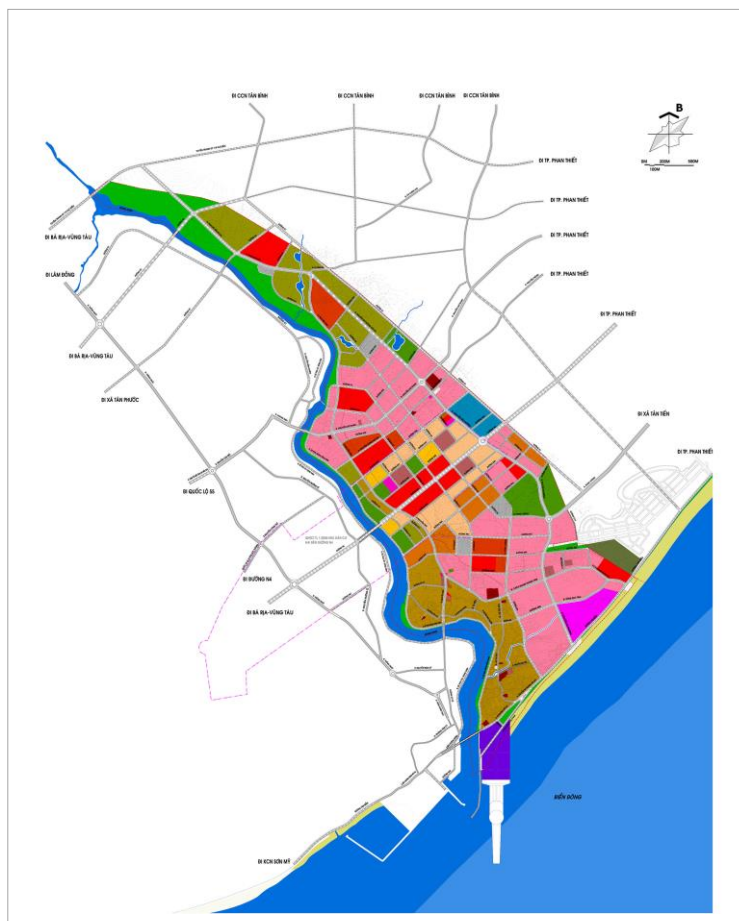




**THUYẾT MINH TỔNG HỢP**  
**ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH PHÂN KHU TL 1/2000**  
**KHU VỰC ĐÔNG SÔNG DINH**  
**THỊ XÃ LA GI – TỈNH BÌNH THUẬN**



**TP. HỒ CHÍ MINH THÁNG 01/2019**

**THUYẾT MINH TỔNG HỢP**  
**ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000**  
**KHU VỰC ĐÔNG SÔNG DINH**  
**THỊ XÃ LA GI – TỈNH BÌNH THUẬN**

CƠ QUAN PHÊ DUYẾT:  
**ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ LA GI**

CƠ QUAN THỎA THUẬN:  
**SỞ XÂY DỰNG TỈNH BÌNH THUẬN**

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:  
**PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THỊ XÃ LA GI**

CƠ QUAN LẬP QUY HOẠCH  
**VIỆN QUY HOẠCH XÂY DỰNG MIỀN NAM**  
**VIỆN TRƯỞNG**

**NGUYỄN THANH HẢI**

**BỘ XÂY DỰNG**  
**VIỆN QUY HOẠCH XÂY DỰNG MIỀN NAM**

**THUYẾT MINH TỔNG HỢP**  
**ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH PHÂN KHU TL 1/2000**  
**KHU VỰC ĐÔNG SÔNG DINH**  
**THỊ XÃ LA GI – TỈNH BÌNH THUẬN**

<b>Tổ chức thực hiện:</b> Trung tâm QHXD Vùng	PGĐ phụ trách. KTS.	Ngô Minh Công
<b>Chủ nhiệm đồ án</b>	KTS.	Trần Thị Kim Thoa
<b>Tham gia thiết kế:</b>		
Kinh tế đô thị	KTS.	Trần Thị Kim Thoa
Kiến trúc	Ths. KTS.	Trần Minh Thanh Ngân
	KTS.	Trần Thị Phương Lan
	KTS.	Đinh Thị Vân
	KTS.	Nguyễn Trung Nguyên
Giao thông	KS.	Nguyễn Văn Hạnh
Chuẩn bị kỹ thuật	KS.	Nguyễn Văn Hạnh
Cấp nước	KS.	Nguyễn Văn Đông
Cấp điện	KS.	Phan Quốc Khánh
Thoát nước thải & VSMT	KS.	Nguyễn Văn Đông
Thông tin liên lạc	KS.	Nguyễn Trường Thương
Đánh giá Môi trường chiến lược	KTS.	Trần Thị Kim Thoa
<b>Quản lý kỹ thuật:</b>		
Kiến trúc – Kinh tế đô thị	ThS. KTS.	Thái Linh
Hạ tầng kỹ thuật	KS.	Phạm Hiếu Thảo

TP. Hồ Chí Minh ngày      tháng      năm 2019.

**VIỆN QUY HOẠCH XÂY DỰNG MIỀN NAM**  
**VIỆN TRƯỞNG**

**NGUYỄN THANH HẢI**

# MỤC LỤC

<b>I. MỞ ĐẦU.....</b>	<b>10</b>
<b>I.1. Lý do và sự cần thiết điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu .....</b>	<b>10</b>
I.1.1. Tổng quan về thị xã La Gi và khu vực Đông sông Dinh .....	10
I.1.2 Lý do và sự cần thiết điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu Khu vực Đông sông Dinh .....	10
<b>I.2. Các căn cứ pháp lý và cơ sở lập quy hoạch .....</b>	<b>11</b>
<b>I.3. Phạm vi và ranh giới nghiên cứu quy hoạch.....</b>	<b>13</b>
I.3.1. Phạm vi nghiên cứu mở rộng .....	13
I.3.2. Phạm vi nghiên cứu trực tiếp.....	14
<b>I.4. Mục tiêu và nguyên tắc điều chỉnh .....</b>	<b>14</b>
I.4.1. Mục tiêu .....	14
I.4.2. Nguyên tắc.....	15
<b>II. BỐI CẢNH PHÁT TRIỂN TỈNH BÌNH THUẬN VÀ THỊ XÃ LA GI .....</b>	<b>15</b>
<b>II.1. Bối cảnh phát triển tỉnh Bình Thuận .....</b>	<b>15</b>
<b>II.2. Bối cảnh phát triển thị xã La Gi.....</b>	<b>16</b>
<b>II.3. Vai trò vị thế, mối quan hệ của khu vực Tây sông Dinh trong không gian thị xã La Gi .....</b>	<b>18</b>
<b>III. ĐÁNH GIÁ CÁC ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG .....</b>	<b>18</b>
<b>III.1. Các điều kiện tự nhiên.....</b>	<b>18</b>
III.1.1. Vị trí địa lý .....	18
III.1.2. Khí hậu .....	19
III.1.3. Địa hình.....	20
III.1.4. Thủy văn, hải văn .....	20
III.1.5. Tác động của biến đổi khí hậu.....	22
<b>II.2. Phân tích cảnh quan đặc trưng.....</b>	<b>24</b>
<b>II.3. Đánh giá hiện trạng khu vực Tây sông Dinh .....</b>	<b>25</b>
II.3.1. Hiện trạng dân số, lao động.....	25
II.3.2. Các hoạt động kinh tế .....	27
II.3.3. Hiện trạng sử dụng đất.....	27
II.3.4. Hiện trạng hình thái không gian đô thị.....	30
II.3.5. Hiện trạng hình thái kiến trúc và cảnh quan đô thị .....	31
II.3.6. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường.....	36
<b>II.4. Đánh giá quy hoạch và công tác thực hiện quy hoạch.....</b>	<b>42</b>
III.4.1. Đánh giá quy hoạch phân khu khu vực Đông sông Dinh đã phê duyệt năm 2015 và công tác thực hiện quy hoạch.....	42
III.4.2. Đánh giá tác động của các dự án đang triển khai trong khu vực quy hoạch .....	46
<b>II.5. Đánh giá tổng hợp (phân tích SWOT) .....</b>	<b>47</b>

<b>IV. ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH PHÂN KHU .....</b>	<b>49</b>
IV.1. Quy hoạch sử dụng đất .....	49
IV.2. Quy hoạch giao thông .....	53
IV.3. Quy hoạch chiều cao đất xây dựng .....	59
IV.4. Quy hoạch thoát nước thải .....	60
<b>V. TÍNH CHẤT, DỰ BÁO VÀ CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT .....</b>	<b>63</b>
V.1. Tính chất.....	63
V.2. Dự báo dân số, lao động .....	63
V.3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật.....	64
<b>VI. CẤU TRÚC ĐÔ THỊ .....</b>	<b>65</b>
VI.1. Các mối quan hệ trong không gian đô thị .....	65
VI.2. Cấu trúc đô thị .....	65
VI.2. Phân khu quy hoạch .....	66
<b>VII. TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT .....</b>	<b>71</b>
VII.1. Cơ cấu quỹ đất .....	71
VII.2. Giải pháp phân bố quỹ đất theo chức năng và cơ cấu tổ chức không gian.....	71
<b>VIII. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ.....</b>	<b>83</b>
VIII.1. Ý tưởng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.....	83
VIII.2. Các mục tiêu thiết kế đô thị.....	85
VIII.3. Khung thiết kế đô thị tổng thể .....	85
VIII.3.1. Các trục không gian kiến trúc cảnh quan chủ đạo .....	85
VIII.3.2. Các không gian trọng điểm.....	86
VIII.3.3. Các điểm nhìn, hướng nhìn.....	86
<b>VIII.4. Hướng dẫn thiết kế đô thị tổng thể .....</b>	<b>87</b>
VIII.4.1. Quy định mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng toàn khu .....	87
VIII.4.2. Các vùng không gian trọng điểm, trục không gian chủ đạo .....	89
VIII.4.3. Các công trình điểm nhấn .....	90
VIII.4.4. Các công viên, không gian mở.....	91
VIII.4.5. Các góc phối cảnh, phối cảnh tổng thể .....	92
<b>VIII.5. Yêu cầu quản lý không gian kiến trúc cảnh quan.....</b>	<b>96</b>
VIII.5.1. Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan đối với nhà ở .....	96
VIII.5.2. Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan đối với công trình hành chính, văn hóa, y tế, giáo dục, dịch vụ, thương mại, công trình công cộng.....	97
VIII.5.3. Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan đối với công trình dịch vụ hỗn hợp ven biển .....	97
VIII.5.4. Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan đối với các công trình khu du lịch nghỉ dưỡng .....	97
VIII.5.5. Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan đối với cây xanh đường phố, công viên cây xanh .....	97
VIII.5.6. Quy định chung về màu sắc, vật liệu, lắp đặt bảng quảng cáo .....	99
VIII.5.7. Hướng dẫn thiết kế các tiện nghi đô thị .....	100
VIII.5.8. Thiết kế công trình hướng đến tiêu chí kiến trúc xanh, tiết kiệm năng lượng .....	102
<b>IX. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT .....</b>	<b>103</b>

IX.1. Giao thông.....	103
IX.2. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng.....	110
IX.3. Cấp nước.....	114
IX.4. Cấp điện.....	117
IX.5. Thông tin liên lạc .....	120
IX.6. Thoát nước thải, quản lý CTR và nghĩa trang .....	125
X. ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC .....	128
X.1. Mục đích, căn cứ và phương pháp đánh giá.....	128
X.2. Mục tiêu quy hoạch đối với môi trường .....	129
X.3. Phân tích, đánh giá hiện trạng và diễn biến môi trường khi không thực hiện quy hoạch.....	129
X.4. Phân tích, dự báo các tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường do thực hiện quy hoạch.....	131
X.5. Đề xuất các biện pháp giảm thiểu và khắc phục các tác động và diễn biến môi trường đã nhận diện.....	133
XI. KINH TẾ XÂY DỰNG VÀ CÁC DỰ ÁN ƯU TIÊN ĐẦU TƯ.....	137
XI.1. Phân kỳ đầu tư.....	137
XI.2. Các dự án chiến lược .....	138
XI.3. Các dự án hạ tầng kỹ thuật ưu tiên đầu tư.....	138
XI.4. Tổng hợp nhu cầu vốn đầu tư (phần hạ tầng kỹ thuật) .....	140
XI.5. Dự kiến nguồn vốn đầu tư phát triển đô thị và phân bổ nguồn vốn đầu tư .....	140
XII. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ .....	141
XII.1. Kết luận.....	141
XII.2. Kiến nghị .....	141

## DANH MỤC SƠ ĐỒ, BẢN ĐỒ, HÌNH ẢNH

Hình 1 – Phạm vi nghiên cứu trong tổng thể không gian quy hoạch chung thị xã La Gi .....	13
Hình 2 – Phạm vi nghiên cứu trực tiếp .....	14
Hình 3 – Sơ đồ định hướng phát triển không gian tỉnh Bình Thuận đến năm 2030 .....	16
Hình 4 – Vị trí thị xã La Gi trong vùng Duyên hải Nam Trung Bộ, vùng TP. Hồ Chí Minh và vùng Tây Nguyên .....	17
Hình 5 – Vị trí thị xã La Gi trong vùng tỉnh Bình Thuận .....	18
Hình 6 – Sơ đồ không ảnh khu vực Đông sông Dinh .....	19
Hình 7 – Sơ đồ phân tích địa hình .....	20
Hình 8 – Sơ đồ phân tích thủy văn .....	21
Hình 9 – Sơ đồ biến đổi địa hình bờ và bãi biển khu vực cửa La Gi - Bình Thuận .....	23
Hình 10 – Sơ đồ phân tích cảnh quan đặc trưng.....	25
Hình 11 – Sơ đồ phân tích hiện trạng dân cư .....	26
Hình 12 – Bản đồ hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan .....	29
Hình 13 – Sơ đồ phân tích các trục chính, công trình điểm nhấn.....	31
Hình 14 – Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan.....	35
Hình 15 – Bản đồ đánh giá đất xây dựng .....	40
Hình 16 – Bản đồ hiện trạng hệ thống giao thông và cấp điện .....	41
Hình 17 – Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất phê duyệt năm 2015.....	45
Hình 18 – Cập nhật dự án Khu đóng sửa tàu thuyền Phú Hoàng Anh và dự án Khu chuyển tải Bảo Thư, quy hoạch thành đất sản xuất (nội dung 1) .....	49
Hình 19 – Rà soát, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của một số khu vực tại phường Bình Tân, xã Tân Bình (nội dung 2) .....	50
Hình 20 – Điều chỉnh nội dung 3, 4.....	50
Hình 21 – Điều chỉnh nội dung 5, 6.....	51
Hình 22 – Điều chỉnh nội dung 7.....	52
Hình 23 – Điều chỉnh nội dung 8, 10, 11.....	53
Hình 24 – Điều chỉnh nội dung 9.....	54
Hình 25 – Điều chỉnh nội dung 12.....	55
Hình 26 – Điều chỉnh nội dung 13, 14, 15.....	56
Hình 27 – Điều chỉnh nội dung 16, 17.....	57
Hình 28 – Điều chỉnh nội dung 18, 19, 20, 21.....	58
Hình 29 – Các nội dung điều chỉnh cục bộ .....	62
Hình 30 – Sơ đồ mối quan hệ không gian đô thị .....	65
Hình 31 – Sơ đồ cấu trúc đô thị La Gi .....	66
Hình 32 – Sơ đồ phân khu quy hoạch .....	67

Hình 33 – Ý tưởng phân khu 5 .....	69
Hình 34 – Ý tưởng phân khu 6 .....	70
Hình 35 - Sơ đồ phân bố các trung tâm chuyên ngành .....	72
Hình 36 - Sơ đồ phân bố dân cư .....	76
Hình 37 – Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất .....	82
Hình 38 – Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.....	84
Hình 39 – Sơ đồ khung thiết kế đô thị tổng thể .....	85
Hình 40 – Sơ đồ phân tích các điểm nhìn, hướng nhìn.....	86
Hình 41 – Quy định mật độ xây dựng .....	87
Hình 42 – Quy định tầng cao xây dựng .....	88
Hình 43 – Xác định các công trình điểm nhấn .....	90
Hình 44 – Hệ thống các công viên và không gian mở .....	91
Hình 45 – Ý tưởng thiết kế đô thị khu trung tâm phân khu 5 .....	93
Hình 46 – Ý tưởng thiết kế đô thị khu trung tâm phân khu 6 .....	94
Hình 47 – Các góc phối cảnh và phối cảnh tổng thể .....	95
Hình 48 – Quy định quảng cáo đối với nhà ở kết hợp thương mại - Công trình thương mại dịch vụ.....	100
Hình 49 – Bản đồ quy hoạch hệ thống giao thông.....	108
Hình 50 – Bản đồ quy hoạch chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng .....	109
Hình 51 – Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng .....	113
Hình 52 – Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước.....	116
Hình 53 – Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp điện.....	119
Hình 54 – Bản đồ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc .....	124
Hình 55 – Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang .....	127
Hình 56 – Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược .....	136



## DANH MỤC BẢNG, BIỂU

Bảng 1 : Thống kê hiện trạng diện tích, dân số khu vực Đông sông Dinh .....	26
Bảng 2 : Thống kê hiện trạng sử dụng đất .....	28
Bảng 3 : Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất đã phê duyệt năm 2015 .....	44
Bảng 4 : Đánh giá chung về các quy hoạch, dự án liên quan .....	47
Bảng 5 : Kết quả dự báo dân số .....	63
Bảng 6 : Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật.....	64
Bảng 7 : Cơ cấu sử dụng đất .....	71
Bảng 8 : Các chỉ tiêu sử dụng đất hành chính, công trình công cộng cấp đô thị, các trung tâm chuyên ngành, dịch vụ công cộng cấp vùng .....	73
Bảng 9 : Các chỉ tiêu sử dụng đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở .....	74
Bảng 10 : Thống kê các loại hình nhà ở .....	76
Bảng 11 : Chỉ tiêu sử dụng đất công trình nhà ở .....	77
Bảng 12 : Các chỉ tiêu sử dụng đất hỗn hợp .....	78
Bảng 13 : Các chỉ tiêu sử dụng đất công viên cây xanh .....	79
Bảng 14 : Các chỉ tiêu sử dụng đất TTCN, đất tôn giáo, tín ngưỡng.....	80
Bảng 15 : Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất .....	81
Bảng 16 : Bảng thống kê giao thông và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật.....	105
Bảng 17 : Khái toán khối lượng và kinh phí xây dựng hệ thống giao thông .....	107
Bảng 18 : Khái toán khối lượng và kinh phí xây dựng hệ thống thoát nước mưa .....	112
Bảng 19 : Bảng tính toán nhu cầu dùng nước.....	114
Bảng 20 : Tổng hợp phụ tải điện toàn khu.....	117
Bảng 21 : Bảng khái toán kinh phí xây dựng hệ thống cấp điện .....	118
Bảng 22 : Tổng hợp nhu cầu máy điện thoại cố định .....	122
Bảng 23 : Khái toán khối lượng và kinh phí xây dựng hệ thống thông tin liên lạc .....	123
Bảng 24 : Bảng tính toán lưu lượng nước thải .....	125
Bảng 25 : Kết quả quan trắc chất lượng nước mặt tại vị trí đập Đá Dựng .....	130
Bảng 26 : Quan trắc, kiểm soát môi trường.....	135
Bảng 27 : Dự báo kinh phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật .....	140

## I. MỞ ĐẦU

### I.1. Lý do và sự cần thiết điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu

#### I.1.1. Tổng quan về thị xã La Gi và khu vực Đông sông Dinh

Thị xã La Gi ở phía Nam tỉnh Bình Thuận, nằm giữa hai trung tâm đô thị lớn là Phan Thiết (cách 68km về hướng Đông Bắc) và TP. Bà Rịa (cách 80km về hướng Tây Nam), gần trung tâm dịch vụ dầu khí và công nghiệp Sơn Mỹ (cách 10km về hướng Tây Nam). Phía Tây và phía Nam giáp huyện Hàm Tân, phía Bắc giáp huyện Hàm Thuận Nam, phía Đông giáp biển Đông. Thị xã có 9 đơn vị hành chính bao gồm 5 phường (Phước Hội, Phước Lộc, Tân Thiện, Tân An, Bình Tân) và 4 xã (Tân Phước, Tân Tiến, Tân Hải, Tân Bình). Diện tích tự nhiên là 185,4km<sup>2</sup>, dân số năm 2016 là 109.039 người, trong đó dân số đô thị là 70.646 người.

Thị xã La Gi là một đô thị ven biển và gắn kết với cảnh quan sông Dinh, có quốc lộ 55, tỉnh lộ 719 đi qua, có cảng La Gi, tài nguyên tự nhiên và nhân văn phong phú, đã tạo điều kiện thuận lợi trong việc phát triển kinh tế năng động và bền vững, phát triển thương mại dịch vụ, du lịch, công nghiệp, kinh tế biển.

Đồ án Quy hoạch chung xây dựng Đô thị La Gi đã được UBND tỉnh Bình Thuận phê duyệt theo Quyết định số 4829/QĐ/CT-UBBT ngày 18/11/2004, làm cơ sở để triển khai thực hiện nhiều dự án trên địa bàn thị xã, xây dựng các công trình kiến trúc, hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Khu vực Đông sông Dinh là nơi có cảnh quan thiên nhiên đẹp không gian mặt nước phong phú, cùng với sự phát triển của các dự án du lịch dọc ven biển,... là điều kiện thuận lợi để phát triển thành một khu ở sinh thái và du lịch hiện đại. Thị xã đã triển khai lập và phê duyệt Quy hoạch phân khu Khu vực Đông sông Dinh quy mô 700 ha theo Quyết định số 2893/QĐ-UBND ngày 29/10/2015 của UBND tỉnh Bình Thuận, làm cơ sở quản lý quy hoạch xây dựng và phát triển đô thị về sử dụng đất đai, không gian quy hoạch kiến trúc, cơ sở hạ tầng.

Sau khi đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực Đông sông Dinh, thị xã La Gi được phê duyệt, trong khu vực quy hoạch đã triển khai các dự án xây dựng khu dân cư, giao thông,... thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội của thị xã La Gi. Trong thời gian qua, thị xã thu hút các dự án đầu tư mới trong khu vực Đông sông Dinh, một số khu vực dân cư hiện hữu cần chỉnh trang cho phù hợp với thực tế, một số tuyến đường giao thông cần điều chỉnh hướng tuyến, quy mô lộ giới cho phù hợp hiện trạng phát triển, tăng tính kết nối của tuyến đường ven biển 2 khu vực Đông – Tây sông Dinh. Vì vậy cần thiết phải rà soát, điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu Khu vực Đông sông Dinh và điều chỉnh mục đích sử dụng đất cho phù hợp với định hướng lập quy hoạch chi tiết các khu vực chỉnh trang, phát triển đô thị, nhằm thu hút nhà đầu tư, gắn kết hợp lý về kết cấu hạ tầng với các dự án đã được phê duyệt trong khu vực.

#### I.1.2 Lý do và sự cần thiết điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu Khu vực Đông sông Dinh

##### a. Điều chỉnh để kiểm soát quản lý quy hoạch, phát triển hạ tầng, phục vụ phát triển kinh tế – xã hội:

- Trong thời gian qua, thị xã La Gi đã triển khai các dự án kè dọc sông Dinh, kè dọc bờ biển chống xói lở, xâm thực, Khu đóng sửa tàu thuyền Phú Hoàng Anh và dự án Khu chuyển tải Bảo Thư,... Các dự án này cần phải cập nhật vào đồ án quy hoạch phân khu, làm cơ sở để quản lý theo quy hoạch.
- Một số tuyến đường giao thông đối ngoại, giao thông đô thị cần điều chỉnh hướng tuyến và quy mô lộ giới như đường tránh ĐT.719 dự kiến, đường Cù Chính Lan, Hùng Vương,... cho phù hợp với thực tế địa phương và quy hoạch hệ thống giao thông của thị xã.

- Điều chỉnh tuyến đường ven biển và xây dựng cầu qua sông Dinh nhằm tăng tính kết nối của đường ven biển khu vực Đông – Tây sông Dinh, là điều kiện thuận lợi để thị xã La Gi phát triển mạnh kinh tế biển, tạo bước đột phá cho đô thị trong thời gian tới.
- b. Điều chỉnh để phù hợp với điều kiện thực tế, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, thu hút nguồn vốn đầu tư:**
  - Các vị trí cần điều chỉnh cục bộ có những vướng mắc không thể thực hiện được do các nguyên nhân như: chức năng sử dụng đất theo quy hoạch phân khu được duyệt hiện nay không phù hợp với nhu cầu của địa phương hoặc trên nền hiện trạng khu vực đã thay đổi, dân cư tập trung mật độ cao; có chi phí đền bù giải tỏa lớn, phương án khai thác kinh doanh sử dụng đất không hiệu quả, khó kêu gọi đầu tư,...
  - Một số khu chức năng do nhu cầu thực tế cần chuyển đổi thành đất hỗn hợp nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho việc thu hút đầu tư,
  - Một số công trình công cộng, giáo dục cần cập nhật, bổ sung như trường THCS Bình Tân, khu Quảng trường biển,...
- c. Điều chỉnh để đáp ứng yêu cầu về thích ứng biến đổi khí hậu:**
  - Việt Nam là một trong 5 quốc gia chịu ảnh hưởng nặng nề nhất của biến đổi khí hậu (BĐKH) do có bờ biển dài và nhiều lưu vực sông lớn. Những tác động tiêu cực về BĐKH sẽ làm gia tăng mức độ cạn kiệt tài nguyên và suy thoái môi trường, là một trong những nguy cơ làm chậm quá trình phát triển kinh tế - xã hội.
  - Dưới tác động của biến đổi khí hậu, trong thời gian gần đây, nhiều địa phương trong tỉnh Bình Thuận liên tục bị sạt lở, khô hạn,.... Biến đổi khí hậu tại thị xã La Gi đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến cuộc sống của người dân, tốc độ phát triển kinh tế - xã hội của địa phương. Tần suất và cường độ của những đợt bão lũ, triều cường tăng đột biến, thiếu nước vào mùa khô, nước biển dâng làm xói lở bờ biển từ ngãh Tam Tân (xã Tân Tiến) đến bãi biển Cam Bình (xã Tân Phước). Vào mùa mưa, lũ lụt trên các sông, lũ quét cục bộ ở các suối nhỏ, ngập lụt một số khu vực dân cư, đất sản xuất của thị xã. Vào mùa khô, tình trạng khô hạn, thiếu nước tưới làm thiệt hại về sản xuất nông nghiệp của người dân; vùng cửa sông Dinh bị xâm nhập mặn,...
  - Cần có giải pháp giảm thiểu tác động của BĐKH. Điều chỉnh lại cao độ thiết kế của các khu vực không đảm bảo cao độ khống chế tối thiểu có xét đến kịch bản biến đổi khí hậu và nước biển dâng, phù hợp với điều kiện thủy văn và nền hiện trạng, đảm bảo thoát nước triệt để và kết nối thuận lợi cao độ giữa các khu chức năng.

Với những lý do nêu trên, việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu Khu vực Đông sông Dinh là rất cần thiết và cấp bách. Nội dung điều chỉnh phải đảm bảo không ảnh hưởng lớn đến tính chất, ranh giới của khu vực quy hoạch, không phá vỡ cấu trúc, định hướng không gian của quy hoạch chung thị xã và từng phân khu.

Điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu Khu vực Đông sông Dinh nhằm khai thác quỹ đất hiệu quả góp phần phát triển thị xã bền vững, cung cấp các tiện nghi về du lịch, giải trí, hình thành các không gian mở hấp dẫn của đô thị. Đồng thời tạo cơ sở pháp lý cho các dự án đã được chấp thuận đầu tư triển khai các bước tiếp theo, hình thành một tổng thể không gian ở, công trình công cộng và du lịch mang tính văn hóa cộng đồng cao, giúp người dân chuyển đổi nghề, nâng cao chất lượng sống, góp phần phát triển thị xã xứng tầm với đô thị loại III.

## **I.2. Các căn cứ pháp lý và cơ sở lập quy hoạch**

### **a. Các căn cứ pháp lý**

- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009 của Quốc hội khóa XII.
- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý Quy hoạch đô thị.
- Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị.
- Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị.
- Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;
- Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ ban hành về quy hoạch chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng.
- Nghị định số 114/2005/NĐ-CP ngày 05/09/2005 của Chính phủ về việc thành lập thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận;
- Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù.
- Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị; Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;
- Thông tư số 01/2011/BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng về đánh giá môi trường chiến lược;
- Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/04/2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng.
- Quyết định số 2532/QĐ-TTg ngày 28/12/2016 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Bình Thuận đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030.
- Quyết định số 32/QĐ-BXD ngày 17/01/2018 của Bộ Xây dựng về việc công nhận thị xã La Gi là đô thị loại III;
- Quyết định số 2576/QĐ-UBND ngày 10/11/2010 của UBND tỉnh Bình Thuận về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Bình Thuận đến năm 2030.
- Quyết định số 2949/QĐ-UBND ngày 15/11/2007 của UBND tỉnh Bình Thuận về việc phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội thị xã La Gi đến năm 2020.
- Quyết định số 4829/QĐ/CT-UBND ngày 18/11/2004 của Chủ tịch UBND tỉnh Bình Thuận về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng đô thị La Gi, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận.
- Quyết định số 03/2017/QĐ-UBND ngày 18/1/2017 của UBND tỉnh Bình Thuận về việc ban hành quy định phân công, phân cấp về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bình Thuận.
- Quyết định số 2893/QĐ-UBND ngày 29/10/2015 của UBND tỉnh Bình Thuận về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực Đông sông Dinh, thị xã La Gi;
- Công văn số 619/UBND-ĐTQH ngày 27/2/2017 của UBND tỉnh Bình Thuận về việc tăng cường công tác quản lý, thực hiện quy hoạch xây dựng;
- Công văn số 4672/UBND-ĐTQH ngày 17/11/2017 của UBND tỉnh Bình Thuận về việc tiến độ thực hiện rà soát, tăng cường công tác quản lý thực hiện quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh;

- Công văn số 727/UBND-QLDT ngày 11/04/2018 của UBND thị xã La Gi về việc cho chủ trương điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực Đông và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực Tây sông Dinh, thị xã La Gi;
- Quyết định số 647/QĐ-UBND ngày 21/05/2018 của UBND thị xã La Gi về việc chỉ định đơn vị nhận thầu Gói thầu số 01: lập Đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực Đông sông Dinh, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận.

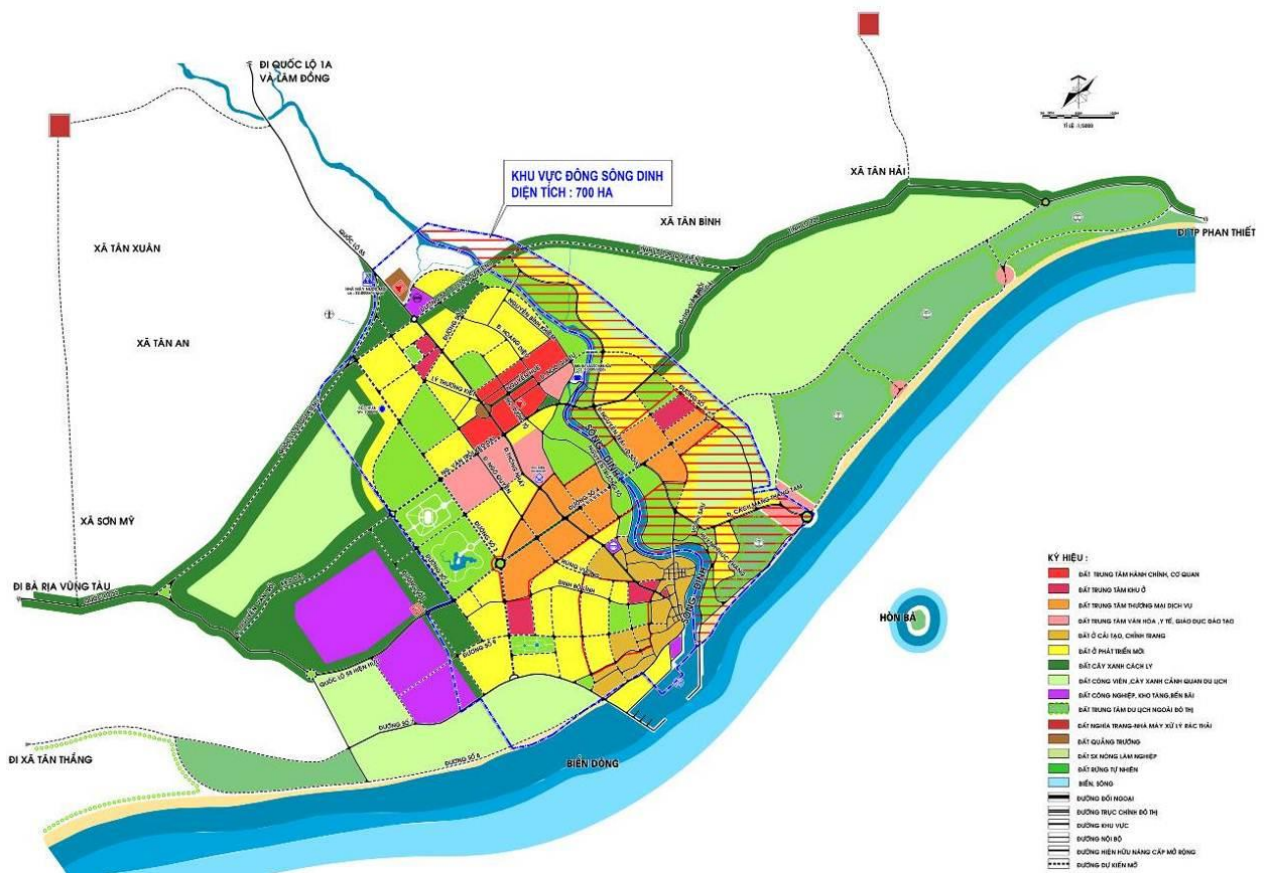
**b. Các cơ sở lập quy hoạch**

- Các quy hoạch chuyên ngành của tỉnh Bình Thuận: công nghiệp, thương mại, du lịch, giáo dục và đào tạo, y tế, giao thông vận tải, viễn thông và công nghệ thông tin, cấp nước đô thị, chất thải rắn, nghĩa trang,...
- Quy hoạch chung xây dựng đô thị La Gi, tỉnh Bình Thuận.
- Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thị xã La Gi đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016 - 2020).
- Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị thị xã La Gi.
- Niên giám thống kê năm 2016 của thị xã La Gi.
- Các kết quả điều tra, khảo sát, các số liệu, tài liệu về khí tượng, thủy văn, địa chất, hiện trạng kinh tế, xã hội và các số liệu, tài liệu khác có liên quan.
- Bản đồ đo đạc hiện trạng địa hình khu đất quy hoạch tỷ lệ 1/2.000.
- Các tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng.

**I.3. Phạm vi và ranh giới nghiên cứu quy hoạch**

**I.3.1. Phạm vi nghiên cứu mở rộng**

Phạm vi nghiên cứu mở rộng trong tổng thể quy hoạch chung xây dựng thị xã La Gi.

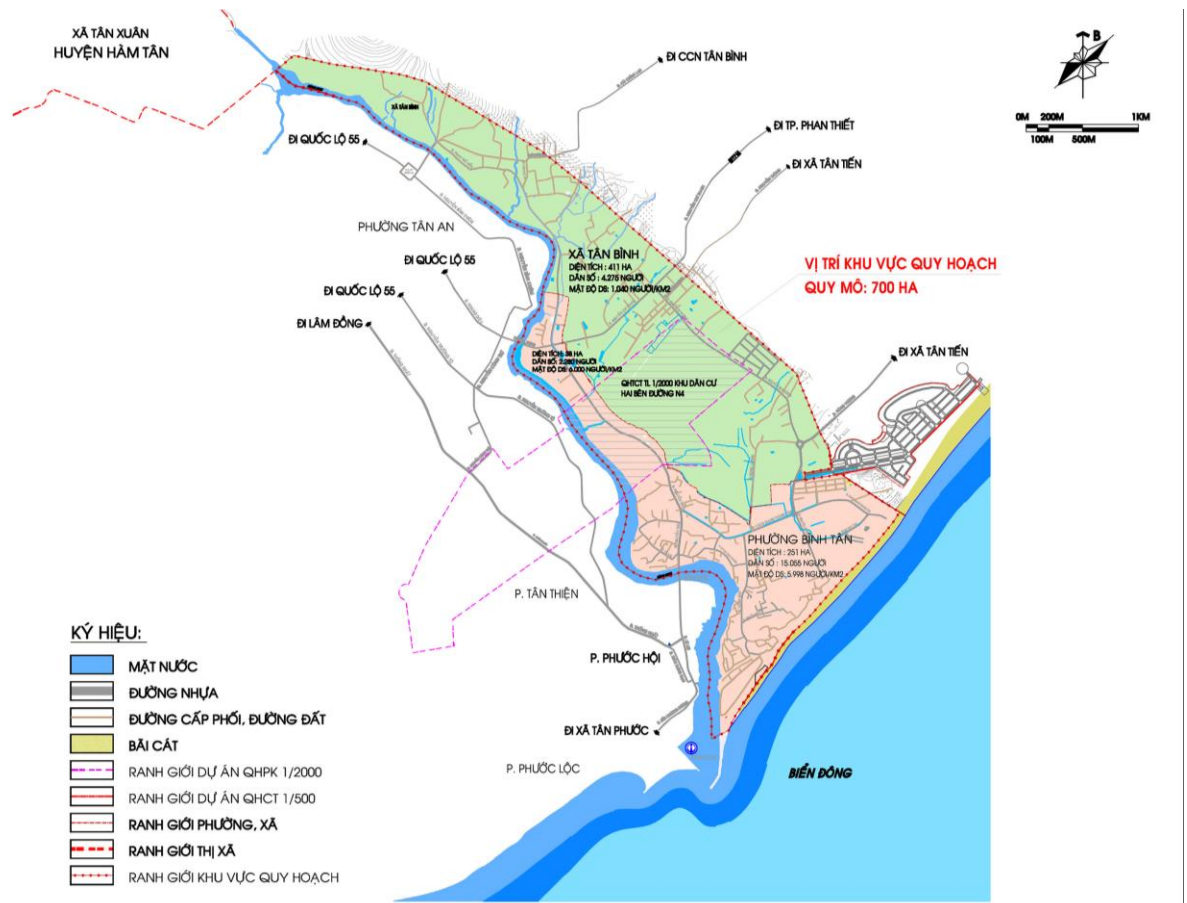


Hình 1 – Phạm vi nghiên cứu trong tổng thể không gian quy hoạch chung thị xã La Gi

### I.3.2. Phạm vi nghiên cứu trực tiếp

Khu vực thiết kế quy hoạch gồm phường Bình Tân (326ha) và một phần xã Tân Bình (374 ha), thuộc thị xã La Gi, có tổng diện tích khoảng 700 ha. Ranh giới được xác định cụ thể như sau:

- Phía Đông : giáp đất sản xuất nông nghiệp và nhà ở nông thôn.
- Phía Tây : giáp sông Dinh.
- Phía Nam : giáp biển Đông.
- Phía Bắc : giáp đất sản xuất nông nghiệp.



Hình 2 – Phạm vi nghiên cứu trực tiếp

### I.4. Mục tiêu và nguyên tắc điều chỉnh

#### I.4.1. Mục tiêu

- Cụ thể hóa chủ trương điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực Đông sông Dinh, thị xã La Gi theo Công văn số 727/UBND-QLDT ngày 11/04/2018 của UBND thị xã La Gi;
- Điều chỉnh chức năng sử dụng đất và hệ thống giao thông phù hợp với nhu cầu thực tế, khai thác hiệu quả quỹ đất, nâng cao hiệu quả kinh tế.
- Đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội, thu hút đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật và dự án phát triển đô thị. Hình thành khu đô thị hiện đại, trung tâm thương mại, dịch vụ du lịch sinh thái biển cấp vùng, không gian mở đặc trưng phía Đông của thị xã La Gi.
- Khai thác hợp lý, hiệu quả sử dụng đất một số khu vực có tiềm năng.

- Làm cơ sở pháp lý để lập quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư, thực hiện quản lý đầu tư xây dựng trên địa bàn.

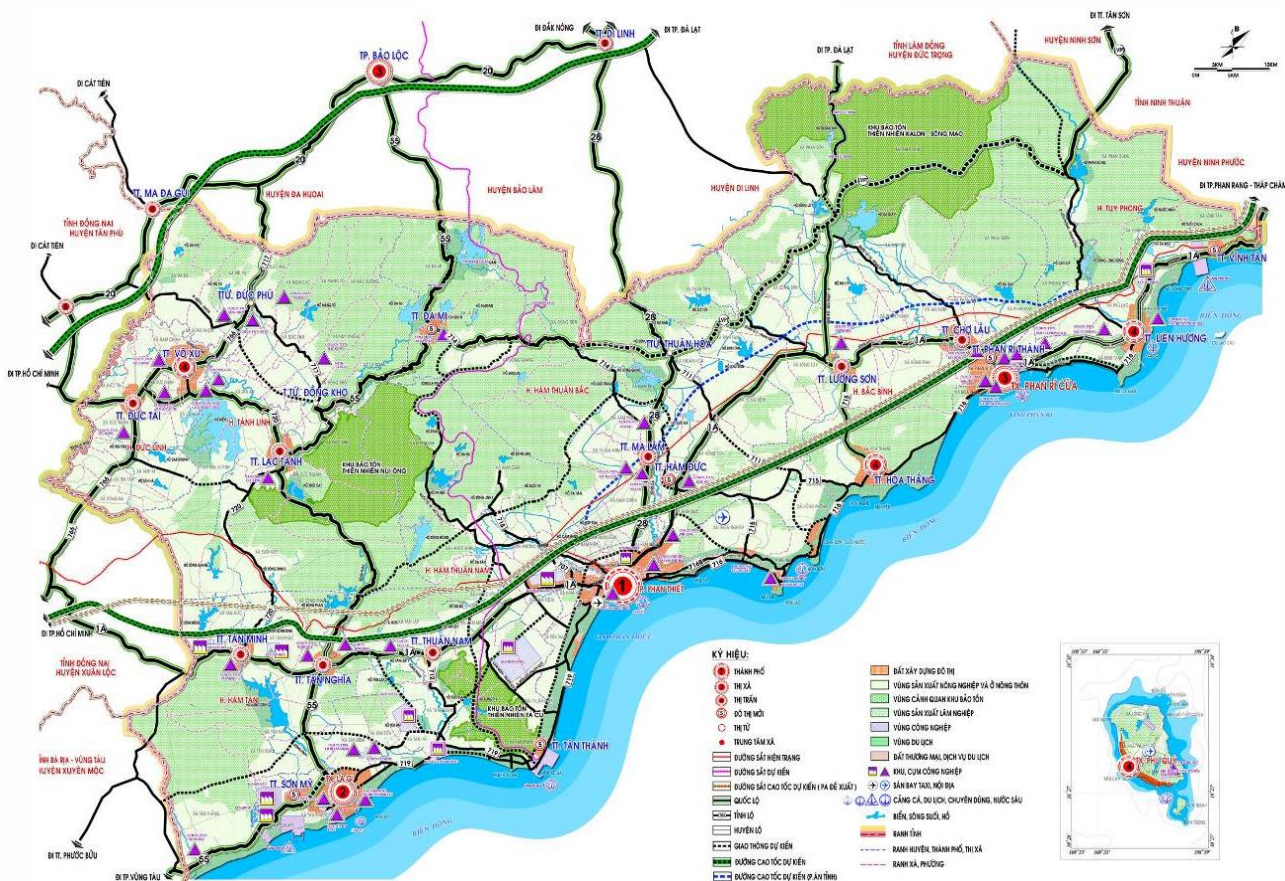
#### **I.4.2. Nguyên tắc**

- Phù hợp với chiến lược phát triển đô thị thị xã La Gi; định hướng quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Bình Thuận và tình hình thực tiễn, xu hướng phát triển đô thị.
- Cụ thể hóa các giải pháp hình thành diện tích cây xanh gắn với khai thác quỹ đất thu hút vốn, đầu tư phát triển hoàn chỉnh hệ thống giao thông đô thị kết nối các khu vực phát triển mới với khu vực dân cư hiện hữu. Theo hướng không phá vỡ cấu trúc, định hướng không gian chung của thành phố cũng như từng phân khu vực.
- Giữ nguyên tính chất và chức năng, dự báo dân số, lao động đã được phê duyệt; đảm bảo phù hợp các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật.
- Không thay đổi lớn về ý tưởng quy hoạch và thiết kế đô thị, về cấu trúc cơ bản và định hướng phát triển không gian của khu đô thị. Bổ sung quỹ đất dành cho giao thông tĩnh, công trình công cộng cấp đô thị, đất hỗn hợp.
- Điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: điều chỉnh một số khu chức năng trong khu vực quy hoạch; 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. Đề xuất khoảng lùi công trình đối với các trục đường.
- Điều chỉnh quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật: mạng lưới giao thông; cao độ thiết kế phải xét đến kịch bản biến đổi khí hậu và nước biển dâng; thoát nước thải. Cải tạo chỉnh trang khớp nối hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với các khu dân cư hiện có và các dự án, quy hoạch chi tiết đang triển khai.
- Các nội dung khác không thuộc nội dung điều chỉnh vẫn giữ nguyên theo đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu vực Đông sông Dinh, thị xã La Gi đã được phê duyệt.

## **II. BỐI CẢNH PHÁT TRIỂN TỈNH BÌNH THUẬN VÀ THỊ XÃ LA GI**

### **II.1. Bối cảnh phát triển tỉnh Bình Thuận**

- Bình Thuận là trung tâm du lịch sinh thái biển đảo, sinh thái rừng, đến năm 2030 là một điểm đến hấp dẫn tầm quốc gia và quốc tế.
- Bình Thuận là trung tâm công nghiệp tập trung, công nghiệp điện năng, công nghiệp khai khoáng phát triển bền vững thân thiện môi trường.
- Bình Thuận sẽ là vùng phát triển nông nghiệp công nghệ cao có sản phẩm đặc trưng, vùng bảo vệ môi trường và đa dạng sinh học, trung tâm thủy sản tầm quốc gia.
- Trung tâm giáo dục đào tạo, y tế chất lượng cao.
- Vùng phát triển có bản sắc văn hoá truyền thống, là vùng có chất lượng cuộc sống tốt hài hòa thân thiện với môi trường.



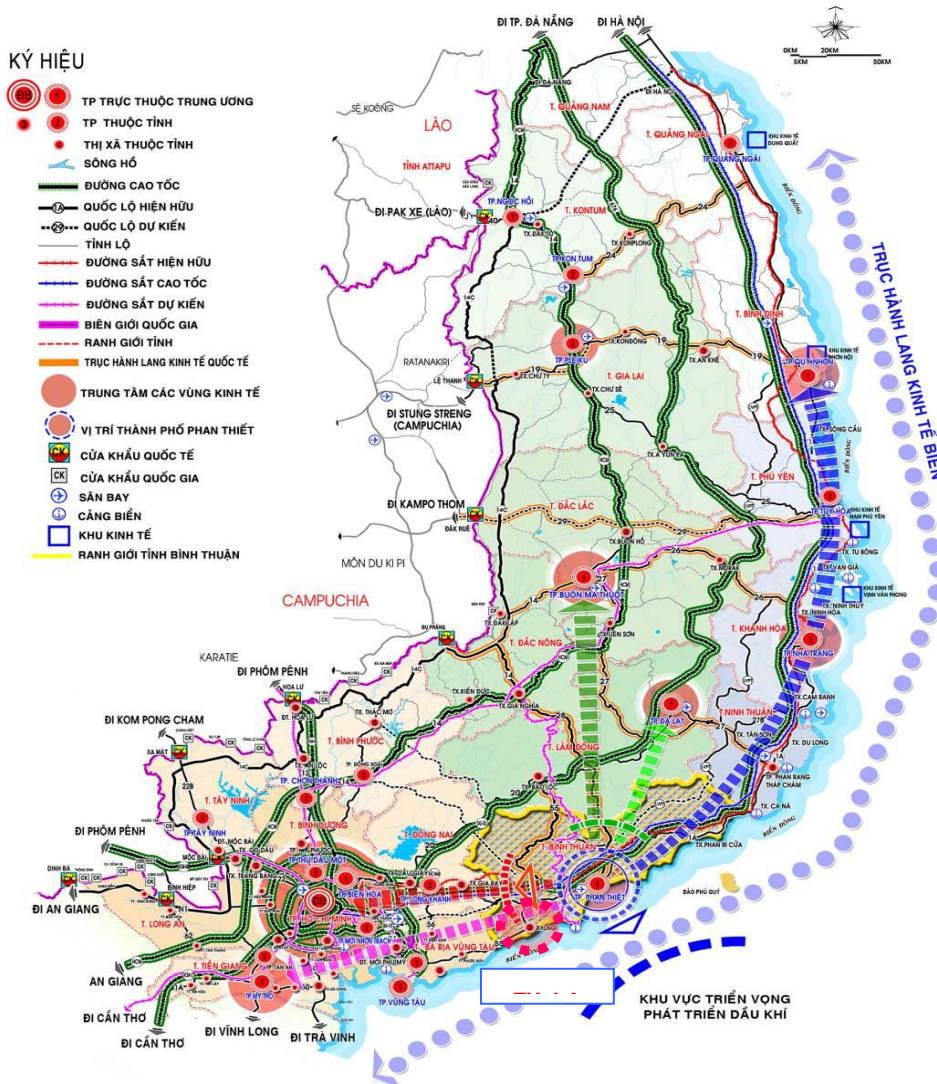
**Hình 3 – Sơ đồ định hướng phát triển không gian tỉnh Bình Thuận đến năm 2030**  
 (Theo Quyết định số 2576/QĐ của UBND tỉnh Bình Thuận về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Bình Thuận đến năm 2030)

**II.2. Bối cảnh phát triển thị xã La Gi**

Thị xã La Gi nằm trên Quốc lộ 55, tiếp giáp với vùng kinh tế trọng điểm phía Nam, kế cận các đô thị lớn, trung tâm kinh tế, thương mại, dịch vụ, khoa học kỹ thuật của vùng và cả nước. Cách trung tâm TP.Hồ Chí Minh 170km, liên hệ với các đô thị trên thông qua trục quốc lộ 1 là hành lang kinh tế duyên hải quốc gia và trục quốc lộ 55 là trục phát triển du lịch của vùng và cả nước.

Đồng thời qua trục quốc lộ 55 thị xã La Gi liên hệ với vùng kinh tế sông La Ngà là vùng đầy tiềm năng phát triển nguồn nguyên liệu nông, lâm, khoáng sản và thủy điện. Là đầu mối kết nối với vùng kinh tế Tây Nguyên, có vai trò thúc đẩy quá trình đô thị hóa, hiện đại hóa và chuyển đổi cơ cấu kinh tế cho tỉnh Bình Thuận.





Hình 4 – Vị trí thị xã La Gi trong vùng Duyên hải Nam Trung Bộ, vùng TP. Hồ Chí Minh và vùng Tây Nguyên

Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Bình Thuận đến năm 2030 xác định thị xã La Gi nằm trong vùng kinh tế phía Tây Nam (thị xã La Gi, huyện Hàm Tân) là vùng phát triển năng động thứ 2 của tỉnh Bình Thuận với các tiềm năng phát triển về đô thị; công nghiệp tập trung (VLXD, Điện, dịch vụ dầu khí,...); thương mại dịch vụ, sinh thái biển và du lịch văn hóa lịch sử; khai thác chế biến thủy hải sản,... Trong đó thị xã La Gi có vai trò quan trọng:

- Là đô thị loại III trực thuộc tỉnh, là trung tâm vùng phía Nam tỉnh Bình Thuận.
- Là trung tâm kinh tế, văn hóa, giáo dục, khoa học kỹ thuật, thương mại, dịch vụ và du lịch.
- Là trung tâm phát triển kinh tế biển phía Nam tỉnh Bình Thuận.

Với vị trí địa lý thuận lợi cùng nhiều thắng cảnh nổi tiếng như: Đồi Dương, Hòn Bà, Dinh Thầy Thím, Cảng La Gi... thị xã La Gi có ưu thế phát triển mạnh loại hình du lịch sinh thái biển, cảnh quan du lịch tự nhiên, du lịch nghỉ dưỡng, thể thao, lễ hội.

Thị xã La Gi nằm trên trục quốc lộ 55 và ĐT.719, đồng thời có cảng La Gi đã tạo cho thị xã trở thành một đầu mối giao thông thủy, bộ rất quan trọng, đóng vai trò huyết mạch trong lưu thông hàng hóa, phát triển kinh tế - xã hội của vùng tỉnh Bình Thuận.



Hình 5 – Vị trí thị xã La Gi trong vùng tỉnh Bình Thuận

### II.3. Vai trò vị thế, mối quan hệ của khu vực Tây sông Dinh trong không gian thị xã La Gi

- Là đất xây dựng đô thị, nằm phía Đông thị xã La Gi, kết nối với khu vực Đông sông Dinh trung tâm hành chính, trung tâm chuyên ngành, trung tâm thương mại - dịch vụ cấp vùng phía Nam của tỉnh Bình Thuận.
- Là trung tâm thương mại, du lịch nghỉ dưỡng ven biển vùng phía Nam tỉnh Bình Thuận; dịch vụ công cộng cấp khu đô thị.
- Là vùng không gian kiến trúc cảnh quan và không gian mở đặc trưng phía Đông sông Dinh của thị xã La Gi.

## III. ĐÁNH GIÁ CÁC ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG

### III.1. Các điều kiện tự nhiên

#### III.1.1. Vị trí địa lý

- Thị xã La Gi thuộc tỉnh Bình Thuận, nằm cách TP. Phan Thiết khoảng 68km về hướng Bắc, cách Bà Rịa – Vũng Tàu khoảng 80km về hướng Đông Nam. Thị xã La Gi có tọa độ địa lý từ 10°40'54" đến 10°46'35" vĩ độ Bắc, từ 107°40'45" đến 107°53'59" kinh độ Đông.
- Khu vực Đông sông Dinh thuộc thị xã La Gi, có diện tích khoảng 700ha, gồm phường Bình Tân và một phần xã Tân Bình. Ranh giới cụ thể như sau:
  - + Phía Đông : giáp đất sản xuất nông nghiệp và nhà ở nông thôn.
  - + Phía Tây : giáp sông Dinh.
  - + Phía Nam : giáp biển Đông.
  - + Phía Bắc : giáp đất sản xuất nông nghiệp.



