂN DUYỆT	1.450	9	25	36.250
		867	9	25	21.675
28	LÝ NAM ĐẾ	553	9	25	13.825
		788	9	25	19.700
		739	9	25	18.475
		410	6	30	12.300
		536	6	30	16.080
29	N1	295	9	25	7.375
30	N3	421	10	22	9.262
31	N5	407	13	16	6.512
32	N10	296	4	42	12.432
33	N20	1.122	8	27	30.294
		877	8	27	23.679
34	N19	968	10	22	21.296
		1.484	10	22	32.648
35	N18	1.683	6	30	50.490
		500	6	30	15.000
36	N17	407	10	22	8.954
		710	10	22	15.620
		1.325	10	22	29.150
37	N16	486	10	22	10.692
		251	10	22	5.522
		254	10	22	5.588
		234	10	22	5.148
		202	10	22	4.444
		347	10	22	7.634
38	N15	233	12	18	4.194
		268	12	18	4.824
		264	12	18	4.752
		202	12	18	3.636
39	QL55	412	2B	45	18.540
		810	2B	45	36.450
		135	2B	45	6.075
		87	2B	45	3.915
		183	2B	45	8.235
		243	2B	45	10.935
		294	2B	45	13.230
40	QL55	424	1	84	35.616
		220	1	84	18.480
		268	1	84	22.512

		279	1	84	23.436
		202	1	84	16.968
		320	1	84	26.880
41	N14	94	13	16	1.504
		102	13	16	1.632
		195	13	16	3.120
		200	13	16	3.200
		201	13	16	3.216
42	N13	94	13	16	1.504
		102	13	16	1.632
		192	13	16	3.072
		194	13	16	3.104
		210	13	16	3.360
43	N12	643	2A	26	16.718
		887	2A	26	23.062
		667	2A	26	17.342
		894	2A	26	23.244
		754	2A	26	19.604
		675	2A	26	17.550
		285	2A	26	7.410
44	N11	337	13	16	5.392
		133	13	16	2.128
45	LÊ MINH CÔNG	76	4	42	3.192
		334	4	42	14.028
		460	4	42	19.320
		104	4	42	4.368
		208	4	42	8.736
		212	4	42	8.904
		347	4	42	14.574
		873	4	42	36.666
		860	4	42	36.120
		595	4	42	24.990
46	N8	931	13	16	14.896
		356	13	16	5.696
		532	13	16	8.512
		553	13	16	8.848
47	N7	181	13	16	2.896
		533	13	16	8.528
48	N6	432	13	16	6.912
49	N5	218	13	16	3.488
50	N5	215	13	16	3.440
51	PHAN CHU TRINH	230	12	18	4.140
		200	12	18	3.600
		204	12	18	3.672

		634	12	18	11.412
		207	12	18	3.726
52	N3	407	8	27	10.989
		453	8	27	12.231
		105	8	27	2.835
		229	9	25	5.725
		215	9	25	5.375
		203	9	25	5.075
		229	10	22	5.038
		198	10	22	4.356
		214	10	22	4.708
		217	10	22	4.774
		193	10	22	4.246
		178	10	22	3.916
		206	10	22	4.532
		211	10	22	4.642
		215	10	22	4.730
53	N2	173	13	16	2.768
		213	13	16	3.408
		207	13	16	3.312
		230	12	18	4.140
		195	12	18	3.510
		214	12	18	3.852
		217	12	18	3.906
		193	12	18	3.474
		186	12	18	3.348
		194	12	18	3.492
		216	12	18	3.888
54	N1	423	9	25	10.575
		445	9	25	11.125
		105	9	25	2.625
		136	9	25	3.400
		211	9	25	5.275
		210	9	25	5.250
		228	9	25	5.700
		195	9	25	4.875
		214	9	25	5.350
		217	9	25	5.425
		193	9	25	4.825
		188	9	25	4.700
		189	9	25	4.725
		219	9	25	5.475
		215	9	25	5.375

*Khái toán kinh phí cho công tác xây dựng khoảng 76km đường giao thông mới theo suất đầu tư, chưa bao gồm chi phí giải phóng mặt bằng là khoảng **1.600 tỷ đồng**. Kinh phí chi tiết sẽ được tính toán trong giai đoạn triển khai từng hạng mục dự án.*

5.1.6. Giai đoạn đầu tư hệ thống giao thông

a. Giai đoạn đến 2030

- Ưu tiên đầu tư các tuyến đường trục chính: QL.55, Đường Lê Minh Công, Trục đường ven biển (Đường N12), các trục dọc hướng biển (Đường D15, D23), tuyến đường N1, tuyến đường Lê Văn Duyệt, tuyến đường Lý Nam Đế.
- Đầu tư các bãi đỗ xe khu vực trung tâm dọc tuyến đường QL.55.
- Nhu cầu vốn đầu tư xây dựng khoảng 1.100 tỷ đồng.

b. Giai đoạn đến 2035

- Đầu tư hoàn thiện hệ thống giao thông theo quy hoạch được duyệt.
- Đầu tư các bãi đỗ xe đáp ứng nhu cầu của khu vực.
- Nhu cầu vốn đầu tư xây dựng khoảng 500 tỷ đồng.

5.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

5.2.1. Cơ sở và nguyên tắc thiết kế

a/ Cơ sở thiết kế

- Quyết định phê duyệt số 1061/QĐ-UBND ngày 25/04/2019 của UBND tỉnh Bình Thuận về việc Phê duyệt Quy hoạch chung thị xã LaGi, tỉnh Bình Thuận đến năm 2035.
- Bản đồ đo đạc địa hình tỷ lệ 1/2.000 khu vực nghiên cứu "theo hệ cao độ Quốc gia VN2000" do chủ đầu tư cung cấp.
- Các tài liệu hiện trạng và một số dự án quy hoạch chi tiết đã được UBND tỉnh phê duyệt và đang triển khai.
- Quy chuẩn và tiêu chuẩn quy hoạch xây dựng đô thị Việt Nam.

b/ Nguyên tắc thiết kế

- Tuân theo những định hướng chính về cao độ nền và thoát nước mặt của hồ sơ: "Quy hoạch chung thị xã LaGi, tỉnh Bình Thuận đến năm 2035" đã được UBND tỉnh Bình Thuận phê duyệt.
- Tôn trọng hướng dốc tự nhiên của nền địa hình để san đắp nền với khối lượng ít nhất.
- Mạng lưới thoát nước mưa phải bảo đảm thoát nước mưa nhanh, tự chảy ra rạch và suối gần nhất.
- Đảm bảo đường có chiều rộng ≥ 15m, phải bố trí hệ thống thoát nước mưa hai bên đường.
- Phân chia lưu vực thoát nước mưa hợp lý, đảm bảo thoát nước nhanh cho toàn khu đô thị, không ngập lụt trong quá trình sử dụng.

5.2.2. Giải pháp cao độ nền

- Theo hồ sơ: "Quy hoạch chung thị xã LaGi, tỉnh Bình Thuận đến năm 2035" cao độ xây dựng có xét đến yếu tố biến đổi khi hậu nước biển dâng là: Hxd ≥ 2,20m (khu dân dụng), Hxd ≥ 2,40m (khu công nghiệp, kho tàng).

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

+ Cao độ xây dựng khu vực ven biển là Hxd ≥ 2,50m.

+ 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.

+ Cải tạo các suối hiện trạng theo nguyên tắc: Hmax = Hxd – a(m); Hmin = Hmax– 1,0(m); H đáy = Hmin – 1,5(m). Trong đó:

Hmax: mực nước suối lớn nhất (m)

Hmin: mực nước suối thấp nhất (m)

Hđáy: cao độ đáy suối thiết kế (m)

a: độ sâu đảm bảo cảnh quan mặt suối thiết kế

5.2.3. Giải pháp hệ thống thoát nước mặt

- Trục tiêu: cần giữ lại các mặt nước quan trọng trên địa bàn xã như: suối Dứa, các suối tiêu để dẫn thoát ra Biển. Mở rộng hành lang xanh 02 bên các trục tiêu này từ 5,0÷ 20,0m làm hành lang thoát lũ an toàn cho các trục tiêu về mùa lũ.

- Hệ thống: khu vực được xây dựng mới hoàn toàn nên lựa chọn hệ thống thoát nước mưa riêng biệt với nước thải.

- Mạng lưới: phân tán theo các lưu vực nhỏ đảm bảo chiều dài thoát nước ngắn nhất.

- Hướng thoát nước: theo địa hình tự nhiên, ra các trục tiêu gần nhất để dẫn thoát ra Biển.

- Lưu vực: toàn khu vực được chia thành 03 lưu vực thoát nước mặt chính: về suối Dứa, suối Tiêu, sau cùng thoát ra Biển.

+ Lưu vực 1: toàn bộ khu vực phía Bắc xã Tân Phước, diện tích lưu vực Flv = 935ha, thoát về suối Dứa để dẫn ra Biển.

+ Lưu vực 2: toàn bộ khu vực Tây Nam xã, diện tích lưu vực Flv = 611ha, thoát về các suối Tiêu để dẫn ra Biển.

+ Lưu vực 3: toàn bộ khu vực phía Đông Nam xã, diện tích lưu vực Flv = 339ha, thoát trực tiếp ra Biển.

- Kết cấu: cống thoát nước sử dụng cống tròn (BTCT) tại khu vực xây dựng tập trung; rãnh có nắp cường lực hoặc mương ngầm khu vực du lịch, dải cây xanh, công viên…. Giếng thu, giếng thăm BTCT, cửa xả BTCT.

5.2.4. Ước tính kinh phí xây dựng

STT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá	Thành tiền
				(1000đ)	(1000đ)
A	San nền				430.084.966
1	Khối lượng đất đắp nền lô	m^3	1.185.241	170	201.491.038
2	Khối lượng đất đào nền lô	m^3	1.197.322	155	185.584.910
3	Dọn dẹp mặt bằng	m^3	2.019.509	2	4.039.018
4	Kè suối hiện hữu, hồ	m^3	15.588	2.500	38.970.000
B	Thoát nước mưa				260.881.124
1	D600	m	34.741	1.040	36.144.647
2	D800	m	28.951	1.167	33.797.341
3	D1000	m	23.161	1.290	29.877.638
4	D1200	m	17.371	1.545	26.837.762
5	D1500	m	11.580	1.875	21.713.400
6	Cống nhánh	m	46.322	980	45.395.482
7	Mương xây	m	16.745	4.530	75.854.850
8	Gối cống	cái	3.861	580	2.239.473
9	Giếng thu	cái	1.930	4.200	8.106.336
10	Giếng thu thăm kết hợp	cái	2.220	4.800	10.654.042
11	Giếng kỹ thuật	cái	780	7.500	5.850.000
12	Miệng xả	cái	73	7.600	554.800
13	Tổng				690.966.090
1	Dự phòng	%	20		138.193.218
D	Tổng giá trị khái toán				829.159.308

Ghi chú: Bảng ước tính kinh phí trên chưa bao gồm kinh phí đắp nền đường giao thông. Khi xây dựng có thể điều chỉnh theo vật liệu và đơn giá của địa phương từng thời điểm.

