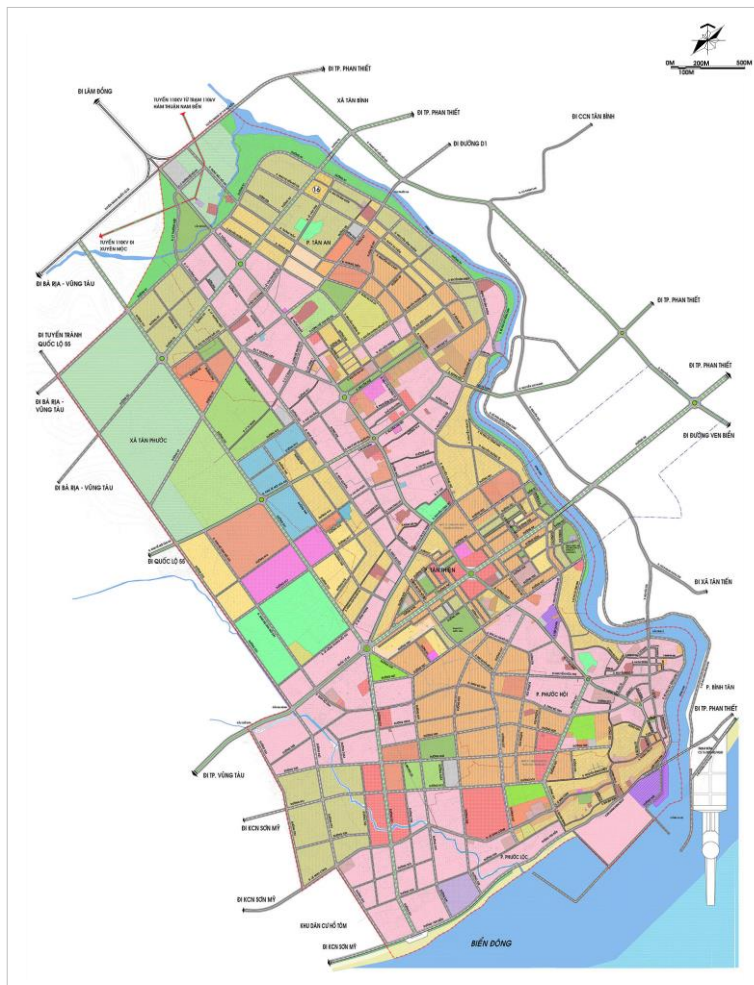




**THUYẾT MINH TỔNG HỢP**  
**ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH PHÂN KHU TL 1/2000**  
**KHU VỰC TÂY SÔNG DINH**  
**THỊ XÃ LA GI – TỈNH BÌNH THUẬN**



**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 TÂY SÔNG DINH**  
**THỊ XÃ LA GI – TỈNH BÌNH THUẬN**

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:  
**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 TÂY 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 Tây sông Dinh .....	10
I.1.2. Lý do và sự cần thiết điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu Khu vực Tây 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>III.2. Phân tích cảnh quan đặc trưng</b> .....	<b>24</b>
<b>III.3. Đánh giá hiện trạng khu vực Tây sông Dinh</b> .....	<b>25</b>
III.3.1. Hiện trạng dân số, lao động .....	25
III.3.2. Các hoạt động kinh tế .....	26
III.3.3. Hiện trạng sử dụng đất.....	27
III.3.4. Hiện trạng hình thái không gian đô thị.....	31
III.3.5. Hiện trạng hình thái kiến trúc và cảnh quan đô thị .....	32
III.3.6. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường.....	38
<b>III.4. Đánh giá quy hoạch và công tác thực hiện quy hoạch</b> .....	<b>46</b>
III.4.1. Đánh giá quy hoạch phân khu khu vực Tây sông Dinh đã phê duyệt năm 2015 và công tác thực hiện quy hoạch .....	46
III.4.2. Đánh giá tác động của các dự án đang triển khai trong khu vực quy hoạch .....	51
<b>III.4. Đánh giá tổng hợp (phân tích SWOT)</b> .....	<b>53</b>
<b>IV. ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH PHÂN KHU</b> .....	<b>55</b>
<b>IV.1. Quy hoạch sử dụng đất</b> .....	<b>55</b>

IV.2. Quy hoạch giao thông .....	69
IV.3. Quy hoạch chiều cao đất xây dựng .....	78
IV.4. Quy hoạch thoát nước thải .....	79
<b>V. TÍNH CHẤT, DỰ BÁO VÀ CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT .....</b>	<b>82</b>
V.1. Tính chất.....	82
V.2. Dự báo dân số, lao động .....	82
V.3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật.....	83
<b>VI. CẤU TRÚC ĐÔ THỊ .....</b>	<b>84</b>
VI.1. Các mối quan hệ trong không gian đô thị .....	84
VI.2. Cấu trúc đô thị .....	84
VI.3. Phân khu quy hoạch .....	85
<b>VII. TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT .....</b>	<b>88</b>
VII.1. Cơ cấu quỹ đất .....	88
VII.2. Giải pháp phân bố quỹ đất theo chức năng và cơ cấu tổ chức không gian.....	88
<b>VIII. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ.....</b>	<b>113</b>
VIII.1. Ý tưởng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.....	113
VIII.2. Các mục tiêu thiết kế đô thị.....	115
VIII.3. Khung thiết kế đô thị tổng thể .....	115
VIII.3.1. Các trục không gian kiến trúc cảnh quan chủ đạo .....	115
VIII.3.2. Các không gian trọng điểm.....	116
VIII.3.3. Các điểm nhìn, hướng nhìn.....	116
<b>VIII.4. Hướng dẫn thiết kế đô thị tổng thể .....</b>	<b>117</b>
VIII.4.1. Quy định mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng toàn khu .....	117
VIII.4.2. Các vùng không gian trọng điểm, trục không gian chủ đạo .....	119
VIII.4.3. Các công trình điểm nhấn .....	121
VIII.4.4. Các công viên, không gian mở.....	122
VIII.4.5. Các góc phối cảnh, phối cảnh tổng thể .....	123
<b>VIII.5. Yêu cầu quản lý không gian kiến trúc cảnh quan.....</b>	<b>129</b>
VIII.5.1. Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan đối với nhà ở .....	129
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.....	131
VIII.5.3. Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan đối với công trình dịch vụ hỗn hợp ven biển .....	131
VIII.5.4. Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan đối với cây xanh đường phố, công viên cây xanh .....	131
VIII.5.5. Quy định chung về màu sắc, vật liệu, lắp đặt bảng quảng cáo .....	132
VIII.5.6. Hướng dẫn thiết kế các tiện nghi đô thị .....	134
VIII.5.7. Thiết kế công trình hướng đến tiêu chí kiến trúc xanh, tiết kiệm năng lượng .....	135
<b>IX. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT .....</b>	<b>137</b>
IX.1. Giao thông.....	137
IX.2. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng.....	147
IX.3. Cấp nước.....	150
IX.4. Cấp điện.....	153
IX.5. Thông tin liên lạc .....	156

IX.6. Thoát nước thải, quản lý CTR và nghĩa trang .....	161
X. ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC .....	164
X.1. Mục đích, căn cứ và phương pháp đánh giá.....	164
X.2. Mục tiêu quy hoạch đối với môi trường .....	165
X.3. Phân tích, đánh giá hiện trạng và diễn biến môi trường khi không thực hiện quy hoạch.....	165
X.4. Phân tích, dự báo các tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường do thực hiện quy hoạch.....	167
X.5. Đề xuất các biện pháp giảm thiểu và khắc phục các tác động và diễn biến môi trường đã nhận diện	169
XI. KINH TẾ XÂY DỰNG VÀ CÁC DỰ ÁN ƯU TIÊN ĐẦU TƯ.....	173
XI.1. Phân kỳ đầu tư.....	173
XI.2. Các dự án chiến lược.....	174
XI.3. Các dự án hạ tầng kỹ thuật ưu tiên đầu tư .....	175
XI.4. Tổng hợp nhu cầu vốn đầu tư (phân hạ tầng kỹ thuật) .....	176
XI.5. Dự kiến nguồn vốn đầu tư phát triển đô thị và phân bổ nguồn vốn đầu tư .....	177
XII. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ .....	178
XII.1. Kết luận.....	178
XII.2. Kiến nghị .....	178

## 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 Tây 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 .....	24
Hình 11 – Sơ đồ phân tích hiện trạng dân cư .....	26
Hình 12 – Bản đồ hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan .....	30
Hình 13 – Sơ đồ phân tích các trục chính, công trình điểm nhấn .....	32
Hình 14 – Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan .....	37
Hình 15 – Bản đồ đánh giá đất xây dựng .....	43
Hình 16 – Bản đồ hiện trạng hệ thống giao thông và cấp điện .....	44
Hình 17 – Bản đồ hiện trạng hệ thống cấp nước, thoát nước và vệ sinh môi trường .....	45
Hình 18 – Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất phê duyệt năm 2015 .....	50
Hình 19 – Cập nhật đồ án điều chỉnh QHCT 1/500 khu Thương mại – Dịch vụ - Dân cư hai bên đường số 4 (giai đoạn 1) .....	55
Hình 20 – Rà soát, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của một số khu vực tại phường Phước Hội (nội dung 2) ..	56
Hình 21 – Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của một số khu vực trên đường Thống Nhất, Hoàng Hoa Thám tại phường Tân Thiện, Phước Hội (nội dung 3, 4) .....	57
Hình 22 – Cập nhật dự án lấn biển La Gi, khu neo đậu tránh trú bão kết hợp cảng cá cửa biển La Gi (nội dung 5) .....	58
Hình 23 – Điều chỉnh nội dung 6, 7 .....	60
Hình 24 – Điều chỉnh đất an ninh quốc phòng, đất dịch vụ công cộng thuộc phường Tân An (nội dung 8, 9) .....	61
Hình 25 – Điều chỉnh đất công viên cây xanh dọc đường Nguyễn Bình Khiêm, Nguyễn Công Trứ (nội dung 10) ..	62
Hình 26 – Điều chỉnh nội dung 11, 12, 13 .....	63
Hình 27 – Điều chỉnh nội dung 14, 15 .....	64
Hình 28 – Điều chỉnh nội dung 16 .....	65
Hình 29 – Điều chỉnh một phần đất ở hiện hữu chỉnh trang thành đất ở hiện hữu chỉnh trang kết hợp thương mại (nội dung 17) .....	66
Hình 30 – Điều chỉnh đất trung tâm dịch vụ du lịch thành đất hỗn hợp (nội dung 18) .....	67
Hình 31 – Điều chỉnh nội dung 19 .....	67
Hình 32 – Điều chỉnh nội dung 20, 21 .....	69
Hình 33 – Điều chỉnh nội dung 22, 23 .....	70
Hình 34 – Điều chỉnh nội dung 24 .....	71
Hình 35 – Điều chỉnh nội dung 25 .....	72

Hình 36 – Điều chỉnh nội dung 26.....	72
Hình 37 – Điều chỉnh nội dung 27.....	73
Hình 38 – Điều chỉnh nội dung 28.....	74
Hình 39 – Điều chỉnh nội dung 29, 30, 31.....	76
Hình 40 – Điều chỉnh cao độ khống chế xây dựng.....	79
Hình 41 – Các nội dung điều chỉnh cục bộ.....	81
Hình 42 – Sơ đồ mối quan hệ không gian đô thị.....	84
Hình 43 – Sơ đồ cấu trúc đô thị La Gi.....	85
Hình 44 – Sơ đồ phân khu quy hoạch.....	86
Hình 45 – Sơ đồ phân bố đất hành chính cơ quan, dịch vụ công cộng cấp đô thị.....	89
Hình 46 – Sơ đồ phân bố các trung tâm chuyên ngành.....	93
Hình 47 – Sơ đồ phân bố dân cư.....	98
Hình 48 – Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.....	112
Hình 49 – Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.....	114
Hình 50 – Sơ đồ khung thiết kế đô thị tổng thể.....	115
Hình 51 – Sơ đồ phân tích các điểm nhìn, hướng nhìn.....	116
Hình 52 – Quy định mật độ xây dựng.....	117
Hình 53 – Quy định tầng cao xây dựng.....	118
Hình 54 – Xác định các công trình điểm nhấn.....	122
Hình 55 – Hệ thống các công viên và không gian mở.....	123
Hình 56 – Ý tưởng thiết kế đô thị khu hỗn hợp và trung tâm thương mại, dịch vụ công cộng.....	124
Hình 57 – Ý tưởng thiết kế đô thị khu trung tâm chuyên ngành.....	125
Hình 58 – Ý tưởng thiết kế đô thị khu trung tâm hành chính.....	126
Hình 59 – Các góc phối cảnh.....	127
Hình 60 – Phối cảnh tổng thể.....	128
Hình 61 – Quy định quảng cáo đối với nhà ở kết hợp thương mại Công trình thương mại dịch vụ.....	133
Hình 62 – Bản đồ quy hoạch hệ thống giao thông.....	145
Hình 63 – Bản đồ quy hoạch chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.....	146
Hình 64 – Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng.....	149
Hình 65 – Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước.....	152
Hình 66 – Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp điện.....	155
Hình 67 – Bản đồ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc.....	160
Hình 68 – Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang.....	163
Hình 69 – Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược.....	172



## DANH MỤC BẢNG, BIỂU

Bảng 1 : Thống kê hiện trạng diện tích, dân số khu vực Tây sông Dinh .....	25
Bảng 2 : Thống kê hiện trạng sử dụng đất .....	29
Bảng 3 : Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất đã phê duyệt năm 2015 .....	49
Bảng 4 : Đánh giá chung về các quy hoạch, dự án liên quan .....	53
Bảng 5 : Kết quả dự báo dân số .....	82
Bảng 6 : Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật.....	83
Bảng 7 : Cơ cấu sử dụng đất .....	88
Bảng 8 : Các chỉ tiêu sử dụng đất hành chính, công trình công cộng cấp đô thị.....	90
Bảng 9 : Các chỉ tiêu sử dụng đất các trung tâm chuyên ngành cấp vùng.....	92
Bảng 10 : Các chỉ tiêu sử dụng đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở .....	95
Bảng 11 : Thống kê các loại hình nhà ở .....	98
Bảng 12 : Chỉ tiêu sử dụng đất công trình nhà ở.....	99
Bảng 13 : Các chỉ tiêu sử dụng đất hỗn hợp .....	102
Bảng 14 : Các chỉ tiêu sử dụng đất công viên cây xanh, cây xanh cách ly .....	106
Bảng 15 : Các chỉ tiêu sử dụng đất dự trữ phát triển, bến xe, bãi đậu xe .....	107
Bảng 16 : Các chỉ tiêu sử dụng đất tiểu thủ công nghiệp, tôn giáo, tín ngưỡng, an ninh quốc phòng và công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật .....	108
Bảng 17 : Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất .....	110
Bảng 18 : Bảng thống kê giao thông và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật.....	141
Bảng 19 : Khái toán khối lượng và kinh phí xây dựng hệ thống giao thông .....	144
Bảng 20 : Khái toán khối lượng và kinh phí xây dựng hệ thống thoát nước mưa .....	148
Bảng 21 : Bảng tính toán nhu cầu dùng nước.....	150
Bảng 22 : Tổng hợp phụ tải điện toàn khu.....	153
Bảng 23 : Bảng khái toán kinh phí xây dựng hệ thống cấp điện .....	154
Bảng 24 : Tổng hợp nhu cầu máy điện thoại cố định .....	158
Bảng 25 : Khái toán khối lượng và kinh phí xây dựng hệ thống thông tin liên lạc .....	159
Bảng 26 : Bảng tính toán lưu lượng nước thải .....	161
Bảng 27 : Kết quả quan trắc chất lượng nước mặt tại vị trí đập Đá Dựng .....	166
Bảng 28 : Quan trắc, kiểm soát môi trường.....	171
Bảng 29 : Dự báo kinh phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật .....	176

## 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 Tây 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 Tây sông Dinh quy mô 1.790 ha theo Quyết định số 3119/QĐ-UBND ngày 03/11/2015 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.

Tuy nhiên, trong quá trình xây dựng phát triển và quản lý đô thị gặp nhiều khó khăn, bất cập với lý do: nhiều dự án đầu tư mới trong khu vực Tây sông Dinh đã được điều chỉnh, cần cập nhật; một số khu vực dân cư hiện hữu cần chỉnh trang cho phù hợp với thực tế; nhiều tuyến đường cần điều chỉnh cho phù hợp hiện trạng phát triển,... ảnh hưởng đến quá trình hình thành không gian đô thị, phát triển kinh tế - xã hội của thị xã. Vì vậy cần thiết phải điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu Khu vực Tây sông Dinh để phát triển đô thị, 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 Tây 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 điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Thương mại – Dịch vụ - Dân cư hai bên đường số 4 (giai đoạn 1); dự án Lấn biển tạo Khu dân cư – Thương mại – Dịch vụ mới La Gi, các dự án kè dọc sông Dinh, kè dọc bờ biển chống xói lở, xâm thực,... 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 Nguyễn Hữu Thọ, Ngô Quyền nối dài, D27, Hoàng Hoa Thám, Lưu Hữu Phước,... cho phù hợp với thực tế địa phương và quy hoạch hệ thống giao thông của thị xã. Nối dài đường D31 đến đường ven biển, tạo thành trục cảnh quan cho khu phát triển hỗn hợp.

- 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,
  - Các khu đất cấp cho các tổ chức tôn giáo cần rà soát, điều chỉnh đúng mục đích sử dụng đất. Một số công trình công cộng, giáo dục, an ninh quốc phòng cần cập nhật, bổ sung hoặc mở rộng như Mái ấm tình thương, trường THCS Tân An, Công an thị xã,...
- 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 ngãnh 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 Tây 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 Tây 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 3119/QĐ-UBND ngày 03/11/2015 của UBND tỉnh Bình Thuận về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực Tây 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 645/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 Tây sông Dinh, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận.

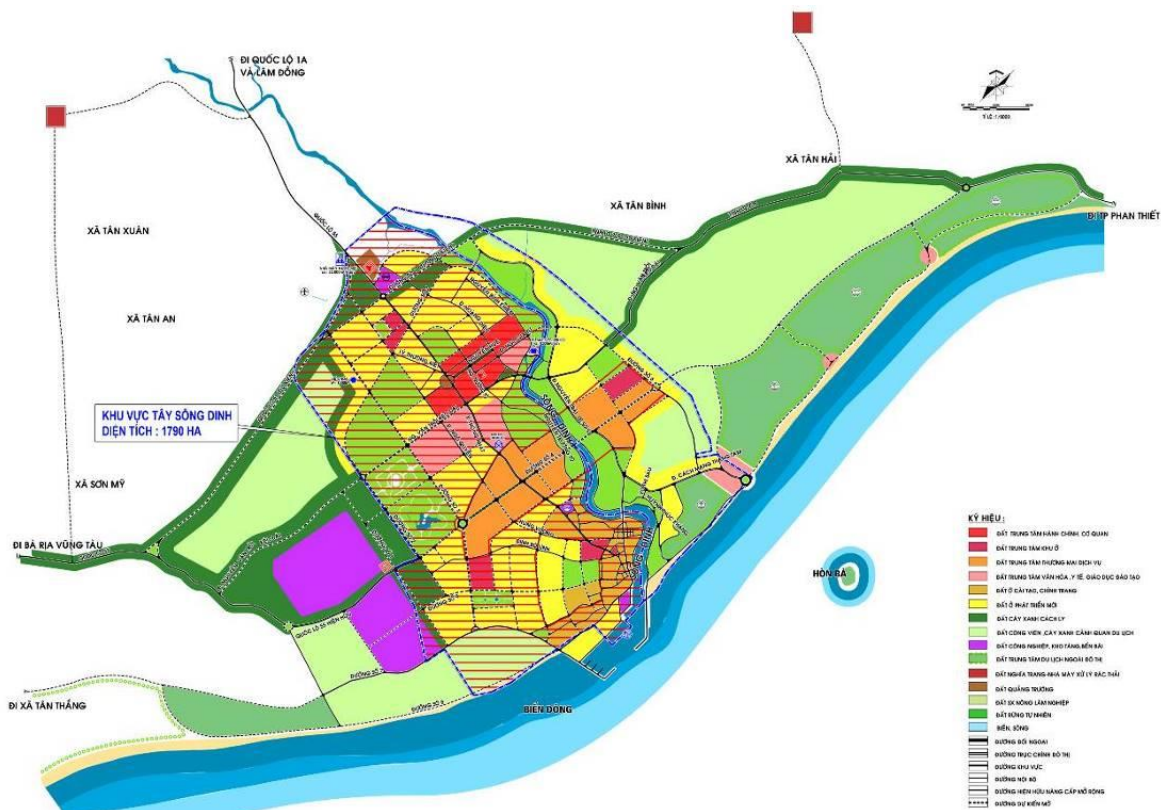
**b. Các cơ sở lập quy hoạch**

- 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.

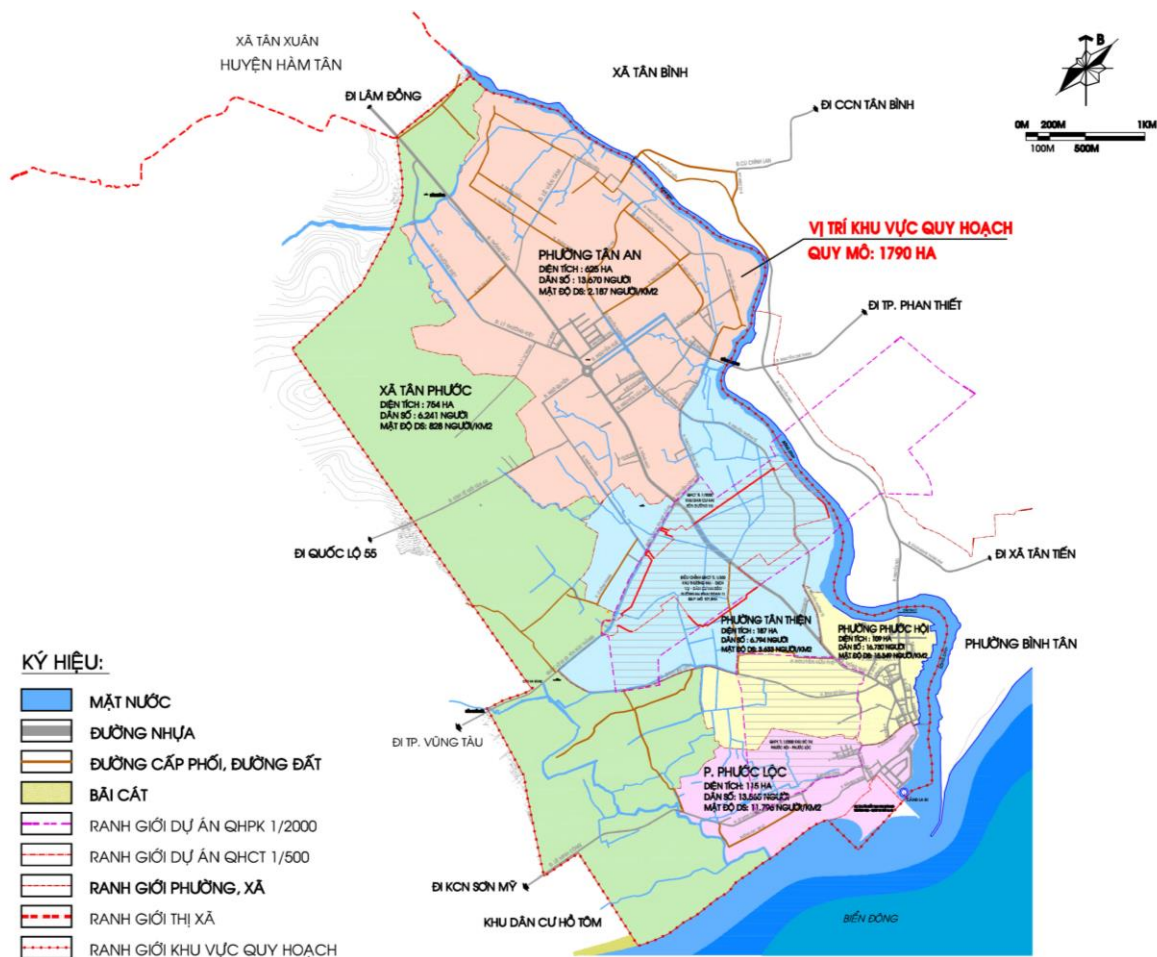


**Hình 1 – Phạm vi nghiên cứu trong tổng thể không gian quy hoạch chung thị xã La Gi**

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

Khu vực thiết kế quy hoạch gồm các phường Tân An, Tân Thiện, Phước Hội, Phước Lộc và một phần xã Tân Phước, thuộc thị xã La Gi, có tổng diện tích khoảng 1.790 ha. Ranh giới được xác định cụ thể như sau:

- Phía Đông : giáp sông Dinh.
- Phía Tây : giáp đất sản xuất nông nghiệp và nhà ở nông thôn.
- Phía Nam : giáp biển Đông.
- Phía Bắc : giáp đường tránh Quốc lộ 55 dự kiến.



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 Tây 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 văn hóa, y tế, giáo dục, thương mại dịch vụ - phát triển hỗn hợp, du lịch của vùng phía Nam tỉnh Bình Thuận.

- 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.

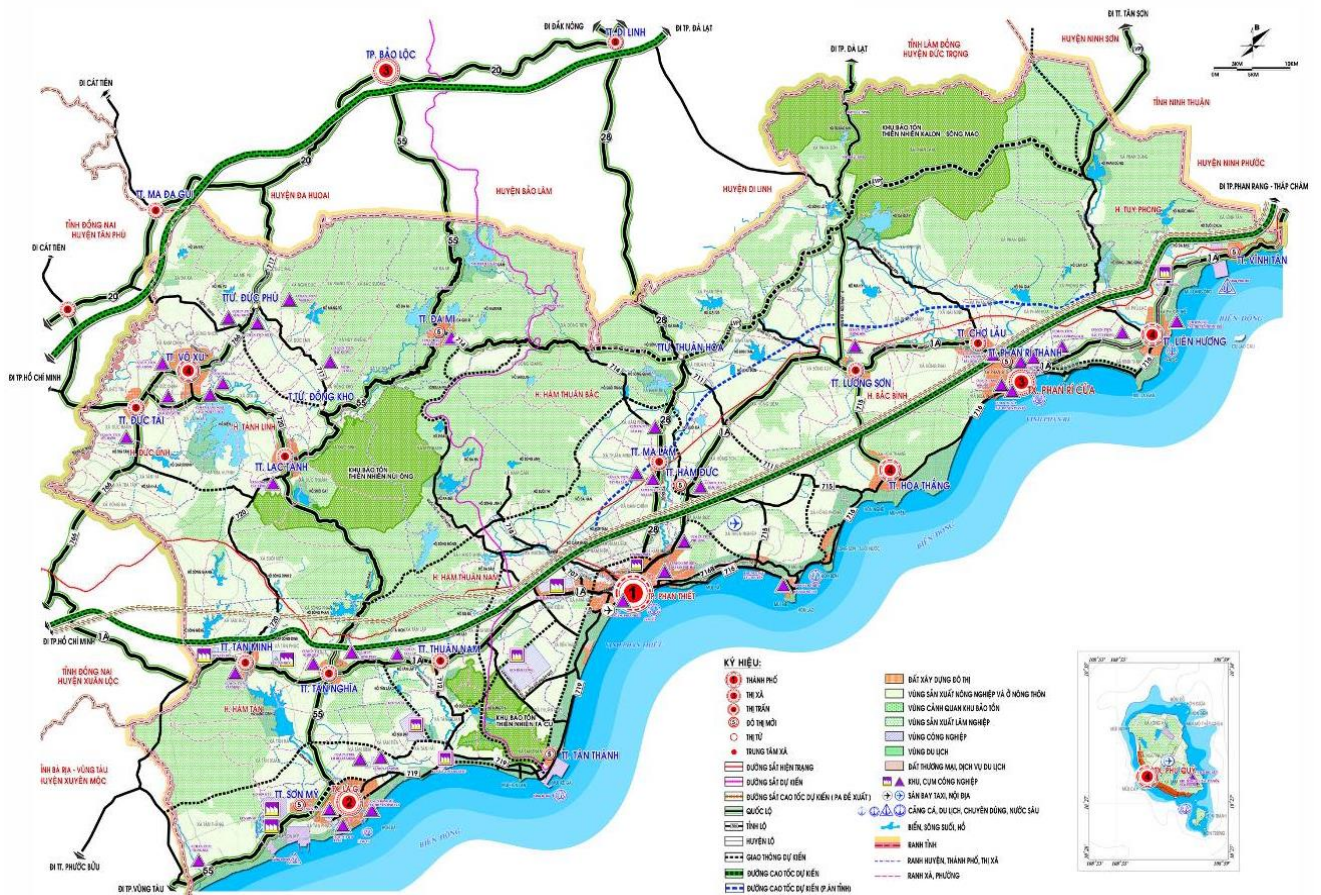
#### **I.4.2. Nguyên tắc**

- 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 Tây 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**

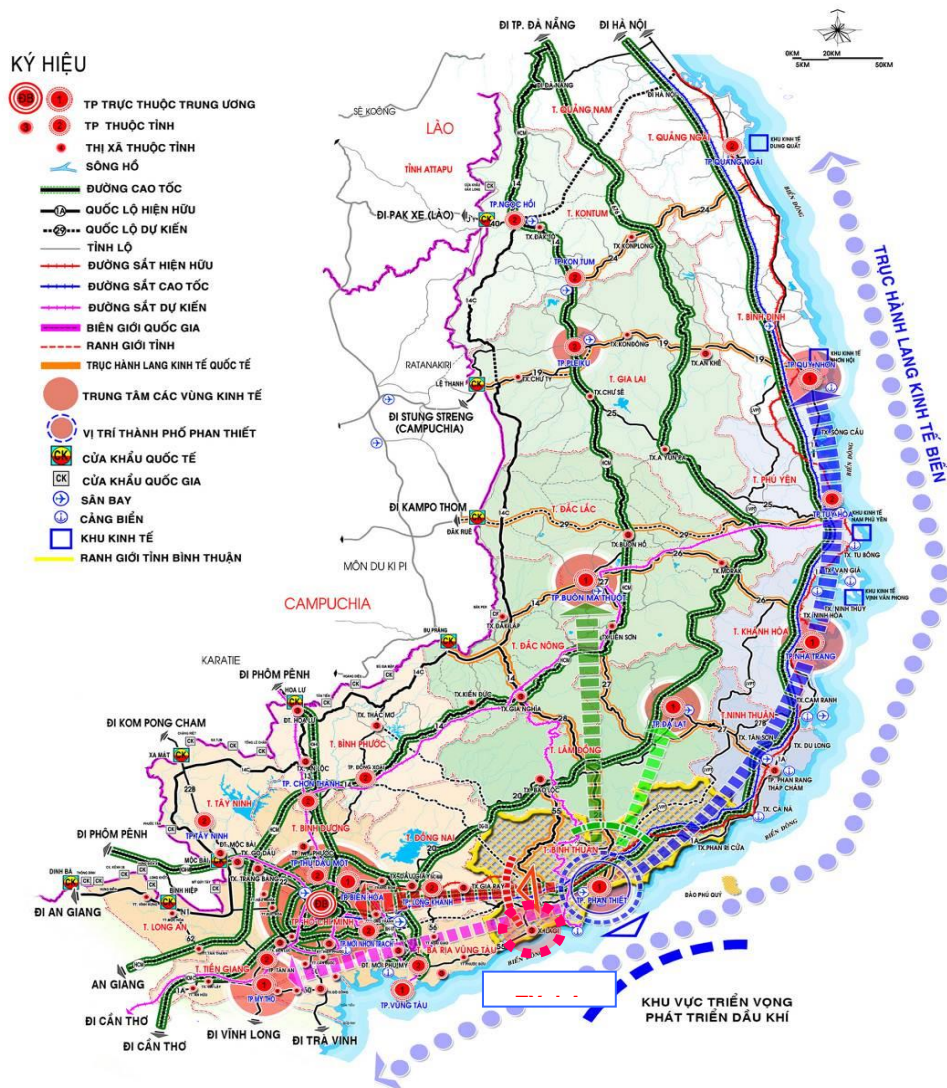
(Theo Quyết định số 2576/QĐ của UBND tỉnh Bình Thuận về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Bình Thuận đến năm 2030)

## 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.





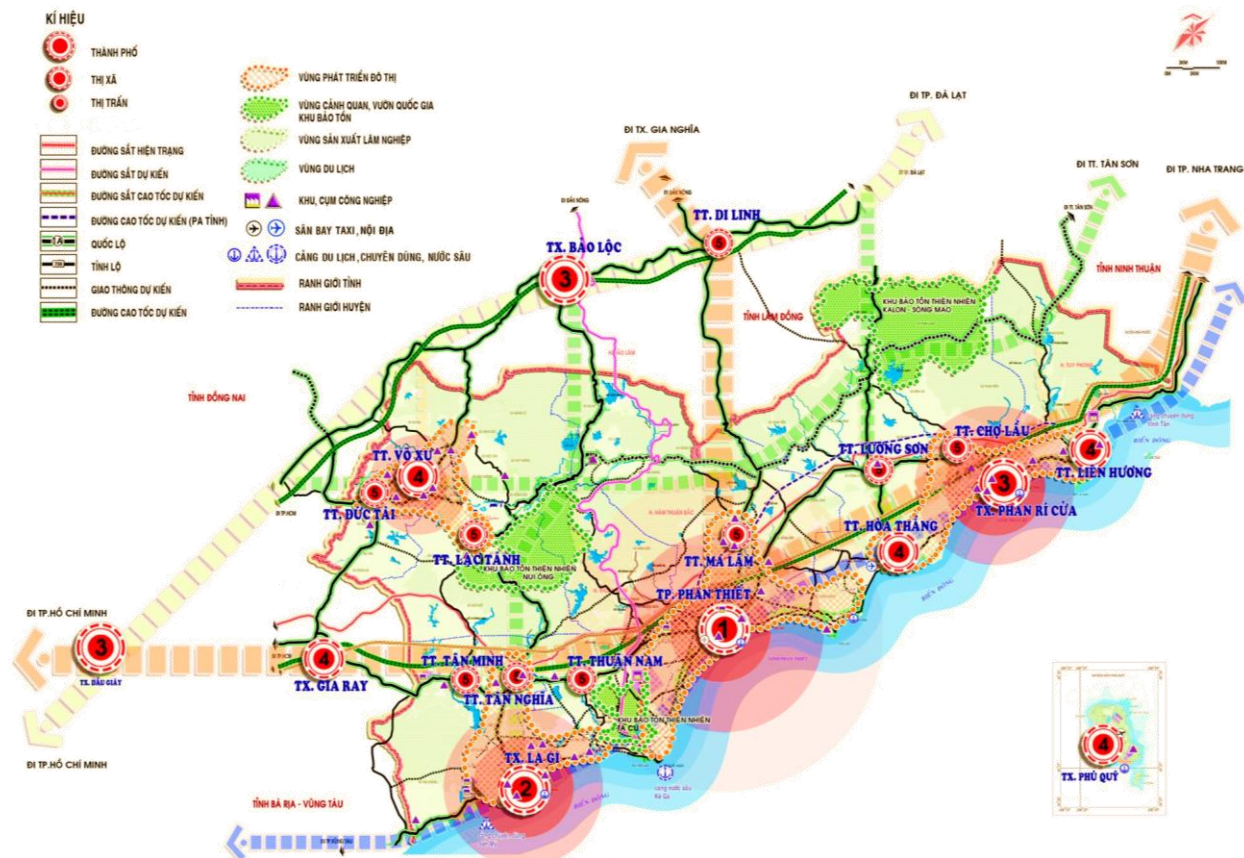
**Hình 4 – Vị trí thị xã La Gi trong vùng Duyên hải Nam Trung Bộ, vùng TP. Hồ Chí Minh và vùng Tây Nguyên**

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 khu đô thị phía Tây thị xã La Gi, trung tâm hành chính, chính trị của thị xã, trung tâm y tế, giáo dục, văn hóa, TDTT, thương mại, dịch vụ hỗn hợp cấp 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 Tây 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  $10^{\circ}40'54''$  đến  $10^{\circ}46'35''$  vĩ độ Bắc, từ  $107^{\circ}40'45''$  đến  $107^{\circ}53'59''$  kinh độ Đông.
- Khu vực Tây sông Dinh thuộc thị xã La Gi, có diện tích khoảng 1.790ha, gồm phường Tân An, Tân Thiện, Phước Hội, Phước Lộc và một phần xã Tân Phước. Ranh giới cụ thể như sau:
  - + Phía Đông : giáp sông Dinh.
  - + Phía Tây : giáp đất sản xuất nông nghiệp và nhà ở nông thôn.
  - + Phía Nam : giáp biển Đông.
  - + Phía Bắc : giáp đường tránh Quốc lộ 55 dự kiến.



Hình 6 – Sơ đồ không ảnh khu vực Tây 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.

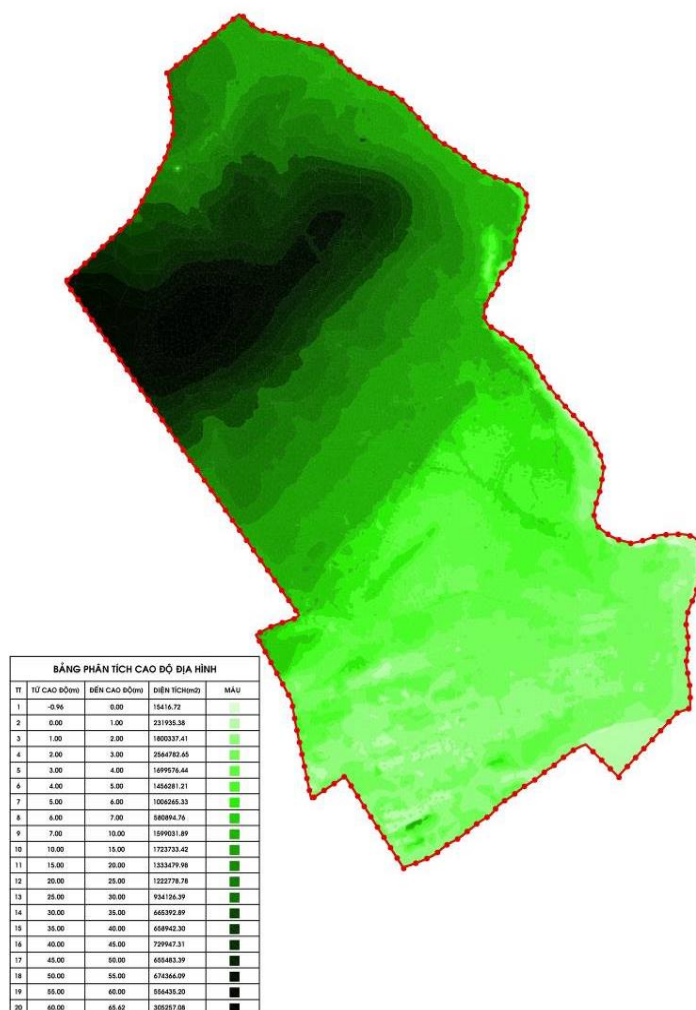
- Nhiệt độ: Nhiệt độ bình quân hàng năm là 27°C, tháng có nhiệt độ cao nhất 29,1°C tháng có nhiệt độ thấp nhất 25,4°C .
- Nắng: Số giờ nắng trung bình cả năm là 3.161 giờ. Vào mùa khô số giờ nắng 9 - 10 giờ/ ngày, mùa mưa số giờ nắng 7 - 8 giờ/ ngày.
- Lượng mưa: Tổng lượng mưa bình quân năm 1.297 mm. 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

Nằm trong vùng đồng bằng duyên hải, địa hình của Thị xã được kiến tạo bởi bồi tích sông biển, thuộc bậc thềm thứ nhất có dạng đồng bằng xen lẫn những dải đồi thấp trung du lượn sóng và cồn cát, bao gồm các dạng chính:

- Khu vực phía Tây Bắc thuộc phường Tân An và xã Tân Phước có địa hình cao nhất với đỉnh đồi 65m và thoải dần xuống cao độ 20m.
- Khu vực trung tâm khu đất thuộc phường Tân An, Tân Thiện, Phước Lộc, Phước Hội địa hình khá bằng phẳng cao độ từ 5-7m, và khu vực đất ven biển có cao độ từ 0,8 -3m, thuận lợi xây dựng công trình.
- 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

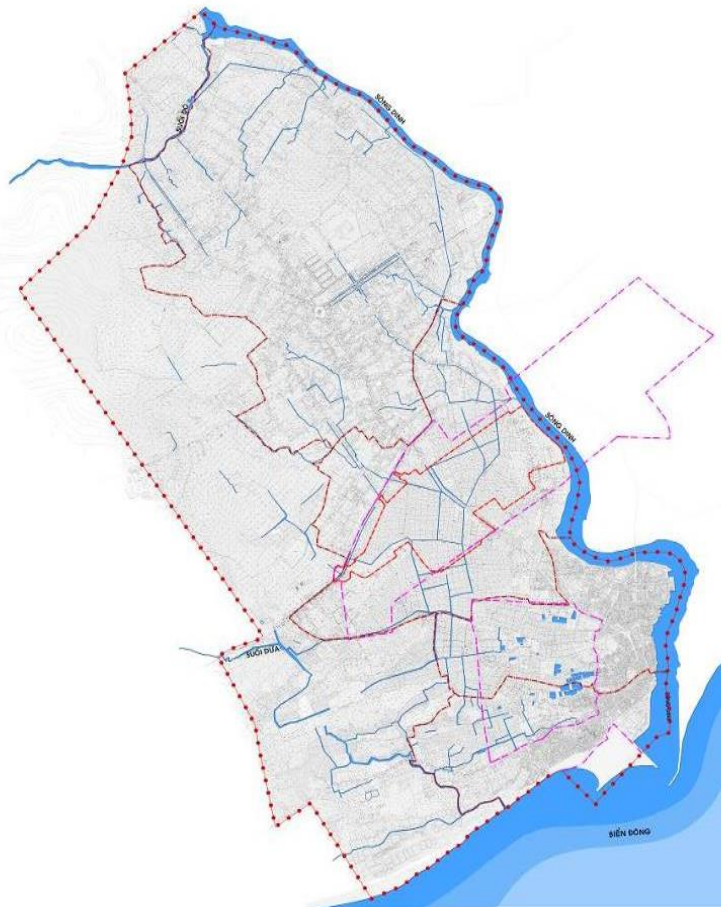
#### a. Thủy văn:

- Hệ thống thủy văn của thị xã chịu ảnh hưởng chính của sông Dinh, sông Phan, suối Dừa, suối Đót,... 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)**

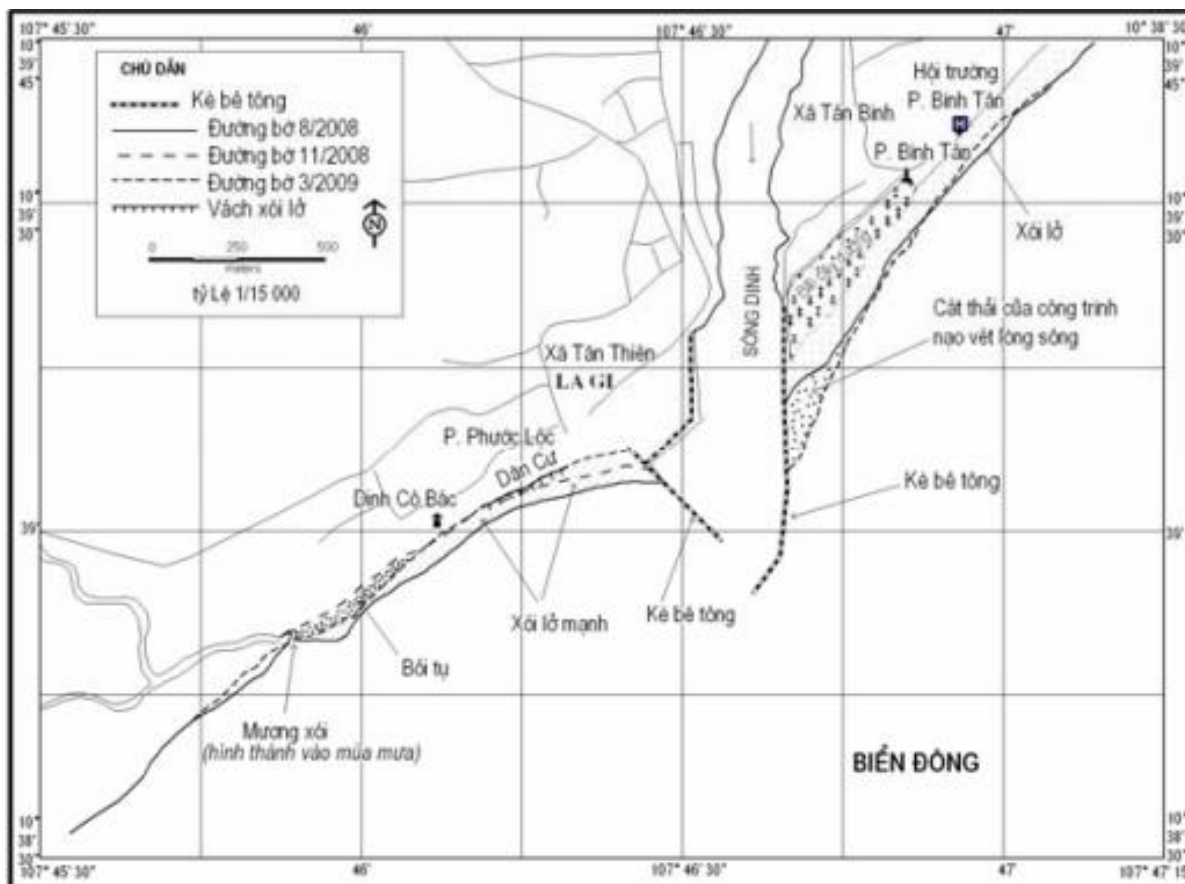
Thời gian	Các mốc thời gian của thế kỷ 21								
	2020	2030	2040	2050	2060	2070	2080	2090	2100
Mùa đông (XII-II)	-3,1	-4,6	-6,5	-8,3	-10,2	-11,8	-13,4	-14,7	-16,0
Mùa xuân (III-V)	-1,0	-1,5	-2,2	-2,8	-3,4	-4,0	-4,5	-5,0	-5,4
Mùa hè (VI-XIII)	0,3	0,4	0,6	0,8	1,0	1,2	1,3	1,4	1,6
Mùa thu (IX-XI)	1,8	2,6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

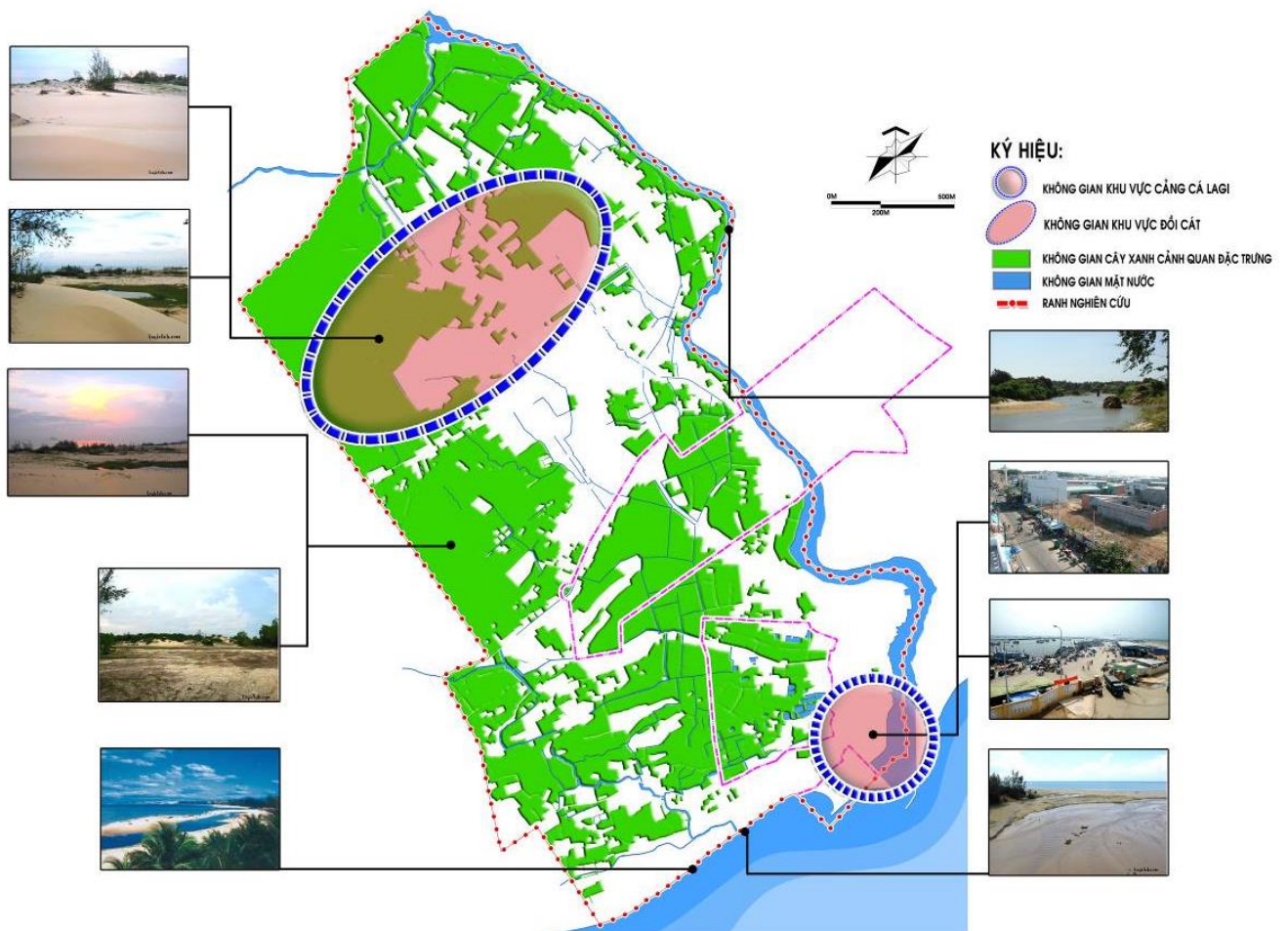
- Thời gian gần đây, các đợt hạn hán cục bộ xảy ra trong tháng 4 đến cuối tháng 5 và đầu tháng 7 và tháng 8, đã gây ra tình trạng khô hạn, thiếu nước tưới trong sản xuất nông nghiệp vụ hè thu, vụ mùa làm thiệt hại về sản xuất nông nghiệp (lúa và hoa màu) của người dân thị xã La Gi, gây ảnh hưởng xấu 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 Tây sông Dinh có các cảnh quan đặc trưng như: Cảnh quan ven biển Đông, cảnh quan sông Dinh, Cảng cá La Gi, đập Đá Dựng, 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.
- Cảng Cá La Gi: Là cảng chuyên dùng cung cấp hải sản cho địa phương.
- Đồi cảnh quan có địa hình tương đối cao phía Tây Bắc, có thể nhìn toàn cảnh thị xã La Gi.



Hình 10 – Sơ đồ phân tích cảnh quan đặc trưng





Bãi biển



Đập Đá Dựng



Cảng cá La Gi



Cảnh quan sông Dinh

### 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 Tây sông Dinh năm 2016 khoảng 57.000 người, phân bố tập trung tại 2 khu vực: khu phía Bắc tại phường Tân An, khu phía Đông Nam thuộc phường Phước Lộc, Phước Hội và một phần phường Tân Thiện, xã Tân Phước. Dân cư đô thị phần lớn dọc theo đường Thống Nhất, giáp sông Dinh và biển Đông. Dân cư nông thôn tập trung trên quốc lộ 55 (đường Tôn Đức Thắng), đường Đinh Bộ Lĩnh, Lê Minh Công và một số sống rải rác dọc theo các đường giao thông nông thôn thuộc xã Tân Phước.
- Tỷ lệ tăng tự nhiên năm 2016 là 0,84%.

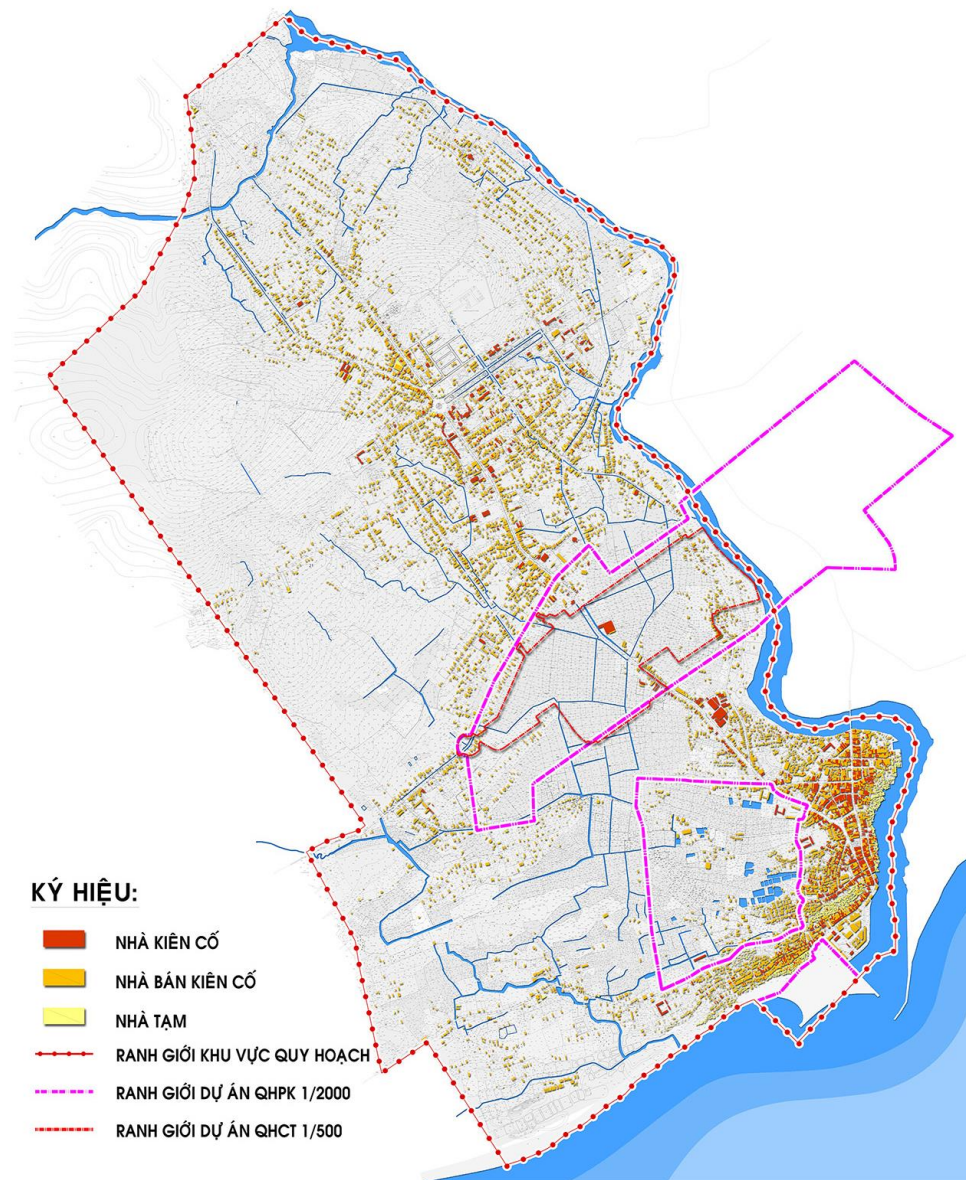
**Bảng 1 : Thống kê hiện trạng diện tích, dân số khu vực Tây sông Dinh**

STT	Đơn vị hành chính	Diện tích (ha)	Dân số (người)
1	Phường Phước Hội	175	17.230
2	Phường Phước Lộc	156	14.065
3	Phường Tân Thiện	367	7.396
4	Phường Tân An	625	13.670
5	Một phần xã Tân Phước	754	6.241
	<b>Tổng cộng</b>	<b>2.077</b>	<b>58.602</b>
6	Trừ diện tích và dân số (QHCT 1/2000 khu dân cư hai bên đường N4 đã được phê duyệt)	180	602
7	Trừ diện tích và dân số (QHCT 1/2000 khu đô thị Phước Hội – Phước Lộc đã được phê duyệt)	107	1.000
	<b>Diện tích khu quy hoạch</b>	<b>1.790</b>	<b>57.000</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 Tây sông Dinh khoảng 36.500 người, chiếm khoảng 64% dân số.
- Tổng lao động đang làm việc trong các ngành kinh tế là 31.000 người, chiếm 85% số lao động trong độ tuổi.
- Tỷ lệ lao động chưa qua đào tạo khoảng người 12.700 người, chiếm khoảng 30% 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 ở phía Nam, tại khu vực phường Phước Lộc, Phước Hội, với trung tâm là chợ La Gi trên đường Hoàng Hoa Thám, cảng cá La Gi, còn lại đa số là các cửa hàng kinh doanh dọc theo các tuyến đường: Lê Lợi, Thống Nhất, 23-4, Nguyễn

Ngọc Kỳ, Phạm Ngũ Lão, Bến Chương Dương,.... . Phía Bắc các cửa hàng kinh doanh phân tán rải rác dọc trên đường Thống Nhất. Ở phía Tây chưa khai thác du lịch, chỉ có một số khách sạn, nhà nghỉ quy mô nhỏ.