**Hình 6 – Sơ đồ không ảnh khu vực Đông sông Dinh**

### III.1.2. Khí hậu

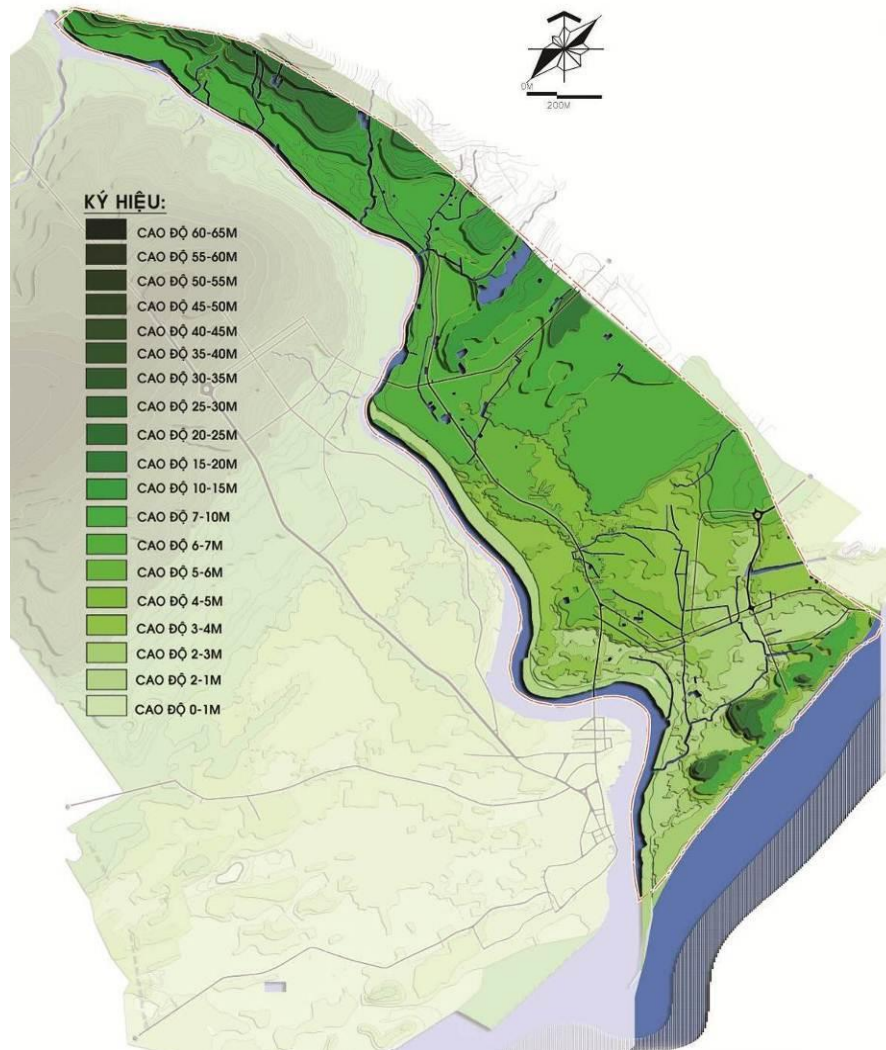
Mang tính chất chuyển tiếp giữa chế độ mưa vùng Duyên hải Nam Trung Bộ và đồng bằng Nam Bộ. Khí hậu chia thành 2 mùa rõ rệt, mùa mưa bắt đầu từ tháng 4 đến tháng 10, mùa khô bắt đầu từ tháng 11 đến tháng 3 năm sau.

- Nhiệt độ: Nhiệt độ bình quân hàng năm là 27°C, tháng có nhiệt độ cao nhất 29,1°C tháng có nhiệt độ thấp nhất 25,4°C .
- Nắng: Số giờ nắng trung bình cả năm là 3.161 giờ. Vào mùa khô số giờ nắng 9 - 10 giờ/ ngày, mùa mưa số giờ nắng 7 - 8 giờ/ ngày.
- Lượng mưa: Tổng lượng mưa bình quân năm 1.297 mm. Lượng mưa phân bố không đều theo các tháng trong năm; tập trung nhiều ở các tháng 7, 8, 9 với lượng mưa bình quân 400 - 450 mm/tháng, giai đoạn này chiếm tới 75 - 80% lượng mưa cả năm. Các tháng 2, 3 và 4 hầu như không có mưa.
- Độ ẩm không khí: Độ ẩm không khí bình quân năm là 80%. Thời kỳ có độ ẩm cao nhất từ tháng 12 đến tháng 4 năm sau. Trong mùa khô, đặc biệt vào những tháng cuối mùa, lượng mưa ít, độ ẩm không khí thấp, lượng bốc hơi cao, làm tăng khả năng hạn hán, việc phát triển các loại cây trồng nông lâm nghiệp gặp nhiều khó khăn.
- Gió: Hướng gió thịnh hành là gió mùa Đông Bắc (từ tháng 11 đến tháng 4) và gió mùa Tây Nam (từ tháng 5 đến tháng 10), tốc độ gió trung bình là 3 - 6 m/s, mạnh nhất 20 - 40 m/s.

(Nguồn: Niên giám thống kê thị xã La Gi năm 2016).

### III.1.3. Địa hình

- Khu đất quy hoạch có địa hình tương đối bằng phẳng, thấp dần từ Bắc xuống Nam, cao độ trung bình 5 - 7m. Khu vực phía Bắc có đồi thoải với cao độ cao nhất là 27,5m, khu vực phía Nam ven sông Dinh khá thấp trung với cao độ thấp nhất là 0,51m. Dọc theo bờ biển phía Nam có địa hình đồi dốc thấp, cao độ biến thiên từ 6 – 23,76m, khu vực đất giáp bờ biển có cao độ địa hình từ 0,8 – 7m.
- Nhìn chung do địa hình thấp dần về phía hạ lưu sông Dinh nên vào mùa mưa thường hay bị ngập lụt.



Hình 7 – Sơ đồ phân tích địa hình

### III.1.4. Thủy văn, hải văn

#### a. Thủy văn:

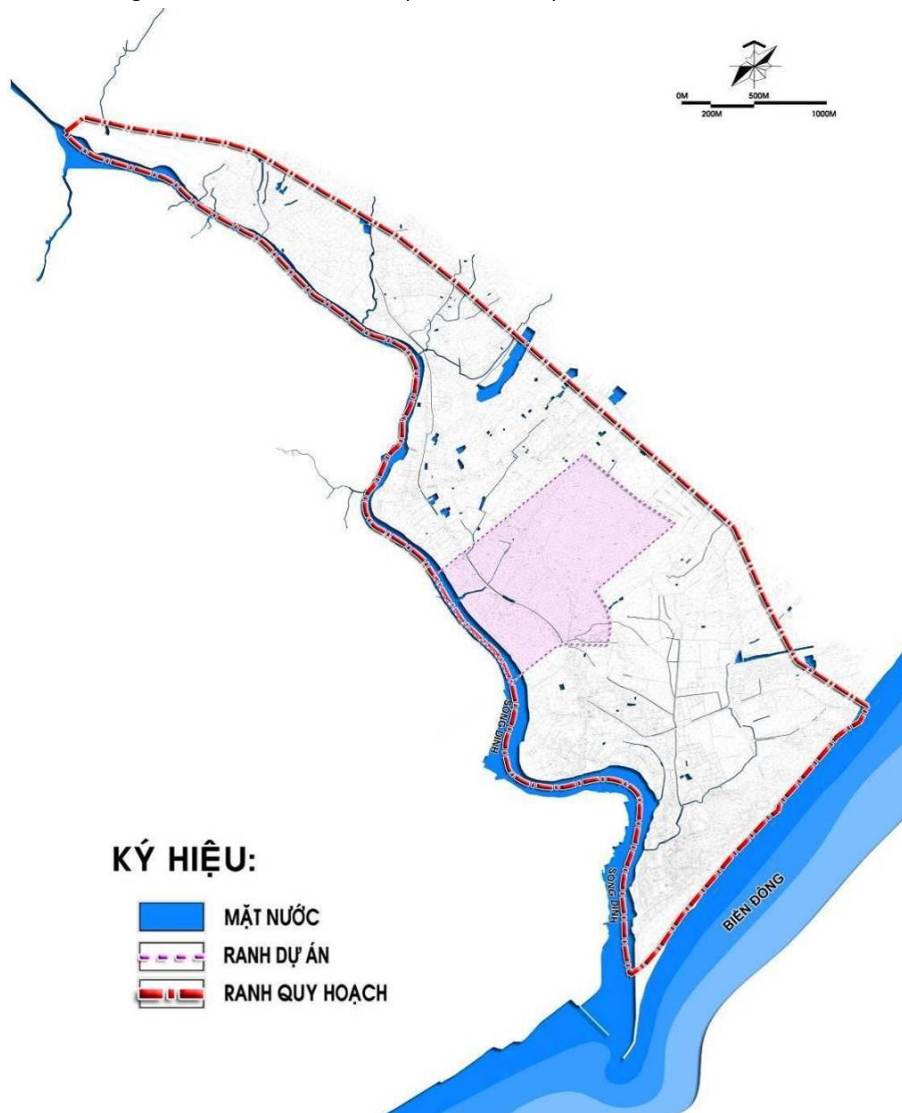
- Hệ thống thủy văn của thị xã chịu ảnh hưởng chính của sông Dinh, sông Phan, suối Dừa, suối Đó,... trong đó sông Dinh là sông lớn nhất với chiều dài chảy trên địa bàn thị xã khoảng 8km. Hạ lưu sông Dinh từ hợp lưu của suối Lớn với sông Dinh ra đến biển, dài khoảng 11km nhưng có mạng lưới sông ngòi khá phức tạp, có nhiều đập chắn lấy nước phục vụ sản xuất và dân sinh.
- Nhìn chung sông suối trên địa bàn Thị xã thường ngắn, độ dốc lớn, khả năng giữ và điều tiết nước kém. Chế độ dòng chảy của sông, suối phụ thuộc vào chế độ mưa, mùa khô thường thiếu nước trầm trọng (hầu như bị kiệt vào mùa khô). Vì vậy, biện pháp cơ bản để giải quyết nhu cầu nước cho sản xuất và sinh hoạt cần thiết phải xây dựng, cải tạo các hồ đập chứa

nước, cũng như có các biện pháp dự trữ thích hợp và khai thác bổ sung từ nguồn nước ngầm.

- Khu vực cửa La Gi chịu ảnh hưởng lớn nhất của sóng gió Đông và Đông Bắc. Chiều cao sóng lớn nhất trong mùa gió Đông cao khoảng 2m, cách bờ biển khoảng 500m. Các nghiên cứu về diễn biến khu vực cửa sông Dinh đã xác định nguyên nhân gây bồi lắng cửa sông, gây sồi lở bờ chủ yếu do tác động của sóng, gió và dòng chảy. Cửa sông Dinh luôn biến đổi gây trở ngại rất lớn cho việc sản xuất của nhân dân, đặc biệt là việc đánh bắt hải sản. Hiện tại hệ thống đê chắn sóng đã được xây dựng và dự án khu neo đậu tránh bão cho tàu thuyền đã được triển khai.

#### b. Hải văn:

- Thị xã La Gi có bờ biển dài và nằm trong vùng chuyển tiếp giữa chế độ nhật triều và bán nhật triều nên quy luật thủy triều tương đối phức tạp, chủ yếu là bán nhật triều không đều. Hàng ngày có 2 lần triều lên và 2 lần triều xuống, biên độ dao động trung bình từ 2-3m. Theo kết quả tính toán xử lý mực nước thủy triều tại La Gi (tháng 12-1994) các mực nước triều đặc trưng theo chuỗi số liệu tính toán trong 10 năm như sau:
  - + Mực nước cao nhất  $H_{max} = + 0,96m$  ("0" Mũi Nai).
  - + Mực nước thấp nhất  $H_{min} = - 1,55m$  ("0" Mũi Nai).
  - + Mực nước trung bình  $H_{tb} = - 0,12m$  ("0" Mũi Nai).



Hình 8 – Sơ đồ phân tích thủy văn

### III.1.5. Tác động của 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:

**Mức tăng nhiệt độ (°C) trung bình so với thời kỳ 1980-1999 theo kịch bản phát thải trung bình (B2)**

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 2016)

- 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 phát thải trung bình (B2)**

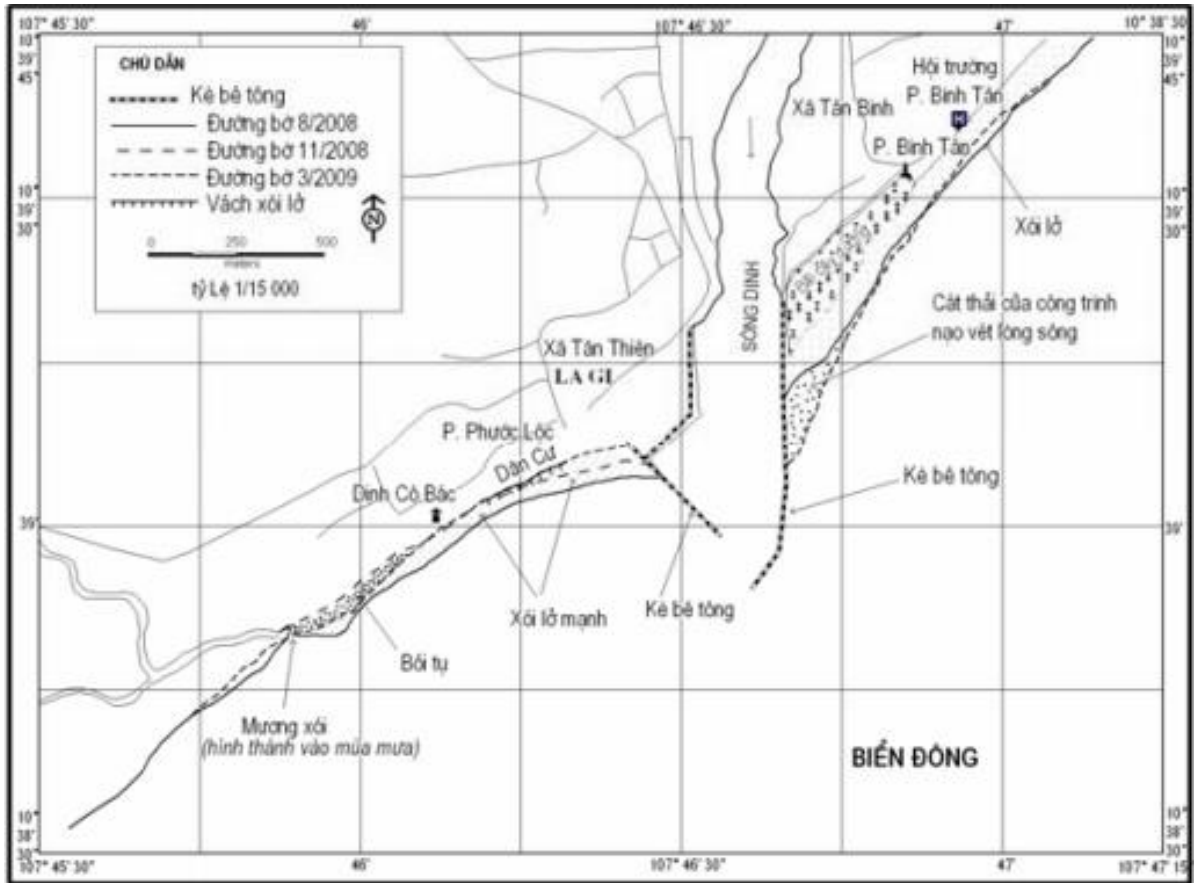
Thời gian	Các mốc thời gian của thế kỷ 21								
	2020	2030	2040	2050	2060	2070	2080	2090	2100
Mùa đông (XII-II)	-3,1	-4,6	-6,5	-8,3	-10,2	-11,8	-13,4	-14,7	-16,0
Mùa xuân (III-V)	-1,0	-1,5	-2,2	-2,8	-3,4	-4,0	-4,5	-5,0	-5,4
Mùa hè (VI-XIII)	0,3	0,4	0,6	0,8	1,0	1,2	1,3	1,4	1,6
Mùa thu (IX-XI)	1,8	2,6	3,7	4,7	5,8	6,7	7,6	8,3	9,1

(Nguồn: Kịch bản Biến đổi khí hậu quốc gia năm 2016)

- Lượng mưa có mức thay đổi đáng kể trong tương lai, cụ thể sẽ giảm nhiều về lượng vào thời kỳ mùa đông (từ tháng 12 đến tháng 2) và tăng nhẹ vào mùa thu (từ tháng 9 đến tháng 11)

#### 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, sinh kế của cộng đồng dân cư và 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:**
  - Trong thời gian gần đây, có thời điểm do ảnh hưởng của không khí lạnh, gió mùa Đông Bắc cấp 5 - cấp 6, sóng biển cao từ 2 – 2,5 m kết hợp triều cường đã làm sạt lở bờ biển từ ngãch Tam Tân (xã Tân Tiến) đến bãi Cam Bình (xã Tân Phước, thị xã La Gi), gây khó khăn cho ngư dân địa phương cũng như hoạt động du lịch.
  - Đối với khu vực phía Nam cửa sông Dinh (La Gi), trong những năm gần đây tình trạng sạt lở bờ biển đã xảy ra khá nghiêm trọng.



Hình 9 – Sơ đồ biến đổi địa hình bờ và bãi biển khu vực cửa La Gi - Bình Thuận

• **Bão và áp thấp nhiệt đới:**

- Mùa mưa, thường bắt đầu từ đầu tháng 5 và kéo dài cho đến tháng 11. Lượng mưa phân bố không đồng đều, cường độ mưa tăng rõ rệt. Các cơn bão đều là bão mạnh, sức gió mạnh nhất gần tâm đạt cấp 8, cấp 9, giật cấp 10, cấp 11 với đặc điểm di chuyển nhanh, tốc độ trung bình khoảng 15-20 km/giờ.

• **Mưa lũ, ngập lụt:**

- Có thời điểm mưa to cục bộ, lượng mưa tương đối nhiều và đều khắp, đã gây ra lũ lụt vượt báo động cấp 3 trên sông Dinh. Mưa lớn ở thượng nguồn kết hợp với lượng mưa tại chỗ gây ra lũ lụt trên các sông, lũ quét cục bộ ở các suối nhỏ, ngập lụt một số khu vực dân cư, diện tích sản xuất ở La Gi,...

• **Hạn hán và xâm ngập mặn:**

- Thời gian gần đây, 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.
- Tỉnh Bình Thuận nói chung và thị xã La Gi nói riêng – một trong những nơi chịu sự tác động mạnh mẽ của biến đổi khí hậu có nhiều khả năng sẽ tiếp tục chịu ảnh hưởng nặng nề của tác động này, đồng thời kết hợp ảnh hưởng của hiện tượng ENSO với pha nóng El - Nino. Mùa

mưa sẽ đến chậm và tình trạng khô hạn, thiếu nước ngày càng mở rộng, nắng nóng sẽ khá gay gắt và kéo dài hơn các năm trước. Tình hình xâm nhập mặn ở vùng ven biển và cửa sông có chiều hướng gia tăng; gió mùa Đông Bắc mạnh kết hợp sóng lớn, triều cường gây sạt lở bờ biển làm sập đổ nhà cửa gây ảnh hưởng xấu đến sản xuất và sinh hoạt đời sống của nhân dân.

## II.2. Phân tích cảnh quan đặc trưng

Khu vực Đông sông Dinh có các cảnh quan đặc trưng như: Cảnh quan ven biển Đông, cảnh quan sông Dinh, đập Đá Dựng, rừng dầu Mã Thánh là những điểm du lịch hấp dẫn khi đến với La Gi:

- Cảnh quan ven biển: Bãi biển đẹp - đồi cát trắng - cảnh quan rừng dương còn hoang sơ thuận lợi phát triển du lịch nghỉ dưỡng.
- Cảnh quan sông Dinh: Khu vực cửa biển La Gi là nơi tiếp giáp giữa dòng chảy sông Dinh với biển với cảnh quan đặc trưng tập trung tàu thuyền đánh cá trú bão; sông Dinh là con sông chính cung cấp nước cho sản xuất nông nghiệp và nước sinh hoạt cho người dân, sông Dinh nằm giữa lòng đô thị La Gi, dòng sông hội tụ nhiều bãi đá tự nhiên và cảnh quan còn hoang sơ tạo nên cảnh quan thiên nhiên sinh thái cho đô thị.
- Đập Đá Dựng: Là một công trình thủy lợi thắng cảnh đẹp, đập Đá Dựng là điểm tham quan du lịch và phục vụ cho nhu cầu giải trí của người dân địa phương.
- Rừng dầu Mã Thánh – Bình Tân: Khôi phục và bảo tồn rừng dầu hiện có.



Bãi biển



Đập Đá Dựng

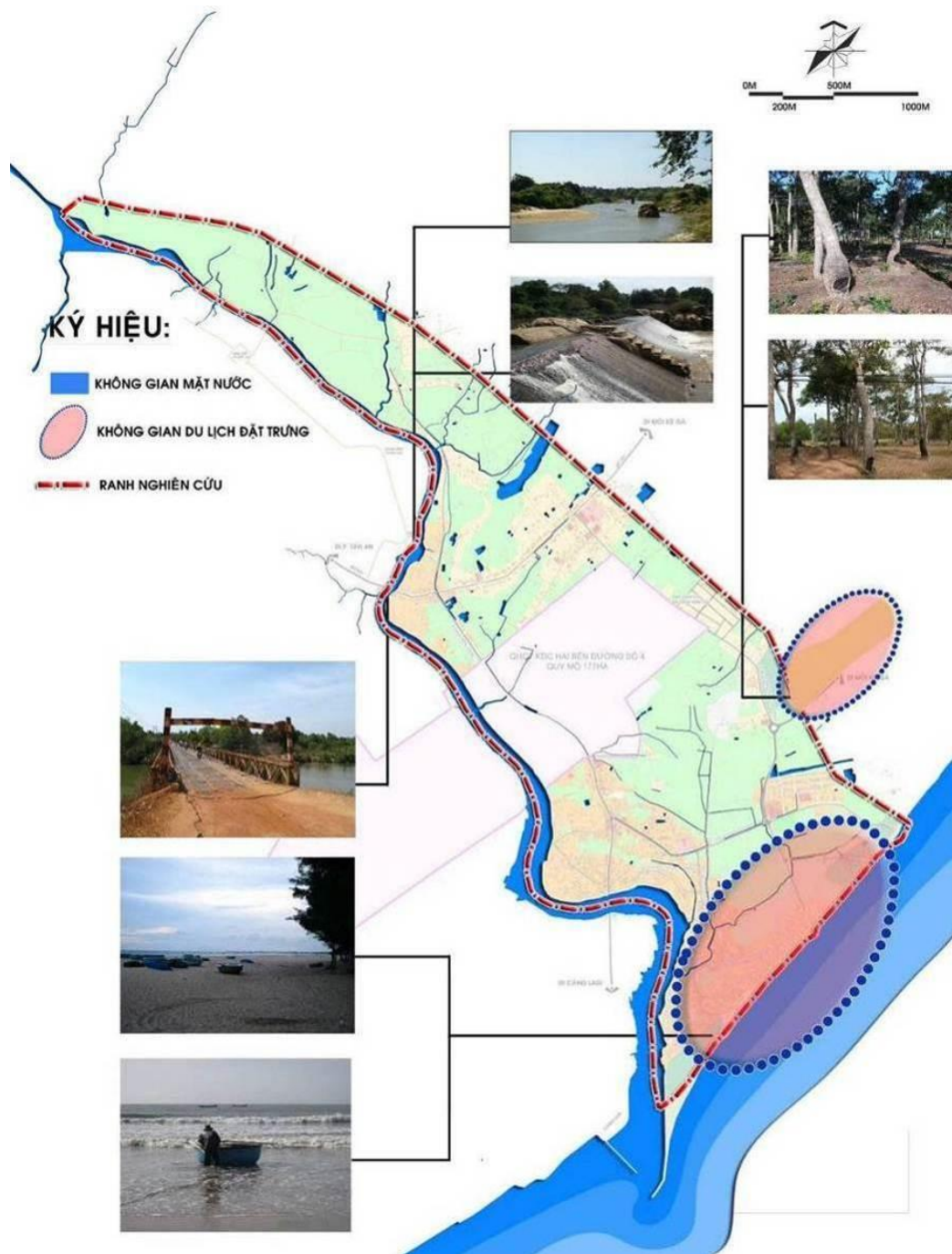


Rừng dầu



Cảnh quan sông Dinh





Hình 10 – Sơ đồ phân tích cảnh quan đặc trưng

### II.3. Đánh giá hiện trạng khu vực Tây sông Dinh

#### II.3.1. Hiện trạng dân số, lao động

##### a. Hiện trạng dân số.

- Dân số hiện trạng khu vực Đông sông Dinh năm 2016 khoảng 21.160 người, dân cư đô thị thuộc phường Bình Tân: phân bố tập trung phần lớn tại khu vực phía Tây Nam khu đất, giáp sông Dinh và biển Đông. Dân cư nông thôn tập trung trên đường Nguyễn Chí Thanh, khu dân cư Hàm Tân và một số sống rải rác dọc theo các đường giao thông nông thôn, thuộc xã Tân Bình.
- Tỷ lệ tăng tự nhiên năm 2016 là 0,84%.

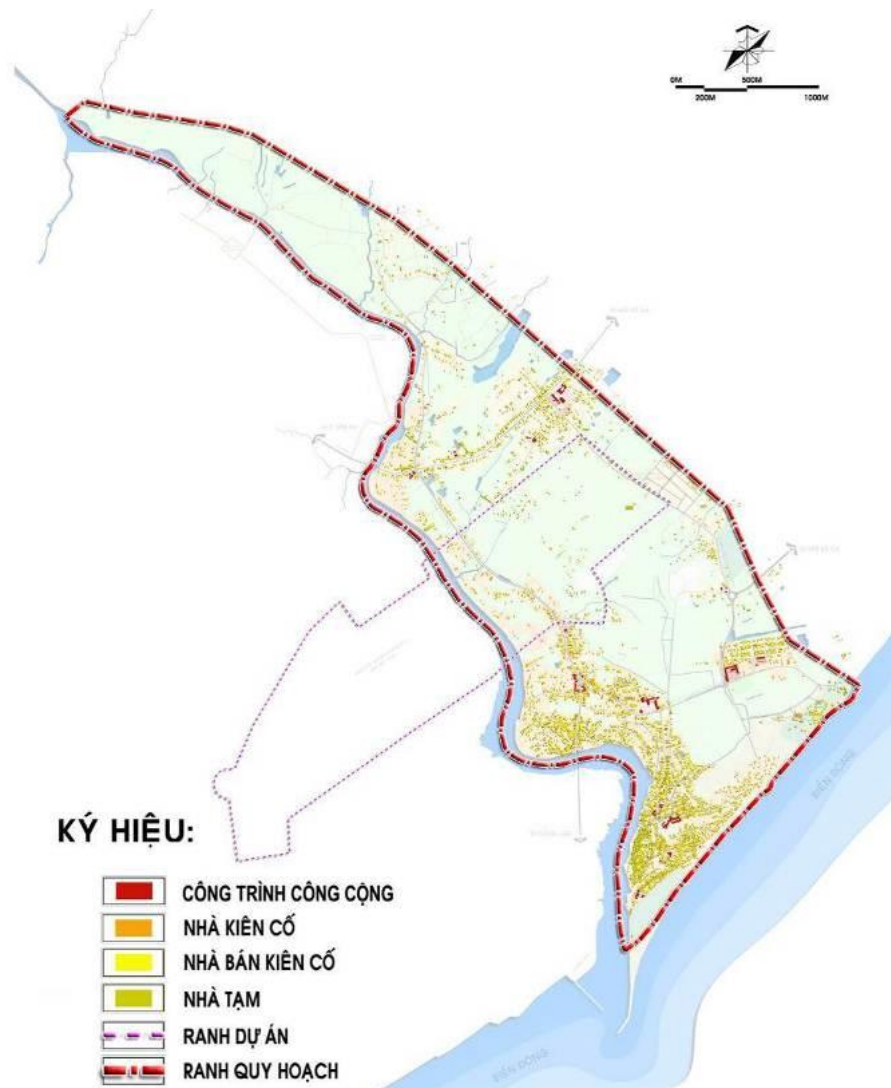
**Bảng 1 : Thống kê hiện trạng diện tích, dân số khu vực Đông sông Dinh**

STT	Đơn vị hành chính	Diện tích (ha)	Dân số (người)
1	Phường Bình Tân	326	18.285
2	Một phần xã Tân Bình	500	4.325
	<b>Tổng cộng</b>	<b>826</b>	<b>22.610</b>
3	Trừ diện tích và dân số (QHCT 1/2000 khu dân cư hai bên đường N4 đã được phê duyệt)	126	1.000
	<b>Diện tích khu quy hoạch</b>	<b>700</b>	<b>21.610</b>

(Nguồn: Niên giám thống kê thị xã La Gi năm 2016).

**b. Lao động.**

- Theo số liệu thống kê năm 2016, dân số trong độ tuổi lao động của khu vực Đông sông Dinh khoảng 13.830 người, chiếm 64% dân số.
- Tổng lao động đang làm việc trong các ngành kinh tế là 11.760 người, chiếm 85% số lao động trong độ tuổi.
- Tỷ lệ lao động chưa qua đào tạo khoảng người 4.800 người, chiếm khoảng 34,7% lao động trong độ tuổi.



**Hình 11 – Sơ đồ phân tích hiện trạng dân cư**

### II.3.2. Các hoạt động kinh tế

- Thương mại dịch vụ: tập trung chủ yếu tại khu vực trung tâm phường Bình Tân, trên các trục giao thông chính: Cách Mạng Tháng Tám, Nguyễn Trãi, Võ Thị Sáu. Chủ yếu là các cửa hàng buôn bán nhỏ lẻ, chưa có các trung tâm thương mại tập trung.
- Ngành du lịch phát triển còn chậm, chưa khai thác được tiềm năng và lợi thế cảnh quan của khu vực.
- Nơi đây còn nổi tiếng với ngành ngư nghiệp và đóng sửa tàu thuyền. Hiện nay, tại thị xã La Gi có hàng trăm thuyền lớn nhỏ hành nghề câu khơi.
- Nông, lâm nghiệp: tập trung chủ yếu ở phía Bắc khu vực quy hoạch, chủ yếu là trồng cây hàng năm, lúa, cây ăn quả, ....



### II.3.3. Hiện trạng sử dụng đất

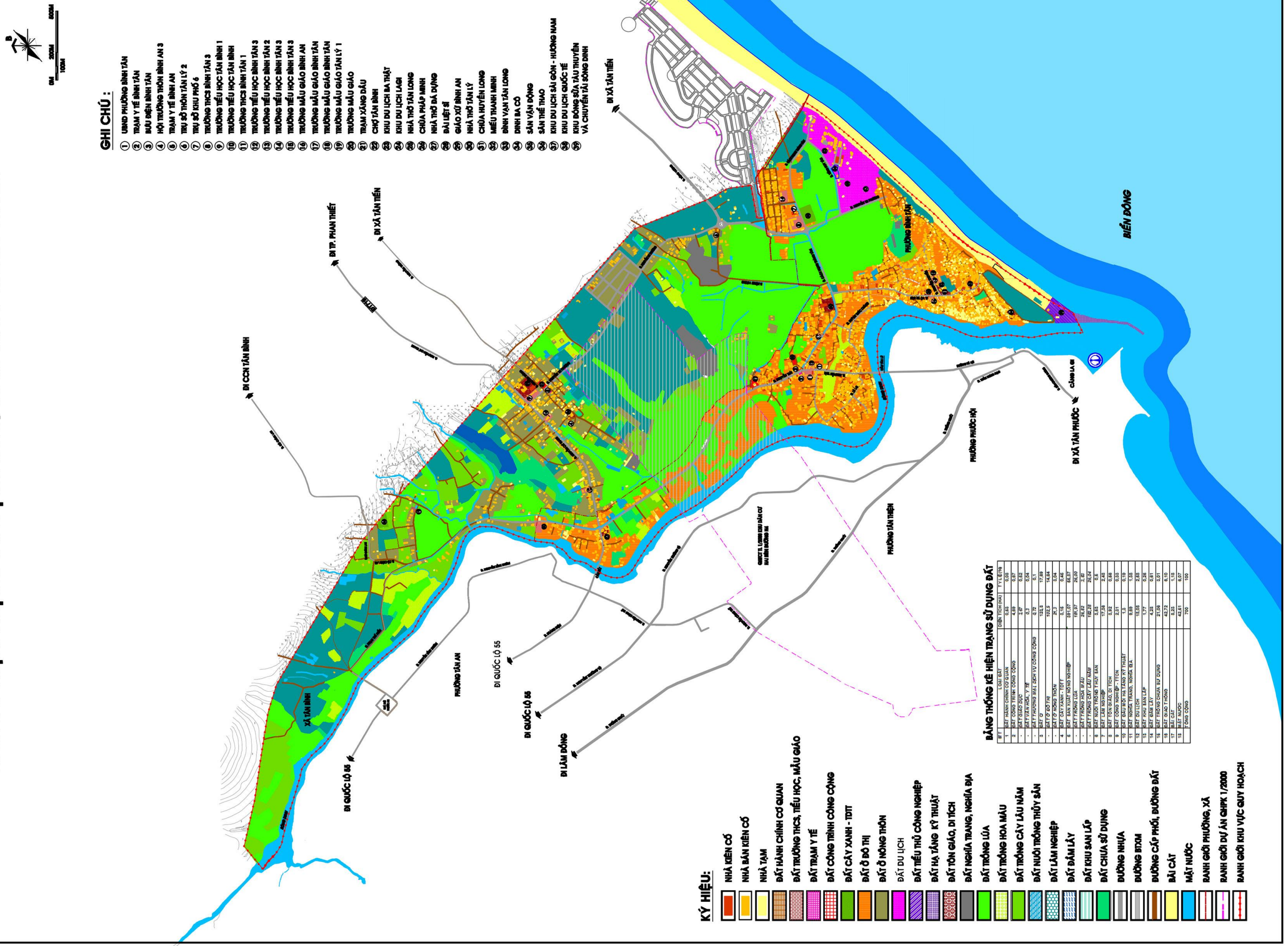
- Khu vực quy hoạch có tổng diện tích 700 ha bao gồm đất hành chính cơ quan, công trình công cộng chiếm 0,75%, đất ở chiếm 17,69%, đất công viên – thể dục thể thao chiếm 0,45%, còn lại chủ yếu đất nông nghiệp (đất trồng lúa, hoa màu, cây lâu năm,...), đất nuôi trồng thủy sản, đất TTCN (khu đóng sửa tàu thuyền và khu chuyển tải sông Dinh), đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật, đất khác (tôn giáo, an ninh quốc phòng, nghĩa trang, đất chưa sử dụng,...)
- Đất ở : chiếm 17,69%, trong đó đất ở đô thị chiếm 14,64%, đất ở nông thôn chiếm 3,05%, chủ yếu là nhà ở kết hợp thương mại, nhà vườn tập trung ven sông Dinh và ven biển, dọc theo đường Nguyễn Chí Thanh, Nguyễn Tri Phương, Cách Mạng Tháng Tám, Nguyễn Trãi, Lê Lai, Huỳnh Thúc Kháng, Võ Thị Sáu, Nguyễn Khuyến,...
- Đất hành chính cơ quan, công trình công cộng (giáo dục, y tế, dịch vụ công cộng): chiếm 0,75%, nằm rải rác trên các trục đường chính, bao gồm UBND phường Bình Tân, hội trường thôn, trạm y tế phường Bình Tân, trạm y tế xã Tân Bình, trường THCS Bình Tân, trường tiểu học, mẫu giáo, chợ, bưu điện, trạm xăng dầu,...
- Đất cây xanh – TDTT: chiếm 0,45%, nằm rải rác trong khu đất, là các sân thể thao quy mô nhỏ phục vụ nhu cầu sinh hoạt văn hóa, thể thao của người dân trong khu vực.
- Đất du lịch: chiếm 2,58%, phân bố ở khu vực ven biển phía Đông Nam, bao gồm khu du lịch Ba Thật, La Gi, Sài Gòn - Hương Nam, khu du lịch quốc tế,... Có rất ít dự án đã triển khai xây dựng.
- Đất sản xuất nông nghiệp: chiếm 55,87%, tập trung ở phía Bắc và phía Đông, gồm đất trồng lúa, hoa màu, cây lâu năm. Đất trồng cây lâu năm là 182,28 ha chiếm tỷ lệ lớn nhất 26,04% diện tích toàn khu, chủ yếu ở xã Tân Bình. Đất trồng lúa tập trung ở xã Tân Bình và phía Đông Nam phường Bình Tân, chiếm 26% diện tích toàn khu. Đất trồng hoa màu chiếm 3,83%, rải rác ở phường Bình Tân và xã Tân Bình.
- Đất nuôi trồng thủy sản: diện tích 3,53 ha chiếm 0,5% diện tích toàn khu, rải rác trong khu vực quy hoạch.
- Đất lâm nghiệp chiếm 2,48% nằm rải rác ở phía Bắc, phía Đông và phía Nam (ven biển), trong đó có khu sinh thái rừng đầu là nét cảnh quan đặc trưng của thị xã La Gi.

- Đất tôn giáo, di tích: diện tích 3,92 ha chiếm 0,56% diện tích toàn khu, bao gồm nhà thờ Đá Dựng, chùa Pháp Minh, giáo xứ Bình An, chùa Huyền Long, nhà thờ Tân Long, đình Vạn Tân Long, đình Ba Cô,...
- Đất tiểu thủ công nghiệp có diện tích 2,31 ha chiếm 0,33% diện tích toàn khu, là đất sản xuất của khu đóng sửa tàu thuyền. Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật có diện tích 1,3 ha chiếm 0,19% diện tích toàn khu, là khu chuyển tải sông Dinh.
- Đất nghĩa trang, nghĩa địa: diện tích 9,69 ha chiếm 1,38% diện tích toàn khu, bao gồm các nghĩa trang, nghĩa địa nhỏ nằm rải rác trong khu vực, dễ gây ô nhiễm môi trường.
- Đất khu san lấp: diện tích 1,77 ha chiếm 0,25% diện tích toàn khu. Đất đầm lầy chiếm 0,61% diện tích toàn khu, nằm ở xã Tân Bình.
- Đất trống chưa sử dụng diện tích 21,06 ha chiếm 3,01% diện tích toàn khu, rải rác ở phía Bắc và phía Nam khu vực quy hoạch. Đây là các quỹ đất thuận lợi cho việc chuyển đổi, xây dựng các khu chức năng hiện đại của thị xã La Gi.

**Bảng 2 : Thống kê hiện trạng sử dụng đất**

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất hành chính cơ quan	0,53	0,08
2	Đất công trình công cộng	4,69	0,67
-	<i>Đất giáo dục</i>	3,67	0,52
-	<i>Đất văn hóa, y tế</i>	0,3	0,04
-	<i>Đất thương mại, dịch vụ công cộng</i>	0,72	0,1
3	Đất ở	123,8	17,69
-	<i>Đất ở đô thị</i>	102,5	14,64
-	<i>Đất ở nông thôn</i>	21,3	3,04
4	Đất cây xanh - TDTT	3,15	0,45
5	Đất sản xuất nông nghiệp	391,07	55,87
-	<i>Đất trồng lúa</i>	181,97	26,00
-	<i>Đất trồng hoa màu</i>	26,82	3,83
-	<i>Đất trồng cây lâu năm</i>	182,28	26,04
6	Đất nuôi trồng thủy sản	3,53	0,5
7	Đất lâm nghiệp	17,36	2,48
8	Đất tôn giáo, di tích	3,92	0,56
9	Đất công nghiệp - ttcn	2,31	0,33
10	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	1,3	0,19
11	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	9,69	1,38
12	Đất du lịch	18,08	2,58
13	Đất khu san lấp	1,77	0,25
14	Đất đầm lầy	4,28	0,61
15	Đất trống chưa sử dụng	21,06	3,01
16	Đất giao thông	42,72	6,10
7	Bãi cát	8,23	1,18
	Mặt nước	42,51	6,07
	<b>Tổng cộng</b>	<b>700</b>	<b>100</b>

**THỊ XÃ LA GI - TỈNH BÌNH THUẬN**  
**ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 KHU VỰC ĐÔNG SÔNG DINH**  
**BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN**

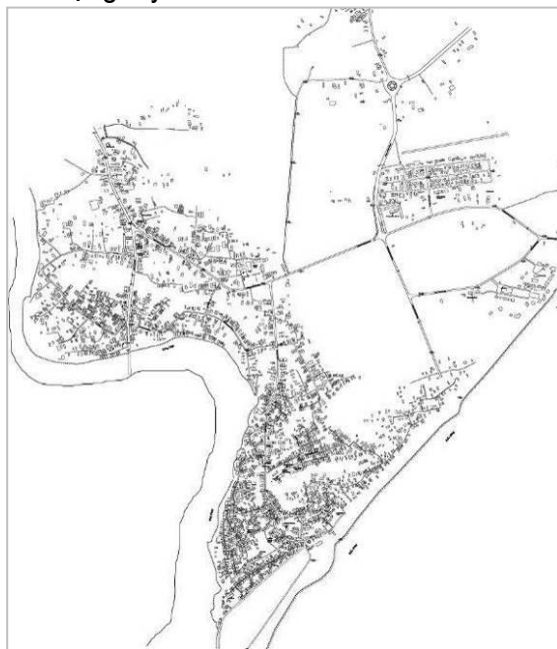


Hình 12 – Bản đồ hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan

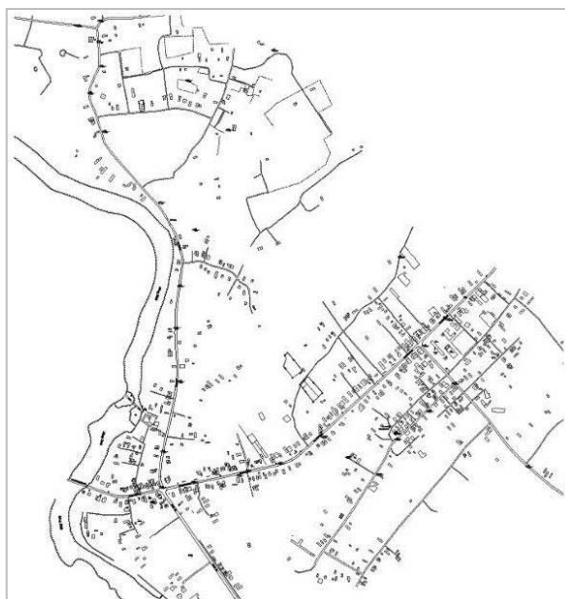
### II.3.4. Hiện trạng hình thái không gian đô thị

- Hiện trạng hình thái không gian đô thị khu vực Đông sông Dinh: phía Tây tiếp giáp sông Dinh và phía Đông giáp biển Đông, đô thị phát triển tập trung tại khu vực trung tâm phía Nam phường Bình Tân hiện hữu, phía Bắc phát triển theo dạng tuyến.

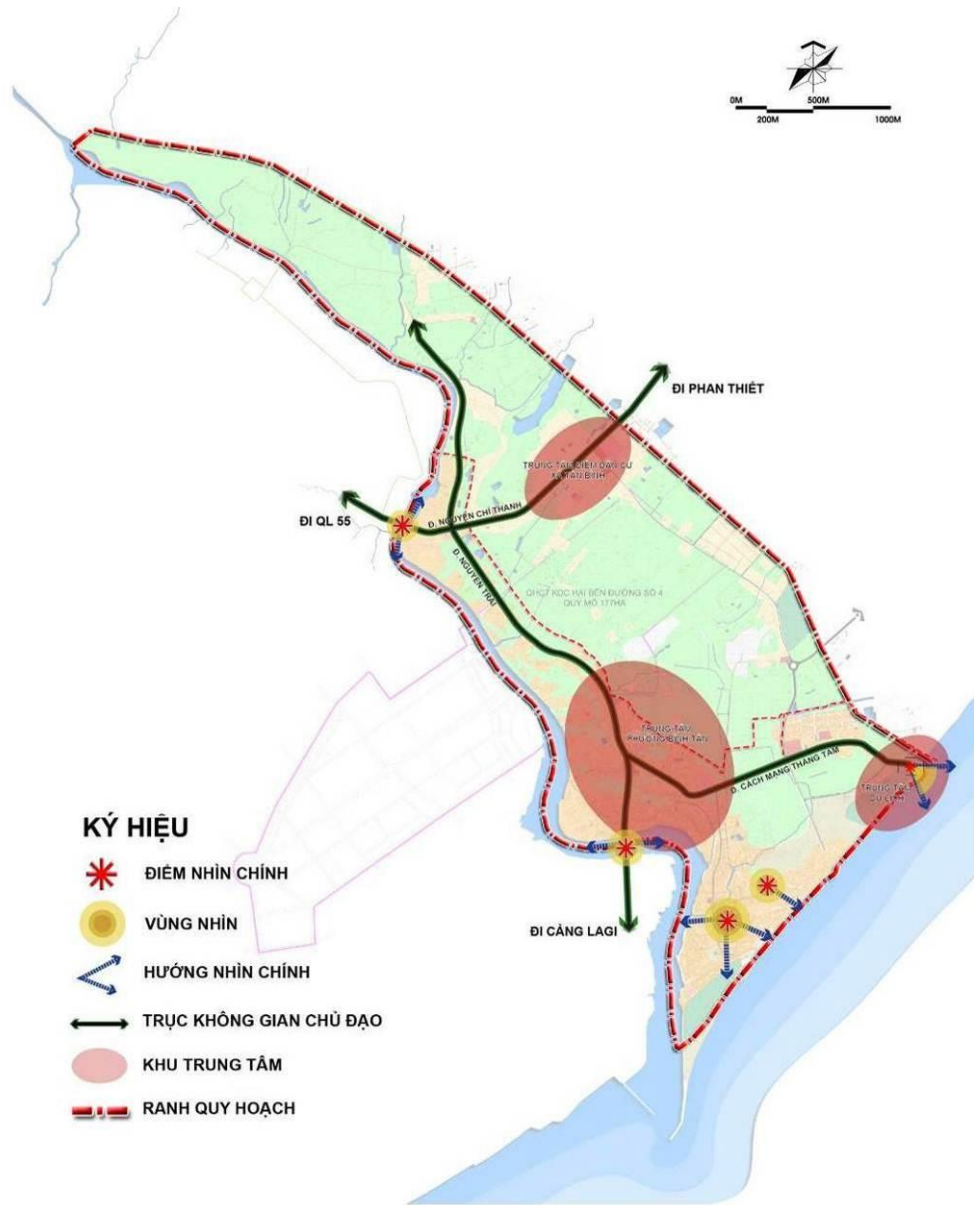
- + Khu vực phía Nam: các công trình hành chính, công cộng: ủy ban nhân dân phường, trạm y tế, bưu điện, trường mẫu giáo, tiểu học, ... bố trí trên các tuyến đường Võ Thị Sáu, Nguyễn Khuyến, Cách Mạng Tháng Tám, Nguyễn Trãi, chủ yếu là công trình bán kiên cố, có tầng cao từ 1 đến 2 tầng, mật độ xây dựng 20-40%, quy mô nhỏ, các khoảng lùi và hình thức kiến trúc công trình chưa có sự đồng nhất. Nhà ở chủ yếu phân theo dạng lô phố với nhiều kích thước khác nhau, khoảng 75% là nhà bán kiên cố, tầng cao 1-2 tầng; 7% nhà kiên cố, tầng cao 2-3 tầng, còn lại là nhà tạm. Nhà ở xây dựng với mật độ cao, khoảng lùi và hình thức kiến trúc còn lộn xộn.



- + Khu vực phía Bắc: nhà ở bám theo các tuyến giao thông, xây dựng với mật độ thấp, chủ yếu là nhà vườn (ở kết hợp sản xuất). Trên tuyến Nguyễn Chí Thanh dân cư tập trung đông hơn tại khu vực xung quanh trường tiểu học Tân Bình, trạm y tế, ...



- Các điểm nhìn chính trong khu vực: 2 đỉnh đồi ở phía Nam khu đất với cao độ 23,36m và 13,94m, là hai điểm nhìn chính có thể nhìn bao quát biển Đông và sông Dinh, điểm cuối đường Cách Mạng Tháng Tám nhìn ra biển, các điểm nhìn tại các cầu bắc qua sông Dinh.
- Trục không gian chủ đạo: trục Nguyễn Chí Thanh, Nguyễn Trãi, Cách Mạng Tháng 8, Nguyễn Tri Phương.
- Các khu trung tâm: khu trung tâm phường Bình Tân, và trung tâm điểm dân cư tập trung xã Tân Bình.
- Tầng cao xây dựng các khu vực: tầng cao thấp, trung bình 1 – 2 tầng.



Hình 13 – Sơ đồ phân tích các trục chính, công trình điểm nhấn

### II.3.5. Hiện trạng hình thái kiến trúc và cảnh quan đô thị

#### a. Hiện trạng hình thái kiến trúc.

##### a.1. Công trình hành chính - cơ quan:

- Ủy ban Nhân dân phường Bình Tân: quy mô 0,14 ha. Công trình được xây dựng kiên cố, 2 tầng.
- Hội trường thôn Bình An 3: quy mô 1.092,8m<sup>2</sup>. Công trình được xây dựng bán kiên cố, 1 tầng.
- Hội trường thôn Tân Lý: quy mô 2.192,78m<sup>2</sup>. Công trình được xây dựng bán kiên cố, 1 tầng.
- Hội trường thôn khu phố 6: quy mô 675,78m<sup>2</sup>. Công trình được xây dựng bán kiên cố, 1 tầng.





### a.2. Công trình y tế:

- Trạm y tế Bình Tân: quy mô 0,09 ha. Công trình được xây dựng bán kiên cố, 1 tầng.
- Trạm y tế xã Tân Bình: quy mô 1.984,48m<sup>2</sup>. Công trình được xây dựng bán kiên cố, 1 tầng.



### a.3. Công trình giáo dục:

- Trường mẫu giáo: có 2 trường gồm:
  - + Trường mẫu giáo Bình Tân (có 3 cơ sở): điểm chính có diện tích: 34.985 m<sup>2</sup>, xây dựng bán kiên cố, 1 tầng; cơ sở 3 có diện tích: 34.985 m<sup>2</sup>, xây dựng bán kiên cố, 1 tầng; cơ sở 4 có diện tích 464 m<sup>2</sup>, xây dựng bán kiên cố, 1 tầng.
  - + Trường Mẫu giáo Tân Bình: Quy mô 1.824 m<sup>2</sup>; công trình xây dựng 2-3 tầng.
  - + Trường mẫu giáo Bình An (cơ sở 1): quy mô 1.011m<sup>2</sup>. Công trình được xây dựng bán kiên cố 1 tầng.
- Trường tiểu học: có 4 trường, gồm:
  - + Trường tiểu học Tân Bình 1 (có 2 cơ sở): cơ sở 1 có diện tích: 3638 m<sup>2</sup>, xây dựng bán kiên cố, 1 tầng; cơ sở 2 có diện tích 1770 m<sup>2</sup>, xây dựng bán kiên cố, 1 tầng.
  - + Trường tiểu học Bình Tân 1 (có 2 cơ sở): cơ sở 1 có diện tích: 2903 m<sup>2</sup>; cơ sở 2 có diện tích 1121 m<sup>2</sup>, xây dựng bán kiên cố, 1 tầng.
  - + Trường tiểu học Bình Tân 3 (có 2 cơ sở): cơ sở 1 có diện tích: 4160 m<sup>2</sup>; cơ sở 2 có diện tích 792 m<sup>2</sup>, xây dựng bán kiên cố, 1 tầng.
- Trường trung học cơ sở Bình Tân: diện tích 10.297 m<sup>2</sup>, xây dựng kiên cố.





#### **a.4. Công trình công cộng, thương mại dịch vụ.**

- Chợ Tân Bình: nằm gần phía Đông Bắc tuyến đường tỉnh 791, diện tích 1.643,6 m<sup>2</sup>.
- Trạm xăng dầu trên đường Nguyễn Trãi, diện tích 2.131 m<sup>2</sup>.
- Bưu điện Bình Tân diện tích 380 m<sup>2</sup>. Công trình được xây dựng bán kiên cố 1 tầng.
- Ngoài ra còn có các hộ buôn bán lẻ phục vụ nhu cầu tiêu dùng tại địa phương.



#### **a.5. Công trình tôn giáo, di tích :**

- Công trình tôn giáo : khu vực có nhiều công trình tôn giáo, hình thức kiến trúc mang nét đặc trưng riêng, đáp ứng nhu cầu sinh hoạt văn hóa tinh thần của người dân. Tổng diện tích: 3,92 ha.
- Nhà thờ Đá Dựng, diện tích 1.521,9 m<sup>2</sup>. Công trình được xây dựng bán kiên cố 1 tầng.
- Chùa Pháp Minh, diện tích 1.256,9 m<sup>2</sup>. Công trình được xây dựng bán kiên cố 1 tầng.
- Giáo xứ Bình An, diện tích 13.772,8 m<sup>2</sup>. Công trình được xây dựng kiên cố 1 tầng.
- Nhà thờ Tân Lý, diện tích 11.599,4 m<sup>2</sup>. Công trình được xây dựng kiên cố 1 tầng.
- Chùa Huyền Long, diện tích 4.617 m<sup>2</sup>. Công trình được xây dựng bán kiên cố 1 tầng.
- Miếu Thanh Minh, diện tích 1.104 m<sup>2</sup>. Công trình được xây dựng bán kiên cố 1 tầng.
- Nhà thờ Tân Long, diện tích 600 m<sup>2</sup>. Công trình được xây dựng bán kiên cố 1 tầng.
- Đình Vạn Tân Long, diện tích 1.321 m<sup>2</sup>. Công trình được xây dựng bán kiên cố 1 tầng.
- Dinh Ba Cô, diện tích 3.379 m<sup>2</sup>. Công trình được xây dựng bán kiên cố 1 tầng.



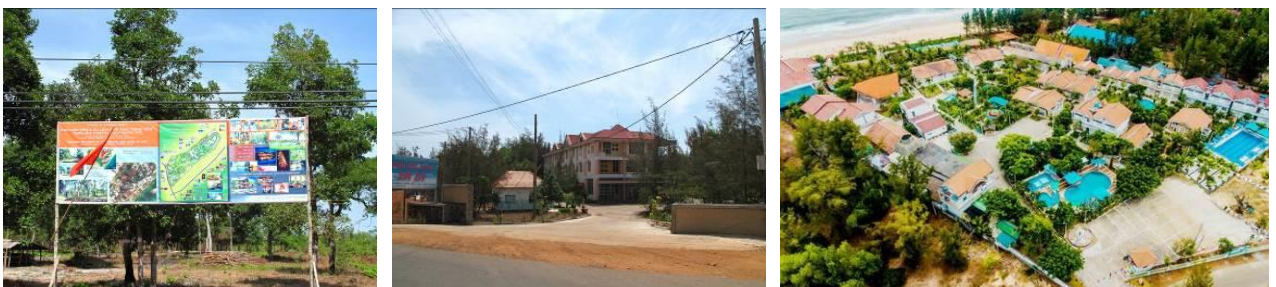
#### **a.6. Nhà ở :**

Nhà ở hiện trạng gồm 3.518 căn, trong đó nhà kiên cố 207 căn, nhà bán kiên cố 2.693 căn, nhà tạm 618 căn. Tầng cao trung bình 1-2 tầng. Các khu nhà ở tập trung ven sông Dinh và ven biển, dọc theo đường Nguyễn Chí Thanh, Nguyễn Tri Phương, Cách Mạng Tháng Tám, Nguyễn Trãi, Lê Lai, Huỳnh Thúc Kháng, Võ Thị Sáu, Nguyễn Khuyến,... Phần lớn xây dựng tự phát, hình thức kiến trúc lộn xộn, chưa tạo được bộ mặt khang trang trên các trục đường.



**a.7. Khu du lịch:**

Trong khu vực quy hoạch có các công trình dịch vụ du lịch như khu du lịch Ba Thập, khu du lịch La Gi với các loại hình du lịch nghỉ dưỡng biển, cắm trại dã ngoại, vui chơi giải trí khá hấp dẫn du khách. Tổng diện tích: 18,08 ha.