5.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước

5.3.1. Cơ sở thiết kế

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 07-1:2016 về các công trình hạ tầng kỹ thuật- Công trình cấp nước.

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 06:2021/BXD về An toàn cháy cho nhà và công trình.

- 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.

- Quyết định số 1061/QĐ-UBND ngày 25/04/2019 của Ủy ban nhân dân Tỉnh Bình Thuận về việc Phê duyệt Quy hoạch chung thị xã LaGi đến năm 2035.

5.3.2. Tiêu chuẩn và nhu cầu cấp nước

Bảng 5.Bảng tính tiêu chuẩn và nhu cầu cấp nước

TT	Thành phần dùng nước	Quy mô	Tiêu chuẩn	Nhu cầu (m^3/ngđ)
1	Nước cho sinh hoạt (Qsh)	38.000 người	130 l/ng.ngđ	4.940
2	Nước cho công cộng, dịch vụ, du lịch	20%Qsh	20%Qsh	988
9	Nước cho công nghiệp	12,89ha	22m^3/hangđ	284
10	Nước cho tưới cây, rửa đường		15%Qsh	741
11	Nước rò rỉ, dự phòng		15% tổng Q trên	1.043
12	Nhu cầu cấp nước chữa cháy: Tính cho 2 đám cháy liên tục trong 3 giờ với lưu lượng 20 lit/s.đám			432
13	**Tổng cộng**			**8.428**
	Làm tròn			**8.500**

5.3.3. Giải pháp cấp nước

a/ 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 LaGi (từ nhà máy nước LaGi và Tân Tiến).

b/ Mạng lưới đường ống

- Tiếp tục sử dụng các tuyến ống cấp nước hiện có.

- 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 Φ110- Φ300.

- Xây dựng các hố van tại các điểm giao cắt với các tuyến ống ≥ Φ110mm. Tại các nút của mạng lưới đặt van khoá khống chế, trên mạng lưới cấp nước chính đặt các van xả cặn 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).

- Mạng lưới đường ống sử dụng ống HDPE hoặc ống uPVC, sản xuất theo tiêu chuẩn ISO 4427- 2: 2007, áp suất PN>= 10bar. (Vật liệu ống này chỉ xác định sơ bộ, cụ thể sẽ được chủ đầu tư dự án cân đối và xác định trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng cho phù hợp với địa phương).

- Khi triển khai lập dự án đầu tư, thiết kế cơ sở phải có thỏa thuận đấu nối và tham gia ý kiến của cơ quan quản lý.

c/ 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.

- Tuân thủ 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 ≥ Φ110mm, 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.

5.3.4. Ước tính kinh phí xây dựng

Bảng 6.Bảng ước tính kinh phí đầu tư cấp nước

TT	Hạng mục	Đơn vị	Đơn giá (triệu đ)	Khối lượng	Thành tiền (triệu đ)
1	Mạng lưới đường ống HDPE				
	Ống Φ300	m	2,0	1.200	2.400
	Ống Φ250	m	1,2	1.400	1.680
	Ống Φ200	m	0,8	4.000	3.200
	Ống Φ160	m	0,7	17.900	12.530
	Ống Φ110	m	0,3	25.400	7.620
2	Trụ cứu hỏa	Trụ	20,0	300	6.000
3	Dự phòng			20%	6.686
4	**Tổng**				**40.116**

Ghi chú: Bảng ước tính kinh phí trên tính theo đơn giá cho ống HDPE. Khi xây dựng có thể điều chỉnh theo vật liệu và đơn giá của địa phương từng thời điểm.

5.4. Quy hoạch hệ thống cấp điện

5.4.1. Cơ sở thiết kế

- Quy hoạch phát triển Điện lực tỉnh Bình Thuận giai đoạn 2015 -2020 định hướng đến 2025.

- Quy hoạch chung thị xã La Gi-tỉnh Bình Thuận đến năm 2035.

- QCXDVN 09:2005 - Quy chuẩn xây dựng Việt nam - các công trình xây dựng sử dụng năng lượng có hiệu quả

- TCXDVN 333 : 2005. Chiếu sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng và kỹ thuật hạ tầng đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế.

5.4.2. 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/m^2 sàn.
- Giáo dục: 0,15 kW/học sinh.
- Công viên cây xanh: 1-12kW/ha.
- Giao thông: 12kW/ha.

5.4.3. Phụ tải điện

Bảng 7.Bảng tổng hợp phụ tải

STT	Loại đất	Quy mô	Đơn vị	Chỉ tiêu (kw/đv)	Phụ tải tính toán (kw)	Hệ số sử dụng	Phụ tải yêu cầu (kW)
I	**Khu đất dân dụng**						
1	Đất nhóm nhà ở						
1.1	*Đất ở hiện trạng cải tạo*	12.520	người	0,5	6.260	0,7	4.382
1.2	*Đất ở mới*	12.292	người	0,5	6.146	0,7	4.302
1.3	*Đất hỗn hợp nhóm nhà ở có dịch vụ*	8.040	người	0,5	4.020	0,7	2.814
1.4	*Đất dịch vụ du lịch kết hợp ở*	3.956	người	0,5	1.978	0,7	1.385
2	Đất khu dịch vụ (đất phục vụ công cộng)	36.300	m^2 sàn	0,03	1.089	0,7	762
3	Đất trường THCS, Tiểu học, mầm non	9700	học sinh	0,15	1.455	0,7	1.019
4	Đất y tế	12270	m^2 sàn	0,03	368	0,7	258
5	Đất cây xanh sử dụng công cộng	39,58	ha	5	198	0,7	139
6	Đất giao thông đối nội	168,79	ha	10	1.688	0,7	1.182
II	**Khu đất ngoài dân dụng**				-	0,7	-
1	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	12,81	ha	160	2.049	0,7	1.434
2	Đất khai thác, chế biến khoáng sản, sản xuất VLXD	15,89	ha	50	795	0,7	556
3	Đất dịch vụ - du lịch	2454330	m^2 sàn	0,02	49.087	0,7	34.361

4	Đất cơ quan, trụ sở	79540	m^2 sàn	0,03	2.386	0,7	1.670
5	Đất an ninh, quốc phòng	0,16	ha	20	3	0,7	2
6	Đất trung tâm văn hóa, thể dục thể thao	1,53	ha	100	153	0,7	107
7	Đất di tích, tôn giáo	4,26	ha	20	85	0,7	60
8	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	13,64	ha	2	27	0,7	19
9	Đất rừng phòng hộ	28,33	ha	1	28	0,7	20
10	Đất giao thông đối ngoại	21,76	ha	10	218	0,7	152
11	Đất dự trữ cho khu đô thị, công nghiệp	798,93	ha		-	0,7	-
12	Đất bãi cát	72,95	ha	1	73	0,7	51
13	Mặt nước	13,01	ha	1	13	0,7	9
					78.119		**54.683**

Tổng phụ tải yêu cầu khu vực đến giai đoạn định hình là Syc = 64 MW

5.4.4. Quy hoạch hệ thống cấp điện

a/ 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.

- Đối với giai đoạn hiện hữu và chuẩn bị đầu tư quy hoạch, nguồn điện cấp cho khu vực vẫn được sử dụng từ các tuyến 22kV chạy dọc Quốc lộ 55, Lê Minh Công, Trần Quang Diệu và Ngô Tất Tố.

c/ 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.

c/ 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 ngồi (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 khuân 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 - 150mm^2 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.

5.4.5. 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.

5.4.6. Khái toán kinh phí xây dựng

Bảng 8.Bảng khái toán kinh phí

STT	Hạng mục	Khối lượng	Đơn vị	Đơn giá (tr.đ)	Thành tiền (tr.đ)
1	Cáp ngầm trung thế xây mới	27,5	km	2.500	68.750
2	Cáp ngầm hạ thế xây mới	110	km	1.650	181.500
3	Cáp ngầm chiếu sáng xây mới	86	km	1.200	103.200
4	Trạm hạ thế xây mới	60.533	kVA	1,5	90.799
5	**Tổng**				**444.249**

*Kinh phí dành cho hạng mục cấp điện là **444** tỷ đồng*

5.5. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

5.5.1. Căn cứ pháp lý

- Căn cứ Quyết định số 749/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ ngày 03/6/2020 phê duyệt "Chương trình Chuyển đổi số quốc gia đến năm 2025, định hướng đến năm 2030"

- Quy hoạch phát triển Bưu chính, Viễn thông và Công nghệ thông tin tỉnh Bình Thuận đến năm 2020 và định hướng đến năm 2025;

- Quyêt đinh số 01/2017/QĐ-UBND ngày 12 tháng 01 năm 2017 Quy định xây dựng và sử dụng chung cơ sở hạ tầng kỹ thuật viễn thông trên địa bàn tỉnh Bình Thuận;

- Kế hoạch số 60/KH-STTTT ngày 13 tháng 11 năm 2020 về Phát triển hạ tầng viễn thông băng thông rộng trên địa bàn tỉnh Bình Thuận năm 2021;

5.5.2. Chỉ tiêu tính toán

Căn cứ theo dự báo chuyên ngành Bưu chính- Viễn Thông. Xác định được nhu cầu sử dụng hệ thống thông tin liên lạc trong nhưng năm tiếp theo khu vực nghiên cứu với các chỉ tiêu sau:

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

5.5.3. Nhu cầu thuê bao

Bảng 9.Bảng tính toán nhu cầu thuê bao

STT	Loại đất	Quy mô	Đơn vị	Chỉ tiêu (Lines/đv)	Nhu cầu (Lines)
1	Đất ở				
1.1	Đất ở hiện trạng cải tạo	12.520	người	0,25	5.906
1.2	Đất ở mới	12.292	người	0,25	8.645
1.2	*Đất hỗn hợp nhóm nhà ở có dịch vụ*	8.040	người	0,25	8.645
1.3	*Đất dịch vụ du lịch kết hợp ở*	3.956	người	0,25	8.645
2	Công cộng, dịch vụ			30% sinh hoạt	9.552,3
3	**Tổng**				**41.393**

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

5.5.4. Giải pháp quy hoạch

Hệ thống chuyển mạch

Xây mới trạm tổng dung lượng khoảng 50.000 lines

Mạng truyền hình

Mạng truyền hình đảm nhận cung cấp dịch vụ truyền hình (gồm cả miễn phí và có phí) cho cộng đồng sống và làm việc tại khu vực nghiên cứu. Nhà cung cấp dịch vụ truyền hình sẽ triển khai mạng của họ tới từng đơn vị qua mạng cáp truyền hình hoặc đầu thu tín hiệu.