- Nơi đây còn nổi tiếng với ngành ngư nghiệp và đóng sửa tàu thuyền. Hiện nay, tại thị xã La Gi có hàng ngàn thuyền lớn nhỏ thường xuyên ra khơi đánh bắt thủy sản.
- Nông, lâm nghiệp: đất nông nghiệp chiếm tỷ lệ lớn, chủ yếu là trồng lúa, hoa màu, cây lâu năm,...



Khu phố chợ, thương mại



Đóng sửa tàu thuyền



Khách sạn, dịch vụ



Đánh bắt thủy sản

### II.3.3. Hiện trạng sử dụng đất

- Khu vực quy hoạch có tổng diện tích 1.790 ha bao gồm đất hành chính cơ quan, công trình công cộng chiếm 2,97%, đất ở chiếm 25,87%, đất công viên – thể dục thể thao chiếm 0,58%, còn lại chủ yếu đất nông nghiệp (đất trồng lúa, hoa màu, cây lâu năm,...), đất nuôi trồng thủy sản, đất công nghiệp – TTCN, đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật, đất khác (tôn giáo, an ninh quốc phòng, nghĩa trang, đất chưa sử dụng,...
- Đất ở : chiếm 25,87%, trong đó đất ở đô thị chiếm 23,06%, đất ở nông thôn chiếm 2,81%. Đất ở tập trung tại khu vực phía Bắc tại phường Tân An, khu phía Đông Nam thuộc phường Phước Lộc, Phước Hội và một phần phường Tân Thiện, xã Tân Phước. Dân cư đô thị phần lớn dọc theo đường Thống Nhất, giáp sông Dinh và biển Đông. Dân cư nông thôn tập trung trên quốc lộ 55 (đường Tôn Đức Thắng), đường Đinh Bộ Lĩnh, Lê Minh Công và một phần sống rải rác dọc theo các trục giao thông nông thôn xã Tân Phước.
- Đất hành chính cơ quan, công trình công cộng: chiếm 2,97%, nằm phân tán trên đường Nguyễn Huệ, Thống Nhất, Nguyễn Trường Tộ, Hoàng Diệu,... thuộc phường Tân An, rải rác trên đường Lê Minh Công, Đinh Bộ Lĩnh và khu vực phía Đông phường Phước Lộc (ven biển).
- Đất công viên cây xanh – TDTT: diện tích 10,43 ha chiếm 0,58% diện tích toàn khu, nằm rải rác trên trục đường Thống Nhất, bao gồm dải cây xanh đường Nguyễn Huệ, khu văn hóa TDTT La Gi, khu văn hóa thể thao (đang xây dựng), công viên cây xanh trên đường Diên

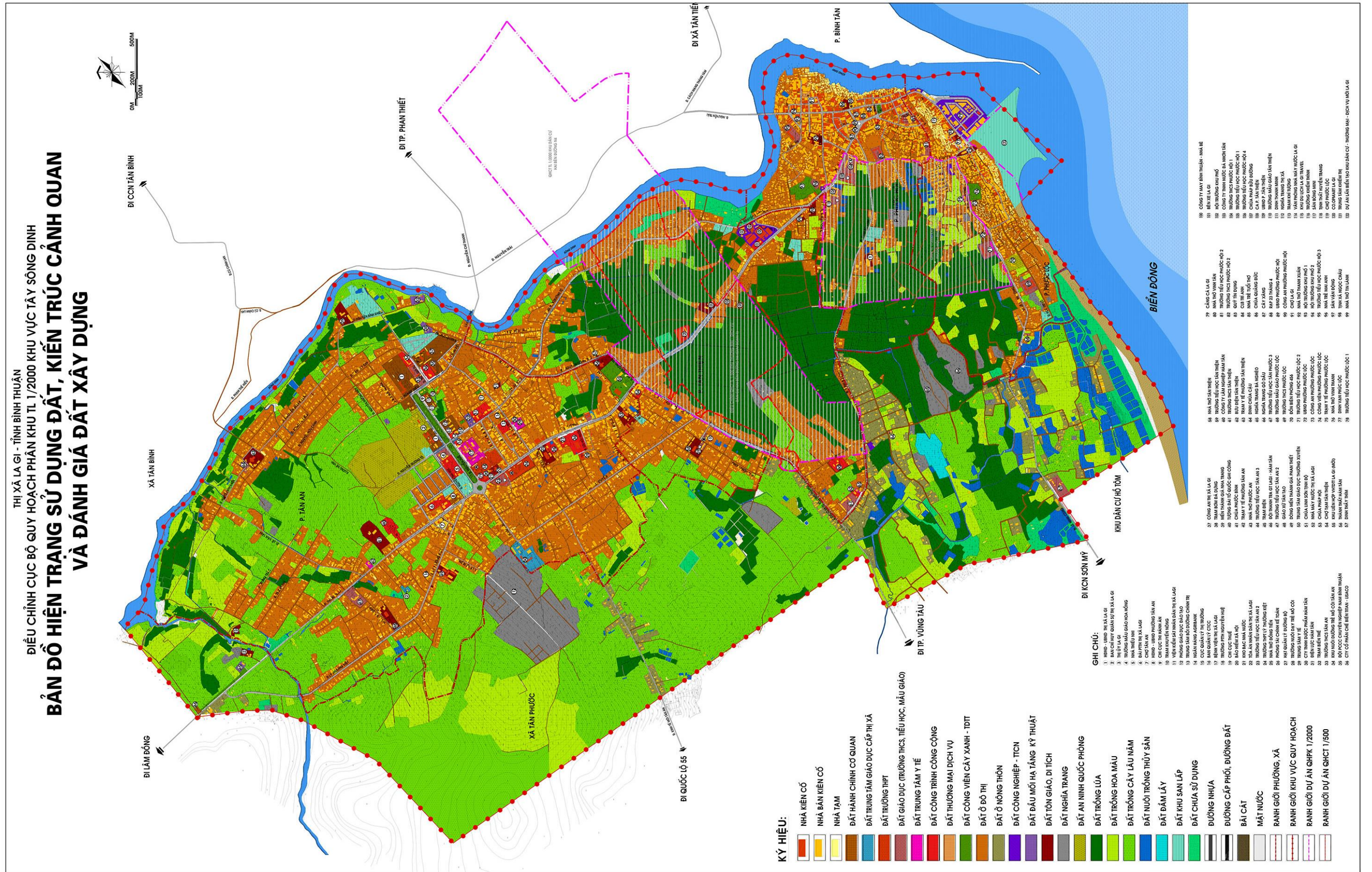
Hồng, công viên phường Phước Lộc, phục vụ nhu cầu sinh hoạt văn hóa, thể thao của người dân trong khu vực.

- Đất sản xuất nông nghiệp: diện tích 816,28 ha chiếm 45,6% diện tích toàn khu, phân bố chủ yếu ở phía Tây (xã Tân Phước), phường Tân Thiện, Phước Hội, Phước Lộc. Đất trồng cây lâu năm là 480,6 ha chiếm tỷ lệ lớn nhất 26,85% diện tích toàn khu, tập trung ở xã Tân Phước và phía Bắc phường Tân An, ven sông Dinh. Đất trồng lúa nằm ven sông Dinh (phường Tân An), tập trung ở phường Tân Thiện, Phước Hội, Phước Lộc. Đất trồng hoa màu chiếm 7,66%, chủ yếu ở phía Bắc, phía Tây và rải rác ở phía Nam.
- Đất nuôi trồng thủy sản: diện tích 41,05 ha chiếm 2,29% diện tích toàn khu, tập trung ở vùng ven biển và dọc theo suối Dừa thuộc xã Tân Phước, rải rác ở các phường Tân An, Phước Hội, Phước Lộc.
- Đất tôn giáo, di tích: diện tích 14,33 ha chiếm 0,8% diện tích toàn khu, bao gồm di tích Dinh Thầy Thím, Đình Vạn Phước Lộc, các công trình Nhà thờ Đổng Tiến, nhà thờ Phước An, Hội dòng mền thánh giá Phan Thiết, Giáo xứ Tân Tạo, Nhà thờ Vinh Thanh, chùa Linh Sơn Tịnh Độ, Pháp Hội, Dinh Chúa Cậu,....
- Đất tiểu thủ công nghiệp: diện tích 8,9 ha chiếm 0,5% diện tích toàn khu, là đất sản xuất của Công ty may Bình Thuận - Nhà Bè, Nước đá Nhơn Tân, cảng cá La Gi,...
- Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật: diện tích 1,77 ha chiếm 0,1% diện tích toàn khu, bao gồm trạm biến thế 110/22KV, trạm điện, trạm bơm Đá Dựng, nhà máy nước La Gi, trạm bơm tăng áp Tân An.
- Đất nghĩa trang, nghĩa địa tập trung ở phía Tây (thuộc xã Tân Phước) bao gồm nghĩa trang thị xã La Gi, nghĩa trang Bà Nghèo, Rừng Dầu và các nghĩa trang, nghĩa địa nhỏ nằm rải rác với tổng diện tích 50,25 ha, dễ gây ô nhiễm môi trường.
- Đất an ninh quốc phòng: diện tích 23,91 ha chiếm 1,34% diện tích toàn khu, bao gồm Ban chỉ huy quân sự Thị xã La Gi - Khu quân sự (Trung đoàn bộ binh 812) nằm trên đường Nguyễn Trường Tộ - Nguyễn Thượng Hiền (phường Tân An), khu quân sự gần QL 55 (xã Tân Phước) và đồn biên phòng 456 trên đường Lê Minh Công (phường Phước Lộc).
- Đất khu san lấp: diện tích 25,96 ha chiếm 1,45% diện tích toàn khu, bao gồm dự án lấn biển tạo Khu dân cư – thương mại – dịch vụ mới La Gi (thuộc phường Phước Lộc), các dự án khu dân cư, công trình công cộng, công viên cây xanh,... đang triển khai xây dựng.
- Đất đầm lầy: diện tích 4,05 ha chiếm 0,23% diện tích toàn khu, nằm ven suối Dừa, gần khu vực nghĩa trang Bà Nghèo (xã Tân Phước).
- Đất trống chưa sử dụng diện tích 32,58 ha chiếm 1,82% diện tích toàn khu, phân bố chủ yếu ở khu vực ven biển xã Tân Phước và rải rác ở phía Tây và phía Đông sông Dinh (phường Tân Thiện). 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**

<b>STT</b>	<b>Loại đất</b>	<b>Diện tích (ha)</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>
1	Đất hành chính cơ quan	14,00	0,78
2	Đất công trình công cộng	39,20	2,19
-	<i>Đất giáo dục</i>	20,52	
-	<i>Đất văn hóa, y tế</i>	10,80	
-	<i>Đất thương mại, dịch vụ công cộng</i>	7,88	
3	Đất ở	463,10	25,87
-	<i>Đất ở đô thị</i>	412,86	23,06
-	<i>Đất ở nông thôn</i>	50,24	2,81
4	Đất cây xanh - TĐTT	10,43	0,58
5	Đất sản xuất nông nghiệp	816,28	45,60
-	<i>Đất trồng lúa</i>	198,56	11,09
-	<i>Đất trồng hoa màu</i>	137,12	7,66
-	<i>Đất trồng cây lâu năm</i>	480,60	26,85
6	Đất nuôi trồng thủy sản	41,05	2,29
7	Đất tôn giáo, di tích	14,33	0,80
8	Đất công nghiệp - TTCN	8,90	0,50
9	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	1,77	0,10
10	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	50,25	2,81
11	Đất an ninh quốc phòng	23,91	1,34
12	Đất khu san lấp	25,96	1,45
13	Đất đầm lầy	4,05	0,23
14	Đất trống chưa sử dụng	32,58	1,82
15	Đất giao thông	120,96	6,76
16	Bãi cát	16,06	0,90
17	Mặt nước	107,17	5,99
	<b>Tổng cộng</b>	<b>1.790</b>	<b>100</b>



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

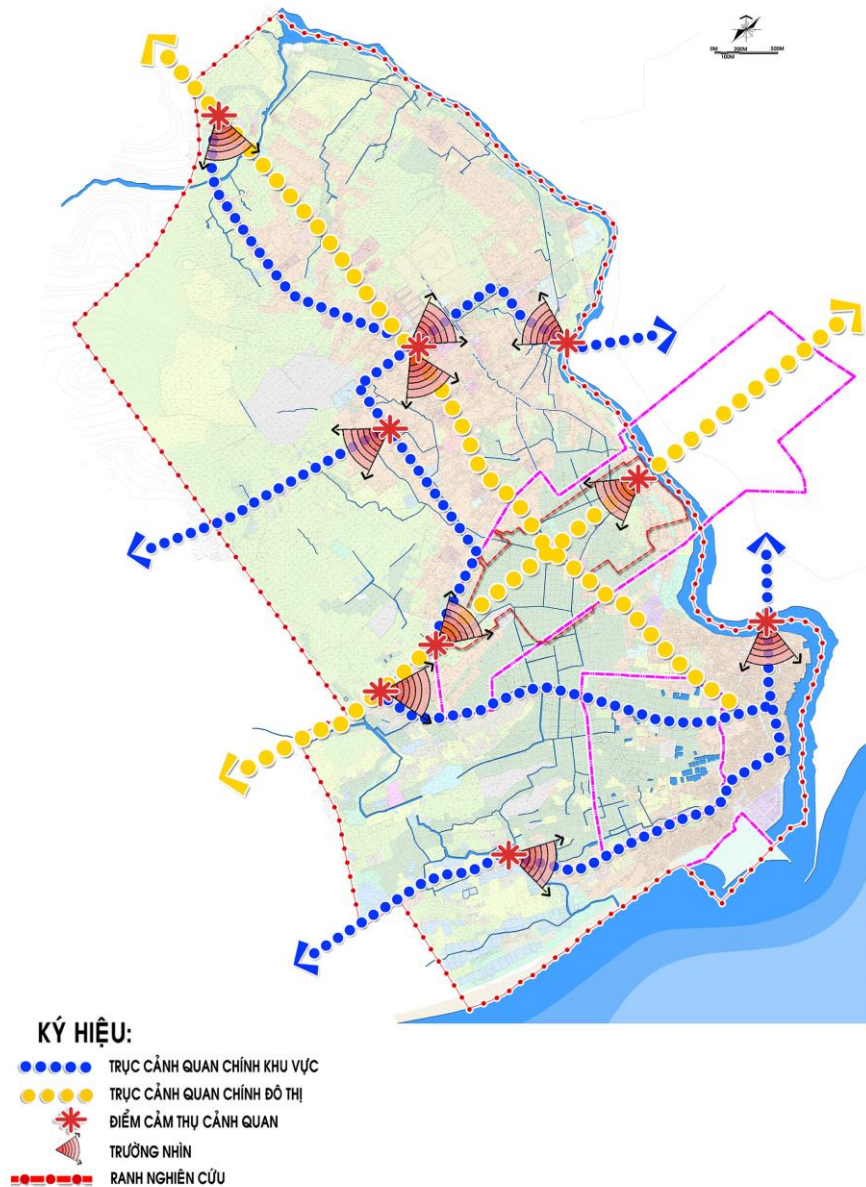
### II.3.4. Hiện trạng hình thái không gian đô thị

- Phía Đông tiếp giáp sông Dinh và phía Nam giáp biển Đông. Đô thị phát triển tập trung tại khu vực phía Đông phường Phước Lộc, Phước Hội với hình thức nhà ở liền kề, cao 1 – 3 tầng, mật độ xây dựng cao. Trên một số tuyến đường, các công trình xây dựng đã có sự thống nhất về khoảng lùi, tầng cao: Cô Giang, Lê Lợi, 23-4, ... nhưng hình thức kiến trúc vẫn còn lộn xộn, chiều cao từng tầng các nhà liền nhau còn chênh lệch. Nhà ở dọc theo khu vực cửa sông Dinh chủ yếu là nhà tạm, không an toàn và làm mất mỹ quan khu vực. Đây là khu vực cần được di dời để đảm bảo an toàn cho người dân và tạo cảnh quan dọc sông Dinh.



- Dọc theo đường Thống Nhất về phía Bắc, đô thị phát triển dạng tuyến: các công trình chủ yếu bám theo các đường giao thông (ở kết hợp sản xuất), nhà ở xây dựng tự phát. Các công trình hành chính, chính trị, cơ quan ban ngành của thị xã tập trung trên đường Nguyễn Huệ: Ủy ban Nhân dân thị xã, phòng Giáo dục đào tạo, Viện Kiểm sát, Thị ủy, bệnh viện, ngân hàng, ... mật độ xây dựng thấp, cao 2 -3 tầng. Dọc theo bờ sông Dinh chủ yếu là đất nông nghiệp, thuận lợi cho việc hình thành không gian cảnh quan dọc sông Dinh.
- Các điểm nhìn chính: điểm giao các trục giao thông chính như đường Thống Nhất với Nguyễn Huệ, Lý Thường Kiệt, Quốc lộ 55, cầu Tân Lý, cầu Đá Dựng.
- Trục không gian chủ đạo: trục Thống Nhất, Nguyễn Huệ, Lê Lợi, Trương Vĩnh Ký, Lê Minh Công.
- Các khu trung tâm: hiện trạng khu Tây sông Dinh phát triển tập trung thành 2 khu vực: khu phía Bắc tập trung tại phường Tân An với trung tâm là trục Nguyễn Huệ và Thống Nhất. Khu phía Nam tập trung ở phía Đông phường Phước Lộc và Phước Hội, với trung tâm là trục Lê Lợi, trục Thống Nhất.





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:

Trong khu vực Tây sông Dinh có các công trình hành chính - cơ quan cấp đô thị như Thị ủy La Gi, Hội đồng nhân dân- UBND thị xã La Gi, Viện kiểm sát, Tòa án nhân dân, Chi cục thi hành án, Đội quản lý thị trường, Chi cục thuế, Kho bạc nhà nước, trạm khuyến nông, Công an thị xã, trung tâm bồi dưỡng chính trị,... nằm phân tán trên đường Nguyễn Huệ, Thống Nhất, Nguyễn Trường Tộ, Hoàng Diệu,... thuộc phường Tân An, tầng cao xây dựng từ 1-3 tầng, hình thức kiến trúc đa dạng, mái ngói. Ngoài ra còn có các công trình hành chính cơ quan cấp phường: UBND phường Tân An, UBND phường Phước Hội, công an các phường.

- Thị ủy La Gi: quy mô 0,45 ha, nằm trên đường Nguyễn Huệ, xây dựng kiên cố 2 tầng, mái ngói.



- HĐND- UBND thị xã La Gi: quy mô 3,76 ha, nằm trên đường Hoàng Diệu, là điểm nhấn cuối trục đường Nguyễn Huệ. Xây dựng kiên cố 2 tầng, mái ngói.
- Viện kiểm sát nhân dân thị xã La Gi: quy mô 0,2 ha, nằm trên đường Nguyễn Huệ, xây dựng kiên cố 2 tầng.
- Tòa án nhân dân thị xã La Gi: quy mô 0,23 ha, nằm trên đường Thống Nhất, xây dựng kiên cố 2 tầng.
- Chi cục thi hành án thị xã La Gi: quy mô 0,14 ha, nằm trên đường Nguyễn Huệ, xây dựng kiên cố 2 tầng.
- Chi cục thuế thị xã La Gi: quy mô 0,52 ha, nằm trên đường Nguyễn Huệ, xây dựng kiên cố 2 tầng.
- Quản lý thị trường thị xã La Gi: quy mô 0,11 ha, nằm trên đường Nguyễn Trường Tộ, xây dựng kiên cố.



## a.2. Công trình y tế:

Hệ thống y tế cơ bản đã được đầu tư hoàn thiện theo 2 tuyến: tuyến huyện và tuyến phường, xã. Trong khu vực Tây sông Dinh có các cơ sở y tế như: Bệnh viện đa khoa khu vực La Gi (quy mô 220 giường), Trung tâm y tế thị xã La Gi, các trạm y tế phường,.. Cơ sở vật chất được đầu tư nâng cấp đáp ứng nhu cầu khám và điều trị của người dân.

- Bệnh viện đa khoa khu vực La Gi: quy mô 2,07 ha, nằm trên đường Nguyễn Huệ, phường Tân An. Là bệnh viện hạng 2, trực thuộc tuyến tỉnh, quy mô 220 giường, xây dựng kiên cố 2 tầng.
- Trung tâm y tế thị xã: quy mô khoảng 0,39 ha, nằm trên đường Nguyễn Văn Trỗi, xây dựng kiên cố, 2 tầng.



- Trạm y tế phường Tân An: quy mô khoảng 0,15 ha, công trình bán kiên cố, 1 tầng.
- Trạm y tế phường Tân Thiện: quy mô khoảng 0,07 ha, công trình bán kiên cố, 1 tầng.

### a.3. Công trình giáo dục:

- Trong khu vực quy hoạch có các công trình giáo dục cấp đô thị và đơn vị ở. Trung tâm giáo dục nghề nghiệp – Giáo dục thường xuyên, trung tâm khiếm thị, trung tâm giáo dục dạy nghề, trường THPT Lý Thường Kiệt, THPT Nguyễn Huệ,... nằm phân tán tại phường Tân An, đa số là nhà kiên cố, tầng cao từ 1-3 tầng.
- Các công trình giáo dục phục vụ đơn vị ở: trường THCS, trường tiểu học, mẫu giáo nằm xen kẽ trong các khu dân cư, chủ yếu xây dựng bán kiên cố, có ít công trình xây dựng kiên cố, tầng cao từ 1-2 tầng. Bao gồm trường THCS Tân An, THCS Tân Thiện, Phước Lộc, Phước Hội 1, Phước Hội 2, trường tiểu học Tân An 2, Tân An 3, Tân Thiện, Tân Phước 3, Phước Lộc 1, Phước Lộc 2, Phước Hội 1, Phước Hội 2, Phước Hội 3, Phước Hội 4, trường mẫu giáo Phước Lộc, Tân Thiện, Hoa Hồng, Bông Sen,...



### a.4. Công trình công cộng, văn hóa, thể thao:

Các công trình công cộng, văn hóa, thể thao cấp đô thị nằm rải rác trên các trục đường Thống Nhất, Nguyễn Huệ, Nguyễn Trường Tộ, Nguyễn Văn Trỗi, bao gồm các công trình Điện lực Hàm Tân, văn phòng nhà máy nước thị xã La Gi, Đài phát thanh truyền hình, nhà văn hóa thị xã, nhà thiếu nhi thị xã, bưu điện, ngân hàng, bảo hiểm,... xây dựng kiên cố, tầng cao trung bình 2 tầng. Ngoài ra có các công trình công cộng cấp phường, xã có quy mô nhỏ, xây dựng bán kiên cố, 1 tầng.

- Nhà văn hóa thị xã: quy mô khoảng 2,05 ha, nằm trên trục đường Thống Nhất – Lưu Hữu Phước, mới được xây dựng. Tầng cao 2 tầng, hình thức kiến trúc hiện đại.
- Nhà thiếu nhi thị xã: quy mô khoảng 1,4 ha, nằm trên đường Nguyễn Huệ. Xây dựng bán kiên cố, 1 tầng.
- Khu liên hợp văn hóa TDTT La Gi: xây dựng kiên cố, tầng cao 1-2 tầng, nằm trên trục đường Thống Nhất - Nguyễn Công Trứ.
- Tượng đài Tổ quốc ghi công: quy mô khoảng 1,2 ha, nằm trên đường Thống Nhất, xây dựng kiên cố.



#### a.5. Công trình thương mại dịch vụ, tiểu thủ công nghiệp:

- Chợ La Gi: xây dựng bán kiên cố, 1 tầng, tại phường Phước Hội. Hiện nay cơ sở vật chất của chợ đã xuống cấp, thị xã đang triển khai dự án xây dựng chợ La Gi mới. Ngoài ra còn có chợ khu vực: chợ tạm Tân Thiện, chợ Tân An.
- Các công trình thương mại dịch vụ khác như ngân hàng, trạm xăng,.... nằm rải rác trên các trục đường chính, xây dựng kiên cố, tầng cao từ 1 - 2 tầng.
- Tiểu thủ công nghiệp: nằm trên đường thống nhất và khu vực ven biển, bao gồm Công ty may Bình Thuận - Nhà Bè, công ty TNHH Nước đá Nhon Tân, cảng cá La Gi,...



#### a.6. Công trình tôn giáo, di tích:

- Trên địa bàn có các công trình tôn giáo với nhiều hình thức kiến trúc đặc trưng riêng, trong đó có công trình được xếp hạng di tích cấp tỉnh, quốc gia, đã góp phần thu hút lớn lượng khách du lịch tâm linh đến với thị xã La Gi như: di tích lịch sử cấp Quốc gia Đình Vạn Phước Lộc.
- Các công trình tôn giáo khác trong khu vực quy hoạch như: Giáo xứ Tân Tạo, Hội dòng mền thánh giá Phan Thiết, Nhà thờ Đồng Tiến, Dinh Thầy Thím, Tịnh thất Thanh Trang, Tịnh thất Thanh Trang Lan Nhã, Nhà thờ Phước An, Chùa Phước Bình, Mền thánh giá Phan Thiết, Chùa Linh Sơn Tịnh Độ, Thánh thất Cao Đài, Chùa Pháp Hội, Nhà thờ Tân Lập, Nhà thờ Tin Lành, Tịnh xá Ngọc Chiếu, Nhà thờ giáo xứ Thanh Xuân, Dinh Chúa Cậu, Chùa Quảng Đức, Giáo xứ Vĩnh Tân, Nhà thờ Vĩnh Thanh, Chùa Bửu Lâm, Chùa Quang Hạnh, Tịnh thất Huyền Trang.



#### **a.7. Công trình an ninh quốc phòng:**

- Công trình quân sự: Ban chỉ huy quân sự Thị xã La Gi - Khu quân sự (Trung đoàn bộ binh 812), đồn biên phòng 456 và khu quân sự trên đường Lê Minh Công. Tổng diện tích là 23,91ha, thuộc phường Tân An và phường Phước Lộc.

#### **a.7. Nhà ở:**

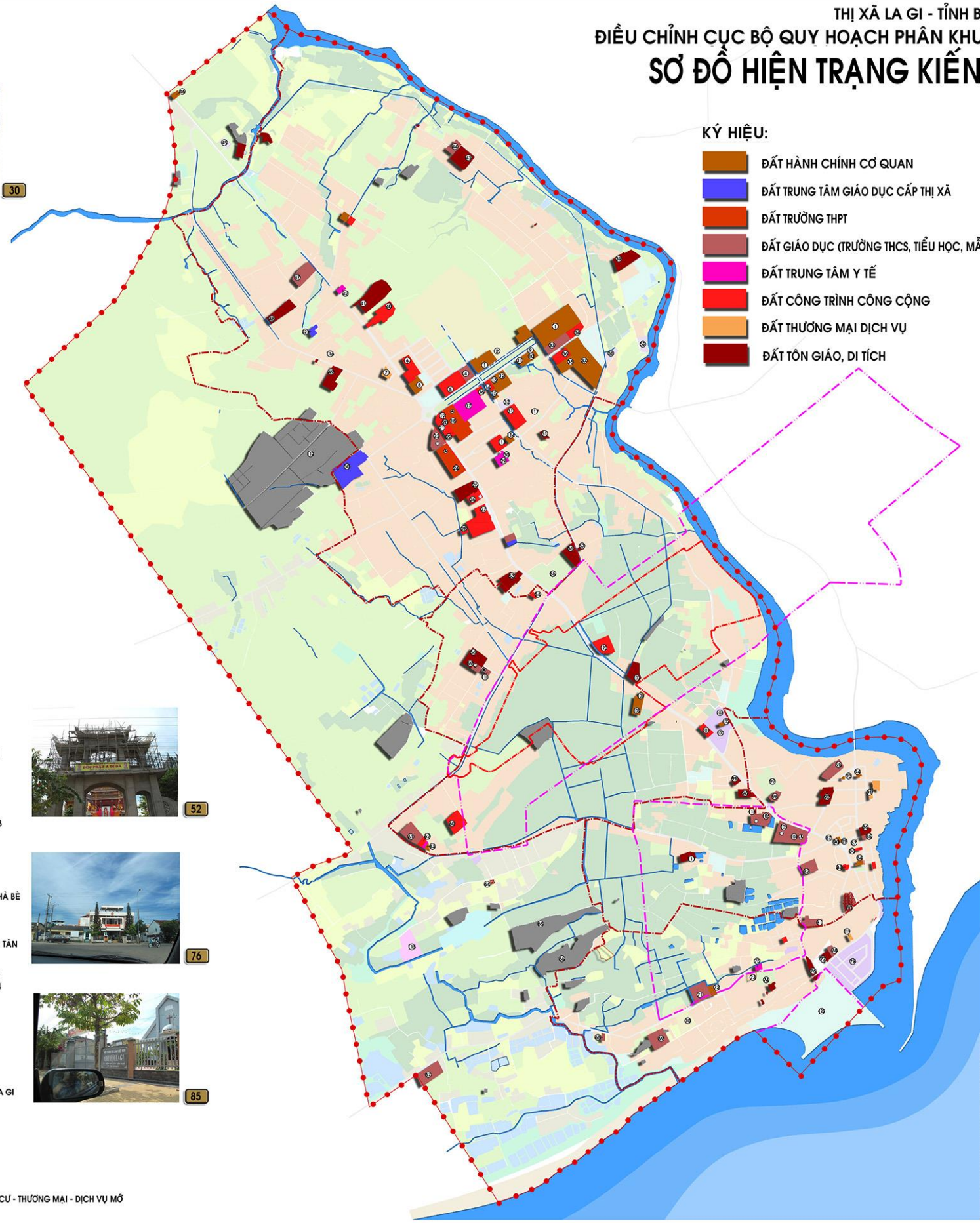
- Nhà ở hiện trạng gồm 11.305 căn, trong đó: nhà kiên cố 1.341 căn, nhà bán kiên cố 7.805 căn, nhà tạm 2.159 căn. Tại các khu ở hiện hữu lâu đời, nhà ở chủ yếu phát triển tự phát dọc theo các tuyến giao thông với nhiều hình thức kiến trúc khác nhau, không tạo bộ mặt kiến trúc đồng bộ, tầng cao trung bình 1-2 tầng. Tại các khu dân cư mới, các công trình nhà ở được xây dựng với hình thức kiến trúc đẹp, hiện đại, tầng cao trung bình 2-4 tầng, góp phần tăng vẻ mỹ quan cho đô thị và nâng cao chất lượng sống cho người dân.
- Nhìn chung nhà ở liên kế bám dọc theo các trục giao thông chính, nhà ở có sân vườn tại các điểm dân cư nông thôn và một số khu ở mới nội thị.

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

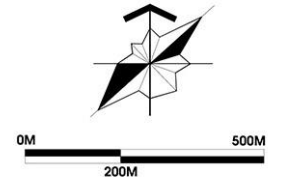


**GHI CHÚ:**

- |  |                                    |   |
|--|------------------------------------|---|
| 1 HĐND - UBND THỊ XÃ LA GI               | 42 TRẠM Y TẾ PHƯỚC TÂN AN          | 83 QUÝ TÍN DUNG   |
| 2 BAN CHỈ HUY QUÂN SỰ THỊ XÃ LA GI       | 43 NHÀ THỜ PHƯỚC AN                | 84 CLB TRÍ ANH  |
| 3 THỊ ỦY LA GI                           | 44 TRƯỜNG TIỂU HỌC TÂN AN 3        | 85 NHÀ TRÈ TUỔI THƠ   |
| 4 TRƯỜNG MẪU GIÁO HOA HỒNG               | 45 TRẠM ĐIỆN                       | 86 CHÙA QUẢNG ĐỨC   |
| 5 NHÀ THIẾU NHI                          | 46 ĐỘI THANH TRA GT LAGI - HẦM TÂN | 87 CÂY XÃNG   |
| 6 ĐÀI PTH THỊ XÃ LAGI                    | 47 TRƯỜNG TIỂU HỌC TÂN AN 2        | 88 RAP 23 THÁNG 4   |
| 7 CHỢ TÂN AN                             | 48 GIÁO XỨ TÂN TẠO                 | 89 UBND PHƯỜNG PHƯỚC HỘI                                    |
| 8 HĐND - UBND PHƯỜNG TÂN AN              | 49 DÒNG MẾN THÁNH GIÁ PHAN THIẾT   | 90 CÔNG AN PHƯỜNG PHƯỚC HỘI                                 |
| 9 CHI CỤC THỊ HÀNH AN                    | 50 TRUNG TÂM GIÁO DỤC THƯỜNG XUYÊN | 91 CHỢ LA GI  |
| 10 TRẠM KHUYẾN NÔNG                      | 51 CHÙA LINH SƠN TỊNH ĐỘ           | 92 NHÀ THỜ THANH XUÂN                                       |
| 11 VIỆN KIỂM SÁT NHÂN DÂN THỊ XÃ LAGI    | 52 NHÀ MÁY NƯỚC THỊ XÃ LAGI        | 93 HỘI TRƯỞNG KHU PHỐ 1                                     |
| 12 PHÒNG GIÁO DỤC ĐÀO TẠO                | 53 CHÙA PHÁP HỘI                   | 94 HỘI TRƯỞNG KHU PHỐ 2                                     |
| 13 TRUNG TÂM BỒI DƯỠNG CHÍNH TRỊ         | 54 CHỢ TẠM TÂN THIÊN               | 95 TRƯỜNG TIỂU HỌC PHƯỚC HỘI 3                              |
| 14 NGÂN HÀNG AGRIBANK                    | 55 KHU LIÊN HỢP VHTDTT LA GI (MỞI) | 96 NHÀ TRÈ MAI ANH  |
| 15 CỤC QUẢN LÝ THỊ TRƯỞNG                | 56 THÁNH THẤT HẦM TÂN              | 97 SÂN VẬN ĐỘNG   |
| 16 BAN QUẢN LÝ CTCC                      | 57 DINH THẮY THÌM                  | 98 TỈNH XÃ NGỌC CHÂU  |
| 17 BỆNH VIỆN THỊ XÃ LAGI                 | 58 NHÀ THỜ TÂN THIÊN               | 99 NHÀ THỜ TIN LÀNH   |
| 18 TRƯỜNG PTH NGUYỄN HUỆ                 | 59 TRƯỜNG TIỂU HỌC TÂN THIÊN       | 100 CÔNG TY MAY BÌNH THUẬN - NHÀ BÈ                         |
| 19 CHI CỤC THUẾ                          | 60 CÔNG TY LÂM NGHIỆP HẦM TÂN      | 101 BẾN XE LA GI  |
| 20 BẢO HIỂM XÃ HỘI                       | 61 TRƯỜNG THCS TÂN THIÊN           | 102 HỘI TRƯỞNG KHU PHỐ                                      |
| 21 KHO BẠC NHÀ NƯỚC                      | 62 BƯU ĐIỆN TÂN THIÊN              | 103 CÔNG TY TNHH NƯỚC ĐÁ NHƠN TÂN                           |
| 22 TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ LAGI           | 63 TRẠM Y TẾ PHƯỚC TÂN THIÊN       | 104 TRƯỜNG THCS PHƯỚC HỘI 1                                 |
| 23 TRƯỜNG TIỂU HỌC TÂN AN 2              | 64 DINH CHÚA CẬU                   | 105 TRƯỜNG TIỂU HỌC PHƯỚC HỘI 1                             |
| 24 TRƯỜNG THPT LÝ THƯỜNG KIỆT            | 65 NGHĨA TRANG BÀ NGHÈO            | 106 TRƯỜNG TIỂU HỌC PHƯỚC HỘI 4                             |
| 25 NHÀ THỜ ĐÔNG TIẾN                     | 66 NGHĨA TRANG GỖ DẤU              | 107 CHÙA PHÁP BỬU ĐƯỜNG                                     |
| 26 PHÒNG TÀI CHÍNH KẾ TOÁN               | 67 TRƯỜNG TIỂU HỌC TÂN PHƯỚC 3     | 108 CA P. TÂN THIÊN   |
| 27 HẠT QUẢN LÝ ĐƯỜNG BỘ                  | 68 TRƯỜNG MẪU GIÁO PHƯỚC LỘC       | 109 UBND P. TÂN THIÊN                                       |
| 28 TRƯỜNG NUÔI DẠY TRẺ MÓ CỎI            | 69 TRƯỜNG THCS PHƯỚC LỘC           | 110 TRƯỜNG MẪU GIÁO TÂN THIÊN                               |
| 29 TRUNG TÂM Y TẾ                        | 70 ĐÓN BIÊN PHÒNG 456              | 111 DINH THANH MINH   |
| 30 CTY TNHH DƯỢC PHẨM HẦM TÂN            | 71 TRƯỜNG TIỂU HỌC PHƯỚC LỘC 2     | 112 NGHĨA TRANG THỊ XÃ                                      |
| 31 ĐIỆN LỰC HẦM TÂN                      | 72 UBND PHƯỜNG PHƯỚC LỘC           | 113 TRẠM KHÍ TƯỢNG  |
| 32 TRẠM BIẾN THẾ                         | 73 CÔNG AN PHƯỜNG PHƯỚC LỘC        | 114 VĂN PHÒNG NHÀ MÁY NƯỚC LA GI                            |
| 33 TRƯỜNG THCS TÂN AN                    | 74 CÔNG VIÊN PHƯỜNG PHƯỚC LỘC      | 115 KHU DU LỊCH LA GI TRAVEL                                |
| 34 KHU NUÔI DƯỠNG TRẺ MÓ CỎI TÂN AN      | 75 TRẠM Y TẾ PHƯỚC PHƯỚC LỘC       | 116 TRƯỜNG KIỆM THÌNH                                       |
| 35 ĐỘI PCCC CHUYÊN NGHIỆP NAM BÌNH THUẬN | 76 NHÀ THỜ VINH THANH              | 117 SÂN BÓNG MINI   |
| 36 CTY CỔ PHẦN CHẾ BIẾN TITAN - LISACO   | 77 DINH VẠN PHÚC LỘC               | 118 TỈNH THẤT HUYỀN TRANG                                   |
| 37 CÔNG AN THỊ XÃ LA GI                  | 78 TRƯỜNG TIỂU HỌC PHƯỚC LỘC 1     | 119 CHỢ PHƯỚC LỘC   |
| 38 TRẠM BƠM ĐÁ DỰNG                      | 79 CẢNG CÁ LA GI                   | 120 CO.OPMART LA GI   |
| 39 MẾN THÁNH GIÁ NHA TRANG               | 80 NHÀ THỜ VINH TÂN                | 121 TRUNG TÂM KIỆM THỊ                                      |
| 40 TƯỢNG ĐÀI TỔ QUỐC GHI CÔNG            | 81 TRƯỜNG TIỂU HỌC PHƯỚC HỘI 2     | 122 DỰ ÁN LẤN BIẾN TẠO KHU DÂN CƯ - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ MỞ |
| 41 CHÙA PHƯỚC BÌNH                       | 82 TRƯỜNG THCS PHƯỚC HỘI 2         |   |



- KÝ HIỆU:**
- ĐẤT HÀNH CHÍNH CƠ QUAN
  - ĐẤT TRUNG TÂM GIÁO DỤC CẤP THỊ XÃ
  - ĐẤT TRƯỜNG THPT
  - ĐẤT GIÁO DỤC (TRƯỜNG THCS, TIỂU HỌC, MẪU GIÁO)
  - ĐẤT TRUNG TÂM Y TẾ
  - ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG
  - ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
  - ĐẤT TÔN GIÁO, DI TÍCH



Hình 14 – Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan

## b. Hiện trạng cảnh quan đô thị.

- Khu vực Tây sông Dinh có hệ thống biển Đông, sông Dinh nằm giữa lòng đô thị tạo nên nét đặc trưng cho thị xã La Gi.
- Tại trung tâm thị xã La Gi có công viên Nguyễn Huệ được tổ chức quảng trường, trồng cây bóng mát là nơi vui chơi giải trí của người dân.
- Cảnh quan cây xanh tại quảng trường các nút xoay giao thông: Không gian cây xanh trên các nút giao thông lớn như Vòng xoay Nguyễn Huệ, vòng xoay Thống Nhất – Nguyễn Công Trứ, vòng xoay Thống Nhất – Trần Hưng Đạo,...
- Trong đô thị còn có vùng cảnh quan nông nghiệp (trồng lúa, hoa màu, cây lâu năm,...) tạo nên cảnh quan sinh thái cho đô thị.



Cảnh quan ven biển



Cảnh quan sông Dinh



Cảnh quan công viên Nguyễn Huệ



Vòng xoay Nguyễn Huệ



Cảnh quan nông nghiệp đô thị

## 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 bộ:**

- Quốc lộ 55: lộ giới 21m lòng đường 9m vỉa hè 6mx2, kết cấu bê tông nhựa.
- Đường Lê Minh Công: lộ giới 15m, lòng đường 9m, vỉa hè 3mx2, kết cấu bê tông nhựa.
- Đường Hoàng Diệu: lộ giới 17,5m, lòng đường 7,5m, vỉa hè 5mx2, kết cấu bê tông nhựa.
- Đường kinh tế mới Tân An: lộ giới 10,5m, lòng đường 6,5m, vỉa hè 2mx2, đá dăm láng nhựa.

**a.2. Giao thông đô thị:**

- Đường Nguyễn Huệ: là trục hành chính, cảnh quan khu trung tâm của thị xã, lộ giới 70m, lòng đường 8m x 2, dải phân cách – vườn hoa 38m, vỉa hè mỗi bên 8m, kết cấu bê tông nhựa.
- Đường Thống Nhất: kết cấu bê tông nhựa, lộ giới từ 15-27m, lòng đường từ 6-17m, có đoạn có dải phân cách 1m.
- Đường Nguyễn Văn Trỗi: lộ giới 17,5m, lòng đường 7,5m, kết cấu bê tông nhựa.
- Đường Ngô Quyền: lộ giới 17m, lòng đường 7m, vỉa hè 5mx2, kết cấu bê tông nhựa.
- Đường Lý Thường Kiệt: lộ giới 19m, lòng đường 9m, vỉa hè 4mx2, kết cấu bê tông nhựa.
- Đường Đinh Bộ Lĩnh: lộ giới 20m, lòng đường 8m, vỉa hè 6mx2, kết cấu bê tông nhựa.
- Đường Nguyễn Trường Tộ: lộ giới 18,5m, lòng đường 8,5m, vỉa hè 5mx2, bê tông nhựa.
- Đường Nguyễn Công Trứ: lộ giới 16m, lòng đường 6m, vỉa hè 5mx2, kết cấu bê tông nhựa.
- Đường Nguyễn Bình Khiêm: lộ giới 15m, lòng đường 5-7m, vỉa hè 4÷5mx2, bê tông nhựa.
- Đường Lê Lợi: lộ giới 15-17m, lòng đường 11m, vỉa hè 2÷3mx2, bê tông nhựa.
- Đường Hoàng Hoa Thám: lộ giới 11m, lòng đường 7m, vỉa hè 2mx2, bê tông nhựa.

**a.3. Giao thông nông thôn:**

- Các tuyến đường khu vực, đường nội bộ của đô thị: lộ giới 10 – 20m, lòng đường 5-8m.
- Các tuyến đường xã (thuộc xã Tân Phước), đường liên thôn, đường thôn xóm: mặt đường rộng 3m - 6m, láng nhựa hoặc đường cấp phối, đường đất.
- Nhìn chung mạng lưới đường có chất lượng còn thấp, quy mô nhỏ, phần lớn là đường cấp phối đá dăm láng 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 đồi dốc thoải, thấp dần theo hướng từ Tây Bắc xuống Đông Nam, cao độ cao nhất là 65m và thấp nhất là 0,8m - 3m. Chia làm 2 dạng địa hình chính: khu vực phía Tây Bắc có địa hình cao nhất, đỉnh đồi cao 65m và thoải dần xuống cao độ 20m; khu vực trung tâm khu đất địa hình bằng phẳng cao độ từ 5m - 7m và vùng ven biển cao độ từ 0,8m - 3m, thuận lợi cho xây dựng.

- Khu vực dân cư dọc sông Dinh chỉ mới xây dựng được một số đoạn bờ kè nên vào mùa mưa vẫn thường bị ngập lụt từ 1m – 1,5m. Dự kiến trong thời gian tới 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.
- Công trình ổn định cửa sông Dinh và tránh trú bão cửa La Gi: chiều dài 1716m, kết cấu thân đê lằng thể đá học, phần mái đê phủ khối bê tông Tetrapod.
- Công trình kè bê tông và kè tạm bảo vệ bờ biển thị xã La Gi: Thị xã La Gi có bờ biển dài, chịu ảnh hưởng mạnh của thủy triều, do đó làm mất ổn định đường bờ, uy hiếp đời sống của người dân những khu dân cư chưa có công trình bảo vệ bờ kiên cố. Hiện nay đang triển khai dự án kè tạm bảo vệ bờ biển thôn Hồ Tôm, xã Tân Phước, chiều dài tuyến kè là 800m. Kết cấu thân và đỉnh được gia cố bằng đá học, cao trình đỉnh kè +2,50m, bề rộng đỉnh kè 3,0m, chân kè gia cố cọc cừ, đá học. Mục tiêu công trình là bảo vệ bờ biển khu vực dân cư ven biển, đồng thời hạn chế biển xâm thực gây thiệt hại đến người và tài sản của nhân dân nằm trong vùng dự án.

**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 1790 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 619,38 ha, chiếm 34,6%.
  - + 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 1.014,24 ha, chiếm 56,66%, 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 32,66ha, chiếm 1,82%.



- + Đất không thuận lợi xây dựng do độ dốc (loại III): có độ dốc địa hình  $i > 30\%$ : có diện tích khoảng 16,55ha, chiếm 0,92%.
- + Đất mặt nước: diện tích khoảng 107,17ha, chiếm 5,99%.

**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 Tây 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 85% 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 công suất 2x 40MVA. Các tuyến chính đi theo các đường Thống Nhất, Lý Thường Kiệt, Ngô Gia Tự, Tôn Đức Thắng, Nguyễn Trường Tộ, Trương Vĩnh Ký, Lê Minh Công, chiều dài khoảng 25,7km.
- 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.
- Đã xây dựng Nhà máy xử lý nước thải cảng La Gi công suất thiết kế 360m<sup>3</sup>/ngđ nhưng hiện nay bị xuống cấp và quá tải nên việc xử lý nước thải không hiệu quả.

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

**• Quản lý chất thải rắn :**

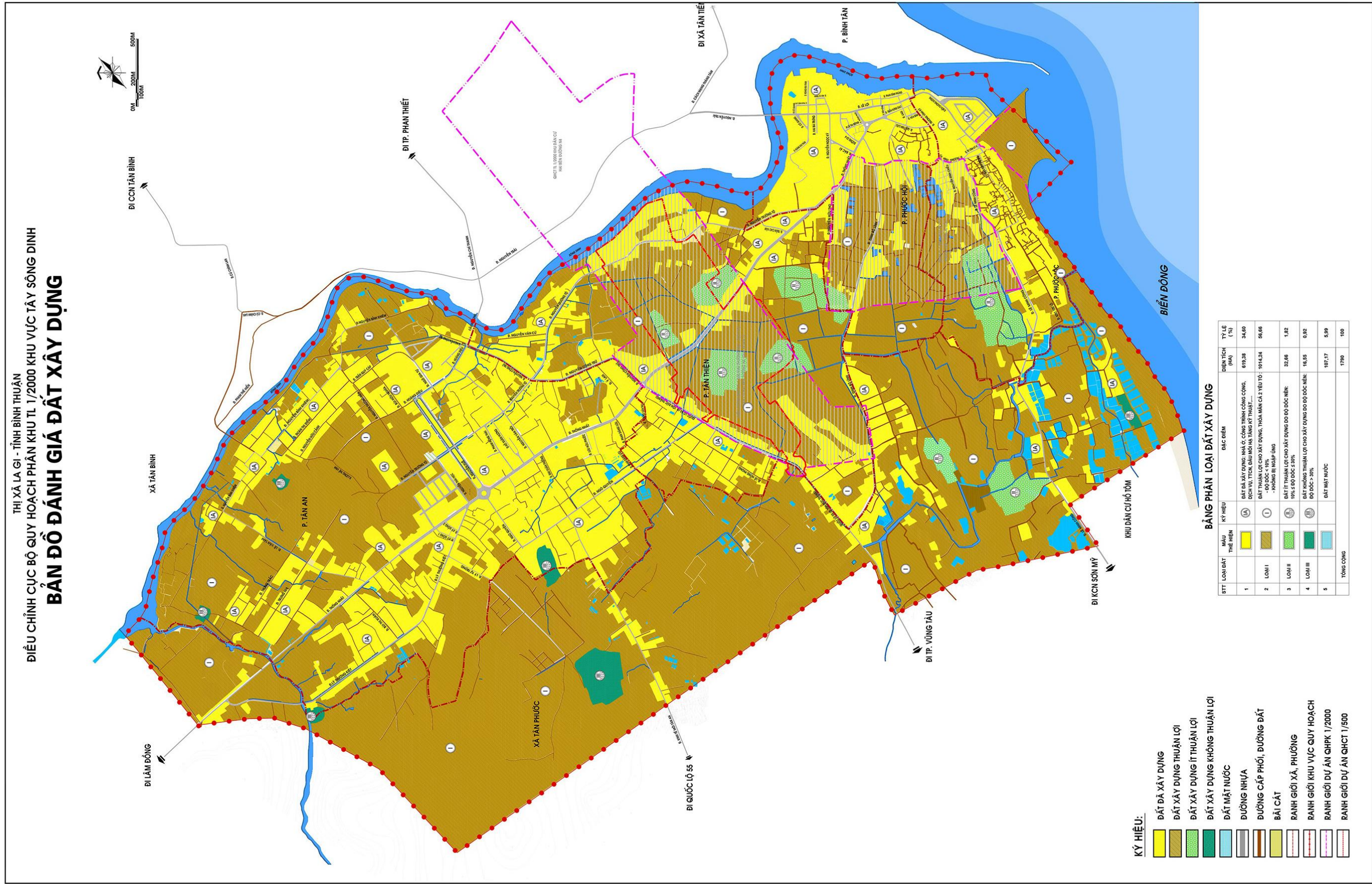
- Rác thải sinh hoạt của các phường được thu gom và đưa về xử lý tại Khu xử lý rác của thị xã La Gi (thuộc thôn Tân Lý 1, xã Tân Bình).
- Các điểm dân cư nông thôn chưa có hệ thống thu gom và xử lý CTR. Đa số người dân tự thu gom, đốt hoặc chôn lấp.
- Tỷ lệ thu gom CTR thấp, chỉ đạt 65 - 85%, chưa có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

• **Nghĩa trang :**

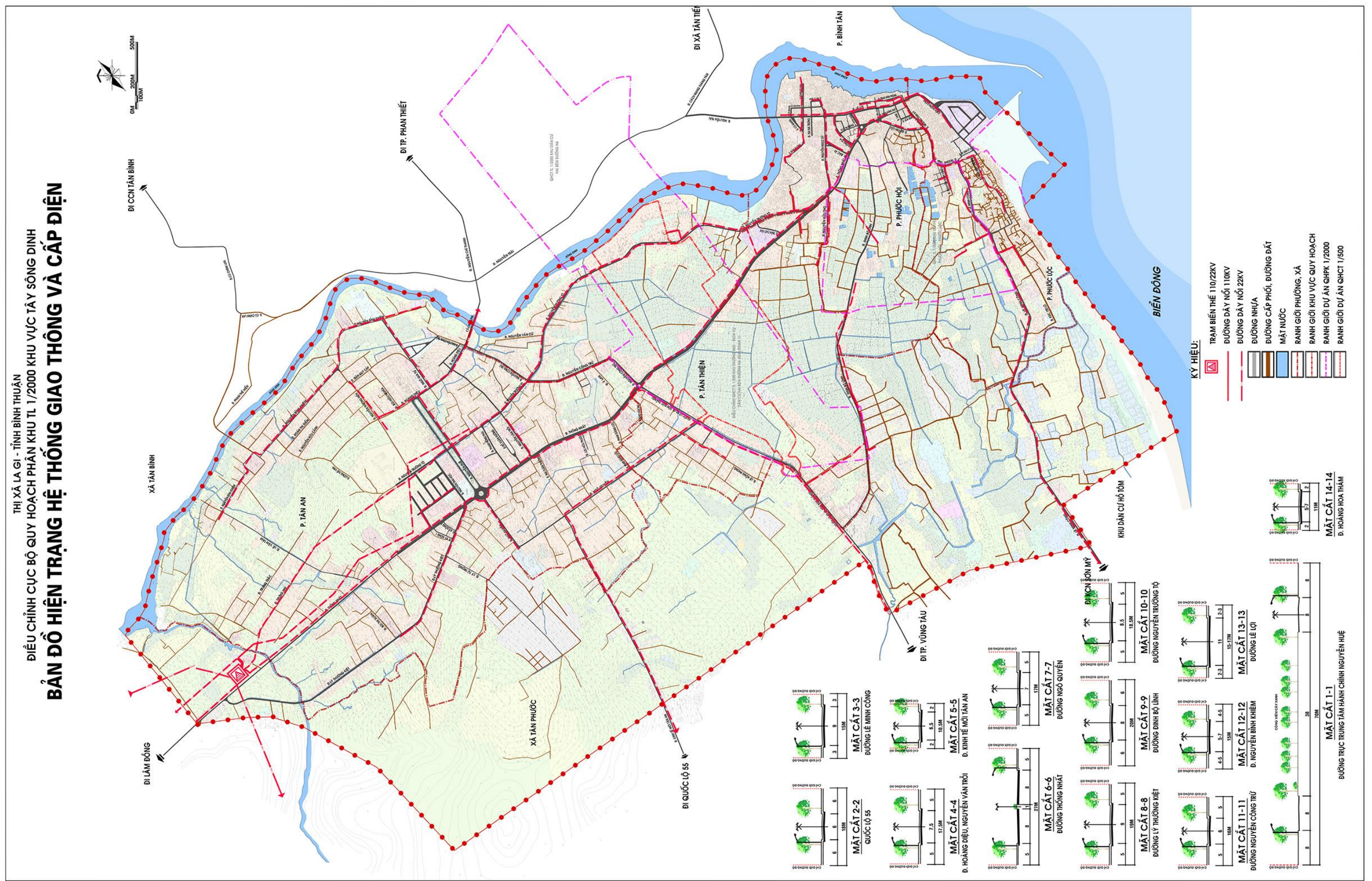
- Các nghĩa trang lớn: nghĩa trang thị xã, nghĩa trang Bà Nghèo, nghĩa trang Gò Dầu, ngoài ra còn có các nghĩa trang, nghĩa địa nhỏ nằm rải rác với tổng diện tích 48,68 ha.