THỊ XÃ LA GI - TỈNH BÌNH THUẬN  
 ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH PHÂN KHU TL 1/2000 KHU VỰC ĐÔNG SÔNG DINH  
**BẢN ĐỒ ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG KIẾN TRÚC CẢNH QUAN**

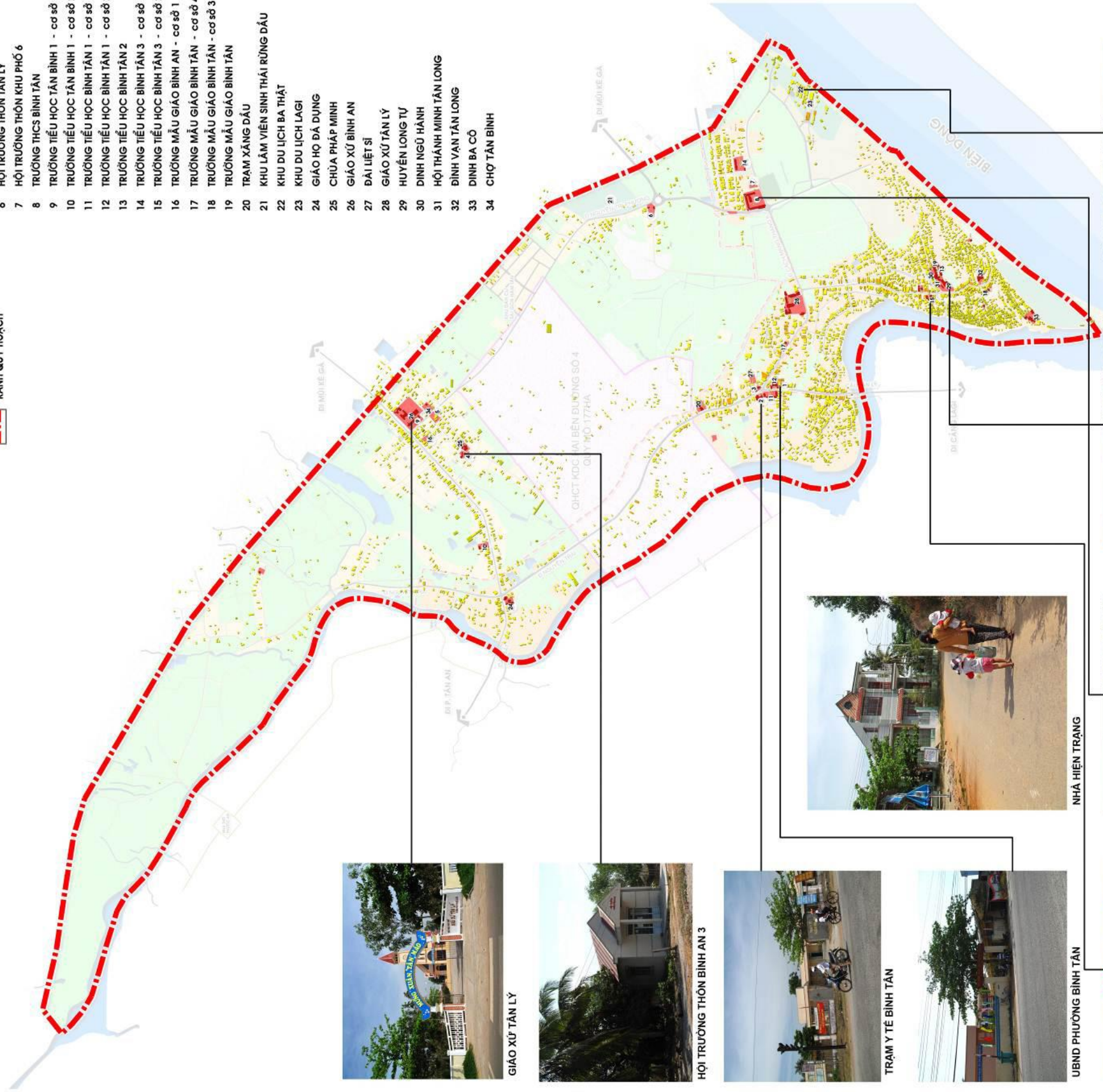


**KÝ HIỆU:**



**CHỦ THÍCH:**

- 1 UBND PHƯỜNG BÌNH TÂN
- 2 TRẠM Y TẾ BÌNH TÂN
- 3 BUA ĐIỆN BÌNH TÂN
- 4 HỘI TRƯỞNG THÔN BÌNH AN 3
- 5 TRẠM Y TẾ XÃ
- 6 HỘI TRƯỞNG THÔN TÂN LÝ
- 7 HỘI TRƯỞNG THÔN KHU PHỐ 6
- 8 TRƯỜNG THCS BÌNH TÂN
- 9 TRƯỜNG TIỂU HỌC TÂN BÌNH 1 - cơ sở 1
- 10 TRƯỜNG TIỂU HỌC TÂN BÌNH 1 - cơ sở 2
- 11 TRƯỜNG TIỂU HỌC BÌNH TÂN 1 - cơ sở 1
- 12 TRƯỜNG TIỂU HỌC BÌNH TÂN 1 - cơ sở 2
- 13 TRƯỜNG TIỂU HỌC BÌNH TÂN 2
- 14 TRƯỜNG TIỂU HỌC BÌNH TÂN 3 - cơ sở 1
- 15 TRƯỜNG TIỂU HỌC BÌNH TÂN 3 - cơ sở 2
- 16 TRƯỜNG MẪU GIÁO BÌNH AN - cơ sở 1
- 17 TRƯỜNG MẪU GIÁO BÌNH TÂN - cơ sở 4
- 18 TRƯỜNG MẪU GIÁO BÌNH TÂN - cơ sở 3
- 19 TRƯỜNG MẪU GIÁO BÌNH TÂN
- 20 TRAM XĂNG DẦU
- 21 KHU LÂM VIÊN SINH THÁI RỪNG ĐÁU
- 22 KHU DU LỊCH BA THẬT
- 23 KHU DU LỊCH LAGI
- 24 GIÁO HỘ ĐÁ DỪNG
- 25 CHÙA PHÁP MINH
- 26 GIÁO XỨ BÌNH AN
- 27 ĐÀI LIỆT SĨ
- 28 GIÁO XỨ TÂN LÝ
- 29 HUYỆN LONG TỰ
- 30 ĐÌNH NGŨ HÀNH
- 31 HỘI THÀNH MINH TÂN LONG
- 32 ĐÌNH VAN TÂN LONG
- 33 ĐÌNH BA CỎ
- 34 CHỢ TÂN BÌNH



GIÁO XỨ TÂN LÝ



HỘI TRƯỞNG THÔN BÌNH AN 3



TRẠM Y TẾ BÌNH TÂN



UBND PHƯỜNG BÌNH TÂN



TRƯỜNG TIỂU HỌC BÌNH TÂN 3



NHÀ HIỆN TRẠNG



TRƯỜNG TRUNG HỌC CƠ SỞ BÌNH TÂN



HUYỆN LONG TỰ



KHU DU LỊCH BA THẬT

Hình 14 – Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan

## b. Hiện trạng cảnh quan đô thị.

- Cảnh quan ven biển: với bãi cát, rừng dương.
- Khu vực Đông sông Dinh có hệ thống biển Đông, sông Dinh nằm giữa lòng đô thị tạo nên nét đặc trưng cho thị xã La Gi.
- Rừng dầu Mã Thánh – Bình Tân.
- Trong đô thị còn có vùng cảnh quan nông nghiệp đô thị tạo nên cảnh quan sinh thái cho đô thị như trồng lúa, rau sạch,...



Cảnh quan ven biển



Cảnh quan sông Dinh



Rừng dương ven biển



Rừng dầu



Vùng sản xuất nông nghiệp

## II.3.6. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường

### a. Hiện trạng giao thông:

#### a.1. Giao thông đối ngoại:

- Đường Nguyễn Chí Thanh (đường ĐT.719): kết nối thị xã La Gi – Hàm Thuận Nam – Phan Thiết, là con đường du lịch ven biển của thị xã, vừa là giao thông đối ngoại, vừa là trục giao thông chính của thị xã La Gi. Đoạn đi qua khu vực quy hoạch dài khoảng 1,65km, lộ giới 22m, lòng đường 6m, vỉa hè hai bên rộng 2x8m, kết cấu mặt đường bê tông nhựa (mặt cắt 1-1).
- Đường Hùng Vương: đoạn từ Cách Mạng Tháng Tám đến Vòng xuyên Tân Bình có lộ giới 12,5m, lòng đường 4,5m, vỉa hè hai bên rộng 2x4m, kết cấu cấp phối (mặt cắt 3-3); đoạn từ Vòng xuyên Tân Bình đến ranh phía Đông và hướng đi xã Tân Tiến có lộ giới từ 18 - 24,5m, lòng đường 6-12,5m, vỉa hè hai bên rộng 2x6m, kết cấu mặt đường bê tông nhựa (mặt cắt 2-2).

#### a.2. Giao thông đô thị:

Các trục chính của khu đô thị:

- Đường Nguyễn Trãi: lộ giới 19 – 24,5m, lòng đường 6,5-9m, vỉa hè 2x(5÷9m) (mặt cắt 5-5).

- Đường Cách Mạng Tháng Tám: lộ giới 16m, lòng đường 6m, vỉa hè 2x5m (mặt cắt 6-6).
- Đường Nguyễn Tri Phương: lộ giới 14-24,5m, lòng đường 6 – 12,5m, vỉa hè 2x(4÷6m).
- Đường Võ Thị Sáu: lộ giới 15m, lòng đường 7m, vỉa hè 2x4m (mặt cắt 8-8).
- Đường Phạm Thế Hiển: lộ giới 15m, lòng đường 5m, vỉa hè 2x5m (mặt cắt 8-8).
- Các tuyến đường Nguyễn Khuyến, Huỳnh Thúc Kháng, đường nội bộ: mặt đường rộng 3-7m, lát nhựa hoặc đường cấp phối, đường đất.

**a.3. Giao thông nông thôn:**

- Các tuyến đường giao thông nông thôn tập trung ở phía Đông, kết nối với các trục đường Nguyễn Trãi, Nguyễn Chí Thanh, Nguyễn Tri Phương. Đường Nguyễn Thông, Cù Chính Lan là các tuyến đường chính.
- Đường Nguyễn Thông: nối từ đường Nguyễn Tri Phương hướng đi đường ĐT.719 (xã Tân Tiến), lộ giới 18m, lòng đường 6m, vỉa hè hai bên rộng 2x6m, kết cấu mặt đường bê tông nhựa (mặt cắt 4-4).
- Đường Cù Chính Lan: lộ giới 19m, lòng đường 5m, vỉa hè (hành lang an toàn) 2x7m (mặt cắt 9-9).
- Nhìn chung mạng lưới đường có chất lượng còn thấp, quy mô nhỏ, phần lớn là đường cấp phối đá dăm lát nhựa hoặc đường đất, vào mùa mưa việc lưu thông còn gặp nhiều khó khăn.

**b. Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:**

**b1. Hiện trạng nền xây dựng:**

- Hiện trạng nền đất xây dựng tương đối bằng phẳng, độ dốc nhẹ chuyển thấp dần theo hướng từ Bắc xuống Nam, với cao độ cao nhất là 27,5 m và thấp nhất là 0,51m, cao độ trung bình 5-7m.
- Khu vực trung tâm phường Bình Tân có địa hình khá bằng phẳng, độ dốc bình quân từ 2 – 3%.
- Vùng ven sông Dinh vào mùa mưa thường bị ngập lụt từ 1 – 1,5m, thời gian ngập từ 3 – 5 giờ. Để tạo cảnh quan và ổn định cho khu dân cư hiện hữu, cần xây dựng hoàn chỉnh hệ thống kè sông Dinh.

**b2. Hiện trạng thoát nước mưa:**

- Trong khu vực quy hoạch có hệ thống cống thoát nước mưa và nước thải chung nhưng chưa hoàn chỉnh, chỉ có trên một số tuyến đường chính, vì vậy tình trạng ngập úng vẫn thường xuyên xảy ra ở một số khu vực cục bộ. Các khu vực còn lại chưa xây dựng đường cống thoát nước và khu vực ngoại thị: nước mưa thoát theo địa hình tự nhiên qua hệ thống kênh rạch, ra suối, sông Dinh rồi đổ ra biển.
- Trong giai đoạn tới là cần xây dựng mới hệ thống đường cống thoát nước, cải tạo hệ thống thoát nước hiện có trên các trục đường chính có kích thước đường cống nhỏ nhằm đảm bảo tiêu thoát nước cho khu vực Đông sông Dinh.
- Lưu vực thoát nước chính: hướng thoát ra các suối, kênh và thoát ra sông Dinh, biển Đông.

**b3. Hiện trạng công trình thủy lợi:**

- Đập Đá Dựng: xây dựng từ năm 1958, chắn ngang dòng sông Dinh nối hai bờ phường Tân An và Bình Tân, nhằm cung cấp nước sinh hoạt và sản xuất cho phường Tân Bình, Tân Thiện. Hiện nay công trình Đập Đá Dựng được khai thác phục vụ du lịch cho người dân trong và ngoài thị xã.
- Kè sông Dinh: đang hoàn thiện dự án đường và kè hai bên bờ sông Dinh.

#### **b.4. Đánh giá đất xây dựng:**

- Căn cứ vào điều kiện thủy văn và độ dốc địa hình, sơ bộ đánh giá đất xây dựng trong tổng diện tích ranh giới nghiên cứu 700 ha:
  - + Đất đã xây dựng (loại IA): bao gồm các công trình nhà ở, công trình dịch vụ công cộng, thương mại dịch vụ, giáo dục, tôn giáo, an ninh quốc phòng...: xây dựng trên các khu vực nền đất cao, ổn định, không bị ngập úng, có diện tích khoảng 196,63 ha, chiếm 28,09%.
  - + Đất thuận lợi xây dựng (loại I): có độ dốc địa hình  $i < 10\%$ , không bị ngập úng do thủy văn, nền xây dựng ổn định, có diện tích khoảng 393,57 ha, chiếm 56,22%, phân bố đều khu vực nghiên cứu.
  - + Đất ít thuận lợi xây dựng do độ dốc (loại II): có độ dốc địa hình  $10\% < i < 30\%$ : có diện tích khoảng 48,8 ha, chiếm 6,97%.
  - + Đất không thuận lợi xây dựng do độ dốc (loại III): có độ dốc địa hình  $i > 30\%$ : có diện tích khoảng 8,2 ha, chiếm 1,17%.
  - + Đất mặt nước: diện tích khoảng 52,8 ha, chiếm 7,54%.

#### **c. Hiện trạng cấp nước:**

- Nguồn nước cung cấp cho thị xã La Gi là nguồn nước mặt sông Dinh và hồ Núi Đất.
- Hiện nay thị xã đang sử dụng nước từ nhà máy nước thị xã La Gi công suất 8.000 m<sup>3</sup>/ngày và nhà máy nước BOO Tân Tiến công suất 15.000m<sup>3</sup>/ngày.
- Nước được đưa từ nhà máy nước về cấp cho khu Đông sông Dinh bằng đường ống Ø200.
- Chỉ tiêu cấp nước hiện nay đạt 70 lít/người/ngđ, chất lượng đạt tiêu chuẩn nước sạch.
- Hơn 84% số hộ gia đình được cung cấp nước máy.
- Nhìn chung hệ thống cấp nước hiện tại vừa đủ phục vụ cho sự phát triển kinh tế – xã hội cho khu vực này. Trong tương lai với sự phát triển mạnh các khu dân cư, khu du lịch cần phải nâng cấp và xây dựng hệ thống cấp nước để đảm bảo cấp nước cho toàn khu vực và thị xã La Gi.

#### **d. Hiện trạng cấp điện và chiếu sáng:**

- Hiện nay, khu vực quy hoạch được cấp điện từ nguồn điện lưới quốc gia qua các tuyến 22kV phát xuất từ trạm biến thế 110/22kV Hàm Tân. Các tuyến chính đi theo đường Nguyễn Văn Trỗi, Nguyễn Trãi, Võ Thị Sáu, .... chiều dài khoảng 9,6km.
- Các tuyến trung thế được xây dựng và vận hành ở cấp điện áp 22kV, đa phần là đường dây trên không, sử dụng cáp nhôm, nhôm lõi thép, cáp bọc cách điện, đi trên trụ bê tông ly tâm cao 10 đến 14 mét, có cấu trúc 3 pha 4 dây, trung tính nối đất trực tiếp. Các lộ ra trung thế được bảo vệ bằng máy cắt, các nhánh rẽ được bảo vệ bằng FCO.
- Trạm hạ thế là loại trạm ngoài trời (trạm giàn, trạm treo).
- Các trạm thường lắp đặt theo sơ đồ bảo vệ gồm FCO và LA.

- Các tuyến hạ thế 0,4kV cung cấp và chiếu sáng giao thông sử dụng cáp xoắn ABC đi trên trụ bê tông ly tâm 8,5m hoặc đi chung trên tuyến trụ trung thế (đường dây hỗn hợp).

**e. Hiện trạng thoát nước thải, xử lý chất thải rắn, nghĩa trang :**

**e1. Hệ thống thoát nước thải :**

- Hiện nay đang sử dụng hệ thống cống thoát nước chung : nước thải sinh hoạt được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại 3 ngăn sau đó thoát vào hệ thống mương, cống chảy thẳng ra sông suối, biển không qua xử lý, dễ gây ô nhiễm môi trường.

**e2. Quản lý chất thải rắn và nghĩa trang :**

**• Quản lý chất thải rắn :**

- Rác thải sinh hoạt của khu vực phường Bình Tân được thu gom và đưa về xử lý tại Khu xử lý rác của thị xã La Gi (thuộc thôn Tân Lý 1, xã Tân Bình).
- Các điểm dân cư nông thôn chưa có hệ thống thu gom và xử lý CTR. Đa số người dân tự thu gom, đốt hoặc chôn lấp.
- Tỷ lệ thu gom CTR thấp, chỉ đạt 65 - 85%, chưa có tổ chức phân loại CTR tại nguồn.

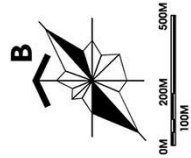
**• Nghĩa trang :**

- Trong khu đất có 2 nghĩa trang tập trung và các nghĩa trang, nghĩa địa nằm rải rác xen lẫn trong khu dân cư, đất sản xuất nông nghiệp với tổng diện tích 8,78 ha.

**f. Hiện trạng môi trường khu vực:**

- Khu đất quy hoạch nằm ven sông Dinh, diện tích đất nông nghiệp chiếm tỷ lệ lớn nên nhìn chung cảnh quan môi trường khu vực phía Bắc còn khá trong lành.
- Hệ thống thoát nước thải và thu gom rác chưa được xử lý tốt nên môi trường bị ô nhiễm nhẹ.

THỊ XÃ LA GI - TỈNH BÌNH THUẬN  
 ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 KHU VỰC ĐÔNG SÔNG DINH  
**BẢN ĐỒ ĐÁNH GIÁ ĐẤT XÂY DỰNG**



**BẢNG PHÂN LOẠI ĐẤT XÂY DỰNG**

STT	LOẠI ĐẤT	MÀU THỂ HIỆN	KÝ HIỆU	ĐẶC ĐIỂM	DIỆN TÍCH (HA)	TỶ LỆ (%)
1			Ⓐ	ĐẤT ĐÁ XÂY DỰNG NHÀ Ở, CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG, DỊCH VỤ, TIÊU BIỂU HẠ TẦNG KỸ THUẬT...	196,63	28,09
2	LOẠI I		Ⓛ	ĐẤT THUẬN LỢI CHO XÂY DỰNG NHÀ MÀN CẢ 2 YẾU TỐ: - ĐỘ ĐỐC < 10% - KHÔNG BỊ NGẬP ÚNG	393,27	56,22
3	LOẠI II		Ⓜ	ĐẤT ÍT THUẬN LỢI CHO XÂY DỰNG DO ĐỘ ĐỐC NHỎ: 10% < ĐỘ ĐỐC < 20%	48,86	6,97
4	LOẠI III		Ⓝ	ĐẤT KHÔNG THUẬN LỢI CHO XÂY DỰNG DO ĐỘ ĐỐC NHỎ: ĐỘ ĐỐC > 20%	8,2	1,17
5				ĐẤT MẶT NƯỚC	52,86	7,54
TỔNG CỘNG					700	100

- KÝ HIỆU:**
- ĐẤT ĐÁ XÂY DỰNG
  - ĐẤT XÂY DỰNG THUẬN LỢI
  - ĐẤT XÂY DỰNG ÍT THUẬN LỢI
  - ĐẤT XÂY DỰNG KHÔNG THUẬN LỢI
  - ĐẤT MẶT NƯỚC
  - ĐƯỜNG NHỰA
  - ĐƯỜNG CẤP PHỐ, ĐƯỜNG ĐẤT
  - BÀI CẮT
  - RANH GIỚI PHƯỜNG, XÃ
  - RANH GIỚI DỰ ÁN QHPK 1/2000
  - RANH GIỚI DỰ ÁN QHCT 1/500
  - RANH GIỚI KHU VỰC QUY HOẠCH

Hình 15 – Bản đồ đánh giá đất xây dựng





## II.4. Đánh giá quy hoạch và công tác thực hiện quy hoạch

### III.4.1. Đánh giá quy hoạch phân khu khu vực Đông sông Dinh đã phê duyệt năm 2015 và công tác thực hiện quy hoạch

#### a. Nội dung quy hoạch phân khu phê duyệt năm 2015:

##### a.1. Tính chất:

- Là trung tâm thương mại, dịch vụ du lịch sinh thái biển cấp vùng.
- Là khu vực không gian kiến trúc cảnh quan và không gian mở đặc trưng phía Đông của thị xã La Gi.

##### a.2. Quy mô:

- Diện tích: 700 ha.
- Dự báo dân số:
  - + Đến năm 2020: khoảng 28.000 người.
  - + Đến năm 2030: khoảng 35.000 người.

##### a.3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

- Chỉ tiêu sử dụng đất:
  - + Đất đơn vị ở : 60 -65 m<sup>2</sup>/người.
  - + Đất hành chính công cộng : 4-6 m<sup>2</sup>/người.
  - + Đất cây xanh công viên, TDDT : 7-15 m<sup>2</sup>/người.
  - + Đất giao thông : 12-19 m<sup>2</sup>/người.
- Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:
  - + Cấp điện sinh hoạt : 750 – 1500 KWh/người/năm.
  - + Cấp nước sinh hoạt : 100 – 120 l/người/ngày.đêm.
  - + Thoát nước thải sinh hoạt : 70 - 80% cấp nước sinh hoạt
  - + Rác thải sinh hoạt : 1 kg/người.ngày.

##### a.4. Phân khu chức năng và quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:

- **Các trung tâm chuyên ngành cấp đô thị, cấp vùng:**
  - Dịch vụ công cộng cấp đô thị: bố trí tại trung tâm khu đô thị, tập trung trên đường Phạm Thế Hiển, Nguyễn Trãi, Cách Mạng Tháng Tám, N40.
  - Trung tâm thương mại: bố trí dọc trên tuyến đường N4 và trên trục đường Nguyễn Tri Phương để phục vụ cho các khu dân cư và khu du lịch ở phía Nam.
  - Trung tâm dịch vụ công cộng: tập trung trên đường Nguyễn Trãi, tạo điểm nhấn cho khu đô thị.
  - Trung tâm giáo dục – đào tạo: bố trí trên đường Nguyễn Tri Phương và đường N4.
  - Trung tâm du lịch:
    - + Trung tâm dịch vụ du lịch: bố trí tại đoạn cuối của trục đường Cách Mạng Tháng Tám hướng ra biển đông; tổ chức các công trình khách sạn, nhà hàng, bãi tắm công cộng phục vụ cộng đồng dân cư và khách du lịch.
    - + Khu du lịch nghỉ dưỡng ven biển: tiếp giáp trung tâm dịch vụ du lịch, tạo thành tổ hợp với các công trình resort, bungalow, khách sạn, nhà hàng.
- **Các công trình dịch vụ đô thị cấp khu ở:**

- Phân khu 1: xây dựng mới trung tâm khu đô thị tại khu vực đường Nguyễn Thông nối dài giao với đường D8 (gồm các công trình hành chính – công an, trạm y tế, nhà văn hóa – sinh hoạt cộng đồng). Bố trí mới quỹ đất giáo dục với quy mô 13,98 ha để đáp ứng nhu cầu giáo dục trong tương lai. Cải tạo và nâng cấp trạm y tế, chợ Bình An, trường tiểu học Bình Tân 1 và trường tiểu học phía Tây trên đường Nguyễn Chí Thanh.
- Phân khu 2: xây dựng mới trung tâm khu đô thị (gồm các công trình hành chính – công an, trạm y tế, nhà văn hóa – sinh hoạt cộng đồng) trên đường Cách Mạng Tháng Tám. Quy hoạch quỹ đất giáo dục với quy mô 4,71 ha tiếp giáp phía Bắc trung tâm khu đô thị để đáp ứng nhu cầu giáo dục trong tương lai. Cải tạo nâng cấp UBND phường Bình Tân, trạm y tế và chợ hiện hữu.
- **Các khu ở:**
  - Nhà ở hiện hữu chỉnh trang: cải tạo chỉnh trang mặt đứng, hạn chế tối đa việc phá vỡ cấu trúc dân cư hiện có, đảm bảo đời sống ổn định cho người dân. Mật độ xây dựng tối thiểu 30%, tối đa 90%; tầng cao tối đa 8 tầng. Dân cư hiện hữu tập trung phần lớn tại phường Bình Tân và dọc đường Nguyễn Chí Thanh.
  - Nhà ở liên kế: Mật độ xây dựng tối thiểu 60%, tối đa 90%; tầng cao tối thiểu 2 tầng và tối đa 4 tầng. Bố trí tại khu vực trung tâm tiếp giáp khu dân cư đường N4.
  - Nhà biệt thự: Mật độ xây dựng tối thiểu 30%, tối đa 60%; tầng cao tối thiểu 2 tầng và tối đa 3 tầng. Nhà ở biệt thự bố trí khu vực phía Đông tiếp giáp khu rừng dầu và khu vực phía tây tiếp giáp sông Dinh nằm trên đường Nguyễn Trãi.
- **Đất phát triển hỗn hợp:**
  - Tập trung dọc theo hai bên trục đường Nguyễn Tri Phương nối dài, đường Nguyễn Chí Thanh, Nguyễn Thông nối dài, N40, Hùng Vương, Cách Mạng Tháng Tám, D8,....kết nối với trung tâm chuyên ngành, trung tâm khu đô thị, trung tâm dịch vụ du lịch và các không gian công viên cây xanh cảnh quan.
- **Đất công viên cây xanh:**
  - Đất công viên cây xanh – TDTT khu ở: bố trí tại trung tâm khu ở. Công viên cây xanh – TDTT (lô A5-2) nằm trên đường Cách Mạng Tháng Tám có mật độ xây dựng tối đa 5 tầng, còn lại các công viên cây xanh khu ở khác có mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao tối đa 2 tầng.
  - Đất cây xanh cảnh quan – mặt nước: bố trí dọc theo sông Dinh và ven biển. Mật độ xây dựng tối đa 3%, tầng cao 1 tầng.
- **Đất khác:**
  - Đất công nghiệp – TTCN: bao gồm cụm đóng sửa tàu thuyền, khu chuyển tải sông Dinh.
  - Đất tôn giáo: các công trình tôn giáo hiện hữu được giữ lại.
  - Đất bãi cát ven biển: kéo dài từ khu vực cảng đến ranh giới phía Đông, gắn kết với trung tâm dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng và công viên cây xanh cảnh quan ven biển.
- **Quy hoạch sử dụng đất:**

**Bảng 3 : Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất đã phê duyệt năm 2015**

STT	Loại đất	Ký hiệu	Quy mô (ha)	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Đất dân dụng</b>		<b>443,82</b>	<b>63,40</b>
<b>A</b>	<b>Đất đơn vị ở</b>		<b>254,33</b>	<b>36,33</b>
<b>1</b>	<b>Đất ở</b>	<b>C</b>	<b>163,92</b>	<b>23,42</b>
1.1	Đất ở hiện hữu chỉnh trang	C1	75,10	10,73
1.2	Đất ở liên kế	C2	24,29	3,47
1.3	Đất ở biệt thự	C3	64,53	9,22
<b>2</b>	<b>Đất công trình công cộng cấp khu ở</b>	<b>B</b>	<b>28,44</b>	<b>4,06</b>
<b>3</b>	<b>Đất công viên cây xanh - TDTT khu ở</b>	<b>E1</b>	<b>29,76</b>	<b>4,25</b>
<b>4</b>	<b>Đất giao thông nội bộ</b>		<b>32,21</b>	<b>4,60</b>
<b>B</b>	<b>Đất ngoài đơn vị ở</b>		<b>189,49</b>	<b>27,07</b>
<b>1</b>	<b>Đất hành chính, công trình công cộng cấp đô thị</b>	<b>A1</b>	<b>22,84</b>	<b>3,26</b>
<b>2</b>	<b>Đất công viên cây xanh</b>	<b>E2</b>	<b>103,92</b>	<b>14,85</b>
<b>3</b>	<b>Đất giao thông đô thị</b>		<b>62,73</b>	<b>8,96</b>
<b>II</b>	<b>Đất ngoài dân dụng</b>		<b>256,18</b>	<b>36,60</b>
<b>1</b>	<b>Đất trung tâm chuyên ngành, dịch vụ công cộng cấp vùng</b>		<b>73,08</b>	<b>10,44</b>
1.1	Trung tâm dịch vụ công cộng	A2	4,82	0,69
1.2	Trung tâm thương mại - dịch vụ cấp vùng	A3	2,26	0,32
1.3	Trung tâm giáo dục đào tạo cấp vùng	A4	11,66	1,67
1.4	Trung tâm dịch vụ du lịch cấp vùng	A5	26,62	3,80
1.5	Trung tâm du lịch nghỉ dưỡng cấp vùng	A6	27,72	3,96
<b>2</b>	<b>Đất phát triển hỗn hợp</b>	<b>D</b>	<b>152,16</b>	<b>21,74</b>
<b>3</b>	<b>Đất giao thông đối ngoại</b>		<b>19,17</b>	<b>2,74</b>
<b>4</b>	<b>Đất tiểu thủ công nghiệp</b>	<b>F1</b>	<b>2,88</b>	<b>0,41</b>
<b>5</b>	<b>Đất tôn giáo</b>	<b>F2</b>	<b>3,86</b>	<b>0,55</b>
<b>6</b>	<b>Bãi cát</b>	<b>F3</b>	<b>5,03</b>	<b>0,72</b>
	<b>Tổng cộng</b>		<b>700</b>	<b>100</b>



## b. Đánh giá công tác thực hiện quy hoạch

- Sau khi đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực Đông sông Dinh, thị xã La Gi được phê duyệt, đáp ứng cho công tác quản lý đô thị và triển khai các dự án trên địa bàn thị xã trong thời gian qua. Sau gần 3 năm thực hiện từ năm 2015 – 2018, trong khu vực quy hoạch đã triển khai các dự án như: Khu đóng sửa tàu thuyền Phú Hoàng Anh và dự án Khu chuyển tải Bảo Thư, xây dựng trường THCS Bình Tân, khu phát triển hỗn hợp ven biển, tuyến tránh ĐT.719 dự kiến,... thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội của thị xã La Gi.
- Tuy nhiên nhìn chung khu vực Đông sông Dinh phát triển chủ yếu trên các trục đường chính, hình thức kiến trúc chưa tạo được sự đồng bộ, mỹ quan đô thị. Cảnh quan sông Dinh, bờ biển chưa được khai thác hiệu quả để tạo nét đặc trưng cho khu đô thị. Đồng thời trong thời gian qua, thị xã cũng thu hút nhiều dự án đầu tư mới, một số khu vực dân cư hiện hữu cần chỉnh trang cho phù hợp với thực tế, một số tuyến đường giao thông cần điều chỉnh hướng tuyến, quy mô lộ giới cho phù hợp hiện trạng phát triển, tăng tính kết nối của tuyến đường ven biển 2 khu vực Đông – Tây sông Dinh.
- Vì vậy cần thiết phải rà soát, điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu Khu vực Đông sông Dinh và điều chỉnh mục đích sử dụng đất cho phù hợp với định hướng lập quy hoạch chi tiết các khu vực chỉnh trang, phát triển đô thị, nhằm thu hút nhà đầu tư, gắn kết hợp lý về kết cấu hạ tầng với các dự án đã được phê duyệt trong khu vực.



### III.4.2. Đánh giá tác động của các dự án đang triển khai trong khu vực quy hoạch

- **Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 khu dân cư hai bên đường N4:**
  - Vị trí: thuộc phường Bình Tân, xã Tân Bình, nằm giữa khu vực nghiên cứu quy hoạch.
  - Quy mô: 308,59 ha, trong đó diện tích nằm trong khu vực Đông sông Dinh khoảng 126 ha.
  - Thực trạng: đồ án đã được phê duyệt, tuy nhiên hiện nay trong khu vực Đông sông Dinh, hầu như chưa triển khai QHCT 1/500, các dự án đầu tư xây dựng, chủ yếu là đất nông nghiệp xen lẫn đất ở.
- **Dự án hoàn thiện kè bảo vệ dọc sông Dinh:**
  - Quy mô: Tổng chiều dài 1.409 m, gồm 05 đoạn kè đầu tư mới liên kết với các đoạn kè đã xây dựng trước đây, bảo đảm tính liên tục của tuyến kè 02 bên bờ sông Dinh; đỉnh kè kết hợp làm đường giao thông. Công trình dự kiến hoàn thành đưa vào khai thác sử dụng trong năm 2020.
  - Tính chất: nhằm chống sạt lở bờ sông, bảo vệ nhà cửa, cơ sở hạ tầng, đất sản xuất, kết hợp làm đường giao thông dọc kè, tạo thuận lợi cho việc đi



lại của nhân dân, góp phần cải tạo môi trường, cảnh quan khu vực, kết hợp chỉnh trang đô thị ven sông Dinh.

- **Dự án Khu đóng sửa tàu thuyền Phú Hoàng Anh và khu chuyển tải Bảo Thụ:**

- Vị trí: phường Bình Tân.
- Mục tiêu đầu tư: xây dựng cơ sở tiểu thủ công nghiệp, đóng sửa tàu thuyền và kho bãi để phục vụ cho việc giao thương và xuất khẩu hàng hóa.

**Bảng 4 : Đánh giá chung về các quy hoạch, dự án liên quan**

STT	Hạng mục	Mục tiêu quy hoạch	Tình trạng	Mức độ đáp ứng phát triển Khu vực Tây sông Dinh
1	Quy hoạch chi tiết 1/2000 (nay là quy hoạch phân khu) Khu dân cư hai bên đường N4	Quy hoạch phân khu xây dựng khu dân cư	Đã được phê duyệt	Phù hợp về kết nối định hướng không gian trục đường N4, các trục ngang chính song song với đường N4 và các trục dọc chính
2	Dự án hoàn thiện kè bảo vệ dọc sông Dinh	Xây dựng cơ sở hạ tầng đô thị	Đã được phê duyệt, đang triển khai	Chống sạt lở bờ sông, kết hợp làm đường giao thông dọc kè, góp phần cải tạo môi trường, cảnh quan, chỉnh trang đô thị ven sông Dinh
3	Dự án Khu đóng sửa tàu thuyền Phú Hoàng Anh và khu chuyển tải Bảo Thụ	Xây dựng cơ sở tiểu thủ công nghiệp, kho bãi phục vụ cho giao thương và xuất khẩu hàng hóa	Đã được phê duyệt, đang triển khai	Phù hợp về kết nối định hướng không gian

## II.5. Đánh giá tổng hợp (phân tích SWOT)

### a. Điểm mạnh:

- Vị trí trung tâm trong tổng thể thị xã La Gi.
- Thuận lợi về giao thông đường thủy, bộ tiếp cận trục hành lang kinh tế quốc gia: Tỉnh lộ 719, biển Đông và sông Dinh.
- Cảnh quan sinh thái tự nhiên đẹp, phong phú: sông Dinh, biển Đông.
- Có các yếu tố đặc thù riêng về cảnh quan tự nhiên: Lâm viên sinh thái rừng dầu.
- Đô thị phát triển gắn liền với hoạt động du lịch và dịch vụ du lịch .
- Địa hình tự nhiên khá bằng phẳng thuận lợi cho việc xây dựng.

### b. Điểm yếu:

- Dân cư phát triển xây dựng tự phát, hình thức kiến trúc lộn xộn, chủ yếu là nhà tạm hoặc nhà bán kiên cố, khó khăn trong việc quản lý quy hoạch xây dựng và chưa tạo được bộ mặt kiến trúc đồng bộ.
- Đô thị thiếu bản sắc. Chưa có các công trình điểm nhấn về chức năng cũng như hình ảnh đô thị.

- Chất lượng sống đô thị còn thấp.
- Chưa có các khu vực có tính chất trung tâm đa chức năng của một đô thị hiện đại.
- Chưa khai thác cảnh quan biển Đông và sông Dinh.
- Sử dụng đất chưa hiệu quả về kinh tế và cảnh quan. Mật độ xây dựng và chiều cao tầng cho các công trình chưa phù hợp.
- Hệ thống khung giao thông đô thị chưa kết nối toàn đô thị, hệ thống cấp, thoát nước chưa đồng bộ.
- Hạ tầng xã hội còn thiếu, quy mô nhỏ.
- Phát triển du lịch còn chậm, quy hoạch nhỏ, manh mún.

**c. Cơ hội:**

- Hình thành đô thị sinh thái hiện đại có bản sắc.
- Hình thành một khu vực trung tâm với vai trò là động lực cho phát triển kinh tế và nâng cao chất lượng sống thị xã La Gi.
- Tạo ra hệ thống cảnh quan cây xanh và không gian mở hợp lý, sinh động và thân thiện. Đưa kiến trúc xanh vào đô thị thông qua các hướng dẫn thiết kế và các chính sách khuyến khích cần thiết.
- Thu hút đầu tư phát triển các khu đô thị.
- Cơ hội xây dựng một hệ thống hạ tầng kĩ thuật đồng bộ.
- Nâng cao chất lượng sống.

**d. Thách thức:**

- Xây dựng bản sắc cho khu đô thị.
- Đầu tư vào các công trình dịch vụ công; Thu hút đầu tư cho các công trình thương mại – dịch vụ và các chính sách tài chính hỗ trợ cho việc cải tạo các khu dân cư.
- Nguồn vốn đầu tư hạ tầng xã hội – kỹ thuật.
- Cân bằng giữa phát triển và bảo tồn cảnh quan thiên nhiên, phát triển bền vững.
- Vấn đề biến đổi khí hậu; các giải pháp kiến trúc, quy hoạch tiết kiệm năng lượng, thân thiện môi trường; ban hành và thực hiện những chính sách khuyến khích cho việc đầu tư và xây dựng bền vững.
- Công tác quản lý thực hiện quy hoạch.
-

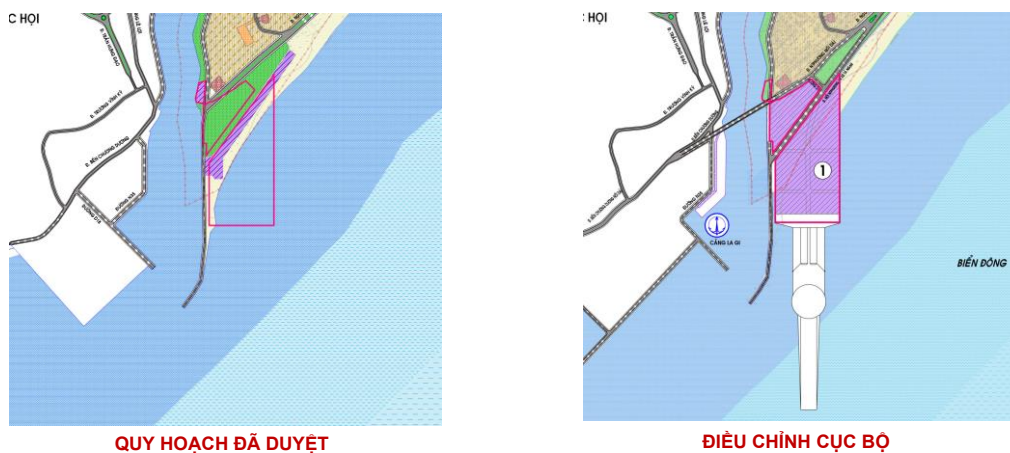


## IV. ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH PHÂN KHU

### IV.1. Quy hoạch sử dụng đất

#### a. Nội dung 1:

- Cập nhật dự án Khu đóng sửa tàu thuyền Phú Hoàng Anh và dự án Khu chuyển tải Bảo Thụ, quy hoạch thành đất sản xuất.



Hình 18 – Cập nhật dự án Khu đóng sửa tàu thuyền Phú Hoàng Anh và dự án Khu chuyển tải Bảo Thụ, quy hoạch thành đất sản xuất (nội dung 1)

- **Lý do và sự cần thiết điều chỉnh:**

- Trong thời gian qua, dự án Khu đóng sửa tàu thuyền Phú Hoàng Anh và dự án Khu chuyển tải Bảo Thụ đã thay đổi ranh giới, quy mô. Mục tiêu đầu tư: đóng sửa tàu thuyền, làm kho bãi để phục vụ cho việc giao thương và xuất khẩu hàng hóa của thị xã La Gi. Đồ án điều chỉnh cục bộ QHPK khu vực Tây sông Dinh cần cập nhật nội dung đồ án này.

- **Nội dung điều chỉnh:**

- Cập nhật quy hoạch sử dụng đất, giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật của đồ án.

- **Tính liên tục, đồng bộ và hiệu quả kinh tế xã hội:**

- Việc cập nhật nội dung dự án Khu đóng sửa tàu thuyền Phú Hoàng Anh và dự án Khu chuyển tải Bảo Thụ, quy hoạch thành đất sản xuất không ảnh hưởng lớn đến cấu trúc không gian khu vực Đông sông Dinh, phù hợp với định hướng các dự án đầu tư, thúc đẩy quá trình phát triển kinh tế - xã hội.

- **Các vấn đề phát sinh và giải pháp khắc phục:**

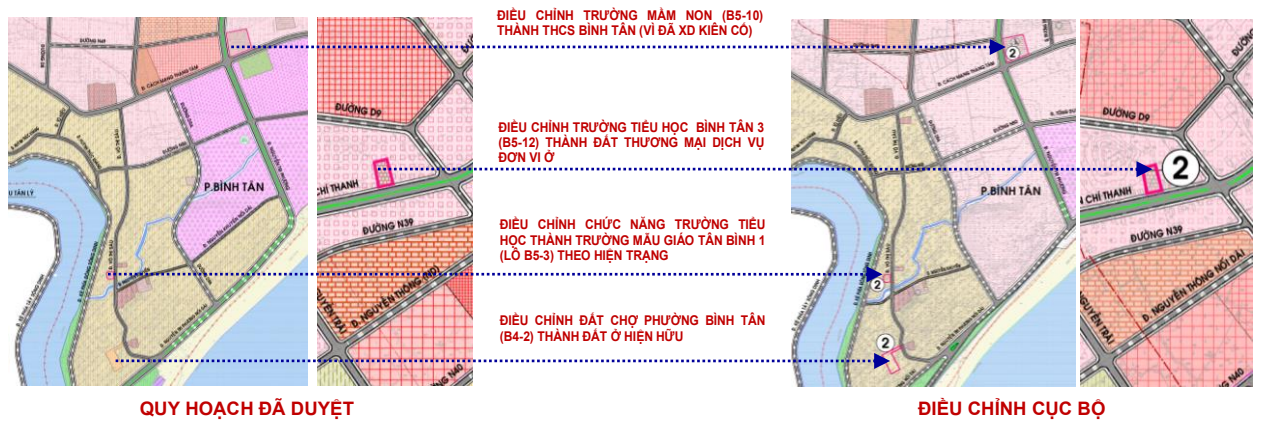
- Ranh giới dự án thay đổi nên ảnh hưởng đến khu vực ranh giáp biển của đồ án QHPK. Cần đấu nối các trục đường giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án với Quy hoạch phân khu khu vực Đông sông Dinh, đặc biệt là đường Nguyễn Tri Phương nối dài, đường nối Nguyễn Tri Phương và kè Tả ngạn. Tuy nhiên không ảnh hưởng lớn đến vấn đề phát sinh tăng khối lượng và kinh phí đền bù giải tỏa.

- **Lộ trình, tiến độ thực hiện theo điều chỉnh cục bộ:**

- Dự án Khu đóng sửa tàu thuyền Phú Hoàng Anh và dự án Khu chuyển tải Bảo Thụ thực hiện trong giai đoạn 2019 – 2020.

**b. Nội dung 2:**

- Điều chỉnh chức năng trường tiểu học thành trường mẫu giáo Tân Bình 1 (lô B5-3) theo hiện trạng, trường mầm non (lô B5-10) thành trường THCS Bình Tân (vì đã đầu tư xây dựng kiên cố); trường tiểu học Bình Tân 3 (lô B5-12) thành đất thương mại dịch vụ đơn vị ở; đất chợ phường Bình Tân (lô B4-2) thành đất ở hiện hữu.

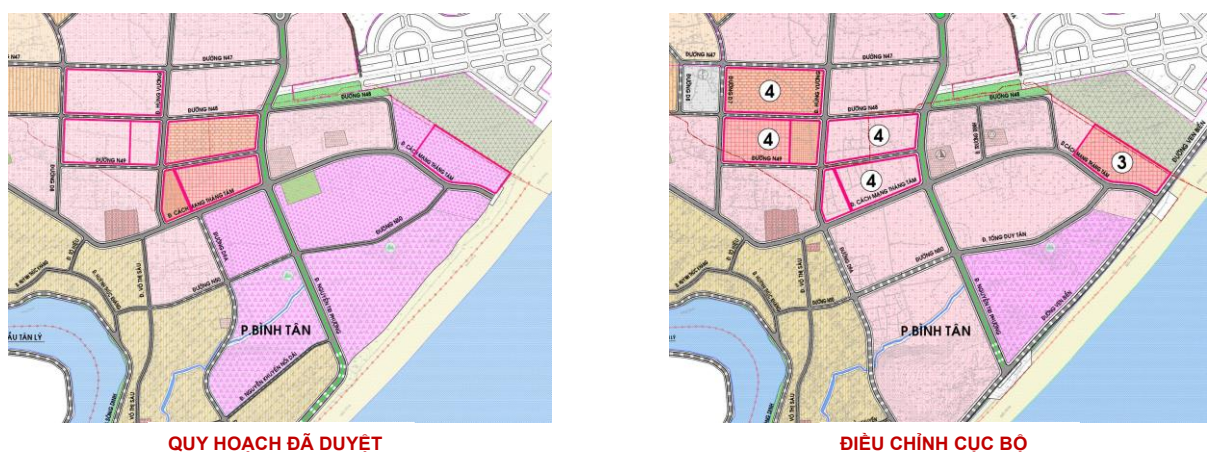


**Hình 19 – Rà soát, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của một số khu vực tại phường Bình Tân, xã Tân Bình (nội dung 2)**

- **Nội dung điều chỉnh:**
  - Điều chỉnh quy mô, chỉ tiêu sử dụng đất của các lô đất đã điều chỉnh cục bộ.
- **Lộ trình, tiến độ thực hiện theo điều chỉnh cục bộ:**
  - Nội dung điều chỉnh thực hiện trong giai đoạn 2019 – 2020, phù hợp với Chương trình phát triển đô thị thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận đến năm 2035.

**c. Nội dung 3, 4:**

- **Nội dung 3:** Điều chỉnh các nội dung liên quan đến khu Quảng trường biển; khu thương mại – du lịch Bình Tân.
- **Nội dung 4:** Hoán đổi vị trí đất dịch vụ công cộng cấp đô thị, trung tâm khu đô thị trên đường Cách Mạng Tháng Tám – Hùng Vương với vị trí đất hỗn hợp trên đường Hùng Vương và đường N48, N49.



**Hình 20 – Điều chỉnh nội dung 3, 4**

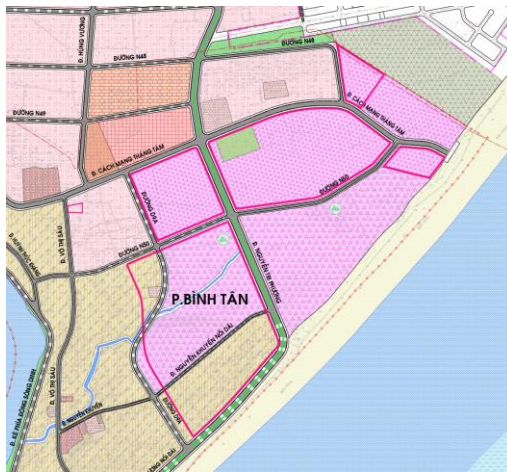
- **Nội dung điều chỉnh:**
  - Điều chỉnh quy mô, chỉ tiêu sử dụng đất của các lô đất đã điều chỉnh cục bộ.

- **Lộ trình, tiến độ thực hiện theo điều chỉnh cục bộ:**

- Nội dung điều chỉnh thực hiện trong giai đoạn 2019 – 2025, phù hợp với Chương trình phát triển đô thị thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận đến năm 2035.

**d. Nội dung 5, 6:**

- **Nội dung 5:** Điều chỉnh một phần đất trung tâm dịch vụ du lịch, trung tâm du lịch nghỉ dưỡng, đất ở hiện hữu chỉnh trang, đất công viên cây xanh – TĐTT đơn vị ở thành đất hỗn hợp cho phù hợp với tình hình thực tế và định hướng phát triển của địa phương.
- **Nội dung 6:** Điều chỉnh chức năng đất hỗn hợp ở khu vực đường Cách Mạng Tháng Tám – Võ Thị Sáu thành đất ở hiện hữu chỉnh trang, phù hợp với hiện trạng. Đồng thời bổ sung đất tôn giáo quy mô 0,13 ha.



**QUY HOẠCH ĐÃ DUYỆT**



**ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ**

**Hình 21 – Điều chỉnh nội dung 5, 6**

- **Lý do và sự cần thiết điều chỉnh:**

- **Nội dung 5:** Theo quy hoạch, khu đất trung tâm dịch vụ du lịch (lô A5-1, A5-2, A5-3, A5-4) tiếp giáp đường Cách Mạng Tháng Tám, đất du lịch nghỉ dưỡng (lô A6-1, A6-2) giáp đường Nguyễn Tri Phương, Tống Duy Tân và vùng ven biển, nhằm khai thác cảnh quan biển phát triển du lịch, bố trí trung tâm dịch vụ du lịch và khu du lịch nghỉ dưỡng biển: resort, khách sạn, biệt thự cho thuê,... Tuy nhiên trong thời gian qua, khu vực này không hấp dẫn các nhà đầu tư dự án du lịch như bãi biển Cam Bình, mà lại thu hút các dự án nhà ở, thương mại dịch vụ,... Vì vậy thị xã đề xuất điều chỉnh một phần đất trung tâm dịch vụ du lịch, trung tâm du lịch nghỉ dưỡng, đất ở hiện hữu chỉnh trang, đất công viên cây xanh – TĐTT đơn vị ở thành đất hỗn hợp, là đất sử dụng cho nhiều mục đích khác nhau như ở kết hợp kinh doanh dịch vụ,... đảm bảo đáp ứng linh hoạt và năng động nhu cầu phát triển của đô thị, tạo thuận lợi để kêu gọi đầu tư.

- **Nội dung 6:** Khu vực đất hỗn hợp nằm trên đường Cách Mạng Tháng Tám – Võ Thị Sáu hiện nay nhà ở khá dày đặc, vì vậy điều chỉnh thành đất ở hiện hữu chỉnh trang, phù hợp với hiện trạng. Đồng thời bổ sung đất công trình tôn giáo hiện hữu quy mô 0,13 ha.

- **Nội dung điều chỉnh:**

- Thay đổi các chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất cho phù hợp với nội dung điều chỉnh. Nghiên cứu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan các khu vực điều chỉnh quy hoạch, hài hòa với các khu lân cận.

- **Tính liên tục, đồng bộ và hiệu quả kinh tế xã hội:**

- Thu hút các dự án đầu tư, nâng cao giá trị sử dụng đất ven biển, tạo ra nguồn thu để tái đầu tư hạ tầng. Đẩy nhanh tốc độ đô thị hóa cho vùng phía Đông thị xã, nâng cao thu nhập cho người dân.

- **Các vấn đề phát sinh và giải pháp khắc phục:**

- Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: khi thiết kế các công trình trong khu hỗn hợp cần khai thác các hướng gió, hướng nhìn, góc nhìn ra biển, khối công trình hỗn hợp cao tầng và thấp dần ra phía biển, tạo điểm nhấn nhìn từ biển Đông vào khu quy hoạch.

- **Lộ trình, tiến độ thực hiện theo điều chỉnh cục bộ:**

- Nội dung điều chỉnh thực hiện trong giai đoạn 2019 – 2030, phù hợp với Chương trình phát triển đô thị thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận đến năm 2035.

**e. Nội dung 7:**

- Bố trí 4 bãi đậu xe tại các vị trí phù hợp trên đường Phạm Thế Hiển, Nguyễn Tri Phương nối dài, N47, D3 đảm bảo bán kính phục vụ cho khu vực Đông sông Dinh.



**Hình 22 – Điều chỉnh nội dung 7**

- **Lý do và sự cần thiết điều chỉnh:**

- Trong đồ án quy hoạch đã phê duyệt, chưa bố trí các bãi đậu xe cho các phân khu đô thị, thiếu diện tích đất dành cho giao thông tĩnh. Trong khi đó, tốc độ tăng trưởng các loại phương tiện giao thông đường bộ ngày càng cao, đặc biệt khi thị xã phát triển mạnh thương mại dịch vụ, du lịch.

- Vì vậy cần bố trí 4 bãi đậu xe tại các vị trí phù hợp trên đường Phạm Thế Hiển, Nguyễn Tri Phương nối dài, N47, D3 đảm bảo bán kính phục vụ cho khu đô thị, là cơ sở để thu hút nguồn vốn xã hội hóa cho giao thông tĩnh trong thời gian tới. Ngoài ra trong các công trình công cộng, thương mại dịch vụ, chung cư,... cần quy hoạch bãi đậu xe trong khuôn viên khu đất, chỗ để xe có thể đặt trong hoặc ngoài công trình, tối thiểu phải bảo đảm theo tiêu chuẩn.

- **Nội dung điều chỉnh:**

- Thay đổi các chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất cho phù hợp với nội dung điều chỉnh. Nghiên cứu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan các khu vực điều chỉnh quy hoạch, hài hòa với các khu lân cận.

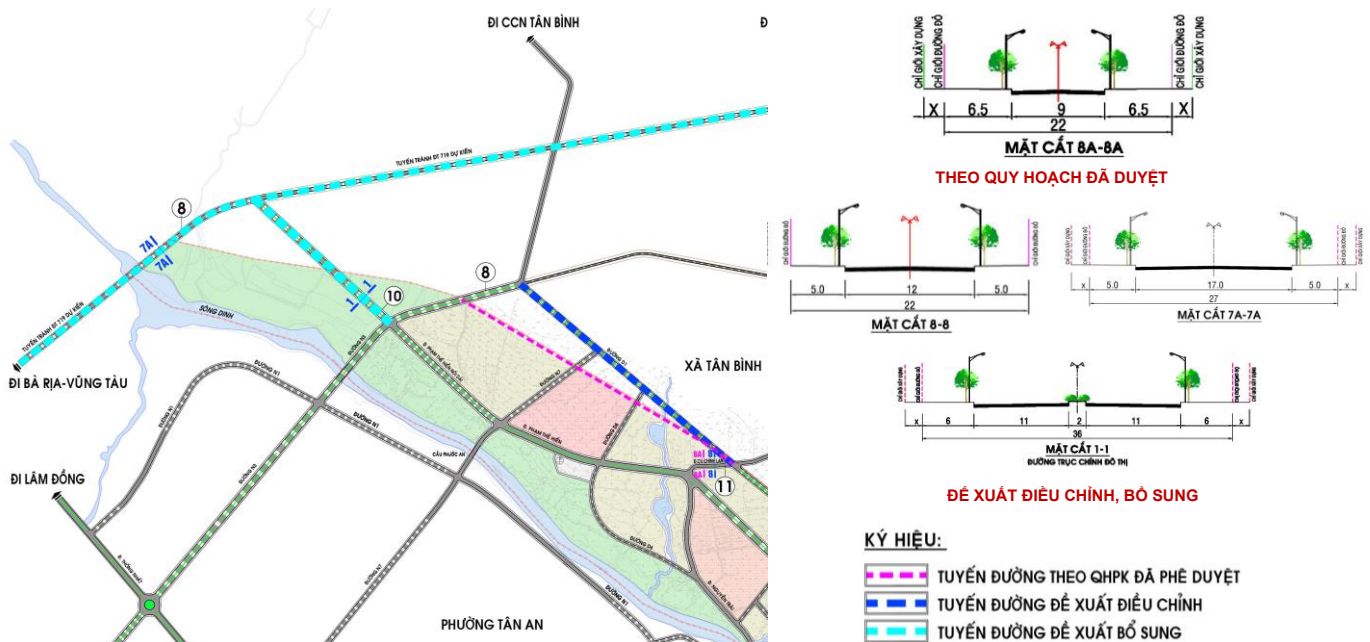
- **Lộ trình, tiến độ thực hiện theo điều chỉnh cục bộ:**

- Nội dung điều chỉnh thực hiện trong giai đoạn 2019 – 2030, phù hợp với Chương trình phát triển đô thị thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận đến năm 2035.