Mạng ngoại vi

- Mạng ngoại vi của khu vực nghiên cứu gồm các hệ thống cống, bể cáp và hầm cáp chạy trên vỉa hè đường. Hệ thống này được hạ ngầm trên các trục đường chính, mương dẫn cáp sử dụng kiểu 3 ống/3 lớp và 3 ống/2 lớp. nắp bể cáp sử dụng loại nắp gang tròn hoặc nắp đan bê-tông

- Ống nhựa bảo vệ cáp dùng ống PVC ϕ110x0,5. Tại mỗi khu qui hoạch sẽ có một bể kết nối cáp thông tin. Đặc biệt những đoạn qua đường nên sử dụng loại ống sắt hoặc kẽm ϕ110x0,65

- Mạng cáp này sử dụng cáp quang, tùy theo điều kiện nhà khai thác dịch vụ, đường kính 0,5mm, loại cáp có dầu chống ẩm đi trong ống. Tất cả cáp được đi trong hệ thống cống, bể cáp của mạng ngoại vi.

- Các tủ, hộp cáp dùng loại vỏ nội phiến ngoại, bố trí tại các ngã ba, ngã tư nhằm thuận lợi cho việc lắp đặt và quản lí

- Dịch vụ điện thoại di động sẽ được cung cấp cấp bởi mạng điện thoại di động riêng của các nhà cung cấp dịch vụ.

Mạng truy nhập Internet

- Truy nhập Internet băng rộng sẽ được phát triển theo 2 phương thức qua mạng cáp nội hạt và vô tuyến:

- Giai đoạn đầu: phát triển chủ yếu theo hướng truy nhập Internet qua mạng hữu tuyến.

- Giai đoạn 2015 - 2030: phát triển chủ yếu theo công nghệ NGN và công nghệ kết nối vô tuyến băng thông rộng Wimax với tốc độ truyền dữ liệu cao, có thể lên tới 100 Mbps, khu vực phủ sóng rộng , khả năng bảo mật cao.

Mạng thông tin di động

- Tăng dung lượng các trạm BTS, tăng chất lượng phủ sóng tại khu vực phát triển mới.

- Trạm BTS là công trình xây dựng bao gồm hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động (nhà, trạm, cột...) và các thiết bị mạng thông tin di động được lắp đặt vào hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động.

Để đảm bảo mỹ quan, cảnh quan kiến trúc, xây dựng và khuyến khích dùng chung hạ tầng, các công trình trạm BTS loại 1 và loại 2a được khống chế trong số lượng phân bổ ở mỗi khu vực thu phát sóng.

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

5.6.1. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải

a/ Căn cứ pháp lý

- Quyết định phê duyệt số 1061/QĐ -UBND tỉnh Bình Thuận ngày 25 tháng 04 năm 2019. Về việc phê duyệt QHC thị xã LaGi - tỉnh Bình Thuận đến năm 2035

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch QCVN 01:2021 BXD (theo thông tư 01/2021/TT-BXD có hiệu lực kể từ ngày 05/7/2021 và thay thế Thông tư số 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 ban hành QCVN 01:2019/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng).

- Các tài liệu có liên quan khác (khảo sát địa hình, khảo sát địa chất, thuỷ văn khu vực...).

b/ Giải pháp thiết kế

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.

e/ Lưu vực

- Nước thải sinh hoạt thoát về trạm xử lý phía nam khu vực nghiên cứu. Công suất 30.000m^3/ngày.

Hình 21. Sơ đồ vị trí công trình đầu mối của khu vực lập quy hoạch

g/ Nhà vệ sinh công cộng

- Xây dựng nhà VSCC đạt tiêu chuẩn quốc tế với các thiết bị phù hợp, tiện dụng, đặc biệt ưu tiên cho các đối tượng như người tàn tật, khiếm thị, trẻ em, người cao tuổi….v.v

- Bố trí 02 nhà vệ sinh công cộng quy mô 30 m^2/nhà. Vị trí đặt tại công viên, khu công cộng, bến xe.

5.6.2. Quy hoạch hệ thống thu gom và xử lý CTR

Chỉ tiêu tính toán CTR sinh hoạt: 1,0kg/người/ngày

Chỉ tiêu tính toán CTR công nghiệp: 0,3 Tấn/ha/ngày (Tính cho 70% diện tích)

Chỉ tiêu CTR công cộng: 20% CTR sinh hoạt.

Tổng khối lượng CTR sinh hoạt phát sinh khu vực khoảng: 70 Tấn/ngày. Tổng khối lượng CTR công nghiệp phát sinh khu vực khoảng: 10 Tấn/ngày.

b/ 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 500m^2.

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.

5.6.3. 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;

Kinh phí đầu tư phần thoát nước thải, chất thải rắn tạm tính: 120Tỷ đồng (làm tròn).

5.6.4. Giai đoạn đầu tư hệ thống thoát nước thải

a. Giai đoạn đến 2030

- Ưu tiên đầu tư các tuyến cống chính ở Đường Lê Minh Công, Trục đường ven biển các trục dọc hướng biển (Đường D15, D23), tuyến đường N1, tuyến đường Lê Văn Duyệt, tuyến đường Lý Nam Đế.
- Đầu tư hố ga, cống chờ, điểm đấu nối.
- Khoanh vùng cải tạo môi trường trồng cây xanh cách ly các khu nghĩa trang nhỏ lẻ.
- Nhu cầu vốn đầu tư xây dựng khoảng 70 tỷ đồng.

b. Giai đoạn đến 2035

- Đầu tư hoàn thiện hệ thống mạng lưới thu gom theo các trục giao thông dọc hướng biển và theo hướng bắc nam theo các lưu vực.
- Đầu tư các hố ga thu nước thải từ hộ dân cư, trạm bơm chuyển bậc.
- Xây dựng hoàn thiện trạm trung chuyển chất thải rắn, điểm thu gom theo các khu.
- Nhu cầu vốn đầu tư xây dựng khoảng 50 tỷ đồng.

VI. ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC

6.1. Hiện trạng môi trường

6.1.1. Hiện trạng môi trường nước

Thị xã La Gi hiện có 2 con sông chính chảy qua là sông Phan và sông Dinh đều là nguồn cấp nước chính cho toàn thị xã. Thị xã hiện nay có nhà máy nước La Gi, nhà máy nước Tân Tiến có nguồn cấp nước mặt là đập dâng trên sông Dinh và hồ nước tự nhiên phục vụ cho nhu cầu sinh hoạt là hồ Núi Đất.

Theo các kết quả quan trắc của Trung tâm Quan trắc Môi trường – Chi Cục Bảo Vệ Môi Trường – Sở tài nguyên môi trường của tỉnh Bình Thuận các năm 2017- 2020 tại các vị trí quan trắc nước toàn thị xã cho thấy hầu hết nước mặt lục địa đang đối mặt với các tác nhân gây ô nhiễm như nước thải công nghiệp, nước thải sinh hoạt, nông nghiệp, dịch vụ, du lịch và nuôi trồng thủy sản, khai thác khoáng sản... chưa xử lý triệt để nên đây sẽ là nguồn gây ô nhiễm không chỉ cho nguồn nước mặt tại khu vực như suối Dứa, suối hiện hữu…; nguồn nước ngầm và vị trí tiếp nhận cuối cùng là môi trường nước biển.

Chất lượng nước biển ven bờ tại các điểm quan trắc trên địa bàn thị xã La Gi nói chung đã có dấu hiệu ô nhiễm. Với tốc độ phát triển kinh tế nhanh như hiện nay có thể môi trường nước biển sẽ bị biến đổi theo chiều hướng xấu đi do sự phát triển mạnh mẽ của hoạt động du lịch và các ngành kinh tế biển như khai thác khoáng sản, chế biến thủy hải sản…

6.1.2. Hiện trạng môi trường đất

Khu vực nghiên cứu hiện nay đất được sử dụng vào mục đích nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản, khai thác khoáng sản, thương mại dịch vụ…nổi bật là trong nông nghiệp tuy hàm lượng phân bón hóa học sử dụng ở mức thấp nhưng chưa đúng kỹ thuật, bón phân chưa cân đối, nặng về sử dụng phân đạm nên chính lượng phân bón này đang gây áp lực và ảnh hưởng xấu đến môi trường đất. Ngoài ra, việc khai thác khoáng sản đang diễn ra phổ biến trên địa bàn tỉnh Bình Thuận nói chung và khu vực nghiên cứu nói riêng cùng với việc khai thác rừng thiếu hợp lý đã dẫn đến việc suy thoái môi trường đất như gây xói mòn đất, hạn hán, lũ lụt do thời tiết khô nóng cùng với lượng mưa thấp và phân bố không đều theo thời gian, không gian; độ che phủ thấp, thảm thực vật nghèo cùng với phương thức canh tác lạc hậu, đốt nương rẫy và chăn thả gia súc quá tải. Nguy cơ nhiễm mặn đất còn gia tăng do việc chuyển các ruộng lúa, chặt phá thảm thực vật ven biển để nuôi tôm trên cát.

6.1.3. Hiện trạng môi trường không khí – tiếng ồn

Khu vực nghiên cứu môi trường không khí còn trong sạch, tiếng ồn chỉ phát sinh ở khu vực dân cư gắn liền với các trục giao thông chính với các nguồn gây ô nhiễm là bụi, độ ồn, SO2, CO2, NO2.. đặc biệt có quốc lộ 55 chạy qua tập trung phương tiện đi thị xã LaGi giữa các tỉnh và thành phố khác. Trong tương lai khi đô thị bê tông hóa mức độ ô nhiễm bụi và tiếng ồn cùng các hoạt động sinh hoạt trong đô thị sẽ có nguy cơ ở mức độ cao hơn

Không chỉ các tuyến giao thông mà môi trường không khí còn bị ảnh hưởng bởi bụi và khí độc hại hại từ các khai trường của các mỏ khoáng sản và bãi thải. Đây là nguyên nhân phá vỡ cân bằng sinh thái, tuy nhiên hiện tại khả năng khai thác các loại khoáng sản của thị xã La Gi còn ở quy mô nhỏ

Bảng 10. Trữ lượng khoáng sản trên địa bàn thị xã La Gi

Khoáng sản	Trữ lượng	Vị trí
Sa khoáng Ilmenit	1.000 tấn	Các xã Tân Tiến, Tân Hải, Tân Bình
Sa khoáng Zicorn	100 nghìn tấn	Tân Tiến, Tân Hải, Tân Bình
Cát trắng	30 triệu tấn	Tân Phước, Tân Tiến và Tân Hải
Than bùn	700 nghìn tấn	Tân Phước, Tân Tiến

6.1.4. Hiện trạng môi trường sinh thái

Đặc thù vùng ven biển nên khu vực có các hệ sinh thái sau:

+ Hệ sinh thái rừng với tổng diện tích đất lâm nghiệp có rừng của toàn thị xã là hơn 1000 ha chủ yếu là rừng trung bình và rừng nghèo. Diện tích đất rừng hiện nay chủ yếu là rừng sản xuất ít có giá trị về mặt kinh tế, tuy nhiên do định canh định cư canh tác lâu đời gắn với nền nông nghiệp, việc kết hợp nông lâm để tăng gia sản xuất đã làm cho diện tích rừng bị suy giảm kéo theo độ che phủ cũng bị giảm đi và là nguyên nhân làm mất đi nơi cư trú và sinh sống của nhiều loài động thực vật. Ngày nay rừng La Gi không còn là nguồn nguyên liệu phổ biến trong sản xuất hàng thủ công mỹ nghệ và cung ứng nhu cầu sửa chữa ghe thuyền.