**f. Hiện trạng môi trường khu vực:**

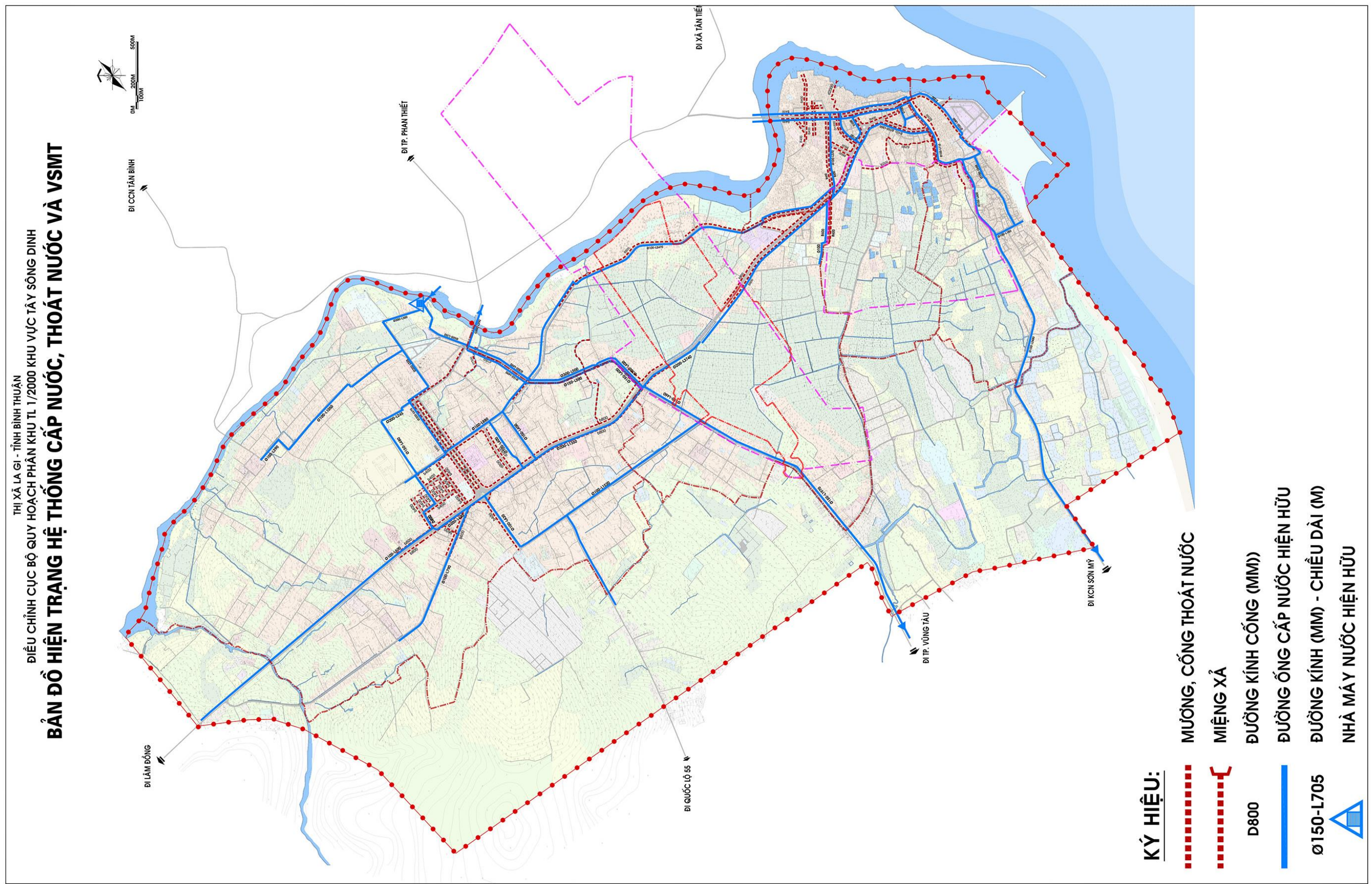
- Hiện tượng ô nhiễm cục bộ ở khu vực các trục giao thông chính, khu dân cư tập trung mật độ cao ở các phường, một số điểm nút giao thông, các cơ sở sản xuất CN – TTCN, ... một số chỉ tiêu tiếng ồn, bụi, khí độc có dấu hiệu vượt quá giới hạn cho phép.
- Hiện nay tại cảng cá La Gi có trên 100 cơ sở thu mua, chế biến hải sản nên lượng nước thải đã tăng lên đến 700 – 800 m<sup>3</sup>/ngđ. Nhà máy xử lý nước thải cảng cá La Gi công suất thiết kế 360 m<sup>3</sup>/ngđ đã bị quá tải và xuống cấp trầm trọng, lượng nước thải tồn đọng chưa được xử lý đã bốc mùi hôi gây ô nhiễm môi trường khu vực cảng.



Hình 15 – Bản đồ đánh giá đất xây dựng



Hình 16 – Bản đồ hiện trạng hệ thống giao thông và cấp điện



Hình 17 – Bản đồ hiện trạng hệ thống cấp nước, thoát nước và vệ sinh môi trường

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

### III.4.1. Đánh giá quy hoạch phân khu khu vực Tây 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 hành chính, chính trị của thị xã La Gi; Trung tâm văn hóa, y tế, giáo dục, thương mại dịch vụ - phát triển hỗn hợp, du lịch của vùng phía Nam tỉnh Bình Thuận.

##### a.2. Quy mô:

- Diện tích: 1.790 ha.
- Dự báo dân số:
  - + Đến năm 2020: khoảng 70.000 người.
  - + Đến năm 2030: khoảng 90.000 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, TDTT : 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 : 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:

- **Trung tâm hành chính – cơ quan cấp đô thị:**
  - Giữ lại hiện trạng, nâng cấp, cải tạo và xây dựng thêm các cơ quan ban ngành trong khu vực HĐND-UBND hiện trạng.
- **Các trung tâm chuyên ngành cấp đô thị, cấp vùng:** Bố trí trên trục dọc chính phía Tây (đường số 3) và trục đường Mai Xuân Thưởng.
  - Trung tâm thương mại dịch vụ : bố trí trên tuyến đường N4 và phía Nam khu vực quy hoạch (trên đường D3 và Lê Minh Công) để phục vụ cho các khu du lịch và khu dân cư phía Nam.
  - Trung tâm giáo dục - đào tạo: các công trình hiện hữu (trung tâm giáo dục thường xuyên, trung tâm dạy nghề, trường nuôi dạy trẻ mồ côi...) và các vị trí quy hoạch mới nằm trên trục D3 và tiếp giáp phía Bắc đường Mai Xuân Thưởng (dự kiến bố trí các trường đại học, cao đẳng dạy nghề,...).
  - Trung tâm văn hóa: các công trình hiện hữu (Nhà văn hoá thiếu nhi, Đài phát thanh truyền hình,...) và các vị trí xây dựng mới tiếp giáp phía Nam đường Mai Xuân Thưởng (thư viện, nhà văn hóa, bảo tàng, rạp chiếu phim...).
  - Trung tâm y tế: các công trình hiện hữu (bệnh viện thị xã La Gi, trung tâm y tế dự phòng,...) và quy hoạch mới trên trục đường D3, tiếp giáp phía Nam trung tâm văn hóa.

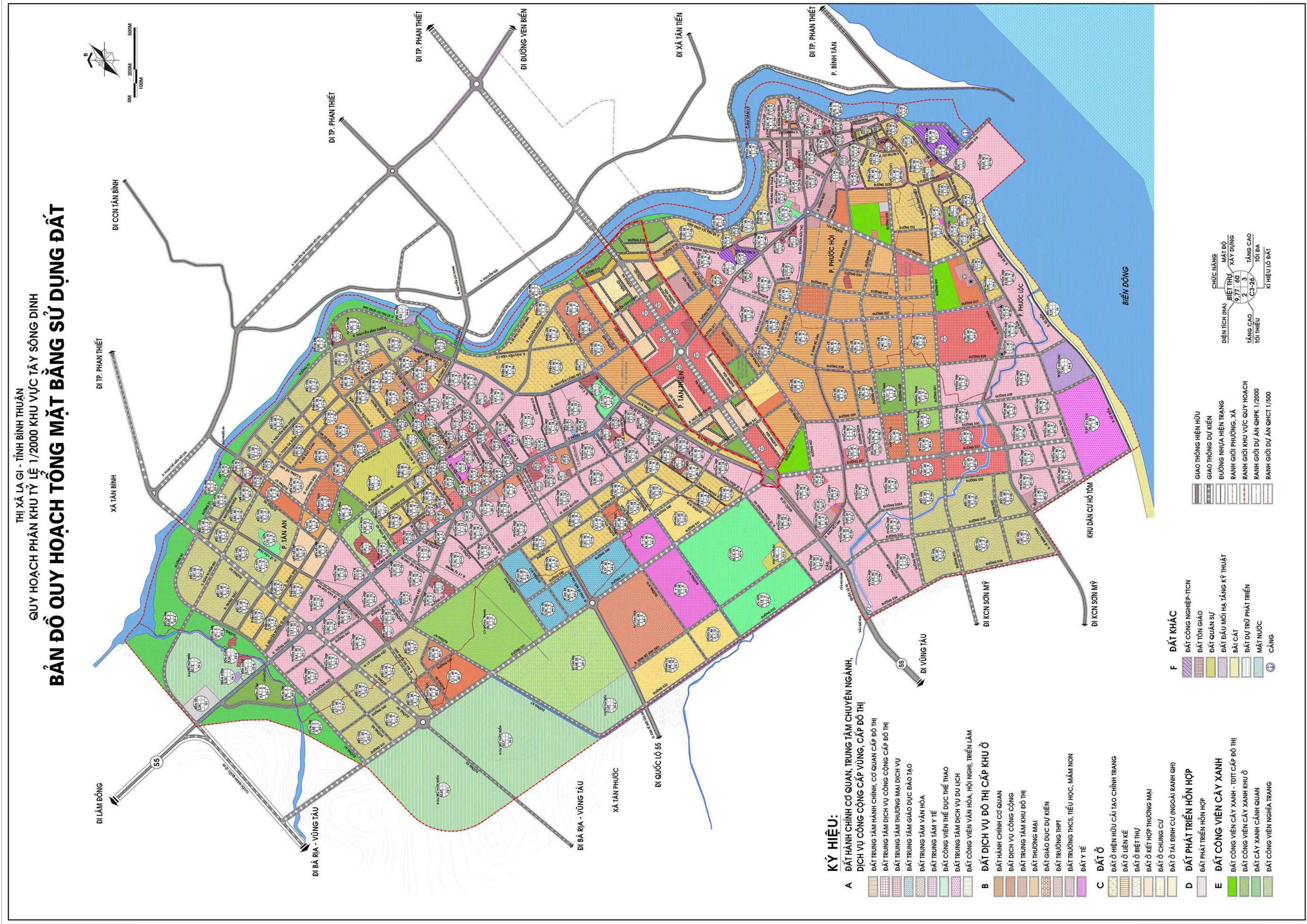
- Trung tâm thể dục thể thao cấp vùng: các công trình hiện hữu (khu liên hợp văn hóa – thể dục thể thao La Gi, sân vận động thị xã,...) và các vị trí quy hoạch mới (tổ hợp công trình TDTT cấp vùng trên trục D3 như sân vận động, nhà thi đấu, sân bóng đá,...).
- Trung tâm du lịch: bố trí trung tâm dịch vụ du lịch (khu mua sắm, nhà hàng ẩm thực, ...) và khu du lịch nghỉ dưỡng ven biển (resort, khách sạn, biệt thự,...).
- Trung tâm dịch vụ công cộng: bao gồm các công trình hiện hữu (Điện lực Hàm Tân, Văn phòng nhà máy nước thị xã La Gi,...) và bố trí mới các công trình dịch vụ công cộng trên trục D3 kéo dài ở phía Nam đô thị.
- Đất công viên văn hóa- hội nghị, triển lãm: Bố trí tổ hợp công viên với các công trình văn hóa, hội nghị, triển lãm cấp vùng tại phía Tây đô thị.
- **Các công trình dịch vụ đô thị cấp khu ở:**
  - Phân khu 1: cải tạo và nâng cấp chợ Tân An; Trường PTHH Lý Thường Kiệt; 2 trường tiểu học (Tân An và Tân An 2); bố trí mới quỹ đất giáo dục quy mô 4,27 ha để đáp ứng nhu cầu giáo dục trong tương lai.
  - Phân khu 2: cải tạo và nâng cấp UBND phường Tân An, Trường PTTH Nguyễn Huệ, trường mẫu giáo Hoa Hồng, trường THCS Tân An. chuyển đổi trường tiểu học Tân An 3 thành trường mầm non đạt chuẩn (quy mô 0,26 ha). Bố trí thêm quỹ đất giáo dục mới (quy mô 4,53 ha) tiếp giáp trung tâm khu đô thị, 1 chợ mới gắn kết các dịch vụ công cộng trên trục đường Trưng Nhị và Lê Văn Tám.
  - Phân khu 3: cải tạo và nâng cấp trường THCS Tân Thiện (cấp 2), trường tiểu học Tân Thiện, trường mầm non Tân Thiện, trạm y tế và chợ Tân Thiện. Bố trí thêm quỹ đất giáo dục mới, (quy mô 3,91 ha) kế trung tâm khu đô thị và các công trình dịch vụ công cộng phục vụ khu đô thị.
  - Phân khu 4: cải tạo và nâng cấp công an phường Phước Lộc, Phước Hội, chợ La Gi, trường THCS Phước Lộc, Phước Hội 2, trường tiểu học Tân Phước 3, Phước Lộc 1, Phước Hội 2, Phước Hội 3, nhà trẻ Tuổi Thơ, Mai Anh, trạm y tế Phước Lộc. Bố trí thêm quỹ đất giáo dục mới (quy mô 4,11 ha) kế trung tâm khu đô thị.
- **Các khu ở:**
  - Nhà ở hiện hữu chỉnh trang: Mật độ xây dựng tối thiểu 30%, tối đa 90%; tầng cao tối thiểu 1 tầng và tối đa 8 tầng. Các khu nhà ở hiện hữu tập trung tại khu đô thị truyền thống và khu đô thị hành chính - dịch vụ.
  - 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.
  - 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 ở phía Bắc thuộc phân khu 1, 2 và khu vực phía Nam thuộc phân khu 4, gần các khu du lịch nghỉ dưỡng, gần biển Đông.
  - Nhà ở kết hợp thương mại: Mật độ xây dựng tối thiểu 60%, tối đa 90%; tầng cao tối thiểu 2 tầng và tối đa 4 tầng. Các khu nhà ở kết hợp thương mại bố trí dọc theo các trục đường chính tạo không gian sầm uất cho khu đô thị.
  - Nhà ở chung cư: Mật độ xây dựng tối thiểu 25%, tối đa 40%; tầng cao tối thiểu 3 tầng và tối đa 12 tầng. Bố trí tại phân khu 1 và 3, gần các trung tâm chuyên ngành, trung tâm khu ở và dịch vụ công cộng.
- **Đất phát triển hỗn hợp:**

- Tập trung dọc theo hai bên trục đường Thống Nhất, Lê Lợi, quốc lộ 55, đường D29, D31, D33, D34 và trục đường Lê Minh Công kết nối với Trung tâm chuyên ngành, trung tâm khu đô thị, Trung tâm thương mại và các không gian công viên cây xanh cảnh quan, gồm khu thương mại dịch vụ, vui chơi giải trí kết hợp khu ở (hiện hữu và xây dựng mới).
- **Đất công viên cây xanh:**
  - Đất công viên nghĩa trang: quy hoạch chỉnh trang lại các nghĩa trang hiện hữu như nghĩa trang thị xã La Gi, nghĩa trang Bà Nghèo, Gò Dầu.
  - Đất cây xanh cảnh quan – mặt nước cấp đô thị: bố trí dọc theo sông Dinh và ven biển. Mật độ xây dựng tối đa 3%, tầng cao 1 tầng.
  - Đất công viên tập trung cấp khu ở: bố trí tại trung tâm các khu ở. Mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao tối đa 2 tầng.
- **Đất khác:**
  - Đất công nghiệp – TTCN: gồm các công trình hiện hữu: Công ty may Nhà Bè, nước đá Nhơn Tân, cảng cá LaGi.
  - Đất tôn giáo: các công trình tôn giáo hiện hữu được giữ lại.
  - Đất an ninh quốc phòng: gồm các khu quân sự, Ban Chỉ huy quân sự thị xã, đồn biên phòng hiện hữu trong khu vực quy hoạch.
  - Đất công trình đầu nối hạ tầng: giữ lại các công trình hiện trạng như trạm điện, trạm biến thế, trạm bơm, nhà máy nước.
  - Đất bãi cát ven biển: kéo dài từ ranh giới phía Tây (trung tâm dịch vụ du lịch) đến khu phát triển hỗn hợp – cảng cá La Gi.
  - Đất dự trữ phát triển: tập trung ở phía Bắc và Tây Bắc khu đất quy hoạch (thuộc phường Tân An), tiếp giáp đường Thống Nhất, D31, N3 đây là khu vực dành cho việc mở rộng và phát triển đô thị.
  - Đất bến xe: giữ lại bến xe hiện hữu. Xây dựng mới một bến xe liên tỉnh với diện tích 3,34 ha, phục vụ cho nhu cầu vận chuyển hành khách, hàng hóa của thị xã đi các tỉnh khác. Vị trí bến xe được bố trí phía Bắc trung tâm thị xã, đoạn gần nút giao giữa đường Thống Nhất và tuyến tránh Quốc lộ 55.
- **Quy hoạch sử dụng đất:**



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

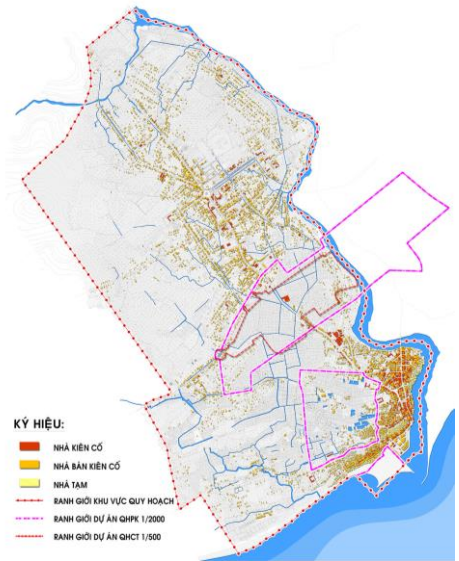
STT	Loại đất	Ký hiệu	Quy mô (ha)	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Đất dân dụng</b>		<b>974,66</b>	<b>54,45</b>
<b>A</b>	<b>Đất đơn vị ở</b>		<b>575,76</b>	<b>32,17</b>
<b>1</b>	<b>Đất ở</b>	<b>C</b>	<b>402,21</b>	<b>22,47</b>
1.1	Đất ở hiện hữu chính trang	C1	124,63	6,96
1.2	Đất ở liên kế	C2	86,06	4,81
1.3	Đất ở biệt thự	C3	147,94	8,26
1.4	Đất ở kết hợp thương mại	C4	11,66	0,65
1.5	Đất ở chung cư	C5	31,92	1,78
<b>2</b>	<b>Đất công trình công cộng cấp khu ở</b>	<b>B</b>	<b>58,36</b>	<b>3,26</b>
<b>3</b>	<b>Đất công viên cây xanh - TDTT khu ở</b>	<b>E3</b>	<b>29,1</b>	<b>1,63</b>
<b>4</b>	<b>Đất giao thông nội bộ</b>		<b>86,09</b>	<b>4,81</b>
<b>B</b>	<b>Đất ngoài đơn vị ở</b>		<b>398,90</b>	<b>22,28</b>
<b>1</b>	<b>Đất hành chính, công trình công cộng cấp đô thị</b>		<b>36,33</b>	<b>2,03</b>
1.1	Trung tâm hành chính - cơ quan cấp đô thị	A1	11,81	0,66
1.2	Trung tâm dịch vụ công cộng	A2	24,52	1,37
<b>2</b>	<b>Đất công viên cây xanh</b>		<b>146,80</b>	<b>8,20</b>
2.1	Đất công viên nghĩa trang	E1	46,49	2,60
2.2	Đất cây xanh cảnh quan - mặt nước cấp đô thị	E2	100,31	5,60
<b>3</b>	<b>Đất giao thông đô thị</b>		<b>215,77</b>	<b>12,05</b>
<b>II</b>	<b>Đất ngoài dân dụng</b>		<b>815,33</b>	<b>45,55</b>
<b>1</b>	<b>Đất trung tâm chuyên ngành, DVCC cấp vùng</b>		<b>191,34</b>	<b>10,69</b>
1.1	Trung tâm thương mại - dịch vụ cấp vùng	A3	18,26	1,02
1.2	Trung tâm giáo dục đào tạo cấp vùng	A4	24,62	1,38
1.3	Trung tâm văn hoá cấp vùng	A5	26,85	1,50
1.4	Trung tâm y tế cấp vùng	A6	23,82	1,33
1.5	Trung tâm TDTT cấp vùng	A7	52,85	2,95
1.6	Trung tâm dịch vụ du lịch, du lịch nghỉ dưỡng cấp vùng	A8	20,40	1,14
1.7	Đất công viên văn hoá, hội nghị, triển lãm cấp vùng	A9	42,80	2,39
<b>2</b>	<b>Đất phát triển hỗn hợp</b>	<b>D</b>	<b>395,56</b>	<b>22,10</b>
<b>3</b>	<b>Đất giao thông đối ngoại</b>		<b>49,49</b>	<b>2,76</b>
3.1	Đất giao thông		45,82	2,56
3.2	Đất bến xe	G	3,67	0,21
<b>4</b>	<b>Đất tiểu thủ công nghiệp</b>	<b>F1</b>	<b>7,74</b>	<b>0,43</b>
<b>5</b>	<b>Đất tôn giáo</b>	<b>F2</b>	<b>14,66</b>	<b>0,82</b>
<b>6</b>	<b>Đất an ninh quốc phòng</b>	<b>F3</b>	<b>22,57</b>	<b>1,26</b>
<b>7</b>	<b>Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>F4</b>	<b>9,29</b>	<b>0,52</b>
<b>8</b>	<b>Bãi cát</b>	<b>F5</b>	<b>9,19</b>	<b>0,51</b>
<b>9</b>	<b>Đất dự trữ phát triển</b>	<b>F6</b>	<b>115,49</b>	<b>6,45</b>
	<b>Tổng cộng</b>		<b>1.790</b>	<b>100</b>



Hình 18 – Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất phê duyệt năm 2015

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

- Sau khi đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực Tây 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 QHCT, dự án như: Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Thương mại – Dịch vụ - Dân cư hai bên đường số 4 (giai đoạn 1); dự án Lấn biển tạo Khu dân cư – Thương mại – Dịch vụ mới La Gi; tuyến tránh ĐT.719 dự kiến, xây dựng các tuyến đường nội thị: đường Hoàng Hoa Thám nối dài, Bùi Thị Xuân, Hoàng Diệu,.... các khu nhà ở liền kề trên các tuyến đường Ngô Gia Tự, Hoàng Diệu... thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội của thị xã La Gi.
- Tuy nhiên nhìn chung khu vực Tây 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 Tây 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 Tân Thiện, nằm giữa khu vực nghiên cứu quy hoạch.
  - Quy mô: 308,59 ha, trong đó diện tích nằm trong khu vực Tây sông Dinh khoảng 180 ha.

- Thực trạng: đồ án đã được phê duyệt, làm cơ sở để lập QHCT 1/500 Khu Thương mại – Dịch vụ - Dân cư hai bên đường số 4 (giai đoạn 1) quy mô 107,8 ha thuộc phường Tân Thiện, còn các khu vực khác chưa được triển khai quy hoạch, hiện nay là đất nông nghiệp xen lẫn đất ở.
- **Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Thương mại – Dịch vụ - Dân cư hai bên đường số 4 (giai đoạn 1):**
  - Vị trí: thuộc phường Tân Thiện, nằm ở khu vực trung tâm Khu dân cư hai bên đường N4.
  - Quy mô: 107,8 ha.
  - Thực trạng: năm 2015 đã phê duyệt đồ án QHCT 1/500 khu thương mại - dịch vụ, dân cư hai bên đường số 4 (giai đoạn 1 – quy mô 90,27 ha). Sau thời gian triển khai thực hiện quy hoạch, có một số nội dung về sử dụng đất, giao thông cần phải điều chỉnh cho phù hợp với chủ trương thay đổi mục tiêu, định hướng kinh doanh của các chủ đầu tư dự án. Vì vậy cần phải điều chỉnh QHCT 1/500 nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất, tạo bộ mặt khang trang cho thị xã La Gi.
- **Dự án Lấn biển tạo Khu dân cư – Thương mại – Dịch vụ mới La Gi:**
  - Vị trí: thuộc phường Phước Lộc, phía Đông giáp Cảng cá La Gi, phía Tây và phía Nam giáp Biển Đông, phía Bắc giáp đường Bến Chương Dương.
  - Quy mô: khoảng 16,17 ha.
  - Tính chất: là khu dân cư kết hợp thương mại, dịch vụ hậu cần nghề cá, do Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Vi Nam đầu tư. Bao gồm khu thương mại - dịch vụ hậu cần nghề cá, khu ở, khu chợ - trung tâm thương mại (chợ đầu mối hải sản, gian hàng thương mại), công trình công cộng đơn vị ở (trường mầm non, hội trường khu phố), công viên cây xanh – TDDT, hạ tầng kỹ thuật.
  - Thực trạng: tháng 11/2016 đã khởi công dự án, hiện nay đã thi công hoàn chỉnh hạng mục đê, kè biển, san lấp mặt bằng, đang triển khai hệ thống giao thông và các hạng mục hạ tầng kỹ thuật toàn dự án. Tuy nhiên, công tác giải phóng mặt bằng còn gặp nhiều khó khăn, làm ảnh hưởng tiến độ thi công công trình.
- **Dự án mở rộng và nâng cấp khu neo đậu tránh trú bão kết hợp cảng cá cửa biển La Gi:**
  - Vị trí: thuộc phường Phước Lộc.
  - Chủ đầu tư: Chi cục Phát triển nông thôn.
  - Mục tiêu: để tạo an toàn cho tàu cá neo đậu nhằm giảm thiểu những thiệt hại về người và tài sản khi có gió, bão; góp phần phát triển ngành khai thác đánh bắt, chế biến hải sản và các dịch vụ hậu cần nghề cá.
  - Tháng 07/2017 đã khởi công thực hiện gói thầu số 13 Nạo vét luồng, khu nước neo đậu thuộc công trình mở rộng và nâng cấp khu neo đậu tránh trú bão kết hợp cảng cá cửa biển La Gi. Số đất cát nạo vét sẽ được tập kết tại mặt bằng dự án lấn biển tạo khu dân cư - thương mại - dịch vụ La Gi.
- **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; đĩnh 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.



- **Các dự án Mái ấm tình thương, công viên phía trước nhà thiếu nhi thị xã, khu dân cư giáp Công an thị xã,...**

- Các dự án đã và đang xây dựng, góp phần hoàn chỉnh kết cấu hạ tầng xã hội, tạo bộ mặt khang trang cho thị xã La Gi.

**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	Tương đối phù hợp về kết nối định hướng không gian trục đường N4, Thống Nhất, các trục ngang chính song song với đường N4.
2	Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Thương mại – Dịch vụ - Dân cư hai bên đường số 4 (giai đoạn 1)	Quy hoạch chi tiết khu thương mại – dịch vụ - dân cư	Đã được phê duyệt	Phù hợp về kết nối định hướng không gian
3	Dự án Lấn biển tạo Khu dân cư – Thương mại – Dịch vụ mới La Gi	Quy hoạch chi tiết khu dân cư kết hợp thương mại, dịch vụ hậu cần nghề cá	Đã được phê duyệt	Phù hợp về kết nối trục đường Bến Chương Dương, cảng cá La Gi
4	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
5	Các dự án Mái ấm tình thương, công viên phía trước nhà thiếu nhi thị xã, khu dân cư giáp Công an thị xã,...	Xây dựng cơ sở hạ tầng xã hội	Đã được phê duyệt, đang triển khai	Phù hợp với định hướng quy hoạch các khu chức năng của khu đô thị

#### II.4. Đánh giá tổng hợp (phân tích SWOT)

##### a. Điểm mạnh:

- La Gi là trung tâm vùng phía Tây Nam tỉnh Bình Thuận. Khu vực quy hoạch có vị trí trung tâm trong tổng thể thị xã La Gi.

- Thuận lợi về giao thông đường thủy, đường bộ: tiếp cận trục hành lang kinh tế quốc gia Quốc lộ 55, ĐT.719, biển Đông và sông Dinh.
- Địa hình khu vực trung tâm khá bằng phẳng thuận lợi cho việc xây dựng,
- Cảnh quan tự nhiên đẹp, phong phú: biển Đông, sông Dinh, đập cầu Đá Dựng, địa hình lượn sóng, cồn cát, ... tạo đặc trưng riêng cho đô thị La Gi.
- Thực trạng phát triển đô thị tập trung tại khu vực trung tâm hành chính, khu vực phía Nam hiện hữu ven biển, sông (phường Phước Lộc, Phước Hội) và dọc các tuyến đường nội thị; quỹ đất còn lại chủ yếu là đất nông nghiệp nên thuận lợi phát triển xây dựng các khu chức năng mới hiện đại.
- Thuận lợi về nguồn cấp điện, cấp nước, thông tin liên lạc,...

**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. Thiếu các công trình điểm nhấn, tạo hình ảnh đặc trưng cho đô thị.
- Chưa có các khu vực có tính chất trung tâm đa chức năng của một đô thị hiện đại.
- Chưa khai thác hiệu quả 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 chưa kết nối toàn đô thị, hệ thống cấp, thoát nước chưa đồng bộ.
- Hạ tầng xã hội còn thiếu, quy mô nhỏ, chủ yếu là các công trình phục vụ cấp đô thị, chưa có công trình cấp vùng.
- 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, xây dựng các công trình du lịch, các trung tâm chuyên ngành, giải trí cấp vùng.
- Nâng cao chất lượng sống.

**d. Thách thức:**

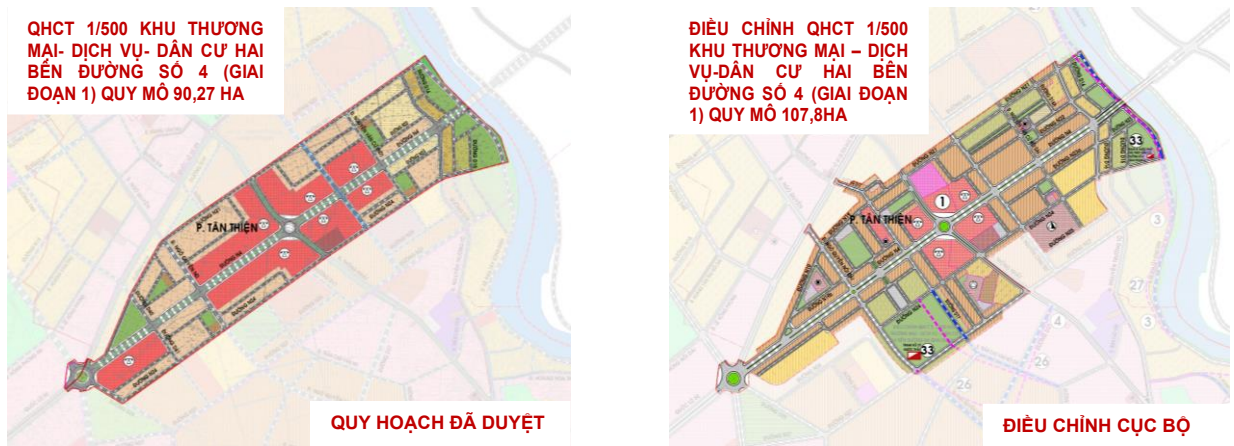
- Tìm kiếm bản sắc cho đô thị.
- Nguồn vốn đầu tư hạ tầng xã hội – kỹ thuật.
- Cân bằng giữa phát triển và bảo tồn cảnh quan thiên nhiên, phát triển bền vững.
- Vấn đề biến đổi khí hậu; các giải pháp kiến trúc, quy hoạch tiết kiệm năng lượng, thân thiện môi trường; ban hành và thực hiện những chính sách 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 lại đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Thương mại – Dịch vụ - Dân cư hai bên đường số 4 (giai đoạn 1).



Hình 19 – Cập nhật đồ án điều chỉnh QHCT 1/500 khu Thương mại – Dịch vụ - Dân cư hai bên đường số 4 (giai đoạn 1)

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

- Quy hoạch chi tiết 1/500 khu Thương mại - Dịch vụ - Dân cư hai bên đường số 4 (giai đoạn 1) quy mô 90,27ha đã được phê duyệt theo Quyết định số 30/QĐ-UBND ngày 13/01/2015 của UBND thị xã La Gi.
- Tuy nhiên sau thời gian triển khai thực hiện QHCT 1/500, có một số nội dung về sử dụng đất, giao thông cần phải điều chỉnh cho phù hợp với chủ trương thay đổi mục tiêu, định hướng kinh doanh của các chủ đầu tư dự án. Do đó thị xã La Gi đã thực hiện điều chỉnh QHCT 1/500 khu Thương mại - Dịch vụ - Dân cư hai bên đường số 4 (giai đoạn 1) quy mô 107,8 ha và phê duyệt theo Quyết định số 1195/QĐ-UBND ngày 10/09/2018 nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất, tạo bộ mặt khang trang cho đô thị. 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 đồ án điều chỉnh QHCT 1/500 khu Thương mại - Dịch vụ - Dân cư hai bên đường số 4 (giai đoạn 1) không ảnh hưởng lớn đến cấu trúc không gian khu vực Tây 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 QHCT thay đổi nên ảnh hưởng đến khu vực ngoài ranh (thuộc phạm vi QHCT 1/2000 khu dân cư hai bên đường N4). Cần đấu nối các trục đường giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật của QHCT 1/500 với Quy hoạch phân khu khu vực Tây sông Dinh, đặc biệt là đường kè phía Tây sông Dinh, Nguyễn Trường Tộ, N21, N24, N27. Điều chỉnh lộ giới

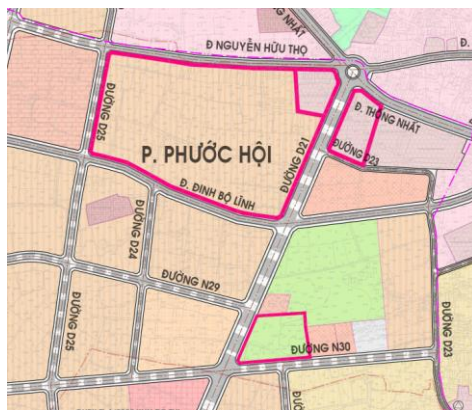
một số trục đường nội bộ, tuy nhiên không ảnh hưởng lớn đến vấn đề phát sinh tăng khối lượng và kinh phí đền bù giải tỏa.

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

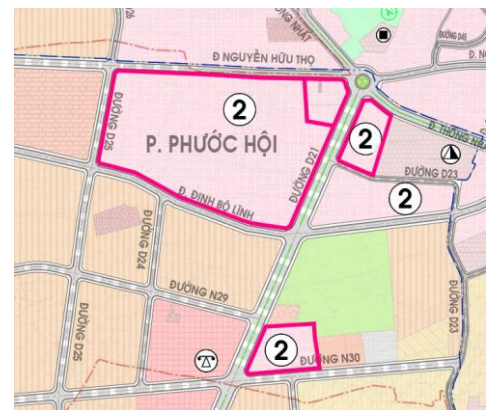
- Theo Chương trình phát triển đô thị thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận đến năm 2035: dự án khu Thương mại - Dịch vụ - Dân cư hai bên đường số 4 (giai đoạn 1) thực hiện trong giai đoạn 2019 – 2025, trong đó giai đoạn 2019 – 2021 ưu tiên đầu tư đường N4 kết hợp cầu qua sông Dinh, hoàn thiện dự án đường và kè sông Dinh, xây dựng trung tâm thương mại dịch vụ.

**b. Nội dung 2:**

- Rà soát, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của một số khu vực tại phường Phước Hội: điều chỉnh đất công trình công cộng, đất ở liền kề trên đường Đinh Bộ Lĩnh – D21, đất giáo dục trên đường Nguyễn Hữu Thọ - Thống Nhất – D21, một phần đất công viên cây xanh đơn vị ở trên đường D21 – N30 thành đất hỗn hợp.



**QUY HOẠCH ĐÃ DUYỆT**



**ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ**

**Hình 20 – Rà soát, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của một số khu vực tại phường Phước Hội (nội dung 2)**

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

- Đồ án QHPK 1/2000 khu đô thị phường Phước Hội - Phước Lộc quy mô 107 ha đã được phê duyệt năm 2010. Tuy nhiên sau thời gian triển khai thực hiện quy hoạch, có một số nội dung về sử dụng đất, giao thông cần phải điều chỉnh cho phù hợp với tình hình thực tế. Hiện nay một số khu vực trên đường Đinh Bộ Lĩnh, Nguyễn Hữu Thọ, Thống Nhất và đường nội bộ tập trung dân cư khá đông. Theo quy hoạch được duyệt, đường D21 dự kiến là trục cảnh quan chủ đạo phía Đông Nam khu đô thị, tạo không gian sầm uất cho khu vực. Vì vậy thị xã La Gi đã rà soát, điều chỉnh đất công trình công cộng, đất ở liền kề trên đường Đinh Bộ Lĩnh – D21, đất giáo dục trên đường Nguyễn Hữu Thọ - Thống Nhất – D21, một phần đất công viên cây xanh đơn vị ở trên đường D21 – N30 thành đất hỗn hợp, đảm bảo đáp ứng linh hoạt và năng động nhu cầu phát triển của khu đô thị, hạn chế giải tỏa mặt bằng và mang tính khả thi cao.

- **Nội dung điều chỉnh:**

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

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

- Việc điều chỉnh chức năng các khu đất không ảnh hưởng lớn đến cấu trúc không gian khu đô thị, đáp ứng linh hoạt nhu cầu phát triển của khu đô thị, hạn chế giải tỏa mặt bằng.

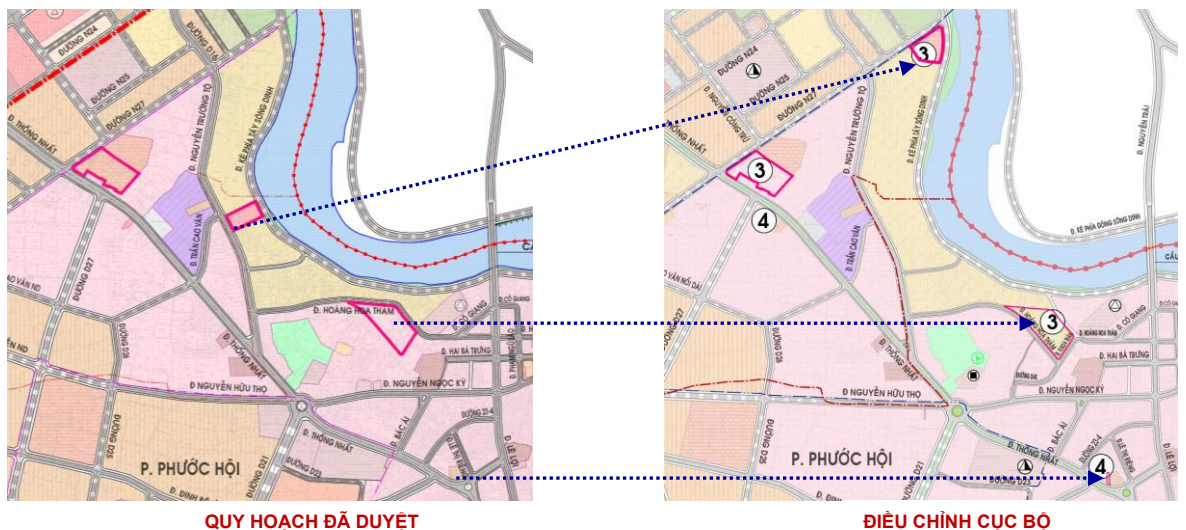
- **Các vấn đề phát sinh và giải pháp khắc phục:**



- Diện tích đất công trình công cộng, công viên cây xanh đơn vị ở giảm so với quy hoạch được duyệt, nhưng vẫn đảm bảo nhu cầu phục vụ cho người dân trong khu vực. Khi triển khai QHCT 1/500 các dự án trong khu đô thị Phước Hội – Phước Lộc sẽ bố trí các công viên cây xanh trong các nhóm ở, tạo không gian mở cho khu đô thị.
- Làm thay đổi không gian kiến trúc cảnh quan trên trục đường Thống Nhất – Nguyễn Hữu Thọ - D21, nhưng đồng thời cũng tạo điều kiện để phát triển thương mại dịch vụ, tạo hình ảnh tuyến phố sinh động, sầm uất.
- **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 vị trí đất dịch vụ công cộng đô thị (lô A2-20) về góc đường N27 – Kè phía Tây sông Dinh. Điều chỉnh một phần đất giáo dục dự kiến (lô B5-17) trên đường Thống Nhất – N27 thành đất hỗn hợp, một phần đất hỗn hợp giáp đường Hoàng Hoa Thám thành đất ở hiện hữu.
- **Nội dung 4:** Điều chỉnh tách khu đất Công ty Xổ số kiến thiết ra khỏi khuôn viên Công an phường Phước Hội và quy hoạch đất hỗn hợp. Cập nhật khu đất xây dựng trụ sở Ngân hàng Ngoại thương trên đường Thống Nhất.



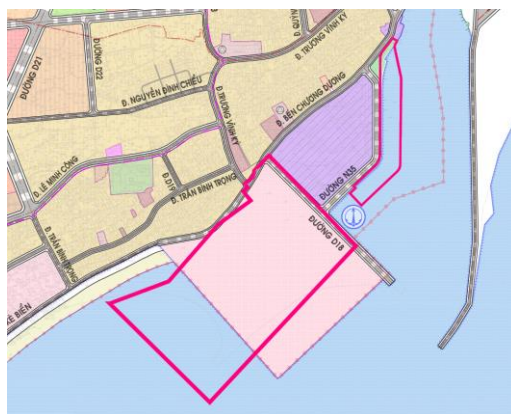
**Hình 21 – Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của một số khu vực trên đường Thống Nhất, Hoàng Hoa Thám tại phường Tân Thiện, Phước Hội (nội dung 3, 4)**

- **Lý do và sự cần thiết điều chỉnh:**
- **Nội dung 3:**
  - + Khu vực quy hoạch đất dịch vụ công cộng đô thị (lô A2-20) nằm trên đường Nguyễn Trường Tộ, đất giáo dục dự kiến (lô B5-17) trên đường Thống Nhất – N27 hiện nay dân cư khá dày đặc, khó đền bù giải tỏa mặt bằng. Vì vậy điều chỉnh đất dịch vụ công cộng đô thị (lô A2-20) về vị trí góc đường N27 – Kè phía Tây sông Dinh, tiếp giáp khu Thương mại - Dịch vụ, Dân cư hai bên đường số 4 (giai đoạn 1); điều chỉnh một phần đất giáo dục dự kiến (lô B5-17) trên đường Thống Nhất – N27 thành đất hỗn hợp.
  - + Thị xã mới xây dựng đường Hoàng Hoa Thám nối dài, hiện nay đất ở tập trung mật độ cao trên trục đường nên cần cập nhật hướng tuyến và điều chỉnh một phần đất hỗn hợp giáp đường Hoàng Hoa Thám thành đất ở hiện hữu.

- **Nội dung 4:** Theo nhu cầu thực tế của địa phương và cập nhật các dự án đang triển khai, cần điều chỉnh tách khu đất Xổ số kiến thiết ra khỏi khuôn viên Công an phường Phước Hội và quy hoạch đất hỗn hợp; cập nhật khu đất xây dựng trụ sở Ngân hàng Ngoại thương trên đường Thống Nhất.
- **Nội dung điều chỉnh:**
  - Điều chỉnh quy mô, chỉ tiêu sử dụng đất của các lô đất đã điều chỉnh cục bộ.
- **Tính liên tục, đồng bộ và hiệu quả kinh tế xã hội:**
  - Việc điều chỉnh chức năng các khu đất không ảnh hưởng đến tính chất, cấu trúc không gian của các phân khu đô thị, hạn chế giải tỏa mặt bằng.
- **Các vấn đề phát sinh và giải pháp khắc phục:**
  - Diện tích đất công trình công cộng đơn vị ở giảm so với quy hoạch được duyệt, nhưng vẫn đảm bảo nhu cầu phục vụ cho người dân trong khu vực.
- **Lộ trình, tiến độ thực hiện theo điều chỉnh cục bộ:**
  - Nội dung điều chỉnh thực hiện trong giai đoạn 2019 – 2020, tạo điều kiện thuận lợi cho người dân ổn định khu ở và để thu hút đầu tư.

**d. Nội dung 5:**

- Cập nhật dự án Lấn biển tạo Khu dân cư – Thương mại – Dịch vụ mới La Gi, dự án Mở rộng và nâng cấp khu neo đậu tránh trú bão kết hợp cảng cá cửa biển La Gi.



**QUY HOẠCH ĐÃ DUYỆT**



**ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ**

**Hình 22 – Cập nhật dự án lấn biển La Gi, khu neo đậu tránh trú bão kết hợp cảng cá cửa biển La Gi (nội dung 5)**

- **Lý do và sự cần thiết điều chỉnh:**
  - Theo quy hoạch đã duyệt, khu dân cư lấn biển cập nhật theo định hướng QHC đô thị La Gi. Tuy nhiên trong thời gian qua đã phê duyệt dự án Lấn biển tạo Khu dân cư – Thương mại – Dịch vụ mới La Gi. Đây là khu dân cư kết hợp thương mại, dịch vụ hậu cần nghề cá, do Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Vi Nam đầu tư. Tháng 11/2016 đã khởi công dự án, hiện nay đã thi công hoàn chỉnh hạng mục đê, kè biển, san lấp mặt bằng, đang triển khai hệ thống giao thông và các



hạng mục hạ tầng kỹ thuật toàn dự án. Vì vậy Đồ án điều chỉnh cục bộ QHPK khu vực Tây sông Dinh cần cập nhật nội dung dự án này.

- Hiện nay thị xã đang triển khai dự án mở rộng và nâng cấp khu neo đậu tránh trú bão kết hợp cảng cá cửa biển La Gi (phường Phước Lộc), tháng 07/2017 đã khởi công thực hiện gói thầu số 13 Nạo vét luồng, khu nước neo đậu thuộc dự án. Cần cập nhật nội dung dự án này trong đồ án điều chỉnh cục bộ.

- **Nội dung điều chỉnh:**

- Cập nhật quy hoạch sử dụng đất, giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật của 2 dự án.

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

- Dự án Lấn biển tạo Khu dân cư – Thương mại – Dịch vụ mới La Gi bao gồm khu thương mại - dịch vụ hậu cần nghề cá, khu ở, khu chợ - trung tâm thương mại, công trình công cộng đơn vị ở, công viên cây xanh – TĐTT, hạ tầng kỹ thuật. Ranh giới dự án mở rộng dọc theo đường Bến Chương Dương nối dài, tạo hình ảnh hiện đại cho thị xã La Gi với hướng nhìn từ biển vào.

- Dự án Mở rộng và nâng cấp khu neo đậu tránh trú bão kết hợp cảng cá cửa biển La Gi: phục vụ giao thương vận tải đường thủy, phát triển ngành công nghiệp khai khoáng của thị xã La Gi.

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

- 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 Tây sông Dinh, cụ thể là với đường Bến Chương Dương nối dài. Dự án có các tuyến đề lấn biển dài khoảng 1,4km, từ cảng La Gi đến cửa Hồ Tôm, làm thay đổi cảnh quan của khu vực ven biển.

- Giải tỏa khu dân cư hiện hữu tiếp giáp với dự án, chuyển thành đất hỗn hợp để tạo cảnh quan hiện đại cho trục đường và vẻ mỹ quan cho đô thị.

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

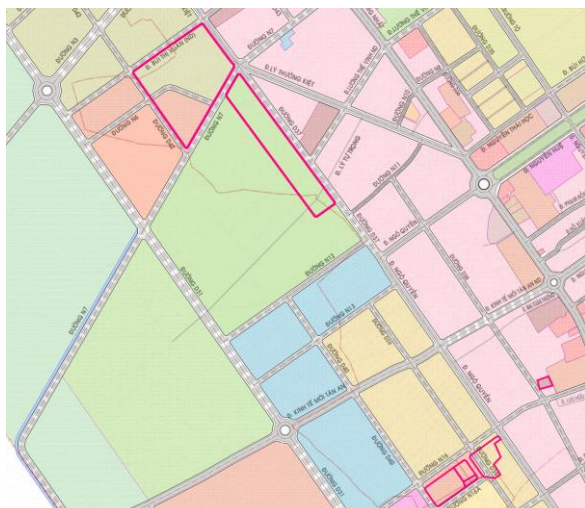
- Nội dung điều chỉnh thực hiện trong giai đoạn 2019 – 2025, phù hợp với tiến độ dự án triển khai.

**e. Nội dung 6, 7:**

- **Nội dung 6:** Rà soát, điều chỉnh đúng mục đích sử dụng đất các khu đất cấp cho các tổ chức tôn giáo, chuyển một phần diện tích đất công viên nghĩa trang thành đất hỗn hợp. Mở rộng trung tâm khu đô thị (lô B3-1) theo đường N6, một phần đất biệt thự (lô C3-7) chuyển thành đất công viên cây xanh đơn vị ở.

- **Nội dung 7:** Cập nhật ranh khu đất Mái ấm tình thương trên đường D39. Điều chỉnh ranh khu đất dịch vụ công cộng (lô B2-2), đất giáo dục dự kiến (lô B5-5) gắn kết với ranh khu đất Mái ấm tình thương.





**QUY HOẠCH ĐÃ DUYỆT**



**ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ**

**Hình 23 – Điều chỉnh nội dung 6, 7**

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

- **Nội dung 6:**

+ Các khu đất cấp cho các tổ chức tôn giáo cần rà soát, điều chỉnh đúng mục đích sử dụng đất, phù hợp với tình hình thực tế. Chuyển một phần diện tích đất công viên nghĩa trang thành đất hỗn hợp, phát huy giá trị của trục đường D37, gắn kết với không gian trục đường Lý Thường Kiệt, Ngô Quyền thành khu hỗn hợp hiện đại, sầm uất của phía Bắc thị xã.

+ Khu trung tâm phân khu 1 tập trung trên đường N6, N7, bao gồm trung tâm khu đô thị, dịch vụ công cộng đơn vị ở, đất giáo dục dự kiến, thiếu công viên cây xanh đơn vị ở. Hiện nay thị xã không nâng cấp mở rộng đường hiện trạng mà điều chỉnh hướng tuyến đường N6 song song với đường Bùi Thị Xuân nối dài; vì vậy sẽ điều chỉnh ranh đất trung tâm khu đô thị, đồng thời bổ sung thêm công viên cây xanh đơn vị ở, tạo không gian xanh, sinh hoạt cộng đồng phục vụ đời sống hàng ngày của người dân trong khu vực. Trong công viên bố trí sân chơi cho trẻ em, khu vực luyện tập TDTT ngoài trời, các công trình dịch vụ.



- **Nội dung 7:** Công trình Mái ấm tình thương mới xây dựng nằm trên đường D39, cần cập nhật vào đồ án để thuận lợi trong quản lý, phát triển đô thị. Ranh khu đất Mái ấm ảnh hưởng đến đất các công trình kế cận, vì vậy phải điều chỉnh ranh khu đất dịch vụ công cộng (lô B2-2), đất giáo dục dự kiến (lô B5-5) cho phù hợp.

• **Nội dung điều chỉnh:**

- Điều chỉnh ranh giới, chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất của các khu đất điều chỉnh cục bộ.

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

- Chức năng sử dụng đất trước và sau khi điều chỉnh cục bộ thay đổi không quá nhiều, nên vẫn giữ được tính liên tục và đồng bộ về chức năng trên trục đường N6, D37, đáp ứng linh hoạt nhu cầu phát triển kinh tế, mang lại nhiều lợi ích cho khu đô thị:



- + Thu hút vốn đầu tư vào các công trình trong đất hỗn hợp, tạo việc làm, nâng cao thu nhập cho người dân địa phương, nâng cao hiệu quả sử dụng đất.
- + Hình thành các công trình điểm nhấn trên các trục đường chính, tạo không gian sinh động, hiện đại cho khu đô thị.

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

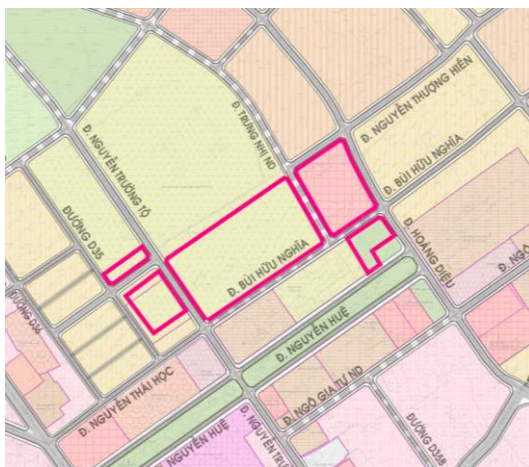
- Diện tích đất ở biệt thự giảm so với quy hoạch được duyệt nhưng chỉ chiếm tỷ lệ nhỏ trong tổng diện tích đất ở toàn khu, không ảnh hưởng lớn đến chỉ tiêu đất ở.
- Hiện nay thị xã có chủ trương dừng chôn cất mới tại các nghĩa trang hiện có trong khu vực quy hoạch, di dời đến nghĩa trang nhân dân xây dựng mới của thị xã (thuộc xã Tân Bình) và chuyển đổi thành các khu chức năng khác của khu đô thị. Vì vậy điều chỉnh một phần đất công viên nghĩa trang thành đất hỗn hợp là hợp lý, giảm nguy cơ ô nhiễm môi trường, tạo cảnh quan đẹp cho đường D37.