## IV.2. Quy hoạch giao thông

### a. Nội dung 8, 10, 11:

- **Nội dung 8:** Cập nhật hướng tuyến đường tránh ĐT.719 dự kiến và đường N3 nối dài hướng đi đường ĐT.719. Lộ giới đường tránh ĐT.719 là 27m (lòng đường 17m, vỉa hè mỗi bên 5m).
- **Nội dung 10:** Quy hoạch mới đường Phạm Thế Hiển đoạn từ đường N3 đến tuyến tránh ĐT.719 với quy mô lộ giới 36m (lòng đường 2x11m, dải phân cách 2m, vỉa hè mỗi bên 6m).
- **Nội dung 11:** Điều chỉnh mặt cắt ngang đường Cù Chính Lan, có lộ giới 22m từ lòng đường 9m, vỉa hè mỗi bên 6,5m thành lòng đường 12m, vỉa hè mỗi bên 5m.



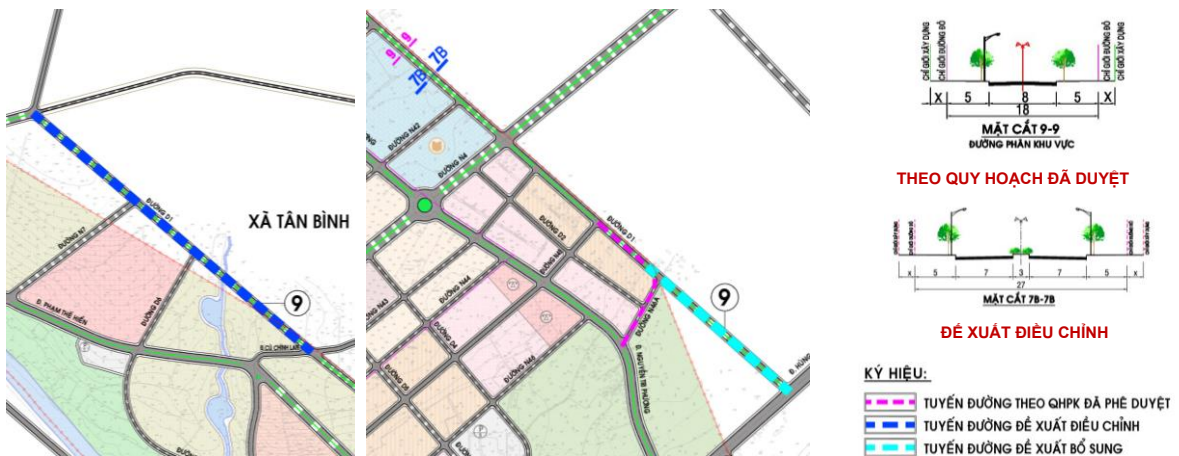
Hình 23 – Điều chỉnh nội dung 8, 10, 11

- **Lý do và sự cần thiết điều chỉnh:**
  - **Nội dung 8:** Theo quy hoạch đã phê duyệt, hướng tuyến đường tránh ĐT.719 kết nối giao thông ven biển từ Vũng Tàu đi Phan Thiết, phù hợp với Quy hoạch tổng thể mạng lưới giao thông vận tải tỉnh Bình Thuận đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030. Đường tránh ĐT.719 bắt đầu từ quốc lộ 55 (đường Thống Nhất), đi sát ranh giới phía Bắc khu vực Đông sông Dinh đến đường ĐT.719 (Nguyễn Chí Thanh). Tuy nhiên tuyến đường này đi xuyên qua khu vực nội thị của thị xã (đường N3) nên tỉnh đã điều chỉnh hướng tuyến và lộ giới đường tránh ĐT.719, điểm đầu kết nối với tuyến tránh quốc lộ 55 và hướng đi TP. Phan Thiết, lộ giới dự kiến 27m, lòng đường 17m, vỉa hè mỗi bên 5m, vì vậy đề án cần cập nhật hướng tuyến đường tránh ĐT.719 dự kiến và đường N3 nối dài hướng đi đường ĐT.719.
  - **Nội dung 10:** Nhằm tăng tính kết nối của khu vực Đông sông Dinh với đường tránh ĐT.719, quy hoạch mới đường Phạm Thế Hiển nối dài đến tuyến tránh ĐT.719 dự kiến.

- **Nội dung 11:** đường Cù Chính Lan là một trong những trục chính kết nối khu vực phát triển đô thị và cụm công nghiệp Tân Bình, tuyến tránh ĐT. 719, nên có mật độ lưu thông khá cao. Vì vậy cần điều chỉnh mặt cắt ngang đường, mở rộng lòng đường từ 9m thành 12m.
- **Tính liên tục, đồng bộ và hiệu quả kinh tế xã hội:**
  - Việc điều chỉnh giao thông chỉ ảnh hưởng cục bộ đến định hướng không gian của phân khu 1, không làm thay đổi cấu trúc chung của thị xã, phù hợp với nhu cầu tất yếu ngày càng cao về kết nối giao thông, thúc đẩy quá trình phát triển kinh tế - xã hội, đảm bảo an toàn giao thông và mỹ quan đô thị.
- **Các vấn đề phát sinh và giải pháp khắc phục:**
  - Cần phải điều chỉnh cao độ thiết kế tại các tim đường, điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật (chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng, cấp điện, cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc,...) cho phù hợp với hệ thống giao thông.
- **Lộ trình, tiến độ thực hiện theo điều chỉnh cục bộ:**
  - Nội dung điều chỉnh thực hiện trong giai đoạn 2019 – 2030, theo Chương trình phát triển đô thị thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận đến năm 2035.

**b. Nội dung 9:**

- Điều chỉnh hướng tuyến đường D1 đoạn từ đường Cù Chính Lan đi thẳng đến đường N3 và đoạn từ đường N45 đi thẳng đến đường Hùng Vương (không đi sát ranh khu vực lập quy hoạch như đồ án đã duyệt); điều chỉnh quy mô lộ giới từ 18m (theo quy hoạch được duyệt) thành 27m (lòng đường 2x7m, dải phân cách 3m, vỉa hè mỗi bên 5m).



**Hình 24 – Điều chỉnh nội dung 9**

- **Lý do và sự cần thiết điều chỉnh:**
  - Do nhu cầu thực tế của địa phương và kết nối với đường N3, Hùng Vương nên điều chỉnh hướng tuyến và lộ giới đường D1.
- **Tính liên tục, đồng bộ và hiệu quả kinh tế xã hội:**
  - Việc điều chỉnh giao thông chỉ ảnh hưởng cục bộ đến định hướng không gian của phân khu 1, phù hợp với nhu cầu kết nối giao thông, thúc đẩy quá trình phát triển kinh tế - xã hội, đảm bảo an toàn giao thông và mỹ quan đô thị.

- **Các vấn đề phát sinh và giải pháp khắc phục:**

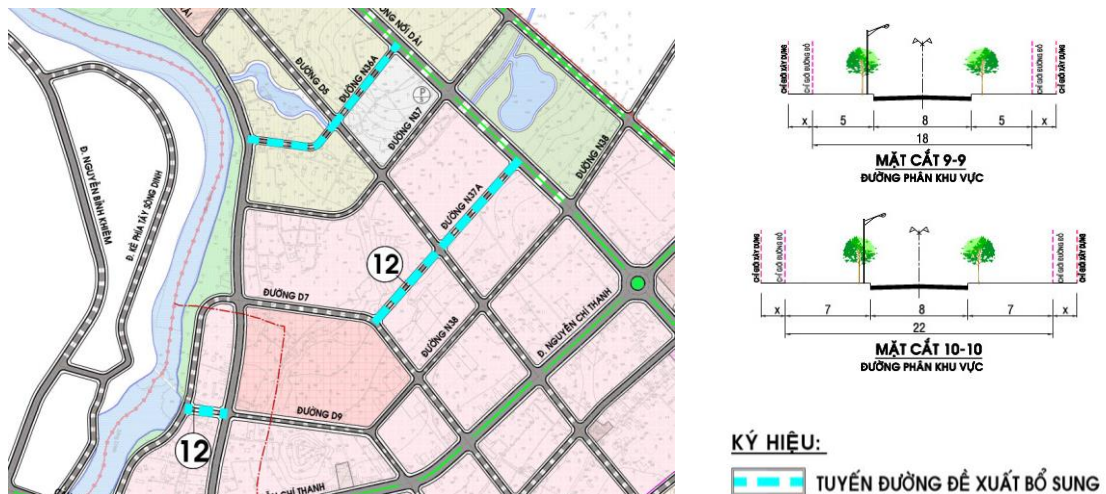
- Cần phải điều chỉnh cao độ thiết kế tại các tim đường, điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật (chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng, cấp điện, cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc,...) cho phù hợp với hệ thống giao thông.

- **Lộ trình, tiến độ thực hiện theo điều chỉnh cục bộ:**

- Nội dung điều chỉnh thực hiện trong giai đoạn 2019 – 2030, theo Chương trình phát triển đô thị thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận đến năm 2035.

**c. Nội dung 12:**

- Bổ sung đường nội bộ trong các khu đất hỗn hợp (lô D1, D2) với lộ giới 18m (lòng đường 8m, vỉa hè mỗi bên 5m); nối dài đường D9 đến đường kè phía Đông sông Dinh.



**Hình 25 – Điều chỉnh nội dung 12**

- **Lý do và sự cần thiết điều chỉnh:**

- Theo quy hoạch được duyệt, các lô đất hỗn hợp, biệt thự có quy mô khá lớn nên khó thu hút các dự án. Nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho các nhà đầu tư và kết nối thuận tiện với các trục chính của khu đô thị nên đề xuất bổ sung đường nội bộ trong các lô đất, đồng thời nối dài đường D9 đến đường kè phía Đông sông Dinh.

- **Tính liên tục, đồng bộ và hiệu quả kinh tế xã hội:**

- Điều chỉnh các trục giao thông không ảnh hưởng lớn đến cấu trúc không gian khu đô thị, phù hợp với nhu cầu kết nối giao thông, tạo thuận lợi cho công tác quản lý, phát triển đô thị.

- **Các vấn đề phát sinh và giải pháp khắc phục:**

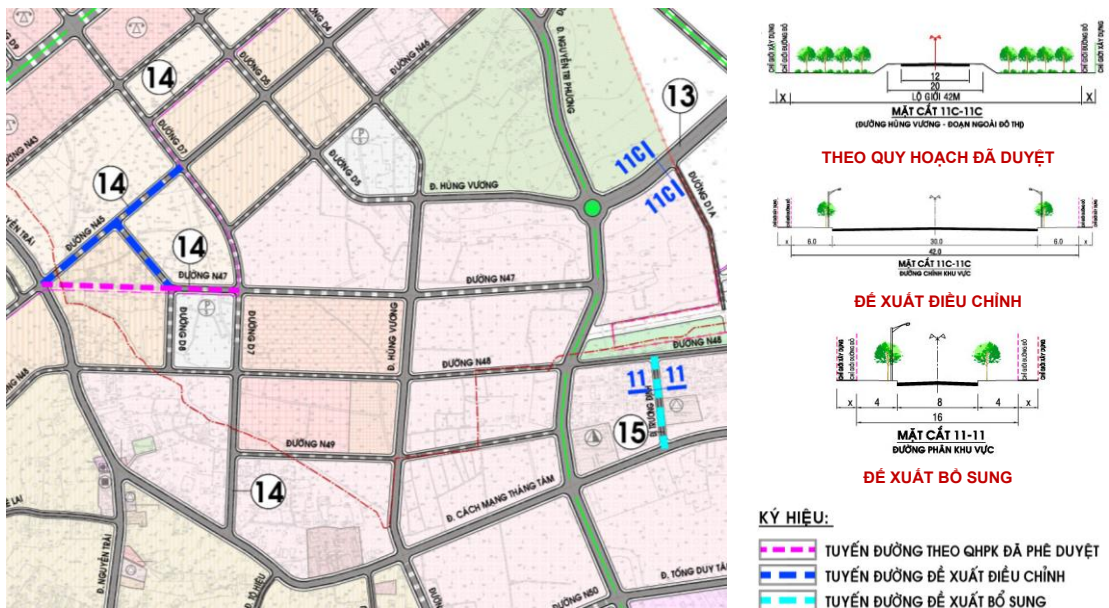
- Cần phải bổ sung cao độ thiết kế tại các tim đường, điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật (chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng, cấp điện, cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc,...) cho phù hợp với hệ thống giao thông.

- **Lộ trình, tiến độ thực hiện theo điều chỉnh cục bộ:**

- Nội dung điều chỉnh thực hiện trong giai đoạn 2019 – 2030, theo Chương trình phát triển đô thị thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận đến năm 2035.

**d. Nội dung 13, 14, 15:**

- **Nội dung 13:** Điều chỉnh mặt cắt ngang đường Hùng Vương đoạn từ đường Nguyễn Tri Phương hướng đi xã Tân Tiến, lộ giới 42m từ lòng đường 12m, vỉa hè mỗi bên 4m, dải cây xanh dự trữ mỗi bên 11m thành lòng đường 30m, vỉa hè mỗi bên 6m.
- **Nội dung 14:** Điều chỉnh tăng lộ giới đường D8 từ 18m tăng lên 22m, đổi tên đường D8 thành D7 do cùng hướng tuyến và lộ giới; nối dài đường N45 đoạn từ đường D7 đến đường Nguyễn Trãi, tăng quy mô lộ giới từ 18m tăng lên 22m; không quy hoạch tuyến đường N47 đoạn từ đường Nguyễn Trãi đến đường D8; giảm quy mô lộ giới đường N44 từ 22m còn 18m; đổi tên đường D8A thành đường D8 và quy hoạch mới đoạn từ đường N47 đến đường N45.
- **Nội dung 15:** Cập nhật đường Trương Định với quy mô lộ giới 16m để phù hợp với Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị thị xã La Gi đã phê duyệt.

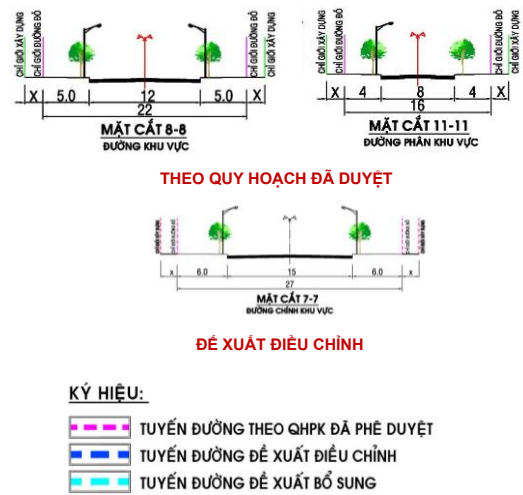
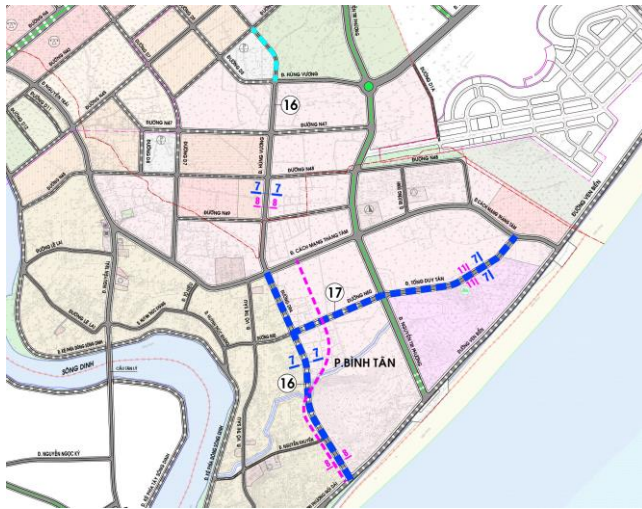


Hình 26 – Điều chỉnh nội dung 13, 14, 15

**e. Nội dung 16, 17:**

- **Nội dung 16:** Điều chỉnh hướng tuyến đường D9A từ đường Cách Mạng Tháng Tám đến đường Nguyễn Tri Phương; điều chỉnh tăng quy mô lộ giới tuyến đường Hùng Vương và đường D9A (đoạn từ đường D5 đến đường Nguyễn Tri Phương nối dài) từ 22m lên 27m (lòng đường 17m, vỉa hè mỗi bên 5m). Quy hoạch mới đoạn đường D4 (từ đường N46 đến đường Hùng Vương) với lộ giới 18m.
- **Nội dung 17:** Điều chỉnh tăng quy mô lộ giới đường N50 đoạn từ đường D9A đến đường Cách Mạng Tháng Tám từ 16m (theo quy hoạch được duyệt) lên 27m (lòng đường 15m, vỉa hè mỗi bên 6m).





Hình 27 – Điều chỉnh nội dung 16, 17

- **Lý do và sự cần thiết điều chỉnh:**

- **Nội dung 16:**

- + Theo quy hoạch được duyệt, trục đường Hùng Vương, D9A là đường khu vực. Nhằm tăng tính kết nối liên tục từ trục đường N4, Cách Mạng Tháng Tám đến trục đường ven biển – Nguyễn Tri Phương, đề xuất điều chỉnh hướng tuyến đường D9A nối dài từ đường Hùng Vương, tăng quy mô lộ giới tuyến đường Hùng Vương và đường D9A.
- + Do quy hoạch bãi đậu xe nằm trên đường D5, tiếp giáp công viên cây xanh nên quy hoạch mới đoạn đường D4 (từ đường N46 đến đường Hùng Vương).

- **Nội dung 17:** Điều chỉnh chức năng đất trung tâm dịch vụ du lịch, du lịch nghỉ dưỡng ở phía Nam khu đô thị thành đất hỗn hợp nên tập trung đông dân cư, mật độ lưu thông trên các trục đường chính tăng cao. Vì vậy thị xã chủ trương tăng quy mô lộ giới đường N50 đoạn từ đường D9A đến đường Cách Mạng Tháng Tám.

- **Tính liên tục, đồng bộ và hiệu quả kinh tế xã hội:**

- Việc điều chỉnh giao thông chỉ ảnh hưởng cục bộ đến định hướng không gian của phân khu 2, không làm thay đổi cấu trúc chung của thị xã, phù hợp với nhu cầu tất yếu ngày càng cao về kết nối giao thông, thúc đẩy quá trình phát triển kinh tế - xã hội, đảm bảo an toàn giao thông và mỹ quan đô thị.

- **Các vấn đề phát sinh và giải pháp khắc phục:**

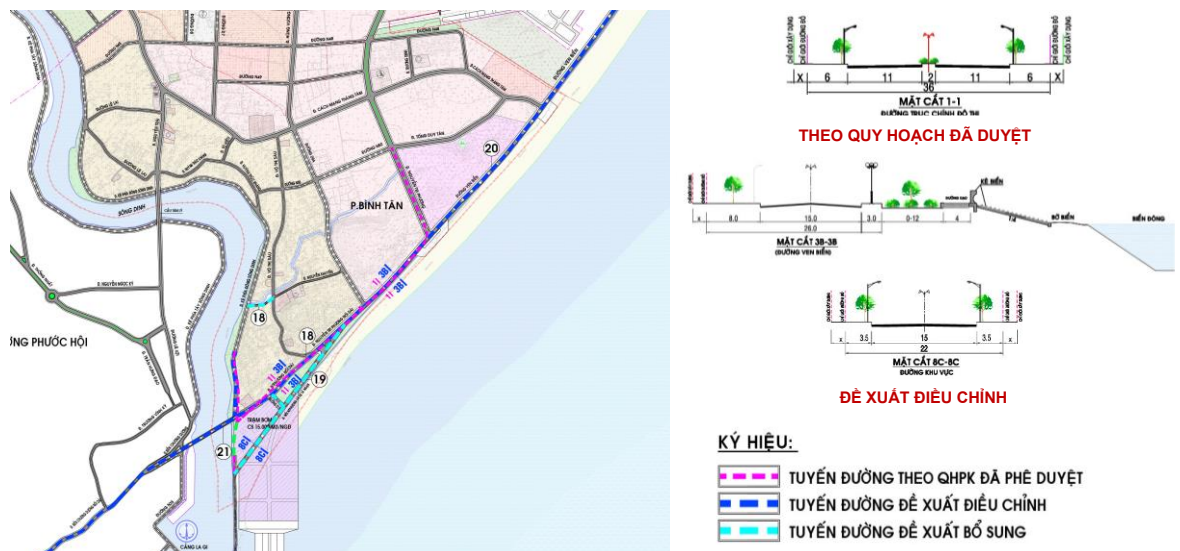
- Cần điều chỉnh cao độ thiết kế tại các tim đường, điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật (chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng, cấp điện, cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc,...) cho phù hợp với hệ thống giao thông.

- **Lộ trình, tiến độ thực hiện theo điều chỉnh cục bộ:**

- Nội dung điều chỉnh thực hiện trong giai đoạn 2019 – 2030, theo Chương trình phát triển đô thị thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận đến năm 2035.

**f. Nội dung 18, 19, 20, 21:**

- **Nội dung 18:** Điều chỉnh hướng tuyến đường Nguyễn Tri Phương nối dài (đoạn từ đường Võ Thị Sáu đến bờ sông Dinh) và giảm quy mô lộ giới từ 36m (theo quy hoạch được duyệt) xuống 22m (lòng đường 12m, vỉa hè mỗi bên 5m). Quy hoạch mới đường Nguyễn Khuyến nối dài đoạn từ đường Võ Thị Sáu đến bờ sông Dinh.
- **Nội dung 19:** Quy hoạch mới đường nối Nguyễn Tri Phương và kè Tả ngạn, với quy mô lộ giới 22m (lòng đường 15m, vỉa hè mỗi bên 3,5m); đường D18 nối với đường Nguyễn Tri Phương nối dài với quy mô lộ giới 18m.
- **Nội dung 20:** Quy hoạch mới đường ven biển đoạn từ Nguyễn Tri Phương đến đường Cách Mạng Tháng Tám và kéo dài đến đường ĐT.719 (thuộc xã Tân Hải, thị xã La Gi) với quy mô lộ giới 36m (lòng đường 22m, dải phân cách 2m, vỉa hè mỗi bên 6m).
- **Nội dung 21:** Quy hoạch mới cầu qua sông Dinh (nối từ đường Nguyễn Tri Phương nối dài đến đường Bến Chương Dương thuộc khu vực Tây sông Dinh) nhằm kết nối tuyến đường ven biển khu vực Đông – Tây sông Dinh, tạo điều kiện thuận lợi để thị xã La Gi phát triển mạnh kinh tế biển.

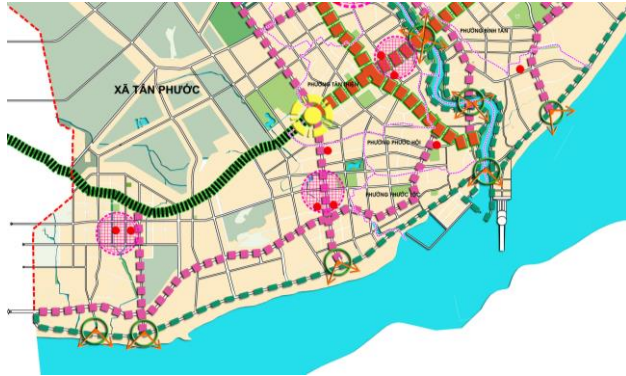


**Hình 28 – Điều chỉnh nội dung 18, 19, 20, 21**

**• Lý do và sự cần thiết điều chỉnh:**

- **Nội dung 18:** hiện nay khu vực dọc rừng dương đoạn từ đường Võ Thị Sáu đến bờ sông Dinh tập trung khá đông dân cư, có công trình tôn giáo (dinh Ba Cô). Vì vậy cần điều chỉnh đường Nguyễn Tri Phương nối dài đi qua khu vực này, giảm lộ giới từ 36m xuống 22m để hạn chế đền bù giải tỏa mặt bằng. Đồng thời kéo dài đường Nguyễn Khuyến nhằm kết nối thuận lợi trực đường Võ Thị Sáu và đường kè phía Đông sông Dinh, tạo hành lang cây xanh bảo vệ ven suối.
- **Nội dung 19:** cập nhật giao thông của dự án Khu đóng sửa tàu thuyền Phú Hoàng Anh và khu chuyển tải Bảo Thư, nên quy hoạch mới đường nối Nguyễn Tri Phương và kè Tả ngạn.
- **Nội dung 20:** Thị xã La Gi đang triển khai dự án kè bảo vệ bờ biển với hướng tuyến và quy mô lộ giới thay đổi so với quy hoạch được duyệt. Vì vậy cần cập nhật hướng tuyến đường ven biển đoạn từ Nguyễn Tri Phương đến đường Cách Mạng Tháng Tám và kéo dài đến đường ĐT.719.

- **Nội dung 21:** Theo quy hoạch đã phê duyệt, đường kè biển Đông của khu vực Đông sông Dinh – Tây sông Dinh có tính chất riêng rẽ, chưa tạo thành trục giao thông ven biển xuyên suốt thị xã La Gi, khai thác tối đa lợi thế từ biển - kinh tế biển làm mũi nhọn để tạo sự bứt phá cho thị xã. Vì vậy cần điều chỉnh tuyến đường ven biển và xây dựng cầu qua sông Dinh nhằm tăng tính kết nối của đường ven biển khu vực Đông – Tây sông Dinh, là điều kiện thuận lợi để thị xã La Gi phát triển mạnh kinh tế biển, bảo tồn, phát huy giá trị cảnh quan bờ biển.



- **Tính liên tục, đồng bộ và hiệu quả kinh tế xã hội:**
  - Việc điều chỉnh cục bộ các trục đường giao thông sẽ nâng cao hiệu quả sử dụng đất, khai thác tối đa lợi thế từ biển - kinh tế biển, tăng tính kết nối của đường ven biển khu vực Đông – Tây sông Dinh và hướng đi TP. Phan Thiết, mang lại nhiều lợi ích xã hội cho thị xã La Gi.
- **Các vấn đề phát sinh và giải pháp khắc phục:**
  - Cần điều chỉnh cao độ thiết kế tại các tim đường, điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật (chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng, cấp điện, cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc,...) cho phù hợp với hệ thống giao thông.
- **Lộ trình, tiến độ thực hiện theo điều chỉnh cục bộ:**
  - Nội dung điều chỉnh thực hiện trong giai đoạn 2019 – 2025, theo Chương trình phát triển đô thị thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận đến năm 2035.

#### IV.3. Quy hoạch chiều cao đất xây dựng

$H_{xd} \geq H$  ( $p=2\%$  mực nước biển và thủy văn sông Dinh) +  $H_{nbdang}$  +  $a$  (an toàn). Trong đó:

- $H$  ( $p=2\%$  mực nước biển và thủy văn sông Dinh): Là cao độ nước biển dâng hoặc thủy văn sông Dinh ứng với tần suất thiết kế  $p=2\%$ . Theo các số liệu thủy văn thu thập và các đồ án quy hoạch đã duyệt,  $H(p=2\%) = + 1,66m$ .
- $H_{nb}$  dâng: Là chiều cao nước biển dâng do ảnh hưởng của biến đổi khí hậu. Đối với khu vực thị xã La Gi, đến năm 2050 theo kịch bản trung bình nước biển dâng  $H_{nb}$  dâng = 22cm.
- $a$ : Trị số độ gia tăng an toàn bằng 0,3 m (đối với khu vực xây dựng dân dụng); 0,5 m (đối với khu vực xây dựng công nghiệp, kho tàng).

Như vậy  $H_{xd} \geq 1,66 + 0,22 + 0,3$  (0,5) = + 2,18m đối với khu dân dụng và 2,38m đối với khu vực công nghiệp, kho tàng.

- Đối với khu dân dụng:  $H_{min} = + 2,18m$ , lựa chọn cao độ khống chế làm tròn  $H_{xd} \geq 2,20m$ .
- Đối với khu vực công nghiệp, kho tàng:  $H_{min} = + 2,38m$ , lựa chọn cao độ khống chế làm tròn  $H_{xd} \geq 2,40m$ .

- **Lý do và sự cần thiết điều chỉnh:**

- Trong đồ án đã phê duyệt, xác định cao độ khống chế xây dựng Hxd căn cứ theo số liệu khí tượng thủy văn tại khu vực xác định mực nước triều lớn nhất ( $H_{max} = 1,66m$ ) và mực nước triều nhỏ nhất là ( $H_{min}=0,06m$ ); diễn biến phức tạp và có xu hướng tăng của lũ trên sông Dinh và triều cường do quá trình biến đổi khí hậu:  $H_{xd} \geq H_{max} + 0,5m = 2,16m$ , lấy tròn là  $H_{xd} \geq 2,15m$ . Tính toán cao độ nền xây dựng dựa trên Kịch bản biến đổi khí hậu và nước biển dâng năm 2012 đã được Bộ Tài nguyên và Môi trường công bố.
- Tuy nhiên trong bối cảnh hiện nay, La Gi là đô thị ven biển, chịu tác động trực tiếp của biến đổi khí hậu, nước biển dâng, ảnh hưởng nghiêm trọng đến cuộc sống của người dân, quá trình phát triển kinh tế - xã hội của địa phương. Bờ biển bị xói lở, vào mùa mưa lũ lụt trên sông Dinh, một số khu vực dân cư, đất sản xuất bị ngập lụt,... Vì vậy cần tính toán cao độ nền xây dựng dựa trên Kịch bản biến đổi khí hậu và nước biển dâng năm 2016 đã được Bộ Tài nguyên và Môi trường công bố (đối với thị xã La Gi, nếu nước biển dâng 50cm sẽ có 0,2% diện tích tự nhiên (DTTN) có nguy cơ bị ngập, nước biển dâng 100cm sẽ có 0,81% DTTN có nguy cơ bị ngập).

- **Tính liên tục, đồng bộ và hiệu quả kinh tế xã hội:**

- Cơ bản giữ nguyên phần lớn cao độ nền của đồ án đã phê duyệt. Điều chỉnh cao độ thiết kế của các khu vực không đảm bảo cao độ khống chế tối thiểu như trên.
- Việc điều chỉnh cao độ khống chế xây dựng của một số khu vực không ảnh hưởng đến hướng thoát nước của các tuyến đường, phù hợp với điều kiện thủy văn và nền hiện trạng, đảm bảo an toàn giao thông, kết nối thuận lợi cao độ giữa các khu chức năng.

- **Các vấn đề phát sinh và giải pháp khắc phục:**

- Cần phải điều chỉnh cao độ đáy cống thoát nước mưa và nước thải tại các khu vực điều chỉnh cao độ khống chế xây dựng để đảm bảo thoát nước hiệu quả.

#### **IV.4. Quy hoạch thoát nước thải**

- Xây dựng 2 hệ thống thoát nước riêng: nước mưa chảy thẳng ra sông, biển và nước thải chảy về trạm bơm nước thải, nhà máy xử lý nước thải, làm sạch trước khi xả ra ngoài.
- Hệ thống thoát nước thải của khu vực được thiết kế như sau:
  - + Khu đô thị hiện hữu: Xây dựng hệ thống tuyến cống bao dọc bờ sông Dinh và dọc bờ biển để đưa nước thải về trạm bơm.
  - + Khu hành chính, thương mại khu dân cư xây dựng mới: Xây dựng hệ thống cống ngầm thoát nước thải có đường kính D300mm – D800mm để thu gom nước thải đưa về trạm bơm.
- Độ sâu chôn cống tối thiểu (tính từ mặt đất đến đáy cống) là 1,2m. Sử dụng ống HDPE.
- Nước thải sau khi được thu gom về điểm thấp nhất trên đường Nguyễn Tri Phương nối dài, sẽ được trạm bơm nước thải có công suất 15.000 m<sup>3</sup>/ngày bơm qua tuyến ống áp lực đến cống thoát nước thải trên đường Bến Chương Dương và đưa về nhà máy xử lý nước thải công suất Q = 30.000 m<sup>3</sup>/ngày (thuộc khu vực Tây sông Dinh).
- Nước thải từ các công trình được xử lý bằng hệ thống tự hoại trước khi thoát vào cống thoát nước thải để về trạm bơm nước thải và nhà máy xử lý nước thải. Nước thải sinh hoạt phải được xử lý đạt giới hạn theo QCVN 14-2008/BTNMT trước khi thoát vào cống nước mưa xả ra môi trường.

- **Lý do và sự cần thiết điều chỉnh:**

- Theo quy hoạch được duyệt, sẽ xây dựng trạm xử lý nước thải ở phía Nam khu đô thị, công suất  $Q = 14.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ , đảm bảo phục vụ cho khu vực Đông, Tây sông Dinh.
- Hiện nay thị xã La Gi dự kiến nhà máy xử lý nước thải vừa đảm bảo phục vụ cho khu vực Đông – Tây sông Dinh vừa mở rộng phạm vi phục vụ cho các khu vực lân cận (xã Tân Phước, Tân Bình), vì vậy công suất của nhà máy cũng nâng lên  $Q = 30.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ . Vì vậy cần phải điều chỉnh các tuyến cống và xác định vị trí trạm bơm ở khu vực Đông sông Dinh để đưa về nhà máy xử lý nước thải.

- **Nguyên tắc điều chỉnh:**

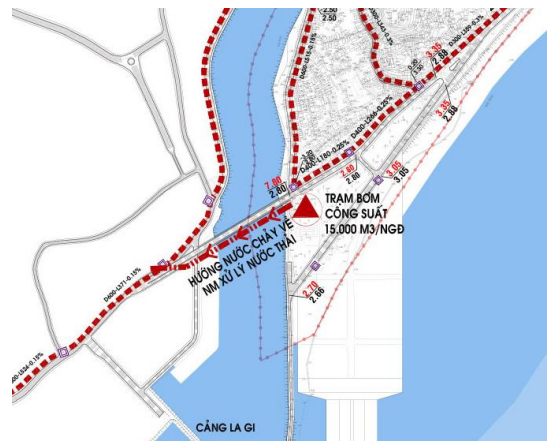
- Cơ bản tuân thủ các định hướng chính của quy hoạch phân khu đã được phê duyệt. Giữ nguyên tiêu chuẩn và tổng lưu lượng nước thải.
- Nhìn chung hệ thống cống thoát nước thải vẫn tuân thủ hướng dốc như quy hoạch được duyệt cũng như hướng dốc san nền. Chỉ thay đổi tuyến cống thoát nước thải có áp từ trạm bơm khu vực Đông sông Dinh đến cống thoát nước thải của khu vực Tây sông Dinh, đưa về nhà máy xử lý nước thải:

- + Theo quy hoạch được duyệt: cống thoát nước thải có áp từ trạm bơm ở góc đường Huỳnh Thúc Kháng – đường kè phía Đông sông Dinh, qua sông Dinh đến cống thoát nước thải trên đường kè phía Tây sông Dinh.



**QUY HOẠCH ĐÃ DUYỆT**

- + Theo quy hoạch điều chỉnh cục bộ: nước thải sau khi được thu gom về điểm thấp nhất trên đường Nguyễn Tri Phương nối dài, sẽ được trạm bơm nước thải có công suất  $15.000 \text{ m}^3/\text{ngày}$  bơm qua tuyến ống áp lực đến cống thoát nước thải trên đường Bến Chương Dương và đưa về nhà máy xử lý nước thải thuộc khu vực Tây sông Dinh.



**ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ**

- **Các vấn đề phát sinh và giải pháp khắc phục:**

- Cần phải điều chỉnh cao độ đáy cống thoát nước thải để đảm bảo thoát nước hiệu quả.



## V. TÍNH CHẤT, DỰ BÁO VÀ CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT

### V.1. Tính chất

- Giữ nguyên tính chất đồ án đã phê duyệt năm 2015.

### V.2. Dự báo dân số, lao động

Quy mô dân số dự báo giữ nguyên như quy hoạch đã được duyệt.

- Dân số hiện trạng : 21.610 người.
- Dự báo quy mô dân số (năm 2020) : 28.000 người.
- Dự báo quy mô dân số (năm 2030) : 35.000 người.

#### Phương pháp tính toán quy mô dân số:

Trên cơ sở dự báo về dân số tăng tự nhiên, tăng cơ học, đô thị hóa áp dụng công thức:

$$P_t = P_o (1 + \alpha)^n + P_m$$

Trong đó:

P<sub>t</sub>: Dân số năm dự báo ; P<sub>o</sub>: Dân số năm hiện trạng

α: Tỷ lệ tăng dân số tự nhiên theo các giai đoạn; n: Số năm dự báo

P<sub>m</sub>: Dân số tăng cơ học do nhu cầu phát triển kinh tế

**Bảng 5 : Kết quả dự báo dân số**

TT	Hạng mục	Hiện trạng năm 2016	Dự báo	
			2020	2030
I	<b>Dân số toàn đô thị (1000 người)</b>	<b>21,61</b>	<b>28</b>	<b>35</b>
1	Dân số tăng tự nhiên Khu vực Đông sông Dinh	21,61	22,34	24,19
	theo hàm số $P_t = P_o (1 + \alpha)^n$			
	- Tỷ lệ tăng tự nhiên, %/năm	0,84	0,83	0,80
2	Dân số tăng cơ học (P <sub>m</sub> )		5,66	10,81

#### Ghi chú:

Dân số tăng theo tự nhiên Khu vực Đông sông Dinh đến năm 2020 khoảng 22.340 người, năm 2030 khoảng 24.190 người. Dân số tăng cơ học do nhu cầu phát triển kinh tế.

Theo Quyết định số 634/QĐ-UBND ngày 25/02/2014 của UBND tỉnh Bình Thuận về việc điều chỉnh bổ sung Quy hoạch phát triển cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh Bình Thuận đến năm 2020 sẽ phát triển các cụm công nghiệp tại thị xã La Gi với tổng quy mô 180ha gồm: Cụm công nghiệp Tân Bình 1 quy mô 50ha; Cụm công nghiệp Tân Bình 2 quy mô 30ha; Cụm công nghiệp Tân Bình 3 quy mô 50ha và Cụm công nghiệp La Gi 50ha.

Số lao động làm việc trong các cụm công nghiệp - TTCN được dự báo khoảng 14.400 người với khả năng thu hút 60 - 80 lao động/ha (trung bình các khu công nghiệp tập trung của cả nước hiện nay thu hút được 70 – 100 lao động/ha - tính với tỷ lệ công nghiệp lấp đầy). Xây dựng khu đóng sửa tàu thuyền Phú Hoàng Anh và Khu chuyển tải Bảo Thư ở cửa sông Dinh cũng thu hút nhiều lao động trong khu vực. Ngoài ra lực lượng lao động phục vụ lĩnh vực xây dựng sẽ gia tăng phục vụ phát triển đô thị.

Lao động trong độ tuổi chiếm khoảng 60% tổng dân số (năm 2020, 2030), bằng phương pháp nội suy dân số phục vụ phát triển công nghiệp – xây dựng khoảng 25.000 người (năm 2020) và 36.000 người (năm 2030). Dân số tăng cơ học cho nhu cầu phát triển công nghiệp – xây dựng tại Khu vực Đông sông Dinh vào năm 2020 khoảng 1.500 người, năm 2030 khoảng 3.000 người.

Phát triển thương mại, dịch vụ du lịch: Hình thành trung tâm thương mại – dịch vụ trên đường N2, các khu hỗn hợp – dịch vụ và trung tâm du lịch nghỉ dưỡng sinh thái ven biển. Theo Quy hoạch tổng thể phát triển du lịch tỉnh Bình Thuận đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030, dự báo khách du lịch đến TX. La Gi vào năm 2020 khoảng 1.200.000 khách, đến năm 2030 khoảng 2.000.000 khách tương ứng khoảng 14.000 lao động (năm 2020), 28.000 lao động phục vụ du lịch; bằng phương pháp nội suy dân số phục vụ phát triển thương mại - dịch vụ du lịch khoảng 40.000 người (năm 2020) và 58.000 người (năm 2030). Dân số tăng cơ học cho nhu cầu phát triển thương mại dịch vụ, du lịch tại Khu vực Đông sông Dinh vào năm 2020 khoảng 4.160 người, năm 2030 khoảng 7.810 người.

Nên tổng dân số tăng cơ học do nhu cầu phát triển công nghiệp, thương mại dịch vụ, du lịch vào năm 2020 khoảng 5.660 người, năm 2030 khoảng 10.810 người.

Vì vậy, dự báo dân số tại Khu vực nghiên cứu quy hoạch Khu vực Đông sông Dinh đến năm 2020 khoảng 28.000 người, đến năm 2030 khoảng 35.000 người.

### V.3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

Điều chỉnh các chỉ tiêu sử dụng đất, giữ nguyên các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật.

**Bảng 6 : Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật**

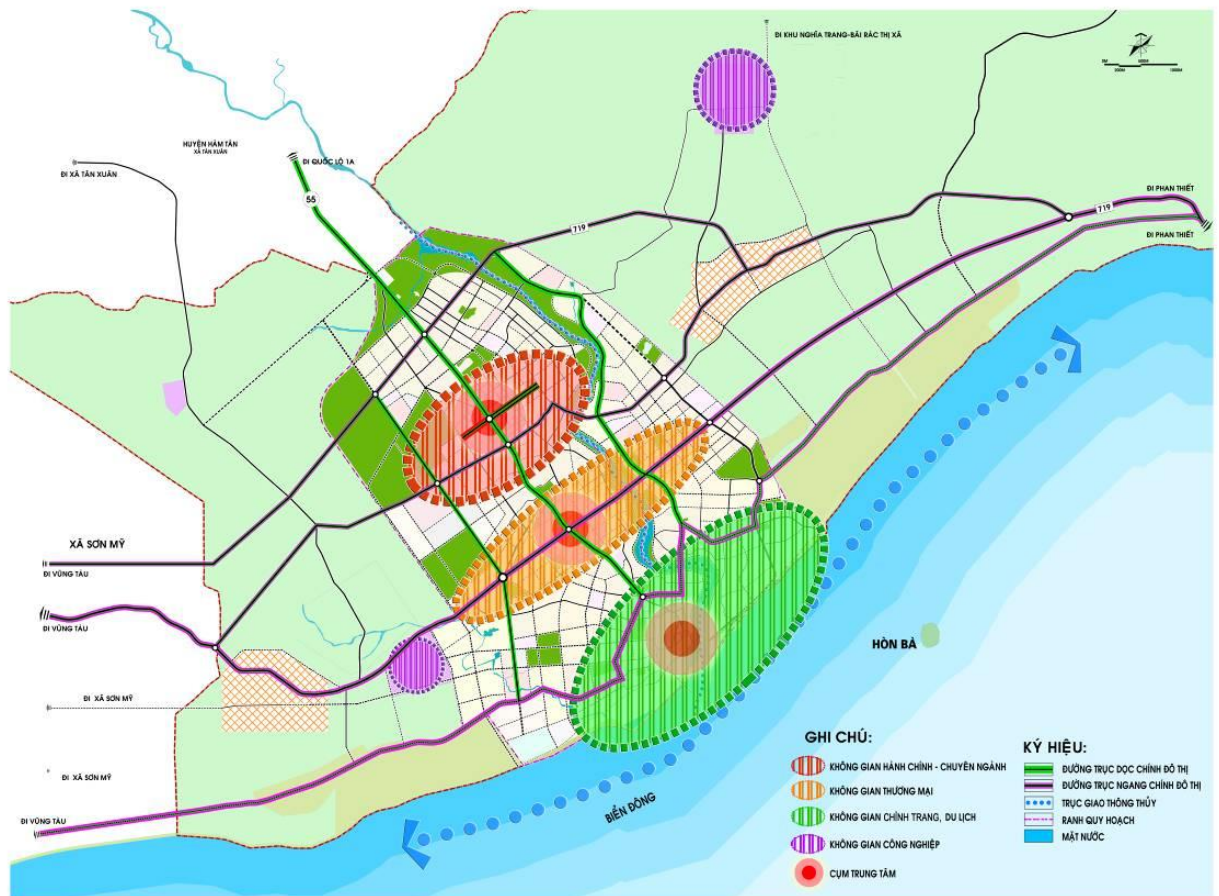
TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu QH
	<b>Tổng diện tích đất quy hoạch</b>	ha	<b>700</b>
<b>I</b>	<b>Dân số</b>		
1.1	Dân số quy hoạch	Người	35.000
1.2	Mật độ dân số	Người/ha	50
1.3	Mật độ cư trú netto	người/ha đất XD nhà ở	228
<b>II</b>	<b>Chỉ tiêu sử dụng đất</b>		
1	Đất đơn vị ở	m <sup>2</sup> /người	68,25
-	Đất ở	m <sup>2</sup> /người	43,85
-	Đất công trình công cộng	m <sup>2</sup> /người	8,34
-	Đất cây xanh vườn hoa - TDTT	m <sup>2</sup> /người	7,25
-	Đường nội bộ	m <sup>2</sup> /người	8,81
2	Đất hành chính công cộng đô thị	m <sup>2</sup> /người-	7,87
3	Đất công viên cây xanh – mặt nước cấp đô thị	m <sup>2</sup> /người	28,69
4	Đất giao thông đô thị, bãi đậu xe	m <sup>2</sup> /người	20,44
<b>III</b>	<b>Hạ tầng xã hội</b>		
3.1	Nhà trẻ, mẫu giáo	cháu/1000 dân	50
		m <sup>2</sup> đất/chỗ học	15
3.2	Trường tiểu học	hs/1000 dân	65
		m <sup>2</sup> đất/chỗ học	15
3.3	Trường THCS	hs/1000 dân	55
		m <sup>2</sup> đất/chỗ học	15
3.4	Trường THPT	hs/1000 dân	40
		m <sup>2</sup> đất/chỗ học	15
3.5	Công trình văn hoá	công trình/đv ở	1
3.6	Công trình y tế	công trình/đv ở	1
<b>IV</b>	<b>Hạ tầng kỹ thuật đô thị</b>		
4.1	Cấp điện sinh hoạt	Kwh/ng/năm	750 – 1500
4.2	Cấp nước sinh hoạt	l/ng-ngđ	100 - 120
4.3	Thoát nước bản sinh hoạt	Q	70-80% Q cấp
4.4	Rác thải sinh hoạt	kg/ng-ngđ	1
4.5	Tỷ lệ thu gom chất thải rắn	%	90



## VI. CẤU TRÚC ĐÔ THỊ

### VI.1. Các mối quan hệ trong không gian đô thị

- Không gian hành chính: tập trung trên trục Nguyễn Huệ.
- Không gian văn hóa, y tế, giáo dục: tập trung phía Tây khu quy hoạch, trên tuyến đường kinh tế mới Tân An.
- Không gian thương mại - dịch vụ: tập trung trên trục ngang chính N4.
- Không gian du lịch: tổ chức trung tâm dịch vụ du lịch dọc theo bờ biển phía Đông thị xã.
- Các không gian chủ đạo của đô thị được nối kết với nhau thông qua các trục dọc, trục ngang chính (đường Thống Nhất, N4, Lê Minh Công, tuyến tránh ĐT.719 dự kiến). Đây cũng chính là những trục giao thông đối ngoại - kết nối trung tâm khu đô thị với các khu đô thị lân cận.

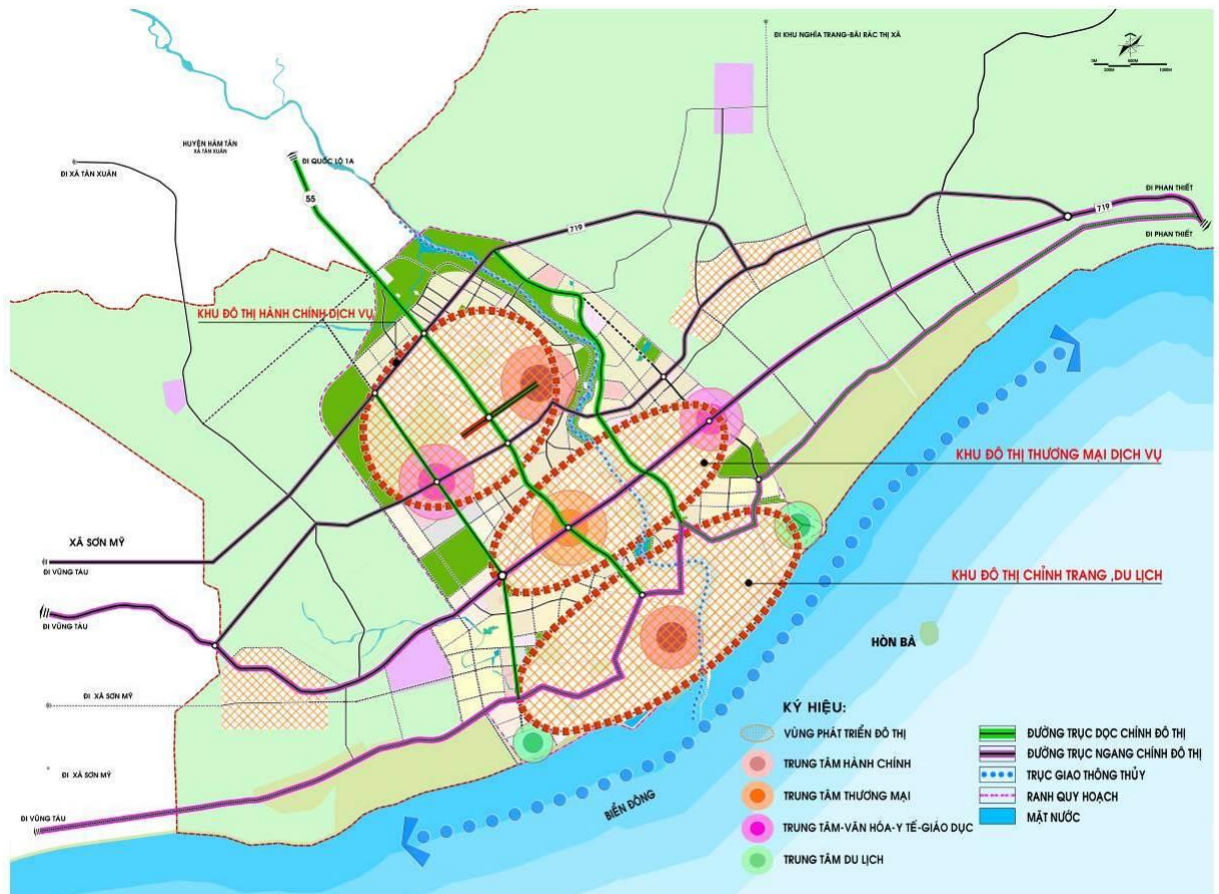


Hình 30 – Sơ đồ mối quan hệ không gian đô thị

### VI.2. Cấu trúc đô thị

- Theo cấu trúc quy hoạch chung đô thị La Gi: Phát triển theo mô hình chuỗi khu đô thị, cấu trúc dựa trên vùng cảnh quan thiên nhiên chủ đạo là biển Đông, sông Dinh.
- Cấu trúc lưu thông: các trục dọc - ngang chính đô thị
  - + Trục dọc chính: đường D31, đường Thống Nhất, đường Nguyễn Tri Phương – Phạm Thế Hiển.

- + Trục ngang chính: Trục đường N3, trục Nguyễn Chí Thanh - Nguyễn Văn Trỗi nối dài, Đường N4, đường Lê Minh Công.
- Hình thành các khu đô thị theo chuỗi như sau:
  - + Khu đô thị hành chính – chuyên ngành: trên cơ sở trung tâm hành chính của thị xã, các trung tâm chuyên ngành cấp vùng phía Nam tỉnh Bình Thuận.
  - + Khu đô thị thương mại - dịch vụ: nằm trên đường N4 kết nối 2 khu đô thị hành chính chuyên ngành và khu đô thị hiện hữu chỉnh trang.
  - + Khu đô thị hiện hữu chỉnh trang (thuộc các phường Phước Lộc, Phước Hội, Bình Tân).



Hình 31 – Sơ đồ cấu trúc đô thị La Gi

## VI.2. Phân khu quy hoạch

- Trên tổng thể diện tích khu vực Đông - Tây sông Dinh: 2.905,59 ha, trong đó diện tích Quy hoạch chi tiết khu dân cư hai bên đường số 4: 308,59 ha và Quy hoạch phân khu đô thị phường Phước Hội - Phước Lộc: 107 ha, nên diện tích quy hoạch còn lại: 2.490 ha (gồm khu Tây sông Dinh: 1.790 ha và khu Đông sông Dinh: 700 ha) được chia thành 6 phân khu, đề xuất chức năng của từng phân khu nhằm thuận lợi cho việc quản lý, cũng như việc bố trí các công trình dịch vụ công cộng trong từng phân khu đảm bảo bán kính phục vụ.
  - + Phân khu 1, 2, 3, 4 thuộc khu vực Tây sông Dinh.
  - + Phân khu 5, 6 thuộc khu vực Đông sông Dinh.



Hình 32 – Sơ đồ phân khu quy hoạch

### VI.2.1. Phân khu 5.

Phân khu 5 (là phân khu số 1 theo Quyết định số 2893/QĐ-UBND phê duyệt QHPK 1/2000 Khu vực Đông sông Dinh).

Quy mô diện tích khoảng 340 ha, dân số dự kiến khoảng 8.000 người. Là khu thương mại dịch vụ phía Đông sông Dinh, kết hợp khu ở sinh thái chất lượng cao.

Bao gồm các khu chức năng:

- Công viên giải trí dọc sông Dinh.
- Trung tâm thương mại.
- Trung tâm giáo dục – đào tạo, dịch vụ công cộng cấp đô thị.
- Trung tâm khu đô thị: hành chính – công an, y tế, văn hóa, thương mại - chợ, trường THCS, trường tiểu học, trường mầm non,...
- Khu hỗn hợp.
- Nhà ở: nhà ở liên kế, nhà ở biệt thự.



### VI.2.2. Phân khu 6

Phân khu 6 (là phân khu số 2 theo Quyết định số 2893/QĐ-UBND phê duyệt QHPK 1/2000 Khu vực Đông sông Dinh).

Quy mô diện tích khoảng 360 ha, dân số dự kiến khoảng 27.000 người. Là khu ở hiện hữu chỉnh trang kết hợp xây dựng mới; là khu dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng biển chất lượng cao.

Bao gồm các khu chức năng:

- Trung tâm du lịch nghỉ dưỡng biển.
- Dịch vụ công cộng cấp đô thị.
- Trung tâm khu đô thị : hành chính – công an, y tế, văn hóa, thương mại - chợ, trường THCS, trường tiểu học, trường mầm non,...
- Khu hỗn hợp.
- Nhà ở: Nhà hiện hữu cải tạo chỉnh trang, nhà ở liên kế.





**GHI CHÚ:**

1. TRUNG TÂM DỊCH VỤ CÔNG CỘNG
2. DỊCH VỤ CÔNG CỘNG CẤP ĐÔ THỊ
3. TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
4. TRUNG TÂM GIÁO DỤC ĐÀO TẠO
8. HÀNH CHÍNH CƠ QUAN
9. DỊCH VỤ CÔNG CỘNG
10. TRUNG TÂM KHU ĐÔ THỊ
11. CHỢ BÌNH AN
13. TRƯỜNG HỌC DỰ KIẾN
14. TRƯỜNG THCS
16. TRƯỜNG MẦM NON
17. TRẠM Y TẾ
18. NHÀ Ở HIỆN HỮU CẢI TẠO CHÍNH TRANG
19. NHÀ Ở LIÊN KẾ
20. NHÀ Ở BIỆT THỰ
21. NHÀ Ở KẾT HỢP THƯƠNG MẠI (NGOÀI RANH QH)
23. CÔNG TRÌNH HÔN HỢP
26. CÔNG VIÊN CÂY XANH ĐƠN VỊ Ở
27. CÂY XANH CẢNH QUAN
29. NHÀ THỜ GIÁO XỨ BÌNH AN
30. CHÙA PHÁP MINH
31. NHÀ THỜ ĐÁ DỨNG
40. BÃI ĐẬU XE



KHU NHÀ VƯỜN



DỊCH VỤ CÔNG CỘNG

KHU BIỆT THỰ



Ý TƯỞNG KHÔNG GIÀN ĐÔ THỊ

Hình 33 – Ý tưởng phân khu 5



KHU BIỆT THỰ

KHU CÔNG VIÊN



KHU DỊCH VỤ DU LỊCH



KHU DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG

Ý TƯỞNG KHÔNG GIAN ĐÔ THỊ

Hình 34 – Ý tưởng phân khu 6

## VII. TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

### VII.1. Cơ cấu quỹ đất

Bảng 7 : Cơ cấu sử dụng đất

STT	Hạng mục	Diện tích (Ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người)
	<b>Tổng diện tích khu vực quy hoạch</b>	<b>700,00</b>	<b>100</b>	
<b>I</b>	<b><u>Đất dân dụng</u></b>	<b><u>438,35</u></b>	<b><u>62,62</u></b>	<b><u>125,24</u></b>
<b>1</b>	<b><i>Đất đơn vị ở</i></b>	<b>238,89</b>	<b>34,13</b>	<b>68,25</b>
-	Đất ở	153,47	21,92	43,85
-	Đất công trình công cộng khu ở	29,19	4,17	8,34
-	Đất công viên cây xanh – TDTT khu ở	25,39	3,63	7,25
-	Đất giao thông nội bộ	30,84	4,41	8,81
<b>2</b>	<b><i>Đất ngoài đơn vị ở</i></b>	<b>199,46</b>	<b>28,49</b>	<b>56,99</b>
-	Đất hành chính, công trình công cộng cấp đô thị	27,53	3,93	7,87
-	Đất công viên cây xanh - mặt nước cấp đô thị	100,40	14,34	28,69
-	Đất giao thông đô thị, bãi đậu xe	71,53	10,22	20,44
<b>II</b>	<b><u>Đất ngoài dân dụng</u></b>	<b><u>261,65</u></b>	<b><u>37,38</u></b>	<b><u>74,76</u></b>
1	Đất trung tâm chuyên ngành, DVCC cấp vùng	33,03	4,72	
2	Đất hỗn hợp	189,89	27,13	
3	Giao thông đối ngoại	22,05	3,15	
4	Đất tiểu thủ công nghiệp	7,15	1,02	
5	Đất tôn giáo	3,99	0,57	
6	Bãi cát	5,54	0,79	

### VII.2. Giải pháp phân bổ quỹ đất theo chức năng và cơ cấu tổ chức không gian

#### a. Các trung tâm chuyên ngành cấp đô thị, cấp vùng:

##### a1. Hành chính, Dịch vụ công cộng cấp đô thị:

- Các công trình hành chính, dịch vụ công cộng phục vụ cấp đô thị có tổng diện tích 27,53ha, bố trí tại trung tâm khu đô thị, tập trung trên đường Phạm Thế Hiển, Nguyễn Trãi, Cách Mạng Tháng Tám, N40, N48. Mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao tối đa 9 tầng.