+ Hệ sinh thái biển:

Biển La Gi nằm trong khu vực thềm lục địa bằng phẳng thuộc hệ nhiệt đới, hội tụ bởi hai dòng nước chảy nóng lạnh, được tiếp nhận nhiều nguồn phù sa từ sông suối đổ ra tạo nên môi trường sinh sản phong phú cho các loài hải sản; ngư trường La Gi có nhiều bãi cá tôm, mật độ dày, đa dạng. Ven biển La Gi có Hồ Tôm (Tân Phước), Bà Đăng (Tân Hải) và nhiều ao, mặt nước có những điều kiện sinh thái tự nhiên rất thuận lợi cho việc khai thác nuôi tôm nước lợ và sản xuất muối với quy mô lớn. Đây cũng là tiềm năng kinh tế đáng kể của La Gi.

6.1.5. Hiện trạng tai biến, rủi ro môi trường và biến đổi khí hậu

a.Kịch bản biến đổi khí hậu của Bình Thuận

Xu hướng của Biến đổi khí hậu trên địa bàn tỉnh Bình Thuận được thể hiện thông qua mức tăng nhiệt độ và mức thay đổi lượng mưa trong hai bảng sau:

Bảng 11. Mức tăng nhiệt độ (0C) trung bình so với thời kỳ 1980-1999

Thời gian	Các mốc thời gian của thế kỷ 21								
	2020	2030	2040	2050	2060	2070	2080	2090	2100
Mùa đông (XII-II)	0,4	0,8	1,1	1,4	1,7	2,0	2,3	2,5	2,7
Mùa xuân (III-V)	0,5	0,7	1,0	1,3	1,6	1,9	2,1	2,4	2,6
Mùa hè (VI-XIII)	0,5	0,9	1,3	1,7	2,1	2,4	2,7	3,0	3,2
Mùa thu (IX-XI)	0,5	0,7	1,0	1,3	1,6	1,9	2,1	2,3	2,5

Nguồn: Kịch bản Biến đổi khí hậu quốc gia năm 2020

Nhiệt độ trung bình có của tỉnh có xu hướng tăng theo thời gian và tăng nhiều nhất vào mùa hè (từ tháng 6 đến tháng 8) và tăng ít nhất vào mùa thu (từ tháng 9 - 11). Mức thay đổi (%) lượng mưa so với thời kỳ 1980-1999 theo kịch bản RCP 4.5 (Giá trị trong ngoặc đơn là khoảng biến đổi quanh giá trị trung bình với cận dưới 20% và cận trên 80%)

Thời gian	Các mốc thời gian của thế kỷ 21		
	2016-2035	2046-2065	2080-2099
Mùa đông (XII-II)	42,0 (4,5÷77,2)	2,7 (-19,5÷23,8)	36,8 (-1,9÷74,2)
Mùa xuân (III-V)	14,2 (-0,8÷28,4)	1,2 (-18,2÷19,6)	9,8 (-13,6÷30,5)
Mùa hè (VI-XIII)	9,5 (-1,8÷19,7)	11,6 (2,6÷21,6)	10,7 (5,4÷16,2)
Mùa thu (IX-XI)	18,4 (8,3÷28,0)	21,5 (13,5÷30,1)	23,2 (13,4÷33,2)

Nguồn: Kịch bản Biến đổi khí hậu quốc gia năm 2020

Lượng mưa có mức thay đổi đáng kể trong tương lai, cụ thể sẽ giảm nhiều về lượng vào thời kỳ mùa đông và xuân – mùa khô (từ tháng XII-V) và tặng vào mùa hè và thu (từ tháng VI đến XI). Như vậy, khả năng lũ lụt, ngập úng sẽ có thể trầm trọng hơn do lượng mưa tăng vào mùa mưa và hạn hán thiếu nước do lượng mưa giảm vào mùa khô.

Theo kịch bản nước biển dâng 100cm thị xã La Gi sẽ bị ngập lụt với tỷ lệ 0,81% (khu vực nuôi trồng thủy hải sản cửa sông Phan). Như vậy, với đặc điểm địa hình cao nên rủi ro nước biển dâng do BĐKH tác động không lớn tới thị xã La Gi. Song trước các biến động mạnh về thời tiết khó lường trước như vậy nên khi đề xuất chuyển đổi quỹ đất hiện có sử dụng vào mục đích phát triển đô thị cần nghiên cứu và có đinh hướng bảo tồn không gian cây xanh - mặt nước sông, suối, hồ, kênh rạch…; đề xuất các mô hình trồng rừng hiệu quả phòng chống tác hại của các loại hình thiên tai không mong muốn này.

b. Tình hình biến đổi khí hậu tại thị xã La Gi

Tình hình BĐKH tại thị xã La Gi đã ảnh hưởng lớn đến cuộc sống và sinh kế của cộng đồng dân cư và cả nền kinh tế với tần suất và cường độ của những đợt bão lũ, triều cường tăng đột biến, sự thiếu hụt nguồn nước, nước biển dâng làm xói lở bờ biển…

Sạt lở bờ biển đang đe dọa nhấn chìm nhiều khu vực bờ biển ở Bình Thuận. Theo báo cáo của Văn phòng Ban Chỉ huy Phòng chống thiên tai và Tìm kiếm cứu nạn tỉnh Bình Thuận năm 2017 bão và áp thấp nhiệt đới (ATNĐ) diễn ra trái quy luật, số lượng xuất hiện ở mức kỷ lục 16 cơn bão và 04 ATNĐ, cao nhất tính từ năm 1964 đến nay. Trong mùa mưa bão năm 2017, tỉnh Bình Thuận đã phải chịu hậu quả nặng nề về người và tài sản do thiên tai gây ra: bão đã làm 06 người chết; hơn 280 căn nhà bị sập, tốc mái, ngập, hư hỏng, hơn 14.000 ha diện tích nông nghiệp bị thiệt hại.

Bên cạnh đó, do tình hình thời tiết phức tạp, gió mạnh trên biển liên tục xảy ra năm 2017 trên biển đã xảy ra 88 vụ tai nạn, sự cố, làm chết 36 người, mất tích 14 người, chìm 25 tàu cá. Riêng 8 tháng năm 2018 trên biển Bình Thuận cũng xảy ra 43 vụ tai nạn làm chết 21 người, chìm 9 tàu cá. Đặc biệt, do ảnh hưởng của gió mùa Đông Bắc mạnh, kết hợp triều cường dâng cao, đã gây tình trạng sạt lở bờ biển, nhiều khu vực ở huyện Tuy Phong, TX. La Gi và TP. Phan Thiết… đang bị nhấn chìm, nhiều hộ gia đình đang bị đe dọa trực tiếp do triều cường dâng cao (khu vực bờ biển của Thị xã La Gi, kéo dài từ Ngảnh Tam Tân đến bãi Cam Bình bị sạt lở rất lớn) đang bị nhấn chìm, nhiều hộ gia đình đang bị đe dọa trực tiếp do triều cường dâng cao.

* Hạn hán và xâm ngập mặn

Trong năm 2014, các đợt hạn hán cục bộ xảy ra trong tháng 4 đến cuối tháng 5 và đầu tháng 7 và tháng 8, đã gây ra tình trạng khô hạn, thiếu nước tưới trong sản xuất nông nghiệp

vụ hè thu, vụ mùa làm thiệt hại về sản xuất nông nghiệp (lúa và hoa màu) của người dân thị xã La Gi gây ảnh hưởng xấu đến sản xuất và sinh hoạt đời sống của người dân.

Xâm ngập mặn nước mặt chủ yếu xảy ra ở sông đổ ra biển vào mùa khô. Ranh giới mặn thường vào sâu về phía thượng lưu từ 02-04 km, có sông 08-10 km. Bản thân nước sông thường có độ mặn tự nhiên thấp (khoảng 0,02%), nhưng do tác động của thủy triều làm cho nước biển xâm nhập mặn gây mặn nước sông, nhất là vào mùa khô kiệt.

6.2. Mục tiêu môi trường

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.

6.3. Sự thống nhất giữa chiến lược, mục tiêu quy hoạch và mục tiêu bảo vệ môi trường

Mục tiêu quy hoạch khi phát triển đô thị có tính đến các yếu tố biến đổi khí hậu nên đề xuất hướng phát triển mô hình kinh tế - công nghiệp xanh góp phần tạo nên diện mạo đô thị mới có sức hút đầu tư và thu hút nhiều nguồn lực, giảm tải bớt áp lực phát triển cho khu vực thị xã La gi nói chung và vùng tỉnh Bình Thuận nói riêng.

Sử dụng đất hợp lý và bền vững: quy mô đơn vị ở kết hợp với cây xanh cảnh quan góp phần gia tăng cảnh quan, thiết kế hài hòa trên cơ sở tôn trọng tối đa địa hình tự nhiên, giữ gìn bản sắc văn hóa cũng như phong tục tập quán

Mở rộng các tuyến đường giao thông nội khu kết nối ra các tuyến đường ven biển, tận dụng vị thế biển để phát triển du lịch sinh thái phát triển bền vững hiệu quả thân thiện với môi trường cùng các giải pháp đồng bộ trong sự kết nối hạ tầng kỹ thuật toàn khu.

Chuyển đổi diện tích đất kém hiệu quả về mặt kinh tế sang đất ở đô thị, tác động không mong muốn này đã làm suy giảm hệ sinh thái cũng như chức năng bảo vệ môi trường. Tuy nhiên thay vào đó, các khu vực dân cư này đã được bố trí hiệu quả chức năng sử dụng đất có sự tái tạo chất lượng môi trường đất, tái tạo thêm nguồn lực lao động, tăng tỷ lệ diện tích cây xanh cảnh quan và cách ly góp phần tạo diện mạo mới cho địa phương.

Quy hoạch phát triển bền vững khu vực dải cồn cát ven biển được xuất phát trên quan điểm bền vững về sinh thái. Mục tiêu của quy hoạch phải nhằm vào việc bảo vệ và phát huy các giá trị tài nguyên của vùng ven biển, bao gồm: các giá trị về tự nhiên, các giá trị về kinh tế, các giá trị về lối sống, các giá trị về văn hóa, các giá trị về cảnh quan. Trong việc lập quy hoạch có xem xét kết hợp hài hòa giữa các lợi ích về phát triển về kinh tế - xã hội với bảo vệ môi trường, bảo tồn dải cồn cát ven biển.