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

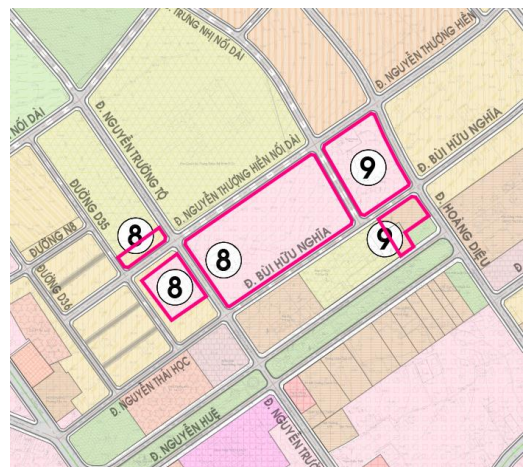
- Nội dung điều chỉnh thực hiện trong giai đoạn 2019 – 2025, phù hợp với tiến độ xây dựng nghĩa trang mới và triển khai các dự án công trình công cộng, cây xanh,...

**f. Nội dung 8, 9:**

- **Nội dung 8:** Cập nhật ranh đất an ninh quốc phòng trên đường Nguyễn Trường Tộ (lô F3-1, F3-3), điều chỉnh một phần đất an ninh quốc phòng thành đất hỗn hợp, đất ở hiện hữu chỉnh trang. Điều chỉnh khu đất an ninh quốc phòng thuộc lô F3-1 đoạn từ Nguyễn Thượng Hiền nối dài đến Bùi Hữu Nghĩa thành đất hỗn hợp.
- **Nội dung 9:** Điều chỉnh đất dịch vụ công cộng đô thị (lô A2-2) thành đất hỗn hợp, chuyển một phần đất công viên cây xanh (lô E3-4) thành đất Chi cục thuế.



QUY HOẠCH ĐÃ DUYỆT



ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ

**Hình 24 – Điều chỉnh đất an ninh quốc phòng, đất dịch vụ công cộng thuộc phường Tân An (nội dung 8, 9)**

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

- Do nhu cầu thực tế của địa phương, cần điều chỉnh ranh các khu đất an ninh quốc phòng trên đường Nguyễn Trường Tộ, Bùi Hữu Nghĩa để chuyển thành các chức năng sử dụng đất hỗn hợp, đất ở hiện hữu chỉnh trang. Điều chỉnh đất dịch vụ công cộng đô thị thành đất hỗn hợp, chuyển một phần đất công viên cây xanh thành đất Chi cục thuế.

- **Nội dung điều chỉnh:**

- Điều chỉnh ranh giới, chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất của các khu đất điều chỉnh cục bộ.

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

- Chuyển đổi một số khu vực (đất an ninh quốc phòng, công viên cây xanh, dịch vụ công cộng,...) thành đất hỗn hợp, hành chính cơ quan, đáp ứng linh hoạt nhu cầu phát triển của khu đô thị, hạn chế giải tỏa mặt bằng.

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

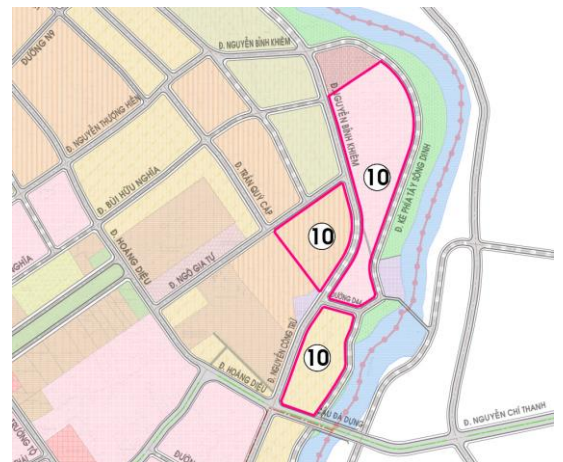
- Nội dung điều chỉnh thực hiện trong giai đoạn 2019 – 2020.

**g. Nội dung 10:**

- Điều chỉnh đất công viên cây xanh dọc đường Nguyễn Bình Khiêm, Nguyễn Công Trứ thành đất ở hiện hữu chỉnh trang, đất hỗn hợp; đất biệt thự (lô C3-22) thành đất ở liên kế.



**QUY HOẠCH ĐÃ DUYỆT**



**ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ**

**Hình 25 – Điều chỉnh đất công viên cây xanh dọc đường Nguyễn Bình Khiêm, Nguyễn Công Trứ (nội dung 10)**

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

- Trong thời gian qua, khu vực quy hoạch công viên cây xanh dọc đường Nguyễn Bình Khiêm, Nguyễn Công Trứ không thể thực hiện được do: dân cư khá dày đặc, khó đền bù giải tỏa mặt bằng,... Vì vậy chuyển đổi thành đất ở hiện hữu chỉnh trang, đất hỗn hợp cho thuận lợi đầu tư và hạn chế tối đa việc phá vỡ cấu trúc dân cư hiện có.

- Ngoài ra do nhu cầu thực tế nên thị xã đề xuất chuyển đổi đất biệt thự (lô C3-22) thành đất ở liên kế, gắn kết với dự án khu nhà ở liên kế quy mô khoảng 2,2 ha trên đường Ngô Gia Tự (giáp Công an thị xã).

- **Nội dung điều chỉnh:**

- Điều chỉnh ranh giới, chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất của các khu đất điều chỉnh cục bộ.

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

- Chuyển đổi chức năng sử dụng đất theo điều chỉnh cục bộ, hình thành khu ở, hỗn hợp dọc theo trục đường Nguyễn Bình Khiêm, Nguyễn Công Trứ, Ngô Gia Tự, tạo cảnh quan sinh động cho khu trung tâm hành chính thị xã và ven bờ sông Dinh.

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

- Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: cần khai thác lợi thế cảnh quan ven sông Dinh. Đảm bảo khoảng lùi và khoảng cách ly theo quy định đối với kè; tạo không gian sinh động, hài hòa, có các điểm nhấn về chiều cao dọc theo sông Dinh. Hình thức kiến trúc và tổ chức sân vườn của các công trình hướng ra sông cần được đặc biệt quan tâm, tạo ra tuyến phố có hình thức kiến trúc đẹp, tương đối đồng nhất, khuyến khích mô hình nhà biệt thự hoặc các tổ hợp công trình dịch vụ, không gian mở.

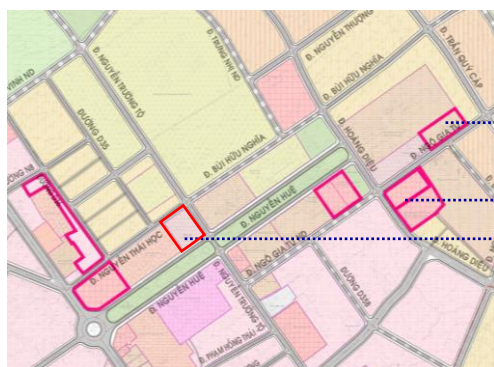


- **Lộ trình, tiến độ thực hiện theo điều chỉnh cục bộ:**

- 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.

**h. Nội dung 11, 12, 13:**

- **Nội dung 11:** Điều chỉnh đất dịch vụ công cộng (lô A2-7) thành đất công viên cây xanh cấp đơn vị ở; khu đất sau UBND phường Tân An từ đất hỗn hợp sang đất ở. Mở rộng ranh giới trường mẫu giáo Hoa Hồng về phía Tây (giáp ranh nhà thiếu nhi thị xã La Gi).
- **Nội dung 12:** Điều chỉnh đất công trình công cộng đô thị trên đường Nguyễn Huệ (lô A2-4, A2-5) thành đất hành chính cơ quan cấp đô thị.
- **Nội dung 13:** Mở rộng ranh khu đất Công an thị xã La Gi (lô A1-3), chuyển một phần đất dịch vụ công cộng đô thị (lô A2-3) thành đất ở hiện hữu chỉnh trang. Chuyển đất bảo trợ xã hội (lô A1-2) thành đất giáo dục (dự kiến mở rộng trường THCS Tân An về phía Đông).

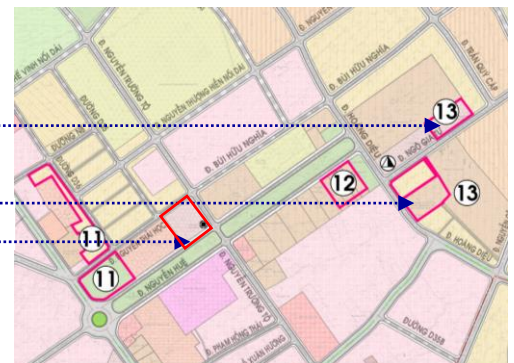


QUY HOẠCH ĐÃ DUYỆT

CHUYỂN ĐẤT BẢO TRỢ XÃ HỘI THÀNH ĐẤT GIÁO DỤC (MỞ RỘNG TRƯỜNG THCS TÂN AN)

MỞ RỘNG RANH KHU ĐẤT CÔNG AN THỊ XÃ

MỞ RỘNG RANH KHU ĐẤT TRƯỜNG MẪU GIÁO HOA HỒNG



ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ

Hình 26 – Điều chỉnh nội dung 11, 12, 13

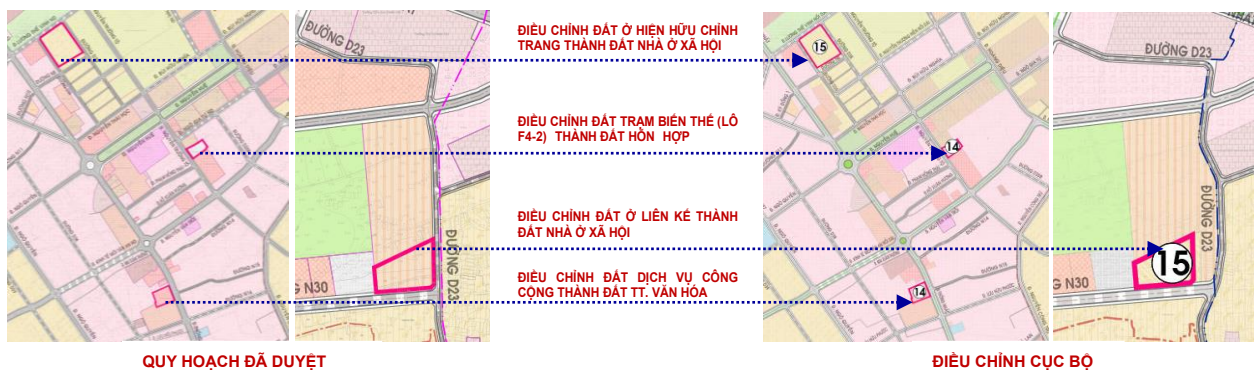
- **Lý do và sự cần thiết điều chỉnh:**

- **Nội dung 11:**

- + Khu đất dịch vụ công cộng (lô A2-7) hiện nay đang xây dựng công viên cây xanh, nằm phía trước nhà thiếu nhi thị xã; khu đất phía sau UBND phường Tân An hiện trạng nhà ở dày đặc, không có đủ quỹ đất để xây dựng các dự án thương mại, hỗn hợp nên cần điều chỉnh thành chức năng đất công viên cây xanh đơn vị ở (lô A2-7), đất hỗn hợp (lô D26) thành đất ở hiện hữu chỉnh trang để phù hợp với tình hình thực tế.



- + Hiện nay trường mẫu giáo Hoa Hồng quy mô nhỏ khoảng 0,56 ha, không đáp ứng được nhu cầu của khu ở khi dân số gia tăng. Trong khi đó khu đất phía Đông của khối công trình nhà thiếu nhi thị xã còn trống. Vì vậy mở rộng ranh giới trường mẫu giáo Hoa Hồng về phía Tây (giáp ranh nhà thiếu nhi thị xã), quy mô sau khi điều chỉnh là 0,73 ha.
  - **Nội dung 12:** Tại vị trí quy hoạch đất công trình công cộng đô thị trên đường Nguyễn Huệ (lô A2-4, A2-5) hiện nay là công trình hành chính: Chi cục thi hành án, trạm khuyến nông, ngân hàng chính sách. Vì vậy điều chỉnh thành đất hành chính cơ quan cấp đô thị cho phù hợp với hiện trạng.
  - **Nội dung 13:**
    - + Theo hiện trạng và nhu cầu thực tế của địa phương, điều chỉnh mở rộng ranh Công an thị xã (lô A1-4) về phía đất dịch vụ công cộng (giáp ranh đường Hoàng Diệu và đất ở hiện hữu (lô C1-19)). Phần diện tích còn lại chuyển thành đất ở hiện hữu chỉnh trang.
    - + Công trình bảo trợ xã hội hiện hữu (lô A1-2) trong thời gian tới sẽ di dời về vị trí khác. Trường THCS Tân An hiện nay có quy mô khá nhỏ (0,82 ha) không đảm bảo tiêu chuẩn phục vụ cho khu ở nên mở rộng về phía khu đất của công trình bảo trợ xã hội, sau khi điều chỉnh diện tích là 1,39 ha.
  - **Nội dung điều chỉnh:**
    - Điều chỉnh ranh giới, chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất của các khu đất điều chỉnh cục bộ.
  - **Tính liên tục, đồng bộ và hiệu quả kinh tế xã hội:**
    - Việc điều chỉnh chức năng các khu đất không ảnh hưởng lớn đến cấu trúc không gian khu đô thị, phù hợp với tình hình thực tế của khu quy hoạch, đáp ứng nhu cầu phục vụ trong tương lai.
  - **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 tiến độ triển khai của các dự án theo Chương trình phát triển đô thị thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận đến năm 2035.
- i. Nội dung 14, 15:**
- **Nội dung 14:** Điều chỉnh đất trạm biến thế (lô F4-2) thành đất hỗn hợp; đất dịch vụ công cộng (lô A2-18) thành đất trung tâm văn hóa (lô A5-2).
  - **Nội dung 15:** Điều chỉnh phần lớn đất ở hiện hữu chỉnh trang (lô C1-20), một phần đất ở liền kề trên đường D30 – N23 thành đất nhà ở xã hội.



Hình 27 – Điều chỉnh nội dung 14, 15



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

- **Nội dung 14:**

- + Theo nhu cầu thực tế của địa phương, điều chỉnh đất trạm biến thế (lô F4-2) thành đất hỗn hợp.
- + Trong giai đoạn hiện nay, chưa xây dựng trung tâm văn hóa cấp vùng, để đáp ứng nhu cầu sinh hoạt văn hóa của người dân đô thị, cần mở rộng trung tâm văn hóa thị xã về phía đất dịch vụ công cộng (lô A2-18).

- **Nội dung 15:** Theo quy hoạch, thị xã chưa có quỹ đất nhà ở xã hội để đảm bảo nơi ở cho một số cán bộ công chức, viên chức, quân nhân, người dân thuộc diện được tái định cư có thu nhập thấp,... Vì vậy điều chỉnh phần lớn đất ở hiện hữu chỉnh trang (lô C1-20) và một phần đất ở liền kề trên đường D30 – N23 (thuộc khu đô thị Phước Hội – Phước Lộc) thành đất nhà ở xã hội.

- **Nội dung điều chỉnh:**

- Điều chỉnh ranh giới, chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất của các khu đất điều chỉnh cục bộ.

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

- Việc điều chỉnh chức năng các khu đất như: mở rộng trung tâm văn hóa thị xã, bố trí khu nhà ở xã hội, chuyển đổi trạm biến thế thành đất hỗn hợp sẽ góp phần tạo các công trình điểm nhấn trên các trục chính đô thị và đáp ứng nhu cầu thực tế của thị xã.



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

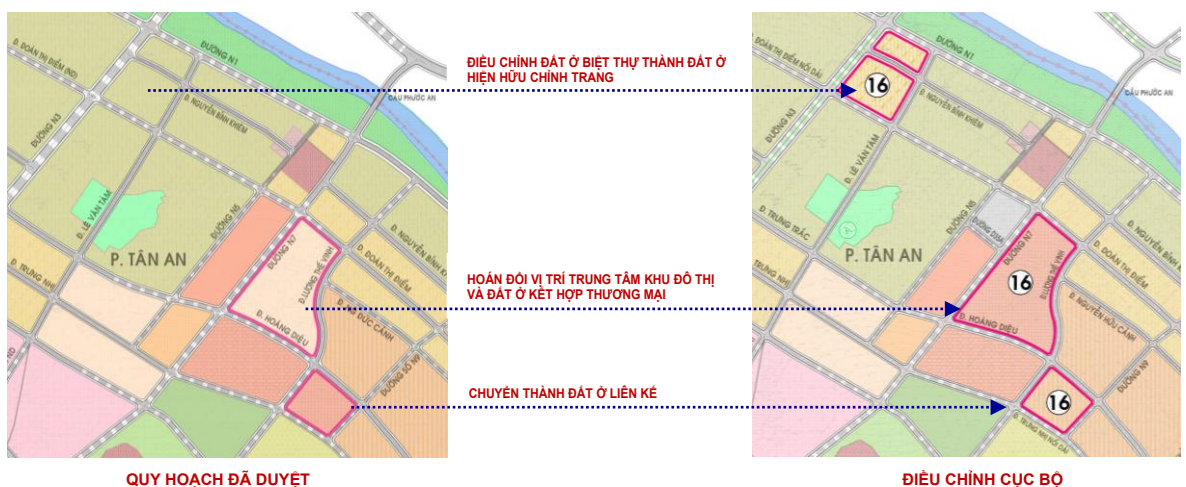
- Nghiên cứu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của các khu nhà ở xã hội, trung tâm văn hóa với hình thức kiến trúc, tầng cao, mật độ xây dựng hài hòa với cảnh quan chung.

- **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 tiến độ triển khai của các dự án theo Chương trình phát triển đô thị thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận đến năm 2035.

**j. Nội dung 16, 17:**

- **Nội dung 16:** Hoán đổi vị trí đất trung tâm khu đô thị (lô B3-2) và đất ở kết hợp thương mại (lô C4-3), chuyển đổi đất ở kết hợp thương mại thành đất ở liền kề. Điều chỉnh đất ở biệt thự (lô C3-12, C3-13) thành đất ở hiện hữu chỉnh trang.

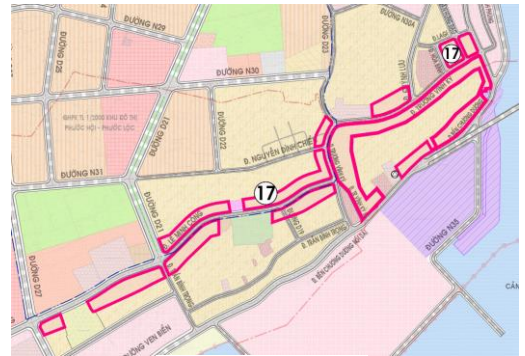


**Hình 28 – Điều chỉnh nội dung 16**

- **Nội dung 17:** Điều chỉnh một phần đất ở hiện hữu chỉnh trang trên đường La Gi, Trương Vĩnh Ký, Bến Chương Dương, Lê Minh Công (đoạn từ đường Trương Vĩnh Ký đến đường D27) thành đất ở hiện hữu chỉnh trang kết hợp thương mại.



QUY HOẠCH ĐÃ DUYỆT



ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ

Hình 29 – Điều chỉnh một phần đất ở hiện hữu chỉnh trang thành đất ở hiện hữu chỉnh trang kết hợp thương mại (nội dung 17)

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

- **Nội dung 16:**

- + Theo quy hoạch, khu trung tâm của Phân khu 2 nằm dọc theo đường Hoàng Diệu, khu nhà ở liên kế nằm rải rác trên đường Hoàng Diệu và đường N7. Nhằm tạo thuận lợi cho công tác quản lý, thu hút đầu tư xây dựng khu trung tâm và khu nhà ở liên kế, thị xã đề xuất điều chỉnh hoán đổi vị trí đất trung tâm khu đô thị (lô B3-2) và đất ở kết hợp thương mại (lô C4-3), chuyển đổi đất ở kết hợp thương mại thành đất ở liên kế nhằm bố trí tập trung khu trung tâm của Phân khu 2 và khu nhà liên kế, tạo điểm nhấn cho tuyến phố. Sau khi điều chỉnh, khu trung tâm tập trung trên trục đường Hoàng Diệu – N7 bao gồm dịch vụ công cộng, thương mại dịch vụ, đất giáo dục dự kiến cấp đơn vị ở và trung tâm khu đô thị. Khu nhà liên kế tập trung trên đường Hoàng Diệu, Lương Thế Vinh, Nguyễn Thượng Hiền, thuận lợi cho đầu tư dự án và tạo vách phố hiện đại, đồng bộ cho khu đô thị.



- + Khu vực quy hoạch đất ở biệt thự (lô B3-12, B3-13) hiện nay nhà ở khá dày đặc, tập trung trên đường Lê Văn Tám nên điều chỉnh thành đất ở hiện hữu chỉnh trang.

- **Nội dung 17:** Hiện nay nhà ở hiện hữu trên đường La Gi, Trương Vĩnh Ký, Bến Chương Dương, Lê Minh Công (đoạn từ đường Trương Vĩnh Ký đến trường THCS Phước Lộc) tập trung mật độ cao, thấp tầng, xây dựng mang tính tự phát, chưa tạo được bộ mặt khang trang cho khu vực. Chưa khai thác được vị trí đẹp hướng nhìn ra biển, vị thế của tuyến đường Lê Minh Công, Trương Vĩnh Ký trong khu vực phía Nam thị xã. Vì vậy cần điều chỉnh một phần đất ở hiện hữu chỉnh trang (theo quy hoạch được duyệt) trên các tuyến đường này thành đất ở hiện hữu chỉnh trang kết hợp thương mại, tạo cảnh quan sầm uất cho khu vực đô thị truyền thống, nâng cao hiệu quả sử dụng đất.

- **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:**

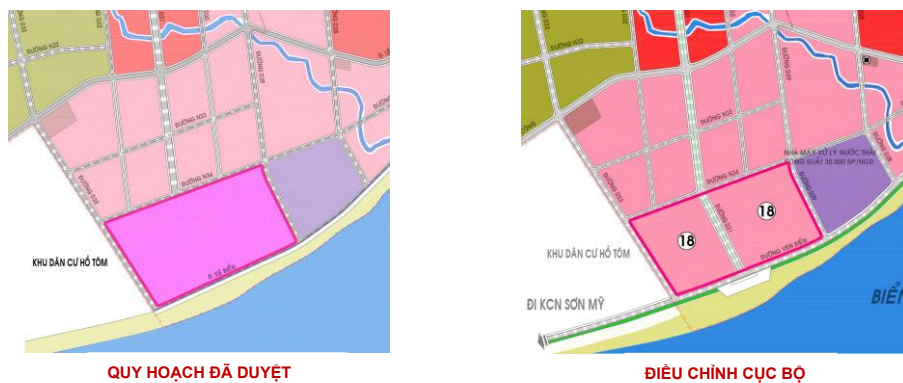
- Việc điều chỉnh chức năng các khu đất làm rõ nét hơn cấu trúc không gian khu đô thị, tạo điểm nhấn và sự đồng bộ trên các trục đường chính, thu hút các dự án đầu tư.

- **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.

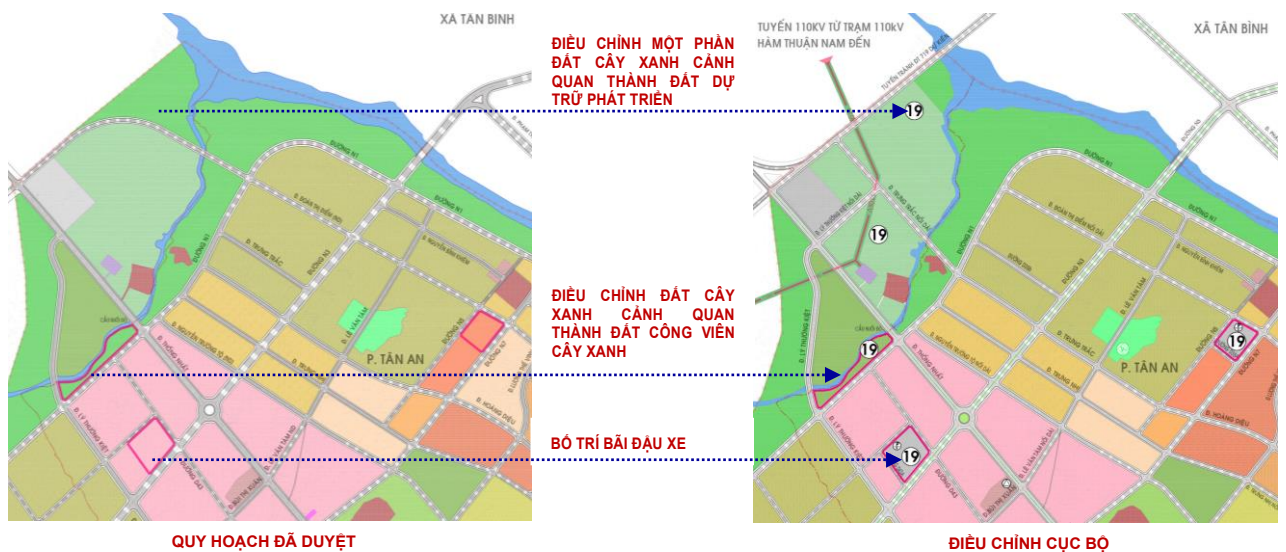
**k. Nội dung 18, 19:**

- **Nội dung 18:** Chuyển đất trung tâm dịch vụ du lịch (lô A8) thành đất hỗn hợp.



**Hình 30 – Điều chỉnh đất trung tâm dịch vụ du lịch thành đất hỗn hợp (nội dung 18)**

- **Nội dung 19:** Bố trí 4 bãi đậu xe tại các vị trí phù hợp trên đường N3, N7, N12, N30 đảm bảo bán kính phục vụ cho khu vực Tây sông Dinh. Điều chỉnh đất cây xanh cảnh quan – mặt nước (lô E2-2) thành đất công viên cây xanh đơn vị ở. Quy hoạch dải cây xanh cách ly (hành lang an toàn đường điện 110KV). Điều chỉnh một phần đất cây xanh cảnh quan – mặt nước (lô E2-4) dọc theo tuyến tránh ĐT.719 thành đất dự trữ phát triển.



**Hình 31 – Điều chỉnh nội dung 19**

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

- **Nội dung 18:** Theo quy hoạch, khu đất trung tâm dịch vụ du lịch (lô A8) tiếp giáp đường kè biển và đường D33, nhằm khai thác cảnh quan biển phát triển du lịch, bố trí trung tâm dịch vụ du lịch và khu du lịch nghỉ dưỡng ven 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 các bãi biển đẹp Ngành Tam Tân, Đồi Dương, Cam Bình, mà lại thu hút các dự án nhà ở, thương mại dịch vụ,... Vì vậy thị xã đề xuất chuyển đất trung tâm dịch vụ du lịch 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 19:**

- + Trong đồ án quy hoạch đã phê duyệt, bến xe hiện hữu được giữ lại, xây dựng mới bến xe liên tỉnh ở phía Bắc trung tâm thị xã, 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 N3, N7, N12, N30 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.

- **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 Tây thị xã, nâng cao thu nhập cho người dân.

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

- Không bố trí đất trung tâm dịch vụ du lịch so với quy hoạch được duyệt. Điều chỉnh một phần đất hỗn hợp, dịch vụ công cộng đơn vị ở, công viên nghĩa trang thành đất bãi xe nên tỷ lệ các loại đất có thay đổi. Tuy nhiên có bố trí quỹ đất hỗn hợp, dịch vụ công cộng ở các khu vực khác nên tổng diện tích vẫn tăng so với quy hoạch được duyệt, đảm bảo chỉ tiêu đất công trình công cộng cho toàn khu.
- Đất công viên nghĩa trang giảm so với quy hoạch được duyệt là hợp lý, phù hợp với chủ trương di dời các nghĩa trang của thị xã.
- 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.



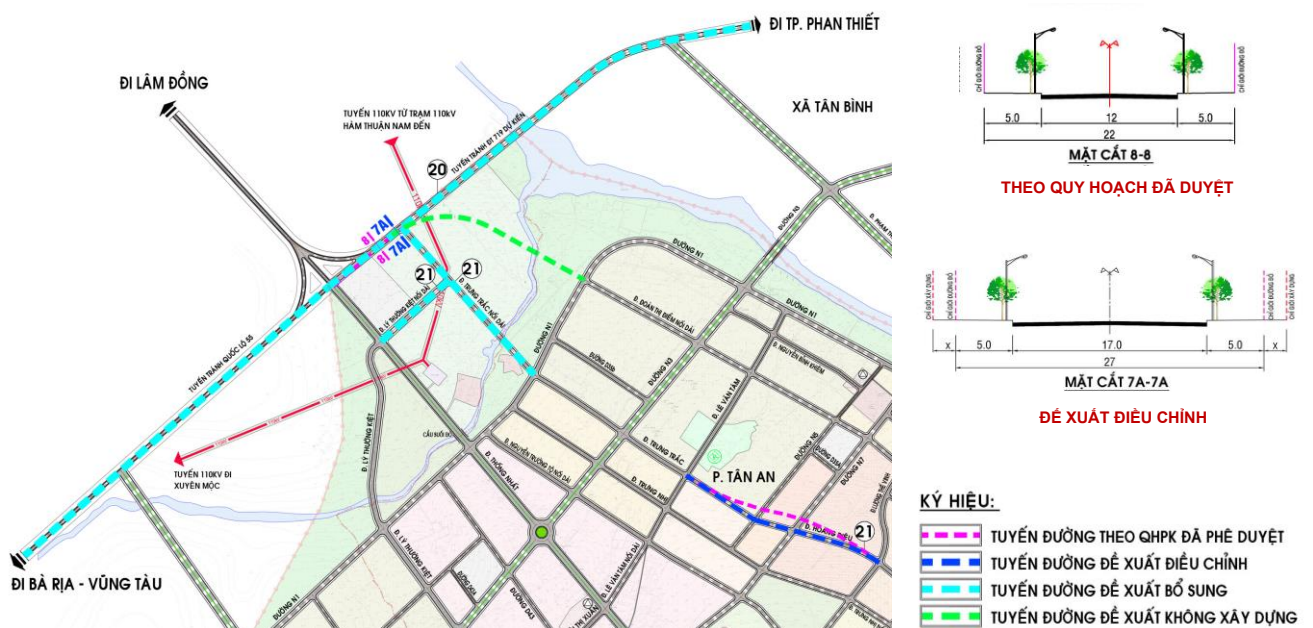
- **Lộ trình, tiến độ thực hiện theo điều chỉnh cục bộ:**

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

#### IV.2. Quy hoạch giao thông

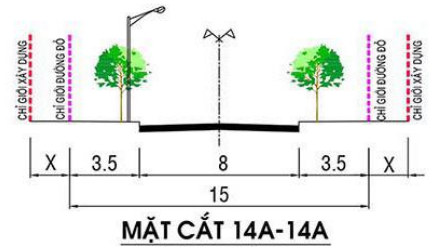
##### a. **Nội dung 20, 21, 22, 23:**

- **Nội dung 20:** Cập nhật hướng tuyến đường tránh ĐT.719 dự kiến, lộ giới 27m (lòng đường 15m, vỉa hè mỗi bên 6m) (mặt cắt 7A-7A). Bổ tuyến đường Đoàn Thị Điểm nối dài (từ đường N1 đến đường tránh ĐT.719 dự kiến).
- **Nội dung 21:** Quy hoạch đường Trưng Trắc nối dài đến tuyến tránh ĐT.719 dự kiến và song song với đường Thống Nhất; đường Lý Thường Kiệt nối dài song song với đường tránh ĐT.719 dự kiến. Điều chỉnh hướng tuyến đường Hoàng Diệu (đoạn từ đường N5 đến đường Lương Thế Vinh) song song với đường Trưng Nhị nối dài.



**Hình 32 – Điều chỉnh nội dung 20, 21**

- **Nội dung 22:** Quy hoạch đường D37A từ đường N12 đến đường Bùi Thị Xuân nối dài và song song với đường D37. Điều chỉnh hướng tuyến đường N6 đoạn từ đường D42 đến đường D37A. Kéo dài đường N1 về phía Tây và đường D33 về phía Bắc, kết nối với tuyến tránh quốc lộ 55.
- **Nội dung 23:** Điều chỉnh hướng tuyến đường Lương Thế Vinh nối dài đoạn từ đường Thống Nhất đến Lý Thường Kiệt. Mở rộng đường Lý Tự Trọng (đoạn từ đường D31 đến đường D37) với lộ giới 15m (lòng đường 8m, vỉa hè mỗi bên 3,5m).



**ĐỀ XUẤT MỞ RỘNG Đ. LÝ TỰ TRỌNG**

**KÝ HIỆU:**

- TUYẾN ĐƯỜNG THEO QHPK ĐÃ PHÊ DUYỆT
- TUYẾN ĐƯỜNG ĐỀ XUẤT ĐIỀU CHỈNH
- TUYẾN ĐƯỜNG ĐỀ XUẤT BỔ SUNG
- TUYẾN ĐƯỜNG ĐỀ XUẤT KHÔNG XÂY DỰNG

**Hình 33 – Điều chỉnh nội dung 22, 23**

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

- **Nội dung 20:** 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. Đồng thời bỏ đường Đoàn Thị Điểm nối dài (từ đường N1 đến đường tránh ĐT.719 dự kiến).
- **Nội dung 21:**
  - + Nhằm tăng tính kết nối của khu vực Tây sông Dinh với đường tránh ĐT.719, quy hoạch đường Trưng Trắc nối dài đến tuyến tránh ĐT.719 dự kiến, đường Lý Thường Kiệt nối dài đi giáp ranh giới phía Nam của bến xe dự kiến và nối vào đường Trưng Trắc nối dài.
  - + Đề xuất điều chỉnh hướng tuyến đường Hoàng Diệu (đoạn từ đường N5 đến đường Lương Thế Vinh) song song với đường Trưng Nhị nối dài, trên cơ sở nâng cấp mở rộng một đoạn đường hiện hữu;
- **Nội dung 22:**
  - + Hai bên trục đường Lý Thường Kiệt, Ngô Quyền hiện nay tập trung khá đông dân cư, để thuận lợi cho quản lý và đầu tư xây dựng, thị xã quy hoạch thành đất hỗn hợp, đồng thời xây dựng đường D37A từ đường N12 đến đường Bùi Thị Xuân nối dài và song song với đường D37, Lý Thường Kiệt để tách riêng với chức năng đất công viên nghĩa trang.
  - + Do cập nhật ranh Mái ấm tình thương nên cần điều chỉnh hướng tuyến đường N6 đoạn từ đường D42 đến đường D37A. Để tăng tính kết nối của khu đô thị với tuyến tránh quốc lộ 55, cần kéo dài đường N1 về phía Tây và đường D33 về phía Bắc.
- **Nội dung 23:** tận dụng hệ thống đường hiện trạng nên mở rộng đường Lý Tự Trọng (đoạn từ đường D31 đến đường D37), đồng thời cần điều chỉnh hướng tuyến đường Lương Thế

Vinh nối dài đoạn từ đường Thống Nhất đến Lý Thường Kiệt để kết nối với đường Lý Tự Trọng hiện hữu.

- **Nội dung điều chỉnh:**

- Điều chỉnh quy mô các tuyến đường: tuyến tránh ĐT.719 với quy mô lộ giới 27m, đường Lý Tự Trọng (đoạn từ đường D31 đến đường D37) với quy mô lộ giới 15m. Các tuyến khác giữ nguyên lộ giới.

- **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, 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:**

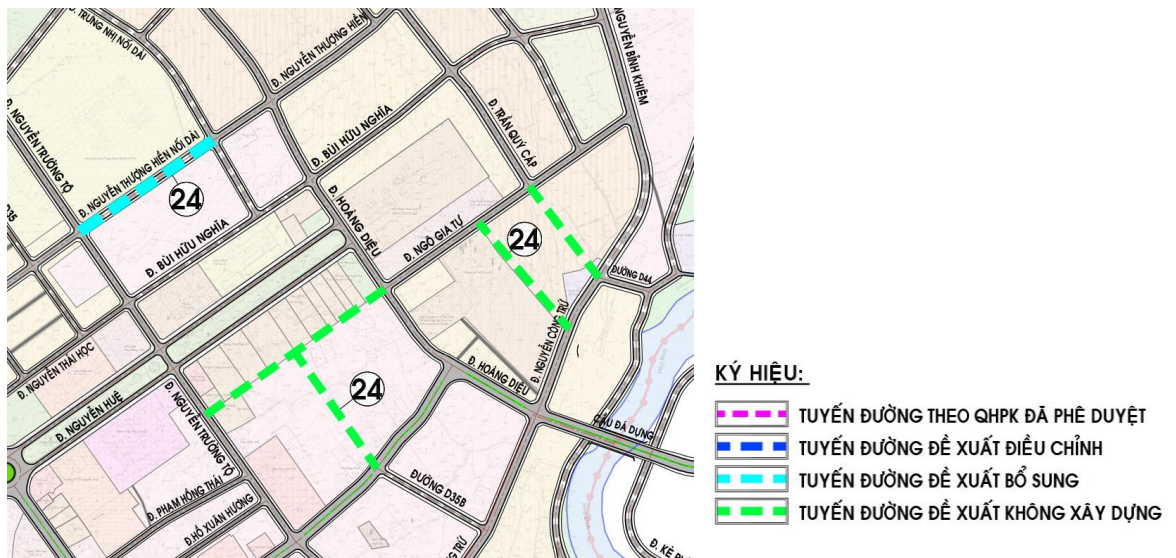
- Cần phải điều chỉnh cao độ thiết kế tại các tim đường, điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật (chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng, cấp điện, cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc,...) cho phù hợp với hệ thống giao thông.

- **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.

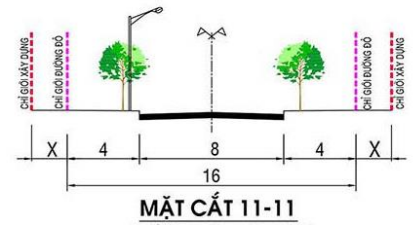
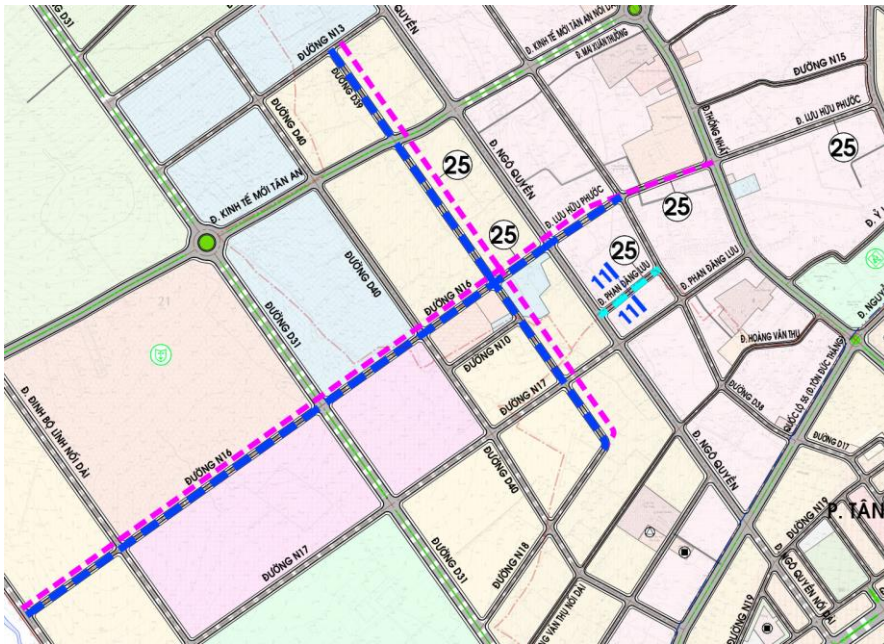
**b. Nội dung 24, 25, 26, 27, 28:**

- **Nội dung 24:** Quy hoạch đường Nguyễn Thượng Hiền nối dài qua đường Nguyễn Trường Tộ (đi qua đất quốc phòng của Trung đoàn 812). Bỏ đường D35A, Ngô Gia Tự nối dài, đường D35B đoạn từ đường Nguyễn Văn Trỗi đến Ngô Gia Tự nối dài, đường Trần Quý Cáp đoạn từ đường Ngô Gia Tự đến Nguyễn Công Trứ.



**Hình 34 – Điều chỉnh nội dung 24**

- **Nội dung 25:** Điều chỉnh hướng tuyến đường Lưu Hữu Phước theo đường hiện trạng, sát ranh đất trung tâm văn hóa thị xã và đi thẳng đến đường Nguyễn Công Trứ, đồng thời dịch chuyển đường N16 (đoạn từ đường Ngô Quyền đến đường D33), đường D39 đến sát ranh đất Mái ấm tình thương. Quy hoạch đường Phan Đăng Lưu đoạn từ đường Ngô Quyền đến đường D38 với lộ giới 16m (lòng đường 8m, vỉa hè mỗi bên 2x4m).

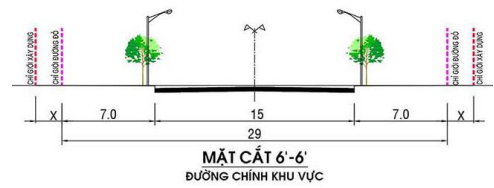
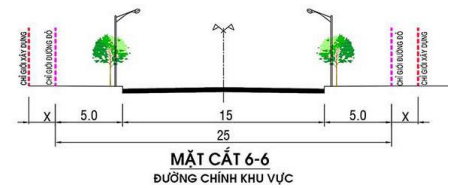
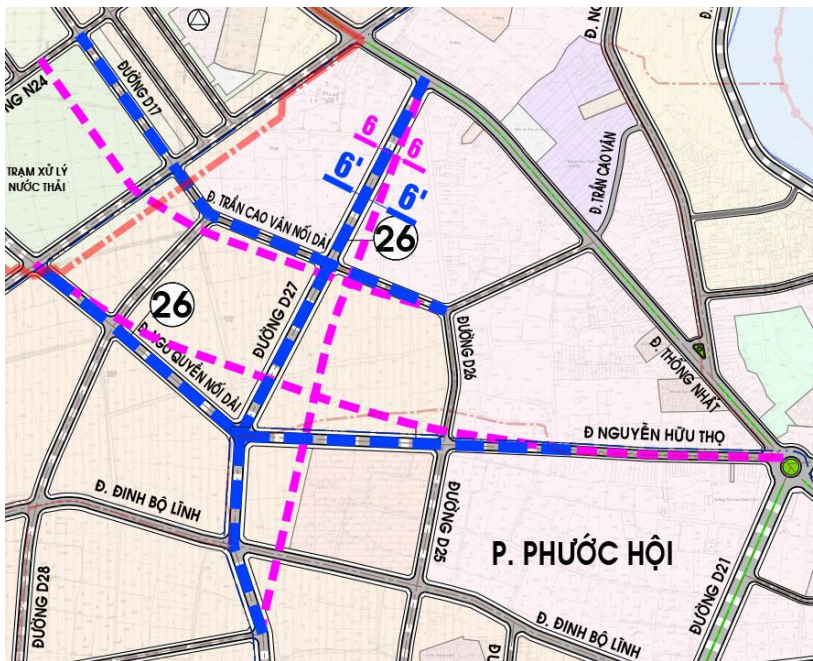


**KÝ HIỆU:**

- TUYẾN ĐƯỜNG THEO QHPK ĐÃ PHÊ DUYỆT
- TUYẾN ĐƯỜNG ĐỀ XUẤT ĐIỀU CHỈNH
- TUYẾN ĐƯỜNG ĐỀ XUẤT BỔ SUNG
- TUYẾN ĐƯỜNG ĐỀ XUẤT KHÔNG XÂY DỰNG

**Hình 35 – Điều chỉnh nội dung 25**

- **Nội dung 26:** Điều chỉnh hướng tuyến đường Nguyễn Hữu Thọ, Ngô Quyền nối dài, D27 (đoạn từ đường Thống Nhất đến đường N29A) cho phù hợp với thực tế địa phương, điều chỉnh lộ giới đường D27 từ 25m tăng lên 29m.



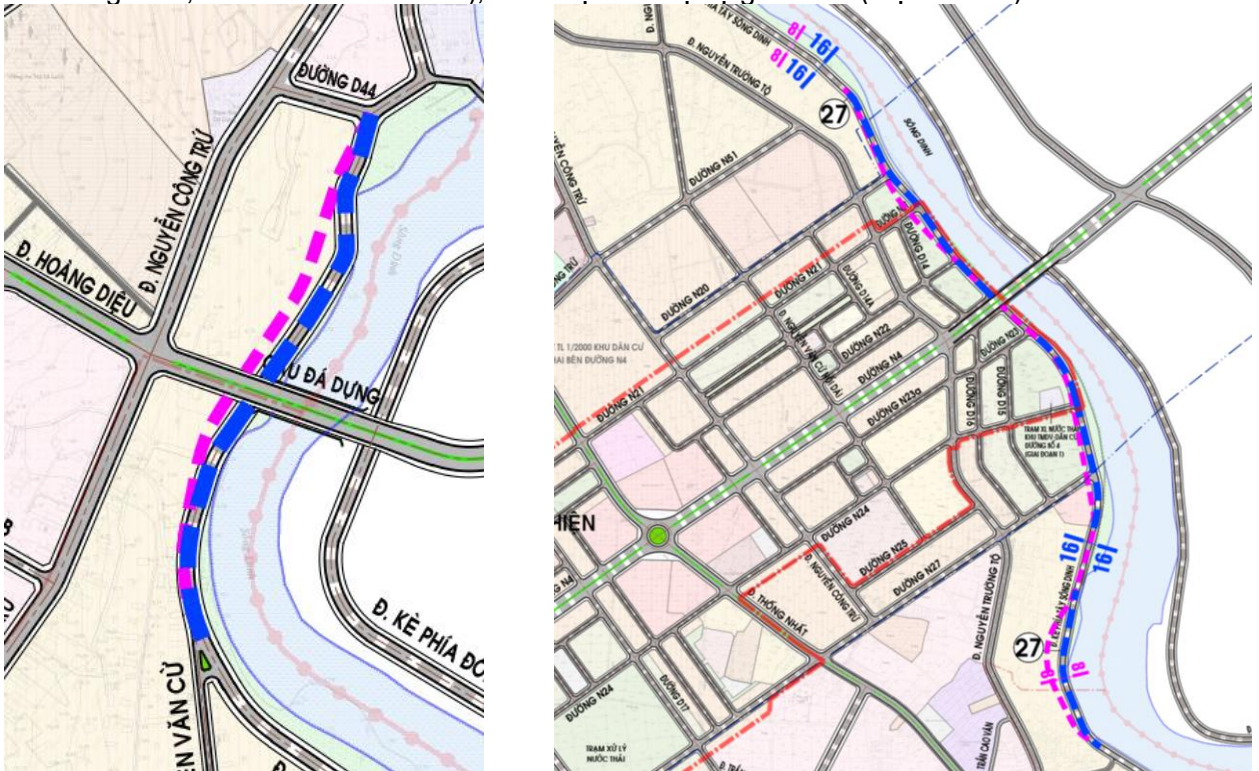
**KÝ HIỆU:**

- TUYẾN ĐƯỜNG THEO QHPK ĐÃ PHÊ DUYỆT
- TUYẾN ĐƯỜNG ĐỀ XUẤT ĐIỀU CHỈNH
- TUYẾN ĐƯỜNG ĐỀ XUẤT BỔ SUNG
- TUYẾN ĐƯỜNG ĐỀ XUẤT KHÔNG XÂY DỰNG

**Hình 36 – Điều chỉnh nội dung 26**

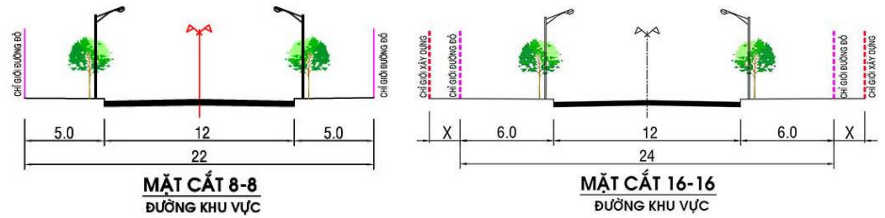


- **Nội dung 27:** Điều chỉnh lộ giới đường kè phía Tây sông Dinh, đoạn từ đường Nguyễn Văn Cừ đến ranh phía Bắc Quy hoạch chi tiết khu Thương mại – Dịch vụ - Dân cư hai bên đường số 4 và đoạn từ ranh phía Nam Quy hoạch chi tiết khu Thương mại – Dịch vụ - Dân cư hai bên đường số 4 đến ranh giới hành chính phường Phước Hội với lộ giới 24m (lòng đường 12m, vỉa hè mỗi bên 2x6m); các đoạn còn lại lộ giới 22m (mặt cắt 8-8).



KÝ HIỆU:

- TUYẾN ĐƯỜNG THEO QHPK ĐÃ PHÉ DUYỆT
- TUYẾN ĐƯỜNG ĐỀ XUẤT ĐIỀU CHỈNH
- TUYẾN ĐƯỜNG ĐỀ XUẤT BỔ SUNG
- TUYẾN ĐƯỜNG ĐỀ XUẤT KHÔNG XÂY DỰNG

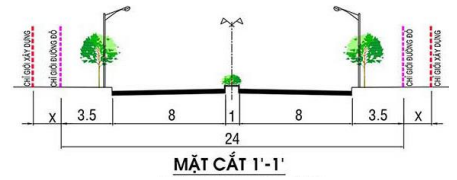
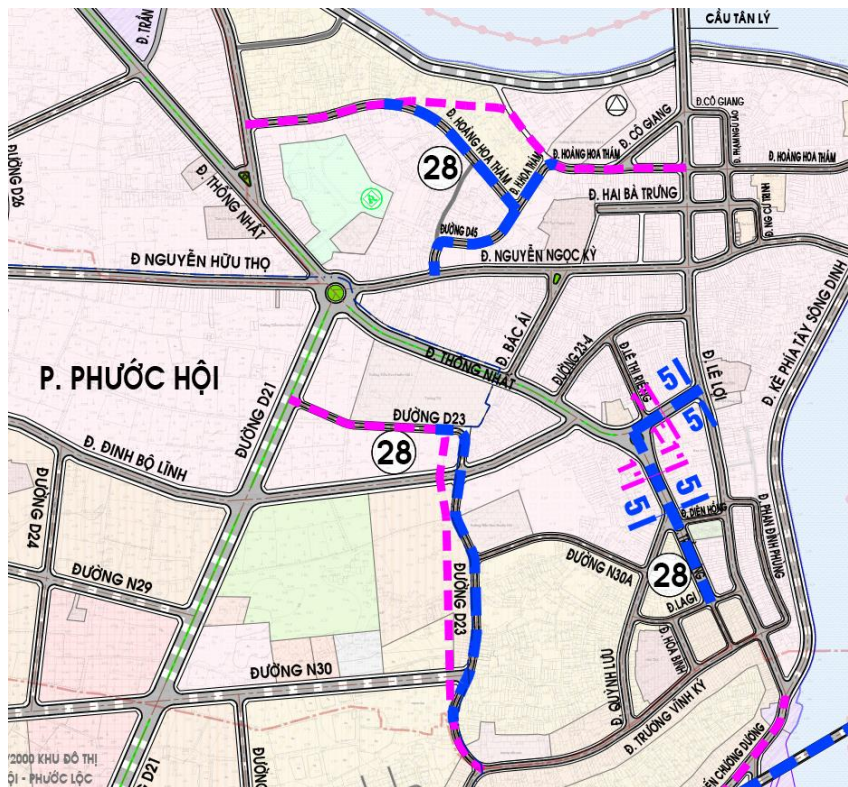


**QUY HOẠCH ĐÃ DUYỆT**

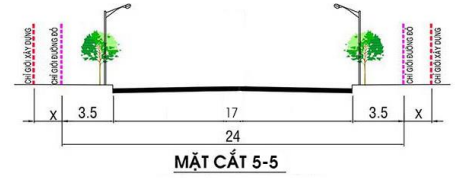
**ĐỀ XUẤT ĐIỀU CHỈNH**

**Hình 37 – Điều chỉnh nội dung 27**

- **Nội dung 28:** Cập nhật đường Hoàng Hoa Thám hiện hữu; điều chỉnh hướng tuyến đường D23 theo hiện trạng. Điều chỉnh mặt cắt 1'-1' đường Thống Nhất (đoạn từ đường Trần Hưng Đạo đến đường Lê Lợi), đường Trần Hưng Đạo (đoạn từ đường Thống Nhất đến đường La Gi) thành mặt cắt 5-5.



**QUY HOẠCH ĐÃ DUYỆT**



**ĐỀ XUẤT ĐIỀU CHỈNH**

**KÝ HIỆU:**

- TUYẾN ĐƯỜNG THEO QHPK ĐÃ PHÊ DUYỆT
- TUYẾN ĐƯỜNG ĐỀ XUẤT ĐIỀU CHỈNH
- TUYẾN ĐƯỜNG ĐỀ XUẤT BỔ SUNG
- TUYẾN ĐƯỜNG ĐỀ XUẤT KHÔNG XÂY DỰNG

**Hình 38 – Điều chỉnh nội dung 28**

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

- **Nội dung 24:** Do nhu cầu chuyển đổi một phần đất quốc phòng trên đường Nguyễn Trường Tộ, Bùi Hữu Nghĩa thành đất hỗn hợp nên quy hoạch đường Nguyễn Thượng Hiền nối dài qua đường Nguyễn Trường Tộ (đi qua đất quốc phòng của Trung đoàn 812). Cập nhật khu dân cư trên đường Ngô Gia Tự đang thi công nên bỏ tuyến đường D35A, đường Trần Quý Cáp đoạn từ đường Ngô Gia Tự đến Nguyễn Công Trứ.



- **Nội dung 25:** cập nhật đường hiện trạng, các công trình mới xây dựng như Mái ầm tình thương nên điều chỉnh hướng tuyến đường Lưu Hữu Phước theo đường hiện trạng, dịch chuyển đường N16, đường D39 đến sát ranh đất Mái ầm tình thương, quy hoạch đường Phan Đăng Lưu.
- **Nội dung 26:** Do nhu cầu thực tế của địa phương và kết nối với QHCT 1/500 khu Thương mại – Dịch vụ - Dân cư hai bên đường số 4 (giai đoạn 1) nên điều chỉnh hướng tuyến đường Nguyễn Hữu Thọ, Ngô Quyền nối dài, D27 và điều chỉnh lộ giới đường D27.
- **Nội dung 27:** cập nhật đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết khu Thương mại – Dịch vụ - Dân cư hai bên đường số 4 (giai đoạn 1) và do nhu cầu thực tế của địa phương nên cần điều chỉnh lộ giới đường kè phía Tây sông Dinh kết nối với QHCT 1/500.