- Giữ nguyên quy mô trung tâm dịch vụ công cộng cấp vùng có diện tích 4,82 ha tập trung trên đường Nguyễn Trãi tạo điểm nhấn cho khu đô thị. Mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao tối đa 9 tầng.
- **Trung tâm giáo dục - đào tạo:**
  - Do mở rộng lộ giới đường D1 nên quy mô trung tâm giáo dục đào tạo cấp vùng (lô A4-1, A4-2) giảm còn 11,44 ha.
  - Là trung tâm đào tạo nguồn nhân lực của thị xã và các xã phía Đông, bố trí trên đường Nguyễn Tri Phương và đường N4. Mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao tối đa 9 tầng.
- **Trung tâm du lịch nghỉ dưỡng:**
  - Sau khi điều chỉnh một phần đất trung tâm du lịch nghỉ dưỡng thành đất hỗn hợp cho phù hợp với tình hình thực tế và định hướng phát triển của địa phương, quy mô đất trung tâm du lịch nghỉ dưỡng giảm còn 14,54 ha.
  - Trung tâm du lịch nghỉ dưỡng biển tiếp giáp đường Nguyễn Tri Phương và đường ven biển, với tổ hợp các công trình dịch vụ du lịch, resort, bungalow, khách sạn, nhà hàng, bãi tắm công cộng phục vụ cộng đồng dân cư và khách du lịch. Mật độ xây dựng tối đa 30%; tầng cao tối đa 9 tầng, tạo điểm nhấn cho trục đường ven biển.

**Bảng 8 : Các chỉ tiêu sử dụng đất hành chính, công trình công cộng cấp đô thị, các trung tâm chuyên ngành, dịch vụ công cộng cấp vùng**

Ký hiệu	Hạng mục	Diện tích	Mật độ XD (%)		Tầng cao XD (Tầng)		Hệ số SĐĐ tối đa
			Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	
<b>I</b>	<b>KHU VỰC ĐÔNG SÔNG DINH</b>	<b>60,56</b>					
<b>A1</b>	<b>Dịch vụ công cộng cấp đô thị</b>	<b>27,53</b>					
A1-1	Dịch vụ công cộng	9,92	25	40	2	9	3,60
A1-2	Dịch vụ công cộng	7,12	25	40	2	9	3,60
A1-3	Dịch vụ công cộng	2,23	25	40	2	5	2,00
A1-4	Dịch vụ công cộng	3,97	25	40	2	9	3,60
A1-5	Dịch vụ công cộng	4,29	25	40	2	9	3,60
<b>A2</b>	<b>Trung tâm dịch vụ công cộng</b>	<b>4,82</b>	<b>25</b>	<b>40</b>	<b>2</b>	<b>9</b>	<b>3,60</b>
<b>A3</b>	<b>Trung tâm thương mại - dịch vụ cấp vùng</b>	<b>2,23</b>					
A3-1	Thương mại - dịch vụ	0,74	25	40	2	9	3,60
A3-2	Thương mại - dịch vụ	1,49	25	40	2	9	3,60
<b>A4</b>	<b>Trung tâm giáo dục đào tạo cấp vùng</b>	<b>11,44</b>					
A4-1	TT giáo dục - đào tạo	8,06	25	40	2	9	3,60
A4-2	TT giáo dục - đào tạo	3,38	25	40	2	9	3,60
<b>A6</b>	<b>Trung tâm du lịch nghỉ dưỡng</b>	<b>14,54</b>	<b>20</b>	<b>30</b>	<b>1</b>	<b>9</b>	<b>2,70</b>

**b. Các công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở:**

- **Phân khu 5:**

- + Xây dựng mới trung tâm khu đô thị tại khu vực đường Nguyễn Thông nối dài giao với đường D7 (gồm các công trình hành chính – công an, trạm y tế, nhà văn hoá - sinh hoạt

cộng đồng). Bố trí mới quỹ đất giáo dục quy mô 13,9 ha để đáp ứng nhu cầu giáo dục trong tương lai.

- + Cải tạo và nâng cấp (trong trường hợp công trình bị xuống cấp và đô thị phát triển mạnh, quy mô không đủ đáp ứng nhu cầu): trạm y tế, chợ Bình An, trường tiểu học Tân Bình 1 và trường mẫu giáo Tân Bình 1 ở phía Tây trên đường Nguyễn Chí Thanh.

**- Phân khu 6:**

- + Xây dựng mới trung tâm khu đô thị (gồm các công trình hành chính – công an, trạm y tế, nhà văn hoá - sinh hoạt cộng đồng) tại góc đường Hùng Vương – N48. Quy hoạch quỹ đất giáo dục quy mô 5,82 ha, nằm ở góc đường Hùng Vương – N48, tiếp giáp phía Bắc trung tâm khu đô thị để đáp ứng nhu cầu giáo dục trong tương lai.
- + Cải tạo và nâng cấp (trong trường hợp công trình bị xuống cấp và đô thị phát triển mạnh, quy mô không đủ đáp ứng nhu cầu): UBND phường Bình Tân, trạm y tế.
- + Chuyển đổi cấp một số cơ sở giáo dục hiện có (trong trường hợp khu giáo dục đào tạo mới đã được hình thành: gồm các trường trung học cơ sở, trường tiểu học): cơ sở trường tiểu học Bình Tân 1 thành trường mầm non 1, trường tiểu học Bình Tân 3 thành trường mầm non 2, trường THCS Bình Tân (mới đầu tư xây dựng kiên cố), mở rộng cơ sở trường tiểu học Bình Tân trên cơ sở đất trường mẫu giáo Bình Tân. Trường tiểu học Bình Tân 3 trên đường Võ Thị Sáu chuyển thành đất thương mại dịch vụ đơn vị ở.

**Bảng 9 : Các chỉ tiêu sử dụng đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở**

Ký hiệu	Hạng mục	Diện tích	Mật độ XD (%)		Tầng cao XD (Tầng)		Hệ số SĐĐ tối đa
			Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	
	<b>KHU VỰC ĐÔNG SÔNG DINH</b>	<b>29,19</b>					
<b>1</b>	<b>Phân khu 5</b>	<b>16,72</b>					
B3-1	Trung tâm khu đô thị (Hành chính- CA, trạm y tế, nhà văn hoá - sinh hoạt cộng đồng, bưu điện, trường mầm non)	2,08	25	40	1	3	1,2
B4-1	Chợ Bình An	0,24	25	40	1	3	1,2
B5-1	Đất giáo dục	9,35	25	40	1	3	1,2
B5-2	Trường tiểu học Tân Bình 1	0,25	25	40	1	3	1,2
B5-3	Trường mẫu giáo Tân Bình 1	0,16	25	40	1	3	1,2
B5-4	Đất giáo dục	4,55	25	40	1	3	1,2
B6-1	Trạm y tế	0,09	25	40	1	3	1,2
<b>2</b>	<b>Phân khu 6</b>	<b>10,15</b>					
B1-1	UBND phường Bình Tân	0,13	25	40	1	3	1,2
B1-2	Công an phường Bình Tân	0,11	25	40	1	3	1,2
B1-3	Hành chính cơ quan	0,05	25	40	1	3	1,2
B2-1	Dịch vụ công cộng	0,02	25	40	2	3	1,2
B2-2	Dịch vụ công cộng	0,1	25	40	2	3	1,2

B3-2	Trung tâm khu đô thị	1,65	25	40	1	3	1,2
B4-2	Thương mại dịch vụ	0,08	25	40	1	3	1,2
B5-5	Đất giáo dục	5,82	25	40	1	3	1,2
B5-5	Trường mầm non 1 (trên cơ sở Trường tiểu học Bình Tân 1)	0,29	25	40	1	3	1,2
B5-7	Trường mầm non 2 (trên cơ sở Trường tiểu học Bình Tân 3)	0,01	25	40	1	3	1,2
B5-8	Trường tiểu học Bình Tân mở rộng (trên cơ sở Trường tiểu học Bình Tân + mẫu giáo Bình Tân)	0,19	25	40	1	3	1,2
B5-9	Trường tiểu học Bình Tân 3	0,47	25	40	1	3	1,2
B5-10	Trường THCS Bình Tân	0,89	25	40	1	3	1,2
B5-11	Trường tiểu học Bình Tân 2	0,26	25	40	1	3	1,2
B6-2	Trạm y tế	0,08	25	40	1	3	1,2

### c. Các khu ở:

Tổng diện tích đất ở là 153,47 ha, bố trí được khoảng 35.000 người, chỉ tiêu bình quân là 43,85 m<sup>2</sup>/người.

- **Nhà ở hiện hữu chỉnh trang:** tổng diện tích là 69,69 ha, chiếm 45,41% trong tổng diện tích đất ở, giảm 5,41 ha so với quy hoạch đã duyệt, bố trí khoảng 5.500 hộ với 22.000 người. Cải tạo chỉnh trang mặt đứng, hạn chế tối đa việc phá vỡ cấu trúc dân cư hiện có, đảm bảo đời sống ổn định cho người dân. Mật độ xây dựng tối thiểu 30%, tối đa 90%; tầng cao tối đa 8 tầng (đối với công trình có chiều rộng mặt tiền từ >5m đến ≤10m, chiều dài ≥10m). Dân cư hiện hữu tập trung dọc trục đường Nguyễn Chí Thanh, Nguyễn Tri Phương, Nguyễn Trãi, Võ Thị Sáu,....
- **Nhà ở liên kế:** tổng diện tích là 21,45 ha, chiếm khoảng 13,98% trong tổng diện tích đất ở, giảm 2,84 ha so với quy hoạch đã duyệt, bố trí khoảng 1.400 hộ với 5.600 người; diện tích đất từ 75 - 150m<sup>2</sup>/hộ. Mật độ xây dựng tối thiểu 60%, tối đa 90%; tầng cao tối thiểu 2 tầng và tối đa 4 tầng. Bố trí tại khu vực trung tâm, nằm trên đường Nguyễn Trãi – N45, tiếp giáp khu dân cư đường N4.
- **Nhà biệt thự:** tổng diện tích là 62,33 ha chiếm 40,61% trong tổng diện tích đất ở, giảm 2,2 ha so với quy hoạch đã duyệt, bố trí khoảng 1.850 hộ với 7.400 người, bình quân 150 - 500m<sup>2</sup>/hộ. Mật độ xây dựng tối thiểu 30%, tối đa 60%; tầng cao tối thiểu 2 tầng và tối đa 3 tầng. Nhà ở biệt thự bố trí khu vực phía Đông tiếp giáp khu rừng dầu và khu vực phía Tây tiếp giáp sông Dinh nằm trên đường Nguyễn Trãi.



**Bảng 11 : Chỉ tiêu sử dụng đất công trình nhà ở**

Ký hiệu	Hạng mục	Số hộ (hộ)	Dân số (Người)	Diện tích (ha)	Mật độ XD (%)		Tầng cao XD (Tầng)		Hệ số SĐĐ tối đa
					Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	
<b>1</b>	<b>PHÂN KHU 5</b>	<b>2.000</b>	<b>8.000</b>	<b>64,31</b>					
	<b>Nhà liên kế</b>	<b>150</b>	<b>600</b>	<b>1,98</b>					
C2-1	Nhà liên kế	150	600	1,98	60	90	2	4	3,6
	<b>Nhà biệt thự</b>	<b>1.850</b>	<b>7.400</b>	<b>62,33</b>					
C3-1	Nhà biệt thự	470	1.880	15,96	30	60	2	3	1,8
C3-2	Nhà biệt thự	200	800	6,59	30	60	2	3	1,8
C3-3	Nhà biệt thự	310	1.240	10,41	30	60	2	3	1,8
C3-4	Nhà biệt thự	190	760	6,40	30	60	2	3	1,8
C3-5	Nhà biệt thự	230	920	7,97	30	60	2	3	1,8
C3-6	Nhà biệt thự	160	640	5,38	30	60	2	3	1,8
C3-7	Nhà biệt thự	100	400	3,42	30	60	2	3	1,8
C3-8	Nhà biệt thự	100	400	3,20	30	60	2	3	1,8
C3-9	Nhà biệt thự	90	360	3,00	30	60	2	3	1,8
<b>2</b>	<b>PHÂN KHU 6</b>	<b>6.750</b>	<b>27.000</b>	<b>89,16</b>					
	<b>Nhà ở hiện hữu chỉnh trang</b>	<b>5.500</b>	<b>22.000</b>	<b>69,69</b>					
C1-1	Nhà ở hiện hữu chỉnh trang	620	2.480	7,89	30	90	1	8	7,2
C1-2	Nhà ở hiện hữu chỉnh trang	590	2.360	7,46	30	90	1	8	7,2
C1-3	Nhà ở hiện hữu chỉnh trang	430	1.720	5,49	30	90	1	8	7,2
C1-4	Nhà ở hiện hữu chỉnh trang	580	2.320	7,42	30	90	1	8	7,2
C1-5	Nhà ở hiện hữu chỉnh trang	350	1.400	4,45	30	90	1	8	7,2
C1-6	Nhà ở hiện hữu chỉnh trang	210	840	2,60	30	90	1	8	7,2
C1-7	Nhà ở hiện hữu chỉnh trang	260	1.040	3,27	30	90	1	8	7,2
C1-8	Nhà ở hiện hữu chỉnh trang	710	2.840	9,05	30	90	1	8	7,2
C1-9	Nhà ở hiện hữu chỉnh trang	190	760	2,45	30	90	1	8	7,2
C1-10	Nhà ở hiện hữu chỉnh trang	840	3.360	10,48	30	90	1	8	7,2
C1-11	Nhà ở hiện hữu chỉnh trang	720	2.880	9,13	30	90	1	8	7,2
	<b>Nhà liên kế</b>	<b>1.250</b>	<b>5.000</b>	<b>19,47</b>					
C2-2	Nhà liên kế	120	480	1,89	60	90	2	4	3,6
C2-3	Nhà liên kế	110	440	1,70	60	90	2	4	3,6
C2-4	Nhà liên kế	150	600	2,26	60	90	2	4	3,6
C2-5	Nhà liên kế	220	880	3,48	60	90	2	4	3,6
C2-6	Nhà liên kế	150	600	2,39	60	90	2	4	3,6
C2-7	Nhà liên kế	230	920	3,52	60	90	2	4	3,6
C2-8	Nhà liên kế	270	1.080	4,23	60	90	2	4	3,6
	<b>Tổng cộng</b>	<b>8.750</b>	<b>35.000</b>						

**d. Đất hỗn hợp (trừ sản xuất):**

- Tập trung dọc theo hai bên trục đường Nguyễn Tri Phương, Nguyễn Chí Thanh, Nguyễn Thông, Hùng Vương, Cách Mạng Tháng Tám, N40, N48, D7, D9A,... kết nối với Trung tâm chuyên ngành, trung tâm khu đô thị, Trung tâm du lịch và các không gian công viên cây xanh cảnh quan. Tổng diện tích là 189,89 ha, bao gồm khu thương mại dịch vụ, vui chơi giải trí kết hợp khu ở (hiện hữu và xây dựng mới) tạo không gian sống động, sầm uất cho toàn khu đô thị, hạn chế giải tỏa mặt bằng và mang tính khả thi cao. Mật độ xây dựng tối đa 90% (tùy theo tính chất công trình cụ thể), tầng cao tối đa 12 tầng.

**Bảng 12 : Các chỉ tiêu sử dụng đất hỗn hợp**

Ký hiệu	Hạng mục	Diện tích (ha)	Mật độ XD (%)		Tầng cao XD (tầng)		Hệ số SĐĐ tối đa
			Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	
D1	Đất hỗn hợp	4,40	30	90	1	12	10,80
D2	Đất hỗn hợp	3,96	30	90	1	9	8,10
D3	Đất hỗn hợp	7,40	30	90	1	5	4,50
D4	Đất hỗn hợp	2,46	30	90	1	5	4,50
D5	Đất hỗn hợp	3,16	30	90	1	5	4,50
D6	Đất hỗn hợp	4,55	30	90	1	12	10,80
D7	Đất hỗn hợp	2,86	30	90	1	12	10,80
D8	Đất hỗn hợp	1,77	30	90	1	12	10,80
D9	Đất hỗn hợp	4,92	30	90	1	12	10,80
D10	Đất hỗn hợp	1,38	30	90	1	5	4,50
D11	Đất hỗn hợp	3,33	30	90	1	12	10,80
D12	Đất hỗn hợp	8,45	30	90	1	12	10,80
D13	Đất hỗn hợp	2,71	30	90	1	12	10,80
D14	Đất hỗn hợp	1,67	30	90	1	12	10,80
D15	Đất hỗn hợp	2,33	30	90	1	12	10,80
D16	Đất hỗn hợp	3,00	30	90	1	12	10,80
D17	Đất hỗn hợp	1,09	30	90	1	12	10,80
D18	Đất hỗn hợp	5,41	30	90	1	9	8,10
D19	Đất hỗn hợp	5,27	30	90	1	9	8,10
D20	Đất hỗn hợp	3,16	30	90	1	9	8,10
D21	Đất hỗn hợp	0,93	30	90	1	9	8,10
D22	Đất hỗn hợp	1,55	30	90	1	9	8,10
D23	Đất hỗn hợp	2,03	30	90	1	9	8,10
D24	Đất hỗn hợp	1,97	30	90	1	9	8,10
D25	Đất hỗn hợp	2,19	30	90	1	5	4,50
D26	Đất hỗn hợp	3,04	30	90	1	5	4,50
D27	Đất hỗn hợp	7,82	30	90	1	9	8,10
D28	Đất hỗn hợp	6,65	30	90	1	9	8,10
D29	Đất hỗn hợp	6,33	30	90	1	9	8,10
D30	Đất hỗn hợp	5,80	30	90	1	9	8,10
D31	Đất hỗn hợp	4,67	30	90	1	9	8,10
D32	Đất hỗn hợp	7,28	30	90	1	9	8,10
D33	Đất hỗn hợp	6,72	30	90	1	9	8,10
D34	Đất hỗn hợp	5,29	30	90	1	9	8,10
D35	Đất hỗn hợp	9,02	30	90	1	9	8,10
D36	Đất hỗn hợp	21,60	30	90	1	9	8,10
D37	Đất hỗn hợp	3,12	30	90	1	9	8,10
D38	Đất hỗn hợp	3,66	30	90	1	9	8,10
D39	Đất hỗn hợp	1,77	30	90	1	9	8,10
D40	Đất hỗn hợp	13,73	30	90	1	9	8,10
D41	Đất hỗn hợp	1,44	30	90	1	12	10,80
	<b>Tổng cộng</b>	<b>189,89</b>					

**e. Đất công viên cây xanh:**

• **Đất công viên cây xanh – TDTT đơn vị ở:**

- Quy mô 25,39 ha, chỉ tiêu bình quân là 7,25 m<sup>2</sup>/người bố trí tại trung tâm các đơn vị ở kết hợp diện tích cây xanh sân vườn trong các nhóm nhà ở để đảm bảo mỗi đơn vị ở đều có cây xanh, sân chơi, là không gian vui chơi, giao lưu của người dân trong khu vực. Công viên cây xanh – TDTT tập trung trên đường Hùng Vương, Nguyễn Tri Phương,... Mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao tối đa 2 tầng.

• **Đất cây xanh cảnh quan – mặt nước cấp đô thị:**

- Quy mô 100,4 ha, bố trí dọc theo sông Dinh và ven biển, bảo tồn cảnh quan đặc trưng của thị xã. Mật độ xây dựng tối đa 3%, tầng cao 1 tầng. Theo định hướng quy hoạch chung đô thị La Gi đã được phê duyệt, khu vực hai bên bờ sông Dinh chủ yếu phát triển các công viên cây xanh, mật độ xây dựng rất thấp nhằm tạo cảnh quan đẹp, đặc trưng cho thị xã La Gi, bảo vệ lưu vực sông, phát triển bền vững. Mặt khác khu vực Đông sông Dinh là khu đô thị sinh thái biển, vì vậy chỉ tiêu đất cây xanh cấp đô thị khá cao, khoảng 28,69 m<sup>2</sup>/người.

**Bảng 13 : Các chỉ tiêu sử dụng đất công viên cây xanh**

Ký hiệu	Hạng mục	Diện tích	Mật độ XD (%)		Tầng cao XD (Tầng)		Hệ số SĐĐ tối đa
			Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	
<b>E1</b>	<b>Công viên cây xanh - TDTT đơn vị ở</b>	<b>25,39</b>					
E1-1	Công viên cây xanh - TDTT	6,16	3	5	1	2	0,10
E1-2	Công viên cây xanh - TDTT	11,60	3	5	1	2	0,10
E1-3	Công viên cây xanh - TDTT	7,48	3	5	1	2	0,10
E1-4	Công viên - đài liệt sĩ	0,15	3	5	1	3	0,15
<b>E2</b>	<b>Công viên cây xanh – mặt nước</b>	<b>100,40</b>					
E2-1	Cây xanh cảnh quan - mặt nước	3,51	1	3	0	1	0,03
E2-2	Cây xanh cảnh quan - mặt nước	24,31	1	3	0	1	0,03
E2-3	Cây xanh cảnh quan - mặt nước	11,65	1	3	0	1	0,03
E2-4	Cây xanh cảnh quan - mặt nước	26,30	1	3	0	1	0,03
E2-5	Cây xanh cảnh quan - mặt nước	4,77	1	3	0	1	0,03
E2-6	Cây xanh cảnh quan - mặt nước	10,44	1	3	0	1	0,03
E2-7	Cây xanh cảnh quan - mặt nước	13,43	1	3	0	1	0,03
E2-8	Cây xanh cảnh quan - mặt nước	3,11	1	3	0	1	0,03
E2-9	Cây xanh cảnh quan	1,14	1	3	0	1	0,03
E2-10	Cây xanh cảnh quan	0,63	1	3	0	1	0,03
E2-11	Cây xanh cảnh quan - mặt nước	1,11	1	3	0	1	0,03

**f. Đất khác**

- Đất tiểu thủ công nghiệp : có tổng diện tích 7,15 ha bao gồm Khu đóng sửa tàu thuyền Phú Hoàng Anh, Khu chuyên tải Bảo Thụ.
- Đất tôn giáo, tín ngưỡng: có tổng diện tích 3,99 ha, bao gồm nhà thờ Giáo xứ Bình An, chùa Pháp Minh, Tân Đức, Huyền Long, nhà thờ Đá Dựng, Tân Lý, Tân Long; Miếu Thanh Minh, đình Vạn Tân Long, đình Ba Cô,...
- Đất bãi cát ven biển : quy mô 5,54 ha, kéo dài từ Khu đóng sửa tàu thuyền Phú Hoàng Anh, Khu chuyên tải Bảo Thụ đến ranh giới phía Đông, gắn kết với trung tâm du lịch nghỉ dưỡng và công viên cây xanh cảnh quan ven biển.

**Bảng 14 : Các chỉ tiêu sử dụng đất TTCN, đất tôn giáo, tín ngưỡng**

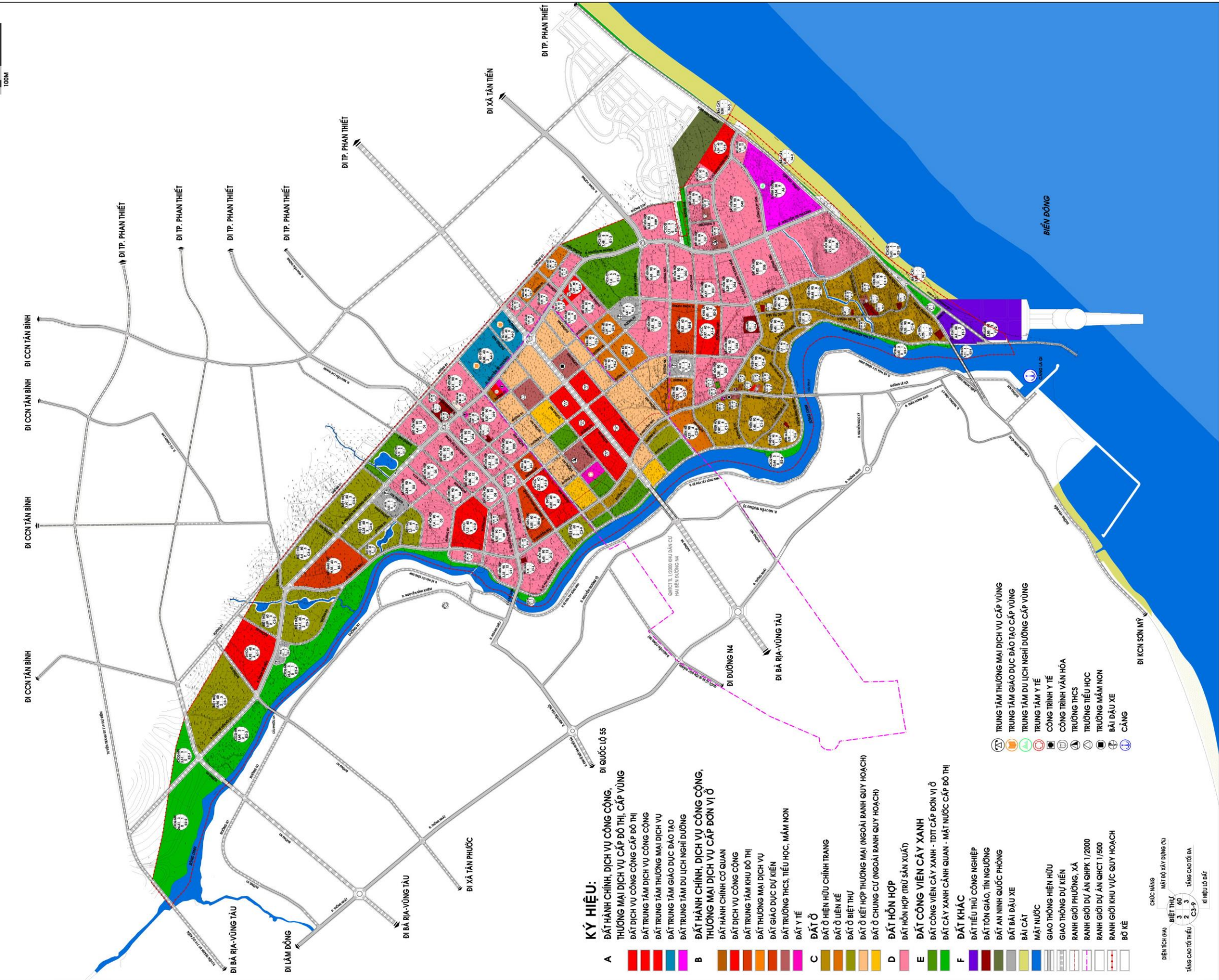
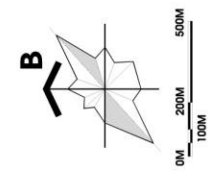
Ký hiệu	Hạng mục	Diện tích (ha)	Mật độ XD (%)		Tầng cao XD (Tầng)		Hệ số SĐĐ tối đa
			Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	
<b>F1</b>	<b>Đất tiểu thủ công nghiệp</b>	<b>7,15</b>					
F1-1	Khu đóng sửa tàu thuyền	3,3	40	60	1	2	1,20
F1-2	Khu đóng sửa tàu thuyền	3,85	40	60	1	2	1,20
<b>F2</b>	<b>Đất tôn giáo</b>	<b>3,99</b>					
F2-1	Nhà thờ giáo xứ Bình An	1,3	-	-	-	-	-
F2-2	Chùa Pháp Minh	0,14	-	-	-	-	-
F2-3	Nhà thờ Đá Dựng	0,13	-	-	-	-	-
F2-4	Nhà thờ Tân Lý	1,2	-	-	-	-	-
F2-5	Chùa Tân Đức	0,09	-	-	-	-	-
F2-6	Nhà thờ Tân Long	0,07	-	-	-	-	-
F2-7	Miếu Thanh Minh	0,1	-	-	-	-	-
F2-8	Chùa Hiền Long	0,43	-	-	-	-	-
F2-9	Đình Vạn Tân Long	0,14	-	-	-	-	-
F2-10	Dinh Ba Cô	0,26	-	-	-	-	-
F2-11	Công trình tôn giáo	0,13					
<b>F3</b>	<b>Bãi cát</b>	<b>5,54</b>	-	-	-	-	-



**Bảng 15 : Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất**

STT	Loại đất	Ký hiệu	Quy mô (ha)			Tỷ lệ (%)	Mật độ XD (%)		Tầng cao (tầng)		Hệ số SĐĐ tối đa	Dân số (người)	Chỉ tiêu (m2/người)
			Đã phê duyệt	Điều chỉnh	Chênh lệch		Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa			
<b>I</b>	<b>Đất dân dụng</b>		<b>443,82</b>	<b>438,35</b>	<b>-5,47</b>	<b>62,62</b>						<b>125,24</b>	
<b>A</b>	<b>Đất đơn vị ở</b>		<b>254,33</b>	<b>238,89</b>	<b>-15,44</b>	<b>34,13</b>						<b>68,25</b>	
<b>1</b>	<b>Đất ở</b>	<b>C</b>	<b>163,92</b>	<b>153,47</b>	<b>-10,45</b>	<b>21,92</b>					<b>35.000</b>	<b>43,85</b>	
1.1	Đất ở hiện hữu chỉnh trang	C1	75,10	69,69	-5,41	9,96	30	90	1	8	7,2	22.000	100-200 M2 Đất/hộ
1.2	Đất ở liên kế	C2	24,29	21,45	-2,84	3,06	60	90	2	4	3,6	5.600	75-150 M2 Đất/hộ
1.3	Đất ở biệt thự	C3	64,53	62,33	-2,20	8,90	30	60	0	3	1,8	7.400	150-500 M2 Đất/hộ
<b>2</b>	<b>Đất công trình công cộng cấp đơn vị ở</b>	<b>B</b>	<b>28,44</b>	<b>29,19</b>	<b>0,75</b>	<b>4,17</b>	<b>25</b>	<b>40</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>1,2</b>		<b>8,34</b>
<b>3</b>	<b>Đất công viên cây xanh - TDTT cấp đơn vị ở</b>	<b>E1</b>	<b>29,76</b>	<b>25,39</b>	<b>-4,37</b>	<b>3,63</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>0,15</b>		<b>7,25</b>
<b>4</b>	<b>Đất giao thông nội bộ</b>		<b>32,21</b>	<b>30,84</b>	<b>-1,37</b>	<b>4,41</b>							<b>8,81</b>
<b>B</b>	<b>Đất ngoài đơn vị ở</b>		<b>189,49</b>	<b>199,46</b>	<b>9,97</b>	<b>28,49</b>							<b>56,99</b>
<b>1</b>	<b>Đất hành chính, công trình công cộng cấp đô thị</b>	<b>A1</b>	<b>22,84</b>	<b>27,53</b>	<b>4,69</b>	<b>3,93</b>	<b>25</b>	<b>40</b>	<b>2</b>	<b>9</b>	<b>3,6</b>		<b>7,87</b>
<b>2</b>	<b>Đất công viên cây xanh - mặt nước</b>	<b>E2</b>	<b>103,92</b>	<b>100,40</b>	<b>-3,52</b>	<b>14,34</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0,03</b>		<b>28,69</b>
<b>3</b>	<b>Đất giao thông đô thị, bãi đậu xe</b>		<b>62,73</b>	<b>71,53</b>	<b>8,80</b>	<b>10,22</b>							<b>20,44</b>
3.1	Đất giao thông đô thị		62,73	63,33	0,60	9,05							18,09
3.2	Đất bãi xe	F3		8,20	8,20	1,17	2	5	0	1	0,05		2,34
<b>II</b>	<b>Đất ngoài dân dụng</b>		<b>256,18</b>	<b>261,65</b>	<b>5,47</b>	<b>37,38</b>							
<b>1</b>	<b>Đất trung tâm chuyên ngành, dịch vụ công cộng cấp vùng</b>		<b>73,08</b>	<b>33,03</b>	<b>-40,05</b>	<b>4,72</b>							
1.1	Trung tâm dịch vụ công cộng	A2	4,82	4,82	0,00	0,69	25	40	2	9	3,6		
1.2	Trung tâm thương mại dịch vụ cấp vùng	A3	2,26	2,23	-0,03	0,32	25	40	2	9	3,6		
1.3	Trung tâm giáo dục đào tạo cấp vùng	A4	11,66	11,44	-0,22	1,63	25	40	2	9	3,6		
1.4	Trung tâm dịch vụ du lịch	A5	26,62	0	-26,62								
1.5	Trung tâm du lịch nghỉ dưỡng cấp vùng	A6	27,72	14,54	-13,18	2,08	20	30	1	9	2,7		
<b>2</b>	<b>Đất hỗn hợp</b>	<b>D</b>	<b>152,16</b>	<b>189,89</b>	<b>37,73</b>	<b>27,13</b>	<b>30</b>	<b>90</b>	<b>1</b>	<b>12</b>	<b>10,8</b>		
<b>3</b>	<b>Đất giao thông đối ngoại</b>		<b>19,17</b>	<b>22,05</b>	<b>2,88</b>	<b>3,15</b>							
<b>4</b>	<b>Đất tiểu thủ công nghiệp</b>	<b>F1</b>	<b>2,88</b>	<b>7,15</b>	<b>4,27</b>	<b>1,02</b>	<b>40</b>	<b>60</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>1,2</b>		
<b>5</b>	<b>Đất tôn giáo, tín ngưỡng</b>	<b>F2</b>	<b>3,86</b>	<b>3,99</b>	<b>0,13</b>	<b>0,57</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>		
<b>6</b>	<b>Bãi cát</b>	<b>F4</b>	<b>5,03</b>	<b>5,54</b>	<b>0,51</b>	<b>0,79</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>		
	<b>Tổng cộng</b>		<b>700</b>	<b>700</b>		<b>100</b>							

THỊ XÃ LA GI - TỈNH BÌNH THUẬN  
 ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 KHU VỰC ĐÔNG SÔNG DINH  
**BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT**



- KÝ HIỆU:**
- A**
    - ĐẤT HÀNH CHÍNH, DỊCH VỤ CÔNG CỘNG, THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ CẤP ĐÔ THỊ, CẤP VÙNG
    - ĐẤT DỊCH VỤ CÔNG CỘNG CẤP ĐÔ THỊ
    - ĐẤT TRUNG TÂM DỊCH VỤ CÔNG CỘNG
    - ĐẤT TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
    - ĐẤT TRUNG TÂM GIÁO DỤC ĐÀO TẠO
    - ĐẤT TRUNG TÂM DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG
  - B**
    - ĐẤT HÀNH CHÍNH, DỊCH VỤ CÔNG CỘNG, THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ CẤP ĐƠN VỊ Ở
    - ĐẤT HÀNH CHÍNH CƠ QUAN
    - ĐẤT DỊCH VỤ CÔNG CỘNG
    - ĐẤT TRUNG TÂM KHU ĐÔ THỊ
    - ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
    - ĐẤT GIÁO DỤC DỰ KIẾN
    - ĐẤT TRƯỜNG THCS, TIỂU HỌC, MẦM NON
    - ĐẤT Y TẾ
  - C**
    - ĐẤT Ở
    - ĐẤT Ở HIỆN HỮU CHÍNH TRANG
    - ĐẤT Ở LIỀN KÉ
    - ĐẤT Ở BIỆT THỰ
    - ĐẤT Ở KẾT HỢP THƯƠNG MẠI (NGOÀI RANH QUY HOẠCH)
    - ĐẤT Ở CHUNG CÚ (NGOÀI RANH QUY HOẠCH)
  - D**
    - ĐẤT HỒN HỢP
    - ĐẤT HỒN HỢP (TRỪ SẢN XUẤT)
  - E**
    - ĐẤT CÔNG VIÊN CÂY XANH
    - ĐẤT CÔNG VIÊN CÂY XANH - TĐT CẤP ĐƠN VỊ Ở
    - ĐẤT CÂY XANH CẢNH QUAN - MẶT NƯỚC CẤP ĐÔ THỊ
  - F**
    - ĐẤT KHÁC
    - ĐẤT TIỂU THỦ CÔNG NGHIỆP
    - ĐẤT TÔN GIÁO, TÍN NGƯỠNG
    - ĐẤT AN NINH QUỐC PHÒNG
    - ĐẤT BÀI ĐẤU XE
    - BÀI CÁT
    - MẶT NƯỚC
    - GIAO THÔNG HIỆN HỮU
    - GIAO THÔNG DỰ KIẾN
    - RANH GIỚI PHƯỜNG, XÃ
    - RANH GIỚI DỰ ÁN QHPK 1/2000
    - RANH GIỚI DỰ ÁN QHCT 1/500
    - RANH GIỚI KHU VỰC QUY HOẠCH
    - BỜ KÉ
- TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ CẤP VÙNG  
 TRUNG TÂM GIÁO DỤC ĐÀO TẠO CẤP VÙNG  
 TRUNG TÂM DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG CẤP VÙNG  
 TRUNG TÂM Y TẾ  
 CÔNG TRÌNH Y TẾ  
 CÔNG TRÌNH VĂN HÓA  
 TRƯỜNG THCS  
 TRƯỜNG TIỂU HỌC  
 TRƯỜNG MẦM NON  
 BÀI ĐẤU XE  
 CẢNG
- CHỨC NĂNG  
 BIỆT THỰ  
 3 60  
 2 3  
 TẦNG CAO TỐI ĐA  
 CS-9  
 KÍ HIỆU LỘ BÁT

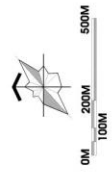
Hình 37 – Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất

## VIII. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

### VIII.1. Ý tưởng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Khu đô thị phía Đông được hình thành trên cơ sở các trục giao thông chủ đạo: đường N3, N4, Nguyễn Chí Thanh, Phạm Thế Hiển – Nguyễn Tri Phương, Nguyễn Trãi, Cách Mạng Tháng Tám, giao thông đường thủy dọc sông Dinh và biển Đông.
- Không gian trục trung tâm thương mại N4 với các công trình thương mại, dịch vụ; nhà ở liên kế kết hợp thương mại, công trình giáo dục. Khu vực này xây dựng cao tầng tạo điểm nhấn toàn đô thị.
- Khai thác quỹ đất trống và cảnh quan biển Đông hình thành các công trình dịch vụ hỗn hợp, du lịch nghỉ dưỡng biển, bãi biển cộng đồng trên trục đường Nguyễn Tri Phương, Cách Mạng Tháng Tám, đường ven biển với tầm nhìn hướng ra biển Đông. Xây dựng công trình tạo điểm nhấn với tầng cao tối đa 12 tầng tại khu hỗn hợp, dịch vụ công cộng cấp đô thị trên trục đường ven biển - Cách Mạng Tháng Tám, công trình dịch vụ cao tối đa 9 tầng tại trung tâm du lịch nghỉ dưỡng và thấp dần về phía Tây với các công trình dịch vụ du lịch, khách sạn, nhà hàng, resort nghỉ dưỡng tạo điểm nhấn nhìn từ biển Đông vào.
- Các công trình dịch vụ đô thị phục vụ khu ở được bố trí trên các tuyến đường chính khu vực, đảm bảo bán kính phục vụ và liên hệ thuận tiện cho người dân.
- Phía Tây Nam là khu vực dân cư hiện hữu, mật độ ở khá dày đặc, nhà ở hiện hữu được giữ lại, cải tạo chỉnh trang theo lộ giới quy hoạch tạo sự đồng bộ trên từng dãy phố. Các khu nhà tạm tại cửa sông Dinh nên di dời đến khu ở mới tiện nghi khu vực xây dựng mới phía Đông khu quy hoạch. Xây dựng nhà ở mới dạng nhà biệt thự mật độ thấp tại khu vực Đông Bắc. Các khu nhà ở liên kế bố trí tại khu trung tâm, nằm trên đường Nguyễn Trãi, N45, N46, N48, tiếp giáp khu dân cư đường N4.
- Tổ chức không gian mở với công viên cây xanh cảnh quan dọc bờ sông Dinh: bố trí các vườn hoa, đường dạo, ghế đá, ... là nơi nghỉ ngơi, giải trí của người dân địa phương và du khách. Ngoài ra, còn bố trí các công viên tập trung, thể dục thể thao trong đô thị, kết nối với hệ thống cây xanh dọc theo các tuyến giao thông tạo thành hệ thống cây xanh liên hoàn trong đô thị.
- Hình thành khu quảng trường biển tại cửa ngõ phía Đông của khu đô thị - nhằm tạo không gian tổ chức các sự kiện, các lễ hội, không gian vui chơi, sinh hoạt văn hóa, bãi tắm công cộng phục vụ cho người dân và du khách.

**THỊ XÃ LA GI - TỈNH BÌNH THUẬN**  
**ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH PHÂN KHU TL 1/2000 KHU VỰC ĐÔNG SÔNG DINH**  
**SƠ ĐỒ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN**



- GHI CHÚ:**
- 1. CÔNG TRÌNH HÀNH CHÍNH, DỊCH VỤ CÔNG CỘNG, THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ CẤP ĐÓ THỊ, CẤP VÙNG
  - 2. DỊCH VỤ CÔNG CỘNG CẤP ĐÓ THỊ
  - 3. TRUNG TÂM DỊCH VỤ CÔNG CỘNG
  - 4. TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
  - 5. TRUNG TÂM GIÁO DỤC ĐÀO TẠO
  - 6. TRUNG TÂM DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG
  - 7. CÔNG TRÌNH HÀNH CHÍNH, DỊCH VỤ CÔNG CỘNG, THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ CẤP ĐƠN VỊ Ở
  - 8. UBND PHƯỜNG BÌNH TÂN
  - 9. CÔNG AN PHƯỜNG BÌNH TÂN
  - 10. HÀNH CHÍNH CƠ QUAN
  - 11. DỊCH VỤ CÔNG CỘNG
  - 12. TRUNG TÂM KHU ĐÓ THỊ
  - 13. CHỢ BÌNH AN
  - 14. THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ ĐƠN VỊ Ở
  - 15. TRƯỜNG HỌC DỰ KIẾN
  - 16. TRƯỜNG THCS
  - 17. TRƯỜNG TIỂU HỌC
  - 18. TRƯỜNG MẦM NON
  - 19. TRẠM Y TẾ
  - 20. NHÀ Ở, CÔNG TRÌNH HỖN HỢP
  - 21. NHÀ Ở HIỆN HỮU CÁI TẠO CHÍNH TRANG
  - 22. NHÀ Ở LIÊN KẾ
  - 23. NHÀ Ở BIỆT THỰ
  - 24. NHÀ Ở KẾT HỢP THƯƠNG MẠI (NGOÀI RANH QH)
  - 25. NHÀ Ở CHUNG CỤ KẾT HỢP THƯƠNG MẠI (NGOÀI RANH QH)
  - 26. CÔNG TRÌNH HỖN HỢP
  - 27. CÔNG VIÊN CÂY XANH
  - 28. ĐÀI LIỆT SĨ
  - 29. CÔNG VIÊN CÂY XANH ĐƠN VỊ Ở
  - 30. CÂY XANH CẢNH QUAN
  - 31. CÔNG TRÌNH TTCN, TÔN GIÁO, BÀI XE
  - 32. KHU ĐỒNG SỬA TÀU THUYỀN PHÚ HOÀNG ANH,
  - 33. NHÀ THỜ GIÁO XỨ BÌNH AN
  - 34. CHÙA PHÁP MINH
  - 35. NHÀ THỜ ĐÁ DỪNG
  - 36. NHÀ THỜ TÂN LỸ
  - 37. CHÙA TÂN ĐỨC
  - 38. NHÀ THỜ TÂN LONG
  - 39. MIẾU THANH MINH
  - 40. CHÙA HUYỀN LONG
  - 41. ĐÌNH VĂN TÂN LONG
  - 42. ĐÌNH BA CỎ
  - 43. CÔNG TRÌNH TÔN GIÁO
  - 44. BÀI ĐÀU XE

Hình 38 – Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

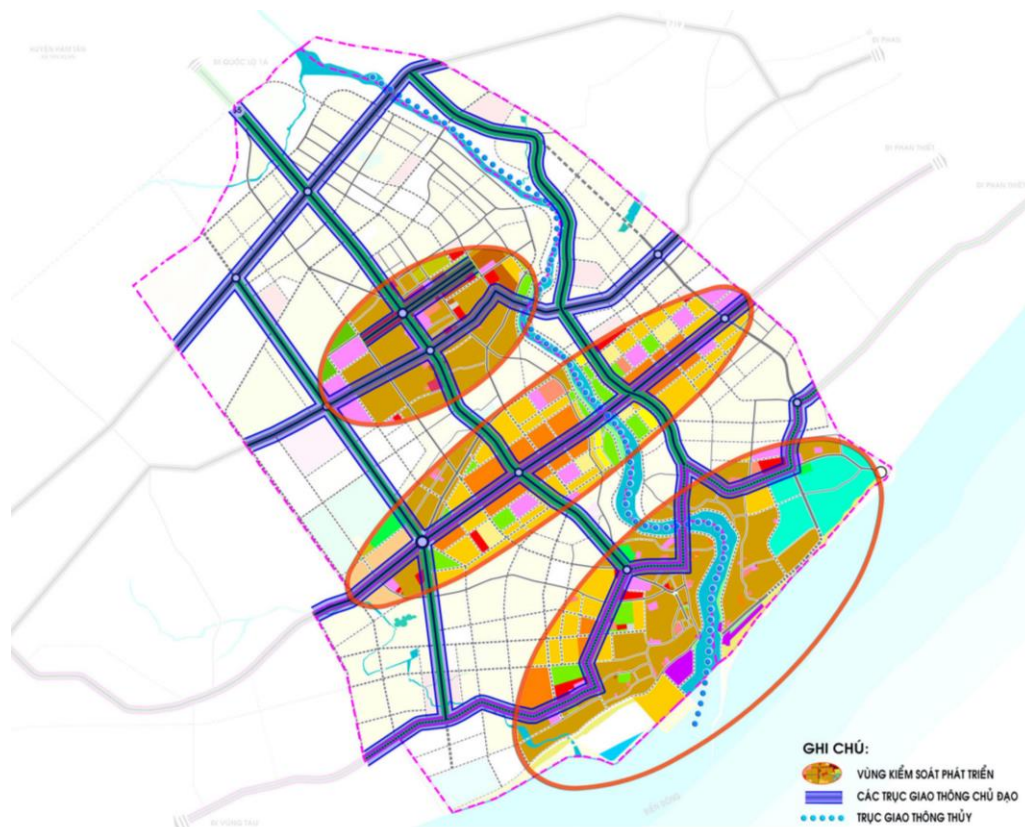
## VIII.2. Các mục tiêu thiết kế đô thị

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan hài hòa giữa khu vực cải tạo, chỉnh trang và phát triển xây dựng mới.
- Xác định các trục không gian chủ đạo, các công trình điểm nhấn, vùng kiểm soát, ... cho đô thị.
- Hình thành khu đô thị có bản sắc riêng đặc trưng.
- Là công cụ quản lý kiến trúc - cảnh quan, cấp phép đầu tư và xây dựng.
- Tạo lập các không gian sống có chất lượng.

## VIII.3. Khung thiết kế đô thị tổng thể

### VIII.3.1. Các trục không gian kiến trúc cảnh quan chủ đạo

- Khu đô thị phát triển dựa trên hệ khung giao thông chính của thị xã La Gi:
- Trục dọc chính:
  - + Trục đường Phạm Thế Hiển - Nguyễn Tri Phương, Nguyễn Trãi – Cách Mạng Tháng Tám: là 2 trục dọc chính phía Đông sông Dinh, trục kết nối trung tâm thương mại với trung tâm du lịch nghỉ dưỡng biển.
- Các trục ngang chính:
  - + Trục đường N3, tuyến tránh ĐT.719.
  - + Trục đường Nguyễn Chí Thanh.
  - + Trục đường N4: kết nối với quốc lộ 55 hiện hữu, là trục giao thông hình thành mới, hiện đại với trung tâm thương mại dịch vụ, mua sắm, ở kết hợp thương mại, là điểm nhấn của toàn đô thị.
  - + Trục ven biển: kết nối trung tâm du lịch nghỉ dưỡng, cảng cá - cảng du lịch, khu dân cư hiện hữu hình thành lâu đời.



Hình 39 – Sơ đồ khung thiết kế đô thị tổng thể

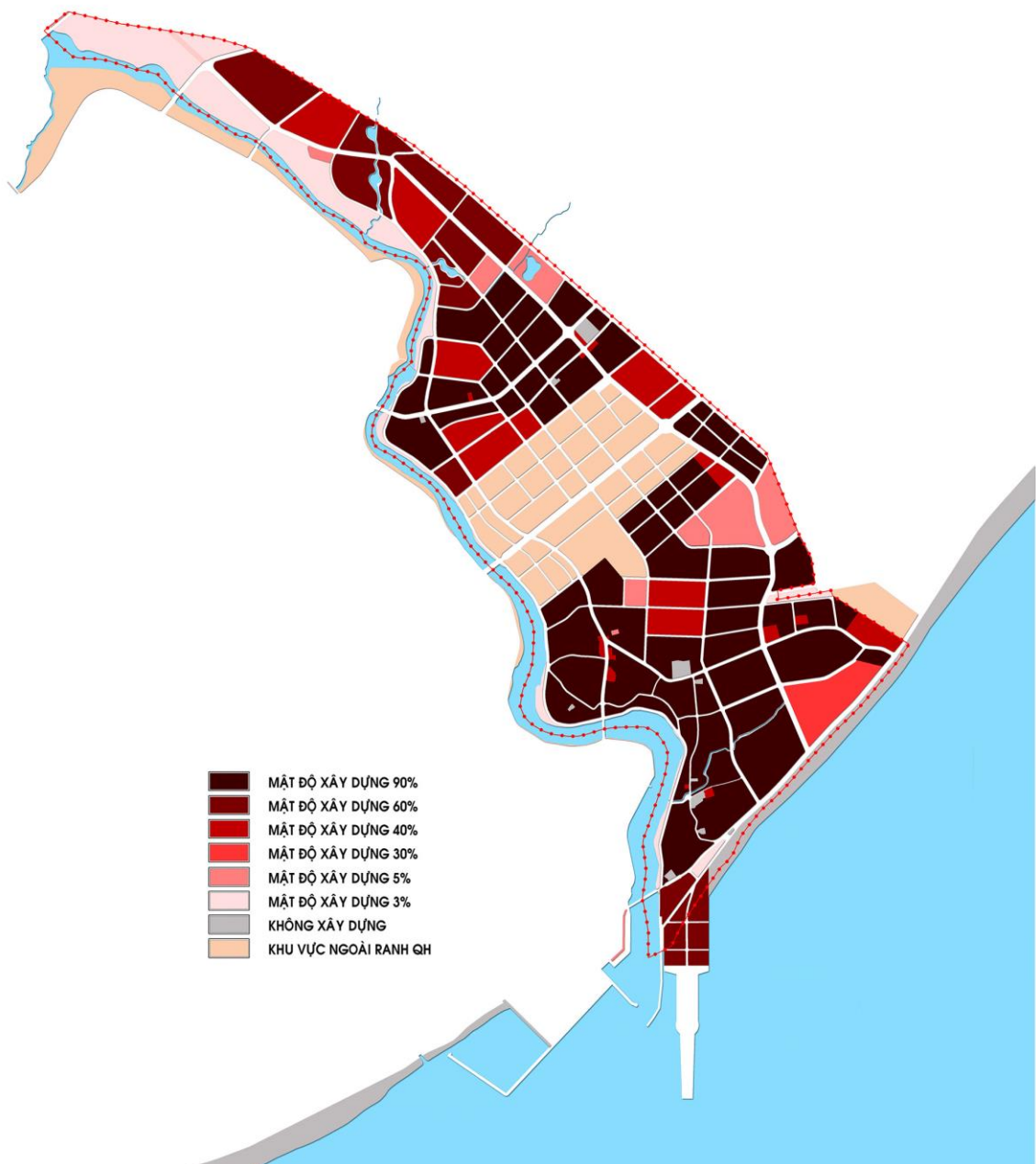


## VIII.4. Hướng dẫn thiết kế đô thị tổng thể

### VIII.4.1. Quy định mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng toàn khu

#### a. Mật độ xây dựng:

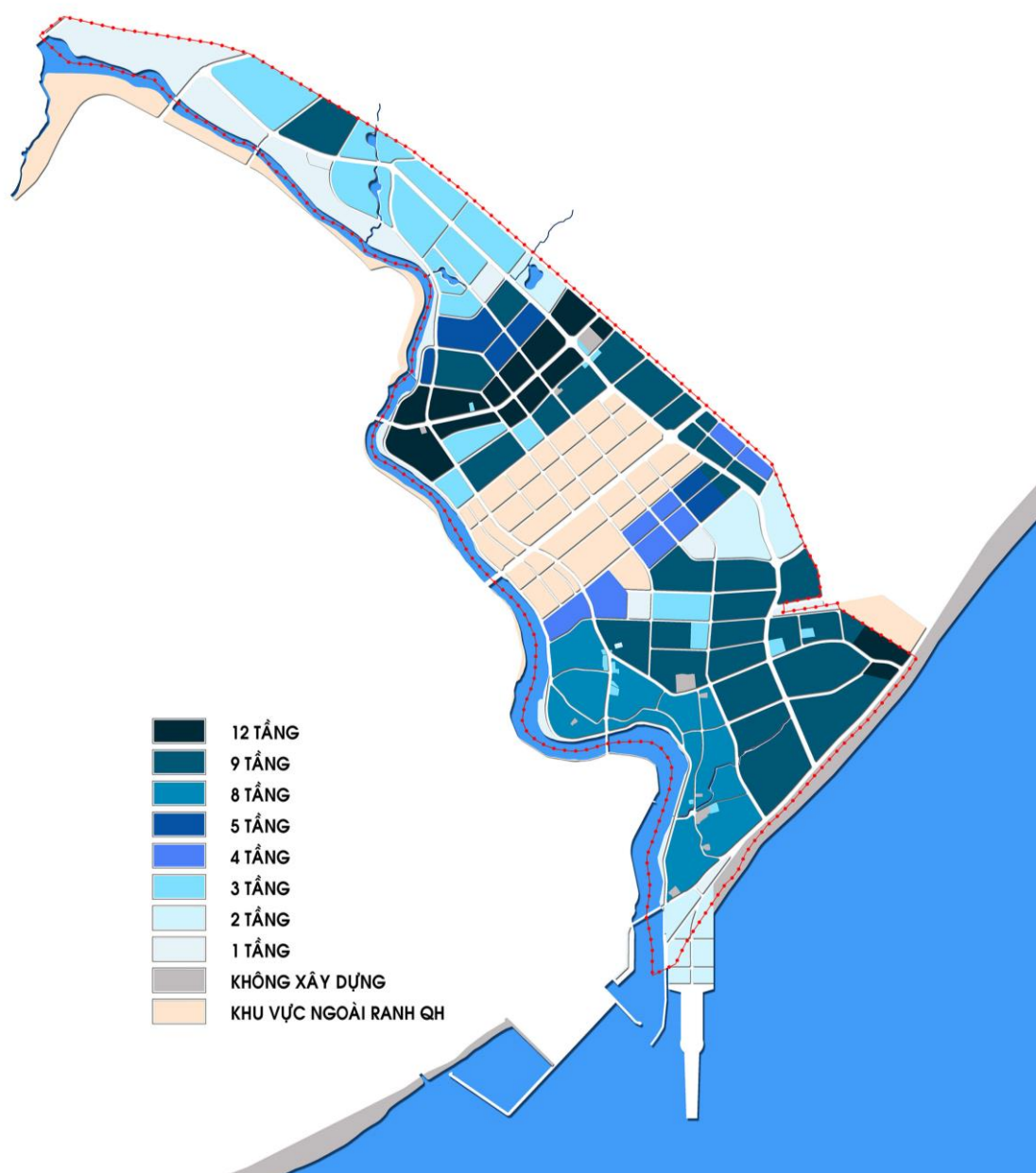
- Mật độ xây dựng tối đa 90% đối với công trình nhà ở hiện hữu chỉnh trang, nhà ở liên kế và công trình hỗn hợp (tùy theo tính chất từng công trình cụ thể).
- Mật độ xây dựng tối đa 60% đối với khu sản xuất tiểu thủ công nghiệp, nhà ở biệt thự.
- Mật độ xây dựng tối đa 40% đối với các công trình dịch vụ, công cộng, thương mại, y tế, giáo dục, dịch vụ du lịch cấp đô thị, cấp vùng và cấp khu ở.
- Mật độ xây dựng tối đa 30% đối với trung tâm du lịch nghỉ dưỡng.
- Mật độ xây dựng tối đa 5% đối với công viên cây xanh – TDTT đơn vị ở, bãi xe.
- Mật độ xây dựng tối đa 3% đối với công viên cây xanh – mặt nước cấp đô thị.