6.4. Đánh giá tác động của các phương án quy hoạch

a/ Tầm nhìn:

Phát triển đô thị du lịch ven biển tạo ra các hướng xây dựng du lịch biển kết hợp với du lịch sinh thái tâm linh, coi trọng hiệu quả kinh tế và hiệu quả xã hội, gắn phát triển du lịch với giữ gìn, phát huy bản sắc văn hoá dân tộc, bảo vệ môi trường sinh thái.

b/ Tính chất

- Là khu đô thị công nghiệp và du lịch, dịch vụ của Thị xã La Gi với đầy đủ chức năng ở lưu trú của người dân đô thị, chức năng công cộng - thương mại, chức năng du lịch – dịch vụ gắn với phát triển công nghiệp.

- Là đô thị xanh đáp ứng đầy đủ các nguồn lược về dịch vụ chăm sóc y tế, dồi dào nguồn lực nhà ở, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật; là đô thị được hướng tới sử dụng công nghệ cao và các tiện ích xã hội, phát huy các nguồn lực của đô thị, đem lại cơ hội phát triển kinh tế mới giảm thiểu các tác động tiêu cực đến môi trường.

c/ Mục tiêu - Chiến lược:

- Phân vùng phát triển và khai thác hợp lý các không gian trong quy hoạch và quản lý đô thị. Quy hoạch và phát triển đô thị đảm bảo xác định đủ quy mô và hình thái phát triển, tạo lập các không gian hợp lý để phát triển không làm ô nhiễm môi trường. Đảm bảo các không gian sống của dân cư đô thị ven biển, khả năng cũng như bán kính tiếp cận các không gian mở ven biển một cách tối đa nhất

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật và tiện ích đô thị được thiết kế và đầu tư phát triển phù hợp với điều kiện thực tế của đô thị, tiện lợi sử dụng nhưng không làm ảnh hưởng đến môi trường và hệ sinh thái đô thị, tạo ra môi trường sống tốt cho cư dân đô thị, gia tăng nguồn lực phát triển đô thi, tạo hướng mở kinh tế thu hút du lịch dịch vụ tăng giá trị kinh tế cho địa phương. Bảo tồn quỹ đất không gian xanh hiện có ở mức tối đa, các mô hình được thiết kế trên nguyên tắc sáng tạo nhưng vẫn hài hòa và phát huy bản sắc văn hóa dân tộc, bảo tồn và tôn tạo các di tích văn hóa, lịch sử hiện có.

- Khai thác và sử dụng tiết kiệm, có hiệu quả các nguồn lực; bảo vệ môi trường và ứng phó với biến đổi khí hậu, thảm họa thiên tai nhằm mục tiêu phát triển bền vững.

Bảng 12. Đánh giá tác động môi trường của mô hình khung cấu trúc phát triển

TT	Mô hình khung cấu trúc không gian, sdd	Tác động tích cực tới môi trường và ứng phó BĐKH	Vấn đề môi trường và kinh tế xã hội cần kiểm soát và bổ sung
	Cấu trúc: - Dành quỹ đất dự trữ phát triển (là phần diện tích phát triển giai đoạn 3 của khu công nghiệp VSIP) - Xây dựng môi trường đô thị hiện đại với các hình thái không gian phong phú tại các khu vực xây dựng mới trên cơ sở tôn trọng địa hình cảnh quan tự nhiên, giữ gìn bản sắc văn hóa truyền thống địa phương - Phát triển cân đối quỹ đất đảm bảo việc khai thác hợp lý các tài nguyên quý giá: hạn chế di dời dân cư ở cũ khuyến khích cải tạo xây dựng theo mật độ trung bình phù hợp với không gian đô thị mới. - Khai thác lợi thế	- Tạo điều kiện thuận lợi cho quản lý thực hiện quy hoạch, sẽ giúp cải thiện được những phức tạp khó khăn trong quá trình thu hồi đất và đền bù GPMB hiện đang diễn ra tại nhiều dự án. - Chuyển đổi mô hình rừng sản xuất kém hiệu quả, một phần quỹ đất đồi núi, đất nông nghiệp sang phi nông nghiệp... góp phần gia tăng hiệu quả hợp lý quỹ đất - Xây dựng mô hình nhà ở thấp tầng giảm áp lực mật độ xây dựng cũng như nguy cơ gia tăng khói bụi vào môi trường khí - Không xây dựng các công trình chắn ngang đường giao thông. Đề xuất các mô hình giao thông xanh giảm lượng lớn khí nhà kính vào môi trường như hệ thống xe điện phục vụ các tuyến du lịch dịch vụ ven biển; hạn chế phương tiện cá nhân, đưa vào sử dụng hệ thống xe bus sử dụng nhiên liệu CNG thân thiện với môi trường - Cư dân đô thị hiện hữu và ở mới được hưởng các tiện ích từ các công trình phúc lợi công cộng, chất lượng cuộc sống được cải thiện - Hướng tới phát triển mô	- Kiểm soát các dự án thật sự cần thiết khi đầu tư vào khu vực này tránh việc sử dụng lãng phí quỹ đất - Kiểm soát các hoạt động khai thác khoáng sản trong khu vực dự trữ phát triển: yêu cầu chú trọng đầu tư công nghệ khai thác, chế biến làm tăng giá trị khoáng sản sau khai thác và thực hiện tốt công tác bảo vệ môi trường, cải tạo, phục hồi môi trường sau khai thác khoáng sản. - Chưa có kế hoạch hay lộ trình thay thế nguyên vật liệu sử dụng cho hệ thống giao thông công cộng - Hệ thống hạ tầng kỹ thuật thường xây dựng thường khó đáp ứng được sự phát triển nhanh của đô thị nên gây ra sức ép nhiều tới sức chịu tải của môi trường - Chính sách bồi thường đất chưa kịp thời thỏa đáng dẫn tới việc xung đột các ngành nghề, nguy cơ thất nghiệp cho các hộ dân nằm trong khu vực đất bị chuyển đổi. Thay đổi môi trường sống hiện có, gia tăng thêm các tệ nạn xã hội và các hình thái nhập cư dàn trải ồ ạt khó kiểm soát vào khu vực đất có giá trị cao hơn - Kiểm soát các chất thải, nước thải trong hoạt động thi công xây dựng các công trình, hạn chế tối đa chưa được xử lý triệt để xả ra

TT	Mô hình khung cấu trúc không gian, sdd	Tác động tích cực tới môi trường và ứng phó BĐKH	Vấn đề môi trường và kinh tế xã hội cần kiểm soát và bổ sung
	trục quốc lộ 55 để phát triển các chức năng cho đô thị. Hình thành nhiều mạng lưới giao thông nội thị, giao thông công cộng đầy đủ gắn kết các khu chức năng của đô thị nhằm tạo dựng cơ sở hạ tầng đồng bộ.	hình công nghiệp ít gây tác động và có khả năng kiểm soát được môi trường - Tạo nguồn lực phát triển hệ thống hạ tầng ứng phó thiên tai và BĐKH. Gắn kết hài hòa khu vực phát triển đô thị - công nghiệp - du lịch - dịch vụ trên cơ sở phát triển phù hợp với tính đặc trưng của từng khu vực - Tạo hành lang sinh thái ven ven biển, Hình thành vành đai kinh tế bảo tồn hệ sinh thái biển đảm bảo quyền tiếp cận của cư dân với biển - Tạo thêm nhiều mảng xanh cho đô thị bám dọc theo quốc lộ 55 gắn kết các mô hình ở mới tạo sự phong phú đa dạng cho bộ mặt của đô thị mới được hưởng nhiều lợi ích từ hệ thống hạ tầng	nguồn tiếp nhận gây ảnh hưởng đến môi trường và hệ sinh thái biển - Rủi ro do thiên tai và BĐKH đối với các công trình dịch vụ và du lịch; hạ tầng cơ sở ven biển - Khuyến khích thực hiện các dự án về cải tạo trồng rừng và phục hồi chất lượng môi trường sống khi phát triển công nghiệp tuy đem lại giá trị kinh tế cao nhưng nguy cơ gây ô nhiễm môi trường nhiều - Xung đột sử dụng tài nguyên với ngành công nghiệp, du lịch, dịch vụ, thủy sản tự phát.... - Nên bổ sung thêm nhiều diện tích về mảng xanh nhằm tạo không gian thẩm thấu, trữ nước, làm giảm nhiệt đô thị, thích ứng biến đổi khí hậu, nước biển dâng và các hiện tượng thời tiết cực đoan...

6.5. Diễn biến các vấn đề trọng tâm của quy hoạch

a. Xu thế diễn biến môi trường đất

- Là đô thị ven biển có sức hút du lịch, khu vực nghiên cứu chủ yếu là đất trồng cây lâu năm, trồng màu và lúa (quỹ đất phía Bắc và phía Nam) có tác dụng điều tiết chống xói mòn sạt lở đất, tuy nhiên do không hiệu quả về mặt kinh tế nên đề xuất chuyển sang quỹ đất đô thị có công năng sử dụng đất hiệu quả hơn về mặt kinh tế.

- Chính những hoạt động san lấp để xây dựng các công trình đã khiến cho môi trường đất ở đây chịu nguy cơ bị xói mòn, sạt lở, mất đi tính chất cơ lý của đất, giảm tính chất cũng như chất dinh dưỡng của đất nhiều hơn, gia tăng nguy cơ xâm nhập mặn đối với các vùng đất ven biển

- Nguy cơ từ hoạt động công nghiệp dioxit titan gây ô nhiễm môi trường đất như thay đổi cảnh quan và tác động môi trường lên diện rộng, nếu không có biện pháp quản lý phù hợp sẽ gây bồi lấp sông suối phá hủy các công trình đường sá…

- Dải đất cát, cồn cát ven biển là vùng đất không ổn định, nhạy cảm, dễ tổn thương nhưng cồn cát ven biển là một phần của nguồn tài nguyên quý giá và đang bị khai thác dần, trật tự địa tầng của các lớp cát cũng như bề mặt địa hình của cồn cát hoàn toàn bị xáo trộn và thay đổi so với ban đầu. Cồn cát ven biển đang có nguy cơ bị khai thác sử dụng cho nhiều mục đích khác nhau như phát triển dân cư, phát triển kinh tế (khai thác khoáng sản, nước ngầm), giải trí và du lịch. Việc này đã gây ra những tổn hại đáng kể và làm suy thoái môi trường sống cồn cát ven biển.

b. Xu thế môi trường nước

- Nước thải từ các nguồn thải chủ yếu là nước thải từ các khu dân cư hiện trạng cải tạo chỉnh trang, tái định cư, khu ở mới, các công trình giao thông, công cộng, du lịch, dịch vụ, y tế, công nghiệp, khoáng sản….trong đó việc sử dụng nguồn nước ngọt tại chỗ cho hoạt động khai thác và tuyển quặng làm cho một lượng lớn nước bị bốc hơi và hao hụt. Điều đó dẫn đến chất lượng cũng như trữ lượng nguồn nước ngầm bị thay đổi. Mực nước ngầm sẽ bị hạ thấp ảnh hưởng đến đời sống sinh hoạt và sản xuất của dân cư trong vùng, dưới tác động của biến đổi khí hậu sẽ dẫn tới việc gia tăng xâm nhập mặn.