- **Nội dung 28:**

- + Thời gian qua, thị xã đã xây dựng đường Hoàng Hoa Thám nối dài và hướng tuyến đường D23 đi qua trường tiểu học Phước Hội, Phước Hội 2, các khu dân cư hiện hữu lân cận thay đổi so với quy hoạch được duyệt nên cần cập nhật và điều chỉnh cho phù hợp.
- + Do đoạn đường Thống Nhất (đoạn từ đường Trần Hưng Đạo đến đường Lê Lợi), đường Trần Hưng Đạo (đoạn từ đường Thống Nhất đến đường La Gi) chủ yếu kết nối với đường khu vực, đường nội bộ, nên thị xã chủ trương giữ nguyên mặt cắt ngang như đường hiện hữu, không xây dựng dải phân cách 1m. Vì vậy đề xuất điều chỉnh mặt cắt 1'-1' thành mặt cắt 5-5, lòng đường 17m, vỉa hè mỗi bên 3,5m.

• **Nội dung điều chỉnh:**

- Điều chỉnh quy mô các tuyến đường: đường Phan Đăng Lưu đoạn từ đường Ngô Quyền đến đường D38 (lộ giới 16m), đường D27 (lộ giới từ 25m tăng lên 29m), đường kè phía Tây sông Dinh (lộ giới 24m). Các tuyến khác giữ nguyên lộ giới.

• **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 hiện trạng và kết nối các dự án, tạo thuận lợi cho công tác quản lý, phát triển đô thị.

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

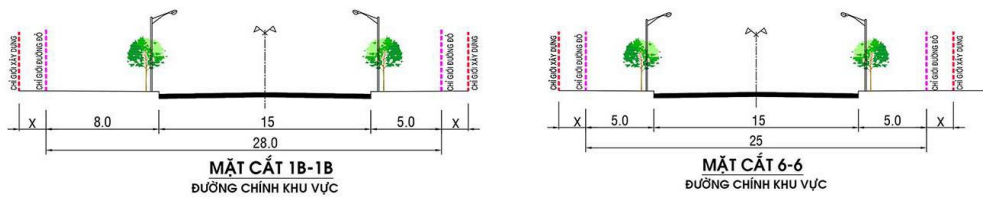
- Cần điều chỉnh cao độ thiết kế tại các tim đường, điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật (chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng, cấp điện, cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc,...) cho phù hợp với hệ thống giao thông.

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

- Nội dung điều chỉnh thực hiện trong giai đoạn 2019 – 2020, theo Chương trình phát triển đô thị thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận đến năm 2035.

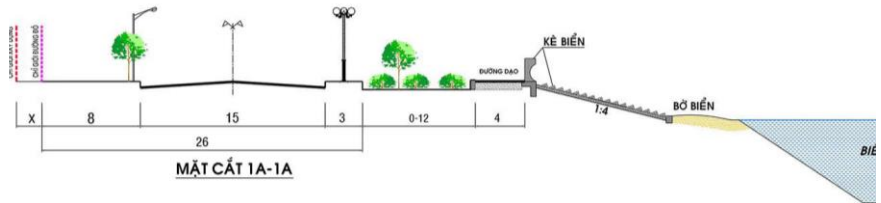
c. **Nội dung 29, 30, 31:**

- **Nội dung 29:** Chỉnh sửa hướng tuyến đường Bến Chương Dương nối dài theo hiện trạng và lộ giới từ 17m tăng lên 25m (lòng đường 15m, vỉa hè mỗi bên 2x5m) (mặt cắt 6-6).
- **Nội dung 30:** Cập nhật hướng tuyến đường ven biển, mở rộng đường ven biển đoạn từ đường Trần Bình Trọng hướng đi khu công nghiệp Sơn Mỹ với lộ giới dự kiến 26 – 28m (mặt cắt 1A-1A, 1B-1B). Nối dài đường D31 đoạn từ đường N34 đến đường ven biển, tạo thành trục cảnh quan cho khu hỗn hợp.
- **Nội dung 31:** Quy hoạch mới cầu qua sông Dinh (đoạn từ đường Bến Chương Dương đến đường Nguyễn Tri Phương nối dài thuộc khu vực Đông 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.



**KÝ HIỆU:**

- TUYẾN ĐƯỜNG THEO QHPK ĐÃ PHÊ DUYỆT
- TUYẾN ĐƯỜNG ĐỀ XUẤT ĐIỀU CHỈNH
- TUYẾN ĐƯỜNG ĐỀ XUẤT BỔ SUNG
- TUYẾN ĐƯỜNG ĐỀ XUẤT KHÔNG XÂY DỰNG



**ĐỀ XUẤT ĐIỀU CHỈNH**

**Hình 39 – Điều chỉnh nội dung 29, 30, 31**

**Lý do và sự cần thiết điều chỉnh:**

- **Nội dung 29:** Theo quy hoạch được duyệt, một phần tuyến đường Bến Chương Dương nối dài đi ngoài ranh khu dân cư hiện hữu. Hiện nay khu dân cư này chủ yếu là nhà tạm, nhà bán kiên cố 1 tầng, xây dựng tự phát, mật độ dày đặc, làm mất mỹ quan cho dải ven biển thị xã. Giáp ranh khu dân cư hiện hữu là dự án Lấn biển tạo Khu dân cư – Thương mại – Dịch vụ mới La Gi mới được phê duyệt, là khu dân cư kết hợp thương mại, dịch vụ hậu cần nghề cá, đang triển khai thi công san lấp mặt bằng,

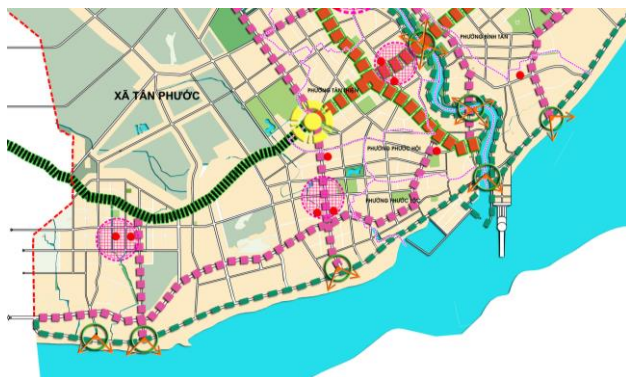


hạ tầng kỹ thuật. Thực hiện mục tiêu chỉnh trang đô thị, tạo cảnh quan đẹp với hướng nhìn ra biển và nâng cấp, mở rộng đường đô thị dựa trên đường hiện trạng, cần thiết phải điều chỉnh hướng tuyến đường Bến Chương Dương nối dài theo hiện trạng, lộ giới từ 17m tăng lên 25m (để lòng đường tương đương với đường ven biển). Đất dân cư hiện hữu giáp biển chuyển đổi thành đất hỗn hợp, hài hòa với dự án lấn biển, nâng cao hiệu quả sử dụng đất.



**Nội dung 30:**

- + Thị xã La Gi đang triển khai dự án kè bảo vệ bờ biển Phước Lộc – Tân Phước 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, mở rộng đường ven biển đoạn từ đường Trần Bình Trọng hướng đi khu công nghiệp Sơn Mỹ với lộ giới dự kiến 26 – 28m.
- + Do đất trung tâm dịch vụ du lịch chuyển đổi thành đất hỗn hợp nên cần kéo dài đường D31 đến đường ven biển, là trục cảnh quan chính của khu hỗn hợp, tạo không gian đẹp, hiện đại cho đô thị.
- 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.



**Nội dung điều chỉnh:**

- Điều chỉnh quy mô các tuyến đường: đường Bến Chương Dương nối dài (lộ giới từ 17m tăng lên 25m), đường ven biển đoạn từ đường Trần Bình Trọng hướng đi khu công nghiệp Sơn Mỹ (lộ giới 26 – 28m). Các tuyến khác giữ nguyên lộ giới.
- **Tính liên tục, đồng bộ và hiệu quả kinh tế xã hội:**
  - Về chức năng sử dụng đất trước và sau điều chỉnh cục bộ thay đổi rất ít, chỉ có một phần đất dân cư hiện hữu giáp biển (lô C1-45) chuyển đổi thành đất hỗn hợp, đất trung tâm dịch vụ du lịch chuyển thành đất hỗn hợp. Do đó vẫn giữ được tính liên tục và đồng bộ về chức năng, hạ tầng trong quy hoạch phân khu.
  - 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 Bà Rịa – Vũng Tàu, 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  $H_{xd}$  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.



Hình 40 – Điều chỉnh cao độ không chế xây dựng

• **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 không 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.
- Khu nội thị cũ: xây dựng tuyến cống bao dọc bờ sông Dinh và dọc bờ biển trong khu lấn biển đưa về nhà máy xử lý nước thải.
- Khu hành chính, thương mại, dịch vụ hỗn hợp, khu dân cư mới: xây dựng hệ thống cống thoát nước thải để thu gom nước thải đưa về nhà máy xử lý nước thải.
- Xây dựng nhà máy xử lý nước thải nằm ở phía Nam nằm trên đường ven biển, công suất  $Q = 30.000 \text{ m}^3/\text{ngày}$  để xử lý nước thải cho khu vực Đông, Tây sông Dinh và khu vực lân cận.
- 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 QCVN14-2008/BTNMT trước khi thoát vào cống thoát 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  $Q = 14.000 \text{ m}^3/\text{ngày}$ , đảm bảo phục vụ cho khu vực Đông, Tây sông Dinh.

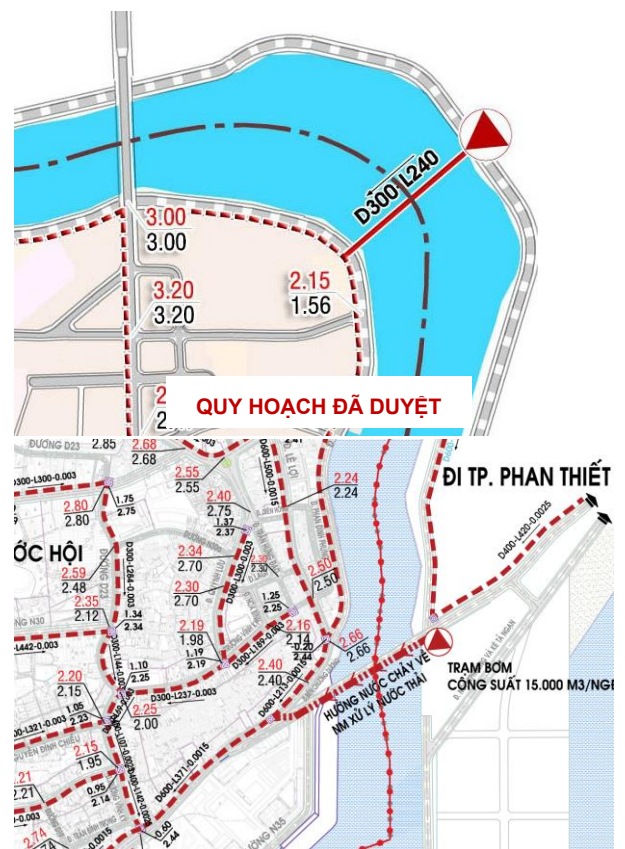
- Hiện nay thị xã La Gi dự kiến nhà máy xử lý nước thải vừa đảm bảo phục vụ cho khu vực Đông – Tây sông Dinh vừa mở rộng phạm vi phục vụ cho các khu vực lân cận (xã Tân Phước, Tân Bình), vì vậy công suất của nhà máy cũng nâng lên  $Q = 30.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ . Vì vậy cần phải điều chỉnh các tuyến 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.
- Cập nhật quy hoạch hệ thống thoát nước thải của đồ án điều chỉnh QHCT tỷ lệ 1/500 khu thương mại – dịch vụ - dân cư hai bên đường số 4 (giai đoạn 1), đầu nối với hệ thống thoát nước thải của đồ án.
- 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.

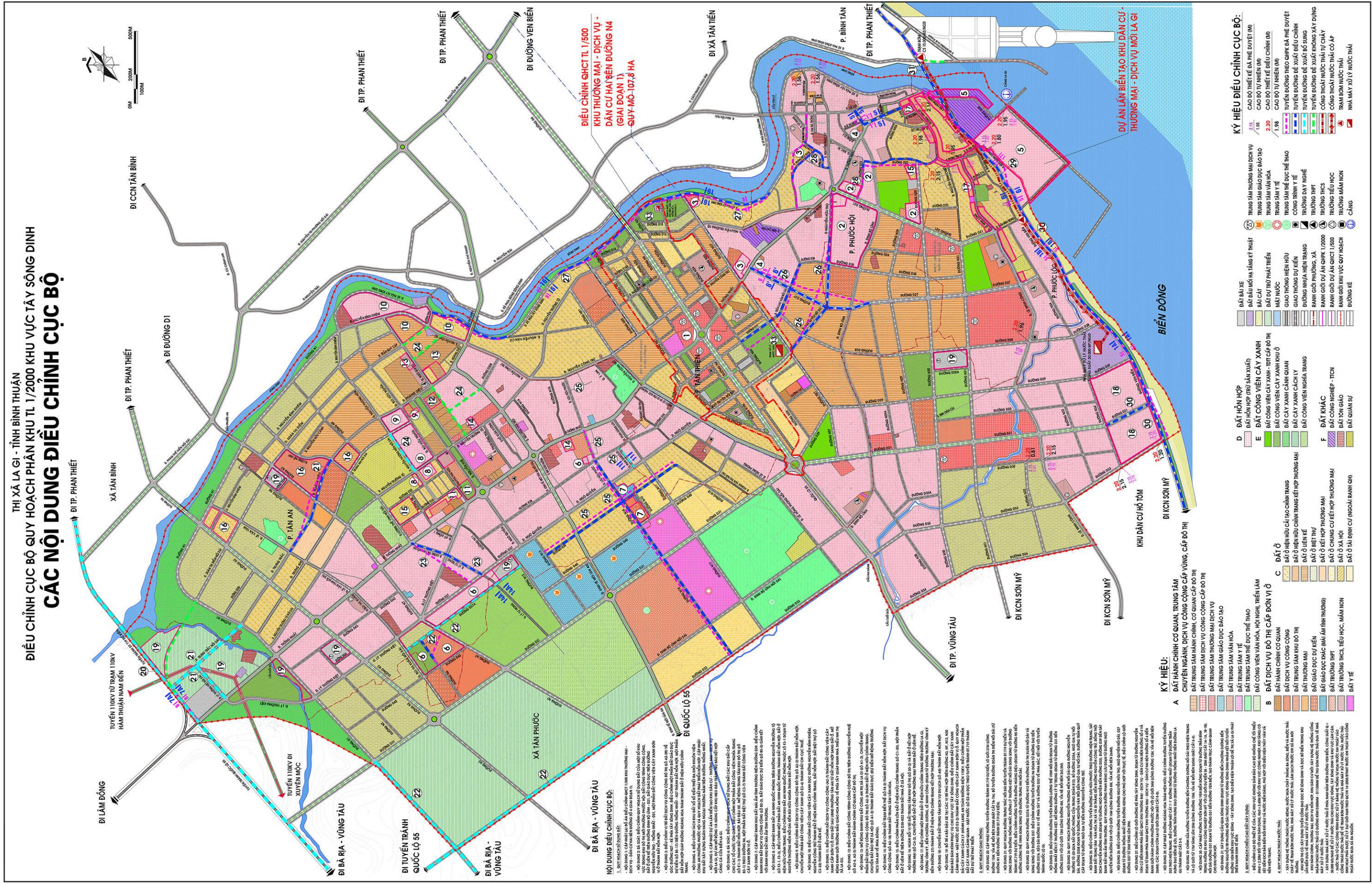
- + Theo quy hoạch điều chỉnh cục bộ: nước thải sau khi được thu gom về điểm thấp nhất trên đường Nguyễn Tri Phương nối dài, sẽ được trạm bơm nước thải có công suất  $15.000 \text{ m}^3/\text{ngày}$  bơm qua tuyến ống áp lực đến cống thoát nước thải trên đường Bến Chương Dương và đưa về nhà máy xử lý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



- **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.





Hình 41 – Các nội dung điều chỉnh cục bộ

## 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 : 57.000 người.
- Dự báo quy mô dân số (năm 2020) : 80.000 người.
- Dự báo quy mô dân số (năm 2030) : 90.000 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>57</b>	<b>80,00</b>	<b>90,00</b>
1	Dân số tăng tự nhiên Khu vực Tây sông Dinh	57	58,92	63,80
	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> )		21,08	26,20

#### **Ghi chú:**

Dân số tăng theo tự nhiên Khu vực Tây sông Dinh đến năm 2020 khoảng 58,92 ngàn người, năm 2030 khoảng 63,8 ngàn 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). Hiện trạng có công ty may Bình Thuận – Nhà Bè, cảng cá La Gi,... 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 67% tổng dân số (năm 2020) và chiếm khoảng 70% tổng dân số (năm 2030), bằng phương pháp nội suy dân số phục vụ phát triển công nghiệp khoảng 25.000 người (năm 2020) và 36.000 người (năm 2030). Dân số tăng cơ học cho nhu cầu phát triển công nghiệp tại Khu vực Tây 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 D31, Lê Minh Công và các khu hỗn hợp dọc theo các trục chính, khu vực 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 Tây sông Dinh vào năm 2020 khoảng 3.390 người, năm 2030 khoảng 5.660 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 4.890 người, năm 2030 khoảng 8.660 người.

Vì vậy, dự báo dân số tại Khu vực nghiên cứu quy hoạch Khu vực Tây sông Dinh đến năm 2020 khoảng 80.000 người, đến năm 2030 khoảng 90.000 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.

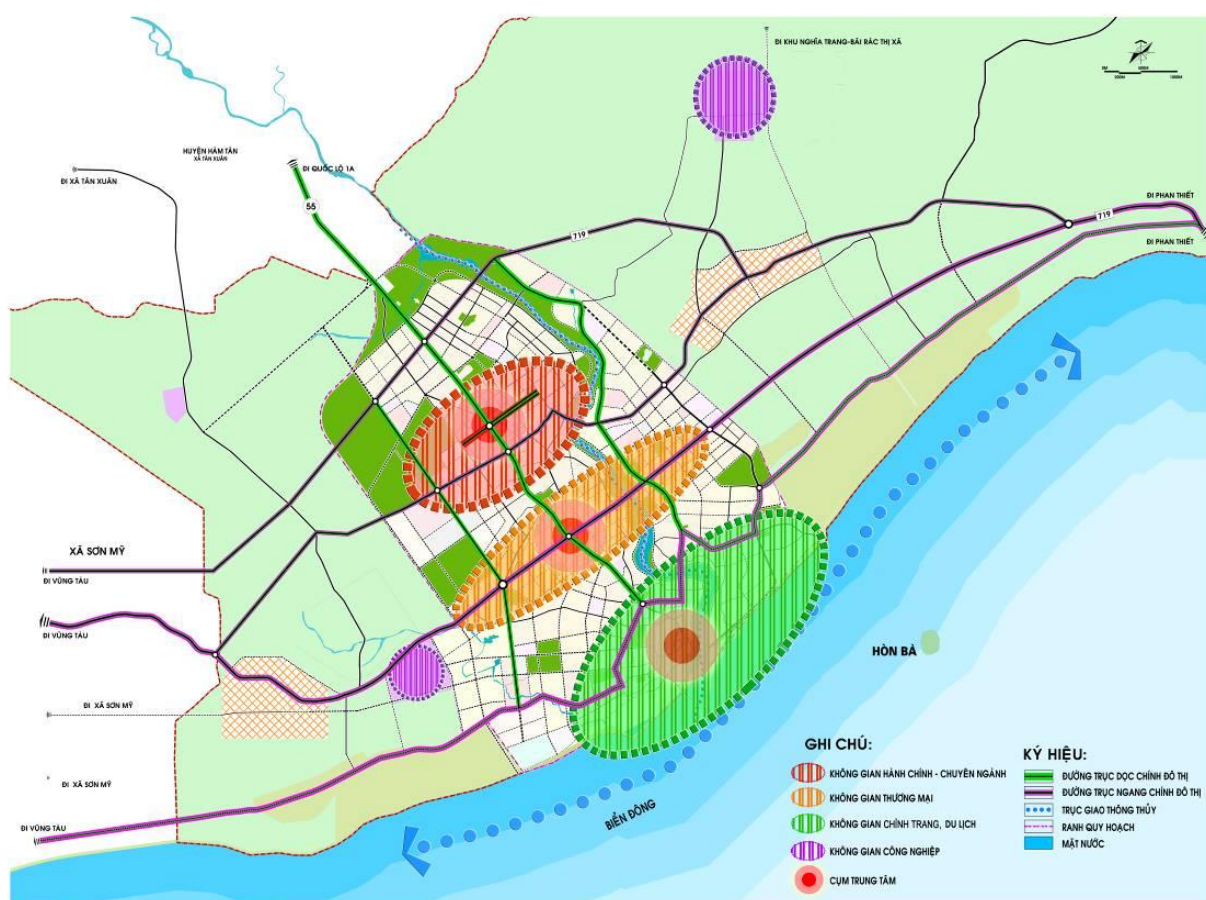
**Bảng 6 : Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật**

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu QH
	<b>Tổng diện tích đất quy hoạch</b>	ha	<b>1790</b>
<b>I</b>	<b>Dân số</b>		
1.1	Dân số quy hoạch	Người	90.000
1.2	Mật độ dân số	Người/ha	50
1.3	Mật độ cư trú netto	người/ha đất XD nhà ở	217
<b>II</b>	<b>Chỉ tiêu sử dụng đất</b>		
1	Đất đơn vị ở	m <sup>2</sup> /người	63,61
-	Đất ở	m <sup>2</sup> /người	46,15
-	Đất công trình công cộng	m <sup>2</sup> /người	6,68
-	Đất công viên cây xanh – TDTT đơn vị ở	m <sup>2</sup> /người	2,45
-	Đường nội bộ	m <sup>2</sup> /người	8,33
2	Đất hành chính, công trình công cộng cấp đô thị	m <sup>2</sup> /người-	3,70
3	Đất công viên cây xanh	m <sup>2</sup> /người	13,89
4	Đất giao thông đô thị, bãi đậu xe	m <sup>2</sup> /người	21,47
<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 bẩn 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	%	90-95

## 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 các trung tâm dịch vụ du lịch, các khu du lịch nghỉ dưỡng 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.

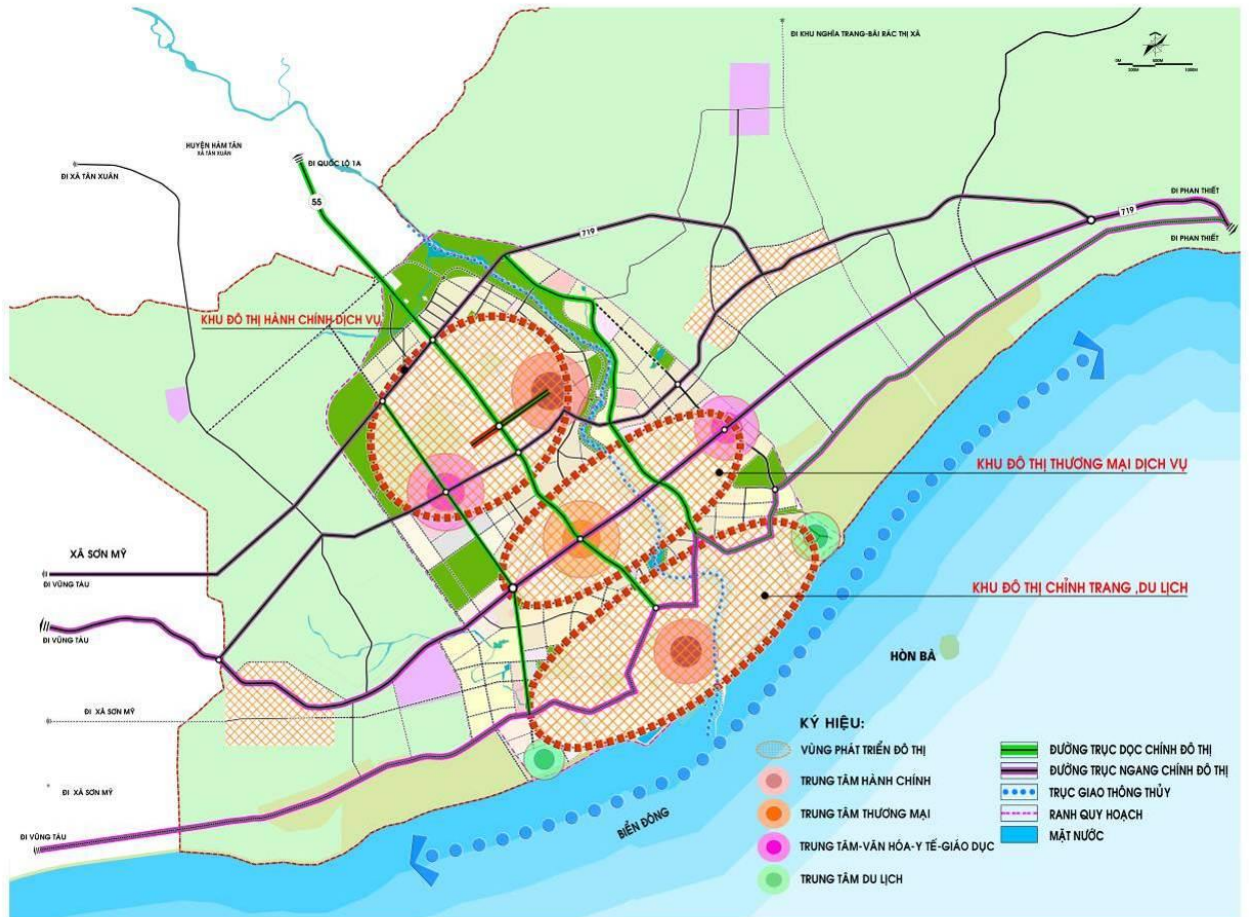


Hình 42 – Sơ đồ mối quan hệ không gian đô thị

### 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 chính trang.
  - + Khu đô thị hiện hữu chính trang (thuộc các phường Phước Lộc, Phước Hội, Bình Tân).



Hình 43 – Sơ đồ cấu trúc đô thị La Gi

### VI.3. 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.

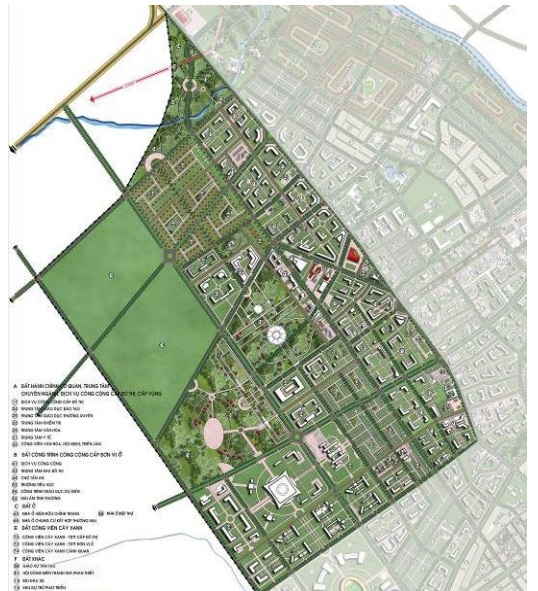


Hình 44 – Sơ đồ phân khu quy hoạch

### VI.3.1. Phân khu 1.

Quy mô khoảng 539 ha, dân số dự kiến khoảng 17.000 người. Bao gồm các khu chức năng:

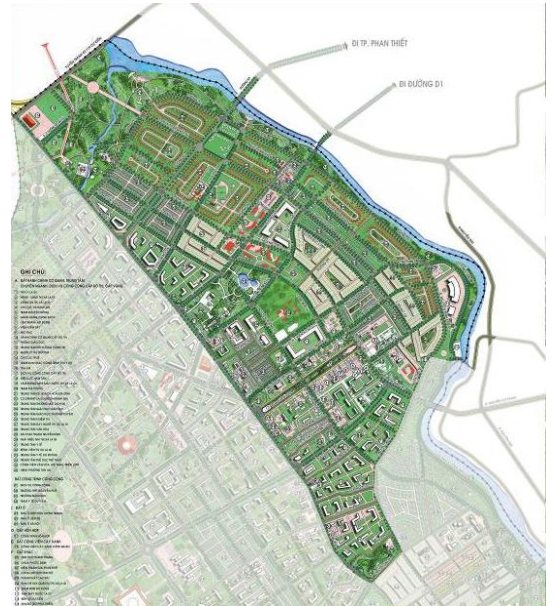
- Trung tâm văn hoá: Thư viện, Nhà văn hóa, Bảo tàng, Rạp chiếu phim, Nhà văn hoá thiếu nhi, Đài phát thanh truyền hình...
- Công viên văn hoá, hội chợ triển lãm, hội nghị.
- Trung tâm y tế: bệnh viện đa khoa (300 giường), các bệnh viện chuyên khoa (phụ sản, Nhi ...), bệnh viện điều dưỡng - du lịch.
- Trung tâm giáo dục – đào tạo: Trường đại học, Trường cao đẳng nghề, Trường trung học chuyên nghiệp, dạy nghề, Trung tâm giáo dục thường xuyên, Trường THPT.
- Dịch vụ công cộng cấp vùng, cấp đô thị.
- Trung tâm khu đô thị: hành chính – công an, y tế, văn hóa, chợ, khu thương mại, trường THCS, trường tiểu học, trường mầm non, cơ sở Mái ấm tình thương.
- Đất hỗn hợp.
- Nhà ở: nhà ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang; nhà ở biệt thự, nhà ở chung cư kết hợp thương mại.



### VI.3.2. Phân khu 2

Quy mô khoảng 443 ha, dân số dự kiến 20.000 người. Bao gồm các khu chức năng:

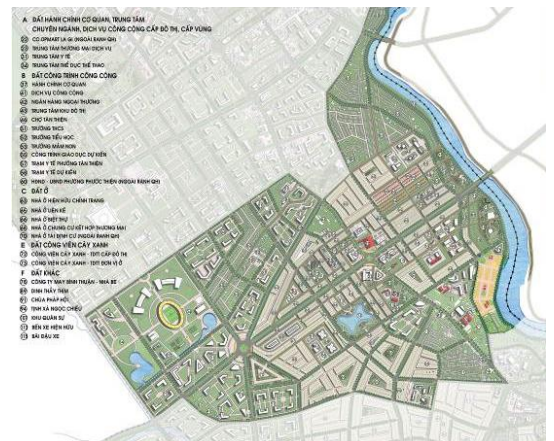
- Trung tâm hành chính - cơ quan: UBND, HĐND thị xã, các phòng ban ...
- Trung tâm dịch vụ công cộng.
- Trung tâm thương mại - dịch vụ.
- Trung tâm khu đô thị: hành chính - công an, y tế, văn hoá - sinh hoạt cộng đồng, bưu điện, trường mầm non.
- Đất hỗn hợp.
- Nhà ở: nhà ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang; nhà ở liên kế; nhà ở kết hợp thương mại; nhà ở biệt thự, nhà ở xã hội.
- Công viên cây xanh tập trung và công viên cảnh quan dọc sông Dinh.



### VI.3.3. Phân khu 3.

Quy mô khoảng 467ha, trong đó có Quy hoạch chi tiết khu dân cư đường số 4 (180ha), nên diện tích quy hoạch còn lại 287ha, dân số dự kiến 24.000 người. Bao gồm các khu chức năng:

- Trung tâm TDTT: Nhà thi đấu đa năng, Sân vận động, hồ bơi, các sân tập TDTT.
- Trung tâm dịch vụ hỗn hợp.
- Trung tâm khu đô thị.
- Đất hỗn hợp.
- Nhà ở: nhà ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang; nhà ở liên kế; nhà ở chung cư kết hợp thương mại.
- Công viên cây xanh tập trung và công viên cảnh quan dọc sông Dinh.



### VI.3.4. Phân khu 4.

Quy mô diện tích khoảng 628 ha, trong đó có Quy hoạch phân khu đô thị phường Phước Lộc - Phước Hội (107ha), nên diện tích quy hoạch còn lại khoảng 525 ha, dân số dự kiến 29.000 người. Bao gồm các khu chức năng sau:

- Trung tâm dịch vụ kinh tế biển (cảng cá).
- Trung tâm thương mại, dịch vụ công cộng.
- Trung tâm khu đô thị.
- Đất hỗn hợp.



- Nhà ở: nhà ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang; nhà ở hiện hữu chỉnh trang kết hợp thương mại; nhà ở liên kết; nhà ở biệt thự; nhà ở xã hội.
- Công viên cây xanh tập trung và công viên cảnh quan dọc sông Dinh.
- Đầu mối hạ tầng kỹ thuật.

## 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 (m2/người)
	<b>Tổng diện tích khu vực quy hoạch</b>	<b>1790</b>	<b>100</b>	
<b>I</b>	<b><u>Đất dân dụng</u></b>	<b><u>923,98</u></b>	<b><u>51,62</u></b>	<b><u>102,66</u></b>
<b>1</b>	<b><u>Đất đơn vị ở</u></b>	<b><u>572,47</u></b>	<b><u>31,98</u></b>	<b><u>63,61</u></b>
-	Đất ở	415,35	23,20	46,15
-	Đất công trình công cộng đơn vị ở	60,15	3,36	6,68
-	Đất công viên cây xanh – TDTT đơn vị ở	22,03	1,23	2,45
-	Đất giao thông nội bộ	74,94	4,19	8,33
<b>2</b>	<b><u>Đất ngoài đơn vị ở</u></b>	<b><u>351,51</u></b>	<b><u>19,64</u></b>	<b><u>39,06</u></b>
-	Đất hành chính, công trình công cộng cấp đô thị	33,29	1,86	3,70
-	Đất công viên cây xanh	124,98	6,98	13,89
-	Đất giao thông đô thị	193,24	10,80	21,47
<b>II</b>	<b><u>Đất ngoài dân dụng</u></b>	<b><u>866,02</u></b>	<b><u>48,38</u></b>	<b><u>96,22</u></b>
1	Đất trung tâm chuyên ngành, dịch vụ công cộng cấp vùng	189,60	10,59	21,07
2	Đất hỗn hợp	435,75	24,34	48,42
3	Giao thông đối ngoại	52,15	2,91	5,79
4	Đất cây xanh cách ly (hành lang an toàn đường điện)	1,37	0,08	0,15
5	Đất tiểu thủ công nghiệp	10,04	0,56	1,12
6	Đất tôn giáo, di tích	14,58	0,81	1,62
7	Đất an ninh quốc phòng	16,61	0,93	1,85
8	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	8,80	0,49	0,98
9	Bãi cát	9,50	0,53	1,06
10	Đất dự trữ phát triển	127,62	7,13	14,18

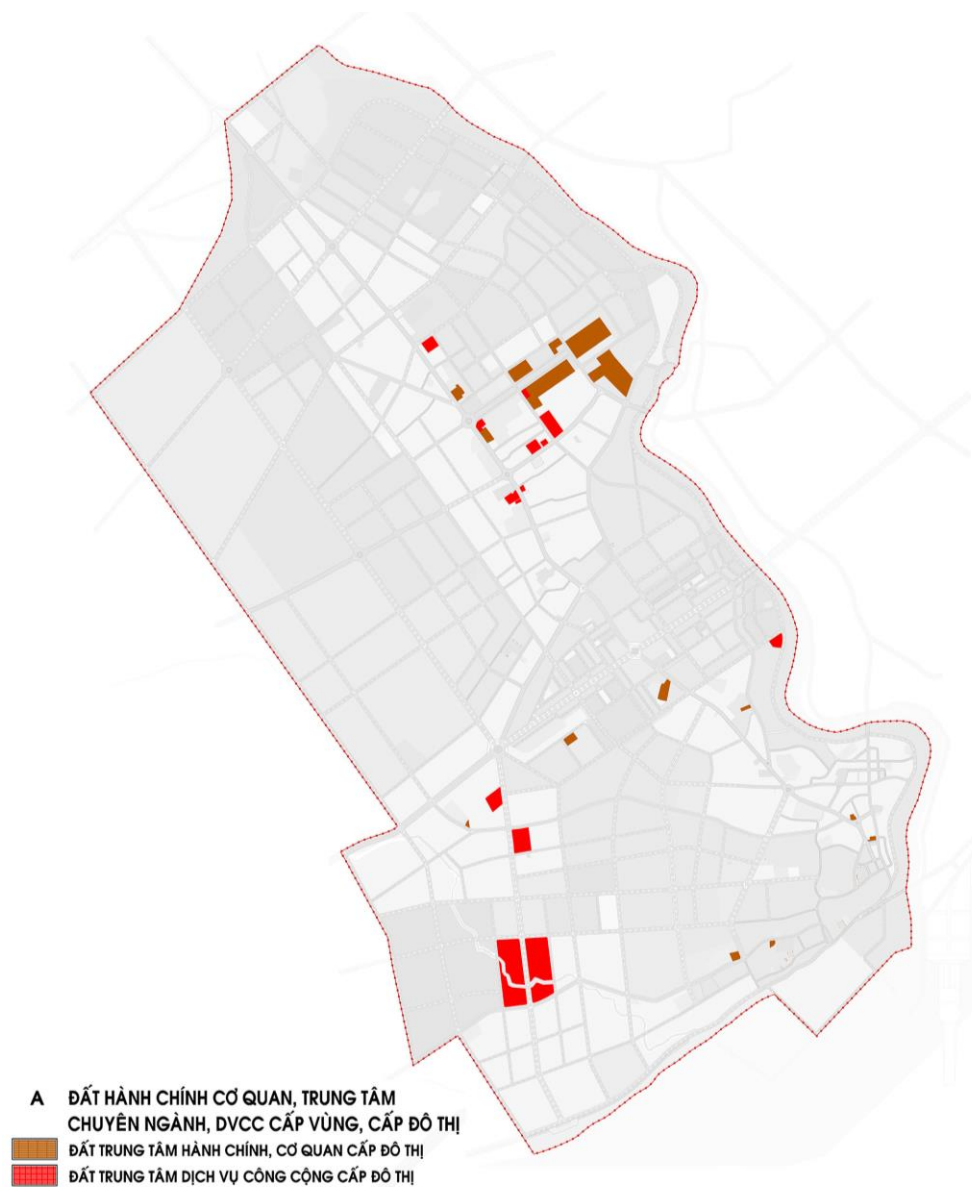
### VII.2. Giải pháp phân bố quỹ đất theo chức năng và cơ cấu tổ chức không gian

#### a. Trung tâm hành chính - cơ quan, dịch vụ công cộng cấp đô thị:

- Trung tâm hành chính - chính trị: tập trung trên trục đường Nguyễn Huệ, Thống Nhất, Nguyễn Trường Tộ, Hoàng Diệu,.... Bao gồm các công trình hiện hữu như Thị ủy La Gi, UBND – HĐND thị xã La Gi, Công an, Chi cục thi hành án, Viện kiểm sát, Tòa án,.... và xây dựng mới các công trình kế cận. Tổng diện tích trung tâm hành chính cơ quan cấp đô thị là 13,56 ha. Mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao tối đa 5 tầng.
- Các công trình dịch vụ công cộng cấp đô thị có tổng diện tích là 19,73ha, nằm rải rác trên trục đường Thống Nhất, Nguyễn Huệ, Nguyễn Trường Tộ và tập trung trên trục đường D31, bao gồm các công trình hiện hữu như Điện lực Hàm Tân, trạm khí tượng, trung tâm



kế hoạch hóa gia đình,... và bố trí mới các công trình dịch vụ công cộng trên trục đường D31 – ở phía Nam khu đô thị. Mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao tối đa 9 tầng.



Hình 45 – Sơ đồ phân bố đất hành chính cơ quan, dịch vụ công cộng cấp đô thị

**Bảng 8 : Các chỉ tiêu sử dụng đất hành chính, công trình công cộng cấp đô thị**

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>A1</b>	<b>Trung tâm hành chính - cơ quan cấp đô thị</b>	<b>13,56</b>	<b>25</b>	<b>40</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>2,00</b>
A1-1	Thị ủy La Gi	1,21	25	40	1	5	2,00
A1-2	Hội đồng nhân dân - UBND thị xã La Gi	3,79	25	40	1	5	2,00
A1-3	Công an	3,93	25	40	1	5	2,00
A1-4	Chi cục thi hành án	0,23	25	40	1	5	2,00
A1-5	Trạm khuyến nông	0,15	25	40	1	5	2,00
A1-6	Ngân hàng chính sách	0,25	25	40	1	5	2,00
A1-7	Liên đoàn lao động	0,20	25	40	1	5	2,00
A1-8	Viện Kiểm sát	0,36	25	40	1	5	2,00
A1-9	Kho bạc	0,40	25	40	1	5	2,00
A1-10	Hành chính cơ quan	0,61	25	40	1	5	2,00
A1-11	Phòng giáo dục đào tạo	0,49	25	40	1	5	2,00
A1-12	Trung tâm bồi dưỡng chính trị	0,51	25	40	1	5	2,00
A1-13	Chi cục Thuế	0,32	25	40	1	5	2,00
A1-14	Trạm khai thác công trình thủy lợi	0,16	25	40	1	5	2,00
A1-15	Quản lý thị trường	0,11	25	40	1	5	2,00
A1-16	Hành chính cơ quan	0,37	25	40	1	5	2,00
A1-17	Kho bạc Nhà nước	0,13	25	40	1	5	2,00
A1-18	Hành chính cơ quan	0,11	25	40	1	5	2,00
A1-19	Tòa án	0,23	25	40	1	5	2,00
<b>A2</b>	<b>Dịch vụ công cộng cấp đô thị</b>	<b>19,73</b>	<b>25</b>	<b>40</b>	<b>1</b>	<b>9</b>	<b>3,60</b>
A2-1	Dịch vụ công cộng	0,66	25	40	1	9	3,60
A2-2	Dịch vụ công cộng	0,22	25	40	1	5	2,00
A2-3	Dịch vụ công cộng	0,26	25	40	1	9	3,60
A2-4	Dịch vụ công cộng	0,05	25	40	1	9	3,60
A2-5	Điện lực Hàm Tân	1,30	25	40	1	5	2,00
A2-6	Văn phòng nhà máy nước Thị xã La Gi	0,15	25	40	1	5	2,00
A2-7	Trạm khí tượng	0,55	25	40	1	5	2,00
A2-8	Dịch vụ công cộng	0,49	25	40	1	12	4,80
A2-9	Trung tâm kế hoạch hóa gia đình	0,10	25	40	1	9	3,60
A2-10	Dịch vụ công cộng	1,04	25	40	1	5	2,00
A2-11	Dịch vụ công cộng	5,95	25	40	1	9	3,60
A2-12	Dịch vụ công cộng	6,62	25	40	1	9	3,60
A2-13	Dịch vụ công cộng	1,72	25	40	1	5	2,00
A2-14	Dịch vụ công cộng	0,54	25	40	1	5	2,00

**b. Các trung tâm chuyên ngành cấp đô thị, cấp vùng:**

- Phần lớn giữ nguyên vị trí các trung tâm chuyên ngành cấp vùng, cấp đô thị, chuyển đất Trung tâm dịch vụ du lịch (lô A8) thành đất hỗn hợp (lô D101, D102).

- Do điều chỉnh hướng tuyến đường N16 đến sát ranh mái ẩm tình thương nên quy mô đất trung tâm giáo dục đào tạo (lô A4-4), trung tâm văn hóa (lô A5-1) tăng; trung tâm y tế (lô A6-1, A6-2) giảm.

**b1. Trung tâm thương mại:**

- Giữ nguyên 2 trung tâm thương mại dịch vụ ở phía Nam, trên trục đường D31 và đường Lê Minh Công, để phục vụ cho các khu hỗn hợp và khu dân cư phía Nam.

**b2. Trung tâm giáo dục - đào tạo:**

- Là trung tâm đào tạo nguồn nhân lực của thị xã và khu vực lân cận, bao gồm một số các công trình hiện hữu: trung tâm giáo dục thường xuyên, trung tâm dạy nghề, trung tâm khiếm thị,... và khu quy hoạch mới nằm trên trục đường D31, kinh tế mới Tân An, Ngô Quyền, N12, dự kiến bố trí các trường đại học, cao đẳng dạy nghề,....
- Sau khi điều chỉnh hướng tuyến đường N16, tổng diện tích trung tâm giáo dục đào tạo cấp vùng là 25,17 ha.

**b3. Trung tâm văn hoá:**

- Bao gồm một số các công trình hiện hữu: Nhà văn hoá thiếu nhi, Đài phát thanh truyền hình và bố trí mới Trung tâm văn hóa trên đường D31, Kinh tế mới Tân An bao gồm các công trình Thư viện, Nhà văn hóa, Bảo tàng, Rạp chiếu phim,... Điều chỉnh đất dịch vụ công cộng (lô A2-18) thành đất trung tâm văn hóa (lô A5-2).
- Kết hợp sau khi điều chỉnh hướng tuyến đường N16, tổng diện tích trung tâm văn hóa cấp vùng là 28,22 ha.

**b4. Trung tâm y tế:**

- Bao gồm một số các công trình hiện hữu: bệnh viện đa khoa khu vực thị xã La Gi, trung tâm y tế dự phòng và bố trí mới trung tâm y tế trên trục đường D31, N17 tiếp giáp phía Nam trung tâm văn hóa, trung tâm giáo dục đào tạo, bao gồm bệnh viện đa khoa xây dựng mới, các bệnh viện chuyên khoa, bệnh viện điều dưỡng phục vụ du lịch,...
- Sau khi điều chỉnh hướng tuyến đường N16, tổng diện tích trung tâm y tế cấp vùng là 22,36 ha.

**b5. Trung tâm TDTT cấp vùng:**

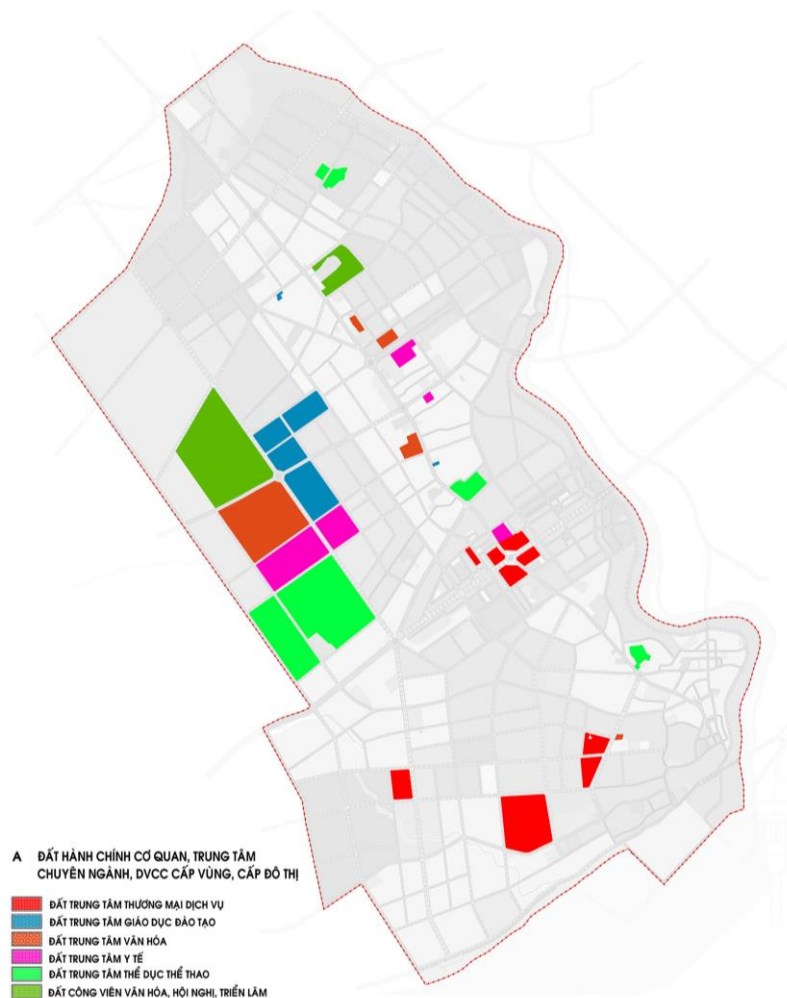
- Tổng diện tích là 52,79 ha, bao gồm một số các công trình hiện hữu: khu liên hợp văn hóa TDTT La Gi, sân vận động thị xã, và bố trí mới trung tâm TDTT trên trục đường D31, Lê Hồng Phong nối dài với tổ hợp công trình TDTT: sân vận động, nhà thi đấu, sân bóng đá, ... cấp vùng.

**b6. Công viên văn hóa - hội nghị, triển lãm:**

- Giữ nguyên vị trí và quy mô với tổng diện tích là 42,8 ha, bao gồm công viên văn hóa – hội nghị, triển lãm cấp vùng ở phía Đông (trên trục đường Thống Nhất – Lương Thế Vinh nối dài) và phía Tây khu đô thị nằm trên trục đường Kinh tế mới Tân An – D31.

**Bảng 9 : Các chỉ tiêu sử dụng đất các trung tâm chuyên ngành cấp vùng**

Ký hiệu	Loại đất	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng (%)		Tầng cao xây dựng (tầng)		Hệ số SĐĐ tối đa
			Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	
<b>A3-1</b>	<b>Trung tâm thương mại - dịch vụ cấp vùng</b>	<b>18,26</b>					
A3-1	Thương mại - dịch vụ	3,38	25	40	2	9	3,60
A3-2	Thương mại - dịch vụ	14,88	25	40	2	9	3,60
<b>A4</b>	<b>Trung tâm giáo dục đào tạo cấp vùng</b>	<b>25,17</b>					
A4-1	Trung tâm giáo dục thường xuyên	5,6	25	40	2	9	3,60
A4-2	TT giáo dục - đào tạo	4,26	25	40	2	9	3,60
A4-3	TT giáo dục - đào tạo	4,64	25	40	2	9	3,60
A4-4	TT giáo dục - đào tạo	10,23	25	40	2	9	3,60
A4-5	Trung tâm khiếm thị	0,21	25	40	1	5	2,00
A4-6	Trung tâm dạy nghề	0,23	25	40	1	5	2,00
<b>A5</b>	<b>Trung tâm văn hoá cấp vùng</b>	<b>28,22</b>					
A5-1	Trung tâm văn hóa	24,12	25	40	1	5	2,00
A5-2	Trung tâm văn hóa	2,11	25	40	1	5	2,00
A5-3	Đài phát thanh truyền hình	0,67	25	40	1	5	2,00
A5-4	Nhà thiếu nhi TX La gi	1,32	25	40	1	5	2,00
<b>A6</b>	<b>Trung tâm y tế cấp vùng</b>	<b>22,36</b>					
A6-1	Trung tâm y tế (bệnh viện đa khoa, chuyên khoa)	13,27	25	40	1	5	2,00
A6-2	Trung tâm y tế (bệnh viện chuyên khoa)	6,32	25	40	1	5	2,00
A6-3	Trung tâm y tế (bệnh viện đa khoa khu vực La Gi)	2,33	25	40	1	5	2,00
A6-4	Trung tâm y tế dự phòng	0,44	25	40	1	5	2,00
<b>A7</b>	<b>Trung tâm TDTT cấp vùng</b>	<b>52,79</b>					
A7-1	Trung tâm TDTT	0,81	5	15	1	5	0,75
A7-2	Trung tâm TDTT	1,74	5	15	1	5	0,75
A7-3	Khu liên hợp VH TDTT Lagi	3,28	5	20	1	5	1,00
A7-4	Khu liên hợp VH TDTT Lagi	30,13	5	20	1	5	1,00
A7-5	Trung tâm TDTT	15,13	5	20	1	5	1,00
A7-6	Khu văn hóa - thể thao	1,7	5	25	1	5	1,25
<b>A9</b>	<b>Đất công viên văn hoá, hội nghị, triển lãm cấp vùng</b>	<b>42,80</b>					
A9-1	Đất công viên văn hóa	36,47	5	25	1	3	0,75
A9-2	Đất công viên văn hóa	6,33	5	25	1	3	0,75



Hình 46 – Sơ đồ phân bố các trung tâm chuyên ngành

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

• **Phân khu 1:**

- Nâng cấp các công trình hiện hữu như chợ Tân An, trường THPT Lý Thường Kiệt, trường tiểu học Tân An 1, Tân An 2, cơ sở Mái ấm tình thương trên đường D39, N16.
- Xây dựng các công trình dịch vụ công cộng đơn vị ở. Mở rộng trung tâm khu đô thị (lô B3-1) theo đường N6 (gồm các công trình hành chính cơ quan, công an, trạm y tế, nhà văn hóa - sinh hoạt cộng đồng, bưu điện,...). Đất giáo dục dự kiến lô B5-4 giữ nguyên, giảm diện tích lô B5-5 do dịch chuyển hướng tuyến đường N16.

• **Phân khu 2:**

- Nâng cấp UBND phường Tân An, dịch vụ công cộng (giáp UBND phường Tân An), Trường THPT Nguyễn Huệ, tiểu học Tân An 3, mẫu giáo Tân An 2, mẫu giáo cạnh trung tâm dạy nghề (đường Thống Nhất), mẫu giáo gần nhà thờ Phước An, trạm y tế phường Tân An.
- Mở rộng ranh giới trường mẫu giáo Hoa Hồng về phía Tây (giáp ranh nhà thiếu nhi thị xã), sau khi điều chỉnh quy mô là 0,73 ha.
- Mở rộng trường THCS Tân An về phía Đông, chuyển đất bảo trợ xã hội (lô A1-2) thành đất giáo dục, sau khi điều chỉnh trường có quy mô là 1,39 ha.

- Xây dựng mới dịch vụ công cộng đơn vị ở nằm trên đường Hoàng Diệu – N7, đất giáo dục dự kiến nằm trên đường Hoàng Diệu - Trưng Nhị nối dài. Hoán đổi vị trí đất trung tâm khu đô thị (gồm các công trình hành chính cơ quan, công an, nhà văn hoá - sinh hoạt cộng đồng, bưu điện,...) ở góc đường Hoàng Diệu – N9 và đất ở liên kế (lô C4-3) trên đường Hoàng Diệu – Lương Thế Vinh nhằm bố trí tập trung khu trung tâm và khu ở liên kế. Đồng thời điều chỉnh hướng tuyến đường Hoàng Diệu. Sau khi điều chỉnh quy mô đất trung tâm khu đô thị là 5,87 ha, quy mô dịch vụ công cộng đơn vị ở là 2,48ha, đất giáo dục dự kiến là 3,92 ha.
- **Phân khu 3:**
  - Nâng cấp công trình hành chính cơ quan hiện hữu trên đường Đinh Bộ Lĩnh, Nguyễn Trường Tộ, nâng cấp bưu điện phường Tân Thiện, ngân hàng ngoại thương, trường THCS Tân Thiện, trường tiểu học Tân Thiện, trường mầm non Tân Thiện, trạm y tế Tân Thiện.
  - Xây dựng chợ Tân Thiện (trên đường Hoàng Văn Thụ). Quy hoạch đất giáo dục dự kiến quy mô 2ha nằm trên đường N51 – Nguyễn Văn Cừ nối dài, trung tâm khu đô thị quy mô 3,62 ha nằm trên đường Nguyễn Trường Tộ - N51 (gồm các công trình hành chính cơ quan, công an, nhà văn hóa - sinh hoạt cộng đồng,...).
  - Cập nhật khu đất xây dựng trụ sở Ngân hàng Ngoại thương trên đường Thống Nhất, sau khi rà soát có quy mô là 0,05 ha. Điều chỉnh một phần đất giáo dục dự kiến (lô B5-17) trên đường Thống Nhất – N27 thành đất hỗn hợp, sau khi điều chỉnh đất giáo dục dự kiến là 0,83 ha.
- **Phân khu 4:**
  - Giữ nguyên trường mẫu giáo mới xây dựng giáp khu văn hóa thể thao trên đường Thống Nhất (phường Phước Hội). Nâng cấp công an phường Phước Lộc, chợ Phước Lộc, trường THCS Phước Lộc, trường tiểu học Tân Phước 3, Phước Lộc 1, Phước Hội, Phước Hội 2, Phước Hội 3, nhà trẻ Bông Sen (đường Lê Lợi), trường mẫu giáo trên đường Trần Bình Trọng. Mở rộng trường mẫu giáo Phước Lộc (đường Lê Minh Công).
  - Xây dựng chợ La Gi, trung tâm khu đô thị (gồm các công trình hành chính cơ quan, trạm y tế, nhà văn hóa - sinh hoạt cộng đồng, bưu điện,...). Bố trí thêm quỹ đất giáo dục mới, quy mô 4,1 ha tiếp giáp trung tâm khu đô thị.
  - Tách khu đất Xổ số kiến thiết ra khỏi khuôn viên Công an phường Phước Hội và quy hoạch đất hỗn hợp, sau khi điều chỉnh công an phường Phước Hội có quy mô 0,12 ha.