Hình 41 – Quy định mật độ xây dựng

**b. Tầng cao xây dựng và hệ số sử dụng đất:**

- Tầng cao xây dựng tối đa 12 tầng đối với công trình hỗn hợp (tầng cao tối đa 9-12 tầng tùy vị trí công trình).
- Tầng cao xây dựng tối đa 9 tầng đối với trung tâm du lịch nghỉ dưỡng, trung tâm giáo dục đào tạo, dịch vụ công cộng cấp đô thị, cấp vùng.
- Tầng cao xây dựng tối đa 8 tầng đối với nhà ở hiện hữu chỉnh trang (đối với công trình có chiều rộng mặt tiền từ >5m đến ≤10m, chiều dài ≥10m).
- Tầng cao xây dựng tối đa 4 tầng đối với nhà ở liên kế.
- Tầng cao xây dựng tối đa 3 tầng đối với các công trình nhà ở biệt thự, trường tiểu học, mầm non, công trình công cộng cấp đơn vị ở.
- Tầng cao xây dựng tối đa 2 tầng đối với công trình trong công viên tập trung khu ở.
- Tầng cao xây dựng tối đa 1 tầng đối với công trình trong công viên cây xanh – mặt nước cấp đô thị, bãi xe.



**Hình 42 – Quy định tầng cao xây dựng**



## VIII.4.2. Các vùng không gian trọng điểm, trục không gian chủ đạo

### a. Khu trung tâm dịch vụ công cộng - trung tâm khu đô thị, dịch vụ hỗn hợp phân khu V

- Vị trí: Đường Nguyễn Chí Thanh giao với đường Nguyễn Trãi.
- Gồm các khu dịch vụ công cộng, khu giáo dục đào tạo, trung tâm khu đô thị, các khu hỗn hợp mật độ cao.
- Nằm trên các trục giao thông chính, nút giao thông quan trọng của đô thị, khu vực này đóng vai trò là điểm nhấn cho phân khu V với những công trình kiến trúc hiện đại tầng cao tối đa 9 - 12 tầng.



### b. Khu dịch vụ công cộng đô thị, dịch vụ hỗn hợp, trung tâm du lịch nghỉ dưỡng phân khu VI

- Vị trí: Đường Cách Mạng Tháng Tám, Nguyễn Tri Phương giao với đường ven biển.
- Gồm các khu dịch vụ công cộng cấp đô thị, dịch vụ hỗn hợp, trung tâm du lịch nghỉ dưỡng các khu ở mật độ thấp và cao xen kẽ.
- Nằm trên trục giao thông chính, nút giao thông quan trọng, vị trí cửa ngõ phía Đông của đô thị Đông sông Dinh. Khu vực này đóng vai trò là điểm nhấn, khu tiện ích công cộng và là động lực phát triển cho phân khu VI và khu đô thị phía Đông. Các công trình tại vị trí cửa ngõ phía Đông có tầng cao tối đa 9 tầng, hình thức kiến trúc hiện đại, sinh thái hài hòa với cảnh quan thiên nhiên, thích ứng với biến đổi khí hậu.



### c. Trục dọc sông Dinh.

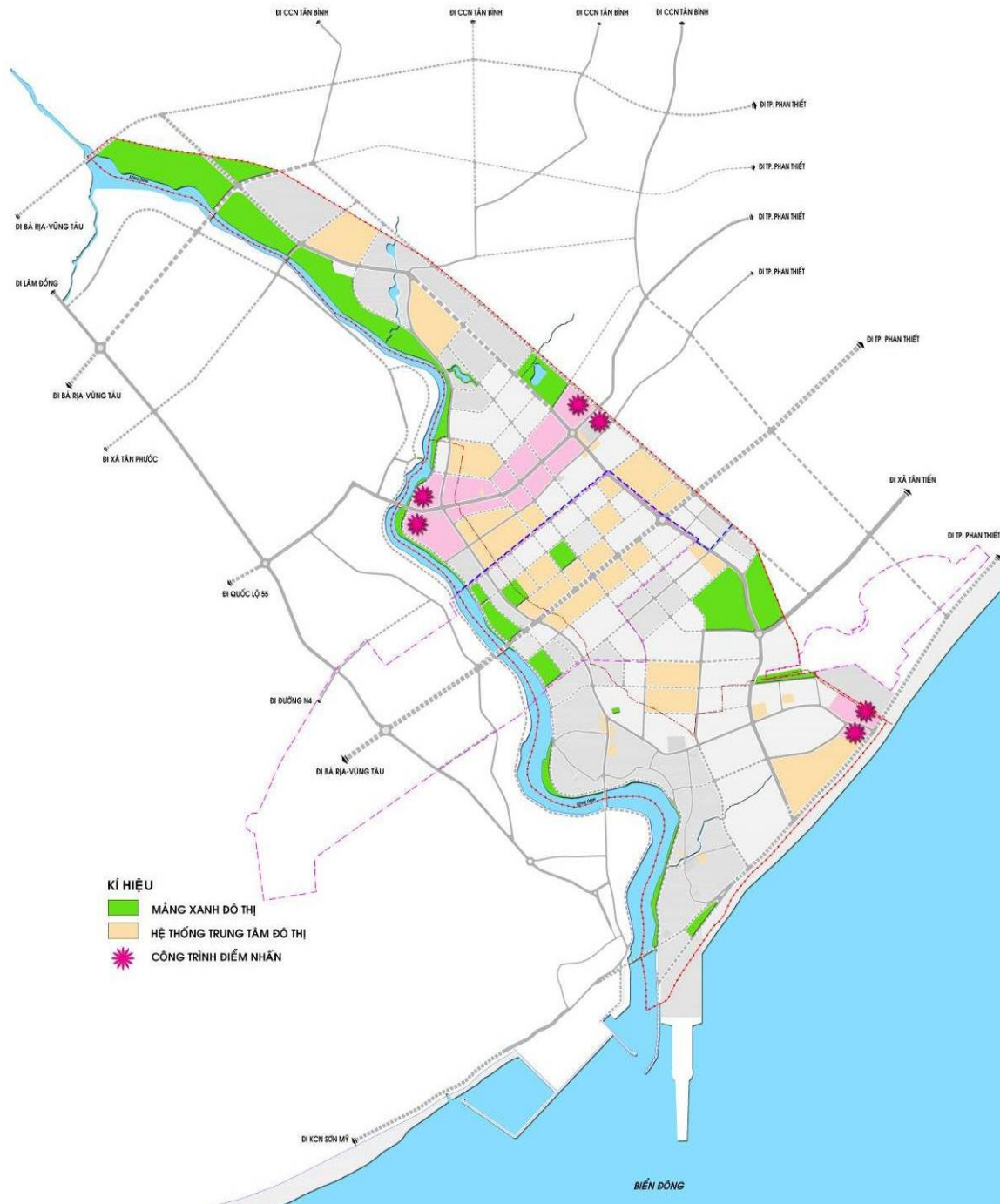
- Xây dựng đường, bờ kè phía Tây sông Dinh, tổ chức công trình thấp tầng mật độ thấp bao gồm nhà ở hiện hữu chỉnh trang, nhà ở biệt thự.
- Phần lớn là công trình có tầng cao xây dựng tối đa 3 tầng, riêng khu nhà ở hiện hữu chỉnh trang có tầng cao tối đa 8 tầng đối với nhà lô phố có chiều rộng mặt tiền từ >5m đến ≤10m, chiều sâu các cạnh ≥10m (theo Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị thị xã La Gi).
- Mật độ xây dựng tối đa 90%.
- Tổ chức công viên cây xanh cảnh quan ven sông Dinh với đường dạo, vườn hoa, cây cảnh ...



### VIII.4.3. Các công trình điểm nhấn

Các công trình điểm nhấn là những công trình ở những vị trí đặc biệt, có chiều cao nổi trội, xác định được không gian, vị trí công trình trong tổng thể khu vực, hoặc các công trình thấp tầng có hình thức kiến trúc độc đáo, để lại dấu ấn cho người xem, gồm:

- Các công trình dịch vụ thương mại trên trục đường N4, các công trình dịch vụ du lịch ở cuối đường Nguyễn Tri Phương, Cách Mạng Tháng Tám.
- Các công trình tại các nút giao thông lớn, trung tâm giáo dục đào tạo, các công trình dịch vụ công cộng đô thị.



Hình 43 – Xác định các công trình điểm nhấn

#### VIII.4.4. Các công viên, không gian mở

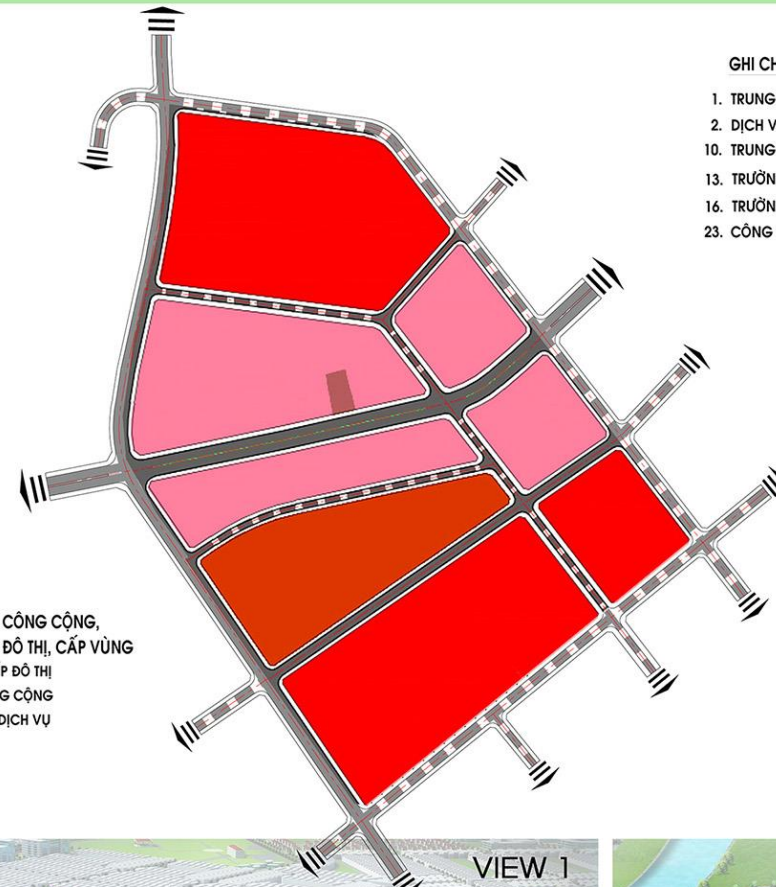
- Xây dựng hệ thống cây xanh, không gian mở đóng một vai trò quan trọng trong việc phát triển và tạo mỹ quan đô thị, đáp ứng nhu cầu vui chơi giải trí, nghỉ ngơi thư giãn của người dân. Ngoài ra cây xanh còn có tác dụng kiểm soát giao thông, bao gồm xe cơ giới và người đi bộ. Các bụi thấp, đường viền cây xanh trong vườn hoa công viên vừa trang trí vừa định hướng cho người đi bộ. Hàng cây bên đường có tác dụng định hướng, nhất là vào ban đêm sự phản chiếu của các gốc cây được sơn vôi trắng là những tín hiệu chỉ dẫn cho người đi đường.



Hình 44 – Hệ thống các công viên và không gian mở

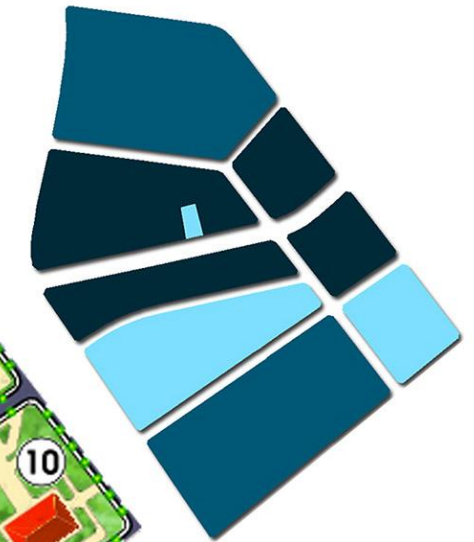
- Hệ thống cảnh quan dọc sông Dinh và biển Đông là hệ thống không gian mở trọng tâm của khu đô thị và thị xã La Gi là khung liên kết mềm kết nối các khu chức năng trong đô thị. Tương quan giữa hệ thống không gian mở và khu vực xây dựng đóng vai trò quan trọng về chức năng sử dụng, cải thiện môi trường cũng như quan hệ thẩm mỹ trong cảnh quan đô thị.
- Vùng công viên cây xanh tập trung theo mảng: công viên văn hóa, công viên - TDTT cấp vùng, công viên tập trung – TDTT cấp khu ở, công viên cây xanh cảnh quan và mặt nước dọc sông Dinh và biển Đông được kết nối với nhau bởi các tuyến không gian mở dọc theo các trục giao thông tạo sự liên kết về không gian xanh trong toàn khu đô thị, góp phần làm tăng mỹ quan đô thị.
- Hệ thống không gian mở bao gồm :
  - + Không gian mặt nước: biển Đông, sông Dinh, suối, kênh, hồ thành không gian mặt nước liên hoàn, góp phần cải thiện vi khí hậu và cảnh quan đẹp cho khu vực Tây sông Dinh.
  - + Các mảng không gian mở chính: công viên cây xanh - thể dục thể thao đơn vị ở, công viên cây xanh – mặt nước đô thị, không gian sinh thái trong các khu hỗn hợp.
  - + Hệ thống cây xanh đường phố tạo bóng mát và mỹ quan đô thị.
- Trong các đơn vị ở, bố trí các vườn hoa – sân thể thao, là không gian sinh hoạt cộng đồng thân thiện, sân chơi của trẻ em.
- Tại các công trình công cộng, thương mại dịch vụ, dịch vụ hỗn hợp cần bố trí những khoảng không gian mở như vườn hoa, hồ phun nước,.... tạo sự liên kết về không gian xanh trong toàn khu, góp phần làm tăng vẻ mỹ quan.
- Đối với các khu nhà ở nằm trên các tuyến đường chính, cần có khoảng lùi cố định phục vụ cho việc kinh doanh, đồng thời tạo bộ mặt đẹp cho đường phố. Đối với nhà ở nằm lùi sâu bên trong cần quy định khoảng lùi để trồng cây xanh, góp phần tạo môi trường sống trong lành.

#### **VIII.4.5. Các góc phối cảnh, phối cảnh tổng thể**



- KÝ HIỆU:**
- A ĐẤT HÀNH CHÍNH, DỊCH VỤ CÔNG CỘNG, THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ CẤP ĐÔ THỊ, CẤP VÙNG
  - ĐẤT DỊCH VỤ CÔNG CỘNG CẤP ĐÔ THỊ
  - ĐẤT TRUNG TÂM DỊCH VỤ CÔNG CỘNG
  - ĐẤT TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
  - ĐẤT GIÁO DỤC DỰ KIẾN
  - ĐẤT HỖN HỢP (TRỪ SẢN XUẤT)

- GHI CHÚ:**
1. TRUNG TÂM DỊCH VỤ CÔNG CỘNG
  2. DỊCH VỤ CÔNG CỘNG CẤP ĐÔ THỊ
  10. TRUNG TÂM KHU ĐÔ THỊ
  13. TRƯỜNG HỌC DỰ KIẾN
  16. TRƯỜNG MẦM NON
  23. CÔNG TRÌNH HỖN HỢP



- KÍ HIỆU:**
- 12 TẦNG
  - 9 TẦNG
  - 3 TẦNG

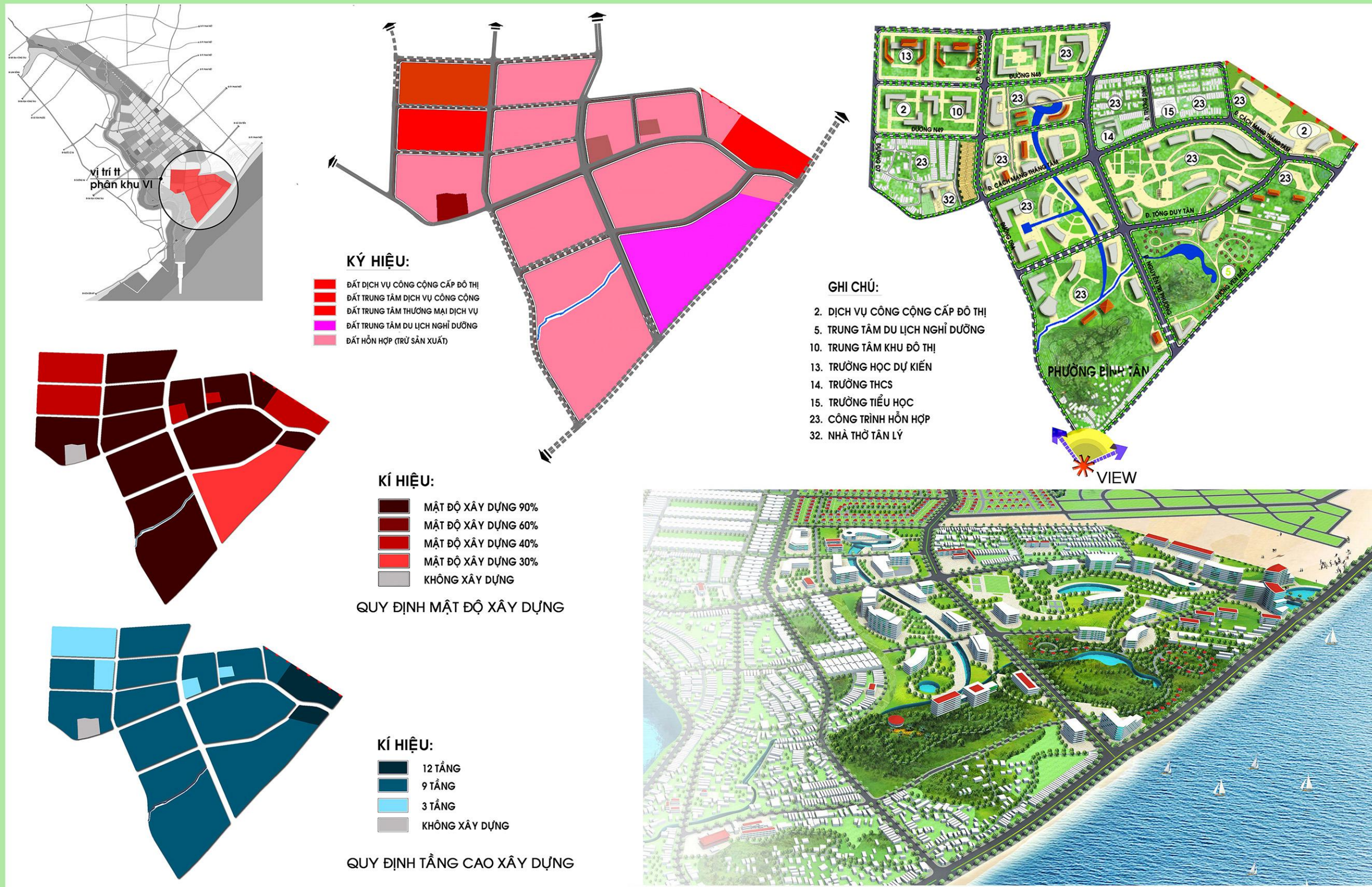
QUY ĐỊNH TẦNG CAO XÂY DỰNG



- KÍ HIỆU:**
- MẬT ĐỘ XÂY DỰNG 90%
  - MẬT ĐỘ XÂY DỰNG 40%

QUY ĐỊNH MẬT ĐỘ XÂY DỰNG

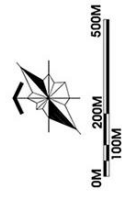
Hình 45 – Ý tưởng thiết kế đô thị khu trung tâm phân khu 5



Ý TƯỞNG KHÔNG GIẠN ĐÔ THỊ

Hình 46 – Ý tưởng thiết kế đô thị khu trung tâm phân khu 6

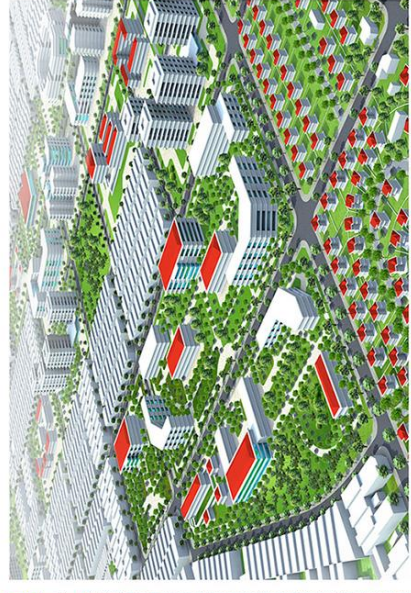
THỊ XÃ LA GI - TỈNH BÌNH THUẬN  
 ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH PHÂN KHU TL 1/2000 KHU VỰC ĐÔNG SÔNG DINH  
**CÁC GÓC PHỐI CẢNH**



PHỐI CẢNH CÔNG VIÊN DỌC BỜ SÔNG



PHỐI CẢNH KHU TRUNG TÂM PHẦN KHU 6



PHỐI CẢNH KHU TRUNG TÂM PHẦN KHU 5



PHỐI CẢNH TỔNG THỂ PHẦN KHU 5



PHỐI CẢNH TỔNG THỂ PHẦN KHU 6



PHỐI CẢNH TỔNG THỂ

Hình 47 – Các góc phối cảnh và phối cảnh tổng thể

## VIII.5. Yêu cầu quản lý không gian kiến trúc cảnh quan

### VIII.5.1. Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan đối với nhà ở

#### a. Nhà ở hiện hữu chỉnh trang:

- Tầng cao: tối thiểu 1 tầng, tối đa 8 tầng.
- Mật độ xây dựng: tối thiểu: 30%, tối đa: 90%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa:  $k = 7,2$ .
- Tầng cao tối đa 8 tầng đối với nhà lô phố có chiều rộng mặt tiền từ  $>5m$  đến  $\leq 10m$ , chiều dài  $\geq 10m$ .
- Khuyến khích hợp khối lớn kết hợp kinh doanh thương mại dịch vụ, tạo không gian sầm uất cho trục đường.
- Nâng cấp mở rộng các tuyến giao thông hiện hữu, khuyến khích tạo thêm các sân chơi công cộng, vườn hoa trong khu ở, hạn chế tối đa việc phá vỡ cấu trúc dân cư hiện có và nâng cao chất lượng sống của người dân.
- Tuân thủ các quy định về tầng cao, và chiều cao từng tầng, khoảng lùi, màu sắc, hình thức hàng rào, độ vươn ra của ô văng, mái đua, ban công ... trên từng dãy phố để tạo vách phố đồng bộ.
- Quy định tông màu chủ đạo trên từng dãy nhà, tạo sự đồng nhất về kiến trúc và màu sắc, tránh tình trạng quá nhiều màu sắc trên dãy phố gây mất mỹ quan.

#### b. Nhà ở liên kế:

- Tầng cao: tối thiểu 2 tầng, tối đa 4 tầng.
- Mật độ xây dựng: tối thiểu là 60%, tối đa là 90%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa:  $k = 3,6$ .
- Chiều cao tầng trệt 4,0m. Các tầng lầu 3,6m.
- Chiều rộng các lô nhà nên lớn hơn 5m, khuyến khích 7m, tạo khoảng thông giữa 2 nhà.
- Hình khối kiến trúc hiện đại, có sự thống nhất trong từng dãy nhà.
- Tuân thủ các quy định về tầng cao, và chiều cao từng tầng, khoảng lùi, màu sắc, hình thức hàng rào, độ vươn ra của ô văng, mái đua, ban công,... trên từng dãy phố.
- Màu sắc: quy định một tông màu chủ đạo trên từng dãy nhà, tạo sự đồng nhất về kiến trúc và màu sắc, tránh tình trạng quá nhiều màu sắc trên dãy phố gây mất mỹ quan đô thị. Khuyến khích tạo khoảng lùi phía trước công trình để trồng cây xanh, thảm cỏ tạo không gian ở xanh mát, cải thiện vi khí hậu và mỹ quan đô thị.



#### c. Nhà ở biệt thự:

- Tầng cao: tối thiểu là 2 tầng, tối đa là 3 tầng.
- Mật độ xây dựng: tối thiểu: 30%, tối đa: 60%
- Hệ số sử dụng đất tối đa:  $k = 1,8$ .
- Các công trình kế nhau nên có sự tương đồng về hình thức kiến trúc, khoảng lùi, màu sắc, vật liệu,...
- Khuyến khích tạo khoảng lùi phía trước công trình để trồng thảm cỏ, cây xanh tạo mỹ quan đô thị.





- Khai thác tối đa địa hình tự nhiên, cảnh quan ven sông, biển và hình thức kiến trúc dân tộc để tạo nên những khu nhà biệt thự đẹp, mang đậm bản sắc vùng duyên hải Nam Trung bộ.

### **VIII.5.2. Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan đối với công trình hành chính, văn hóa, y tế, giáo dục, dịch vụ, thương mại, công trình công cộng**

- Hình khối kiến trúc phải thể hiện được tính chất từng công trình.
- Khuyến khích hợp khối các công trình hành chính, cơ quan để có được những công trình quy mô lớn, tạo bộ mặt đô thị. Các công trình này thường dùng những tông màu sáng (trắng, trắng xám, vàng kem, ...) làm chủ đạo, phối kết những gam màu đậm tạo điểm nhấn cho công trình.
- Đối với các khu công trình thương mại, dịch vụ công cộng, du lịch nghỉ dưỡng: siêu thị, trung tâm mua sắm, văn phòng cho thuê, khách sạn, ... tại các vị trí trung tâm, các trục đường chính nên bố trí các công trình cao tầng (9 đến 12 tầng) với kiến trúc độc đáo tạo điểm nhấn cho đô thị. Trong các khu vực này khuyến khích tạo khoảng lùi lớn phía trước, tổ chức các không gian đi bộ bên trong, kết hợp cảnh quan sân vườn, hồ nước, ... kết nối các không gian với nhau, tạo cảnh quan cho khu vực.
- Các công trình dịch vụ đô thị trong khu ở: trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở, trạm y tế, ... cần thiết kế phù hợp với tiêu chuẩn ngành, mật độ xây dựng 25% - 40%, tầng cao từ 1-3 tầng.

### **VIII.5.3. Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan đối với công trình dịch vụ hỗn hợp ven biển**

- Khu dịch vụ hỗn hợp bố trí tại cửa ngõ phía Nam hướng biển khu đô thị.
- Khi thiết kế các công trình trong khu hỗn hợp cần khai thác các hướng gió, hướng nhìn, góc nhìn ra biển tạo không gian nghỉ dưỡng ấm cúng, chất lượng cao, tạo sự thoải mái, thư giãn, gần gũi cho du khách.
- Kết hợp các dịch vụ du lịch, vui chơi giải trí, chăm sóc sức khỏe: nhà hàng ẩm thực đặc sản miền biển, massage, spa, khu thể dục thể thao, quảng trường biển,..... tạo sự hấp dẫn cho thị xã La Gi.

### **VIII.5.4. Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan đối với các công trình khu du lịch nghỉ dưỡng**

- Khu du lịch nghỉ dưỡng bố trí ven trục đường ven biển - Nguyễn Tri Phương, khai thác cảnh quan biển Đông tạo không gian du lịch nghỉ dưỡng mang đặc trưng riêng cho khu vực.
- Khi thiết kế các công trình trong khu du lịch cần khai thác các hướng gió, hướng nhìn, góc nhìn ra biển tạo không gian nghỉ dưỡng ấm cúng, chất lượng cao, tạo sự thoải mái, thư giãn, gần gũi cho du khách.
- Kết hợp các dịch vụ du lịch, chăm sóc sức khỏe: nhà hàng ẩm thực đặc sản miền biển, massage, spa, khu thể dục thể thao, ..., tạo tiện nghi cho du khách.
- Xây dựng công trình dịch vụ tạo điểm nhấn trong khu du lịch nghỉ dưỡng cao tối đa 9 tầng tạo cảnh quan đẹp dọc bờ biển Đông.

### **VIII.5.5. Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan đối với cây xanh đường phố, công viên cây xanh**

#### **a. Cây xanh các tuyến đường:**

- Trên các trục đường chính chỉ trồng từ 1-2 loại cây, tạo thành chuỗi, hệ thống cây xanh liên tục, hoàn chỉnh, các loại cây không phù hợp sẽ từng bước trồng thay thế; trồng cây mới hoặc thay thế phải đúng chủng loại theo quy hoạch cây xanh đô thị. Loại cây trồng phải có đặc tính: thân, cành chắc khỏe, rễ ăn sâu



và không làm phá hỏng các công trình liền kề, phù hợp với khí hậu, thổ nhưỡng, không có độc tố, hoa có màu sắc đẹp.

- Vĩa hè  $\geq 5\text{m}$ : trồng cây lâu năm, chiều cao tối đa 20 m.
- Cây xanh phải đảm bảo tiêu chuẩn: chiều cao  $\geq 2\text{m}$ , đường kính thân cây  $\geq 4\text{cm}$  (đối với cây tiểu mộc); chiều cao  $\geq 3\text{m}$ , đường kính thân cây  $\geq 5\text{cm}$  (đối với cây trung mộc và đại mộc).
- Dải phân cách trồng loại cây thân thẳng có chiều cao, tán lá không gây ảnh hưởng đến an toàn giao thông. Trên chiều dài dải phân cách giữa giáp các nút giao cách 5m đến 8m không được trồng cây xanh để đảm bảo tầm nhìn.
- Cây xanh phải trồng cách các góc phố 5m - 8m, cách các hẻm cứu hoả 2m - 3m, cách cột đèn chiếu sáng và nắp hố ga 1m - 2m, cách mạng lưới đường dây, đường ống kỹ thuật 1m - 2m; vị trí trồng cây nằm ở khoảng trước ranh giới hai nhà mặt phố và đảm bảo hành lang an toàn lưới điện.
- Phủ cây xanh tại các không gian trống hoặc chưa sử dụng trong đô thị như nút giao thông, đất dự án chưa thực hiện.
- Ô đất trồng cây xanh trên hè phố: kích thước hình vuông hoặc hình tròn; lát xung quanh góc với cao độ bằng cao độ vỉa hè, thiết kế thoáng để thuận tiện chăm sóc cây.
- Đề xuất các loại cây trồng trên đường phố: xà cừ, me tây, sao đen, viết, điệp vàng, bằng lăng tím, lim xẹt, tràm bông đỏ, móng bò,...



#### b. Công viên cây xanh – TDTT, công viên cây xanh – mặt nước:

- Các công viên tập trung trong khu ở: khuyến khích xây dựng với mật độ xây dựng thấp: 3-5%, tầng cao tối đa 2 tầng, các công trình có hình khối, tỷ lệ, màu sắc, vật liệu sử dụng phù hợp với cảnh quan xung quanh.
- Công viên cây xanh – mặt nước cấp đô thị dọc theo sông Dinh và ven biển, cần bảo tồn cảnh quan hiện có tạo nét đặc trưng cho đô thị. Mật độ xây dựng tối đa 3%, tầng cao 1 tầng.
- Trong công viên cây xanh xây dựng khu thể thao, sân bóng đá, bóng rổ, bóng chuyền, hồ bơi, công trình dịch vụ,... thấp tầng (1 tầng), khu cắm trại, vườn hoa chuyên đề,...
- Các hồ nước, vòi phun nước phải được vệ sinh chăm sóc thường xuyên, tránh tình trạng gây ô nhiễm môi trường, phát sinh mầm bệnh cho con người.
- Các loại cây xanh trong công viên phải được nghiên cứu kỹ lưỡng cả về chiều cao, màu sắc, mùa rụng lá, .... Nên trồng cây thân thẳng, cao, tán lá rộng, giống cây khỏe, gỗ dai, khó gãy đổ, dáng và hoa đẹp, màu sắc thay đổi theo mùa, đảm bảo chức năng chống bụi, tiếng ồn và an toàn. Không trồng những loại cây ăn quả, có mùi thơm thu hút côn trùng, ... gây ảnh hưởng đến sức khỏe con người và môi trường xung quanh. Các loại cây tham khảo như dầu nước, muồng ngủ, bằng lăng bông tím, cau trắng, móng bò tím, keo tai tượng, .... Các loại cây thân mềm rủ trồng gần sông, hồ tạo cảnh quan đẹp như muồng hoa vàng, móng rồng, cây liễu, địa tùng, ...
- Cây xanh dọc theo trục giao thông là cây lấy bóng mát, tạo cảnh quan, ra hoa. Tùy theo lộ giới từng tuyến đường mà trồng những loại cây có kích thước và hình dáng phù hợp. Cần nghiên cứu tạo cảnh trong từng khu vực để có những không gian sinh động, vui mắt. Có những khu vực trồng thành hàng cây dài, tán lá rộng, có nơi lại trồng thưa, trồng thành khóm vài cây, hoặc trồng xen kẽ cây cao và thấp, ...



- Hoa trang trí: nên chọn loại ra hoa quanh năm, màu sắc đẹp, không có mùi thu hút côn trùng. Hoa phải cắt xén thường xuyên và hạn chế độ cao từ 35 - 55 cm.

### **VIII.5.6. Quy định chung về màu sắc, vật liệu, lắp đặt bảng quảng cáo**

#### **a. Màu sắc, vật liệu:**

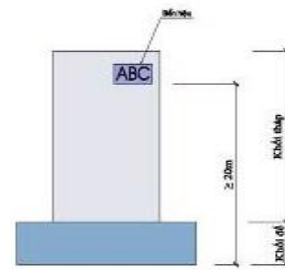
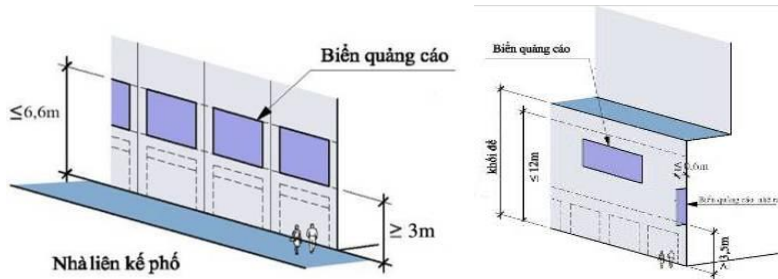
- Chọn gam màu sáng nhạt làm màu sắc chủ đạo cho tường ngoài các công trình trên tuyến.
- Thiết kế màu sắc cho mái nhà, tường ngoài và mặt đường toàn khu phố cần thống nhất và hài hòa theo nguyên tắc phối màu theo màu sắc chủ đạo.
- Thiết kế mặt bằng các công trình thông thoáng với các ô lấy gió và lấy sáng cho công trình.

#### **b. Hướng dẫn tổ chức bảng hiệu quảng cáo mặt tiền**

- Việc xây dựng, lắp đặt các biển, bảng quảng cáo phải được cơ quan quản lý Nhà nước chuyên ngành chấp thuận.
- Khuyến khích lắp đặt các biển quảng cáo có tính thẩm mỹ cao, các bảng cố định chính trị, văn hóa tại các khu công viên, quảng trường và không che khuất tầm nhìn.
- Việc lắp đặt các bảng quảng cáo phải tuân thủ theo quy định tại Thông tư số 19/TT-BXD ngày 31/10/2013 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về phương tiện quảng cáo ngoài trời và theo đúng các quy định hiện hành.
- Không được phép quảng cáo trên hàng rào, trong khuôn viên và trên công trình kiến trúc hành chính, cơ quan, công trình tôn giáo, công trình giáo dục và các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, ngoại trừ trạm dừng xe buýt. Bảng quảng cáo không được che cửa đi, cửa sổ, phần trống của ban công, lô-gia, lối thoát hiểm, phòng cháy, chữa cháy. Đảm bảo an toàn về kết cấu chịu lực, an toàn điện và phòng cháy chữa cháy của bảng quảng cáo và công trình kiến trúc.
- Đối với các bảng quảng cáo được lắp dựng trên vỉa hè hoặc đường phố phải tuân thủ theo các nguyên tắc:
  - + Không làm che khuất tầm nhìn người tham gia giao thông.
  - + Không lấn chiếm vỉa hè và phần lưu thông quy định dành cho người đi bộ.
  - + Kích thước phải đảm bảo quy định chung đối với biển hiệu và biển quảng cáo ngoài trời của khu vực.

#### **• Hướng dẫn tổ chức bảng hiệu quảng cáo đối với các trục đường**

- Đối với các mặt đứng công trình được thiết kế theo phương ngang: bố trí bảng hiệu theo phương ngang.
- Đối với các mặt đứng công trình được thiết kế theo phương đứng, bố trí bảng hiệu theo phương ngang nhưng không chắn ngang kết cấu kiến trúc theo phương đứng.
- Đối với mặt đứng công trình được thiết kế đơn giản, bố trí bảng hiệu thẳng hàng với cửa sổ.
- Đối với bảng hiệu đặt trên mái công trình: không cao hơn  $\frac{1}{4}$  chiều cao tầng trên cùng.
- Đối với các mặt đứng công trình được thiết kế theo phương đứng, cũng có thể bố trí bảng hiệu theo phương đứng nếu như lộ giới đường nhỏ.
- Đối với các mặt đứng công trình được thiết kế đơn giản, có thể bố trí bảng hiệu theo phương đứng để nhấn.

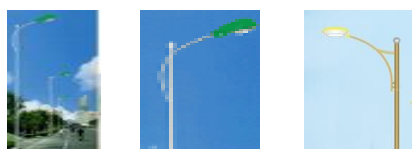


Hình 48 – Quy định quảng cáo đối với nhà ở kết hợp thương mại

Công trình thương mại dịch vụ

### VIII.5.7. Hướng dẫn thiết kế các tiện nghi đô thị

- **Lát gạch vỉa hè đường phố:** Lót bằng loại gạch chịu được mưa nắng có màu sắc trang nhã, nên phối kết thành những hoa văn trang trí, góp phần tạo sự sinh động trên tuyến phố. Có thể tổ chức các mảng xanh thay cho một phần gạch lát vỉa hè để góp phần cải thiện mỹ quan, gia tăng bề mặt thấm nước mưa, cách ly luồng bộ hành với giao thông dưới lòng đường. Nghiên cứu các tiện ích cho người khuyết tật như bố trí đường dốc từ lòng đường lên vỉa hè, lát gạch có rãnh dọc trên vỉa hè, đường dốc trong công trình công cộng.
- **Lát gạch cho vỉa hè, đường dạo trong vườn hoa:** Độ cao vỉa hè, đường dạo so với mặt đường không quá 12cm. Sử dụng gạch tự chèn, gạch trồng cỏ, sỏi,... tăng khả năng thấm nước. Lát gạch theo các hoa văn, màu sắc khác nhau tạo sự sống động cho vườn hoa.
- **Các bồn cây, bồn hoa:** được xây dựng loại gạch hoặc đá có màu sắc phù hợp. Đối với các cây trồng trên đường phố, đề xuất giải pháp sử dụng tấm đệm hố trồng cây bằng bê tông xuyên nước, thay thế các loại vật liệu truyền thống như gang, thép, composite, bê tông cốt thép, gạch, là một giải pháp hiệu quả, vừa đảm bảo mỹ quan, bền vững và hiệu quả kinh tế cao.
- **Đèn tín hiệu giao thông:** Đèn tín hiệu được treo ở mép ngoài mặt đường  $\geq 0,5\text{m}$  (theo chiều ngang). Đối với đường có 4 làn xe trở lên thì đèn tín hiệu lắp ở phía trên chiều xe chạy. Đèn tín hiệu được treo ở ngoài mép mặt đường hoặc vỉa hè thì cạnh dưới của đèn không thấp hơn 1,6m và không cao quá 5,8m so với mặt đảo, mặt hè, mặt lề nơi đặt cột đèn tín hiệu. Khi đèn treo trên làn xe chạy thì cạnh dưới của đèn không thấp hơn 5,2m và không cao quá 7,8m so với mặt đường nơi treo đèn. Nên sử dụng thiết bị cảm biến thụ động hoặc nút ấn đặt ở vị trí thuận lợi trên vỉa hè để trợ giúp người đi bộ, người khuyết tật.
- **Đèn đường:** Chiều cao trụ bằng bề rộng lòng đường. Khoảng cách giữa 2 trụ = 3,5-4 lần chiều cao trụ. Các loại đèn chiếu sáng giao thông chủ yếu là đèn cao áp sodiu, natri, công suất từ 80-400W. Nên sử dụng đèn có 2 cấp công suất để tiết kiệm năng lượng.



- **Đèn trang trí:** được bố trí dọc trục cảnh quan, hoặc các khu vui chơi giải trí, công viên có khoảng cách từ 8 - 12m. Trụ đèn có tính thẩm mỹ cao, hoa văn đơn giản, không rườm rà. Trong khu vực các hồ nước, đài phun nước nên bố trí hệ thống đèn chiếu tạo màu sắc rực rỡ vào ban đêm.
- **Bảng chỉ dẫn:** phải có sự thống nhất, đồng bộ về màu sắc, kiểu dáng, kích thước trên từng dãy phố, từng khu vực. Trong công viên, các công trình vui chơi giải trí nên dùng những vật liệu: gỗ, xi măng giả gỗ với hình dáng tự nhiên, đẹp mắt. Không làm hạn chế tầm nhìn, không gây khó khăn cho hoạt động phòng chống cháy, không làm xấu các công trình kiến trúc, cảnh quan khu vực.
- **Trạm dừng xe bus:** Khoảng cách tối đa 700m, bố trí bảng quảng cáo bố trí bên ngoài, bảng thông tin và bản đồ tuyến xe bus bên trong. Thiết kế chiếu sáng ban đêm để dễ nhận biết. Sử dụng vật liệu nhẹ, bền như nhôm, sắt, inox,... Tại các trạm dừng xe buýt khi có sự thay đổi cao độ phải bố trí vệt dốc hay đường dốc và đặt các tấm lát nổi hoặc đánh dấu bằng các màu sắc tương phản trên đường chờ để người khuyết tật đến được các phương tiện giao thông. Tại khu vực dành cho người khuyết tật phải có biển báo, biển chỉ dẫn hoặc các dấu hiệu cảnh báo có thể nhận biết.
- **Ghế ngồi:** Bố trí trong các công viên, không gian công cộng, hình thức hài hòa với công trình kiến trúc và cảnh quan chung. Khuyến khích cách điệu thành những mảng đá, gốc cây, ... được xếp đặt tạo sự ngẫu nhiên, lý thú.
- **Hình thức hàng rào:** Hàng rào không được phép xây dựng vượt ngoài ranh giới đất kể cả móng và có chiều cao tối đa 2,6m, phần xây dựng đặc không cao hơn 0,8m. Trường hợp có yêu cầu đặc biệt về bảo vệ an toàn, thì hàng rào được che kín lại bằng vật liệu nhẹ. Phần che kín chỉ được phép cao tối đa 1,8m. Khuyến khích sử dụng hàng rào cây cối chắn và tạo cảnh.
- **Trạm điện thoại công cộng:** dự kiến bố trí dọc theo đường giao thông chính, gần khu dịch vụ công cộng, thương mại dịch vụ, mỗi trạm cách nhau từ 200 – 250m.
- **Các thùng rác:** bố trí dọc theo các tuyến đường giao thông, những nơi công cộng đông người, trong công viên, khu hỗn hợp, trung tâm thương mại, khu du lịch,... đặc biệt là các tuyến đi bộ với khoảng cách từ 50 - 100 m (đề xuất 70 m).
- **Nhà vệ sinh công cộng:** được bố trí kết hợp với các công trình quản lý điều hành trong công viên, thương mại dịch vụ, vui chơi giải trí, dịch vụ công cộng.

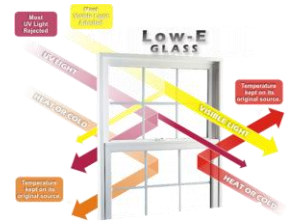


### VIII.5.8. Thiết kế công trình hướng đến tiêu chí kiến trúc xanh, tiết kiệm năng lượng

- Khuyến khích xây dựng các công trình, đặc biệt là các công trình có quy mô lớn đáp ứng các chỉ tiêu theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 09:2013/BXD "Các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả", góp phần ứng phó với biến đổi khí hậu và phát triển đô thị xanh, sinh thái.
- Các công trình đạt chứng chỉ công trình Xanh (Leed and Lotus) của Việt Nam bao gồm nhiều hạng mục như: Năng lượng, Nước, Vật liệu, Sinh thái, Rác thải, Sức khỏe tiện nghi, Thích ứng và giảm nhẹ, Quản lý và Sáng tạo,... trong đó hạng mục Năng lượng chiếm tỉ trọng lớn nhất 30% tổng số điểm đánh giá một công trình xanh.

#### • Vật liệu xây dựng:

- Sử dụng vật liệu xây dựng xanh cải thiện các mức tiêu thụ năng lượng như: hệ thống điều hòa không khí HVAC tiết kiệm điện năng và đèn LED chiếu sáng, sensor đo ánh sáng...; Tấm thạch cao (thay thế tường gạch), tường bê tông hay vật liệu không nung thay thế cho các vật liệu nung; Kính Low-E glass giúp cắt giảm nhiệt lượng từ bức xạ mặt trời mà vẫn cho ánh sáng đi qua, tiết kiệm chi phí cho chiếu sáng nhưng vẫn cách nhiệt; các vật liệu tác dụng chống thấm và chống nhiệt,...



- Các sản phẩm sản xuất tại địa phương: sản phẩm tái chế dùng trong kết cấu thép, xi măng giúp giảm chi phí đầu tư, cắt giảm việc phải chôn lấp và lưu phế thải; pin mặt trời giúp giảm chi phí năng lượng,...

#### • Lựa chọn hình khối, kiểu dáng công trình để tối ưu hóa công trình xanh

- Thứ tự ưu tiên lựa chọn hình khối nhà cao tầng để tiết kiệm năng lượng: khối trụ tròn, khối đa diện đều, khối trụ vuông, khối trụ chữ nhật, khối có hình thù lồi lõm phức tạp khác.
- Tận dụng ánh sáng tự nhiên thông qua thiết kế cửa sổ là biện pháp hữu hiệu để tiết kiệm năng lượng. Nên chọn loại cửa sổ cao và hẹp, cửa phải dễ dàng đóng mở, đảm bảo yêu cầu che nắng.



#### • Trồng cây xanh, sử dụng thiết bị công nghệ:

- Không gian xung quanh công trình được xanh hóa sẽ tạo môi trường không khí thấp hơn, mát hơn, sạch hơn, ít phải sử dụng điều hòa không khí và tiết kiệm điện năng một cách rõ rệt.
- Sử dụng các thiết bị chiếu sáng tiết kiệm năng lượng như đèn LED, compact... với hệ thống điều khiển thông minh giúp giảm hoặc cắt hẳn lượng chiếu sáng khi không cần thiết bằng các sensor, điều khiển tự động độ sáng của đèn theo ánh sáng ngoài trời hoặc tự tắt đèn khi không có người sử dụng.
- Bình nước nóng năng lượng mặt trời kết hợp thêm hệ thống đun nóng dùng điện (hoạt động khi trời không nắng). Thiết bị điều hòa không khí theo công nghệ biến tần inverter kết hợp với điều hòa không khí bằng năng lượng mặt trời; hay hệ thống điều hòa trung tâm với hệ thống cảm ứng tự điều chỉnh nhiệt độ trong phòng phù hợp với nhiệt độ ngoài trời,...



## IX. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

### IX.1. Giao thông

#### a. Nguyên tắc và chỉ tiêu thiết kế:

##### a.1. Nguyên tắc thiết kế:

- Phù hợp với điều chỉnh Quy hoạch phát triển giao thông vận tải đường bộ Việt Nam đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 356/QĐ-TTg ngày 25/02/2013; Quy hoạch chi tiết đường bộ ven biển Việt Nam được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 129/QĐ-TTg ngày 18/01/2010.
- Phù hợp với Quy hoạch phát triển giao thông vận tải tỉnh Bình Thuận đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030 đã được UBND tỉnh Bình Thuận phê duyệt tại Quyết định số 2248/QĐ-UBND ngày 27/8/2015.
- Hệ thống giao thông đảm bảo đáp ứng nhu cầu vận tải, đi lại trước mắt cũng như lâu dài của người dân đô thị.
- Các tuyến giao thông đảm bảo liên hệ với các tuyến đường đô thị qua các nút giao thông được xử lý bảo đảm an toàn giao thông.
- Mạng lưới đường quy hoạch đảm bảo phân khu chức năng đô thị hợp lý.
- Tận dụng mạng lưới đường giao thông, nền đường hiện có, cải tạo mở rộng đáp ứng yêu cầu phát triển đô thị.

##### a.2. Các chỉ tiêu chính:

- Chiều rộng làn xe tính toán 3m –3.75m.
- Chiều rộng làn đi bộ tính toán 0,75m.
- Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường được xác định theo công thức:  
$$B = 3,5N + 0,75M + C$$

Trong đó: B : bề rộng chỉ giới đường đỏ (m).
- N: Số làn xe cơ giới (phụ thuộc lưu lượng xe, cấp hạng đường).
- M: Số làn đi bộ
- C: Dải cây xanh, hệ thống kỹ thuật.
- Độ dốc dọc đường  $i_{max}=4\%$ .
- Độ dốc ngang mặt đường 1,5% - 2%.

#### b. Quy hoạch:

##### b.1. Giao thông đối ngoại :

- Đường Nguyễn Chí Thanh (ĐT.719): bắt đầu từ đường Thống Nhất (quốc lộ 55) qua cầu Đá Dựng đi TP. Phan Thiết theo hướng Đông Bắc và kết nối với đường Nguyễn Văn Trỗi, đường Kinh tế mới Tân An theo hướng Tây.
  - + Đoạn từ cầu Đá Dựng đến đường Nguyễn Tri Phương có lộ giới dự kiến 36m, lòng đường 2x11m, dải phân cách 2m, vỉa hè 2x6m (mặt cắt 1-1).
  - + Đoạn từ đường Nguyễn Tri Phương hướng đi TP. Phan Thiết có lộ giới dự kiến 30m, lòng đường 2x8m, dải phân cách 2m, vỉa hè 2x6m (mặt cắt 3A-3A).

- Đường tránh ĐT.719: điểm đầu kết nối với tuyến tránh quốc lộ 55, điểm cuối kết nối ra đường ĐT.719 tại địa bàn xã Tân Bình. Lộ giới dự kiến 27m, lòng đường 17m, vỉa hè 2x5m (mặt cắt 7A-7A).
- Đường N4: Nối dài với quốc lộ 55 theo hướng Tây Nam và đi TP. Phan Thiết theo hướng Đông Bắc, lộ giới dự kiến 45m, lòng đường 2x15m, dải phân cách 3m, vỉa hè 2x6m (mặt cắt 2-2).
- Đường Hùng Vương: đoạn từ đường Nguyễn Tri Phương đến đường D1 và hướng đi đường ĐT.719: lộ giới dự kiến 42m, lòng đường 30m, vỉa hè 2x6m (mặt cắt 11C-11C).
- Đường N3: nối từ quốc lộ 55 đến đường D1 và hướng đi đường ĐT.719, đoạn qua khu vực quy hoạch có lộ giới dự kiến 36m, lòng đường 2x11m, dải phân cách 2m, vỉa hè 2x6m (mặt cắt 1-1).
- Đường ven biển – Nguyễn Tri Phương nối dài: quy hoạch mới tuyến đường ven biển phục vụ phát triển du lịch thị xã, lộ giới tuyến đường nằm trong hành lang bảo vệ bờ biển (chỉ giới tuyến đường phía đất liền cách đường mực nước triều cao trung bình nhiều năm 100m).
  - + Đường ven biển đoạn từ Nguyễn Tri Phương đến đường Cách Mạng Tháng Tám và kéo dài đến đường ĐT.719 (thuộc xã Tân Tiến, thị xã La Gi): lộ giới dự kiến 26m, lòng đường 15m, vỉa hè 8m+3m (mặt cắt 3B-3B).
  - + Đường Nguyễn Tri Phương nối dài: đoạn từ đường ven biển đến đường nối kè Tả ngạn có lộ giới dự kiến 26m, lòng đường 15m, vỉa hè 8m+3m (mặt cắt 3B-3B); đoạn từ đường nối kè Tả ngạn qua cầu sông Dinh đến đường Bến Chương Dương, kết nối tuyến đường ven biển khu vực Đông – Tây sông Dinh, có lộ giới dự kiến 22m, lòng đường 12m, vỉa hè 2x5m (mặt cắt 8-8).

## **b.2. Giao thông đô thị:**

- **Đường trục chính đô thị:**
  - Đường Nguyễn Tri Phương (đoạn từ đường Phạm Thế Hiển đến đường ven biển), Phạm Thế Hiển có lộ giới dự kiến 36m, lòng đường 2x11m, dải phân cách 2m, vỉa hè 2x6m (mặt cắt 1-1).
- **Đường khu vực:**
  - Đường chính khu vực gồm:
    - + Đường Nguyễn Trãi, Cách Mạng Tháng Tám, Hùng Vương (đoạn từ đường Cách Mạng Tháng Tám đến đường D5), D9A: có lộ giới dự kiến 27m, lòng đường 15m, vỉa hè 2x6m (mặt cắt 7-7).
    - + Đường D1: có lộ giới dự kiến 27m, lòng đường 14m, dải phân cách 3m, vỉa hè 2x5m (mặt cắt 7B-7B).
    - + Đường N7 có lộ giới dự kiến 25m, lòng đường 15m, vỉa hè 2x5m (mặt cắt 6-6).
    - + Đường Nguyễn Thông: từ đường kè phía Đông sông Dinh đến đường ĐT.719 hướng đi TP. Phan Thiết, lộ giới dự kiến 22m, lòng đường 12m, vỉa hè 2x5m (mặt cắt 8-8).
  - Đường khu vực gồm:
    - + Đường N40, N45, N47, D5, D7, D8, D13, Hùng Vương (đoạn từ đường Nguyễn Tri Phương đến đường D5), Cù Chính Lan, đường kè phía Đông sông Dinh: lộ giới dự kiến 22m, lòng đường 12m, vỉa hè 2x5m (mặt cắt 8-8).
    - + Đường nối Nguyễn Tri Phương và kè tả ngạn: lộ giới dự kiến 22m, lòng đường 15m, vỉa hè 2x3,5m (mặt cắt 8C-8C).