- Nguồn nước sinh hoạt được lấy từ sông Dinh, với số dân là 25.000 người, theo tiêu chuẩn cấp nước của khu vực hiện nay là 120l/người.ngày. Với nhu cầu cấp nước hiện nay trong tương lại khi đô thị phát triển có thể cần nhiều hơn đặc biệt là nguồn nước phục vụ cho khai thác khoáng sản làm cho một lượng lớn nước bị bốc hơi và hao hụt. Tính đến nguy cơ chịu tác động của biến đổi khí hậu các tuyến sông hiện có của thị xã có nguy cơ bị cạn kiệt và không đáp ứng đủ cho nhu cầu cấp nước của đô thị, việc đề xuất tại các khu vực đô thị mới nên có hồ điều hòa chứa nước dự phòng làm nguồn cấp.

- Tuy đồ án có đề xuất quy mô trạm xử lý nước thải song còn nhiều sự cố xảy ra nên hầu hết lượng nước thải này không được xử lý triệt để. Lượng nước thải sinh hoạt thường chứa cặn bã, các chất rắn lơ lửng (SS), các chất hữu cơ (BOD/COD), các chất dinh dưỡng (N, P) và vi sinh vật gây bệnh. Căn cứ vào các tải lượng ô nhiễm tính toán nhanh nêu tại bảng dưới, dự báo tải lượng các chất ô nhiễm sinh ra từ nước thải sinh hoạt của khu vực nghiên cứu theo bảng dưới đây.

Bảng 13. Tải lượng các chất ô nhiễm trong nước thải sinh hoạt

Chất ô nhiễm	Chỉ tiêu phát thải (*) (g/người/ngày)	Tải lượng chất ô nhiễm (g/ngày)
BOD5	35	875.000
COD	50	1.250.000
SS	65	1.625.000
Nitrat (tính theo N2)	8	200.000
Phốtphat	1,7	42.500

Nguồn: (*) Rapid Environmental Assessment, WHO, 1993

Bảng 14. Nồng độ các chất ô nhiễm trong nước thải sinh hoạt trước khi xử lý

TT	Chất thải	Nồng độ các chất ô nhiễm (mg/l)	QCVN 14:2008 (cột A)
1	Nhu cầu oxy sinh hoá (BOD5)	132	30

TT	Chất thải	Nồng độ các chất ô nhiễm (mg/l)	QCVN 14:2008 (cột A)
2	Nhu cầu oxy hoá học (COD)	189	-
3	Chất rắn lơ lửng (SS)	246	50
4	Tổng nitơ	30	30
5	Tổng phốt pho	6.4	10

- Theo bảng trên trước khi xử lý ta so sánh với QCVN 14:2008/BTNMT- mức A thì hầu hết các chỉ tiêu ô nhiễm trong nước thải sinh hoạt trước khi xử lý qua bể tự hoại đều vượt tiêu chuẩn cho phép rất nhiều lần. Đây sẽ là nguồn gây ô nhiễm môi trường nước trước khi xả ra vị trí tiếp nhận

c. Xu thế diễn biến môi trường hệ sinh thái

- Hệ sinh thái ở đây tuy không phong phú phần lớn là rừng sản xuất ít có giá trị về kinh tế. Một số không gian mặt nước tạo cảnh quan và thực hiện chức năng tiêu thoát nước của khu vực cũng đã mất đi thay vào đó là quỹ đất dự trữ phát triển trong tương lai. Việc tạo quỹ đất có giá trị hơn so với hiện tại đã làm mất đi chức năng quan trọng của các hệ sinh thái giảm độ che phủ, phòng ngừa xói mòn, sạt lở, xâm nhập mặn… và các tác động của biến đổi khí hậu tác động mạnh đối với đô thị vùng biển.

- Hệ sinh thái vùng biển chịu nhiều tác động rủi ro từ các tai biến thiên nhiên và hoạt động của con người. Đồ án quy hoạch có định hướng phát triển không gian vùng ven biển, tạo trục hành lang ven biển, phát triển kinh tế du lịch và dịch vụ ven biển và đô thị hướng biển, do vậy cần phân tích kĩ càng các vai trò và tầm quan trọng của hệ sinh thái biển đối với việc phát triển du lịch, bảo vệ nguồn lợi biển cho cư dân vùng biển.

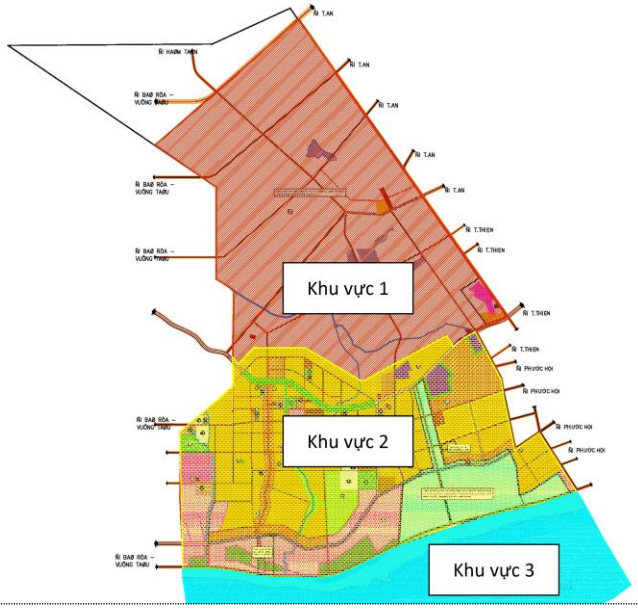
d. Xu thế diễn biến biến đổi khí hậu

Là tỉnh có nguy cơ nước biển dâng thấp nhất trong các tỉnh vùng ven biển kịch bản biến đổi khí hậu của Bộ tài nguyên và Môi trường năm 2020. La Gi là một đô thị với 28km bờ biển và có 2 cửa biển lớn là cửa sông Dinh và sông Phan đặc biệt là các cửa sông thoát ra biển thường bị lũ ở thượng nguồn đổ về cùng với các hiện tượng triều cường, sóng biển xâm thực. Các dự báo cho thấy trong giai đoạn 2015-2020 các khu vực giáp biển của thị xã La Gi đều bị xói lở mạnh như: Tân Hải (4,85 ha), Tân Tiến (1,71 ha), Tân Bình (4,60), và Tân Phước (13,51 ha). Khu vực nghiên cứu có địa hình nằm gần sát biển nên dễ xảy ra các rủi ro. Ảnh hưởng hiện nay của biến đổi khí hậu khó dự đoán về tần suất cùng với việc thực hiện xây dựng các công trình phục vụ cho phát triển đô thị ven biển mới Trong bối cảnh biến đổi khí hậu hiện nay và tương lai với dự báo bởi những hiện tượng mưa lớn tập trung thất thường thì cũng sẽ xuất hiện nguy cơ ngập lụt tại nhiều vùng của thị xã La Gi nói chung và khu vực nghiên cứu nói riêng, các hiện tượng như hạn hán, triều cường, giông lốc có xu hướng xảy ra thường xuyên và ngày càng mạnh hơn.

- Hiện nay, thị xã đang thực hiện triển khai dự án kè chống sạt lở và rừng phòng hộ theo quy hoạch chống xói lở bờ biển tỉnh Bình Thuận tại Tân Phước, Tân Tiến, Tân Bình, kè bảo vệ cửa biển và công trình đầu mối tại sông Dinh và sông Phan sẽ góp phần đáng kể vào việc giảm thiểu rủi ro do biển xâm thực trong bối cảnh BĐKH.

6.6. Các giải pháp bảo vệ môi trường thích ứng và giảm thiểu biến đổi khí hậu

a. Phân vùng bảo vệ môi trường :



Nhằm nâng giảm thiểu các tác động tiêu cực và nâng cao tác động tích cực, việc triển khai quy hoạch và phát triển đô thị cần thực hiện các giải pháp quy hoạch, bảo vệ và quản lý môi trường theo các khu vực như hình bên

+ Khu vực dự trữ phát triển :

Quỹ đất dự trữ này phải quản lý chặt để tránh đầu cơ, nếu có phát sinh cần thêm quỹ đất cần sử dụng thì sẽ được đề xuất nhằm giảm tải bớt cho khu vực trung tâm. Từ quỹ đất dự trữ phát triển khi chưa sử dụng đến trong giai đoạn này nếu có thể nên dành một số diện tích để trồng cây chắn gió, điều tiết nước mặt giảm thiểu sạt lở đất khi mùa mưa đến.

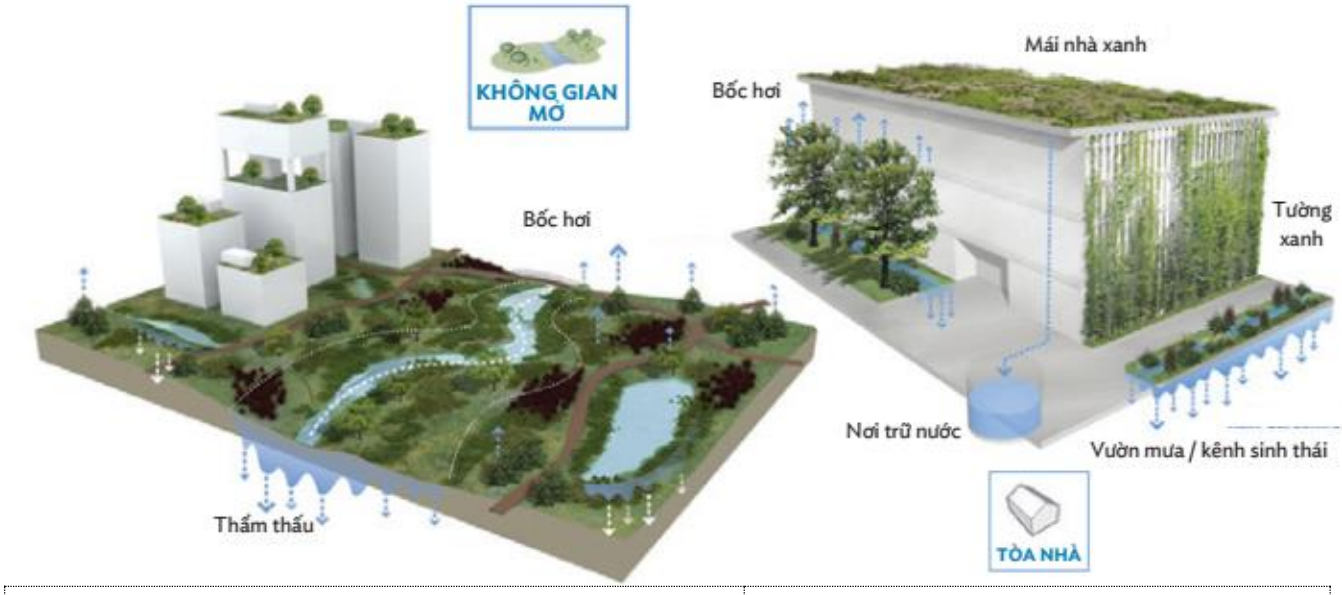
Trong giai đoạn dài hạn tới việc các dự án đầu tư khai thác, sản xuất vật liệu, chế biến khoáng sản cần khuyến khích hướng tới quản lý, khai thác, chế biến, sử dụng tiết kiệm, hiệu quả tài nguyên khoáng sản gắn với nhu cầu phát triển của nền kinh tế, bảo vệ môi trường, thích ứng với Biến đổi Khí hậu và hướng tới mục tiêu đạt mức trung hòa carbon.