**Bảng 10 : 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>I</b>	<b>KHU VỰC TÂY SÔNG DINH</b>	<b>60,15</b>					
<b>1</b>	<b>Phân khu 1</b>	<b>19,09</b>					
B2-1	Dịch vụ công cộng	7,10	25	40	2	5	2
B2-2	Dịch vụ công cộng	0,32	25	40	2	5	2
B3-1	Trung tâm khu đô thị (Hành chính cơ quan, công an, trạm y tế, nhà văn hoá - sinh hoạt cộng đồng, bưu điện,...)	3,41	25	40	1	3	1,2
B4-1	Chợ Tân An	0,23	25	70	1	3	2,1
B5-1	Trường PTTH Lý Thường Kiệt	1,63	25	40	1	4	1,6
B5-2	Trường tiểu học Tân An	0,93	25	40	1	3	1,2
B5-3	Trường tiểu học Tân An 2	0,70	25	40	1	3	1,2
B5-4	Đất giáo dục dự kiến	2,69	25	40	1	4	1,6
B5-5	Đất giáo dục dự kiến	1,04	25	40	1	3	1,2
B5-30	Mái ấm tình thương	0,95	25	40	1	5	2,00
B5-31	Mái ấm tình thương	0,09	25	40	1	5	2,00
<b>2</b>	<b>Phân khu 2</b>	<b>19,09</b>					
B1-1	HĐND - UBND phường Tân An	0,52	25	40	1	3	1,2
B2-3	Dịch vụ công cộng	2,48	25	40	2	5	2
B2-4	Dịch vụ công cộng	0,35	25	40	2	5	2
B2-5	Dịch vụ công cộng	0,10	25	40	2	5	2
B3-2	Trung tâm khu đô thị (Hành chính cơ quan, công an, nhà văn hoá - sinh hoạt cộng đồng, bưu điện,...)	5,87	25	40	1	3	1,2
B4-2	Thương mại dịch vụ (xây mới)	1,26	25	40	1	3	1,2
B5-6	Trường PTTH Nguyễn Huệ	1,99	25	40	1	4	1,6
B5-7	Trường mẫu giáo Tân An 2	0,11	25	40	1	3	1,2
B5-8	Trường mẫu giáo	0,09	25	40	1	3	1,2
B5-9	Trường tiểu học Tân An 3	0,18	25	40	1	3	1,2
B5-10	Trường THCS Tân An	1,39	25	40	1	3	1,2
B5-11	Trường mẫu giáo Hoa Hồng	0,73	25	40	1	3	1,2
B5-12	Trường mẫu giáo	0,03	25	40	1	3	1,2
B5-13	Đất giáo dục dự kiến	3,92	25	40	1	4	1,6
B6-1	Trạm y tế dự kiến	0,07	25	40	1	3	1,2
<b>3</b>	<b>Phân khu 3</b>	<b>8,67</b>					
B1-2	Hành chính - Cơ quan	0,08	25	40	1	3	1,2
B1-3	Hành chính - Cơ quan	0,15	25	40	1	3	1,2
B2-6	Dịch vụ công cộng	0,19	25	40	2	5	2

B2-7	Ngân hàng ngoại thương	0,05	25	40	2	5	2
B3-3	Trung tâm khu đô thị (Hành chính cơ quan, công an, nhà văn hoá - sinh hoạt cộng đồng,....)	3,62	25	40	1	3	1,2
B4-3	Chợ Tân Thiện	0,31	25	70	1	3	2,1
B5-14	Trường mầm non Tân Thiện	0,14	25	40	1	3	1,2
B5-15	Trường tiểu học Tân Thiện	0,20	25	40	1	3	1,2
B5-16	Trường THCS Tân Thiện	1,02	25	40	1	3	1,2
B5-17	Đất giáo dục dự kiến	2,00	25	40	1	3	1,2
B5-18	Đất giáo dục dự kiến	0,83	25	40	1	3	1,2
B6-2	Trạm y tế Tân Thiện	0,08	25	40	1	3	1,2
<b>4</b>	<b>Phân khu 4</b>	<b>13,30</b>					
B1-4	Công an phường Phước Hội	0,12	25	40	1	3	1,2
B1-5	Ủy ban nhân dân phường Phước Hội	0,12	25	40	1	3	1,2
B1-6	Công an phường Phước Lộc	0,12	25	40	1	3	1,2
B3-4	Trung tâm khu đô thị (Hành chính cơ quan, trạm y tế, nhà văn hoá - sinh hoạt cộng đồng, bưu điện,...)	3,37	25	40	1	3	1,2
B4-4	Chợ La Gi	0,29	25	70	1	3	2,1
B4-5	Chợ La Gi	0,23	25	70	1	3	2,1
B4-6	Chợ La Gi	0,11	25	70	1	3	2,1
B4-7	Chợ Phước Lộc	0,06	25	70	1	3	2,1
B5-19	Trường tiểu học Tân Phước 3	1,00	25	40	1	3	1,2
B5-20	Trường mẫu giáo Phước Lộc	0,21	25	40	1	3	1,2
B5-21	Trường THCS Phước Lộc	1,01	25	40	1	3	1,2
B5-22	Trường mẫu giáo	0,07	25	40	1	3	1,2
B5-23	Trường tiểu học Phước Hội 2	0,50	25	40	1	3	1,2
B5-24	Trường tiểu học Phước Lộc 1	0,22	25	40	1	3	1,2
B5-25	Trường tiểu học Phước Hội	0,62	25	40	1	3	1,2
B5-26	Nhà trẻ Bông Sen	0,08	25	40	1	3	1,2
B5-27	Trường mẫu giáo	0,30	25	40	1	3	1,2
B5-28	Trường tiểu học Phước Hội 3	0,77	25	40	1	3	1,2
B5-29	Đất giáo dục dự kiến	4,10	25	40	1	4	1,6

#### d. Các khu ở:

Tổng diện tích đất xây dựng nhà ở là 415,35 ha, tăng 13,14 ha so với quy hoạch được duyệt, bố trí được khoảng 90.000 người, chỉ tiêu bình quân khoảng 46,15 m<sup>2</sup>/người.

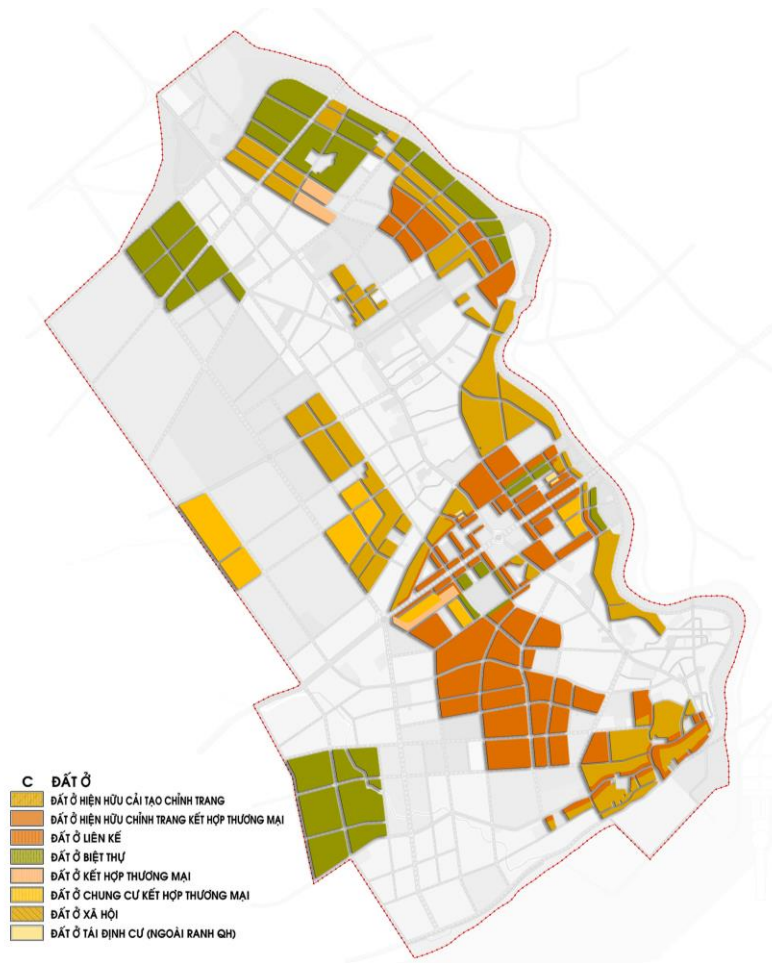
Điều chỉnh một số tuyến giao thông, chuyển đổi chức năng sử dụng đất một số khu vực nên diện tích các loại đất ở thay đổi so với quy hoạch được duyệt.

- **Nhà ở hiện hữu chỉnh trang:** tổng diện tích đất là 137,58 ha, tăng 12,95 ha so với quy hoạch được duyệt và chiếm khoảng 33,12% trong tổng diện tích đất xây dựng nhà ở, bố trí



khoảng 10.225 hộ với 40.900 người. Mật độ xây dựng tối thiểu 30%, tối đa 90%; tầng cao tối thiểu 1 tầng và tối đa 8 tầng. Các khu nhà ở hiện hữu tập trung tại khu đô thị truyền thống và khu đô thị hành chính - dịch vụ.

- **Nhà ở hiện hữu chỉnh trang kết hợp thương mại:** tổng diện tích đất là 7,85 ha, chiếm khoảng 1,89% trong tổng diện tích đất xây dựng nhà ở, bố trí khoảng 1.100 hộ với 4.400 người. Mật độ xây dựng tối thiểu 30%, tối đa 90%; tầng cao tối thiểu 2 tầng và tối đa 8 tầng. Tập trung trên đường La Gi, Trương Vĩnh Ký, Bến Chương Dương, Lê Minh Công (đoạn từ đường Trương Vĩnh Ký đến đường D27), tạo cảnh quan sầm uất cho khu vực đô thị hiện hữu.
- **Nhà ở liên kế:** tổng diện tích đất là 89,73 ha, chiếm khoảng 21,6% trong tổng diện tích đất xây dựng nhà ở, bố trí khoảng 4.800 hộ với 19.200 người; diện tích đất từ 75m<sup>2</sup> - 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. Các khu nhà block liên kế được bố trí dọc theo các trục đường chính và kết hợp cùng với các khu chung cư tạo cho trục phố có một bề dày không gian sinh động hiện đại, rất phù hợp cho khu đô thị mới.
- **Nhà ở biệt thự:** Điều chỉnh chức năng sử dụng đất một số khu vực nên tổng diện tích đất ở biệt thự là 144,2 ha, giảm 6,74 ha so với quy hoạch đã duyệt và chiếm khoảng 34% tổng diện tích đất xây dựng nhà ở, bố trí khoảng 1.875 hộ với 7.500 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 ở phía Bắc thuộc phân khu 1, 2 và khu vực phía Nam thuộc phân khu 4.
- **Nhà ở kết hợp thương mại:** Hoán đổi vị trí đất trung tâm khu đô thị (lô B3-2) và đất ở kết hợp thương mại (lô C4-3), chuyển đổi đất ở kết hợp thương mại thành đất ở liên kế. Sau khi điều chỉnh tổng diện tích đất ở kết hợp thương mại là 5,92 ha, giảm 5,74 ha so với quy hoạch đã duyệt và chiếm khoảng 1,43% tổng diện tích đất xây dựng nhà ở, bố trí khoảng 700 hộ với 2.800 người, bình quân 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. Các khu nhà ở kết hợp thương mại bố trí dọc theo trục đường Nguyễn Trường Tộ, Trưng Nhị, Lê Văn Tám chính tạo không gian sầm uất cho khu đô thị.
- **Nhà ở chung cư kết hợp thương mại:** điều chỉnh một số tuyến giao thông nên tổng diện tích đất ở chung cư kết hợp thương mại là 31,1 ha, giảm 0,82 ha so với quy hoạch đã duyệt và chiếm khoảng 7,49% tổng diện tích đất xây dựng nhà ở, bố trí khoảng 3.500 hộ với 14.000 người, bình quân 60 - 120m<sup>2</sup> sàn/hộ. Mật độ xây dựng tối thiểu 25%, tối đa 40%; tầng cao tối thiểu 3 tầng và tối đa 12 tầng. Bố trí tại phân khu 1 và 3, gần các trung tâm chuyên ngành, trung tâm khu ở và dịch vụ công cộng.
- **Nhà ở xã hội:** Điều chỉnh phần lớn đất ở hiện hữu chỉnh trang (lô C1-20) nằm trên đường Lương Thế Vinh nối dài thành đất nhà ở xã hội. Tổng diện tích đất là 1,97 ha, chiếm khoảng 0,47% trong tổng diện tích đất xây dựng nhà ở, bố trí khoảng 300 hộ với 1.200 người, bình quân 60 - 120m<sup>2</sup> sàn/hộ. Mật độ xây dựng tối thiểu 40%, tối đa 60%; tầng cao tối thiểu 4 tầng và tối đa 6 tầng. Bố trí trên đường D35 – Lương Thế Vinh nối dài (thuộc phân khu 2).



Hình 47 – Sơ đồ phân bố dân cư

Bảng 11 : Thống kê các loại hình nhà ở

STT	Hạng mục	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Số hộ	Số người	Tỷ lệ so với dân số toàn khu (%)
C1	Nhà ở hiện hữu chính trang	137,58	33,12	10.225	40.900	45,44
C2	Nhà liên kế	89,73	21,60	4.800	19.200	21,33
C3	Nhà biệt thự	141,20	34,00	1.875	7.500	8,33
C4	Nhà ở kết hợp thương mại	5,92	1,43	700	2.800	3,11
C5	Nhà ở chung cư	31,10	7,49	3.500	14.000	15,56
C6	Nhà ở hiện hữu chính trang kết hợp thương mại	7,85	1,89	1.100	4.400	4,89
C7	Nhà ở xã hội	1,97	0,47	300	1.200	1,33
	<b>Tổng cộng</b>	<b>415,35</b>	<b>100,00</b>	<b>22.500</b>	<b>90.000</b>	<b>100</b>

**Bảng 12 : 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>I</b>	<b>KHU VỰC TÂY SÔNG DINH</b>	<b>22.500</b>	<b>90.000</b>	<b>409,56</b>					
<b>1</b>	<b>PHÂN KHU 1</b>	<b>4.250</b>	<b>17.000</b>	<b>75,73</b>					
	<b>Đất ở hiện hữu chính trang</b>	<b>1.520</b>	<b>6.080</b>	<b>20,76</b>					
C1-1	Đất ở hiện hữu chính trang	230	920	3,10	30	90	1	8	7,2
C1-2	Đất ở hiện hữu chính trang	280	1.120	3,81	30	90	1	8	7,2
C1-3	Đất ở hiện hữu chính trang	330	1.320	4,58	30	90	1	8	7,2
C1-4	Đất ở hiện hữu chính trang	510	2.040	6,92	30	90	1	8	7,2
C1-5	Đất ở hiện hữu chính trang	170	680	2,35	30	90	1	8	7,2
	<b>Đất ở nhà biệt thự</b>	<b>380</b>	<b>1.520</b>	<b>33,96</b>					
C3-1	Đất ở biệt thự	65	260	5,71	30	60	2	3	1,8
C3-2	Đất ở biệt thự	70	280	6,70	30	60	2	3	1,8
C3-3	Đất ở biệt thự	60	240	5,19	30	60	2	3	1,8
C3-4	Đất ở biệt thự	60	240	5,31	30	60	2	3	1,8
C3-5	Đất ở biệt thự	35	140	3,03	30	60	2	3	1,8
C3-6	Đất ở biệt thự	70	280	6,16	30	60	2	3	1,8
C3-7	Đất ở biệt thự	20	80	1,86	30	60	2	3	1,8
	<b>Đất ở chung cư</b>	<b>2.350</b>	<b>9.400</b>	<b>21,01</b>					
C5-1	Đất ở chung cư	1.380	5.520	12,29	25	40	3	12	4,8
C5-2	Đất ở chung cư	660	2.640	5,92	25	40	3	12	4,8
C5-3	Đất ở chung cư	310	1.240	2,80	25	40	3	12	4,8
<b>2</b>	<b>PHÂN KHU 2</b>	<b>5.000</b>	<b>20.000</b>	<b>131,39</b>					
	<b>Đất ở hiện hữu chính trang</b>	<b>2.190</b>	<b>8.760</b>	<b>41,98</b>					
C1-6	Đất ở hiện hữu chính trang	170	680	3,28	30	90	1	8	7,2
C1-7	Đất ở hiện hữu chính trang	180	720	3,53	30	90	1	8	7,2
C1-8	Đất ở hiện hữu chính trang	130	520	2,62	30	90	1	8	7,2
C1-9	Đất ở hiện hữu chính trang	125	500	2,42	30	90	1	8	7,2
C1-10	Đất ở hiện hữu chính trang	105	420	2,06	30	90	1	8	7,2
C1-11	Đất ở hiện hữu chính trang	45	180	0,87	30	90	1	8	7,2
C1-12	Đất ở hiện hữu chính trang	30	120	0,53	30	90	1	8	7,2
C1-13	Đất ở hiện hữu chính trang	30	120	0,58	30	90	1	8	7,2
C1-14	Đất ở hiện hữu chính trang	60	240	1,14	30	90	1	8	7,2
C1-15	Đất ở hiện hữu chính trang	125	500	2,40	30	90	1	8	7,2
C1-16	Đất ở hiện hữu chính trang	100	400	2,03	30	90	1	8	7,2
C1-17	Đất ở hiện hữu chính trang	90	360	1,70	30	90	1	8	7,2
C1-18	Đất ở hiện hữu chính trang	120	480	2,35	30	90	1	8	7,2
C1-19	Đất ở hiện hữu chính trang	220	880	4,40	30	90	1	8	7,2
C1-20	Đất ở hiện hữu chính trang	130	520	2,53	30	90	1	8	7,2
C1-21	Đất ở hiện hữu chính trang	35	140	0,58	30	90	1	8	7,2
C1-22	Đất ở hiện hữu chính trang	60	240	1,13	30	90	1	8	7,2

C1-23	Đất ở hiện hữu chỉnh trang	155	620	2,71	30	90	1	8	7,2
C1-24	Đất ở hiện hữu chỉnh trang	15	60	0,27	30	90	1	8	7,2
C1-25	Đất ở hiện hữu chỉnh trang	70	280	1,19	30	90	1	8	7,2
C1-26	Đất ở hiện hữu chỉnh trang	100	400	1,81	30	90	1	8	7,2
C1-27	Đất ở hiện hữu chỉnh trang	15	60	0,24	30	90	1	8	7,2
C1-28	Đất ở hiện hữu chỉnh trang	30	120	0,61	30	90	1	8	7,2
C1-29	Đất ở hiện hữu chỉnh trang	50	200	0,92	30	90	1	8	7,2
	<b>Đất ở liên kế</b>	<b>1.000</b>	<b>4.000</b>	<b>23,19</b>					
C2-1	Đất ở liên kế	170	680	3,96	60	90	2	4	3,6
C2-2	Đất ở liên kế	250	1.000	5,75	60	90	2	4	3,6
C2-3	Đất ở liên kế	75	300	1,75	60	90	2	4	3,6
C2-4	Đất ở liên kế	115	460	2,67	60	90	2	4	3,6
C2-5	Đất ở liên kế	80	320	1,88	60	90	2	4	3,6
C2-6	Đất ở liên kế	235	940	5,40	60	90	2	4	3,6
C2-7	Đất ở liên kế	75	300	1,78	60	90	2	4	3,6
	<b>Đất ở nhà biệt thự</b>	<b>810</b>	<b>3.240</b>	<b>58,33</b>					
C3-8	Đất ở biệt thự	55	220	3,79	30	60	2	3	1,8
C3-9	Đất ở biệt thự	115	460	8,02	30	60	2	3	1,8
C3-10	Đất ở biệt thự	110	440	7,97	30	60	2	3	1,8
C3-11	Đất ở biệt thự	100	400	6,58	30	60	2	3	1,8
C3-12	Đất ở biệt thự	125	500	8,95	30	60	2	3	1,8
C3-13	Đất ở biệt thự	55	220	3,84	30	60	2	3	1,8
C3-14	Đất ở biệt thự	35	140	2,36	30	60	2	3	1,8
C3-15	Đất ở biệt thự	30	120	2,20	30	60	2	3	1,8
C3-16	Đất ở biệt thự	60	240	4,78	30	60	2	3	1,8
C3-17	Đất ở biệt thự	70	280	5,63	30	60	2	3	1,8
C3-18	Đất ở biệt thự	25	100	2,01	30	60	2	3	1,8
C3-19	Đất ở biệt thự	30	120	2,20	30	60	2	3	1,8
	<b>Đất ở kết hợp thương mại</b>	<b>700</b>	<b>2.800</b>	<b>5,92</b>					
C4-1	Đất ở kết hợp thương mại	170	680	2,58	60	90	2	4	3,6
C4-2	Đất ở kết hợp thương mại	230	920	3,34	60	90	2	4	3,6
	<b>Đất ở xã hội</b>	<b>300</b>	<b>1.200</b>	<b>1,97</b>					
C7	Đất ở xã hội	300	1.200	1,97	40	60	4	6	3,6
<b>3</b>	<b>PHÂN KHU 3</b>	<b>6.000</b>	<b>24.000</b>	<b>91,82</b>	<b>60</b>	<b>80</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>2,4</b>
	<b>Đất ở hiện hữu chỉnh trang</b>	<b>2.850</b>	<b>11.400</b>	<b>51,41</b>					
C1-30	Đất ở hiện hữu chỉnh trang	460	1.840	7,84	30	90	1	8	7,2
C1-31	Đất ở hiện hữu chỉnh trang	650	2.600	11,21	30	90	1	8	7,2
C1-32	Đất ở hiện hữu chỉnh trang	240	960	4,06	30	90	1	8	7,2
C1-33	Đất ở hiện hữu chỉnh trang	400	1.600	6,73	30	90	1	8	7,2
C1-34	Đất ở hiện hữu chỉnh trang	320	1.280	5,44	30	90	1	8	7,2
C1-35	Đất ở hiện hữu chỉnh trang	140	560	2,41	30	90	1	8	7,2
C1-36	Đất ở hiện hữu chỉnh trang	190	760	3,29	30	90	1	8	7,2
C1-37	Đất ở hiện hữu chỉnh trang	80	320	1,36	30	90	1	8	7,2
C1-38	Đất ở hiện hữu chỉnh trang	70	280	1,22	30	90	1	8	7,2

C1-39	Đất ở hiện hữu chỉnh trang	300	1.200	7,85	30	90	1	8	7,2
	<b>Đất ở liên kế</b>	<b>2.000</b>	<b>8.000</b>	<b>30,32</b>					
C2-8	Đất ở liên kế	270	1.080	4,21	60	90	2	4	3,6
C2-9	Đất ở liên kế	100	400	1,48	60	90	2	4	3,6
C2-10	Đất ở liên kế	730	2.920	10,98	60	90	2	4	3,6
C2-11	Đất ở liên kế	290	1.160	4,42	60	90	2	4	3,6
C2-12	Đất ở liên kế	310	1.240	4,71	60	90	2	4	3,6
C2-13	Đất ở liên kế	300	1.200	4,52	60	90	2	4	3,6
	<b>Đất ở chung cư</b>	<b>1.150</b>	<b>4.600</b>	<b>10,09</b>					
C5-4	Đất ở chung cư	450	1.800	3,48	25	40	3	12	4,8
C5-5	Đất ở chung cư	700	2.800	6,61	25	40	3	12	4,8
<b>4</b>	<b>PHÂN KHU 4</b>	<b>7.250</b>	<b>29.000</b>	<b>116,41</b>					
	<b>Đất ở hiện hữu chỉnh trang</b>	<b>3.665</b>	<b>14.660</b>	<b>23,43</b>					
C1-40	Đất ở hiện hữu chỉnh trang	650	2.600	4,13	30	90	1	8	7,2
C1-41	Đất ở hiện hữu chỉnh trang	925	3.700	5,94	30	90	1	8	7,2
C1-42	Đất ở hiện hữu chỉnh trang	30	120	0,20	30	90	1	8	7,2
C1-43	Đất ở hiện hữu chỉnh trang	100	400	0,64	30	90	1	8	7,2
C1-44	Đất ở hiện hữu chỉnh trang	630	2.520	4,01	30	90	1	8	7,2
C1-45	Đất ở hiện hữu chỉnh trang	155	620	0,99	30	90	1	8	7,2
C1-46	Đất ở hiện hữu chỉnh trang	620	2.480	3,98	30	90	1	8	7,2
C1-47	Đất ở hiện hữu chỉnh trang	170	680	1,08	30	90	1	8	7,2
C1-48	Đất ở hiện hữu chỉnh trang	65	260	0,41	30	90	1	8	7,2
C1-49	Đất ở hiện hữu chỉnh trang	320	1.280	2,05	30	90	1	8	7,2
	<b>Đất ở liên kế</b>	<b>1.800</b>	<b>7.200</b>	<b>36,22</b>					
C2-14	Đất ở liên kế	360	1.440	6,86	60	90	2	4	3,6
C2-15	Đất ở liên kế	290	1.160	5,52	60	90	2	4	3,6
C2-16	Đất ở liên kế	210	840	3,98	60	90	2	4	3,6
C2-17	Đất ở liên kế	240	960	4,55	60	90	2	4	3,6
C2-18	Đất ở liên kế	300	1.200	7,46	60	90	2	4	3,6
C2-19	Đất ở liên kế	400	1.600	7,85	60	90	2	4	3,6
	<b>Đất ở biệt thự</b>	<b>685</b>	<b>2.740</b>	<b>48,91</b>					
C3-20	Đất ở biệt thự	115	460	8,19	30	60	2	3	1,8
C3-21	Đất ở biệt thự	115	460	8,21	30	60	2	3	1,8
C3-22	Đất ở biệt thự	150	600	10,82	30	60	2	3	1,8
C3-23	Đất ở biệt thự	140	560	9,77	30	60	2	3	1,8
C3-24	Đất ở biệt thự	105	420	7,69	30	60	2	3	1,8
C3-25	Đất ở biệt thự	60	240	4,23	30	60	2	3	1,8
	<b>Đất ở hiện hữu chỉnh trang kết hợp thương mại</b>	<b>1.100</b>	<b>4.400</b>	<b>7,85</b>					
C6-1	Đất ở hiện hữu chỉnh trang kết hợp thương mại	30	120	0,22	30	90	2	8	7,2
C6-2	Đất ở hiện hữu chỉnh trang kết hợp thương mại	45	180	0,33	30	90	2	8	7,2
C6-3	Đất ở hiện hữu chỉnh trang kết hợp thương mại	70	280	0,50	30	90	2	8	7,2

C6-4	Đất ở hiện hữu chỉnh trang kết hợp thương mại	550	2.200	3,84	30	90	2	8	7,2
C6-5	Đất ở hiện hữu chỉnh trang kết hợp thương mại	50	200	0,35	30	90	2	8	7,2
C6-6	Đất ở hiện hữu chỉnh trang kết hợp thương mại	75	300	0,54	30	90	2	8	7,2
C6-7	Đất ở hiện hữu chỉnh trang kết hợp thương mại	10	40	0,08	30	90	2	8	7,2
C6-8	Đất ở hiện hữu chỉnh trang kết hợp thương mại	110	440	0,78	30	90	2	8	7,2
C6-9	Đất ở hiện hữu chỉnh trang kết hợp thương mại	130	520	0,97	30	90	2	8	7,2
C6-10	Đất ở hiện hữu chỉnh trang kết hợp thương mại	30	120	0,24	30	90	2	8	7,2

**e. Đất hỗn hợp :**

- Tập trung dọc theo hai bên trục đường Thống Nhất, Lê Lợi, quốc lộ 55, Nguyễn Văn Trỗi, Kinh tế mới Tân An nối dài, Nguyễn Hữu Thọ, Nguyễn Ngọc Kỳ, đường D29, D31, D33, D34, Lê Minh Công, N34 và đường ven biển, kết hợp với Dự án lấn biển tạo khu dân cư – thương mại – dịch vụ mới La Gi. Tổng diện tích đất hỗn hợp (trừ sản xuất) là 435,75 ha, là các 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.
- Khu vực dọc theo đường Thống Nhất và các trục chính thuộc phân khu 1, 2; trục quốc lộ 55 hiện hữu có tầng cao tối đa 12 tầng; khu vực dọc theo đường Thống Nhất thuộc phân khu 3,4 và các trục đường còn lại có tầng cao tối đa 9 tầng.
- Riêng đoạn từ đường Nguyễn Văn Trỗi – kinh tế mới Tân An đến đường N16, khu vực dọc quốc lộ 55 đoạn từ đường D40 đến đường D31 với các công trình cao tối đa là 18 tầng tạo điểm nhấn cho khu đô thị phía Tây.
- Mật độ xây dựng tối đa của đất hỗn hợp là 90% (tùy theo tính chất từng công trình cụ thể).

**Bảng 13 : Các chỉ tiêu sử dụng đất hỗn hợp**

Ký hiệu	Loại đất	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng (%)		Tầng cao xây dựng (tầng)		Hệ số SĐĐ tối đa
			Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	
	<b>PHÂN KHU 1</b>	<b>94,36</b>					
D1	Đất hỗn hợp	4,39	30	90	1	12	9,60
D2	Đất hỗn hợp	5,13	30	90	1	9	7,20
D3	Đất hỗn hợp	1,15	30	90	1	9	7,20
D4	Đất hỗn hợp	3,56	30	90	1	12	9,60
D5	Đất hỗn hợp	6,22	30	90	1	9	7,20
D6	Đất hỗn hợp	3,71	30	90	1	12	9,60
D7	Đất hỗn hợp	3,51	30	90	1	12	9,60
D8	Đất hỗn hợp	10,32	30	90	1	12	9,60
D9	Đất hỗn hợp	2,15	30	90	1	9	7,20
D10	Đất hỗn hợp	1,57	30	90	1	9	7,20
D11	Đất hỗn hợp	4,32	30	90	1	9	7,20
D12	Đất hỗn hợp	0,37	30	90	1	9	7,20

D13	Đất hỗn hợp	5,34	30	90	1	9	7,20
D14	Đất hỗn hợp	2,18	30	90	1	12	9,60
D15	Đất hỗn hợp	1,10	30	90	1	12	9,60
D16	Đất hỗn hợp	4,46	30	90	1	18	14,40
D17	Đất hỗn hợp	3,19	30	90	1	12	9,60
D18	Đất hỗn hợp	6,44	30	90	1	12	9,60
D19	Đất hỗn hợp	7,02	30	90	1	18	14,40
D20	Đất hỗn hợp	5,88	30	90	1	12	9,60
D21	Đất hỗn hợp	2,78	30	90	1	12	9,60
D22	Đất hỗn hợp	1,00	30	90	1	12	9,60
D23	Đất hỗn hợp	4,38	30	90	1	18	14,40
D24	Đất hỗn hợp	4,19	30	90	1	12	9,60
	<b>PHÂN KHU 2</b>	<b>79,88</b>					
D25	Đất hỗn hợp	2,89	30	90	1	12	9,60
D26	Đất hỗn hợp	5,19	30	90	1	12	9,60
D27	Đất hỗn hợp	7,65	30	90	1	12	9,60
D28	Đất hỗn hợp	0,23	30	90	1	12	9,60
D29	Đất hỗn hợp	0,53	30	90	1	12	9,60
D30	Đất hỗn hợp	1,30	30	90	1	12	9,60
D31	Đất hỗn hợp	0,52	30	90	1	5	4,50
D32	Đất hỗn hợp	0,08	30	90	1	5	4,50
D33	Đất hỗn hợp	0,74	30	90	1	9	7,20
D34	Đất hỗn hợp	4,17	30	90	1	9	7,20
D35	Đất hỗn hợp	1,60	30	90	1	9	7,20
D36	Đất hỗn hợp	0,28	30	90	1	12	9,60
D37	Đất hỗn hợp	2,22	30	90	1	12	9,60
D38	Đất hỗn hợp	2,13	30	90	1	12	9,60
D39	Đất hỗn hợp	1,94	30	90	1	18	14,40
D40	Đất hỗn hợp	8,40	30	90	1	9	7,20
D41	Đất hỗn hợp	6,47	30	90	1	5	4,50
D42	Đất hỗn hợp	4,04	30	90	1	9	7,20
D43	Đất hỗn hợp	4,90	30	90	1	9	7,20
D44	Đất hỗn hợp	2,96	30	90	1	18	14,40
D45	Đất hỗn hợp	8,30	30	90	1	18	14,40
D46	Đất hỗn hợp	3,87	30	90	1	18	14,40
D47	Đất hỗn hợp	9,47	30	90	1	12	9,60
	<b>PHÂN KHU 3</b>	<b>71,39</b>					
D48	Đất hỗn hợp	1,42	30	90	1	12	9,60
D49	Đất hỗn hợp	1,21	30	90	1	12	9,60
D50	Đất hỗn hợp	3,34	30	90	1	12	9,60
D51	Đất hỗn hợp	2,69	30	90	1	12	9,60
D52	Đất hỗn hợp	3,05	30	90	1	12	9,60
D53	Đất hỗn hợp	2,93	30	90	1	12	9,60
D54	Đất hỗn hợp	5,09	30	90	1	18	14,40
D55	Đất hỗn hợp	10,19	30	90	1	18	14,40
D56	Đất hỗn hợp	4,74	30	90	1	12	9,60

D57	Đất hỗn hợp	10,12	30	90	1	18	14,40
D58	Đất hỗn hợp	4,94	30	90	1	9	7,20
D59	Đất hỗn hợp	5,93	30	90	1	9	7,20
D60	Đất hỗn hợp	7,89	30	90	1	9	7,20
D61	Đất hỗn hợp	5,68	30	90	1	9	7,20
D62	Đất hỗn hợp	2,17	30	90	1	9	7,20
	<b>PHÂN KHU 4</b>	<b>190,12</b>					
D63	Đất hỗn hợp	4,76	30	90	1	9	7,20
D64	Đất hỗn hợp	1,65	30	90	1	9	7,20
D65	Đất hỗn hợp	0,52	30	90	1	9	7,20
D66	Đất hỗn hợp	0,40	30	90	1	9	7,20
D67	Đất hỗn hợp	0,74	30	90	1	9	7,20
D68	Đất hỗn hợp	0,77	30	90	1	9	7,20
D69	Đất hỗn hợp	0,21	30	90	1	9	7,20
D70	Đất hỗn hợp	2,96	30	90	1	9	7,20
D71	Đất hỗn hợp	0,30	30	90	1	9	7,20
D72	Đất hỗn hợp	0,17	30	90	1	5	4,00
D73	Đất hỗn hợp	0,13	30	90	1	5	4,00
D74	Đất hỗn hợp	1,57	30	90	1	9	7,20
D75	Đất hỗn hợp	0,33	30	90	1	5	4,00
D76	Đất hỗn hợp	0,02	30	90	1	5	4,00
D77	Đất hỗn hợp	5,20	30	90	1	9	7,20
D78	Đất hỗn hợp	0,56	30	90	1	9	7,20
D79	Đất hỗn hợp	2,46	30	90	1	9	7,20
D80	Đất hỗn hợp	1,99	30	90	1	9	7,20
D81	Đất hỗn hợp	0,64	30	90	1	9	7,20
D82	Đất hỗn hợp	1,06	30	90	1	9	7,20
D83	Đất hỗn hợp	1,02	30	90	1	9	7,20
D84	Đất hỗn hợp	0,84	30	90	1	9	7,20
D85	Đất hỗn hợp	3,29	30	90	1	9	7,20
D86	Đất hỗn hợp	0,29	30	90	1	9	7,20
D87	Đất hỗn hợp	16,17	30	90	1	5	4,50
D88	Đất hỗn hợp	3,19	7,64	90	1	5	4,50
D89	Đất hỗn hợp	12,26	30	90	1	9	7,20
D90	Đất hỗn hợp	5,35	30	90	1	9	7,20
D91	Đất hỗn hợp	10,41	30	90	1	9	7,20
D92	Đất hỗn hợp	9,63	30	90	1	9	7,20
D93	Đất hỗn hợp	4,72	30	90	1	9	7,20
D94	Đất hỗn hợp	3,68	30	90	1	9	7,20
D95	Đất hỗn hợp	3,21	30	90	1	9	7,20
D96	Đất hỗn hợp	3,61	30	90	1	9	7,20
D97	Đất hỗn hợp	5,21	30	90	1	9	7,20
D98	Đất hỗn hợp	2,84	30	90	1	9	7,20
D99	Đất hỗn hợp	3,07	30	90	1	9	7,20
D100	Đất hỗn hợp	2,98	30	90	1	9	7,20
D101	Đất hỗn hợp	3,04	30	90	1	9	7,20



D102	Đất hỗn hợp	9,77	30	90	1	9	7,20
D103	Đất hỗn hợp	8,10	30	90	1	9	7,20
D104	Đất hỗn hợp	11,81	30	90	1	12	9,60
D105	Đất hỗn hợp	7,64	30	90	1	12	9,60
D106	Đất hỗn hợp	6,00	30	90	1	12	9,60
D107	Đất hỗn hợp	5,26	30	90	1	9	7,20
D108	Đất hỗn hợp	6,17	30	90	1	9	7,20
D109	Đất hỗn hợp	7,18	30	90	1	9	7,20
D110	Đất hỗn hợp	3,00	30	90	1	9	7,20
D111	Đất hỗn hợp	3,94	30	90	1	9	7,20

**f. Đất công viên nghĩa trang:**

- Đất công viên nghĩa trang: quy mô 35,03 ha, chiếm 1,96% diện tích toàn khu, bao gồm các nghĩa trang hiện hữu như nghĩa trang thị xã La Gi, nghĩa trang Bà Nghèo, Rừng Dầu. Có lộ trình tiến tới dừng chôn cất mới tại các nghĩa trang này, xây dựng tường rào, trồng thêm cây xanh, khắc phục cảnh quan, môi trường và quy hoạch thành công viên nghĩa trang. Mật độ xây dựng tối đa 10%, tầng cao 1 tầng.
- Trong thời gian tới sẽ sử dụng nghĩa trang nhân dân được quy hoạch ở phía Đông Bắc thị xã, thuộc xã Tân Bình, diện tích 30ha, 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.

**g. Đất công viên cây xanh:**

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

- Đất công viên cây xanh – TDTT cấp đơn vị ở: quy mô 22,03 ha, chỉ tiêu bình quân là 2,45 m<sup>2</sup>/người. Bao gồm vườn ươm (trên đường Thống Nhất – Lý Thường Kiệt) và các công viên 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. Mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao tối đa 2 tầng.

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

- Tổng diện tích là 89,95 ha chiếm 5,03% diện tích toàn khu, chỉ tiêu bình quân là 9,99 m<sup>2</sup>/người, bố trí dọc theo sông Dinh và suối Đò, 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.

**h. Đất cây xanh cách ly (hành lang an toàn của lưới điện) :**

- Tổng diện tích đất cây xanh cách ly là 1,37 ha.
- Tuyến điện 110kV từ trạm 110KV Hàm Thuận Nam đến và hướng đi Xuyên Mộc. Theo Nghị định số 14/2014/NĐ-CP, ngày 26/2/2014 của Chính phủ (quy định chi tiết thi hành luật điện lực về an toàn điện), điều 10, mục 2: *Khoảng cách an toàn phóng điện theo cấp điện áp quy định tại Khoản 4 Điều 51 của Luật điện lực là khoảng cách tối thiểu từ dây dẫn điện đến điểm gần nhất của thiết bị, dụng cụ, phương tiện làm việc trong hành lang bảo vệ an toàn lưới điện cao áp và được quy định trong bảng sau:*

Điện áp	Đến 22 kV	35 kV	110kV	220 kV	500 kV
Khoảng cách an toàn phóng điện	4,0 m	4,0 m	6,0 m	6,0 m	8,0 m

- Dây dẫn điện được xét là dây dẫn nằm ngoài cùng của tuyến điện (gần công trình xây dựng nhất). Dây dẫn này nằm cách tim của trụ điện cao áp từ 3 - 4m (do chiều dài của xà trụ điện treo dây).

- Do đó khoảng cách an toàn cho tuyến 110kV - tính từ tim trụ điện, được lấy bằng khoảng cách an toàn phóng điện (là 6m) + chiều dài của xà (là 4m), tổng cộng là 10m.
- Vì vậy chiều rộng hành lang an toàn của tuyến 110 KV được lấy là 10m mỗi bên tính từ tim trụ, phù hợp với quy định hiện hành.

**Bảng 14 : Các chỉ tiêu sử dụng đất công viên cây xanh, cây xanh cách ly**

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>Đất công viên nghĩa trang</b>	<b>35,03</b>					
E1-1	Đất công viên nghĩa trang	20,71	5	10	1	1	0,10
E1-2	Đất công viên nghĩa trang	7,36	5	10	1	1	0,10
E1-3	Đất công viên nghĩa trang	3,29	5	10	1	1	0,10
E1-4	Đất công viên nghĩa trang	3,67	5	10	1	1	0,10
<b>E2</b>	<b>Cây xanh cảnh quan - mặt nước cấp đô thị</b>	<b>89,95</b>					
E2-1	Cây xanh cảnh quan - mặt nước	2,55	1	3	0	1	0,03
E2-2	Cây xanh cảnh quan - mặt nước	10,79	1	3	0	1	0,03
E2-3	Cây xanh cảnh quan - mặt nước	2,74	1	3	0	1	0,03
E2-4	Cây xanh cảnh quan - mặt nước	21,07	1	3	0	1	0,03
E2-5	Cây xanh cảnh quan - mặt nước	1,49	1	3	0	1	0,03
E2-6	Cây xanh cảnh quan - mặt nước	6,28	1	3	0	1	0,03
E2-7	Cây xanh cảnh quan - mặt nước	12,39	1	3	0	1	0,03
E2-8	Cây xanh cảnh quan - mặt nước	1,58	1	3	0	1	0,03
E2-9	Cây xanh cảnh quan - mặt nước	4,57	1	3	0	1	0,03
E2-10	Cây xanh cảnh quan - mặt nước	8,09	1	3	0	1	0,03
E2-11	Cây xanh cảnh quan - mặt nước	12,75	1	3	0	1	0,03
E2-12	Cây xanh cảnh quan - mặt nước	4,40	1	3	0	1	0,03
E2-13	Cây xanh cảnh quan	1,06	0	0	0	0	0,00
E2-14	Cây xanh cảnh quan	0,19	0	0	0	0	0,00
<b>E3</b>	<b>Công viên cây xanh- TĐTT cấp đơn vị ở</b>	<b>22,03</b>					
E3-1	Đất dự án Vườn ươm	8,16	3	5	1	2	0,10
E3-2	Công viên cây xanh	2,14	3	5	0	1	0,05
E3-3	Công viên cây xanh - TĐTT	4,03	3	5	1	2	0,10
E3-4	Công viên cây xanh	0,16	3	5	0	1	0,05
E3-5	Công viên cây xanh	0,33	3	5	0	1	0,05
E3-6	Công viên cây xanh	0,96	3	5	0	1	0,05
E3-7	Công viên cây xanh	0,11	3	5	0	1	0,05
E3-8	Công viên cây xanh	0,97	3	5	0	1	0,05
E3-9	Công viên cây xanh	5,17	3	5	0	1	0,05
<b>E4</b>	<b>Cây xanh cách ly</b>	<b>1,37</b>					
E4-1	Cây xanh cách ly	0,22					
E4-2	Cây xanh cách ly	0,13	0	0	0	0	0,00
E4-3	Cây xanh cách ly	0,61	0	0	0	0	0,00
E4-4	Cây xanh cách ly	0,41	0	0	0	0	0,00

**i. Đất bến xe, bãi đậu xe:**

- Theo quy hoạch đã phê duyệt: Bến xe hiện hữu diện tích 0,33 ha được giữ lại. Xây dựng mới một bến xe liên tỉnh với diện tích 3,15 ha, phục vụ cho nhu cầu vận chuyển hành khách, hàng hóa của thị xã đi các tỉnh khác. Vị trí bến xe được bố trí phía Bắc trung tâm thị xã, đoạn gần nút giao giữa đường Thống Nhất và tuyến tránh Quốc lộ 55.
- Bố trí 4 bãi đậu xe tại các vị trí phù hợp trên đường N3, N7, N12, N30 với tổng diện tích là 7,05 ha, đảm bảo bán kính phục vụ cho khu vực Tây sông Dinh.

**j. Đất dự trữ phát triển:**

- Tổng diện tích đất dự trữ phát triển là 127,62 ha, tập trung ở phía Bắc và Tây Bắc khu đất quy hoạch (thuộc phường Tân An), tiếp giáp đường Thống Nhất, tuyến tránh ĐT.719 dự kiến, D31, N3, N7, đây là khu vực dành cho việc mở rộng và phát triển đô thị trong tương lai.
- Giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất như hiện nay (đất trồng lúa, cây hàng năm, cây lâu năm). Trong tương lai khi dân số khu đô thị gia tăng có thể phát triển thành đất ở, công trình công cộng, cây xanh, ... phù hợp với tính chất đất ở mật độ thấp, cây xanh cảnh quan (theo quy hoạch chung đô thị La Gi đã được phê duyệt).

**Bảng 15 : Các chỉ tiêu sử dụng đất dự trữ phát triển, bến xe, bãi đậu xe**

Ký hiệu	Loại đất	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng (%)		Tầng cao xây dựng (tầng)		Hệ số SĐĐ tối đa
			Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	
<b>F6</b>	<b>Đất dự trữ phát triển</b>	<b>127,62</b>					
F6-1	Đất dự trữ phát triển	2,68	-	-	-	-	-
F6-2	Đất dự trữ phát triển	7,26	-	-	-	-	-
F6-3	Đất dự trữ phát triển	12,14	-	-	-	-	-
F6-4	Đất dự trữ phát triển	41,84	-	-	-	-	-
F6-5	Đất dự trữ phát triển	51,83	-	-	-	-	-
F6-6	Đất dự trữ phát triển	11,87	-	-	-	-	-
<b>G</b>	<b>Đất bến xe</b>	<b>3,48</b>					
G1	Bến xe	3,15	10	20	1	2	0,40
G2	Bến xe hiện hữu	0,33	10	20	1	2	0,40
<b>H</b>	<b>Đất bãi đậu xe</b>	<b>7,05</b>					
H1	Bãi đậu xe	1,20	2	5	0	1	0,05
H2	Bãi đậu xe	1,74	2	5	0	1	0,05
H3	Bãi đậu xe	1,47	2	5	0	1	0,05
H4	Bãi đậu xe	2,64	2	5	0	1	0,05

**k. Đất khác**

- Đất công nghiệp – TTCN: cập nhật dự án Mở rộng và nâng cấp khu neo đậu tránh trú bão kết hợp cảng cá cửa biển La Gi nên đất tiểu thủ công nghiệp sau khi điều chỉnh là 10,04 ha, tăng 2,3 ha so với quy hoạch được duyệt. Bao gồm các công trình hiện hữu như Công ty may Nhà Bè, nước đá Nhơn Tân, cảng cá La Gi và đất sản xuất ven sông Dinh.

- Đất tôn giáo, tín ngưỡng: có tổng diện tích 14,58 ha, giữ nguyên các công trình tôn giáo, tín ngưỡng trong khu vực quy hoạch, trong đó có nhiều công trình nổi tiếng như Dinh Thầy Thím, đình Vạn Phúc Lộc,....
- Đất an ninh quốc phòng: cập nhật ranh đất an ninh quốc phòng trên đường Nguyễn Trường Tộ, điều chỉnh một phần đất an ninh quốc phòng thành đất hỗn hợp, đất ở hiện hữu chỉnh trang. Tổng diện tích sau khi điều chỉnh là 16,61 ha, giảm 5,96 ha so với quy hoạch được duyệt, bao gồm Ban chỉ huy quân sự Thị Xã Lagi - Khu quân sự (Trung đoàn bộ binh 812), đồn biên phòng 456 hiện hữu, khu quân sự trên đường Lê Hồng Phong nối dài.
- Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật: tổng diện tích 8,8 ha, gồm các công trình hiện trạng giữ lại như trạm điện, trạm biến thế, trạm bơm đá dựng, nhà máy nước La Gi, nhà máy xử lý nước thải.
- Đất bãi cát ven biển : quy mô 9,5 ha, kéo dài từ Dự án lấn biển tạo Khu dân cư – thương mại – dịch vụ mới La Gi đến ranh giới phía Tây khu đất.