• **Đường phân khu vực, nội bộ :**

- Đường D2, D4, D6, N36, N37, N38, N39, N42, N43, N46, N48, N49, N37A, N46A: lộ giới dự kiến 18m, lòng đường 8m, vỉa hè 2x5m (mặt cắt 9-9).
- Đường D9 có lộ giới dự kiến 22m, lòng đường 8m, vỉa hè 2x7m (mặt cắt 10-10).
- Đường Lê Lai, Huỳnh Thúc Kháng, Trương Định: lộ giới dự kiến 16m, lòng đường 8m, vỉa hè 2x4m (mặt cắt 11-11).
- Đường Tổng Duy Tân: lộ giới dự kiến 27m, lòng đường 15m, vỉa hè 2x6m (mặt cắt 7-7).
- Đường N50:
  - + Đoạn từ đường Nguyễn Tri Phương đến đường D9A: lộ giới dự kiến 27m, lòng đường 15m, vỉa hè 2x6m (mặt cắt 7-7).
  - + Đoạn từ đường D9A đến đường Huỳnh Thúc Kháng: lộ giới dự kiến 16m, lòng đường 8m, vỉa hè 2x4m (mặt cắt 11-11).
- Đường Tô Hiệu: lộ giới dự kiến 14m, lòng đường 8m, vỉa hè 2x3m (mặt cắt 11B-11B).
- Đường Võ Thị Sáu: lộ giới dự kiến 15m, lòng đường 7m, vỉa hè 2x4m (mặt cắt 14-14).
- Đường Nguyễn Khuyến: lộ giới dự kiến 10m, lòng đường 6m, vỉa hè 2x2m (mặt cắt 13-13).
- Đường D1A: lộ giới dự kiến 12m, lòng đường 6m, vỉa hè 2x3m (mặt cắt 12-12).

**b.3. Các công trình phục vụ giao thông :**

- Bố trí 4 bãi đậu xe tại các vị trí phù hợp trên đường Phạm Thế Hiển, Nguyễn Tri Phương nối dài, N47, D3 đảm bảo bán kính phục vụ cho khu vực Đông sông Dinh.

**Bảng 16 : Bảng thống kê giao thông và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật**

STT	Tên đường	Mặt cắt	Chiều dài (m)	Lộ giới (m)	Chiều rộng đường (m)			Tổng diện tích (m <sup>2</sup> )
					Mặt đường	Via hè (HLAT)	Dải phân cách (m)	
<b>A</b>	<b>GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI</b>		<b>6.459</b>					<b>220.536</b>
1	Đường Nguyễn Chí Thanh (ĐT.719)	1-1	1.320	36	22	6 + 6	2	47.520
		3A – 3A	250	30	16	6 + 6	2	7.500
2	Đường tránh ĐT.719	7A-7A	222	27	17	5 + 5		5.994
3	Đường N4	2-2	1.660	45	30	6 + 6	3	74.700
4	Đường Hùng Vương (đoạn từ đường Nguyễn Tri Phương đến đường D1)	11C-11C	210	42	30	6 + 6		8.820
5	Đường N3	1-1	588	36	22	6 + 6	2	21.168
6	Đường ven biển (đoạn từ Nguyễn Tri Phương đến ranh phía Đông)	3B-3B	941	26	15	8 + 3		24.466
7	Đường Nguyễn Tri Phương nối dài - Đoạn từ đường ven biển đến đường nối kè Tả ngạn - Đoạn từ đường nối kè Tả ngạn đến cầu sông Dinh	3B-3B	618	26	15	8 + 3		16.068
		8-8	650	22	12	5 + 5		14.300
<b>B</b>	<b>Giao thông đối nội</b>		<b>48.171</b>					<b>1.138.970</b>
<b>I</b>	<b>Đường trục chính đô thị</b>		<b>6.700</b>					<b>241.200</b>
1	Đường Nguyễn Tri Phương (đoạn từ Phạm Thế Hiển đến đường ven biển), Phạm Thế Hiển	1-1	6.700	36	22	6 + 6	2	241.200

<b>II</b>	<b>Đường khu vực</b>		<b>24.984</b>					<b>605.363</b>
1	Đường D1	7B-7B	3.121	27	14	5 + 5	3	84.267
2	Đường Nguyễn Trãi, Cách Mạng Tháng Tám	7-7	5.982	27	15	6 + 6		161.514
3	Đường Hùng Vương (từ đường D5 đến đường Cách Mạng Tháng Tám), đường D9A	7-7	1.740	27	15	6 + 6		46.980
4	Đường N7	6-6	500	25	15	5 + 5		12.500
5	Đường Nguyễn Thông	8-8	1.533	22	12	5 + 5		33.726
6	Đường N40, N47, D5, D7, D13, đường kè phía Đông sông Dinh, Hùng Vương (đoạn từ đường Nguyễn Tri Phương đến đường D5)	8-8	9.898	22	12	5 + 5		217.756
7	Đường Cù Chính Lan	8-8	193	22	12	5 + 5		4.246
8	Đường N45	8-8	983	22	12	5 + 5		21.626
9	Đường D8	8-8	184	22	12	5 + 5		4.048
10	Đường nối Nguyễn Tri Phương và kè Tả Ngạn	8C-8C	850	22	15	3,5 + 3,5		18.700
<b>III</b>	<b>Đường phân khu vực, nội bộ</b>		<b>16.487</b>					<b>292.407</b>
1	Đường D2, D4, D6, N36, N37, N38, N39, N42, N43, N46, N48, N49, N37a, N46a	9-9	9.782	18	8	5 + 5		176.076
2	Đường D9	10-10	880	22	8	7 + 7		19.360
3	Đường Lê Lai, Huỳnh Thúc Kháng, Trương Định	11-11	2.201	16	8	4 + 4		35.216
4	Đường Tống Duy Tân	7-7	629	27	15	6 + 6		16.983
5	Đường N50							
	- Đoạn từ Nguyễn Tri Phương đến D9A	7-7	401	27	15	6 + 6		10.827
	- Đoạn từ D9A đến Huỳnh Thúc Kháng	11-11	296	16	8	4 + 4		4.736
6	Đường Tô Hiệu	11B-11B	144	14	8	3 + 3		2.016
7	Đường Võ Thị Sáu	14 - 14	1.233	15	7	4 + 4		18.495
8	Đường Nguyễn Khuyến	13-13	503	10	6	2 + 2		5.030
9	Đường D1a*	12-12	273	12	6	3 + 3		1.638
<b>C</b>	<b>Bãi xe</b>							<b>82.000</b>
	<b>Bù trừ giao lộ</b>							<b>197.306</b>
	<b>Tổng cộng</b>		<b>54.630</b>					<b>1.244.200</b>

(\* Ghi chú: đường D1A chỉ tính diện tích ½ theo ranh giới khu đất

#### **b.4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đạt được:**

- Tổng diện tích đất giao thông : 124,42 ha, trong đó:
  - + Đất giao thông đối ngoại : 22,05 ha.
  - + Đất giao thông đô thị, bãi đậu xe : 102,37 ha.
- Tỷ lệ đất giao thông : 17,77% trong đó:
  - + Đất giao thông đối ngoại : 3,15%.
  - + Đất giao thông đô thị, bãi đậu xe : 14,62%.

- Tổng chiều dài tính đến đường phân khu vực : 52,75 km.
- Mật độ mạng lưới tính đến đường phân khu vực: 7,54 km/km<sup>2</sup>.

**c. Khái toán khối lượng và kinh phí xây dựng:**

**Bảng 17 : Khái toán khối lượng và kinh phí xây dựng hệ thống giao thông**

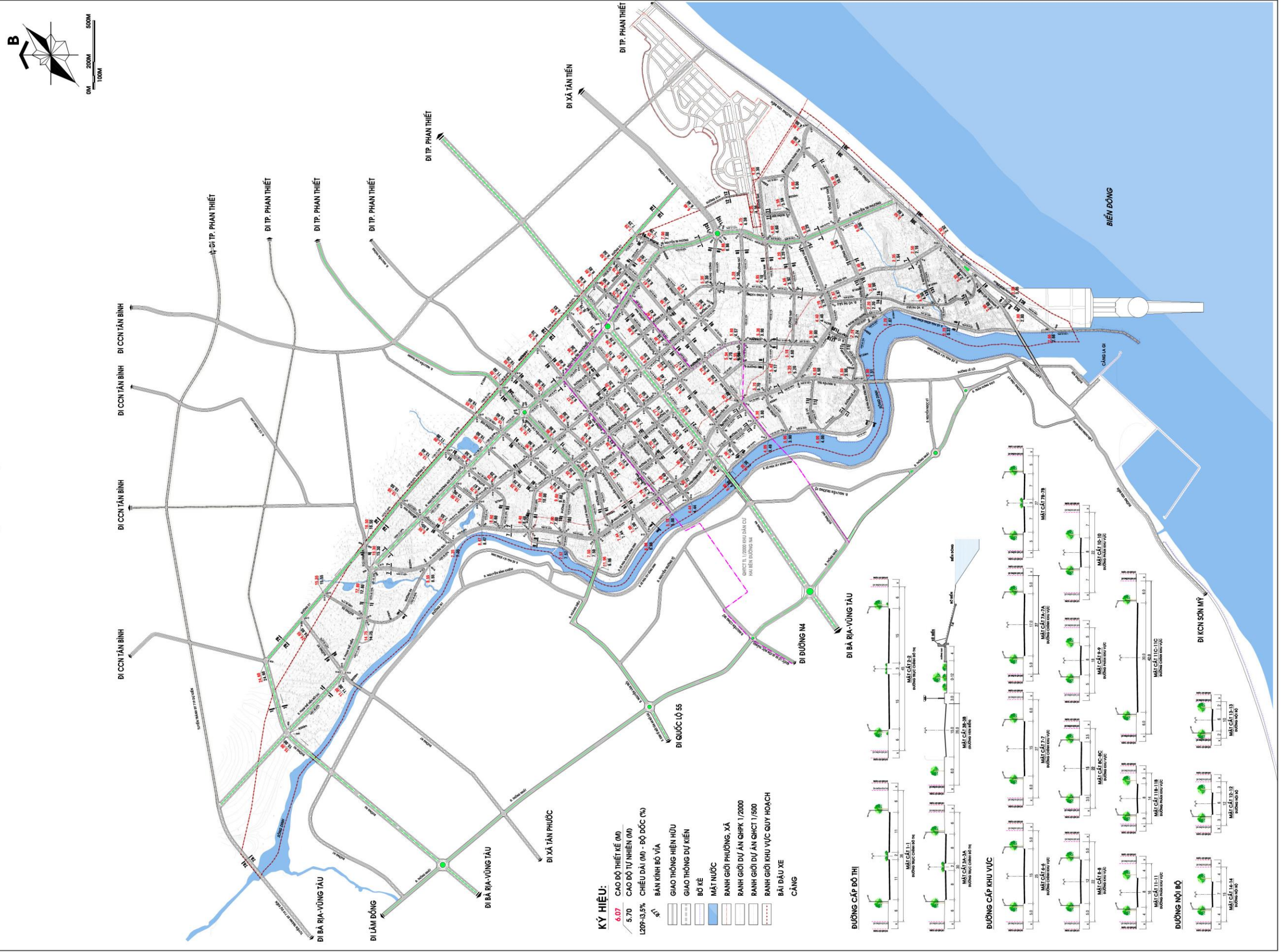
TT	Hạng mục	Khối lượng (m <sup>2</sup> )	Đơn giá (1000 VNĐ)	Thành tiền (1000 VNĐ)
<b>1</b>	<b>Giao thông nội bộ</b>			
	Mặt đường	701.228	700	490.859.600
	Vĩa hè, cây xanh	542.972	300	162.891.600
	<b>Tổng cộng</b>	<b>1.244.200</b>		<b>653.751.200</b>

- Tổng kinh phí xây dựng hệ thống giao thông khoảng 653,75 tỷ đồng.

**d. Hồ sơ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng:**

- Chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường tuân thủ theo quy mô bề rộng lộ giới đã được xác định và thể hiện trong bản đồ Quy hoạch hệ thống giao thông tỷ lệ 1/2000.
- Chỉ giới xây dựng phụ thuộc vào cấp hạng đường, tính chất, quy mô của công trình xây dựng dọc tuyến.
- Chỉ giới xây dựng trên các trục đường hiện hữu của khu đô thị: tuân thủ theo Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị thị xã La Gi đã được phê duyệt.
- Khoảng lùi các công trình xây mới trên các trục đường dự kiến, được xác định như sau:
  - + Nhà ở liên kế: 2m.
  - + Nhà ở biệt thự: 3m.
  - + Công trình hành chính, dịch vụ công cộng, giáo dục đào tạo: 6m.
  - + Công trình thương mại dịch vụ, hỗn hợp, du lịch: 6m.
  - + Công trình trong công viên cây xanh: 6m.

THỊ XÃ LA GI - TỈNH BÌNH THUẬN  
 ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 KHU VỰC ĐÔNG SÔNG DINH  
**BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG GIAO THÔNG**



Hình 49 – Bản đồ quy hoạch hệ thống giao thông



## IX.2. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng

### a. Cơ sở thiết kế :

- Bản đồ địa hình khu vực Đông sông Dinh TL 1/2000.
- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất khu vực Đông sông Dinh TL 1/2000.
- Tài liệu khí tượng thủy văn, hải văn, địa chất công trình tại khu vực.
- Các tiêu chuẩn quy phạm hiện hành.

### b. Đặc điểm về cao độ nền và thoát nước mặt khu vực :

- Khu đất quy hoạch có địa hình tương đối bằng phẳng, thấp dần từ Bắc xuống Nam, cao độ trung bình là 5-7m. Địa hình cao ở phía Đông Bắc, thoải dần về phía sông Dinh và biển Đông ở phía Tây và Nam khu vực. Độ dốc trung bình là 2-3%, nhìn chung địa hình rất thuận lợi cho việc tổ chức thoát nước mặt.
- Khu vực dọc sông Dinh và giáp Biển Đông có cao độ <1,70m thường có hiện tượng ngập nước khi triều cường lên. Còn lại các khu vực khác đều có địa hình > 2m, độ dốc đều, ít xảy ra tình trạng ngập úng.
- Hệ thống cống thoát nước mưa và nước thải chung chỉ có trên một số tuyến đường chính, còn lại các khu vực khác nước mưa tự chảy theo tự nhiên, một phần thấm xuống đất, một phần thoát ra sông Dinh và ra biển.

### c. Quy hoạch chiều cao đất xây dựng:

- Theo nội dung điều chỉnh cục bộ, xác định cao độ khống chế xây dựng phải thích ứng với Kích bản biến đổi khí hậu và nước biển dâng đã được Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành năm 2016: Hxd  $\geq$  + 2,2 m đối với khu dân dụng và 2,40 m đối với khu tiểu thủ công nghiệp, kho tàng.

#### • Định hướng cao độ nền xây dựng:

- Cơ bản giữ nguyên phần lớn cao độ nền của đồ án phân khu TL 1/2000 Khu vực Đông sông Dinh đã được phê duyệt. Điều chỉnh lại cao độ thiết kế của các khu vực không đảm bảo cao độ khống chế tối thiểu có xét đến kích bản biến đổi khí hậu và nước biển dâng, phù hợp với điều kiện thủy văn và nền hiện trạng, đảm bảo thoát nước triệt để và kết nối thuận lợi cao độ giữa các khu chức năng.
- Khu vực đất giáp bờ biển có cao độ từ 0,8-7,0m, địa hình dạng cồn cát, phần đất có cao độ thấp hơn 2,20m cần đắp nền để chống ngập, phần đất có cao độ lớn hơn 2,20m không bị ngập nhưng do địa hình dạng cồn cát nên cần tiến hành san lấp cục bộ để tránh ngập úng.
- Cao độ xây dựng công trình phải lớn hơn 2,2m.
- Đối với khu thị xã hiện hữu và khu vực phía Đông: cao độ từ 2,2 – 27,5m không bị ngập lụt nên thiết kế bám sát với địa hình tự nhiên, san lấp cục bộ tại vị trí tụ nước, các mương, suối nhỏ thoát nước nhằm đảm bảo thoát nước nhanh chóng.
- Đối với khu vực xây dựng công trình giáp sông Dinh và biển Đông: có cao độ tự nhiên <2,2m san lấp tập trung đến cao độ khống chế xây dựng. San lấp tập trung tại các vị trí đầm lầy, mương suối tụ nước có xây dựng công trình để đảm bảo thoát nước trong các tiểu khu ra đường giao thông.
- Thiết kế cao độ tìm đường bám sát theo địa hình tự nhiên và đảm bảo lớn hơn Hxd, độ dốc nền thiết kế dọc theo các hướng thoát nước biển thiên từ 0,15 - 6%.

- Đối với tuyến đường kết hợp kè bảo vệ bờ biển: cao độ tim đường  $\geq 2,20\text{m}$ , cao độ đỉnh kè được xác định theo Quy hoạch công trình bảo vệ bờ biển tỉnh Bình Thuận giai đoạn 2012-2020 đã được phê duyệt, đảm bảo thích ứng biến đổi khí hậu và nước biển dâng dưới tác động của sóng biển, bão.
- Yêu cầu: Ngăn chặn được xói lở bờ biển, phòng tránh những tác động bất lợi từ biển, bảo vệ dân sinh, tăng quỹ đất khi điều kiện cho phép, tôn tạo cảnh quan môi trường biển. Tối thiểu, công trình phải chống được bão cấp 9 và thủy triều ứng với tần suất 5%.
- + Các giải pháp bảo vệ bờ biển: Theo Quy hoạch công trình bảo vệ bờ biển tỉnh Bình Thuận giai đoạn 2011-2020 đã được phê duyệt, đối với thị xã La Gi có các giải pháp bảo vệ bờ biển như sau:
  - Công trình kè: Kè bảo vệ khu dân cư, khu sản xuất, khu du lịch. Đối với khu vực quy hoạch đường kết hợp kè biển, cao độ xác định trong đồ án là cao độ thiết kế tim đường, cao độ đỉnh kè được xác định theo Quy hoạch công trình bảo vệ bờ biển tỉnh Bình Thuận, đảm bảo thích ứng biến đổi khí hậu và nước biển dâng dưới tác động của sóng biển, bão.
  - Trồng cây phân tán ở các khu vực ven quốc lộ, khu dân cư.

**d. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa:**

- Xây dựng mới hệ thống thoát nước mưa kết hợp với mương cống hiện hữu riêng biệt với nước thải sinh hoạt, từng bước tách dòng nước thải sinh hoạt đưa về trạm bơm nước thải và dẫn về nhà máy xử lý nước thải ở khu vực Tây sông Dinh.
- Hướng thoát nước mưa theo địa hình tự nhiên, chia làm 2 lưu vực: lưu vực thứ nhất chủ yếu thoát ra sông Dinh theo hướng từ Tây sang Đông, lưu vực còn lại ở phía Nam thoát trực tiếp ra biển Đông.
- Các tuyến thoát nước mưa dự kiến xây dựng bằng cống tròn bê tông cốt thép và mương bê tông nắp đan. Cống được thiết kế nằm trong phần lộ giới đường hoặc phần cây xanh, có tiết diện D400-D600-D800-D1000-D1200-D1500-D1800-D2000.
- Độ sâu chôn cống khống chế tối thiểu:  $h_{\min}$  (m).
  - + Cống đi trong khu vực cây xanh, sân vườn, trên hè :  $h_{\min} \geq 0,5\text{m}$ .
  - + Cống đi dưới lòng đường khu vực chịu lực:  $h_{\min} \geq 0,7\text{m}$ .
  - + Hành lang xanh dọc các trục tiêu thoát nước mặt chính: cần khoảng cách:  $b(5 \div 15)\text{m}$ , tùy theo lưu lượng dòng chảy tiêu thoát nước mưa.
- Tính toán thủy văn hệ thống thoát nước mưa theo phương pháp cường độ giới hạn:  
Công thức tính toán :  $Q = \Psi \times q \times F$  (l/s).

Trong đó:  $\Psi$ : Hệ số mặt phủ trung bình

$q$  : Cường độ mưa tính toán (l/s/ha)

$F$  : Diện tích lưu vực (ha), (chọn  $P = 3-5$  năm).

e. Khái toán khối lượng và kinh phí xây dựng:

**Bảng 18 : Khái toán khối lượng và kinh phí xây dựng hệ thống thoát nước mưa**

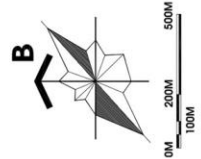
*Đơn vị tính: 1.000 đồng*

TT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá	Thành tiền
1	D400	m	4327	600	2.596.200
2	D600	m	34.402	1.000	34.402.000
3	D800	m	225.25	1.500	33.787.500
4	D1000	m	10.402	2.500	26.005.000
5	D1200	m	6.741	3.800	25.615.800
6	D1500	m	3.014	5.000	15.070.000
7	D1800	m	979	6.800	6.657.200
8	D2000	m	270	8.000	2.160.000
9	B2000	m	210	18.000	3.780.000
<b>Tổng</b>					<b>150.073.700</b>

- Tổng kinh phí xây dựng hệ thống thoát nước mưa khoảng **150,07** tỷ đồng.



THỊ XÃ LA GI - TỈNH BÌNH THUẬN  
 ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 KHU VỰC ĐÔNG SÔNG DINH  
**BẢN ĐỒ QUY HOẠCH CHUẨN BỊ KỸ THUẬT ĐẤT XÂY DỰNG**



**BẢNG THỐNG KÊ KHỐI LƯỢNG CỐNG THOÁT NƯỚC MƯA**

TT	HẠNG MỨC	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG
1	D400	m	4327
2	D600	m	34402
3	D800	m	22525
4	D1000	m	10402
5	D1200	m	6741
6	D1500	m	3014
7	D1800	m	979
8	B2000	m	210

- KÝ HIỆU:**
- 12.30 CAO ĐỘ THIẾT KẾ (M)
  - 12.30 CAO ĐỘ TỰ NHIÊN (M)
  - 9.97 CAO ĐỘ ĐÁY CỐNG (M)
  - 11.27 CAO ĐỘ THIẾT KẾ (M)
  - L121-D600-0.18% CHIỀU DÀI (M) - ĐƯỜNG KÍNH (MM)-ĐỘ DỐC CỐNG
  - HƯỚNG THOÁT NƯỚC TRONG CỐNG
  - ĐƯỜNG PHÂN LƯU VỰC
  - HƯỚNG ĐỐC ĐỊA HÌNH
  - CỐNG THOÁT NƯỚC THEO DỰ ÁN QHCT
  - CỐNG THOÁT NƯỚC QUY HOẠCH MỚI
  - CỬA XẢ NƯỚC MƯA
  - HỒ GA THOÁT NƯỚC MƯA
  - CÁU
  - CỐNG HỢP NGANG ĐƯỜNG

Hình 51 – Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng

### IX.3. Cấp nước

#### a. Nguồn nước:

- Sử dụng nước mặt sông Dinh, hồ Sông Dinh 3 và hồ Núi Đất theo định hướng thị xã La Gi.

#### b. Tiêu chuẩn và nhu cầu dùng nước:

- Tiêu chuẩn dùng nước : 120l/người/ngày với 100% dân số được cấp.
- Dân số : 35.000 người.

**Bảng 19 : Bảng tính toán nhu cầu dùng nước**

TT	Hạng mục	Quy mô	Tiêu chuẩn	Nhu cầu (m <sup>3</sup> )
1	Nước sinh hoạt dân cư	35.000	120*100%	4.200
2	Nước tưới cây		8% Q	336
3	Nước công trình công cộng		10% Q	420
	<b>Tổng</b>			<b>4.956</b>
4	Nước rò rỉ, dự phòng		20%Qc	991
	<b>Tổng nhu cầu dùng nước</b>			<b>5.947</b>
	<b>Làm tròn</b>			<b>6.000</b>

Tổng nhu cầu dùng nước khu vực Đông sông Dinh đến năm 2030: 6.000m<sup>3</sup>/ngày

#### c. Giải pháp cấp nước:

- Sử dụng nguồn nước mặt sông Dinh và các hồ chứa nước sông Dinh 3, hồ Núi Đất, đập Đá Dựng làm nguồn nước cấp cho sinh hoạt. Nguồn nước ngầm trong khu vực sẽ là nguồn nước dự trữ chiến lược để sử dụng trong tương lai để cấp nước cho khu vực đô thị.
- Nước được đưa từ nhà máy nước thị xã hiện hữu công suất 8.000m<sup>3</sup>/ngày và nhà máy nước BOO Tân Tiến công suất 15.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm - lấy nước từ hồ Núi Đất để đáp ứng nhu cầu dùng nước của thị xã La Gi.
- Để đáp ứng nhu cầu dùng nước của người dân thị xã đến năm 2030-2035 cần nâng công suất NMN thị xã La Gi lên 30.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

#### d. Quy hoạch mạng lưới cấp nước:

- Giữ nguyên, cải tạo và phát triển các tuyến ống hiện hữu từ Đập Đá Dựng về thị xã La Gi và đường ống Ø300 dẫn nước từ nhà máy nước BOO Tân Tiến về thị xã.
- Từ 2 nhà máy nước này, các tuyến ống cấp nước được chia thành nhiều tuyến Ø300 – Ø100 theo các trục giao thông dẫn nước về các khu chức năng. Các tuyến này được nối với nhau tạo thành mạng vòng cấp nước, nhằm đảm bảo sự an toàn và liên tục cho các khu vực, hệ thống cấp nước được xây dựng trên lề đường cách mặt đất 1,0m - 1,2m và cách móng công trình 1,5m.
- Xác định các tuyến ống chính và các tuyến ống phân phối để đảm bảo cấp nước đầy đủ cho khu vực Đông sông Dinh.
- Ống cấp nước từ Ø100- Ø250 dùng ống HDPE hoặc UPVC, ống >Ø250 dùng ống gang dẻo.
- Đối với những công trình cao tầng cần xây dựng bể chứa và trạm bơm tăng áp cục bộ.

**e. Hệ thống cấp nước chữa cháy:**

- Lưu lượng cấp nước chữa cháy  $q = 20$  l/s cho 1 đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời một lúc là 2 đám cháy, (theo TCVN 2622 – 1995). Lượng nước chữa cháy  $W = (20 \times 3 \times 3600 \times 2) / 1000 = 432 \text{m}^3$ . Dựa vào hệ thống cấp nước chính của khu quy hoạch bố trí họng lấy nước chữa cháy  $\varnothing 100$  đặt cách nhau 150m. Ngoài ra khi có sự cố cháy cần bổ sung thêm nguồn nước mặt của các sông, suối, hồ gần nhất để chữa cháy.

**f. Khái toán khối lượng và kinh phí xây dựng:**

STT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (VNĐ)	Thành tiền (VNĐ)
1	Ống uPVC $\varnothing 100$	m	31.100	800.000	24.880.000.000
2	Ống uPVC $\varnothing 150$	m	17.740	1.000.000	17.740.000.000
3	Ống uPVC $\varnothing 200$	m	520	1.500.000	780.000.000
	Tổng cộng				<b>43.400.000.000</b>

**Tổng kinh phí dự kiến khoảng 43,4 tỷ đồng.**



#### IX.4. Cấp điện

##### a. Cơ sở pháp lý:

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN : 01/2008/BXD do Bộ Xây dựng ban hành năm 2008.
- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN 07:2010/BXD do Bộ Xây dựng ban hành năm 2010.
- Đồ án quy hoạch cải tạo và phát triển lưới điện tỉnh Bình Thuận giai đoạn 2010 -2015 có xét đến năm 2020.
- Và một số tiêu chuẩn, văn bản khác.

##### b. Chỉ tiêu cấp điện:

- Điện năng : 750 kWh/người.năm (giai đoạn đầu 10 năm); 1500 kWh/người.năm (giai đoạn sau 10 năm).
- Số giờ sử dụng công suất lớn nhất : 2500 h/năm (giai đoạn đầu 10 năm); 3000 h/năm (giai đoạn sau 10 năm).
- Phụ tải : 300 W/người (giai đoạn đầu 10 năm); 500 W/người (giai đoạn sau 10 năm).
- Nhu cầu điện cho công trình công cộng bằng 35% nhu cầu điện sinh hoạt .

##### c. Phụ tải điện:

**Bảng 20 : Tổng hợp phụ tải điện toàn khu**

TT	Hạng mục	Đơn vị	Số lượng
	<b>II. Dân dụng :</b>		
1	Dân số	Người	35.000
2	Tiêu chuẩn cấp điện	kWh/ng/năm	1.500
3	Phụ tải bình quân	W/người	500
4	Thời gian sử dụng công suất cực đại	h/năm	3.000
5	Điện năng	kWh/năm	52.500.000
6	Công suất điện	kW	17.500
	<b>III. Công trình công cộng và dịch vụ :</b>		
7	Điện năng (35% dân dụng)	kWh/ng/năm	18.375.000
8	Công suất điện (35% dân dụng)	kW	6.125
	<b>III/. Tổng cộng :</b>		
9	Tổng công suất điện yêu cầu có tính đến 10% tổn hao, 5% dự phòng và hệ số sử dụng 0,8	kW	21.735
10	Tổng điện năng yêu cầu có tính đến 10% tổn hao, 5% dự phòng và hệ số sử dụng 0,8	kWh/năm	65.205.000

##### d. Nguồn điện:

- Nguồn cấp điện cho khu vực quy hoạch là nguồn điện lưới quốc gia qua trạm 110/22kV Hàm Tân. Công suất trạm hiện hữu là 2x40MVA, trong tương lai, cần nâng công suất trạm lên 2x63MVA.

**e. Lưới điện:**

▪ Lưới trung thế 22kV :

- Hầu hết các tuyến trung thế hiện hữu được giữ lại, cải tạo nâng cấp và dịch chuyển theo việc mở rộng lòng lề đường.
- Xây dựng mới các tuyến trung thế vào các khu vực quy hoạch, các tuyến chính đi theo các đường Nguyễn Trãi, Võ Thị Sáu, N3, N4,....
- Các phát tuyến trung thế khép thành các mạch vòng kín qua các máy cắt trung thế và vận hành hồ, sử dụng cáp nhôm lõi thép có bọc mỡ hoặc bọc nhựa chống sự ăn mòn của khí hậu miền biển, đi trên trụ bê tông ly tâm, đảm bảo khoảng cách an toàn về điện được quy định trong các nghị định số 106/2005/NĐ-CP và số 81/2009/NĐ-CP của Chính phủ.
- Trong tương lai, khi điều kiện kinh tế cho phép, sẽ chuyển các đường dây nổi 22kV thành các tuyến cáp ngầm, nhằm tạo vẻ mỹ quan cho đô thị và tăng độ an toàn trong cung cấp điện.
- Các trạm hạ thế 22/0,4kV là loại trạm tập trung đặt trong nhà, hoặc sử dụng trạm compact, giới hạn việc sử dụng các trạm treo và trạm giàn trong đô thị. Các trạm được bố trí tại các trung tâm phụ tải điện, bán kính cấp điện của mỗi trạm không quá 400m.

▪ Lưới hạ thế 0,4kV :

- Các tuyến 0,4kV hiện hữu cần được duy tu, cải tạo nâng công suất tải điện, giảm bán kính cấp điện từ các trạm hạ thế khu vực.
- Các tuyến 0,4kV xây dựng mới dùng cáp nhôm vặn xoắn (cáp ABC) đi trên trụ bê tông hạ thế cao 8,5 mét hoặc đi chung với tuyến trụ trung thế.

▪ Lưới chiếu sáng :

- Lưới điện chiếu sáng cần đảm bảo về mỹ quan cho đô thị, mức độ chiếu sáng phải đạt theo tiêu chuẩn TCXDVN 333:2005 của Bộ Xây dựng.
- Đèn chiếu sáng dùng đèn cao áp sodium, công suất từ 150W đến 400W, loại 2 cấp công suất để tiết kiệm điện năng tiêu thụ.
- Tuyến cấp điện chiếu sáng trên các trục đường chính ở khu trung tâm được đi ngầm bằng cáp XLPE-4x16÷4x25, ở các khu vực khác được đi chung với tuyến trụ cấp điện hạ thế.

**f. Khái toán khối lượng và kinh phí xây dựng:**

**Bảng 21 : Bảng khái toán kinh phí xây dựng hệ thống cấp điện**

TT	Tên công trình xây dựng	Đơn vị tính	Đơn giá (triệu đồng)	Khối lượng	Thành tiền (triệu đồng)
1	Cải tạo tuyến 22kV hiện hữu	km	300	8	2.400
2	Xây mới đường dây nổi 22kV (mạch chính)	km	600	19	11.400
3	Xây mới đường dây nổi 0,4kV (mạch cung cấp – tuyến chính)	km	400	77	30.800
4	Xây mới đường dây nổi 0,4kV (mạch đèn đường – tuyến chính)	km	300	77	23.100
5	Xây mới các trạm hạ thế 22/0,4kV	kVA	3	33.580	100.740
	<b>Cộng</b>				<b>168.440</b>

Tổng kinh phí dự kiến khoảng 168,44 tỷ đồng



## IX.5. Thông tin liên lạc

### a. Căn cứ thiết kế:

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về Quy hoạch xây dựng 04-2008 – Bộ Xây dựng.
- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN 07:2010/BXD do Bộ Xây dựng ban hành năm 2010.
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về lắp đặt mạng cáp ngoại vi viễn thông: QCVN 33: 2011/BTTTT.
- TCN 68-170:1998: Chất lượng mạng viễn thông – Yêu cầu kỹ thuật
- TCN 68-132:1998: Các thông tin kim loại dùng cho mạng điện thoại nội hạt – Yêu cầu kỹ thuật
- TCN 68-176:1998: Dịch vụ viễn thông trên mạng điện thoại công cộng – Tiêu chuẩn chất lượng
- TCN 68-254:2006: Công trình ngoại vi viễn thông – quy định, kỹ thuật
- TCN68-255:2006 : Trạm gốc điện thoại di động mặt đất công cộng – Phương pháp đo mức phơi nhiễm trường điện từ.
- Thông tư số 12/2007/TTLT/BXD-BTTTT ngày 11/12/2007 Hướng dẫn về cấp phép xây dựng đối với các công trình trạm thu, phát sóng thông tin di động ở các đô thị.
- Thông tư số 01/2007/TTLT/BXD-BTTTT ngày 10/12/2007 Hướng dẫn việc lắp đặt, quản lý, sử dụng thùng thư bưu chính, hệ thống cáp điện thoại cố định và hệ thống cáp truyền hình trong các toà nhà nhiều tầng có nhiều chủ sử dụng.
- TCN 68-144:1995: Tiêu chuẩn kỹ thuật ống nhựa dùng cho tuyến cáp ngầm.
- Tiêu chuẩn lắp đặt và bảo dưỡng.
- TCN: 68-141:1995: Tiêu chuẩn tiếp đất cho các công trình viễn thông.
- TCN 68-174:1998: Quy phạm chống sét và tiếp đất cho các công trình viễn thông.
- TCN 68-178:1999: Quy phạm xây dựng công trình thông tin cáp quang.
- Các tiêu chuẩn của Hiệp hội Viễn thông Quốc tế - Cục chuẩn hóa Viễn thông (ITU-T) International Telecommunications Union - Telecommunication Standardization Sector.
- Quyết định số 32/2012/QĐ-TTg ngày 27/07/2012 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch phát triển viễn thông quốc gia đến năm 2020.
- Quyết định số 2287/QĐ-UBND ngày 24/09/2013 của UBND tỉnh Bình Thuận về việc phê duyệt 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.
- Và một số tiêu chuẩn, văn bản khác.

### b. Phương pháp thiết kế và giải pháp tính toán:

Việc thiết kế các hệ thống thông tin trong khu vực nghiên cứu tuân theo những tiêu chí sau:

- Đảm bảo độ tin cậy: dịch vụ viễn thông trong khu vực được đảm bảo chất lượng và độ sẵn sàng phục vụ trong các hoàn cảnh khác nhau.
- Đảm bảo khả năng mở rộng: dễ dàng mở rộng đáp ứng nhu cầu mới trong tương lai.
- Đảm bảo công năng đầy đủ: có khả năng bổ sung dịch vụ mạng đáp ứng yêu cầu của khu vực.
- Có khả năng thích ứng với các yêu cầu tương lai: dễ dàng thêm các chức năng mạng mới.



- Đảm bảo tính tương hợp với hạ tầng mạng đã có: đảm bảo phối hợp hoạt động với hạ tầng mạng hiện có trong khu vực.
- Tuân theo tiêu chuẩn quốc gia và quốc tế: đảm bảo thoả mãn tiêu chuẩn kết nối, lắp đặt và khai thác bảo dưỡng của quốc gia và quốc tế.

**c. Chỉ tiêu thông tin liên lạc:**

- Theo 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 đã được phê duyệt, mục tiêu đến năm 2020:
  - + Mật độ thuê bao cố định 13-14 thuê bao/100 dân, thuê bao internet băng rộng cố định 19 thuê bao/100 dân; mật độ thuê bao băng rộng di động 22,5 thuê bao/100 dân.
  - + Ngâm hóa mạng ngoại vi: 45 – 50%.
- Chỉ tiêu cụ thể:
  - + Khu nhà ở hiện hữu chính trang : 1 máy/căn hộ.
  - + Khu nhà ở liên kế : 1 máy/căn hộ.
  - + Khu nhà ở biệt thự : 2 máy/biệt thự.
  - + Khu tiểu thủ công nghiệp : 10 máy/ha.
  - + Khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật : 2 máy/ha.
  - + Hành chính cơ quan, Dịch vụ công cộng : 1 máy/200÷300m<sup>2</sup> sàn.
  - + Dịch vụ hỗn hợp : 1 máy/300÷350m<sup>2</sup> sàn.

**d. Dự kiến nhu cầu:**

- Khu vực quy hoạch hiện nay nằm trong hệ thống bưu chính – viễn thông của thị xã La Gi. Vì vậy khu đô thị luôn được đảm bảo về dung lượng, lưu lượng thuê bao khi có nhu cầu.
- Dự kiến nhu cầu máy cần thiết như sau:

**Bảng 22 : Tổng hợp nhu cầu máy điện thoại cố định**

STT	Loại đất	Quy mô (ha)	Diện tích sàn XD (m <sup>2</sup> )	Quy mô		Chỉ tiêu máy		Số máy dự kiến
<b>I</b>	<b>ĐẤT DÂN DỤNG</b>							
<b>A</b>	<b>Đất đơn vị ở</b>							
<b>1</b>	<b>Đất ở</b>	<b>153,47</b>	<b>1.062.220</b>					
1.1	Đất ở hiện hữu chính trang	69,69	557.520	5.500	lô đất	1	máy/lô đất	5.500
1.2	Đất ở liên kế	21,45	193.050	1.400	lô đất	1	máy/lô đất	1.400
1.3	Đất ở biệt thự	62,33	311.650	1.850	lô đất	2	máy/lô đất	3700
2	Đất công trình công cộng khu ở	29,19	152.310				máy/250m <sup>2</sup> sàn	610
<b>B</b>	<b>Đất ngoài đơn vị ở</b>							
1	Đất hành chính, công trình công cộng cấp đô thị	27,53	112.000				máy/250m <sup>2</sup> sàn	448
<b>II</b>	<b>ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG</b>							
1	Đất trung tâm chuyên ngành, dịch vụ công cộng cấp vùng	33,03	522.000					
1.1	<i>Trung tâm dịch vụ công cộng</i>	<i>4,82</i>	<i>96.400</i>				<i>máy/200m<sup>2</sup> sàn</i>	<i>482</i>
1.2	<i>Trung tâm thương mại - dịch vụ cấp vùng</i>	<i>2,23</i>	<i>45.200</i>				<i>máy/200m<sup>2</sup> sàn</i>	<i>226</i>
1.3	<i>Trung tâm giáo dục đào tạo cấp vùng</i>	<i>11,44</i>	<i>233.200</i>				<i>máy/200m<sup>2</sup> sàn</i>	<i>1166</i>
1.4	<i>Trung tâm du lịch nghỉ dưỡng cấp vùng</i>	<i>14,54</i>	<i>147.200</i>				<i>máy/300m<sup>2</sup> sàn</i>	<i>491</i>
2	Đất hỗn hợp	189,89	4.373.505				máy/250m <sup>2</sup> sàn	17.494
3	Đất tiểu thủ công nghiệp	7,15				10	máy/ha	70
4	Đất tôn giáo	3,99				5	máy/ha	20
	<b>Cộng</b>							<b>31.607</b>
<b>III</b>	<b>Dự phòng 10%</b>							<b>3.161</b>
	<b>Tổng cộng</b>							<b>34.768</b>
	<b>Làm tròn</b>							<b>35.000</b>

- Như vậy, tổng số máy dự kiến (lấy tròn số) cho khu vực quy hoạch là 35.000 máy.

**e. Giải pháp thiết kế:**

- Nguồn cấp: Kéo tuyến cáp với dung lượng 35.000x2 từ viễn thông thành phố Phan Thiết tới đầu nối vào khu quy hoạch.
- Chọn cáp quang sử dụng cho mạng lưới viễn thông toàn khu để đảm bảo nhu cầu sử dụng đường truyền băng thông lớn và mở rộng quy hoạch sau này theo định hướng chung phát triển hạ tầng viễn thông của Nhà nước, đồng thời phù hợp với mạng lưới cáp quang hiện hữu của khu vực.
- Các thiết bị hệ thống thông tin liên lạc (tổng đài, cáp quang truyền dẫn, tủ thuê bao,...) cho khu hành chính, trung tâm chuyên ngành, dịch vụ công cộng, khu hỗn hợp, khu dân cư, khu du

lịch, khu TTCN,... dự kiến do các nhà cung cấp dịch vụ chuyên ngành viễn thông thiết kế, đầu tư xây dựng và khai thác.

- Từ tuyến cáp nguồn chính triển khai các tuyến cáp chính theo mạng hình bus với hình thức phối cáp 1 cấp. Toàn bộ các tuyến cáp đều được ngầm hóa để đảm bảo yêu cầu thẩm mỹ đô thị.
- Tuyến cáp chính: sử dụng cáp quang loại singlemode dung lượng 48 sợi, được đặt trong ống HDPE chôn ngầm dưới mặt đất để đảm bảo mỹ quan đô thị.
- Tuyến cáp phối : sử dụng cáp quang singlemode và được thực hiện ngầm hóa tới vị trí hộp phối quang.
- Tuyến cáp thuê bao : sử dụng cáp quang singlemode dẫn tới từng hộ thuê bao.
- Việc cấp tín hiệu điện thoại đến số thuê bao được thực hiện từ tủ cáp gần nhất.

**f. Mạng di động, mạng internet:**

- Mạng di động: Xây dựng mới trạm thu phát sóng của nhà cung cấp dịch vụ chính, phát triển trạm BTS theo công nghệ đa tần giúp các doanh nghiệp có thể sử dụng chung khai thác trên các băng tần khác nhau. Cải tạo hoặc di dời các trạm BTS không đảm bảo về an toàn, vị trí ảnh hưởng đến mỹ quan đô thị. Ứng dụng các mô hình trạm thu phát nhỏ gọn có thể ngụy trang vào công trình cảnh quan đảm bảo mỹ quan đô thị.
- Mạng Internet: sử dụng băng thông rộng, sẽ được phát triển theo phương thức qua mạng nội hạt. Lắp đặt các điểm phát sóng wifi công cộng tại các khu vực trung tâm hành chính, dịch vụ công cộng, thương mại dịch vụ, khu hỗn hợp, du lịch.

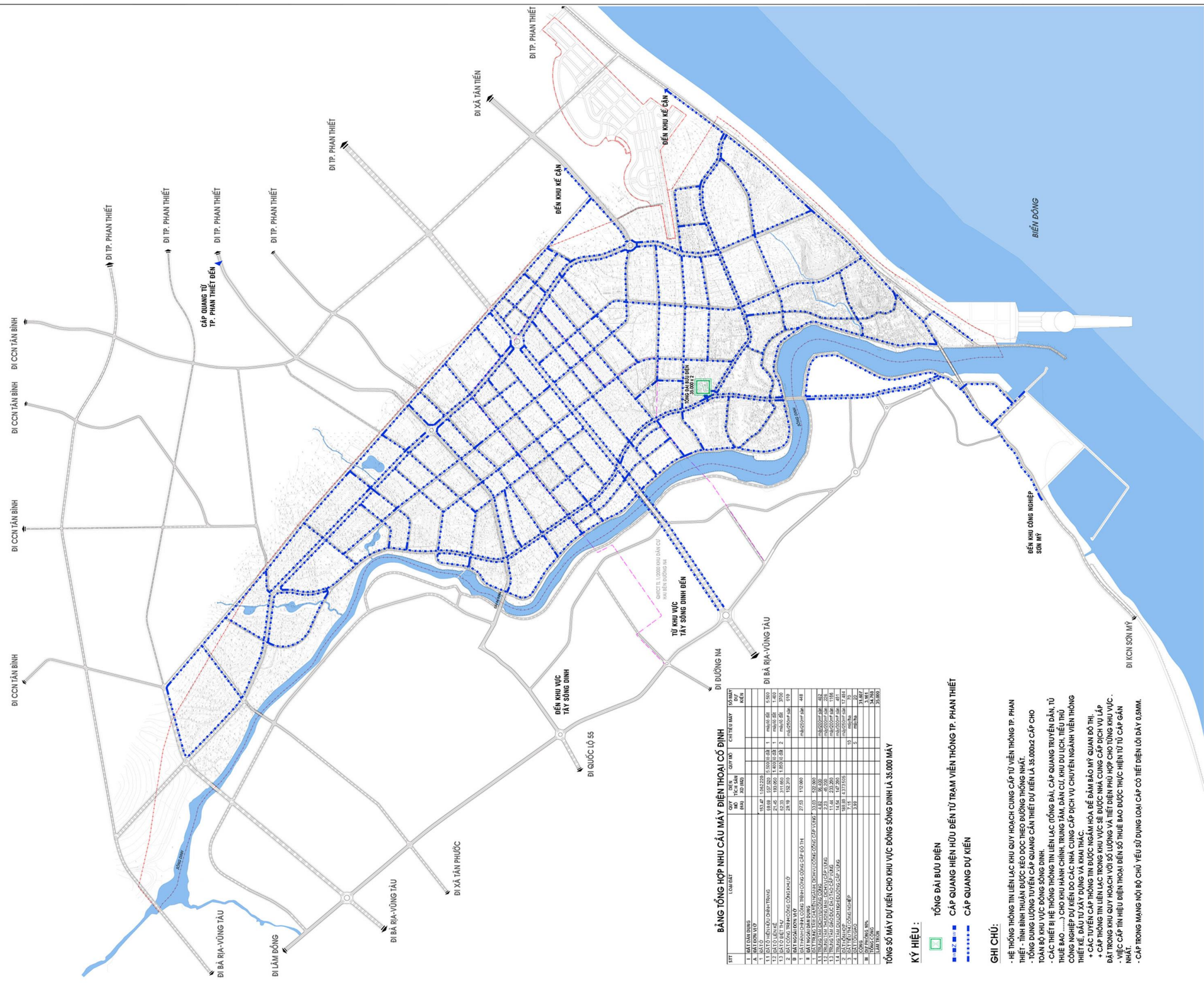
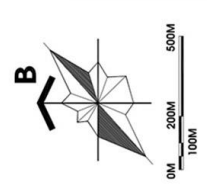
**g. Khái toán khối lượng và kinh phí xây dựng:**

**Bảng 23 : Khái toán khối lượng và kinh phí xây dựng hệ thống thông tin liên lạc**

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Khối lượng	Đơn giá (đồng)	Thành tiền (đồng)
1	Tổng đài bưu điện 35.000x2	cái	1	3.000.000.000	3.000.000.000
2	Tuyến cáp thông tin đi nổi chính	m	26.000	600.000	15.600.000.000
3	Tuyến cáp thông tin đi nổi nội bộ	m	48.000	300.000	14.400.000.000
	<b>Tổng cộng</b>				<b>33.000.000.000</b>

Tổng kinh phí xây dựng hệ thống thông tin liên lạc khoảng 33 tỷ đồng.

THỊ XÃ LA GI - TỈNH BÌNH THUẬN  
 ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 KHU VỰC ĐÔNG SÔNG DINH  
**BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG THÔNG TIN LIÊN LẠC**



**KÝ HIỆU :**

- TỔNG ĐÀI BỮU ĐIỆN
- CẤP QUANG HIỆN HỮU ĐẾN TỪ TRẠM VIỄN THÔNG TP. PHAN THIẾT
- CẤP QUANG DỰ KIẾN

**GHI CHÚ:**

- HỆ THỐNG THÔNG TIN LIÊN LẠC KHU QUY HOẠCH CUNG CẤP TỪ VIỄN THÔNG TP. PHAN THIẾT - TỈNH BÌNH THUẬN ĐƯỢC KEO KÉO THEO ĐƯỜNG THÔNG NHẤT.
- TỔNG DUNG LƯỢNG TUYẾN CẤP QUANG CÁN THIẾT DỰ KIẾN LÀ 35.000x2 CẤP CHO TOÀN BỘ KHU VỰC ĐÔNG SÔNG DINH.
- CÁC THIẾT BỊ HỆ THỐNG THÔNG TIN LIÊN LẠC (TỔNG ĐÀI, CẤP QUANG TRUYỀN DẪN, TỦ THUẾ BẢO .....) CHO KHU HÀNH CHÍNH, TRUNG TÂM, DÂN CƯ KHU DU LỊCH, TIỂU THỦ CÔNG NGHIỆP DỰ KIẾN DO CÁC NHÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ CHUYÊN NGÀNH VIỄN THÔNG THIẾT KẾ, ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ KHAI THÁC.
- CÁC TUYẾN CẤP THÔNG TIN ĐƯỢC NGẮM HÒA ĐỂ ĐẢM BẢO MỸ QUAN ĐỒ THỊ.
- CÁC THÔNG TIN LIÊN LẠC TRONG KHU VỰC SẼ ĐƯỢC NHÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ LẮP ĐẶT TRONG QUY HOẠCH VỚI SỐ LƯỢNG VÀ TIẾT DIỆN PHÙ HỢP CHO TỪNG KHU VỰC.
- VIỆC CẤP TIN HIỆU ĐIỆN THOẠI ĐẾN SỐ THUẾ BẢO ĐƯỢC THỰC HIỆN TỪ CẤP GẮN NHẤT.
- CẤP TRONG MẠNG NỘI BỘ CHỦ YẾU SỬ DỤNG LOẠI CÁP CỎ TIẾT DIỆN LỖI DÂY 0,5MM.

Hình 54 – Bản đồ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

## IX.6. Thoát nước thải, quản lý CTR và nghĩa trang

### a. Hệ thống thoát nước thải:

#### a.1. Tiêu chuẩn và lưu lượng nước thải:

- Tiêu chuẩn thoát nước = 70-80% lượng nước cấp.
- Nước thải cho các công trình công cộng  $Q_{cc} = 10\%Q_{sh}$

**Bảng 24 : Bảng tính toán lưu lượng nước thải**

TT	Hạng mục	Quy mô	Tiêu chuẩn thải	Nhu cầu (m <sup>3</sup> )
1	Nước sinh hoạt dân cư	35.000	120x100%*80%	3.360
2	Nước công trình công cộng		10% Q	336
<b>Tổng lưu lượng nước thải</b>				<b>3.696</b>
<b>Tổng cộng (làm tròn)</b>				<b>3.700</b>

- Tổng lưu lượng nước thải khu vực Đông sông Dinh : 3.700m<sup>3</sup>/ngày

#### a.2. Định hướng hệ thống thoát nước thải.

Theo Định hướng quy hoạch thoát nước bản các đô thị, tại các khu vực xây dựng mới phải xây dựng 2 hệ thống thoát nước riêng: nước mưa chảy thẳng ra sông, biển và nước thải chảy về trạm bơm nước thải, nhà máy xử lý nước thải, làm sạch trước khi xả ra ngoài.

Khu vực quy hoạch là các khu đô thị kết hợp dịch vụ, nước thải không được phép xả thẳng ra sông. Hệ thống thoát nước thải dự kiến theo sơ đồ như sau: Bể tự hoại → cống thu nước thải → trạm bơm nước thải → trạm làm sạch nước thải → nguồn nước (hoặc tái sử dụng nước thải sau khi đã xử lý nhưng có kiểm soát).

Hệ thống thoát nước thải của khu vực được thiết kế như sau:

- Khu thị xã La Gi (nội thị cũ): Xây dựng tuyến cống bao dọc bờ sông Dinh và dọc bờ biển đưa về trạm bơm nước thải.
- Khu hành chính, thương mại, khu dân cư mới: Xây dựng hệ thống cống ngầm thoát nước thải có đường kính D300mm – D800mm để thu gom nước thải đưa về trạm bơm nước thải.
- Độ sâu chôn cống tối thiểu (tính từ mặt đất đến đáy cống) là 1,2m. Sử dụng ống HDPE.
- Nước thải được thu gom về điểm thấp nhất trên đường Nguyễn Tri Phương nối dài, xây dựng trạm bơm nước thải công suất 15.000m<sup>3</sup>/ngày tại khu vực thuộc Khu đóng sửa tàu thuyền Phú Hoàng Anh và Khu chuyên tải Bảo Thụ. Nước thải sẽ được bơm qua tuyến ống áp lực đến cống thoát nước thải trên đường Bến Chương Dương và đưa về nhà máy xử lý nước thải công suất Q = 30.000 m<sup>3</sup>/ngày (thuộc khu vực Tây sông Dinh).
- Nước thải từ các công trình được xử lý bằng hệ thống tự hoại trước khi thoát vào cống thoát nước thải để về trạm bơm nước thải và nhà máy xử lý nước thải. Nước thải sinh hoạt phải được xử lý đạt giới hạn B của tiêu chuẩn Việt Nam TCVN 5942-1995, TCVN 7222-2002 trước khi thoát vào cống nước mưa xả ra nguồn.

### b. Quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

#### b.1. Rác thải :

- Tiêu chuẩn rác thải 1 kg/ng-ngày, tỷ lệ thu gom chất thải rắn là 90%.
- Dự báo khối lượng rác thải của khu Đông sông Dinh tới năm 2030 khoảng 32 tấn/ngày.
- Đóng cửa các bãi chôn lấp hiện nay của thị xã tại thôn Phước Tiến, xã Tân Phước.

- Theo Quy hoạch Quản lý CTR tỉnh Bình Thuận đến năm 2030, toàn bộ lượng rác thải phát sinh trên địa bàn thị xã sẽ được thu gom đưa về Khu liên hợp xử lý CTR Đa Lộc đặt tại xã Tân Bình, thị xã La Gi, quy mô khoảng 30ha, hiện nay đã hoàn thành xây dựng giai đoạn 1 với quy mô 10 ha và bắt đầu tiếp nhận rác thải của thị xã đưa về xử lý. Khu xử lý sử dụng công nghệ đốt, sản xuất phân hữu cơ, tái chế CTR, đốt CTR nguy hại và chôn lấp hợp vệ sinh, công suất xử lý 195 tấn rác sinh hoạt và 255 tấn rác công nghiệp mỗi ngày. Sau khi hoàn thành giai đoạn 2, Khu liên hợp còn tái chế một số sản phẩm như nhựa, nylon, cao su và sản xuất gạch block thân thiện với môi trường. Khí thải và nước thải của Khu liên hợp được xử lý đạt quy chuẩn trước khi thải ra môi trường.
- Chất thải rắn đô thị phải được phân loại tại nguồn thải thành các chất hữu cơ và vô cơ trước khi thu gom, vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn của thị xã.