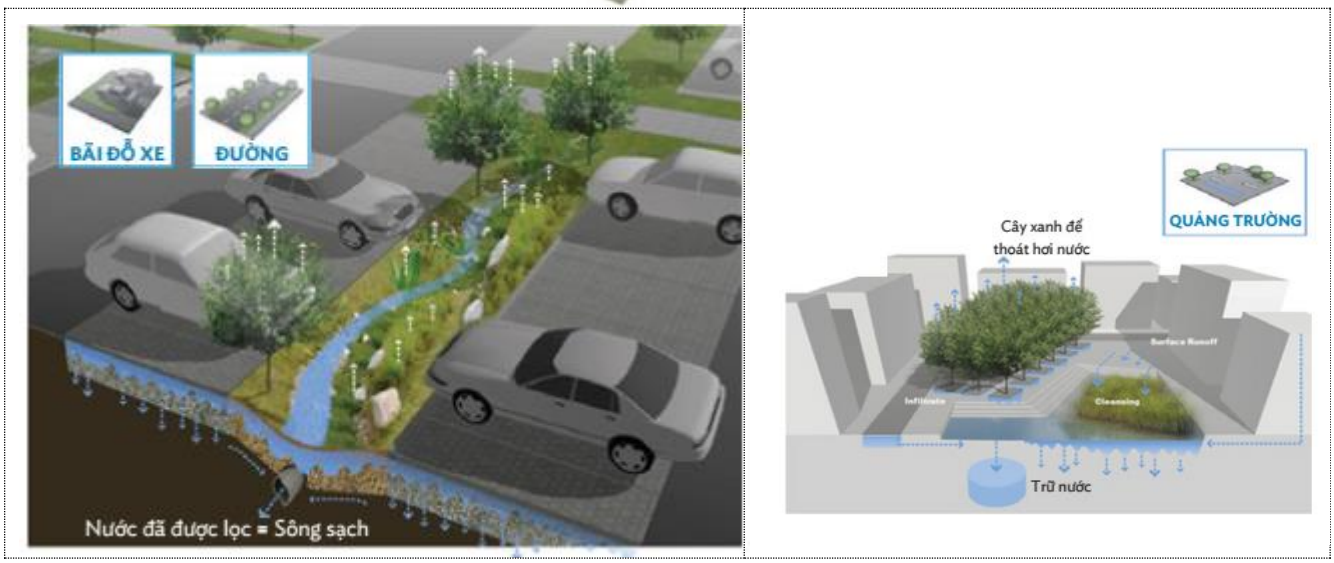
Giảm thiểu các nguy cơ ảnh hưởng đến môi trường đối với nhiều dự án khai thác khoáng sản trong thời gian tới cần sửa đổi chính sách, pháp luật về đất đai để tăng hiệu quả kinh tế - xã hội như: Chính sách giải phóng mặt bằng, chính sách sử dụng đất sau khai thác khoáng sản, xử lý nghiêm theo quy định đối với các dự án không tuân thủ quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

+ Khu vực xây dựng mới

Khoanh vùng, cải tạo, nâng cấp hệ thống các di tích văn hóa-lịch sử gắn với hệ thống không gian công cộng, thiết chế văn hóa – thể thao khu vực (nhà văn hóa khu dân cư, sân thể thao. Đề xuất các giải pháp kết nối không gian kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật giữa các khu làng xóm cũ và khu dân cư phát triển mới bằng các vùng "đệm" như không gian cây xanh, vườn hoa, các công trình văn hóa cộng đồng…

Cảnh quan mềm đóng vai trò lưu giữ xử lý và vận chuyển nước phục vụ nhiều mục đích khác như giảm thiểu úng ngập, thu nước bề mặt và tái sử dụng, giảm nhiệt độ và phục vụ hoạt động vui chơi giải trí với giá trị gia tăng về mặt sinh thái





+ Khu vực quản lý tác động BĐKH - vùng ven biển

Định hướng kiểm soát, xử lý chất thải từ hoạt động du lịch, dịch vụ, bảo tồn các di sản, di tích văn hóa, lịch sử; duy trì cảnh quan tự nhiên trong các khu du lịch; đảm bảo quyền tiếp cận của cộng đồng đối với các khu du lịch; giám sát ô nhiễm môi trường hoạt hoạt động du lịch. Phát triển các mô hình du lịch - dịch vụ biển xanh bền vững thích ứng với biến đổi khí hậu với các mô hình nhà thấp tầng không làm mất cảnh quan và tầm nhìn hướng biển.

Bảo vệ hành lang sinh thái ven bờ, bảo vệ tài nguyên cát chống chịu biến đổi khí hậu; trồng rừng chắn gió, chắn bão, bảo tồn nguồn lợi sinh vật biển. Phát triển công trình hạn chế tác động BĐKH, chống xâm nhập mặn; bảo vệ đường bờ, cơ sở hạ tầng ven biển, chống xói lở bờ biển. Rừng trồng trên dải đất cát, cồn cát ven biển chủ yếu là rừng phòng hộ với các loài cây phổ biến như phi lao, keo lai, xoan chịu hạn.

Quy hoạch sử dụng bền vững cồn cát ven biển là khi lập quy hoạch khai thác sử dụng vùng ven biển nói chung và dải cồn cát ven biển nói riêng là đạt được mục tiêu phát triển bền vững, phải đảm bảo yêu cầu: phát triển kinh tế - xã hội gắn với bảo vệ môi trường - môi sinh

b. Các giải pháp quy hoạch bảo vệ môi trường

+ Khống chế ô nhiễm nguồn nước

Dự phòng nguồn nước từ hệ thống sông suối ao hồ có trong khu vực như suối Dứa phòng tránh các ảnh hưởng của thời tiết khí hậu khắc nghiệt để có thể sử dụng nguồn nước từ sông suối này để sử dụng. Cải thiện và nâng cao chất lượng nguồn nước cấp cho toàn thị xã nói chung và đô thị mới nói riêng bằng cách quan trắc thường xuyên chất lượng nước các nguồn cấp nước như sông Dinh để thường xuyên theo dõi được diễn biến lượng và chất lượng nước để có các giải pháp dự phòng trường hợp thiếu nước trong mùa khô; các trạm xử lý nước thải (nếu có đề xuất) nhằm giảm sự cố trong quá trình vận hành.

Thông tư số 15/2021/TT-BXD quy định do Bộ Xây dựng vừa ban hành hướng dẫn về công trình hạ tầng kỹ thuật thu gom, thoát nước thải đô thị, khu dân cư tập trung khu vực đô thị, khu dân cư tập trung mới, phải xây dựng hệ thống thu gom, xử lý nước thải riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa để tổ chức đấu nối, thu gom và vận chuyển nước thải, đáp ứng nhu cầu thoát nước trong khu vực, trừ trường hợp đặc thù do Chính phủ quy định.

Trong khu công nghiệp cần bố trí hồ điều hòa để tiếp nhận nước thải sau xử lý vừa tạo cảnh quan và giảm thiểu ô nhiễm trên diện rộng khi có sự cố môi trường xẩy ra tại các cơ sở sản xuất. Xung quanh KCN cần có vành đai cây xanh cách ly đảm bảo an toàn với các khu dân cư, công trình vận hành khác.

+ Khống chế ô nhiễm môi trường đất: thông qua việc Phục hồi lại quỹ đất rừng sản xuất bị mất đi bằng các giải pháp tăng cường hơn tiêu chuẩn cây xanh tạo thêm thảm thực vật che phủ, tăng độ xanh cho đô thị. Trên các tuyến đường quốc lộ 55, các tuyến giao thông nội khu như Nguyễn Du….tăng cường trồng cây xanh dọc góp phần đảm bảo môi trường trong sạch (cây xanh hai bên đường phố có thể giảm lượng bụi trong không khí đối với những tầng trên của nhà cao tầng từ 30-60%), giảm đáng kể nhiệt độ tác động lên mặt đường vào mùa hè góp phần làm chậm quá trình xuống cấp mặt đường, kéo dài tuổi thọ, tạo cảnh quan môi trường, ngăn chặn việc lấn chiếm hành lang đường bộ

Quản lý các khu đất việc phân tách thửa đất, quản lý chiều cao, mật độ xây dựng công trình, quản lý việc san lấp hồ ao, lấn chiếm các không gian công cộng…nhằm giảm sức ép hạ tầng tại các khu vực này. Cải tạo, nâng cấp hệ thống hạ tầng: giao thông, hệ thống thoát nước, ngầm hệ thống cấp điện và viễn thông, quy hoạch đấu nối các trục đường, ngõ chính của khu ở với hệ thống đường đô thị. Có giải pháp quản lý cos nền xây dựng trên toàn địa bàn, tránh việc xây dựng có nền xây dựng quá cao tại các vị trí cục bộ (các khu đô thị mới, công trình xây dựng mới), làm ảnh hưởng đến khả năng thoát nước trên toàn địa bàn, đặc biệt tại các khu làng xóm cũ. Bảo vệ không gian mặt nước trong không gian làng xóm, kiểm soát các dự án đầu tư vào khu đô thị đảm bảo khống chế được gia tăng dân số theo quy hoạch, mật độ và tầng cao đảm bảo hợp lý và hài hòa với cấu trúc của vùng miền.

+ Khống chế ô nhiễm không khí :

Quy hoạch mạng lưới giao thông có lộ trình cải tạo, mở rộng mạng lưới hiện có, tổ chức tốt hệ thống giao thông công cộng, có các biện pháp chống ùn tắc giao thông, hạn chế sử dụng các phương tiện giao thông cá nhân. Có kết cấu hạ tầng hiện đại nhằm chia xẻ gánh nặng về đô thị hoá cho thị xã Lagi nói chung và khu vực nghiên cứu nói riêng.