**Bảng 16 : Các chỉ tiêu sử dụng đất tiểu thủ công nghiệp, tôn giáo, tín ngưỡng, an ninh quốc phòng và công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật**

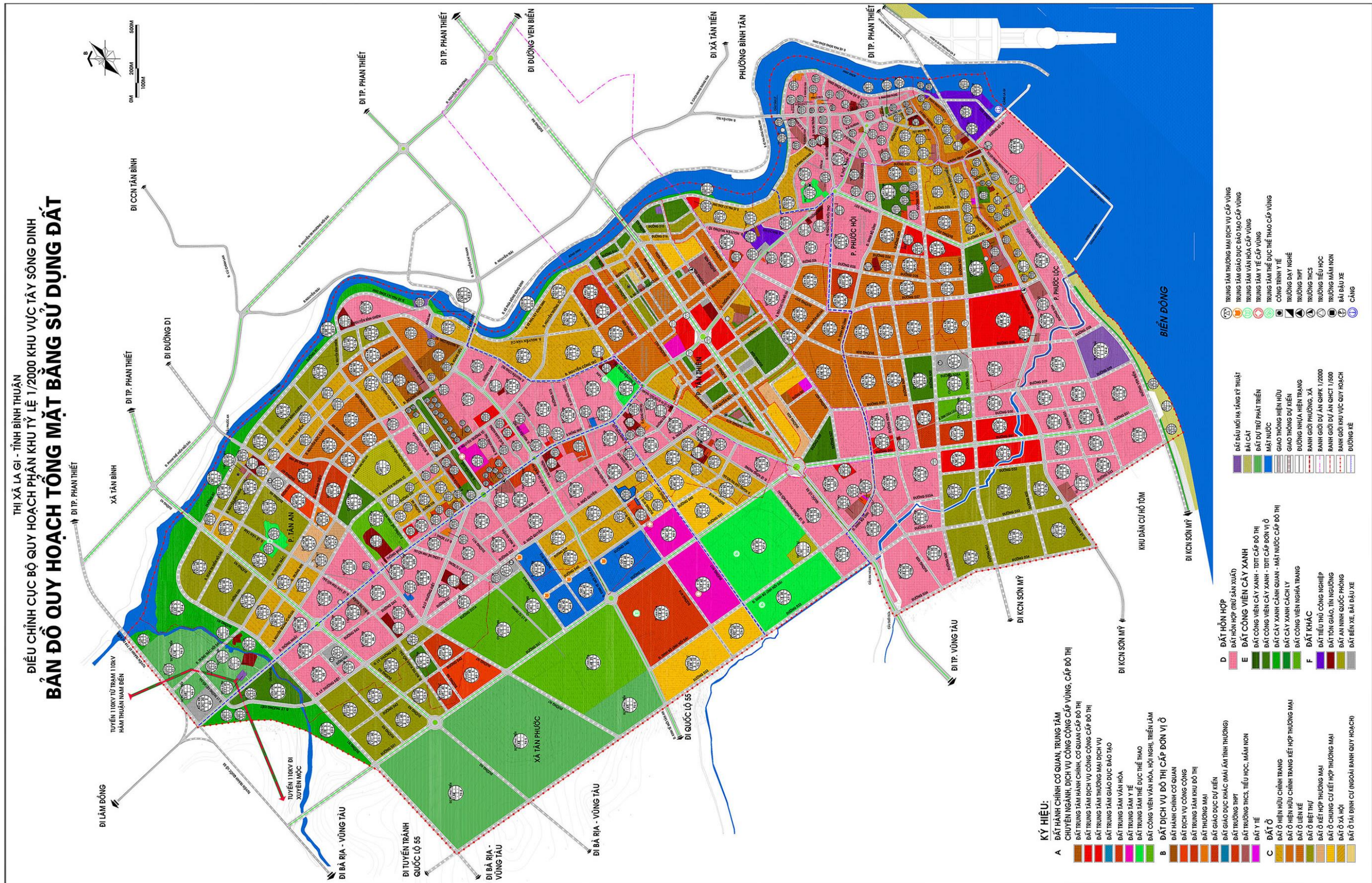
Ký hiệu	Hạng mục	Diện tích	Mật độ XD (%)		Tầng cao XD (Tầng)		Hệ số SĐĐ tối đa
			Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	
	<b>KHU VỰC TÂY SÔNG DINH</b>						
<b>F1</b>	<b>Đất tiểu thủ công nghiệp</b>	<b>10,04</b>					
F1-1	Cảng cá La Gi	7,35	40	60	1	2	1,20
F1-2	Đất sản xuất	0,15	40	60	1	2	1,20
F1-3	Công ty may Bình Thuận - Nhà Bè, Nước đá Nhơn Tân	2,54	40	60	1	2	1,20
<b>F2</b>	<b>Đất tôn giáo, tín ngưỡng</b>	<b>14,58</b>					
F2-1	Giáo xứ Tân Tạo	0,94	-	-	-	-	-
F2-2	Hội dòng Mến thánh giá Phan Thiết	1,4	-	-	-	-	-
F2-3	Nhà thờ Đồng Tiến	0,95	-	-	-	-	-
F2-4	Tịnh thất Thanh Trang	0,33	-	-	-	-	-
F2-5	Tịnh thất Thanh Trang Lan Nhã	0,77	-	-	-	-	-
F2-6	Nhà thờ Phước An	1,02	-	-	-	-	-
F2-7	Chùa Phước Bình	2,22	-	-	-	-	-
F2-8	Mến thánh giá Phan Thiết	1,11	-	-	-	-	-
F2-9	Chùa Linh Sơn Tịnh Độ	0,15	-	-	-	-	-
F2-10	Dinh Thầy Thím	0,04	-	-	-	-	-
F2-11	Thánh thất Cao Đài	0,75	-	-	-	-	-
F2-12	Chùa Pháp Hội	0,91	-	-	-	-	-
F2-13	Công trình tôn giáo, tín ngưỡng	0,11	-	-	-	-	-
F2-14	Nhà thờ Tân Lập	0,97	-	-	-	-	-
F2-15	Nhà thờ Tin Lành	0,15	-	-	-	-	-
F2-16	Tịnh xá Ngọc Chiếu	0,41	-	-	-	-	-
F2-17	Nhà thờ giáo xứ Thanh Xuân	0,68	-	-	-	-	-

F2-18	Dinh Chúa Cậu	0,06	-	-	-	-	-
F2-19	Chùa Quảng Đức	0,31	-	-	-	-	-
F2-20	Giáo xứ Vĩnh Tân	0,63	-	-	-	-	-
F2-21	Đình Vạn Phúc Lộc	0,23	-	-	-	-	-
F2-22	Nhà thờ Vinh Thanh	0,26	-	-	-	-	-
F2-23	Công trình tôn giáo, tín ngưỡng	0,13	-	-	-	-	-
F2-24	Chùa Bửu Lâm	0,02	-	-	-	-	-
F2-25	Chùa Quang Hạnh	0,02	-	-	-	-	-
<b>F3</b>	<b>Đất an ninh quốc phòng</b>	<b>16,61</b>					
F3-1	Ban chỉ huy quân sự Thị xã La Gi - Khu quân sự (Trung đoàn bộ binh 812)	2,53	-	-	-	-	-
F3-2		9,49	-	-	-	-	-
F3-3		1,42	-	-	-	-	-
F3-4	Khu quân sự	2,18	-	-	-	-	-
F3-5	Đồn biên phòng 456	0,99	-	-	-	-	-
<b>F4</b>	<b>Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>8,80</b>					
F4-1	Trạm điện	0,30	-	-	-	-	-
F4-2	Trạm bơm Đá Dựng	0,27	-	-	-	-	-
F4-3	Nhà máy nước La Gi	0,53	-	-	-	-	-
F4-4	Trạm xử lý nước thải	7,70	-	-	-	-	-
<b>F5</b>	<b>Bãi cát</b>	<b>9,5</b>	-	-	-	-	-

**Bảng 17 : Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất**

STT	Loại đất	Ký hiệu	Quy mô (ha)			Tỷ lệ (%)	Mật độ XD (%)		Tầng cao XD (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>974,67</b>	<b>923,98</b>	<b>-50,69</b>	<b>51,62</b>							<b>102,66</b>
<b>A</b>	<b>Đất đơn vị ở</b>		<b>575,77</b>	<b>572,47</b>	<b>-3,30</b>	<b>31,98</b>							<b>63,61</b>
<b>1</b>	<b>Đất ở</b>	<b>C</b>	<b>402,21</b>	<b>415,35</b>	<b>13,14</b>	<b>23,20</b>					<b>90.000</b>		<b>46,15</b>
1.1	Đất ở hiện hữu chỉnh trang	C1	124,63	137,58	12,95	7,69	30	90	1	8	7,20	40.900	150-200 M2 Đất/hộ
1.2	Đất ở liên kế	C2	86,06	89,73	3,67	5,01	60	90	2	4	3,60	19.200	75-150 M2 Đất/hộ
1.3	Đất ở biệt thự	C3	147,94	141,20	-6,74	7,89	30	60	2	3	1,80	7.500	150-500 M2 Đất/hộ
1.4	Đất ở kết hợp thương mại	C4	11,66	5,92	-5,74	0,33	60	90	2	4	3,60	2.800	75-150 M2 Đất/hộ
1.5	Đất ở chung cư kết hợp thương mại	C5	31,92	31,10	-0,82	1,74	25	40	3	12	4,80	14.000	60-120 M2 Sàn/hộ
1.6	Đất ở hiện hữu chỉnh trang kết hợp thương mại	C6		7,85	7,85	0,44	30	90	2	8	7,20	4.400	80-150 M2 Đất/hộ
1.7	Đất ở xã hội	C7		1,97	1,97	0,11	40	60	4	6	3,60	1.200	50-90 M2 Sàn/hộ
<b>2</b>	<b>Đất công trình công cộng cấp đơn vị ở</b>	<b>B</b>	<b>58,36</b>	<b>60,15</b>	<b>1,79</b>	<b>3,36</b>	<b>25</b>	<b>70</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>3,50</b>		<b>6,68</b>
<b>3</b>	<b>Đất công viên cây xanh - TDTT đơn vị ở</b>	<b>E3</b>	<b>29,10</b>	<b>22,03</b>	<b>-7,07</b>	<b>1,23</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>0,10</b>		<b>2,45</b>
<b>4</b>	<b>Đất giao thông nội bộ</b>		<b>86,10</b>	<b>74,94</b>	<b>-11,16</b>	<b>4,19</b>							<b>8,33</b>
<b>B</b>	<b>Đất ngoài đơn vị ở</b>		<b>398,90</b>	<b>351,51</b>	<b>-47,39</b>	<b>19,64</b>							
<b>1</b>	<b>Đất hành chính, công trình công cộng cấp đô thị</b>		<b>36,33</b>	<b>33,29</b>	<b>-3,04</b>	<b>1,86</b>							<b>3,70</b>
1.1	Trung tâm hành chính, cơ quan cấp đô thị	A1	11,81	13,56	1,75	0,76	25	40	1	5	2,00		1,51
1.2	Trung tâm dịch vụ công cộng	A2	24,52	19,73	-4,79	1,10	25	40	1	12	4,80		2,19
<b>2</b>	<b>Đất công viên cây xanh</b>		<b>146,80</b>	<b>124,98</b>	<b>-21,82</b>	<b>6,98</b>							
2.1	Đất công viên nghĩa trang	E1	46,49	35,03	-11,46	1,96	5	10	1	1	0,10		
2.2	Đất cây xanh cảnh quan - mặt nước cấp đô thị	E2	100,31	89,95	-10,36	5,03	1	3	0	1	0,03		9,99
<b>3</b>	<b>Đất giao thông đô thị, bãi đậu xe</b>		<b>215,77</b>	<b>193,24</b>	<b>-22,53</b>	<b>10,80</b>							<b>21,47</b>

3.1	Đất giao thông đô thị		215,77	186,19	-29,58	10,40						
3.2	Đất bãi đậu xe	H		7,05	7,05	0,39	2	5	0	1	0,05	
<b>II</b>	<b>Đất ngoài dân dụng</b>		<b>815,33</b>	<b>866,02</b>	<b>50,69</b>	<b>48,38</b>						
<b>1</b>	<b>Đất trung tâm chuyên ngành, dịch vụ công cộng cấp vùng</b>		<b>191,34</b>	<b>189,60</b>		<b>10,59</b>						
1.1	Trung tâm thương mại - dịch vụ cấp vùng	A3	18,26	18,26	0,00	1,02	25	40	2	9	3,60	
1.2	Trung tâm giáo dục đào tạo cấp vùng	A4	24,62	25,17	0,55	1,41	25	40	1	9	3,60	
1.3	Trung tâm văn hóa cấp vùng	A5	26,85	28,22	1,37	1,58	25	40	1	5	2,00	
1.4	Trung tâm y tế cấp vùng	A6	23,82	22,36	-1,46	1,25	25	40	1	5	2,00	
1.5	Trung tâm thể dục thể thao cấp vùng	A7	52,85	52,79	-0,06	2,95	5	25	1	5	1,25	
1.6	Trung tâm dịch vụ du lịch, du lịch nghỉ dưỡng cấp vùng	A8	20,40	0,00	-20,40							
1.7	Công viên văn hóa, hội nghị, triển lãm cấp vùng	A9	42,80	42,80	0,00	2,39	5	25	1	3	0,75	
<b>2</b>	<b>Đất hỗn hợp</b>	<b>D</b>	<b>395,56</b>	<b>435,75</b>	<b>40,19</b>	<b>24,34</b>	<b>30</b>	<b>90</b>	<b>1</b>	<b>18</b>	<b>14,40</b>	
<b>3</b>	<b>Đất giao thông đối ngoại</b>		<b>49,49</b>	<b>52,15</b>	<b>2,66</b>	<b>2,91</b>						
3.1	Đất giao thông đối ngoại		45,82	48,67	2,85	2,72						
3.2	Đất bến xe	G	3,67	3,48	-0,19	0,19	10	20	1	2	0,40	
<b>4</b>	<b>Đất cây xanh cách ly (hành lang an toàn đường điện 110kv)</b>	<b>E4</b>	<b>0</b>	<b>1,37</b>	<b>1,37</b>	<b>0,08</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	
<b>5</b>	<b>Đất tiêu thụ công nghiệp</b>	<b>F1</b>	<b>7,74</b>	<b>10,04</b>	<b>2,30</b>	<b>0,56</b>	<b>40</b>	<b>60</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>1,20</b>	
<b>6</b>	<b>Đất tôn giáo, tín ngưỡng</b>	<b>F2</b>	<b>14,66</b>	<b>14,58</b>	<b>-0,08</b>	<b>0,81</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
<b>7</b>	<b>Đất an ninh quốc phòng</b>	<b>F3</b>	<b>22,57</b>	<b>16,61</b>	<b>-5,96</b>	<b>0,93</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
<b>8</b>	<b>Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>F4</b>	<b>9,29</b>	<b>8,80</b>	<b>-0,49</b>	<b>0,49</b>	<b>10</b>	<b>40</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>0,80</b>	
<b>9</b>	<b>Bãi cát</b>	<b>F5</b>	<b>9,19</b>	<b>9,50</b>	<b>0,31</b>	<b>0,53</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
<b>10</b>	<b>Đất dự trữ phát triển</b>	<b>F6</b>	<b>115,49</b>	<b>127,62</b>	<b>12,13</b>	<b>7,13</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
	<b>Tổng cộng</b>		<b>1.790</b>	<b>1.790</b>		<b>100</b>						



Hình 48 – 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

- Thị xã La Gi với khung cảnh quan thiên nhiên chủ đạo là biển Đông và sông Dinh đã tạo nên bản sắc riêng cho đô thị. Hình thành khung giao thông kết nối vùng với các trục dọc, trục ngang chính đô thị, hình thành chuỗi các khu đô thị gắn với chức năng chuyên ngành cấp vùng:
- Tổ chức không gian tại khu đô thị hành chính – dịch vụ (phân khu 1 và 2):
  - + Chỉnh trang các công trình hành chính cơ quan thị xã trên trục Nguyễn Huệ. Tổ chức tập trung một số phòng ban còn nằm rải rác trên đường Thống Nhất vào khu liên cơ quan – UBND thị xã La Gi thuận lợi cho công tác quản lý và liên hệ công việc.
  - + Xây dựng mới các trung tâm chuyên ngành giáo dục - đào tạo, văn hoá, y tế, trung tâm TDTT, công viên văn hóa cấp vùng phía Tây Nam tỉnh Bình Thuận tại TX. La Gi, nhà ở chung cư thấp tầng kết hợp thương mại đan cài giữa các khu chức năng trên trục dọc ngang chính phía Tây (đường D31), đây là các trục chính quan trọng của thị xã. Tổ hợp các công trình với hình thức kiến trúc hiện đại tạo được không gian kang trang mới phía Tây đô thị.
  - + Khu phát triển hỗn hợp trên trục đường Thống Nhất: Các công trình dịch vụ công cộng, nhà ở hiện hữu cần phải được cải tạo chỉnh trang quản lý xây dựng theo quy định mật độ, tầng cao quy định để tạo vách phố đồng bộ trên trục chính đô thị. Xây dựng mới các công trình tổ hợp thương mại – cao ốc văn phòng – chung cư cao cấp, ...
- Tạo cảnh quan dọc 2 bên bờ sông Dinh với kè, công viên cây xanh, các công trình xây dựng mới thấp tầng, mật độ thấp.
- Tổ chức không gian tại khu đô thị thương mại – dịch vụ (phân khu 3):
  - + Trục N4 là trục xây dựng mới, tại đây bố trí các công trình cao tầng với chức năng thương mại, văn phòng cho thuê, siêu thị, tài chính, ngân hàng, nhà hàng, khách sạn, trung tâm mua sắm điểm dừng chân thu hút khách du lịch đến với thị xã La Gi.
  - + Xây dựng nhà ở mới kết hợp thương mại dịch vụ với các loại hình nhà ở chung cư và nhà liên kế.
- Tổ chức không gian tại khu đô thị hiện hữu – chỉnh trang (phân khu 4):
  - + Xây dựng hoàn chỉnh cảng cá La Gi.
  - + Khai thác cảnh quan biển Đông hình thành xây dựng mới các công trình dịch vụ hỗn hợp với công trình cao tầng tạo điểm nhấn nhìn từ biển Đông vào khu quy hoạch.
  - + Đây là khu vực dân cư hiện hữu, mật độ ở khá dày đặc, nhà ở hiện hữu theo hướng cải tạo chỉnh trang. Nhà ở biệt thự xây dựng mới phía Tây khu đô thị.



Hình 49 – Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

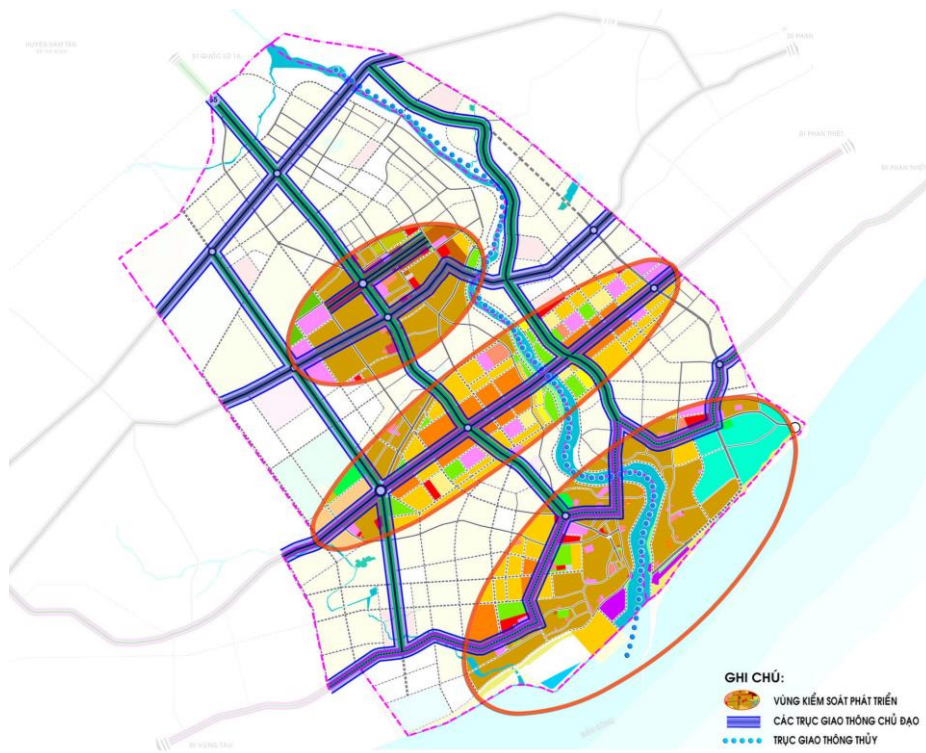
## VIII.2. Các mục tiêu thiết kế đô thị

- 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 Thống Nhất: Là trục dọc chính đô thị, kết nối chuỗi các khu đô thị, các chức năng trung tâm hành chính - chính trị, trung tâm thương mại - dịch vụ, trung tâm dịch vụ công cộng.
  - + Trục dọc đường D31 (Trục dọc chính phía Tây): Là trục kết nối trung tâm giáo dục - đào tạo, trung tâm y tế, trung tâm văn hoá – TDTT và khu hỗn hợp ven biển.
- Các trục ngang chính:
  - + Tuyến tránh ĐT.719: Là trục cửa ngõ phía Bắc đô thị, tuyến tránh đô thị đi TP. Phan Thiết.
  - + Trục Nguyễn Huệ: Là trục không gian trung tâm hành chính - chính trị, dịch vụ công cộng đô thị.
  - + Trục đường Hoàng Diệu – Nguyễn Văn Trỗi, kinh tế mới Tân An.
  - + Trục 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 các trung tâm dịch vụ hỗn hợp, cảng cá - cảng du lịch, khu dân cư hiện hữu hình thành lâu đời.



Hình 50 – Sơ đồ khung thiết kế đô thị tổng thể

### VIII.3.2. Các không gian trọng điểm

Kiểm soát hình thái không gian kiến trúc cảnh quan, các công trình điểm nhấn, công trình biểu tượng, kiểm soát mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tỷ lệ diện tích cây xanh, không gian mở, công trình dịch vụ công cộng, các trục giao thông chủ đạo tại các không gian trọng điểm.

- Khu trung tâm hành chính thị xã.
- Khu trung tâm chuyên ngành.
- Khu trung tâm thương mại, dịch vụ công cộng và hỗn hợp.
- Dọc trục đường Thống Nhất và khu vực ven sông Dinh.

### VIII.3.3. Các điểm nhìn, hướng nhìn

- Trên cơ sở phân tích địa hình, hiện trạng, các trục kiểm soát, các vùng kiểm soát, xác định các vùng nhìn, điểm nhìn chính trong đô thị, hình thành các không gian đô thị, bố trí các công trình điểm nhấn chính trong đô thị. Các điểm nhìn chính:
- Các giao điểm của các trục giao thông chính trong đô thị :
  - + Đường Thống Nhất với tỉnh lộ 719, vòng xoay Nguyễn Huệ, kinh tế mới Tân An – Nguyễn Văn Trỗi, đường N4.
  - + Đường D31 với Đường kinh tế mới Tân An – Nguyễn Văn Trỗi, đường N4, Lê Minh Công.
- Tại đỉnh đồi phía Tây Bắc.
- Trục đường ven biển Đông.



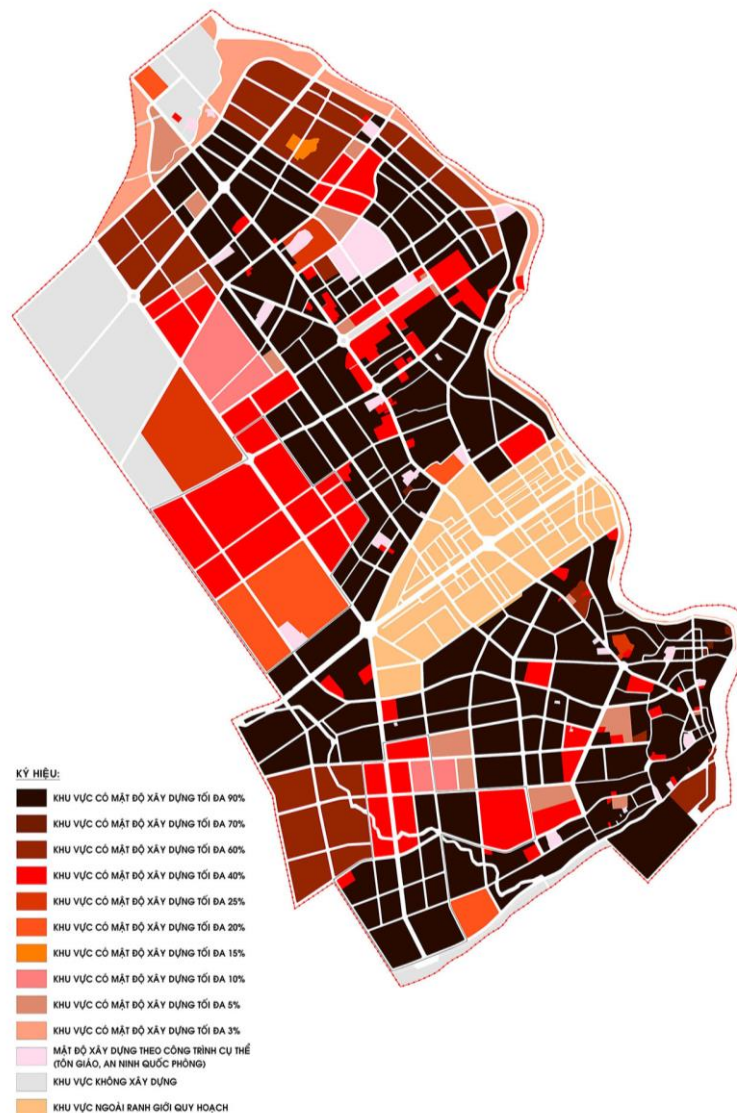
Hình 51 – Sơ đồ phân tích các điểm nhìn, hướng nhìn

## 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

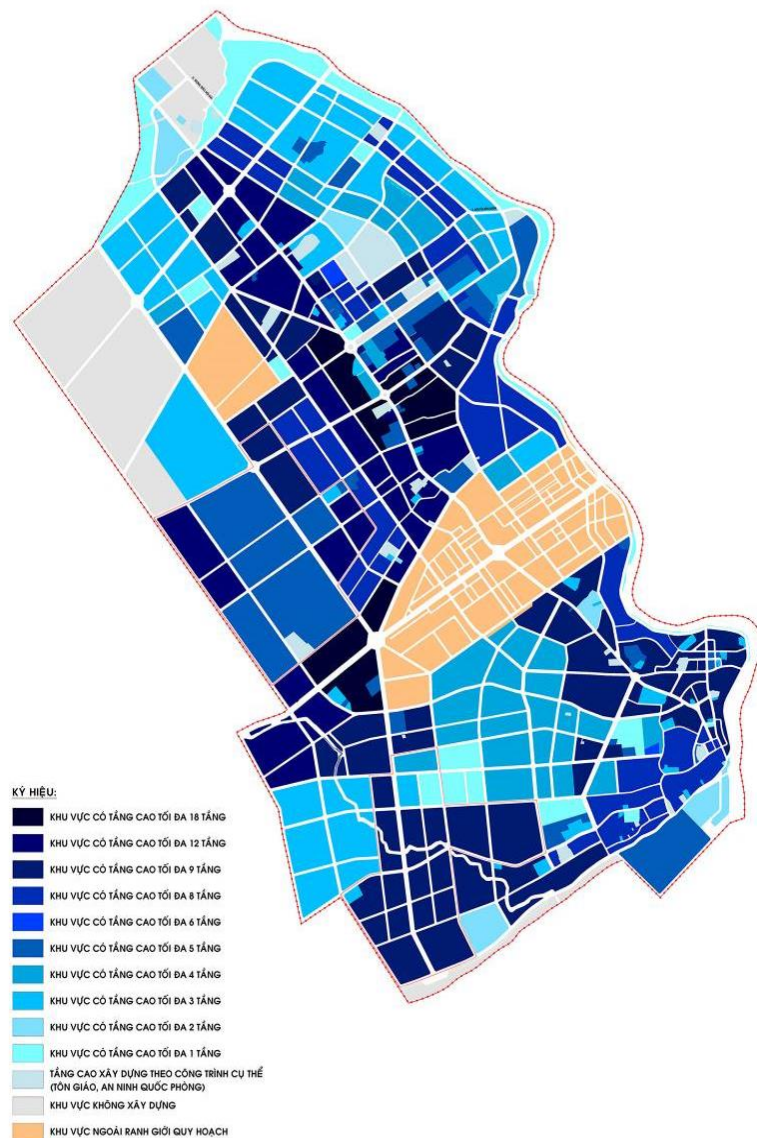
#### a. Mật độ xây dựng:

- Mật độ xây dựng tối đa 90% đối với công trình nhà ở hiện hữu chỉnh trang, nhà ở liên kế, nhà ở kết hợp thương mại và đất hỗn hợp (tùy theo tính chất từng công trình cụ thể).
- Mật độ xây dựng tối đa 70% đối với công trình chợ hiện hữu.
- Mật độ xây dựng tối đa 60% đối với khu tiểu thủ công nghiệp, nhà ở biệt thự.
- Mật độ xây dựng tối đa 40% đối với nhà chung cư kết hợp thương mại, các công trình dịch vụ, công cộng, thương mại, y tế, giáo dục cấp đô thị, cấp vùng và cấp khu ở.
- Mật độ xây dựng tối đa 25% đối với trung tâm TDTT cấp vùng, công viên văn hóa.
- Mật độ xây dựng tối đa 20% đối với khu bến xe.
- Mật độ xây dựng tối đa 10% đối với công viên nghĩa trang.
- Mật độ xây dựng tối đa 5% đối với khu công viên tập trung – TDTT trong khu ở, bãi đậu xe.
- Mật độ xây dựng tối đa 3% đối với công viên cây xanh cảnh quan dọc sông Dinh.
- Không xây dựng trong dải cây xanh cách ly đường điện 110 KV.



Hình 52 – Quy định mật độ xây dựng

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



**Hình 53 – Quy định tầng cao xây dựng**

- Tầng cao xây dựng tối đa 18 tầng đối với công trình phát triển hỗn hợp đoạn từ đường Nguyễn Huệ - Ngô Quyền đến đường N16, khu vực dọc quốc lộ 55 đoạn từ đường D40 đến đường D31 với các công trình cao tối đa là 18 tầng tạo điểm nhấn cho khu đô thị phía Tây.
- Tầng cao xây dựng tối đa 12 tầng đối với chung cư kết hợp thương mại, Trung tâm dịch vụ công cộng cấp đô thị (đoạn từ đường Nguyễn Văn Trỗi – kinh tế mới Tân An), công trình phát triển hỗn hợp dọc theo đường Thống Nhất và các trục chính thuộc phân khu 1, 2; trục quốc lộ 55 hiện hữu.
- Tầng cao xây dựng tối đa 9 tầng đối với Trung tâm thương mại dịch vụ, giáo dục đào tạo cấp vùng, Trung tâm dịch vụ công cộng cấp đô thị và công trình phát triển hỗn hợp dọc theo đường ven biển thuộc phân khu 4, đường Thống Nhất thuộc phân khu 3,4 và các trục đường còn lại.
- Tầng cao xây dựng tối đa 8 tầng đối với nhà ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang, nhà ở chỉnh trang kết hợp thương mại.
- Tầng cao xây dựng tối đa 6 tầng đối với nhà ở xã hội.

- Tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng đối với Trung tâm văn hóa, y tế, TĐTT cấp vùng, Trung tâm hành chính – cơ quan cấp đô thị, các công trình dịch vụ công cộng cấp khu ở, Mái ấm tình thương.
- Tầng cao xây dựng tối đa 4 tầng đối với trường THPT, đất giáo dục dự kiến cấp khu ở.
- Tầng cao xây dựng tối đa 3 tầng đối với nhà ở liên kế, nhà ở kết hợp thương mại, nhà ở biệt thự, công viên văn hóa, hội nghị triển lãm cấp vùng và các công trình hành chính cơ quan, trường THCS, tiểu học, mầm non, trạm y tế, thương mại dịch vụ - chợ cấp khu ở, trung tâm khu đô thị.
- Tầng cao xây dựng tối đa 2 tầng đối với công trình trong khu tiểu thủ công nghiệp, bến xe, đầu mối hạ tầng kỹ thuật và công viên cây xanh – TĐTT cấp khu ở.
- Tầng cao tối đa 1 tầng đối với công trình trong công viên cây xanh cảnh quan cấp đô thị, bãi đậu xe, công viên nghĩa trang.

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

##### a. Khu trung tâm hành chính thị xã (trục đường Nguyễn Huệ)

- Đây là khu vực quan trọng, điểm nhấn chính của thị xã La Gi, trong tương lai nếu có điều kiện nên di dời các công trình giáo dục, y tế về trung tâm chuyên ngành, dành quỹ đất trên trục đường Nguyễn Huệ phát triển các công trình dịch vụ công cộng, thương mại kết hợp công viên Nguyễn Huệ tạo trục đi bộ, khu vui chơi giải trí để tránh buồn tẻ về đêm.
- Kiểm soát chặt chẽ hình thức kiến trúc nhằm bảo đảm sự hài hòa với trung tâm hành chính, về chức năng sử dụng, chiều cao, mật độ xây dựng, hình khối kiến trúc cũng như màu sắc của các công trình dọc đường Nguyễn Huệ.
- Tầng cao xây dựng tối đa: Đối với công trình hành chính là 5 tầng, công trình dịch vụ công cộng 12 tầng, công trình y tế - giáo dục 5 tầng, nhà ở hiện hữu chỉnh trang 8 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa: Nhà ở hiện hữu chỉnh trang 90%; công trình hành chính, y tế, giáo dục 40%; công trình thương mại, dịch vụ công cộng 60%.



##### b. Khu trung tâm chuyên ngành.

- Vị trí nằm phía Tây Bắc của đô thị La Gi, hiện trạng chủ yếu là đất nông nghiệp thuận lợi cho việc xây dựng mới và kiểm soát phát triển hình thành tổ hợp khu trung tâm chuyên ngành hiện đại điểm nhấn của đô thị La Gi.
- Nằm theo trục dọc chính D31, bao gồm các trung tâm chuyên ngành cấp vùng phía Tây Nam của tỉnh Bình Thuận phục vụ cho TX. La Gi bao gồm trung tâm y tế, văn hóa, công viên – TĐTT, giáo dục đào tạo, dịch vụ công cộng và nhà ở chung cư kết hợp thương mại.

- Cần xây dựng các công trình về hình khối, hình thức kiến trúc phù hợp chức năng của từng loại công trình tạo sự nổi bật. Các công trình kiến trúc có quy mô lớn và vai trò quan trọng phải được thông qua các cuộc xét duyệt chuyên môn hoặc thi tuyển kiến trúc để lựa chọn.
- Mật độ xây dựng tối đa: Đối với trung tâm y tế, văn hóa, giáo dục – đào tạo là 40%, trung tâm TDTT là 15%, công viên văn hóa, hội nghị triển lãm cấp vùng là 25%, nhà ở chung cư kết hợp thương mại là 40%.
- Tầng cao xây dựng tối đa: Đối với trung tâm y tế, văn hóa, giáo dục – đào tạo là 9 tầng, công trình TDTT là 5 tầng, công viên văn hóa, hội nghị triển lãm cấp vùng là 3 tầng, nhà ở chung cư kết hợp thương mại tối đa 12 tầng.



### c. Khu trung tâm thương mại, dịch vụ công cộng và dịch vụ hỗn hợp.

- Vị trí nằm phía Tây Nam, trên trục dọc đường D31 là trục chính hướng biển với các công trình dịch vụ công cộng, phát triển hỗn hợp, nhà hàng khách sạn, nhà ở phục vụ du lịch,...
- Mật độ xây dựng tối đa: Đối với khu hỗn hợp là 90% (tùy theo tính chất từng công trình cụ thể), công trình thương mại, dịch vụ công cộng 40%.
- Tầng cao xây dựng tối đa: Đối với công trình hỗn hợp ở khu vực dọc quốc lộ 55 đoạn từ đường D40 đến đường D31 cao tối đa là 18 tầng tạo điểm nhấn cho khu đô thị phía Tây, các công trình hỗn hợp còn lại cao tối đa là 12 tầng, thương mại dịch vụ, dịch vụ công cộng là 9 tầng; công trình TDTT 2 tầng; nhà ở chung cư kết hợp thương mại tối đa 12 tầng.



### d. Trục đường Thống Nhất

- Trục đường Thống Nhất là trục dọc chính TX. La Gi, nhưng hiện nay chưa khai thác tiềm năng về đất đai, các công trình có quy mô nhỏ lẻ, nhà ở thấp tầng tự phát chưa tạo được bộ mặt đô thị. Do đó cần tổ chức chỉnh trang kết hợp xây dựng mới tạo dựng một trục không gian hoạt động phát triển kinh tế về thương mại, dịch vụ, các hoạt động công cộng. Tạo ra hình ảnh một điểm nhấn về không gian kiến trúc cảnh quan hiện đại, sinh thái và có bản sắc.





- Hai bên trục đường Thống Nhất: Tổ chức đất hỗn hợp để tạo sự linh động khi triển khai quy hoạch chi tiết 1/500 và thiết kế đô thị riêng trục đường Thống Nhất. Bao gồm các công trình ngoài các công trình công cộng, tôn giáo hiện hữu giữ lại, chỉnh trang nhà ở hiện hữu theo quy định về tầng cao, hình thức kiến trúc. Xây dựng mới thương mại, dịch vụ công cộng, khách sạn, tổ hợp công trình cao ốc văn phòng, căn hộ cao cấp, trung tâm mua sắm,...
- Tạo các công trình điểm nhấn xung quanh các nút quảng trường giao thông lớn như vòng xoay Nguyễn Huệ, Thống Nhất - đường N4, vòng xoay Thống Nhất – Nguyễn Công Trứ, vòng xoay Thống Nhất – Trần Hưng Đạo,...
- Mật độ xây dựng tối đa của khu hỗn hợp là 90% (tùy theo tính chất từng công trình cụ thể).
- Đối với công trình cao ốc, thương mại, chung cư tầng cao tối đa 18 tầng.

#### e. Trục dọc sông Dinh.

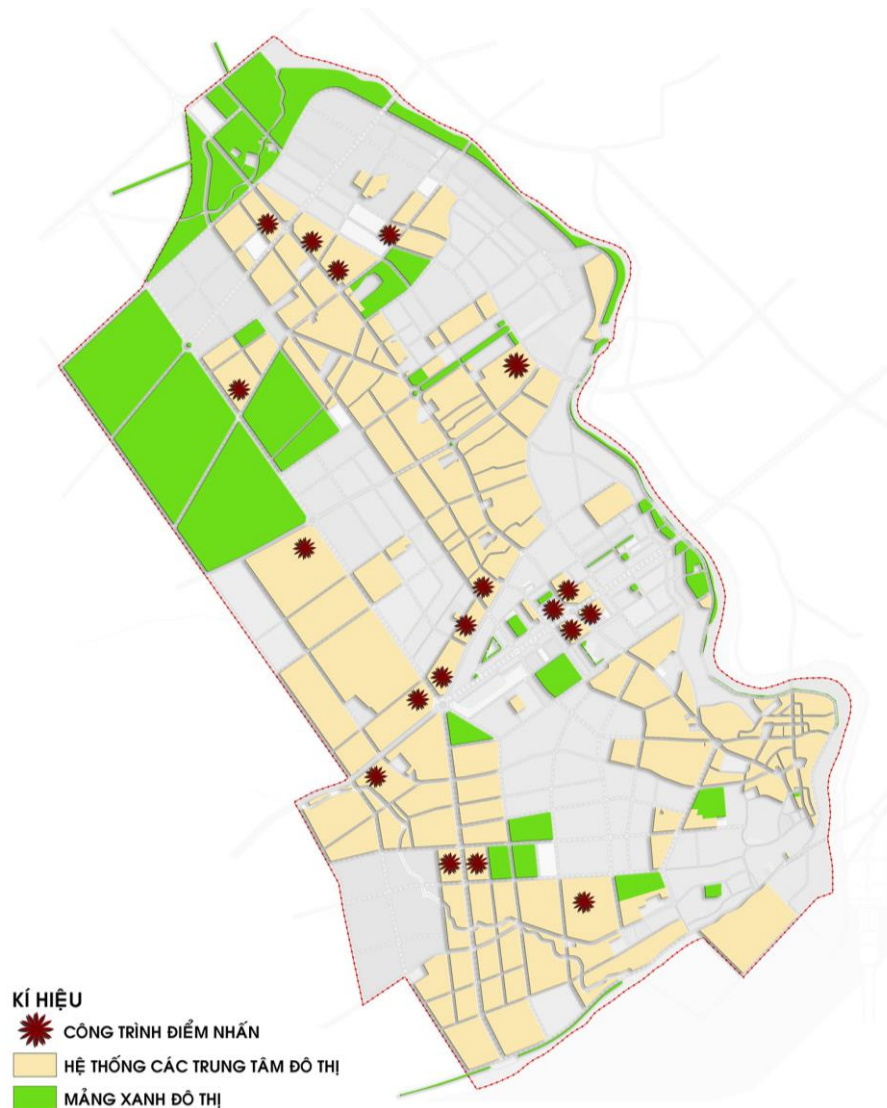
- Xây dựng đường, bờ kè phía Tây sông Dinh, tổ chức công trình thấp tầng mật độ thấp bao gồm nhà ở hiện hữu chỉnh trang, nhà ở biệt thự.
- Phần lớn là công trình có tầng cao xây dựng tối đa 3 tầng, riêng khu nhà ở hiện hữu chỉnh trang có tầng cao tối đa 8 tầng đối với nhà lô phố có chiều rộng mặt tiền 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:

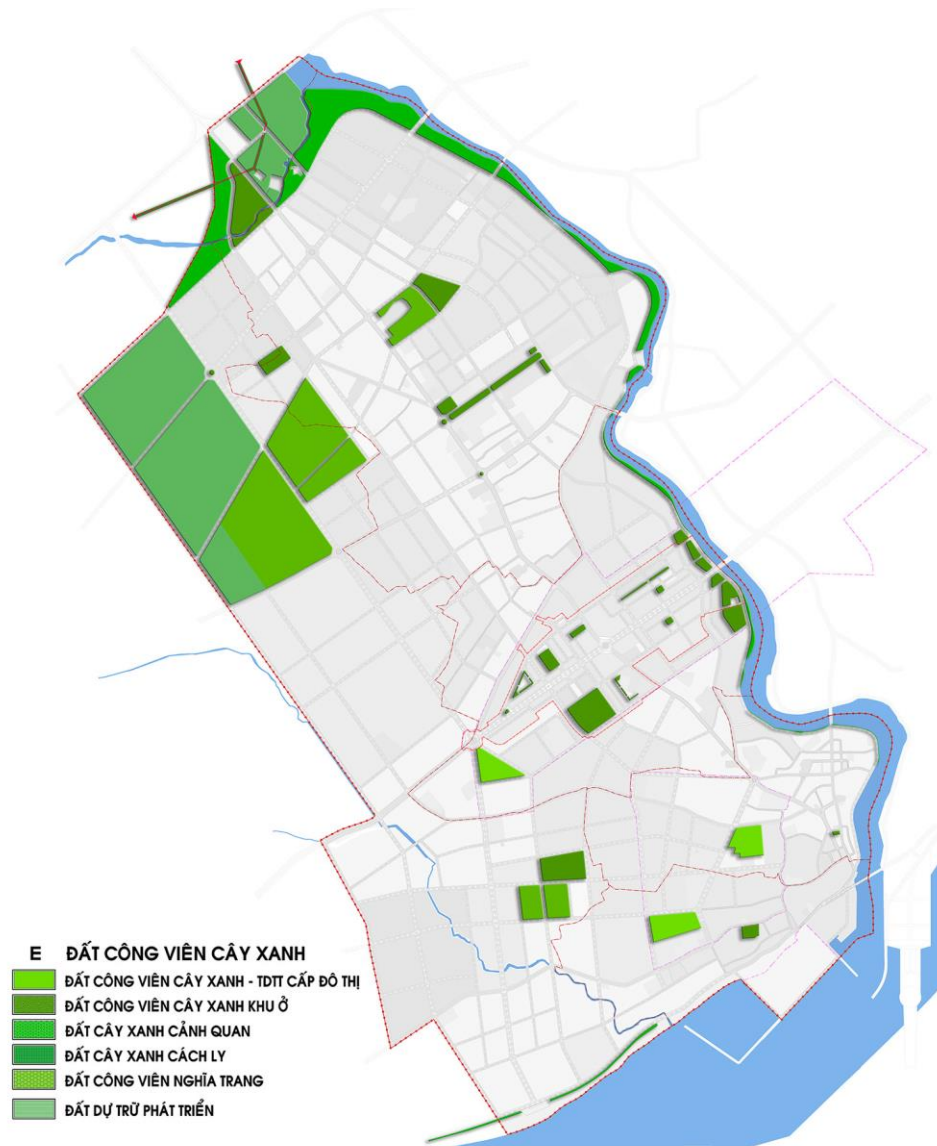
- Các công trình hành chính, văn phòng tập trung trên đường Nguyễn Huệ.
- Công trình điểm nhấn tại các trung tâm chuyên ngành: cung văn hoá, bảo tàng, nhà triển lãm, nhà thi đấu - TDTT, trường đại học, bệnh viện, ... cấp đô thị, cấp vùng.
- Công trình thương mại, dịch vụ trên trục đường N4, các công trình dịch vụ hỗn hợp ven biển Đông.



**Hình 54 – 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.
- 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.



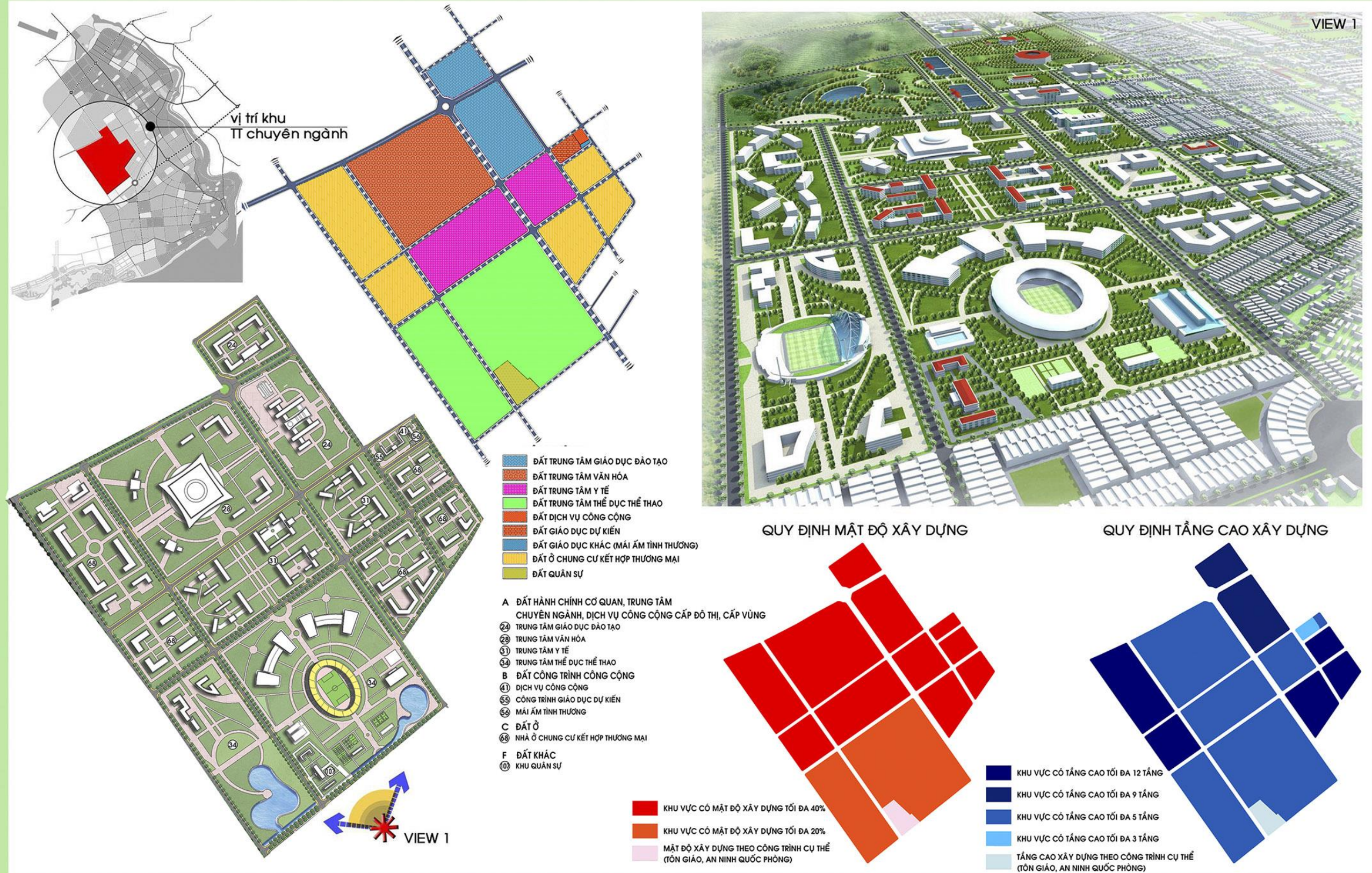
**Hình 55 – Hệ thống các công viên và không gian mở**

- 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**



Hình 56 – Ý tưởng thiết kế đô thị khu hỗn hợp và trung tâm thương mại, dịch vụ công cộng



Ý TƯỞNG KHÔNG GIAN ĐÔ THỊ

Hình 57 – Ý tưởng thiết kế đô thị khu trung tâm chuyên ngành



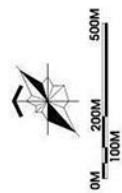
Ý TƯỞNG KHÔNG GIAN ĐÔ THỊ

Hình 58 – Ý tưởng thiết kế đô thị khu trung tâm hành chính

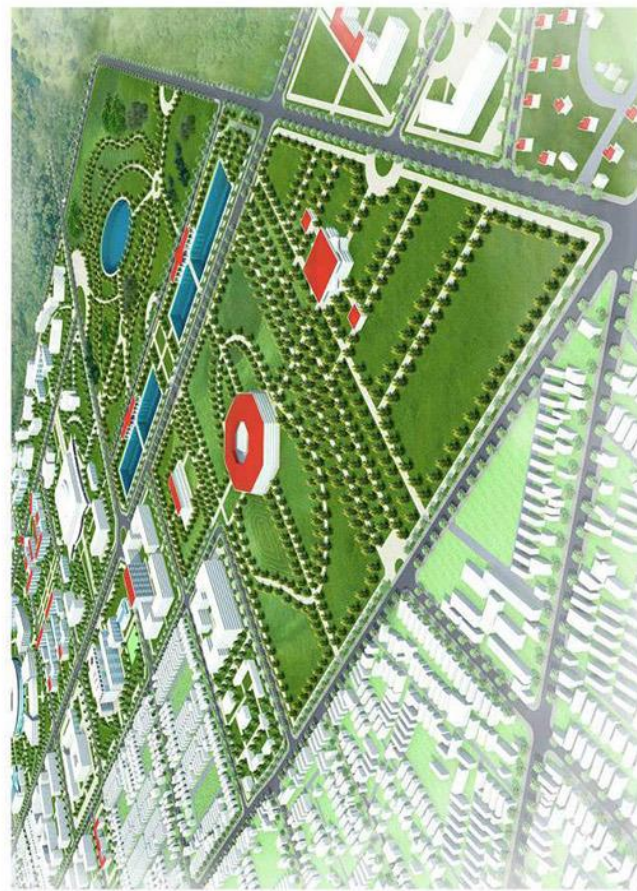


Hình 59 – Các góc phối cảnh

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



PHỐI CẢNH GÓC KHU TRUNG TÂM DỊCH VỤ DU LỊCH



PHỐI CẢNH TỔNG THỂ PHẦN KHU 2

PHỐI CẢNH GÓC CÔNG VIÊN NGHĨA TRANG



PHỐI CẢNH TỔNG THỂ

Hình 60 – 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  $>5\text{m}$  đến  $\leq 10\text{m}$ , chiều dài  $\geq 10\text{m}$ .
- 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 hiện hữu chỉnh trang kết hợp thương mại:

- Tầng cao: tối thiểu 2 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  $>5\text{m}$  đến  $\leq 10\text{m}$ , chiều dài  $\geq 10\text{m}$ .
- Khuyến khích hợp khối lớn kết hợp kinh doanh thương mại dịch vụ, tạo không gian sầm uất cho trục đường
- 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.

#### c. 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.

**d. Nhà ở kết hợp thương mại:**

- 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.
- Khuyến khích tạo khoảng lùi phía trước công trình để tạo hành lang thương mại phục vụ cho việc kinh doanh, buôn bán, tránh tình trạng lấn chiếm vỉa hè làm mất mỹ quan đô thị.



**e. 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.

**f. Nhà ở chung cư kết hợp thương mại**

- Tầng cao: tối thiểu 3 tầng, tối đa 12 tầng.
- Mật độ xây dựng: tối thiểu 25%, tối đa 40%.
- Nhà ở chung cư kết hợp thương mại tập trung trên các trục đường chính, tạo điểm nhấn cho đô thị. Mật độ xây dựng thấp, bố trí không gian cây xanh sân vườn, các tiện ích công cộng cho khu ở.
- Khối đế 1-3 tầng kinh doanh thương mại, tạo không gian sầm uất cho trục đường.



**g. Nhà ở xã hội:**

- Nhà ở xã hội dạng nhà chung cư thấp tầng, kết hợp kinh doanh thương mại tại tầng trệt, mật độ xây dựng thấp, tạo không gian cây xanh sân vườn cho khu ở.
- Tầng cao: tối thiểu 4 tầng, tối đa 6 tầng.
- Mật độ xây dựng: tối thiểu 40%, tối đa 60%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa:  $k = 3,6$ .



### 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 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  $\geq 5m$ : trồng cây lâu năm, chiều cao tối đa 20 m.
- Cây xanh phải đảm bảo tiêu chuẩn: chiều cao  $\geq 2m$ , đường kính thân cây  $\geq 4cm$  (đối với cây tiểu mộc); chiều cao  $\geq 3m$ , đường kính thân cây  $\geq 5cm$  (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.



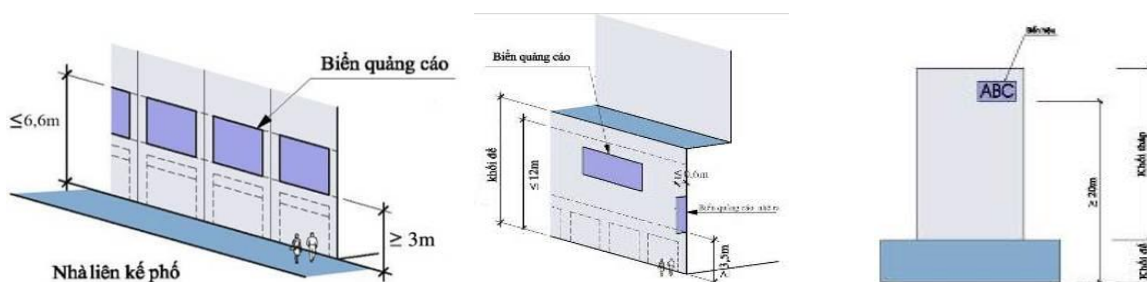
#### **VIII.5.5. Quy định chung về màu sắc, vật liệu, lắp đặt bảng quảng cáo**

##### **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 cổ động 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 ¼ 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.

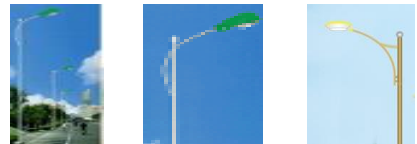


Hình 61 – Quy định quảng cáo đối với nhà ở kết hợp thương mại

Công trình thương mại dịch vụ

### VIII.5.6. 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  $\geq 0,5m$  (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 sodi, 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 kê 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 cắt xén 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.

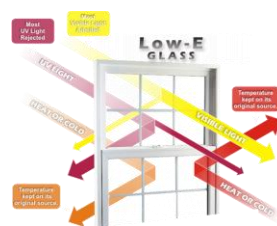
### VIII.5.7. Thiết kế công trình hướng đến tiêu chí kiến trúc xanh, tiết kiệm năng lượng

- 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 lí 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:

- Quốc lộ 55 (đường Tôn Đức Thắng): Đây là tuyến đường đối ngoại quan trọng đi thành phố Vũng Tàu theo hướng Tây Nam và tỉnh Lâm Đồng theo hướng Tây Bắc. Dự kiến sẽ tổ chức tuyến đường tránh ở phía Tây Bắc trung tâm thị xã, đoạn đường Tôn Đức Thắng hiện hữu (từ đường N4 đến đường Thống Nhất) qua trung tâm thị xã sẽ trở thành đường trục chính đô thị. Lộ giới dự kiến 45m, lòng đường 2x15m, dải phân cách 3m, vỉa hè 2x6m (mặt cắt 2-2).
- Đường tránh ĐT.719 dự kiến: 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 2x5m (mặt cắt 7A-7A).
- Đường Lê Minh Công: điểm đầu kết nối với đường D21 đi Vũng Tàu theo hướng Tây Nam, lộ giới dự kiến 27m, lòng đường 15m, vỉa hè 2x6m (mặt cắt 7-7).
- Đường Hoàng Diệu (từ đường Nguyễn Văn Trỗi đến cầu Đá Dựng), Nguyễn Văn Trỗi nối dài đến đường Kinh tế mới Tân An: kết nối với đường Nguyễn Chí Thanh (ĐT.719) đi TP. Phan Thiết theo hướng Đông Bắc và nối với quốc lộ 55 đi Vũng Tàu theo hướng Tây. Lộ giới dự kiến 30m, lòng đường 21m, dải phân cách 1m, vỉa hè 2x4m (mặt cắt 3-3).

- 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 N3: nối với Quốc lộ 55 theo hướng Tây Nam và đường ĐT.719 theo hướng Đông Bắc. Đoạn từ đường D31 đến đường Phạm Thế Hiển nối dài theo hướng Đông Bắc có lộ giới dự kiến 36m, lòng đường 2x11m, phân cách giữa 2m, vỉa hè 2x6m (mặt cắt 1-1); đoạn từ đường D31 đến đường D33 theo hướng Tây Nam có lộ giới dự kiến 22m, lòng đường 12m, vỉa hè 2x5m (mặt cắt 8-8).
- Đường ven biển – Bến Chương Dương nối dài: quy hoạch tuyến đường ven biển phục vụ phát triển du lịch thị xã, lộ giới tuyến đường nằm trong hành lang bảo vệ bờ biển và
  - + Đoạn từ đường D33 đến suối Dừa (gần dải cây xanh ven biển): có lộ giới dự kiến 26m, lòng đường 15m, vỉa hè 8m+3m (mặt cắt 1A-1A).
  - + Đoạn từ suối Dừa (gần dải cây xanh ven biển) đến đường Trần Bình Trọng: có lộ giới dự kiến 28m, lòng đường 15m, vỉa hè 8m+5m (mặt cắt 1B-1B).
  - + Đường Bến Chương Dương nối dài: đoạn từ đường Trần Bình Trọng đến đường Trương Vĩnh Ký có lộ giới 25m, lòng đường 15m, vỉa hè 2x5m (mặt cắt 6-6); đoạn từ đường Trương Vĩnh Ký đến cầu qua sông Dinh, kết nối tuyến đường ven biển khu vực Đông – Tây sông Dinh, có lộ giới 17m, lòng đường 10,5m, vỉa hè 2x3,25m (mặt cắt 17-17);

## **b.2. Giao thông đô thị:**

### **• Đường trục chính đô thị:**

- Đường Thống Nhất:
  - + Đoạn từ tuyến tránh quốc lộ 55 đến đường N27: lộ giới 30m, lòng đường 21m, phân cách giữa 1m, vỉa hè 2x4m (mặt cắt 3-3).
  - + Đoạn từ đường N27 đến đường D21: lộ giới 24m, lòng đường 16m, dải phân cách 1m, vỉa hè 2x3,5m (mặt cắt 1'-1').
  - + Đoạn từ đường D21 đến đường Trần Hưng Đạo: lộ giới 27m, lòng đường 2x8,5m, vỉa hè 2x5m (mặt cắt 3B-3B).
  - + Đoạn từ đường Trần Hưng Đạo đến đường Lê Lợi : lộ giới 24m, lòng đường 17m, vỉa hè 2x3,5m (mặt cắt 5-5).
- Đường D31: lộ giới dự kiến 36m, lòng đường 2x11m, dải phân cách 2m, vỉa hè 2x6m (mặt cắt 1-1).
- Đường Nguyễn Huệ: là trục hành chính, cảnh quan khu trung tâm của thị xã, lộ giới 70m, lòng đường 2x8m, dải phân cách – vườn hoa 38m, vỉa hè 2x8m (mặt cắt 4-4).
- Đường N3: vừa là tuyến giao thông đối ngoại, vừa là trục ngang chính đô thị có lộ giới dự kiến 36m (mặt cắt 1-1).