### **b.2. Nhà tang lễ và nghĩa trang.**

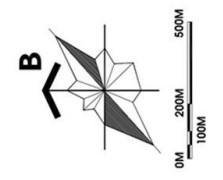
- Sử dụng nghĩa trang nhân dân được quy hoạch ở phía Đông Bắc thị xã, thuộc xã Tân Bình, diện tích 30ha. Nghĩa trang có khu hỏa táng, đáp ứng nhu cầu của người dân trên địa bàn thị xã, góp phần nhằm giảm nhu cầu chiếm đất, giảm ô nhiễm môi trường.
- Dự kiến xây dựng mới 1 nhà tang lễ cho toàn thị xã La Gi, có diện tích khoảng 4.000m<sup>2</sup> nằm trong phạm vi nghĩa trang mới quy hoạch, cách khu vực dân cư tối thiểu 1.000m.
- Dừng chôn cất mới tại các nghĩa trang hiện có của khu vực quy hoạch, di dời đến nghĩa trang mới của thị xã và chuyển đổi thành các khu chức năng khác của khu đô thị.

### **c. Bảng thống kê khối lượng và khái toán kinh phí:**

STT	Hạng mục	Đơn vị tính	Khối lượng	Đơn giá (VNĐ)	Thành tiền (VNĐ)
1	Cống D300	M	43.350	600.000	26.010.000.000
2	Cống D400	M	1.350	900.000	1.215.000.000
3	Cống D600	M	2.960	1.200.000	3.552.000.000
4	Trạm bơm nước thải	Trạm	2	1.000.000.000	2.000.000.000
	<b>Tổng cộng</b>				<b>32.777.000.000</b>

Tổng khái toán kinh phí xây dựng hệ thống thoát nước thải khoảng 32,78 tỷ đồng.

THỊ XÃ LA GI - TỈNH BÌNH THUẬN  
 ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 KHU VỰC ĐÔNG SÔNG DINH  
**BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG THÔNG TIN LIÊN LẠC**



**BẢNG TỔNG HỢP NHU CẦU MÂY ĐIỆN THOẠI CỐ ĐỊNH**

STT	LOẠI QUẢN LÝ	QUY MÔ (PH)	QUY MÔ (M)	CHIỀU MÂY (M)	LƯỢNG MÂY (M)	CHIỀU MÂY (M)	CHIỀU MÂY (M)
1	MẬT DANH BƯNG	150,47	1.082,228	1	1.082,228	1	1.082,228
2	MẬT DANH BƯNG	27,06	190,802	1	190,802	1	190,802
3	MẬT DANH BƯNG	59,23	371,665	1	371,665	1	371,665
4	MẬT DANH BƯNG	28,79	192,316	1	192,316	1	192,316
5	MẬT DANH BƯNG	27,53	192,316	1	192,316	1	192,316
6	MẬT DANH BƯNG	13,03	92,706	1	92,706	1	92,706
7	MẬT DANH BƯNG	2,73	19,231	1	19,231	1	19,231
8	MẬT DANH BƯNG	14,54	102,200	1	102,200	1	102,200
9	MẬT DANH BƯNG	19,93	143,735	1	143,735	1	143,735
10	MẬT DANH BƯNG	5,19	37,166	1	37,166	1	37,166
11	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
12	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
13	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
14	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
15	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
16	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
17	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
18	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
19	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
20	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
21	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
22	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
23	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
24	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
25	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
26	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
27	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
28	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
29	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
30	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
31	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
32	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
33	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
34	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
35	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
36	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
37	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
38	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
39	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
40	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
41	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
42	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
43	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
44	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
45	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
46	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
47	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
48	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
49	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
50	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
51	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
52	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
53	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
54	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
55	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
56	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
57	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
58	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
59	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
60	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
61	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
62	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
63	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
64	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
65	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
66	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
67	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
68	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
69	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
70	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
71	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
72	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
73	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
74	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
75	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
76	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
77	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
78	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
79	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
80	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
81	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
82	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
83	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
84	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
85	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
86	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
87	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
88	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
89	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
90	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
91	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
92	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
93	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
94	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
95	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
96	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
97	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
98	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
99	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200
100	MẬT DANH BƯNG	34,78	250,200	1	250,200	1	250,200

TỔNG SỐ MÂY DỰ KIẾN CHO KHU VỰC ĐÔNG SÔNG DINH LÀ 35.000 MÂY

- KÝ HIỆU :**
- TỔNG ĐÀI BỮU ĐIỆN
  - CẤP QUANG HIỆN HỮU ĐẾN TỪ TRẠM VIỄN THÔNG TP. PHAN THIẾT
  - CẤP QUANG DỰ KIẾN

**GHI CHÚ:**

- HỆ THỐNG THÔNG TIN LIÊN LẠC KHU QUY HOẠCH CUNG CẤP TỪ VIỄN THÔNG TP. PHAN THIẾT - TỈNH BÌNH THUẬN ĐƯỢC KÉO ĐỌC THEO ĐƯỜNG THÔNG NHẤT.
- TỔNG DUNG LƯỢNG TUYẾN CẤP QUANG CÁN THIẾT DỰ KIẾN LÀ 35.000x2 CẤP CHO TOÀN BỘ KHU VỰC ĐÔNG SÔNG DINH.
- CÁC THIẾT BỊ HỆ THỐNG THÔNG TIN LIÊN LẠC (TỔNG ĐÀI, CẤP QUANG TRUYỀN DẪN, TỤ THỤ BẢO ... ) CHO KHU HÀNH CHÍNH, TRUNG TÂM, DAN CỤ, KHU DU LỊCH, TIỂU THỦ CÔNG NGHIỆP DỰ KIẾN DO CÁC NHÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ CHUYÊN NGÀNH VIỄN THÔNG THIẾT KẾ, ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ KHAI THÁC.
- + CÁC TUYẾN CẤP THÔNG TIN ĐƯỢC NGÂM HÓA ĐỂ BẢO MỸ QUAN BỐ THÌ.
- + CÁC TUYẾN CẤP THÔNG TIN TRONG KHU VỰC SẼ ĐƯỢC NHÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ LẬP ĐẤT TRONG KHU QUY HOẠCH VỚI SỐ LƯỢNG VÀ TIẾT DIỆN PHÙ HỢP CHO TỪNG KHU VỰC.
- VIỆC CẤP TIN HIỆU ĐIỆN THOẠI ĐẾN SỐ THUÊ BẢO ĐƯỢC THỰC HIỆN TỪ CẤP GÁN NHẤT.
- CẤP TRONG MANG NỘI BỘ CHỦ YẾU SỬ DỤNG LOẠI CÁP CÓ TIẾT DIỆN LỖI DÂY 0,5MM.

Hình 55 – Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang

## **X. ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC**

### **X.1. Mục đích, căn cứ và phương pháp đánh giá**

#### **a. Mục đích báo cáo:**

- Báo cáo đánh giá môi trường chiến lược là một nội dung nằm trong thành phần hồ sơ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực Đông sông Dinh.
- Ở bước lập quy hoạch phân khu, tác động của môi trường đô thị cần phải được đánh giá nhằm nhận định và dự báo những tác động có lợi, những tác động bất lợi đến môi trường kinh tế xã hội, môi trường sinh thái tự nhiên của khu vực, từ đó định hướng cho các giải pháp xử lý hợp lý để có thể thực hiện được mục đích xây dựng Khu đô thị khu vực Đông sông Dinh phát triển ổn định và bền vững.
- Đề xuất các giải pháp kỹ thuật công nghệ, giải pháp quản lý và kiểm soát ô nhiễm, các cơ chế chính sách nhằm giảm thiểu ô nhiễm.

#### **b. Căn cứ pháp lý:**

- Luật Bảo vệ Môi trường số 55/2014/QH13 ngày 23/06/2014 của Quốc hội khóa XIII.
- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009 của Quốc hội khóa XII.
- Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù.
- Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ ban hành về quy hoạch chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng.
- Nghị định số 29/2011/NĐ-CP ngày 18/04/2011 của Thủ tướng Chính phủ quy định về đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và cam kết bảo vệ môi trường.
- Nghị định số 140/2006/NĐ-CP ngày 22/11/2006 của Thủ tướng Chính phủ quy định về bảo vệ môi trường trong lập, phê duyệt, thẩm định và thực hiện các chiến lược, quy hoạch, chương trình và dự án phát triển.
- Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ quy định về kế hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường.
- Thông tư số 06/2007/TT-BKH ngày 27/08/2007 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn thực hiện Nghị định số 140/2006/NĐ-CP.
- Thông tư số 26/2011/TT-BTNMT ngày 18/07/2011 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 29/2011/NĐ-CP của Chính phủ quy định về đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường, cam kết bảo vệ môi trường.
- Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị.
- Quyết định số 158/2008/QĐ-TTg ngày 02/12/2008 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chương trình mục tiêu quốc gia ứng phó biến đổi khí hậu.
- Quyết định số 2139/QĐ-TTg ngày 05/12/2011 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chiến lược quốc gia về biến đổi khí hậu.
- Quyết định số 1474/QĐ-TTg ngày 05/10/2012 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành Kế hoạch hành động quốc gia về biến đổi khí hậu giai đoạn 2012-2020.
- Thông tư số 32/2013/TT-BTNMT ngày 25/10/2013 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc ban hành các Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về môi trường.



- Tài liệu kỹ thuật cơ sở lập báo cáo: Sử dụng từ kết quả điều tra khảo sát hiện trạng và nghiên cứu của các bộ môn Kinh tế, Kiến trúc, các công trình kỹ thuật hạ tầng trong thành phần hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết.

**c. Phương pháp đánh giá:**

**c.1. Phương pháp tiếp cận:**

Phương pháp tiếp cận được sử dụng là phân tích xu hướng :

- Miêu tả các xu hướng quá khứ và tình hình hiện tại đối với từng vấn đề môi trường chính yếu và các vấn đề khác liên quan trong phạm vi quy hoạch;
- Phân tích và dự báo các xu hướng cho từng vấn đề môi trường liên quan và các vấn đề khác khi không có quy hoạch. Dự báo các xu hướng và tác động lên từng vấn đề môi trường và các vấn đề khác khi có quy hoạch, xem xét các định hướng và phương án quy hoạch khác nhau.
- Đánh giá các tác động tích hợp của các phương án quy hoạch dự kiến dựa trên phân tích các xu hướng cơ bản trong tương lai.

**c.2. Công cụ phân tích :**

- Đánh giá của chuyên gia.
- Mô hình tính toán dự báo xu thế diễn biến và tác động của các vấn đề quan trọng.
- Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược.

**X.2. Mục tiêu quy hoạch đối với môi trường**

- Cải thiện, phục hồi chất lượng môi trường (tập trung cho môi trường nước mặt tại sông Dinh; đặc biệt là các khu vực dân cư hiện hữu tập trung tại phường Bình Tân).
- Kiểm soát ô nhiễm các khu vực phát triển mới (dân cư, thương mại, dịch vụ, du lịch ven biển). Kiểm soát nguy cơ ô nhiễm của hoạt động tiểu thủ công nghiệp (khu đóng sửa tàu thuyền Phú Hoàng Anh và khu chuyển tải Bảo Thư).
- Đảm bảo chất lượng môi trường không khí và tiếng ồn.
- Cải thiện sử dụng bền vững tài nguyên đất, nước, sử dụng các nguồn tài nguyên tái tạo như mặt trời,...
- Bảo vệ cảnh quan môi trường, hệ sinh thái đặc trưng của khu vực (cảnh quan hài hòa gắn liền không gian mặt nước sông Dinh, vùng sinh thái nông nghiệp).
- Đảm bảo các dịch vụ xã hội, văn hóa cho cộng đồng địa phương.
- Giảm thiểu và ứng phó với các tai biến rủi ro môi trường, biến đổi khí hậu (hạn hán, nhiệt độ tăng, biển xâm thực, lũ lụt).

**X.3. Phân tích, đánh giá hiện trạng và diễn biến môi trường khi không thực hiện quy hoạch**

**a. Hiện trạng môi trường không khí, tiếng ồn:**

- Dân cư tập trung ven sông Dinh và ven biển, dọc theo đường Nguyễn Chí Thanh, Nguyễn Tri Phương, Cách Mạng Tháng Tám, Nguyễn Trãi, Lê Lai, Huỳnh Thúc Kháng, Võ Thị Sáu, Nguyễn Khuyến,.... Còn lại là các khu nhà vườn nằm rải rác trên các trục đường nội bộ. Đất nông nghiệp chiếm tỷ lệ lớn nên nhìn chung môi trường không khí khá trong lành.
- Tại khu vực dân cư tập trung mật độ cao, độ ồn vẫn nằm trong tiêu chuẩn. Trên đường Nguyễn Chí Thanh (ĐT.719), Nguyễn Trãi, Cách Mạng Tháng Tám, Nguyễn Tri Phương, Võ Thị Sáu có lưu lượng xe khá đông, chỉ tiêu không khí, độ ồn cao hơn các khu vực khác nhưng vẫn nằm trong giới hạn cho phép.

- Ngoài nguồn ô nhiễm từ ô tô, xe máy còn có nguồn ô nhiễm từ tàu, thuyền hoạt động dưới sông Dinh, biển. Tuy đây không phải là nguồn điểm, việc xử lý khí thải loại này gặp nhiều khó khăn.

**b. Hiện trạng môi trường đất:**

- Do đất nông nghiệp chiếm tỷ lệ lớn nên tình trạng sử dụng phân bón, thuốc bảo vệ thực vật và thuốc kích thích sinh trưởng tiềm ẩn nguy cơ gây ô nhiễm môi trường và suy thoái tài nguyên đất.
- Một số khu vực dân cư thưa thớt, rác thải chưa được thu gom và xử lý triệt để cũng là nguyên nhân gây ô nhiễm môi trường đất.

**c. Hiện trạng môi trường nước:**

**c.1. Hiện trạng môi trường nước mặt**

**• Hiện trạng chất lượng nước tại sông Dinh:**

- Số liệu quan trắc nước được lấy tại sông Dinh trong 05 năm (2011-2015). Chất lượng nước mặt của sông Dinh được quan trắc tại các vị trí: Cầu Tân Lý và Cầu sông Dinh. So sánh kết quả quan trắc tại các điểm với QCVN 08: 2008/BTNMT- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước mặt cho thấy hàm lượng TSS tại thị xã La Gi vượt quy chuẩn QCVN 08:2008/BTNMT từ 1,5 đến 4,5 lần tại sông Dinh.
- Trong thời gian tới, cần kiểm soát chặt chẽ hơn các nguồn tác động đến chất lượng nước tại các vị trí trên, từ đó đề xuất các biện pháp cải thiện chất lượng nước.
- Nguồn nước mặt đang đối mặt với các tác nhân gây ô nhiễm như nước thải công nghiệp từ các nhà máy, xí nghiệp, cơ sở sản xuất (đặc biệt là các cơ sở sản xuất, chế biến thủy hải sản), nước thải sinh hoạt chưa qua xử lý hay xử lý không triệt để; chất thải rắn, chất thải nguy hại không được thu gom triệt để,...

**• Hiện trạng chất lượng nguồn nước mặt cấp cho các nhà máy nước:**

- Thị xã La Gi hiện 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. Lấy số liệu quan trắc tại đập Đá Dựng, nguồn nước mặt sông Dinh làm cơ sở đại diện đánh giá chất lượng nguồn nước cấp cho các nhà máy nước tại La Gi.
- Kết quả quan trắc giai đoạn 2011-2014 tại vị trí đập Đá Dựng so sánh với quy chuẩn cho phép về nước mặt (QCVN 08:2008/BTNMT) cho thấy có nhiều chỉ số vượt quy chuẩn nhiều lần.

**Bảng 25 : Kết quả quan trắc chất lượng nước mặt tại vị trí đập Đá Dựng**

Loại chất thải	Thời gian quan trắc	Hàm lượng	So sánh với QCCP
NO <sub>2</sub>	Đợt 1-2013	2,73 mg/l	Vượt quy chuẩn cột A2 136,5 lần
NO <sub>3</sub>	Đợt 3-2011	8,55 mg/l	Vượt quy chuẩn cột A1 4,3 lần
PO <sub>4</sub> <sup>3-</sup>	Đợt 3-2013	0,83 mg/l	Gấp quy chuẩn cột A2 4,15 lần
Fetc	Đợt 2-2012	9,21 mg/l	Gấp quy chuẩn cột B2 4,6 lần
Coliform	Đợt 2-2011		Gấp quy chuẩn 18,4 lần
TSS	Đợt 3-2011	262 mg/l	Vượt chuẩn 8,7 lần

- Giá trị quan trắc tại cùng một vị trí giữa các đợt quan trắc của cùng năm và giữa các năm khác nhau tăng giảm không ổn định, nhưng hầu hết đều có xu hướng giảm.
- Kết quả quan trắc tại đập Đá Dựng cũng như nguồn nước mặt sông Dinh cấp nước cho nhà máy nước La Gi cho thấy nguồn nước có dấu hiệu ô nhiễm, chất lượng nước vượt quy chuẩn cột A1 nhiều lần ở các chỉ tiêu nhưng đa số đều đạt quy chuẩn ở cột A2 có thể dùng cho cấp

nước sinh hoạt nhưng phải áp dụng công nghệ xử lý phù hợp. Trong thời gian tới, cần kiểm soát chặt chẽ hơn nữa các nguồn tác động đến chất lượng nước để đảm bảo chất lượng nước phục vụ cho sinh hoạt của người dân trong thị xã.

### **c.2. Hiện trạng môi trường nước ngầm:**

- Chất lượng nguồn nước ngầm của thị xã La Gi chưa có dấu hiệu ô nhiễm nghiêm trọng. Nhưng với tốc độ phát triển kinh tế xã hội tăng nhanh trong tương lai, có thể môi trường nước ngầm sẽ bị biến đổi theo chiều hướng xấu. Cần tập trung kiểm soát các nguồn gây ô nhiễm nước ngầm chặt chẽ hơn để giảm thiểu các tác động xấu đến môi trường.

### **c.3. Hiện trạng môi trường nước biển:**

- Các chỉ tiêu PH, DO, NH<sub>4</sub><sup>+</sup>, Coliform, dầu mỡ khoáng, Zn, Cu, As, Cd,... nhìn chung đều nằm trong quy chuẩn cho phép. Riêng chỉ tiêu TSS vượt QCVN 10:2008/BTNMT nhưng có xu hướng giảm dần qua các đợt trong năm và qua từng năm từ 2011-2014.
- Tại khu vực cảng cá La Gi, trong vài năm trở lại đây bắt đầu xuất hiện tình trạng ô nhiễm và ngày càng trở nên trầm trọng. Nước thải sinh hoạt chưa được xử lý cùng với rác thải của người dân thải trực tiếp ra môi trường nước biển tạo nên những vũng nước đen đặc, bốc mùi hôi tanh rất khó chịu. Ngoài ra, mỗi lần tàu thuyền về đổ cá, xe vận chuyển, thu mua cá đều thực hiện luôn việc sơ chế, ướp đá ngay tại chỗ.
- Hiện nay chất lượng nước biển ven bờ chưa có dấu hiệu ô nhiễm nghiêm trọng. Tuy nhiên trong thời gian tới, với sự phát triển mạnh ngành du lịch, kinh tế biển như khai thác, chế biến thủy hải sản..., gia tăng dân số đô thị sẽ tác động tiêu cực đến môi trường nước biển.

## **X.4. Phân tích, dự báo các tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường do thực hiện quy hoạch**

### **a. Môi trường đất:**

- Hầu hết các chỉ tiêu lý hoá, sinh học của đất đều nằm trong ngưỡng cho phép theo tiêu chuẩn Việt Nam. Tuy nhiên sự phát triển mạnh kết cấu hạ tầng kỹ thuật và các hoạt động kinh tế - xã hội theo quy hoạch của đồ án sẽ làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất và có những ảnh hưởng đáng kể đến cấu trúc cũng như chất lượng đất.
- Việc san nền địa hình khu vực để tạo mặt bằng xây dựng cần hết sức quan tâm đến nguy cơ sạt lở đất.
- Trong nước thải có các tác nhân gây ô nhiễm như: các chất hữu cơ (axit, este, phenol, dầu mỡ, chất hoạt tính bề mặt), các chất độc, chất gây mùi, chất cặn, chất rắn, ... nên khả năng gây ô nhiễm rất cao. Nếu nước thải, chất thải sinh hoạt nếu không được xử lý triệt để sẽ gây ô nhiễm môi trường đất.

### **b. Môi trường nước:**

- Dự kiến trong thời gian tới, lượng nước thải và rác thải sẽ tăng nhanh, nếu không được thu gom, xử lý triệt để sẽ gây ô nhiễm môi trường nước mặt và nước ngầm, ảnh hưởng đến sự phát triển bền vững của khu vực quy hoạch.
- Nước ngầm thường ít bị ô nhiễm kim loại trực tiếp từ nước thải, chất thải hàng ngày nhưng các hoạt động gây tác động thay đổi địa chất có thể là nguyên nhân làm cho một số kim loại xuất hiện khá nhiều trong nước.

### **c. Môi trường không khí và tiếng ồn:**

- Tác động trực tiếp và rõ rệt nhất đến môi trường không khí, tiếng ồn trong quá trình đẩy mạnh phát triển kinh tế xã hội trong tương lai là giao thông. Mức độ ô nhiễm giao thông phụ thuộc vào chất lượng đường, lưu lượng xe đi lại và lượng nhiên liệu tiêu thụ. Bên cạnh đó, sự gia tăng lượng chất đốt sử dụng tại các khu dân cư tập trung cũng làm tăng các chất gây ô nhiễm

không khí (COX, NOX, SO2,...). Ngoài ra, quá trình phân giải các hợp chất hữu cơ như: nước thải, chất thải rắn... sẽ phát sinh các chất ô nhiễm như H2S, CH4-với tải lượng ngày một tăng.

- Ngoài ra trong thời gian thi công các công trình xây dựng: Việc san lấp mặt bằng, sự hoạt động của các phương tiện vận chuyển vật liệu, sự hoạt động của các loại máy móc thi công là các tác nhân gây ô nhiễm và gây ồn không thường xuyên. Nếu không có các biện pháp quản lý và hạn chế tối đa các tác nhân gây ô nhiễm này có thể có nguy hại hơn cả tác nhân thường xuyên.
- Sự thay đổi thành phần không khí dẫn đến sự thay đổi khả năng hấp thụ và phản xạ nhiệt của lớp không khí, làm thay đổi điều kiện vi khí hậu cục bộ, thường xảy ra ở các khu chức năng, các đường giao thông.

**d. Biến đổi khí hậu:**

- Việc phát triển khu vực Đông sông Dinh nói riêng và toàn thị xã La Gi nói chung, sẽ làm gia tăng dân số, lao động, lượng khách du lịch, làm tăng lượng khí hiệu ứng nhà kính. Mặt khác việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất do quy hoạch cũng là một nhân tố cho hiện tượng biến đổi khí hậu:
- Chuyển đổi đất nông lâm nghiệp thành đất ở, phát triển thương mại, dịch vụ, du lịch., ... làm giảm khả năng hấp thụ CO2, dẫn đến tăng nồng độ khí thải trong khí quyển.
- Biến đổi khí hậu làm gia tăng hiện tượng hạn hán, lũ lụt, lốc xoáy, động đất, ... trên phạm vi khu vực Châu Á – Thái Bình Dương (trong đó có Việt Nam) và toàn cầu.

**e. Biến đổi tài nguyên cảnh quan:**

- Các công trình kiến trúc mới được xây dựng với mật độ xây dựng thấp, đặc biệt là các khu vực công viên cây xanh, dịch vụ du lịch sẽ góp phần tạo cảnh quan đẹp, cải thiện chất lượng môi trường sinh thái khu vực.
- Các hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khi đi vào vận hành, nếu được thực hiện theo đúng quy hoạch (các nút giao thông, hệ thống đèn chiếu sáng, hệ thống ga thu nước mưa, cống mương thoát nước, đường ống cấp nước, ...) sẽ góp phần tạo mỹ quan.

**f. Tác động đến môi trường kinh tế xã hội:**

- Từ môi trường kinh tế xã hội: chuyển hóa thành môi trường phát triển thương mại dịch vụ, du lịch.
- Cơ sở hạ tầng xã hội, cơ sở hạ tầng kỹ thuật sẽ được xây dựng và phát triển đồng bộ.

**\* Tác động tích cực:**

- Tạo điều kiện thuận lợi để phát triển kinh tế xã hội, chuyển dịch cơ cấu kinh tế và cơ cấu lao động của khu vực Đông sông Dinh, tạo việc làm, nâng cao thu nhập cho người dân, tạo điều kiện phát huy các truyền thống văn hóa của địa phương.

**\* Tác động tiêu cực:**

- Vấn đề giải quyết chuyển đổi ngành nghề cho người dân bị giải tỏa sẽ gặp nhiều khó khăn vì trình độ chuyên môn hạn chế.
- Tình hình an ninh trật tự, an toàn xã hội sẽ phức tạp nếu không được quản lý chặt chẽ.

**g. Tác động đến sức khỏe cộng đồng, phát triển kinh tế xã hội:**

- Có khả năng suy giảm chất lượng môi trường, nếu các nguồn phát thải không được quản lý tốt sẽ là nguồn gây bệnh ảnh hưởng đến sức khỏe cộng đồng.
- Tuy nhiên hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh cũng góp phần cải thiện môi trường sống của người dân. Thu nhập tăng lên sẽ tạo điều kiện nâng cao sức khỏe cho cộng đồng dân cư.

- Hệ thống các công trình hạ tầng xã hội, đặc biệt là các công trình giáo dục, văn hóa, công viên cây xanh – TĐTT được xây dựng sẽ góp phần nâng cao đời sống văn hóa cộng đồng và trình độ học vấn của người dân.

#### **h. Tai biến và rủi ro môi trường:**

Các tai biến và rủi ro môi trường có thể xảy ra đối với khu vực thiết kế:

- Nắng nóng, hạn hán, bão do biến động khí hậu.
- Lũ lớn.
- Sụt lún, nứt đất.
- Sự cố trong xử lý nước thải, khí thải và chất thải rắn.

### **X.5. Đề xuất các biện pháp giảm thiểu và khắc phục các tác động và diễn biến môi trường đã nhận diện**

#### **a. Đề xuất các giải pháp kỹ thuật:**

##### **a.1. Các giải pháp giảm thiểu ô nhiễm không khí:**

- *Quy hoạch sử dụng đất và tổ chức không gian cảnh quan đô thị:*
  - + Các khu chức năng được bố trí hợp lý, một số khu vực công trình công cộng, nhà vườn có mật độ xây dựng thấp, xen kẽ là các công viên cây xanh cảnh quan, mặt nước, tạo lập được một môi trường sinh thái phong phú đa dạng, hạn chế được các tác nhân gây ô nhiễm.
  - + Khai thác tối đa cảnh quan biển – sông Dinh đặc trưng, với các không gian cây xanh – mặt nước nối kết, xuyên suốt dọc theo khu vực ven sông Dinh và hướng ra biển, các mảng xanh ở quảng trường công cộng, vườn hoa, ... góp phần cải tạo vi khí hậu khu vực và tạo dấu ấn riêng cho khu đô thị.
- *Giảm thiểu ô nhiễm do xây dựng đô thị:*
  - + Chủ đầu tư các dự án đầu tư phải thực hiện đúng các giải pháp giảm thiểu ô nhiễm không khí trong giai đoạn xây dựng như: che chắn công trường giảm thiểu phát tán bụi và tiếng ồn; Sử dụng trang thiết bị tiên tiến ít gây ô nhiễm và tiếng ồn; Hạn chế thi công vào ban đêm ở các khu vực đông dân cư sinh sống; Thực hiện dự án theo đúng tiến độ.
  - + Các cơ quan chức năng của thị xã có trách nhiệm kiểm tra giám sát thường xuyên việc tuân thủ cam kết của chủ đầu tư và có chế tài xử phạt hợp lý, kịp thời.
- *Giảm thiểu ô nhiễm do hoạt động giao thông:*
  - + Hệ thống giao thông đảm bảo giao thông liên hệ thuận lợi, giảm nguy cơ ô nhiễm tiếng ồn và ô nhiễm không khí.
  - + Lắp đặt các biển báo và tín hiệu giao thông phù hợp để điều phối lưu thông phù hợp đặc biệt ở các nút giao lộ để tránh gây ùn tắc giao thông. Khuyến khích sử dụng nhiên liệu sạch.
  - + Dọc theo các tuyến đường giao thông tổ chức trồng các dải cây xanh hai bên đường, giúp giảm mức độ nhiễm bụi và giảm tiếng ồn do lưu thông xe gây nên.
- *Cấp nước :*
  - + Đảm bảo cung cấp đủ nước theo tiêu chuẩn cấp nước dịch vụ và nước sinh hoạt.
  - + Theo dõi chất lượng nguồn nước thô cấp vào nhà máy nước thị xã La Gi hiện hữu và nhà máy nước xây dựng mới ở phía Bắc.
- *Cấp điện :*
  - + Thiết kế đủ cung cấp cho sinh hoạt và chiếu sáng, công viên cây xanh.

- + Bảo đảm khoảng cách an toàn hệ thống cấp điện trên toàn khu vực, khoảng cách ly an toàn cho các trạm biến thế.

**a.2. Các giải pháp giảm thiểu tác động do nước thải:**

- Xây dựng mới 2 hệ thống thoát nước riêng: nước mưa chảy thẳng ra sông, suối và nước thải chảy về trạm bơm nước thải, đưa đến nhà máy xử lý nước thải, làm sạch trước khi xả ra môi trường.
- Xây dựng hệ thống cống ngầm thoát nước thải. Nước thải từ các công trình được xử lý sơ bộ bằng hệ thống tự hoại trước khi thoát vào cống thoát nước thải để về trạm bơm nước thải công suất 15.000 m<sup>3</sup>/ngày tại khu vực phía Nam, dẫn về nhà máy xử lý nước thải công suất Q = 30.000 m<sup>3</sup>/ngày (thuộc khu vực Tây sông Dinh).
- Nước thải sinh hoạt phải được xử lý đạt giới hạn B của tiêu chuẩn Việt Nam TCVN 5942-1995, TCVN 7222-2002 trước khi thoát vào cống nước mưa xả ra môi trường.

**a.3. Giảm thiểu tác động do chất thải rắn :**

- Phân loại rác hữu cơ, vô cơ tại nguồn và cần phải tối đa khả năng tái chế. Xử lý rác không tái sử dụng được sao cho không ảnh hưởng đến môi trường. Đảm bảo sự an toàn khi loại bỏ rác thải.
- Cần phải đầu tư trang thiết bị, phương tiện thu gom và vận chuyển theo công nghệ mới. Cơ giới hóa khi thu gom và đưa đến Khu liên hợp xử lý CTR Đa Lộc đặt tại xã Tân Bình, thị xã La Gi, quy mô khoảng 30ha.

**b. Các giải pháp quản lý, kiểm soát môi trường:**

- Bồi dưỡng chuyên môn đội ngũ cán bộ làm công tác bảo vệ môi trường. Giáo dục môi trường và nâng cao ý thức bảo vệ môi trường cho cộng đồng.
- Hình thành mạng lưới giám sát môi trường nhằm cung cấp thông tin môi trường kịp thời và chính xác tới các cơ quan có thẩm quyền chuyên trách.
- Tăng cường công tác kiểm soát, kiểm tra hoạt động khai thác nước ngầm.
- Thực hiện các chính sách, giải pháp quản lý đất đai bền vững. Phòng ngừa úng ngập, sạt lở đất.

**c. Chương trình quản lý và quan trắc môi trường :**

- Phối hợp với các khu vực khác trong thị xã La Gi và tỉnh Bình Thuận, lập quy hoạch mạng lưới quan trắc môi trường đất, nước mặt, nước ngầm và không khí.
- Tần suất :
  - + Đối với sông suối, biển : 6 tháng /lần.
  - + Đối với môi trường xung quanh : 6 tháng/lần.
- Chỉ tiêu giám sát :
  - + Các chỉ tiêu giám sát chất lượng không khí bao gồm : bụi, NO<sub>x</sub>, SO<sub>x</sub>, CO, tiếng ồn, độ rung, độ ẩm không khí.
  - Quy chuẩn, tiêu chuẩn giám sát chất lượng môi trường không khí gồm có :
    - + QCVN 05:2013/BTNMT : chất lượng không khí xung quanh.
    - + TCVN 5937-2005 : chất lượng không khí – tiêu chuẩn chất lượng không khí.
    - + TCVN 5949-1998 : âm học – tiếng ồn khu vực công cộng và dân cư.
  - Các chỉ tiêu giám sát chất lượng nước mặt.
    - + QCVN 08: 2008/BTNMT : quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước mặt.
    - + QCVN 14: 2008/BTNMT : quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước thải sinh hoạt.

**Bảng 26 : Quan trắc, kiểm soát môi trường**

<b>Nội dung</b>	<b>Vị trí quan trắc</b>	<b>Thông số quan trắc</b>
<b>Quan trắc không khí tiếng ồn</b>		
Trên các tuyến đường giao thông chính		- Bụi tổng, bụi lơ lửng, SO <sub>2</sub> , NO <sub>2</sub> , CO, tổng CxHy - Lưu lượng luồng xe (chiếc/h) - Cường độ ồn ban ngày, buổi tối, ban đêm
Khu vực dân cư lân cận đường giao thông		
Khu vực dịch vụ, thương mại lân cận đường giao thông		
Các khu vực cần đặc biệt yên tĩnh (trường học, bệnh viện)		
Giám sát chất lượng hệ sinh thái mặt nước tại khu vực		
<b>Quan trắc chất lượng đất</b>		
- Độ axit, kim loại nặng, độ dinh dưỡng.		
<b>Chất lượng nước thải</b>		
Trạm bơm nước thải sinh hoạt	Tại cống thoát nước thải vào trạm bơm	pH, độ màu, độ đục, SS, dầu mỡ, BOD <sub>5</sub> , COD, kim loại nặng chỉ thị, tổng nitơ, tổng phospho.

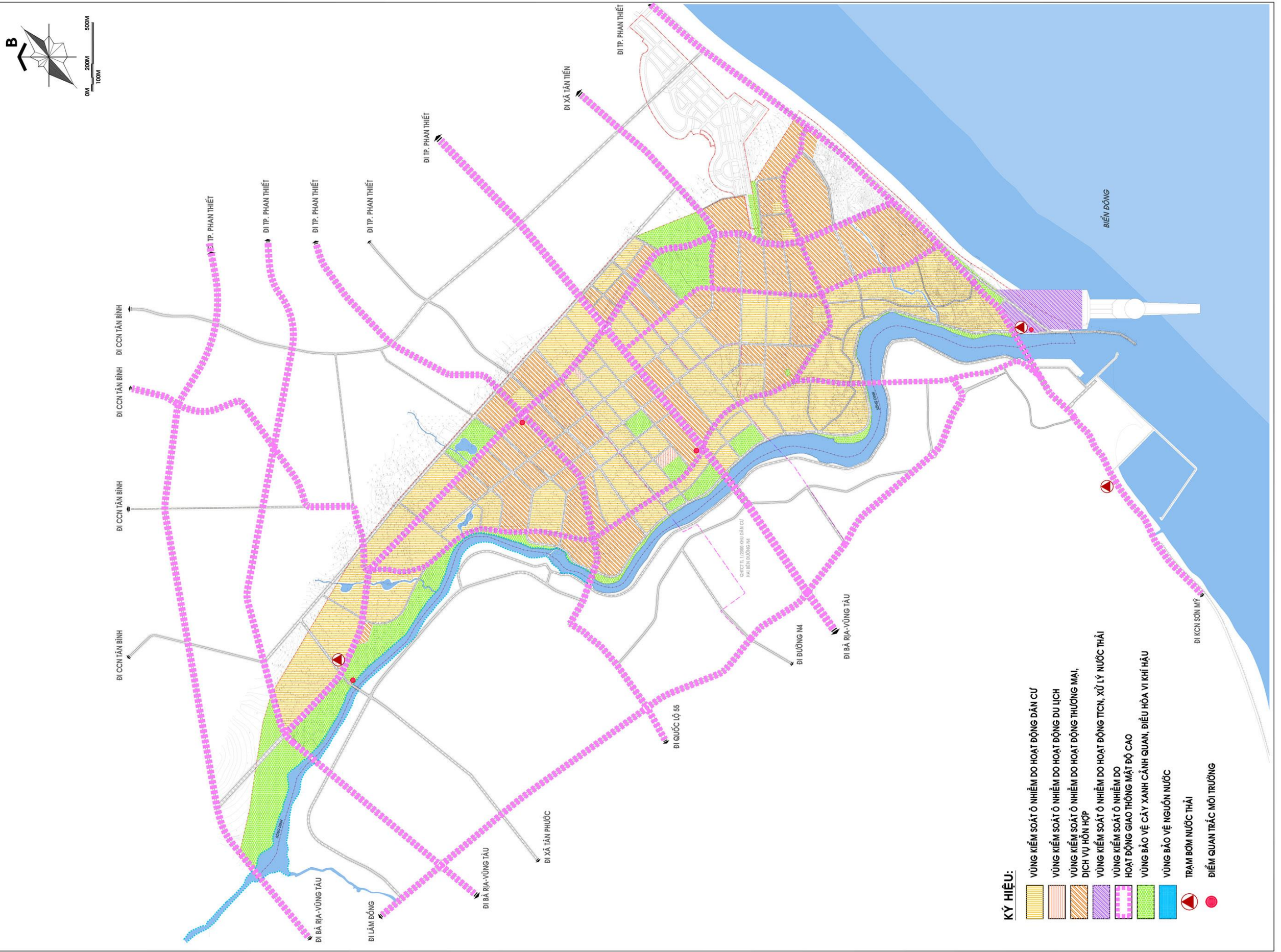
**d. Xây dựng kế hoạch hành động:**

- Đẩy mạnh và phát triển rộng rãi phong trào giáo dục môi trường trong toàn thể nhân dân. Tăng cường tuyên truyền giáo dục nâng cao nhận thức của nhân dân về vấn đề vệ sinh môi trường và ý thức bảo vệ môi trường.
- Xây dựng các công cụ kinh tế quản lý môi trường, vận dụng các công cụ này vào việc phòng ngừa và kiểm soát ô nhiễm trong toàn bộ khu vực. Thực hiện tốt các quy định pháp quy về bảo vệ môi trường. Các vi phạm về bảo vệ môi trường xử lý theo Nghị định số 179/2013/NĐ-CP ngày 14/11/2013 của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực bảo vệ môi trường.
- Xây dựng hệ thống quản lý, thu gom và xử lý nước bẩn, chất thải rắn tại các khu chức năng.
- Kiểm tra và có biện pháp xử lý, ngăn ngừa các nguồn gây ô nhiễm trong khu vực nghiên cứu
- Tiến hành các chương trình tuyên truyền về môi trường và xã hội.
- Quan trắc chất lượng nước tại các công trình xử lý, kết quả đối chứng với tiêu chuẩn chất lượng môi trường của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

**e. Kiến nghị khung thể chế chính sách thực hiện và giám sát báo cáo ĐTM đối với đồ án quy hoạch:**

- Đề nghị các cơ quan quản lý Nhà nước về môi trường ở địa phương theo dõi và giám sát việc thực hiện các biện pháp được đề xuất trong báo cáo nhằm kiểm soát và khống chế các tác động tiêu cực của dự án đến môi trường.
- Các dự án khi đầu tư xây dựng phải điều tra khảo sát và lập báo cáo Đánh giá tác động môi trường trước khi thực hiện dự án xây dựng.
- Đề nghị chính quyền địa phương phối hợp với người dân nâng cao nhận thức tự giác tham gia các biện pháp bảo vệ môi trường.

THỊ XÃ LA GI - TỈNH BÌNH THUẬN  
 ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 KHU VỰC ĐÔNG SÔNG DINH  
**BẢN ĐỒ ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC**



Hình 56 – Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược



## **XI. KINH TẾ XÂY DỰNG VÀ CÁC DỰ ÁN ƯU TIÊN ĐẦU TƯ**

### **XI.1. Phân kỳ đầu tư**

#### **a. Giai đoạn 2019 - 2020:**

##### **a.1. Mục tiêu:**

- Mục tiêu chủ yếu của giai đoạn quy hoạch đợt đầu là đầu tư xây dựng các hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cơ bản để có điều kiện tốt kêu gọi các dự án đầu tư.
- Cải tạo kết hợp đầu tư xây dựng mới để đáp ứng yêu cầu cấp thiết phát triển khu đô thị trong giai đoạn đầu.
- Làm cơ sở cho việc lập các dự án đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng.
- Xác định phạm vi và quy mô các khu vực xây dựng các khu chức năng trong giai đoạn đợt đầu.
- Đề xuất xây dựng các chương trình trọng điểm ưu tiên đầu tư để phát triển khu vực Đông sông Dinh.

##### **a.2. Quy hoạch sử dụng đất:**

###### **• Các khu ở:**

- Triển khai lập quy hoạch chi tiết các khu ở mới, đặc biệt các khu nhà ở liên kế thương mại trên trục N4, Nguyễn Tri Phương và Nguyễn Trãi và một số khu nhà ở biệt thự dọc theo sông Dinh nhằm khai thác hiệu quả quỹ đất và tạo nguồn kinh phí để đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu đô thị.
- Phối hợp người dân cải tạo chỉnh trang nhà ở hiện hữu theo quy hoạch, từng bước cải thiện bộ mặt cảnh quan đô thị.
- Di dời và tái định cư cho các hộ dân sống sát bờ sông Dinh tại phường Bình Tân để đảm bảo an toàn.

###### **• Công trình công cộng:**

- Ưu tiên nguồn vốn ngân sách Nhà nước để đầu tư xây dựng các công trình hành chính phục vụ công tác quản lý và hạ tầng xã hội đáp ứng sinh hoạt hằng ngày của người dân: trường học, trạm y tế, nhà văn hóa,...

###### **• Các công trình thương mại, dịch vụ hỗn hợp, du lịch nghỉ dưỡng:**

- Kêu gọi đầu tư các công trình dịch vụ thương mại hỗn hợp trên trục đường N4: các trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê cao tầng để tạo điểm nhấn cho khu đô thị. Trong thời gian chờ triển khai dự án các công trình cao tầng, trên các tuyến đường này được phép xây dựng tạm (dạng nhà lắp ghép) các công trình dịch vụ (như các trung tâm mua sắm, văn phòng làm việc, cho thuê, ...) với tầng cao từ 1 - 2 tầng để tạo cảnh quan bộ mặt đô thị trên các trục chính, mặt khác tận dụng khai thác quỹ đất tạo nguồn thu hút các nhà đầu tư. Khi các dự án lớn đi vào hoạt động, tiến hành tháo dỡ các công trình tạm để triển khai các công trình cao tầng.
- Kêu gọi đầu tư, triển khai các dự án dịch vụ du lịch tiếp giáp biển Đông, kết hợp khu du lịch nghỉ dưỡng tạo không gian du lịch liên hoàn, hấp dẫn cho du khách, tạo động lực phát triển, chuyển dịch cơ cấu kinh tế, chuyển đổi nghề và nâng cao thu nhập cho người dân.

###### **• Cây xanh tập trung – TDTT:**

- Xây dựng một phần các công viên cây xanh trong đơn vị ở, nơi tập trung đông dân cư hiện hữu, tạo không gian sinh hoạt vui chơi giải trí cho người dân.
- Xây dựng các công viên cây xanh cảnh quan dọc sông Dinh vừa tạo cảnh quan đẹp vừa cải thiện vi khí hậu cho khu vực, nâng cao giá trị quỹ đất liền kề, tạo môi trường đầu tư hấp dẫn cho các nhà đầu tư.

- **Hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

- Tiến hành đầu tư xây dựng đường N4, cải tạo mở rộng đường Nguyễn Tri Phương kết nối với Phạm Thế Hiển và Nguyễn Trãi, xây dựng đường ven biển nối dài từ đường Nguyễn Tri Phương hướng đi ĐT.719 nhằm hình thành khung giao thông chính của khu đô thị, hấp dẫn các dự án đầu tư, đặc biệt là dự án thương mại dịch vụ, du lịch.
- Đầu tư xây dựng hệ thống kè dọc sông Dinh.

**b. Giai đoạn 2021 – 2030:**

- Tiếp tục đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật các trục đường còn lại bằng nguồn vốn Nhà nước và xã hội hóa.
- Kêu gọi đầu tư, triển khai các dự án dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng ven biển Đông.
- Lập các quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật các khu vực còn lại.
- Tiếp tục xây dựng các công trình giáo dục, dịch vụ công cộng đảm bảo các tiện ích cho người dân đô thị.
- Xây dựng các công viên cây xanh tập trung, công viên cây xanh đơn vị ở, cây xanh cảnh quan ven sông, suối vừa tạo cảnh quan đẹp vừa cải thiện vi khí hậu cho toàn khu.
- Hoàn chỉnh các khu nhà ở liên kế, nhà biệt thự với hạ tầng đồng bộ, kết hợp hài hòa với công viên vườn hoa, nhằm đa dạng phong phú các loại hình nhà ở và tăng vẻ đẹp cho khu vực quy hoạch.

**XI.2. Các dự án chiến lược**

**a. Dự án chiến lược 1 : Trung tâm thương mại dịch vụ dọc trục đường N4**

- Hình thành các trung tâm thương mại dịch vụ, văn phòng cho thuê, ... kết hợp nhà ở liên kế thương mại dọc đường N4 kết nối khu Tây và các xã phía Đông tạo động lực phát triển.

**b. Dự án chiến lược 2: Dự án kè và cảnh quan dọc sông Dinh**

- Xây dựng bờ kè, tổ chức không gian công viên cảnh quan dọc sông: vườn hoa, đường dạo, sân chơi, ...

**c. Dự án chiến lược 3 : Khu hỗn hợp và trung tâm du lịch nghỉ dưỡng biển.**

- Thương mại, dịch vụ du lịch dọc theo đường Nguyễn Tri Phương, Cách Mạng Tháng Tám ra hướng biển : nhà hàng, khách sạn, khu mua sắm, ... phục vụ khách du lịch và người dân địa phương.
- Hình thành trung tâm du lịch nghỉ dưỡng biển dọc theo đường ven biển (đoạn từ đường Nguyễn Tri Phương đến Cách Mạng Tháng Tám).
- Hình thành khu quảng trường biển, bãi tắm công cộng tại khu vực cửa ngõ phía Đông kết thúc trục đường Cách Mạng Tháng Tám hướng ra biển.

**d. Dự án chiến lược 4: Xây dựng đường ven biển và cầu qua sông Dinh**

- Xây dựng đường ven biển kết hợp kè, cầu qua sông Dinh kết nối tuyến đường ven biển khu vực Đông – Tây sông Dinh, tạo điều kiện thuận lợi để thị xã phát triển mạnh kinh tế biển.
- Tổ chức các điểm ngắm cảnh, dải cây xanh dọc theo đường ven biển, tạo cảnh quan đẹp cho khu vực bờ biển của đô thị.

**XI.3. Các dự án hạ tầng kỹ thuật ưu tiên đầu tư**

**a. Giao thông**

- Chính trang kết hợp xây mới các trục đường chính đô thị gồm: đường Nguyễn Chí Thanh, đường Nguyễn Tri Phương, đường ven biển.
- Chính trang kết hợp xây mới các trục đường chính khu vực gồm: đường Nguyễn Trãi, Cách Mạng Tháng Tám.
- Chính trang kết hợp xây mới các trục đường khu vực gồm: đường Nguyễn Thông, đường Hùng Vương, Võ Thị Sáu, đường kè phía Đông sông Dinh, D5, D7, D9A, N47.
- Tổng kinh phí dự kiến khoảng 250 tỷ đồng.
- Nguồn vốn : vốn ngân sách Nhà nước, vốn xã hội hóa.

**b. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng**

- Xây dựng hệ thống công thoát nước mưa trên trục đường chính như : đường Nguyễn Chí Thanh, Nguyễn Tri Phương, Phạm Thế Hiển, N4, Nguyễn Thông, Nguyễn Trãi, Cách Mạng Tháng Tám, Lê Lai, Huỳnh Thúc Kháng, Nguyễn Khuyến, đường kè phía Đông sông Dinh.
- Tổng kinh phí dự kiến khoảng 44 tỷ đồng.
- Nguồn vốn : vốn ngân sách Nhà nước, vốn xã hội hóa.

**c. Cấp nước**

- Xây dựng hệ thống đường ống cấp nước dọc theo các trục chính: đường N4, Nguyễn Chí Thanh, Nguyễn Tri Phương, Phạm Thế Hiển, Nguyễn Thông, Nguyễn Trãi, Cách Mạng Tháng Tám, Nguyễn Khuyến, đường kè phía Đông sông Dinh.
- Tổng kinh phí dự kiến khoảng 20 tỷ đồng.
- Nguồn vốn : vốn ngân sách Nhà nước, vốn xã hội hóa.

**d. Cấp điện**

- Xây dựng lưới điện chiếu sáng công cộng, kinh phí dự kiến: 9 tỷ đồng.
- Cải tạo và nâng công suất truyền tải điện của các tuyến hạ thế và trung thế hiện hữu, kinh phí dự kiến: 10,4 tỷ đồng.
- Xây dựng các tuyến điện trung hạ thế vào các khu quy hoạch xây dựng mới, kinh phí dự kiến: 6 tỷ đồng.
- Lắp đặt thêm các trạm hạ thế 22/0,4kV đáp ứng nhu cầu phát triển phụ tải điện, kinh phí dự kiến: 45 tỷ đồng.
- Như vậy tổng kinh phí dự kiến khoảng 70,4 tỷ đồng.
- Nguồn vốn : vốn ngân sách Nhà nước, vốn xã hội hóa.

**e. Thông tin liên lạc:**

- Xây dựng hệ thống cáp thông tin liên lạc trên các trục đường chính dự kiến như D5, D7, D9A, N47, đường kè phía Đông sông Dinh và các trục đường khu vực, phân khu vực vào các khu quy hoạch mới.
- Tổng kinh phí dự kiến khoảng 12 tỷ đồng.
- Nguồn vốn : vốn ngân sách Nhà nước, vốn xã hội hóa.

**f. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường**

- Xây dựng hệ thống công thoát nước thải dọc theo các trục chính: đường Nguyễn Chí Thanh, Nguyễn Tri Phương, Phạm Thế Hiển, Nguyễn Thông, Nguyễn Trãi, Cách Mạng Tháng Tám, Lê Lai, Huỳnh Thúc Kháng, Nguyễn Khuyến, đường kè phía Đông sông Dinh, N4, N37, N48.
- Tổng kinh phí dự kiến khoảng 12 tỷ đồng.

- Nguồn vốn : vốn ngân sách Nhà nước, vốn xã hội hóa.

#### XI.4. Tổng hợp nhu cầu vốn đầu tư (phân hạ tầng kỹ thuật)

##### a. Kinh phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật

**Bảng 27 : Dự báo kinh phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật**

TT	Hạng mục	Giai đoạn 1 (đồng)	Giai đoạn 2 (đồng)	Tổng cộng (đồng)
1	Giao thông	229.300.000.000	425.851.200.000	655.151.200.000
2	San nền - Thoát nước mưa	45.000.000.000	105.073.700.000	150.073.700.000
3	Cấp nước	17.360.000.000	23.400.000.000	43.400.000.000
4	Cấp điện	58.900.000.000	109.540.000.000	168.440.000.000
5	Thông tin liên lạc	12.000.000.000	21.000.000.000	33.000.000.000
6	Thoát nước thải, quản lý CTR và nghĩa trang	12.000.000.000	20.777.000.000	32.777.000.000
	<b>Tổng cộng</b>	<b>374.560.000.000</b>	<b>705.641.900.000</b>	<b>1.082.841.900.000</b>

- Tổng vốn đầu tư hạ tầng kỹ thuật khoảng 1.082,84 tỷ đồng, trong đó giai đoạn 1 khoảng 374,56 tỷ đồng, giai đoạn 2 khoảng 705,64 tỷ đồng.

##### b. Suất đầu tư trung bình:

- Suất đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trung bình đối với diện tích đất lập dự án xây dựng hạ tầng là 1,55 tỷ đồng/ha.

#### XI.5. Dự kiến nguồn vốn đầu tư phát triển đô thị và phân bổ nguồn vốn đầu tư

##### XI.5.1. Dự kiến nguồn vốn đầu tư phát triển đô thị

- Nguồn vốn để xây dựng và phát triển khu đô thị được huy động từ mọi nguồn lực trong và ngoài nước. Nguồn vốn từ ngân sách Nhà nước được tập trung đầu tư cho các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật khung, có tác dụng thúc đẩy sự phát triển chung của toàn đô thị hoặc các công trình phúc lợi công cộng thiết yếu;
- Tranh thủ các nguồn vốn ODA, các nguồn tài trợ từ nước ngoài để đầu tư các hạng mục hạ tầng kỹ thuật quan trọng;
- Huy động nguồn vốn từ các doanh nghiệp để đầu tư phát triển các khu chức năng đô thị và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trên nguyên tắc thị trường;
- Huy động nguồn vốn từ trong dân cư để đầu tư nâng cấp hạ tầng kỹ thuật trong khu dân cư. Khuyến khích hình thức Nhà nước và nhân dân cùng làm và “Điều chỉnh đất đai” trong nội bộ khu dân cư. Khuyến khích người dân tự xây dựng nhà ở để nâng cấp môi trường sống, giảm giá thành xây dựng và tăng sự đa dạng, phong phú trong cảnh quan đô thị.
- Áp dụng mô hình hợp tác công – tư (PPP), hình thức tư nhân chủ động vốn (PFI), để giảm lượng vốn cho xây dựng, hướng đến xây dựng sớm các công trình hạ tầng, giúp chính quyền đạt hiệu quả cao nhất trong việc phân phối nguồn lực, sử dụng được nguồn lực trong nhân dân (vốn, kinh nghiệm, nhân lực...). Cần thực hiện dự án theo hình thức Hợp đồng Xây dựng - Kinh doanh - Chuyển giao (BOT), Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao - Kinh doanh (BTO), Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT),...

##### XI.5.2. Phân bổ nguồn vốn đầu tư

- Vốn ngân sách đầu tư trạm y tế, trường học, công trình văn hoá, công viên vui chơi giải trí,...
- Thu hút vốn ODA, vốn thu từ quỹ đất đô thị để xây dựng hệ thống thoát nước và vệ sinh môi

trường, hệ thống lưới điện, đường giao thông,...

- Thu hút nguồn vốn từ các doanh nghiệp, cá nhân trong nước và nước ngoài đầu tư vào các lĩnh vực: khu TTCN, trung tâm thương mại, khách sạn, dịch vụ du lịch, giao thông và một số cơ sở hạ tầng kỹ thuật.
- Huy động sự đóng góp của nhân dân, xã hội hoá một số dự án như đường khu dân cư, điểm nhà văn hóa phường, khu vui chơi giải trí,...

## **XII. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ**

### **XII.1. Kết luận**

- Đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu Khu vực Đông sông Dinh đã được nghiên cứu và điều chỉnh về quy hoạch sử dụng đất, giao thông, chiều cao đất xây dựng, thoát nước thải, đảm bảo phù hợp với các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án Quy hoạch phân khu Khu vực Đông sông Dinh đã phê duyệt, không ảnh hưởng lớn đến tính chất, ranh giới của khu vực quy hoạch, không phá vỡ cấu trúc, định hướng không gian của quy hoạch chung thị xã và từng phân khu.
- Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu Khu vực Đông sông Dinh sẽ thu hút đầu tư tạo động lực phát triển cho thị xã La Gi và sự tăng trưởng, phát triển chung của toàn tỉnh Bình Thuận. Khai thác quỹ đất hiệu quả, nâng cao chất lượng sống, thích ứng với biến đổi khí hậu, góp phần phát triển thị xã bền vững.

### **XII.2. Kiến nghị**

Để việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu Khu vực Đông sông Dinh được thực hiện có hiệu quả và đúng hướng, mang tính thực tiễn. Đề nghị:

- Các cấp có thẩm quyền sớm phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu để làm cơ sở cập nhật đồ án quy hoạch phân khu khu vực Đông sông Dinh đã được phê duyệt theo Quyết định số 2893/QĐ-UBND ngày 29/10/2015 của UBND tỉnh Bình Thuận.
- Làm cơ sở triển khai quy hoạch chi tiết 1/500 và lập các dự án đầu tư xây dựng.
- Cần quản lý chặt chẽ việc sử dụng đất đai theo quy hoạch được phê duyệt.
- Tiến hành lập và triển khai các dự án xây dựng đồng bộ theo Quy hoạch phân đợt xây dựng.
- Cấm mốc giới các tuyến đường theo quy hoạch và thông báo quy hoạch trên các phương tiện thông tin đại chúng để mọi người biết và thực hiện.