Thiết lập vành đai xanh các nút giao thông không chỉ ngăn chặn việc lấn chiếm, sử dụng trái phép hành lang an toàn đường bộ mà còn tạo cảnh quan môi trường, dần hình thành những con đường xanh.

Cây xanh hai bên đường cũng sẽ làm giảm đáng kể nhiệt độ tác động lên mặt đường vào mùa hè góp phần làm chậm quá trình xuống cấp mặt đường, kéo dài tuổi thọ cho những con đường. Ngoài ra, bóng mát cũng sẽ tạo ra trạng thái tâm lý tỉnh táo cho người tham gia giao thông.

Trồng cây xanh dọc các tuyến quốc lộ không chỉ góp phần đảm bảo môi trường trong sạch mà còn giảm thiểu thiệt hại do tai nạn giao thông

Áp dụng thiết kế đưa không gian xanh, mảng xanh vào từng công trình xây dựng.

Tường xanh – xanh hóa công trình

Nhà máy phủ xanh các bức tường vừa mang yếu tố thẩm mỹ và cách nhiệt hiệu quả

Trong hoạt động công nghiệp khai thác khoáng sản phải khuyến khích chuyển đổi mô hình công nghiệp khai thác sang công nghiệp xanh, phục hồi môi trường sau khai thác. Cần kiểm soát các vấn đề về nước thải, chất thải rắn và kiểm soát nguy cơ ô nhiễm môi trường nước, không khí do hoạt động công nghiệp. Tăng cường hành lang xanh nhiều hơn quy chuẩn cho phép đảm bảo khoảng cách an toàn từ các khu công nghiệp tới các công trình khác trong đô thị. Trong sản xuất nhà máy đioxit titan khuyến khích sử dụng công nghệ mới để xử lý các khoáng sản phức hợp để tạo ra điôxít titanium chất lượng thấp vẫn phù hợp. Quy trình xử lý này ứng dụng được cho cả quặng cao cấp lẫn quặng thứ cấp và khắc phục được những mối lo ngại về việc trung tính hóa và phân hủy chất thải được tạo ra trong quá trình xử lý.

Bổ sung quỹ đất phục vụ cho công nhân đồng bộ với hệ thống hạ tầng xã hội (nhà trẻ, trường học, trạm y tế, nhà văn hóa …); việc thiết kế và quản lý vận hành nhà ở phù hợp với đặc thù sinh hoạt, làm việc của công nhân. Đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng khu công

nghiệp, hạ tầng xã hội thiết yếu phục vụ khu nhà ở công nhân, bố trí riêng biệt với khu sản xuất, văn phòng.

Ngoài ra nhằm giảm tải nguy cơ ô nhiễm từ các công trình hạ tầng kỹ thuật như trạm xử lý nước thải sinh hoạt, khu xử lý rác thải, công trình chiếu sáng đô thị, công trình giao thông, bãi đỗ xe, bến bãi, nghĩa trang.... cần đảm bảo khoảng cách ly an toàn hành lang cây xanh cách ly đối với các công trình công cộng, nhà ở...theo bảng sau:

Các khu vực nhạy cảm về môi trường	**Các quy định quản lý cụ thể**
Khu vực phát triển công nghiệp	Khu công nghiệp đặt ở vị trí không nằm trong khu dân cư và ở cuối hướng gió. Khoảng cách ly tối thiểu với khu vực dân cư là 50m. Diện tích cây xanh được bố trí dày trong từng cơ sở công nghiệp, tạo khoảng cách ly vệ sinh với khu dân cư với chiều rộng >=10m
Khu vực ven kênh và hồ cảnh quan tự nhiên...(nếu có)	Các thủy vực trong khu vực như sông, kênh mương thủy lợi, ven các hồ cảnh quan..... đảm bảo vùng đệm xanh cách ly tối thiểu 20 m tới công trình xây dựng.
Các công trình hạ tầng kỹ thuật khác như:	
+ Đường giao thông	Đảm bảo cách ly cây xanh đối với công trình ven trục giao thông tối thiểu 2m.
+ Bãi đỗ xe	Khu vực bãi đỗ xe: xung quanh bãi đỗ xe cần tính toán việc trồng cây xanh bao phủ, nghiên cứu biện pháp bố trí khuất tầm mắt không gây ảnh hưởng đến khu dân cư
+ Nghĩa trang…	Khu vực xây dựng nghĩa trang tập trung đảm bảo khoảng cách tối thiểu đến khu dân cư (100÷500)m (tùy thuộc vào loại hình táng) và phải có hệ thống bảo vệ môi trường
+ Trạm trung chuyển chất thải rắn	Khu vực xây dựng trạm trung chuyển chất thải răn đảm bảo khoảng cách ly tối thiểu 100m tới khu dân cư.
+ Khu xử lý nước thải	Hệ thống xử lý nước thải: vùng đệm khu xư lý nước thải phải xây dựng hàng rào quanh công trình, trồng cây xanh với chiều rộng 10m, hệ thống giao thông vào khu vực thuận lợi với giao thông đối ngoại; Khoảng cách an toàn vệ sinh môi trường tối thiểu từ (10÷500)m, tùy thuộc vào quy mô và công nghệ xử lý (có tính hệ số bất lợi như đặt đầu hướng gió...).

Các khu vực nhạy cảm về môi trường	Các quy định quản lý cụ thể
+ Khu xử lý chất thải rắn	Việc quy định khoảng cách an toàn về môi trường phải được tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD, tối thiểu là 1.000m; hình thành hành lang cách ly cây xanh; bố trí các điểm quan trắc chất lượng môi trường và công khai số liệu để người dân được biết. Xây dựng kế hoạch giải tỏa, bố trí tái định cư theo lộ trình từ trong ra ngoài.

6.7. Chương trình, quan trắc, giám sát môi trường

Quan trắc môi trường là công cụ quan trọng để giám sát môi trường một cách chính xác, nhanh chóng phát hiện kịp thời các vấn đề ô nhiễm để đưa ra các giải pháp khắc phục, xử lý hiệu quả; Các điểm quan trắc càng dầy, tần suất càng lớn, càng thể hiện rõ nét diễn biến môi trường, thuận tiện cho công tác quản lý.

Dựa trên hiện trạng, xem xét các diễn biến môi trường có thể xảy ra, các đối tượng, thông số và tần suất quan trắc môi trường trong khu vực được xác định như sau:

Thành phần	Vị trí quan trắc	Thông số quan trắc
Chất lượng nước thải		
Trạm xử lý nước thải tập trung nước thải sinh hoạt	Tại cống thoát nước thải vào trạm xử lý nước thải tập trung Tại miệng cống thoát nước thải sau xử lý vào nguồn tiếp nhận	pH, độ màu, độ đục, SS, dầu mỡ, BOD5, COD, tổng nitơ, tổng phospho. coliform
Trạm xử lý nước thải bệnh viện đa khoa; Trạm xử lý nước thải các khu/cụm công nghiệp	Tại miệng cống thoát nước thải sau xử lý vào nguồn tiếp nhận	pH, độ màu, độ đục, SS, dầu mỡ, BOD5, COD, tổng nitơ, tổng phospho. coliform
Chất lượng nước mặt		
Chất lượng nguồn cấp nước cho khu đô thị mới Tân Phước	Khu vực sông Dinh, suối Dứa…	Nhiệt độ, pH, cặn lơ lửng, DO, BOD5, COD, SS, ΣN, ΣP, NO3-, NO2-, PO43-, Coliform
Chất lượng nước ven bờ và nước mặt	Dọc ven biển tập trung vào các khu vực có nhiều hoạt động như các công trình hạ tầng ven biển, khu vực vực du lịch ven biển..	Nhiệt độ, pH, cặn lơ lửng, DO, BOD5, COD, SS, ΣN, ΣP, NO3-, NO2-, PO43-, Coliform
Chất lượng nước ngầm	Các khu vực dân cư hiện hữu, khu vực (điểm quan trắc hiện hữu) để làm cơ sở so sánh theo dõi.	Nhiệt độ, pH, cặn lơ lửng, DO, BOD5, COD, NH4+, Nitrat, Nitrit, Fe, Mn, As, độ cứng, Coliform
Quan trắc CTR	Điểm tập kết CTR sinh hoạt; trạm trung chuyển chất thải rắn đô thị…..	Khối lượng CTR thông thường, nguy hại. Thành phần hữu cơ, vô cơ, độ

Thành phần	Vị trí quan trắc	Thông số quan trắc
		ẩm, độ tro
Quan trắc chất lượng đất		Độ axit, kim loại nặng, độ dinh dưỡng.
Quan trắc không khí, tiếng ồn		
Trên các tuyến đường giao thông chính cửa ngõ kết nối vào khu vực, quốc lộ 55, khu vực khai thác khoáng sản...)		Bụi tổng, bụi lơ lửng, SO2, NO2, CO, tổng CxHy Độ ồn. Lưu lượng luồng xe (chiếc/h) Cường độ ồn ban ngày, buổi tối, ban đêm

VII. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ:

7.1. Kết luận:

- Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phân khu khu vực ven biển xã Tân Phước được nghiên cứu toàn diện gắn kết với các vấn đề kinh tế – xã hội của Thị xã La Gi giai đoạn trước mắt và lâu dài là công cụ pháp lý quan trọng để quản lý, điều chỉnh và định hướng cho các dự án thành phần trong Thị xã, đảm bảo sự thống nhất về không gian, hạ tầng và tổ chức thực hiện. Là cơ sở quan trọng cho công tác triển khai lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đáp ứng các mục tiêu và tiến độ thực hiện của toàn bộ dự án phù hợp với thực tiễn và yêu cầu phát triển trong tương lai.

7.2. Kiến nghị:

- Để đáp ứng được yêu cầu đẩy nhanh tiến độ triển khai chung cần có dự kết hợp, đề nghị tiếp tục phối hợp chặt chẽ giữa các bên liên quan bao gồm UBND thị xã La Gi, Sở Xây dựng Bình Thuận, UBND tỉnh Bình Thuận và các ban ngành có liên quan.

- Trong quá trình nghiên cứu Lập quy hoạch phân khu, tùy thuộc thực tế triển khai các dự án thành phần có thể phát sinh những yêu cầu mới mà, đồ án sẽ nghiên cứu bổ sung các phát sinh này.

- Trong quá trình triển khai dự án, cần được hỗ trợ về mặt chủ trương và các chính sách ưu đãi của địa phương, đặc biệt là việc triển khai đấu nối các tuyến giao thông và các công trình hạ tầng với khu vực xung quanh.

- Đề nghị Chủ đầu tư phối hợp với các cơ quan chức năng, trên cơ sở những nghiên cứu của Quy hoạch phân khu, xây dựng chương trình hành động cụ thể cho các giai đoạn, đặc biệt tập trung lập quy hoạch, lập các dự án thành phần, nâng cao chất lượng chung của dự án và đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ cao trong toàn bộ dự án./.