### **• Đường chính khu vực:**

- Đường chính khu vực gồm:
  - + Đường N31: lộ giới dự kiến 25m, lòng đường 15m, vỉa hè 2x5m (mặt cắt 6-6).
  - + Đường D27: lộ giới dự kiến 29m, lòng đường 15m, vỉa hè 2x7m (mặt cắt 6'-6').
  - + Đường Nguyễn Công Trứ (đoạn từ đường N51 đến đường Hoàng Diệu), Ngô Quyền nối dài (đoạn từ đường N27 đến đường D27), đường N7, N30, N31, D33: lộ giới dự kiến 25m, lòng đường 15m, vỉa hè 2x5m (mặt cắt 6-6).
  - + Đường N1, D37, Nguyễn Bình Khiêm (đoạn từ đường N1 đến đường D44), Ngô Quyền (đoạn từ đường D37 đến quốc lộ 55), Nguyễn Công Trứ (từ đường Hoàng Diệu đến đường

Nguyễn Bình Khiêm), Lý Thường Kiệt: lộ giới dự kiến 27m, lòng đường 15m, vỉa hè 2x6m (mặt cắt 7-7).

- Đường khu vực gồm:

- + Đường Đinh Bộ Lĩnh, Đinh Bộ Lĩnh nối dài, Trần Quý Cáp: lộ giới dự kiến 24m, lòng đường 12m, vỉa hè 2x6m (mặt cắt 16-16).
- + Đường N12, N17, N29, N32, N51, D12, D28, D29, D34, D40, Ngô Quyền (từ đường D37 đến đường Thống Nhất), Ngô Gia Tự, Nguyễn Thượng Hiền, Nguyễn Thượng Hiền nối dài, Lương Thế Vinh, Lương Thế Vinh nối dài, Trưng Trắc, Trưng Trắc nối dài, Đoàn Thị Điểm, Đoàn Thị Điểm nối dài, Nguyễn Bình Khiêm (từ đường kè phía Tây sông Dinh đến đường N7), Hoàng Diệu (từ đường N7 đến đường Nguyễn Văn Trỗi), Nguyễn Trường Tộ - Nguyễn Trường Tộ nối dài: lộ giới dự kiến 22m, lòng đường 12m, vỉa hè 2x5m (mặt cắt 8-8).
- + Đường kè phía Tây sông Dinh:
  - Đoạn 1 từ đường Nguyễn Văn Cừ đến ranh phía Bắc QHCT khu dân cư đường N4 và đoạn 2 từ ranh phía Nam QHCT khu dân cư đường N4 đến đường Trần Cao Vân: lộ giới dự kiến 24m, lòng đường 12m, vỉa hè 2x6m (mặt cắt 16-16).
  - Các đoạn còn lại: lộ giới dự kiến 22m, lòng đường 12m, vỉa hè 2x5m (mặt cắt 8-8).
- + Đường Trưng Nhị, Trưng Nhị nối dài, Lê Văn Tám, Lê Văn Tám nối dài, Bùi Thị Xuân, Bùi Thị Xuân nối dài, D35B : lộ giới dự kiến 20m, lòng đường 12m, vỉa hè 2x4m (mặt cắt 8B-8B).
- + Đường Trần Hưng Đạo (đoạn từ đường Thống Nhất đến đường La Gi) : lộ giới dự kiến 24m, lòng đường 17m, vỉa hè 2x3,5m (mặt cắt 5-5).

• **Đường phân khu vực, nội bộ :**

- Đường N6, N9, N10, N13, N16, N18, N28, N29A, N33, N34, N35, D26, D30, D32, D33A, D37A, D38, D39, D42, D43, Lưu Hữu Phước, Lê Hồng Phong, Lê Hồng Phong nối dài, Nguyễn Bình Khiêm (từ đường N3 đến đường N5), Nguyễn Đức Cảnh: lộ giới dự kiến 18m, lòng đường 8m, vỉa hè 2x5m (mặt cắt 9-9).
- Đường N5:
  - + Đoạn từ đường Trưng Nhị đến đường Đoàn Thị Điểm: lộ giới dự kiến 18m, lòng đường 8m, vỉa hè 2x5m (mặt cắt 9-9).
  - + Đoạn từ đường Đoàn Thị Điểm đến đường N1: lộ giới dự kiến 12m, lòng đường 6m, vỉa hè 2x3m (mặt cắt 12-12).
- Đường Nguyễn Văn Cừ:
  - + Đoạn từ đường Nguyễn Trường Tộ đến đường N20: lộ giới dự kiến 18m, lòng đường 8m, vỉa hè 2x5m (mặt cắt 9-9).
  - + Đoạn từ đường Nguyễn Trường Tộ đến đường kè phía Tây sông Dinh: lộ giới dự kiến 14m, lòng đường 6m, vỉa hè 2x4m (mặt cắt 18-18).
- Đường Bến Chương Dương: lộ giới 17m, lòng đường 10,5m, vỉa hè 2x3,25m (mặt cắt 17-17).
- Đường D44 : lộ giới dự kiến 24m, lòng đường 12m, vỉa hè 2x6m (mặt cắt 16-16).
- Đường Bùi Hữu Nghĩa: lộ giới dự kiến 20m, lòng đường 8m, vỉa hè 2x6m (mặt cắt 19-19).
- Đường N8, D28A, D35, D35A, D36, Phan Đăng Lưu, Phạm Hồng Thái: lộ giới dự kiến 16m, lòng đường 8m, vỉa hè 2x4m (mặt cắt 11-11).
- Đường Nguyễn Ngọc Kỳ :
  - + Đoạn từ đường Phạm Ngũ Lão đến Nguyễn Cư Trinh và nối dài đến đường kè phía Tây sông Dinh: lộ giới dự kiến 13m, lòng đường 6m, vỉa hè 2x3,5m (mặt cắt 11-11).

- + Đoạn từ Phạm Ngũ Lão đến đường Thống Nhất: lộ giới dự kiến 19m, lòng đường 10m, vỉa hè 2x4,5m (mặt cắt 22-22).
- Đường Lê Lợi:
  - + Đoạn từ cầu Tân Lý đến Hoàng Hoa Thám: lộ giới 22m, lòng đường 10,5m, vỉa hè 2x 5,75m (mặt cắt 20-20).
  - + Đoạn từ Hoàng Hoa Thám đến Diên Hồng: lộ giới 20m, lòng đường 10,5m, vỉa hè 2x 4,75m (mặt cắt 21-21).
  - + Đoạn từ Diên Hồng đến Bến Chương Dương: lộ giới 16,5m, lòng đường 10,5m, vỉa hè 2x 3m (mặt cắt 9'-9').
- Đường Trương Vĩnh Ký:
  - + Đoạn từ đường Lê Lợi đến Trần Hưng Đạo: lộ giới 10,4m, lòng đường 7,4m, vỉa hè 2x1,5m (mặt cắt 12C-12C).
  - + Đoạn từ đường Trần Hưng Đạo đến Bến Chương Dương: lộ giới 15m, lòng đường 8m, vỉa hè 2x3,5m (mặt cắt 14A-14A).
- Đường La Gi, Lê Thị Riêng, Hoàng Văn Thụ, Kỳ Đồng 1, N11, N14, N15, N30A, D12, D19, D23, D43A: lộ giới dự kiến 12m, lòng đường 6m, vỉa hè 2x3m (mặt cắt 12-12).
- Đường D19A : lộ giới dự kiến 15,5m, lòng đường 7,5m, vỉa hè 2x4m (mặt cắt 13-13).
- Đường Trần Bình Trọng: lộ giới 13m, lòng đường 6m, vỉa hè 2x3,5m (mặt cắt 12A-12A).
- Đường Phan Đình Phùng: lộ giới 13m, lòng đường 7m, vỉa hè 2x3m (mặt cắt 12B-12B).
- Đường Ý Lan: lộ giới 14m, lòng đường 6m, vỉa hè 2x4m (mặt cắt 18-18).
- Đường 23-4, Hồ Xuân Hương: lộ giới 15m, lòng đường 7m, vỉa hè 2x4m (mặt cắt 14-14).
- Đường Lý Tự Trọng : lộ giới 15m, lòng đường 8m, vỉa hè 2x3,5m (mặt cắt 14A-14A).
- Đường Hoàng Hoa Thám, D45: lộ giới 14m, lòng đường 7m, vỉa hè 2x3,5m (mặt cắt 14B-14B).
- Đường Bác Ái: lộ giới 18m, lòng đường 9m, vỉa hè 2x4,5m (mặt cắt 15-15).
- Đường Quỳnh Lưu, Hòa Bình: lộ giới 17m, lòng đường 9m, vỉa hè 2x4m (mặt cắt 14C-14C).
- Đường Hai Bà Trưng: lộ giới 18m, lòng đường 12m, vỉa hè 2x3m (mặt cắt 15A-15A).
- Đường Phạm Ngũ Lão: lộ giới 14m, lòng đường 7,5m, vỉa hè 2x3,25m (mặt cắt 15B-15B).
- Đường Diên Hồng, Nguyễn Cư Trinh, Trần Hưng Đạo (đoạn từ đường La Gi đến Trương Vĩnh Ký) : lộ giới 10m, lòng đường 6m, vỉa hè 2x2m (mặt cắt 15C-15C).
- Đường N35A: lộ giới 20m, lòng đường 10,5m, vỉa hè 2x4,75m (mặt cắt 21-21).

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

- Tổng diện tích bến xe, bãi đậu xe là 10,53 ha.
- Bến xe hiện hữu diện tích 0,33 ha được giữ lại.
- Xây dựng mới bến xe liên tỉnh với diện tích 3,34 ha, phục vụ cho nhu cầu vận chuyển hành khách, hàng hóa của thị xã đi các tỉnh khác. Vị trí bến xe được bố trí phía Bắc trung tâm thị xã, đoạn gần nút giao giữa đường Thống Nhất và tuyến tránh Quốc lộ 55.
- Bố trí 4 bãi đậu xe tại các vị trí phù hợp trên đường N3, N7, N12, N30 với tổng diện tích là 7,05 ha, đảm bảo bán kính phục vụ cho khu vực Tây sông Dinh.

**Bảng 18 : Bảng thống kê giao thông và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật**

TT	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	
<b>A</b>	<b>Giao thông đối ngoại</b>		<b>15.135</b>					<b>486.676</b>
1	QL 55 (đường Tôn Đức Thắng - đoạn từ ranh phía Tây đến đường N4)	2-2	1.157	45	30	6 + 6	3	52.065
2	Đường tránh ĐT.719 dự kiến	7A-7A	795	27	17	5 + 5		21.465
3	Đường Lê Minh Công (đoạn từ đường D21 đến đường D34)	7-7	2.390	27	15	6 + 6		64.530
4	Đường Hoàng Diệu (từ đường Nguyễn Văn Trỗi đến cầu Đá Dựng), Nguyễn Văn Trỗi nối dài, đường Kinh tế mới Tân An	3-3	3.050	30	21	4 + 4	1	91.500
5	Đường N4	2-2	2.030	45	30	6 + 6	3	91.350
6	Đường N3							
	- Đoạn từ đường D31 đến đường Phạm Thế Hiển nối dài	1-1	2.225	36	22	6 + 6	2	80.100
	- Đoạn từ đường D31 đến đường D33	8-8	860	22	12	5 + 5		18.920
7	Đường ven biển:							
	- Đoạn từ đường D33 đến Cửa Hồ Tôm	1A-1A	1.268	26	15	8 + 3		32.968
	- Đoạn từ Cửa Hồ Tôm đến đường Trần Bình Trọng	1B-1B	574	28	15	8 + 5		16.072
8	Đường Bến Chương Dương nối dài:							
	- Đoạn từ đường Trần Bình Trọng đến đường Trương Vĩnh Ký	6-6	543	25	15	5 + 5		13.575
	- Đoạn từ đường Trương Vĩnh Ký đến cầu qua sông Dinh	17-17	243	17	10,5	3,25 + 3,25		4.131
<b>B</b>	<b>Giao thông đối nội</b>		<b>125.997</b>					<b>2.776.720</b>
<b>I</b>	<b>Đường trục chính đô thị</b>		<b>10.457</b>					<b>371.094</b>
1	Đường Nguyễn Huệ	4-4	780	70	16	8 + 8	38	54.600
2	Đường Thống Nhất	3-3	2.979	30	21	4 + 4	1	89.370
		1'-1'	882	24	16	3,5 + 3,5	1	21.168
		3B-3B	220	27	16	5 + 5	1	5.940
		5-5	120	24	17	3,5 + 3,5		2.880
3	Đường D31	1-1	5.476	36	22	6 + 6	2	197.136
<b>II</b>	<b>Đường khu vực</b>		<b>67.297</b>					<b>1.587.391</b>
4	Đường N31	6-6	1.867	25	15	5 + 5		46.675
5	Đường D27	6' - 6'	707	29	15	7 + 7		20.503
6	Đường Nguyễn Công Trứ (đoạn từ đường N51 đến đường Hoàng Diệu), Ngô Quyền nối dài (đoạn từ đường N27 đến đường D27), đường N7, N30, D33	6 - 6	12.587	25	15	5 + 5		314.675
7	Đường N1, D37, Nguyễn Bình Khiêm (đoạn từ đường N1 đến đường Hoàng Diệu), Ngô Quyền (đoạn từ đường D37 đến quốc lộ 55), Lý Thường Kiệt	7 - 7	10.926	27	15	6 + 6		295.002

8	Đường Đinh Bộ Lĩnh, Đinh Bộ Lĩnh nối dài, Trần Quý Cáp	16 - 16	4.970	24	12	6 + 6		119.280
9	Đường kè phía Tây sông Dinh							
	- Đoạn 1 từ đường Nguyễn Văn Cừ đến ranh phía Bắc QHCT Khu TM-DV-DC hai bên đường số 4 và đoạn 2 từ ranh phía Nam Khu TM-DV-DC hai bên đường số 4 đến ranh giới hành chính phường Phước Hội	16 - 16	1.170	24	12	6 + 6		28.080
	- Trừ đoạn 1 và đoạn 2	8 – 8	3.442	22	12	5 + 5		75.724
10	Đường N12, N17, N29, N32, N51, D12, D28, D29, D34, D40, Ngô Quyền (từ đường D37 đến đường Thống Nhất), Ngô Gia Tự, Nguyễn Thượng Hiền, Nguyễn Thượng Hiền nối dài, Lương Thế Vinh, Lương Thế Vinh nối dài, Trưng Trắc, Trưng Trắc nối dài, Đoàn Thị Điểm, Đoàn Thị Điểm nối dài, Nguyễn Bình Khiêm (từ đường kè phía Tây sông Dinh đến đường N7), Hoàng Diệu (từ đường N7 đến đường Nguyễn Văn Trỗi), Nguyễn Trường Tộ - Nguyễn Trường Tộ nối dài	8 – 8	26.886	22	12	5 + 5		591.492
11	Đường Trưng Nhị, Trưng Nhị nối dài, Lê Văn Tám, Lê Văn Tám nối dài, Bùi Thị Xuân, Bùi Thị Xuân nối dài, D35B	8B – 8B	4.462	20	12	4 + 4		89.240
12	Đường Trần Hưng Đạo (đoạn từ đường Thống Nhất đến đường La Gi)	5-5	280	24	17	3,5 + 3,5		6.720
<b>III</b>	<b>Đường phân khu vực, nội bộ</b>		<b>48.243</b>					<b>818.235</b>
13	Đường N6, N9, N10, N13, N16, N18, N28, N29A, N33, N34, N35, D26, D30, D32, D33A, D37A, D38, D39, D42, D43, Lưu Hữu Phước, Lê Hồng Phong, Lê Hồng Phong nối dài, Nguyễn Bình Khiêm (từ đường N3 đến đường N5), Nguyễn Đức Cảnh	9 – 9	29.000	18	8	5 + 5		522.000
	Đường N5							0
	- Đoạn từ đường Trưng Nhị đến đường Đoàn Thị Điểm)	9–9	552	18	8	5 + 5		9.936
	- Đoạn từ đường Đoàn Thị Điểm đến đường N1)	12–12	249	12	6	3 + 3		2.988
	Đường Nguyễn Văn Cừ							0
	- Đoạn từ đường Nguyễn Trường Tộ đến đường N20	9–9	556	18	8	5 + 5		10.008
	- Đoạn từ đường Nguyễn Trường Tộ đến đường kè phía Tây sông Dinh	18–18	303	14	6	4 + 4		4.242
16	Đường Bến Chương Dương	17–17	355	17	10,5	3,25 + 3,25		6.035
17	Đường Nguyễn Thái Học, Cô Giang	11A–11A	497	17	8	4.5 + 4.5		8.449
18	Đường D44	16-16	101	24	12	6 + 6		2.424
19	Đường Bùi Hữu Nghĩa	19-19	1.084	20	8	6 + 6		21.680

20	Đường N8, D28A, D35, D35A, D36, Phan Đăng Lưu, Phạm Hồng Thái	11-11	2.530	16	8	4 + 4		40.480
21	Đường Nguyễn Ngọc Kỳ	11-11	203	16	8	4 + 4		3.248
		22-22	577	19	10	4,5+4,5		10.963
22	Đường Lê Lợi	20-20	253	22	10,5	5,75+5,75		5.566
		21-21	526	20	10,5	4,75+4,75		10.520
		9A-9A	290	16,5	10,5	3 + 3		4.785
23	Đường Trương Vĩnh Ký	12D-12D	48	10,4	7,4	1,5+1,5		499
		14A-14A	580	15	8	3,5+3,5		8.700
24	Đường La Gi, Lê Thị Riêng, Hoàng Văn Thụ, Kỳ Đồng 1, N11, N14, N15, N30A, D12, D19, D23, D43A	12-12	4.400	12	6	3 + 3		52.800
25	Đường D19A	13-13	451	15,5	7,5	4 + 4		6.991
26	Đường Trần Bình Trọng	12A-12A	547	13	6	3,5 + 3,5		7.111
27	Đường Phan Đình Phùng	12B-12B	273	13	7	3+3		3.549
28	Đường Ý Lan	18-18	383	14	6	4 + 4		5.362
29	Đường 23-4, Hồ Xuân Hương	14-14	641	15	7	4 + 4		9.615
30	Đường Lý Tự Trọng	14A-14A	643	15	8	3,5 + 3,5		9.645
31	Đường Hoàng Hoa Thám	14B-14B	1073	14	7	3,5 + 3,5		15.022
32	Đường D45	14B-14B	190	14	7	3,5 + 3,5		2.660
33	Đường Quỳnh Lưu, Hòa Bình	14C-14C	515	17	9	4 + 4		8.755
34	Đường Bác Ái	15-15	190	18	9	4,5 + 4,5		3.420
35	Đường Hai Bà Trưng	15A-15A	236	18	12	3+3		4.248
36	Đường Phạm Ngũ Lão	15B-15B	216	14	7,5	3,25+3,25		3.024
37	Đường Diên Hồng, Nguyễn Cư Trinh, Trần Hưng Đạo (đoạn từ đường La Gi đến Trương Vĩnh Ký)	15C-15C	211	10	6	2+2		2.110
38	Đường N35A	21-21	570	20	10,5	4,75 + 4,75		11.400
<b>C</b>	<b>Bến xe, bãi đậu xe</b>							<b>105.300</b>
	<b>Bù trừ giao lộ</b>							<b>165.396</b>
	<b>Tổng</b>		<b>141.132</b>					<b>3.203.300</b>

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

- Tổng diện tích đất giao thông : 320,33 ha, trong đó:
  - + Đất giao thông đối ngoại, bến xe : 52,15 ha.
  - + Đất giao thông đô thị, bãi đậu xe : 268,18 ha.
- Tỷ lệ đất giao thông : 17,90% trong đó:
  - + Đất giao thông đối ngoại, bến xe : 2,91%.
  - + Đất giao thông đô thị, bãi đậu xe : 14,99%.
- Tổng chiều dài tính đến đường phân khu vực khoảng 126,5 km.
- Mật độ mạng lưới tính đến đường phân khu vực: 7,07km/km<sup>2</sup>.

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

**Bảng 19 : Khái toán khối lượng và kinh phí xây dựng hệ thống giao thông**

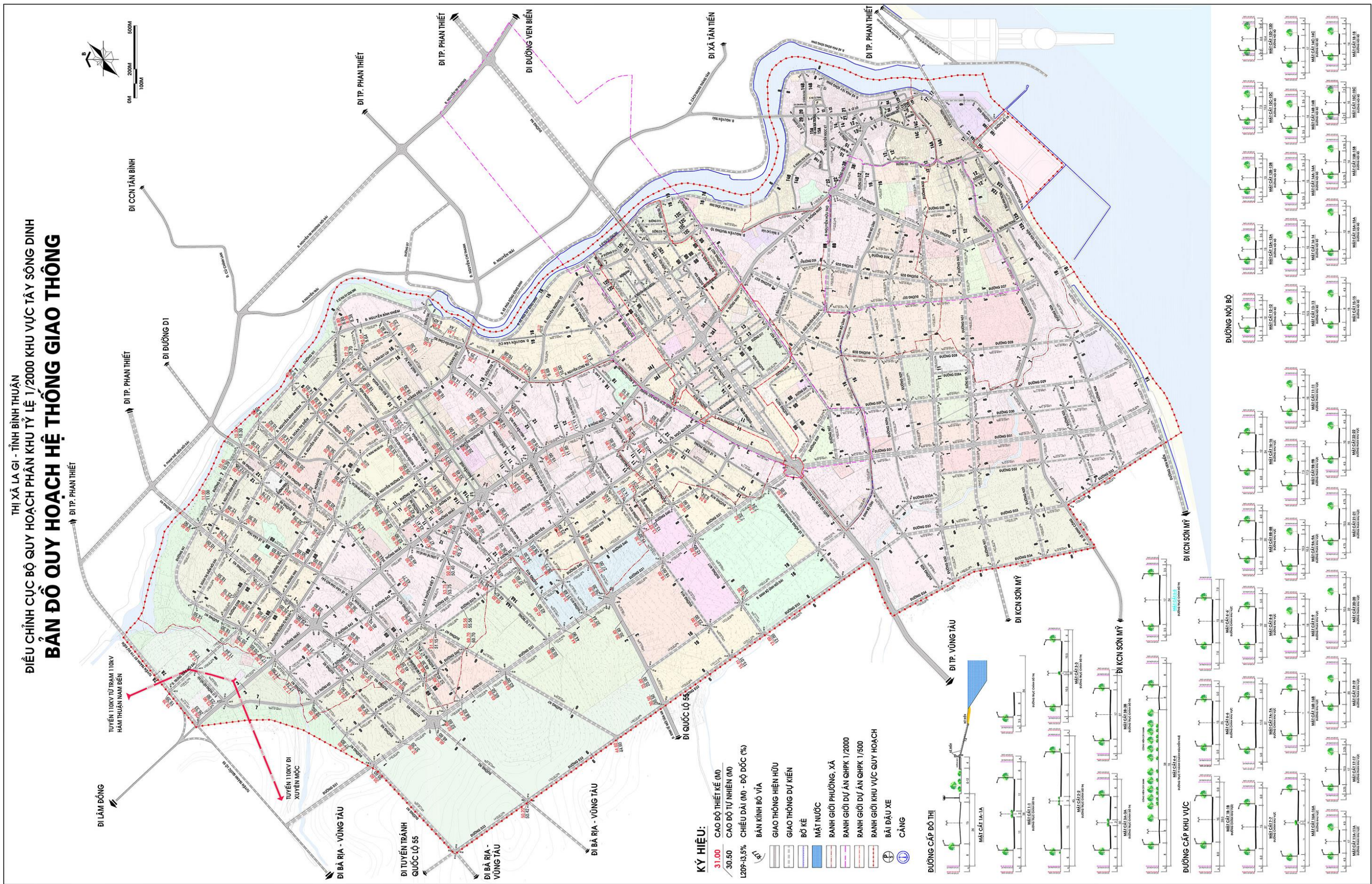
TT	Hạng mục	Khối lượng (m <sup>2</sup> )	Đơn giá (1000 VNĐ)	Thành tiền (1000 VNĐ)
<b>1</b>	<b>Giao thông nội bộ</b>			
-	Mặt đường	1.755.156	700.000	1.228.609.200.000
-	Vĩa hè, cây xanh	1.345.444	300.000	403.633.200.000
	<b>Tổng cộng</b>	<b>3.100.600</b>		<b>1.632.242.400.000</b>

- Tổng kinh phí xây dựng hệ thống giao thông khoảng 1632,2 tỷ đồng.

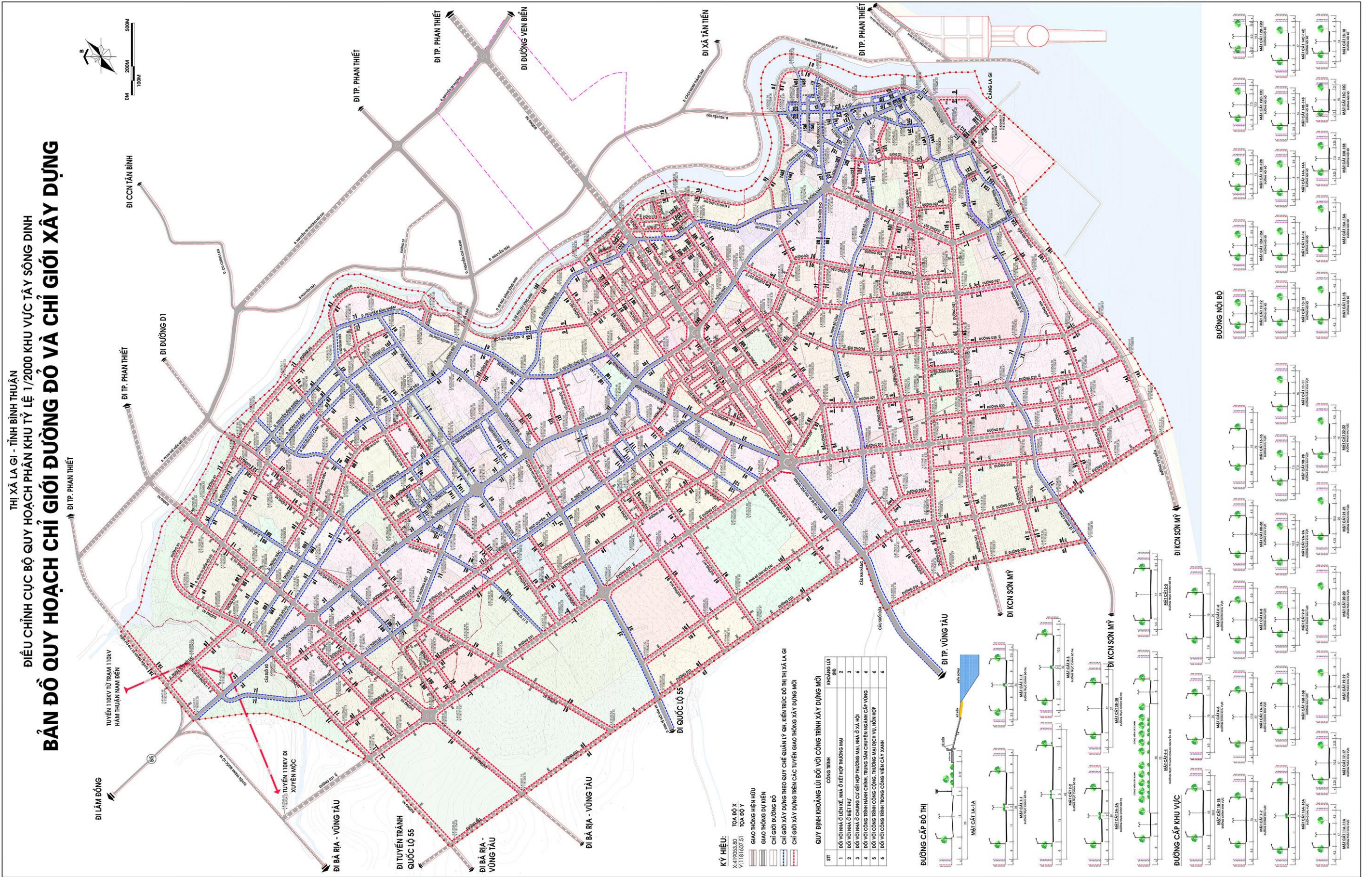
**d. Hồ sơ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng:**

- 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, nhà ở kết hợp thương mại: 2m.
  - + Nhà ở biệt thự: 3m.
  - + Nhà ở chung cư kết hợp thương mại, nhà ở xã hội: 6m.
  - + Công trình hành chính, trung tâm chuyên ngành cấp vùng: 6m.
  - + Công trình công cộng, thương mại, dịch vụ hỗn hợp: 6m.
  - + Công trình trong công viên cây xanh: 6m.





Hình 62 – Bản đồ quy hoạch hệ thống giao thông



Hình 63 – Bản đồ quy hoạch chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng

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

### a. Cơ sở thiết kế:

- Bản đồ địa hình khu vực Tây sông Dinh TL 1/2000.
- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất khu vực Tây sông Dinh TL 1/2000.
- Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu thương mại – dịch vụ - dân cư hai bên đường số 4 đã được phê duyệt năm 2015.
- 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 vực Tây sông Dinh có cao độ tự nhiên từ 0 – 65m, cao độ trung bình là 30m. Địa hình đồi cao ở phía Tây Bắc, thoải dần về phía sông Dinh và biển Đông ở phía Đông và Nam khu vực. Độ dốc trung bình là 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 chủ yếu địa hình khu vực đều lớn hơn 2m, độ dốc đều ít xảy ra tình trạng ngập úng.
- Khu vực trung tâm thị xã hiện hữu đã có một số tuyến cống và mương bê tông trên các trục đường kết hợp với các kênh mương hồ để thoát nước (đường Thống Nhất, Nguyễn Huệ, Nguyễn Thái Học...). Còn lại, các khu vực khác nước mưa tự chảy theo tự nhiên, một phần thấm xuống đất, một phần thoát ra các kênh mương, sông suối trong vùng.

### 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 Kịch bản biến đổi khí hậu và nước biển dâng năm 2016 đã được Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành: 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 Tây 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, 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.
- **Đối với khu trung tâm thị xã hiện hữu và khu vực phía Tây Bắc:** cao độ tự nhiên từ 2,15 - 65m không bị ngập lụt nên thiết kế bám sát với địa hình tự nhiên, chỉ san lấp cục bộ tại những 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 giáp biển Đông:** có cao độ tự nhiên < 2,20m san lấp tập trung đến cao độ khống chế xây dựng. Ngoài ra, san lấp tập trung tại các vị trí đầm lầy, mương suối tụ nước có bố trí xây dựng công trình để đảm bảo thoát nước trong các tiểu khu ra đường giao thông.
- Thiết kế cao độ tìm đường chủ yếu bám sát theo điều kiện địa hình tự nhiên và đảm bảo lớn hơn Hxd, độ dốc nền thiết kế dọc theo các hướng thoát nước là 0.15% tới 6%.
- Đối với tuyến đường kết hợp kè bảo vệ bờ biển tuân thủ theo Quy hoạch công trình chống xói lở bờ biển tỉnh Bình Thuận giai đoạn 2012-2020 đã được UBND tỉnh Bình Thuận phê duyệt tại Quyết định số 875/QĐ-UBND ngày 08/4/2011:
  - + 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, 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 nhà máy xử lý nước thải.
- Hướng thoát nước mưa theo địa hình tự nhiên, chia làm 3 lưu vực: lưu vực phía Bắc chủ yếu thoát ra suối Đót và một phần thoát ra sông Dinh, lưu vực phía Đông thoát chủ yếu ra sông Dinh, lưu vực phía Tây và phía Nam thoát ra suối Dứa và ra biển Đông.
- Cống được thiết kế nằm trong phần lộ giới đường hoặc phần cây xanh, có tiết diện D600-D800-D1000-D1200-D1500-D1800-D2000-D2500-D3000.
- Các tuyến thoát nước mưa dự kiến xây dựng bằng cống tròn bê tông cốt thép và mương bê tông nắp đan.
- Độ sâu chôn cống không chế tối thiểu: hmin (m).
  - + Cống đi trong khu vực cây xanh, sân vườn, trên hè: hmin ≥ 0,5m.
  - + Cống đi dưới lòng đường khu vực chịu lực: hmin ≥ 0,7m.
  - + Hành lang xanh dọc các trục tiêu thoát nước mặt chính: cần khoảng cách: b(5÷15)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 20 : 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 (1.000 VNĐ/m)	Thành tiền (VNĐ)
1	D600	m	82.555	1.000	82.555.000
2	D800	m	48.438	1.500	72.657.000
3	D1000	m	20.248	2.500	50.620.000
4	D1200	m	16.181	3.800	61.487.800
5	D1500	m	12.034	5.000	60.170.000
6	D1800	m	1.918	6.800	13.042.400
7	D2000	m	1.015	8.000	8.120.000
8	D2500	m	788	10.750	8.471.000
9	D3000	m	328	13.975	4.583.800
10	Cống hộp 2xB2000	m	776	18.000	13.968.000
<b>Tổng</b>					<b>375.675.000</b>

Tổng kinh phí xây dựng hệ thống thoát nước mưa khoảng 375,7 tỷ đồng.



Hình 64 – 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 : 90.000 người.

**Bảng 21 : 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	90.000	120*100%	10.800
2	Nước tưới cây		8% Q	864
3	Nước công trình công cộng		10% Q	1.080
	<b>Tổng</b>			<b>12.744</b>
4	Nước rò rỉ, dự phòng		20%Qc	2.549
	<b>Tổng nhu cầu dùng nước</b>			<b>15.293</b>
	<b>Làm tròn</b>			<b>15.300</b>

Tổng nhu cầu dùng nước khu Tây sông Dinh tới năm 2030: 15.300m<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 dân cư mới và cụm công nghiệp. 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 Tây 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.

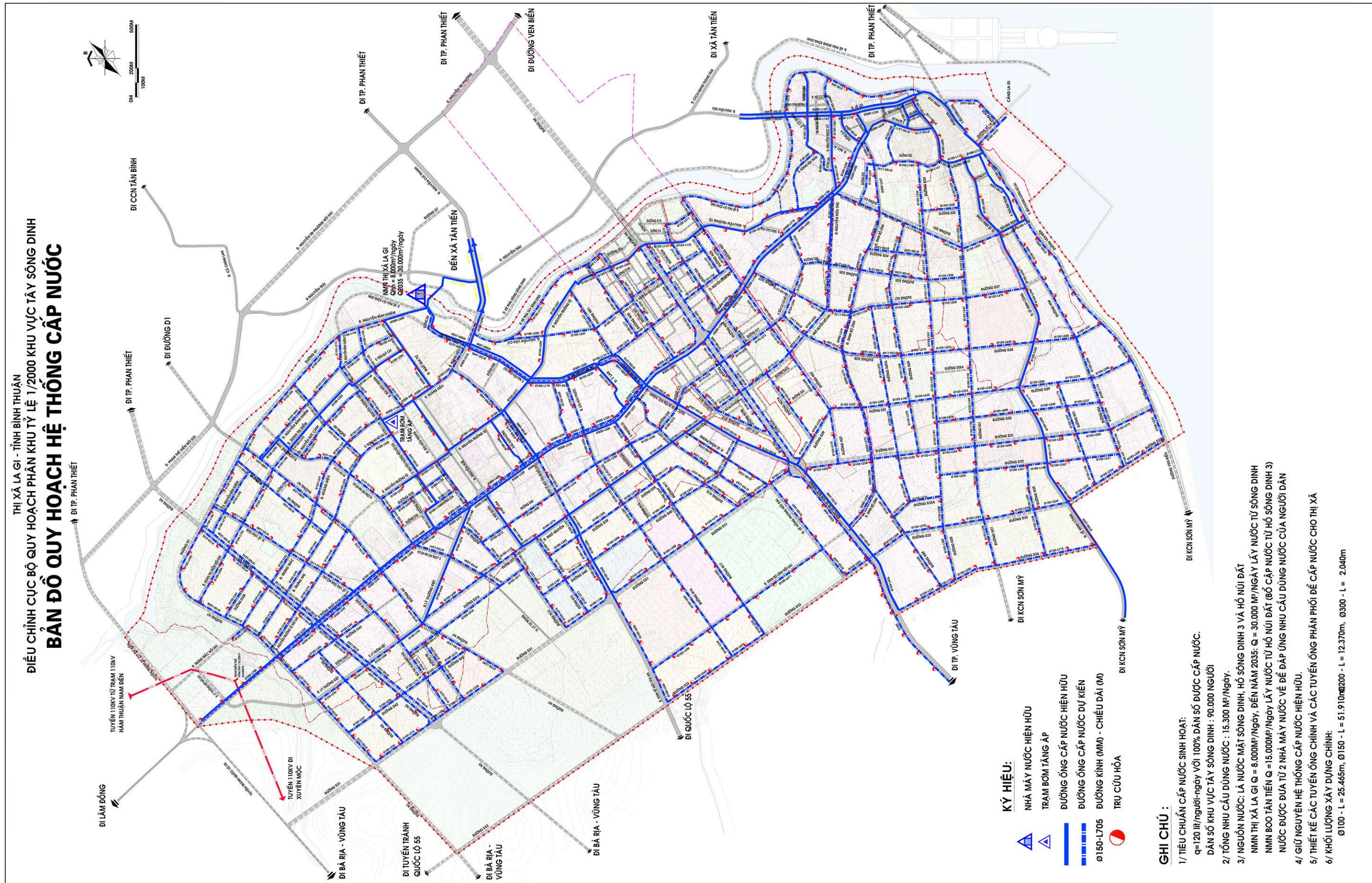
**e. Hệ thống cấp nước chữa cháy:**

- 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 sông Dinh, 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	25.465	800.000	20.372.000.000
2	Ống uPVC $\varnothing 150$	m	51.910	1.000.000	51.910.000.000
3	Ống uPVC $\varnothing 200$	m	12.370	1.500.000	18.555.000.000
4	Ống $\varnothing 300$	m	2.040	5.000.000	10.200.000.000
	<b>Tổng cộng</b>				<b>101.037.000.000</b>

Tổng kinh phí dự kiến khoảng 101,04 tỷ đồng.



Hình 65 – Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước



#### 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 22 : Tổng hợp phụ tải điện toàn khu**

TT	Hạng mục	Đơn vị	Số lượng
<b>I/. Dân dụng :</b>			
1	Dân số	Người	90.000
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	135.000.000
6	Công suất điện	kW	45.000
<b>II/. Công trình công cộng và dịch vụ :</b>			
7	Điện năng (35% dân dụng)	kWh/ng/năm	47.250.000
8	Công suất điện (35% dân dụng)	kW	15.750
<b>IV/. 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	55.890
10	Tổng điện năng yêu cầu có tính đến 10% tổn hao, 5% dự phòng và hệ số sử dụng 0,8	kWh/năm	167.670.000

##### 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.

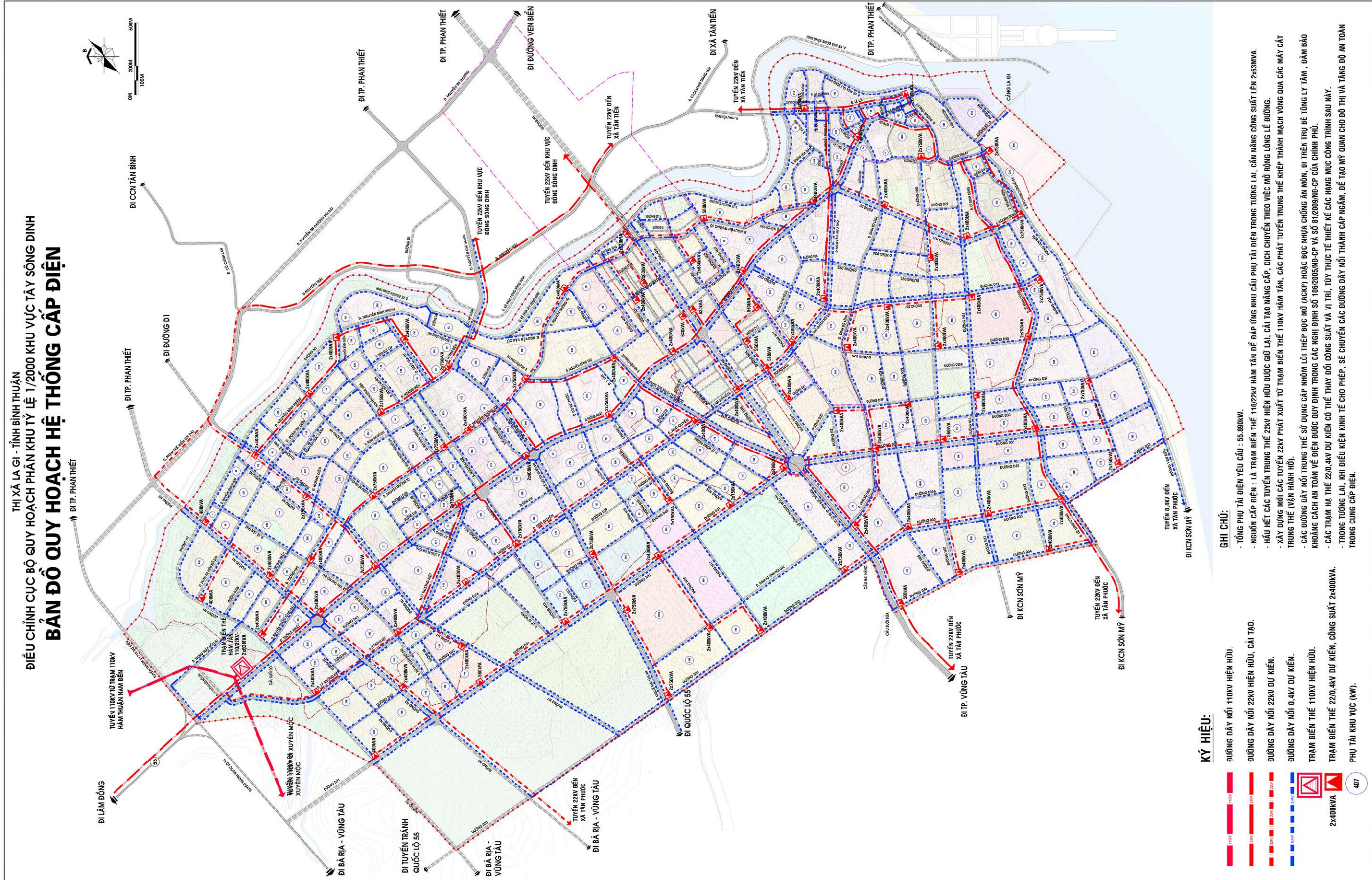
- Xây dựng mới các tuyến trung thế vào các khu vực quy hoạch, các tuyến chính đi theo quốc lộ 55 (đường Tôn Đức Thắng), đường Nguyễn Trường Tộ, Ngô Quyền, Kinh tế mới Tân An, N3, N4, N7, D21, D27, D31,...
- Các phát tuyến trung thế khép thành các mạch vòng kín qua các máy cắt trung thế và vận hành hồ, 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 vận xoắn (cấp 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 vẻ 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 23 : 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	28	8.400
2	Xây mới đường dây nổi 22kV (mạch chính)	km	600	38	22.800
3	Xây mới đường dây nổi 0,4kV (mạch cung cấp – tuyến chính)	km	400	175	70.000
4	Xây mới đường dây nổi 0,4kV (mạch đèn đường – tuyến chính)	km	300	175	52.500
5	Xây mới các trạm hạ thế 22/0,4kV	kVA	3	82.540	247.620
	<b>Tổng cộng</b>				<b>401.320</b>

- Tổng kinh phí dự kiến khoảng 401,32 tỷ đồng.



Hình 66 – Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp điện

## 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 đi 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 chỉnh trang, nhà ở hiện hữu chỉnh trang kết hợp thương mại: 1 máy/căn hộ.
  - + Khu nhà ở liên kế, nhà ở kết hợp thương mại: 1 máy/căn hộ.
  - + Khu nhà ở biệt thự : 2 máy/biệt thự.
  - + Khu nhà ở chung cư kết hợp thương mại: 1 máy/căn hộ.
  - + Khu nhà ở xã hội: 1 máy/căn hộ.
  - + 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 24 : 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>							
1	Đất ở	415,35						
1.1	Đất ở hiện hữu chỉnh trang	137,58		10.225	lô đất	1	máy/lô đất	10.225
1.2	Đất ở liên kế	89,73		4.800	lô đất	1	máy/lô đất	4.800
1.3	Đất ở biệt thự	141,20		1.875	lô đất	2	máy/lô đất	3.750
1.4	Đất ở kết hợp thương mại	5,92		700	lô đất	1	máy/lô đất	700
1.5	Đất ở chung cư	31,10		3.500	căn hộ	1	máy/căn hộ	3.500
1.6	Đất ở hiện hữu chỉnh trang kết hợp thương mại	1,97		1.100	lô đất	1	máy/lô đất	1.100
1.7	Đất ở xã hội	7,85		300	căn hộ	1	máy/căn hộ	300
2	Đất công trình công cộng cấp đơn vị ở	60,15	244.600				máy/250m <sup>2</sup> sàn	978
<b>B</b>	<b>Đất ngoài đơn vị ở</b>							
1	Đất hành chính, công trình công cộng cấp đô thị	33,29						
-	Trung tâm hành chính - cơ quan cấp đô thị	13,56	162.720				máy/300m <sup>2</sup> sàn	542
-	Trung tâm dịch vụ công cộng	19,73	236.760				máy/300m <sup>2</sup> sàn	789
<b>II</b>	<b>ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG</b>							
1	Đất trung tâm chuyên ngành, dịch vụ công cộng cấp vùng	189,60						
1.1	Trung tâm thương mại - dịch vụ cấp vùng	18,26	438.240				máy/300m <sup>2</sup> sàn	1.461
1.2	Trung tâm giáo dục đào tạo cấp vùng	25,17	604.080				máy/300m <sup>2</sup> sàn	2.014
1.3	Trung tâm văn hoá cấp vùng	28,22	564.400				máy/300m <sup>2</sup> sàn	1.881
1.4	Trung tâm y tế cấp vùng	22,36	447.200				máy/300m <sup>2</sup> sàn	1.491
1.5	Trung tâm TDTT cấp vùng	52,79	395.920				máy/300m <sup>2</sup> sàn	1.320
1.6	Đất công viên văn hoá, hội nghị, triển lãm cấp vùng	42,80	321.000				máy/300m <sup>2</sup> sàn	1.070
2	Đất hỗn hợp	435,75	13.386.240				máy/350m <sup>2</sup> sàn	38.246
3	Đất tiểu thủ công nghiệp	10,04				10	máy/ha	100
4	Đất tôn giáo	14,58				5	máy/ha	70
5	Đất an ninh quốc phòng	16,61				5	máy/ha	80
6	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	8,80				2	máy/ha	18
	<b>Cộng</b>							<b>74.436</b>
<b>III</b>	<b>DỰ PHÒNG 10%</b>							<b>7.444</b>
	<b>TỔNG CỘNG</b>							<b>81.879</b>
	<b>LÀM TRÒN</b>							<b>82.000</b>

- Như vậy, tổng số máy dự kiến cho khu vực quy hoạch là 82.000 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 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:**

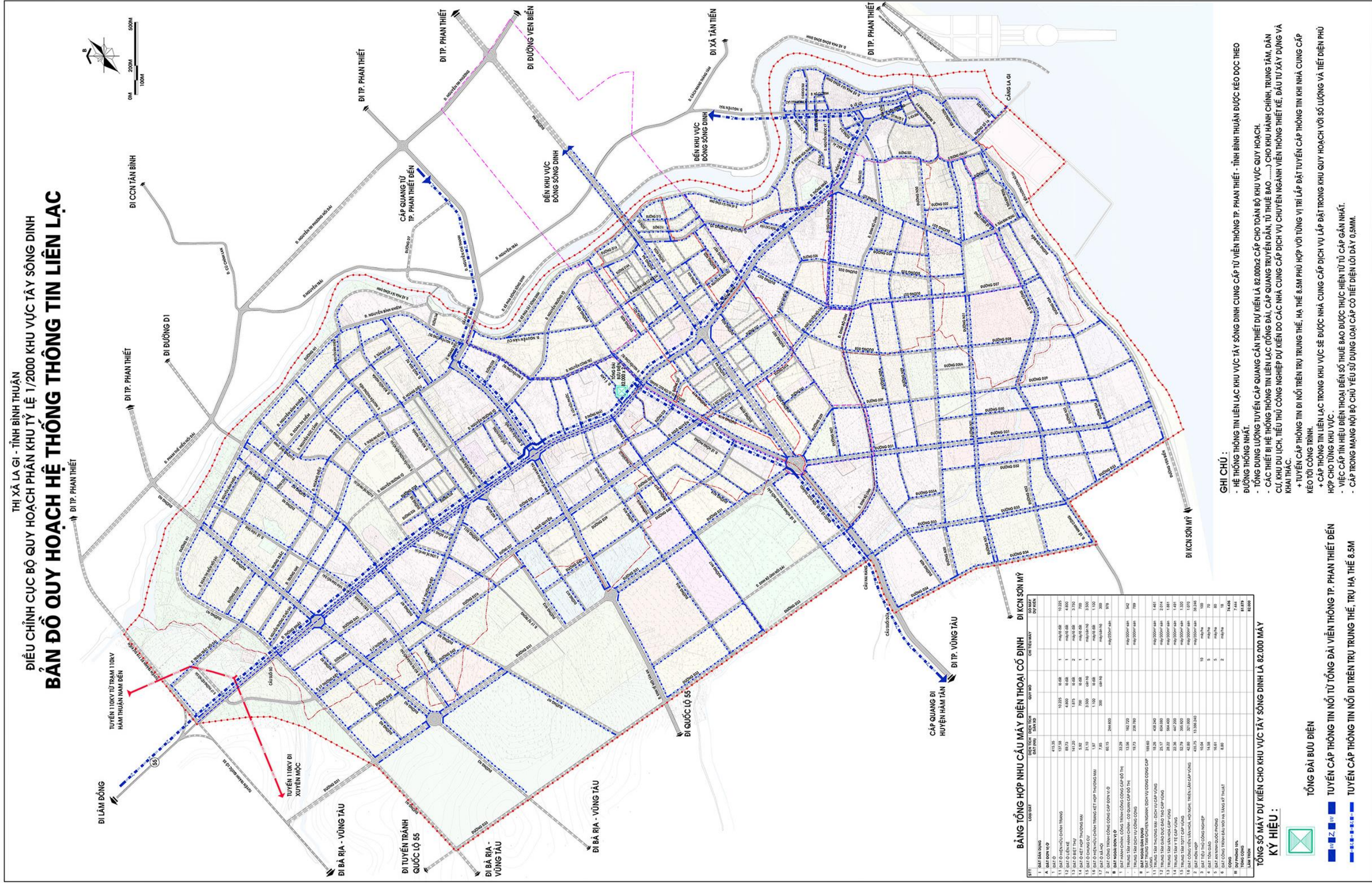
- Mạng di động: Xây dựng mới trạm thu phát sóng của nhà cung cấp dịch vụ chính, phát triển trạm BTS theo công nghệ đa tần giúp các doanh nghiệp có thể sử dụng chung khai thác trên các băng tần khác nhau. Cải tạo hoặc di dời các trạm BTS không đảm bảo về an toàn, vị trí ảnh hưởng đến mỹ quan đô thị. Ứng 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.

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

**Bảng 25 : 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 82.000 x2	cái	1	6.000.000.000	6.000.000.000
2	Tuyến cáp thông tin đi nổi chính	m	55.000	600.000	33.000.000.000
3	Tuyến cáp thông tin đi nổi nội bộ	m	130.000	300.000	39.000.000.000
	<b>Tổng cộng</b>				<b>78.000.000.000</b>

Tổng kinh phí xây dựng hệ thống thông tin liên lạc khoảng 78 tỷ đồng.



Hình 67 – 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 26 : 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	90.000	120x100%*80%	<b>8.640</b>
2	Nước công trình công cộng		10% Q	<b>864</b>
	<b>Tổng lưu lượng nước thải</b>			<b>9.504</b>
			<b>Tổng cộng (làm tròn)</b>	<b>9.500</b>

- Tổng lưu lượng nước thải khu Tây sông Dinh khoảng 9.500 m<sup>3</sup>/ngày

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

Theo Định hướng quy hoạch thoát nước thải 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, biển. Hệ thống thoát nước thải dự kiến theo sơ đồ như sau: Bể tự hoại → cống thu nước thải → trạm bơm nước thải → nhà máy xử lý 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 nội thị cũ: Xây dựng tuyến cống bao dọc bờ sông Dinh và dọc bờ biển trong khu lấn biển đưa về nhà máy xử lý nước thải.
- Khu hành chính, thương mại, dịch vụ hỗn hợp, khu dân cư mới: Xây dựng hệ thống cống ngầm thoát nước thải có đường kính D300mm – D1000mm để thu gom nước thải đưa về nhà máy xử lý nước thải.
- Độ sâu chôn cống tối thiểu (tính từ mặt đất đến đáy cống) là 1,2m. Sử dụng ống HDPE.
- Xây dựng nhà máy xử lý nước thải nằm ở phía Nam nằm trên đường ven biển, công suất Q = 30.000 m<sup>3</sup>/ngày để xử lý nước thải cho khu vực Đông, Tây sông Dinh và khu vực lân cận.
- 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 QCVN14-2008/BTNMT trước khi thoát vào cống nước mưa xả ra môi trường.

### 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 - 95%.
- Dự báo khối lượng rác thải của khu Tây sông Dinh tới năm 2030 khoảng 90 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	63.410	600.000	38.046.000.000
2	Cống D400	M	3.700	900.000	3.330.000.000
3	Cống D600	M	6.320	1.200.000	7.584.000.000
4	Cống D800	M	3.215	2.000.000	6.430.000.000
5	Cống D1000	M	652	2.500.000	1.630.000.000
6	Trạm bơm nước thải	Trạm	3	1.000.000.000	3.000.000.000
7	Trạm xử lý nước thải	M3	30.000	8.000.000	240.000.000.000
	<b>Tổng cộng</b>				<b>300.020.000.000</b>

Tổng khái toán kinh phí xây dựng hệ thống thoát nước thải khoảng 300,02 tỷ đồng.



Hình 68 - 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 Tây 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 Phước Hội, Phước Lộc, cảng cá La Gi).
- Kiểm soát ô nhiễm các khu vực phát triển mới (dân cư, thương mại dịch vụ, khu hỗn hợp). Kiểm soát nguy cơ ô nhiễm của cảng cá La Gi, khu lấn biển.
- 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 năng lượng 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).
- Bảo tồn, nâng cao giá trị văn hóa, lịch sử (di tích Đình Vạn Phước Lộc).
- 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 .....
- 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 ..... 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 27 : 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 dỡ 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 (CO<sub>x</sub>, NO<sub>x</sub>, SO<sub>2</sub>,...). 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 H<sub>2</sub>S, CH<sub>4</sub>-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 CO<sub>2</sub>, 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 – TDTT 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 theo QCVN14-2008/BTNMT 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 28 : Quan trắc, kiểm soát môi trường**

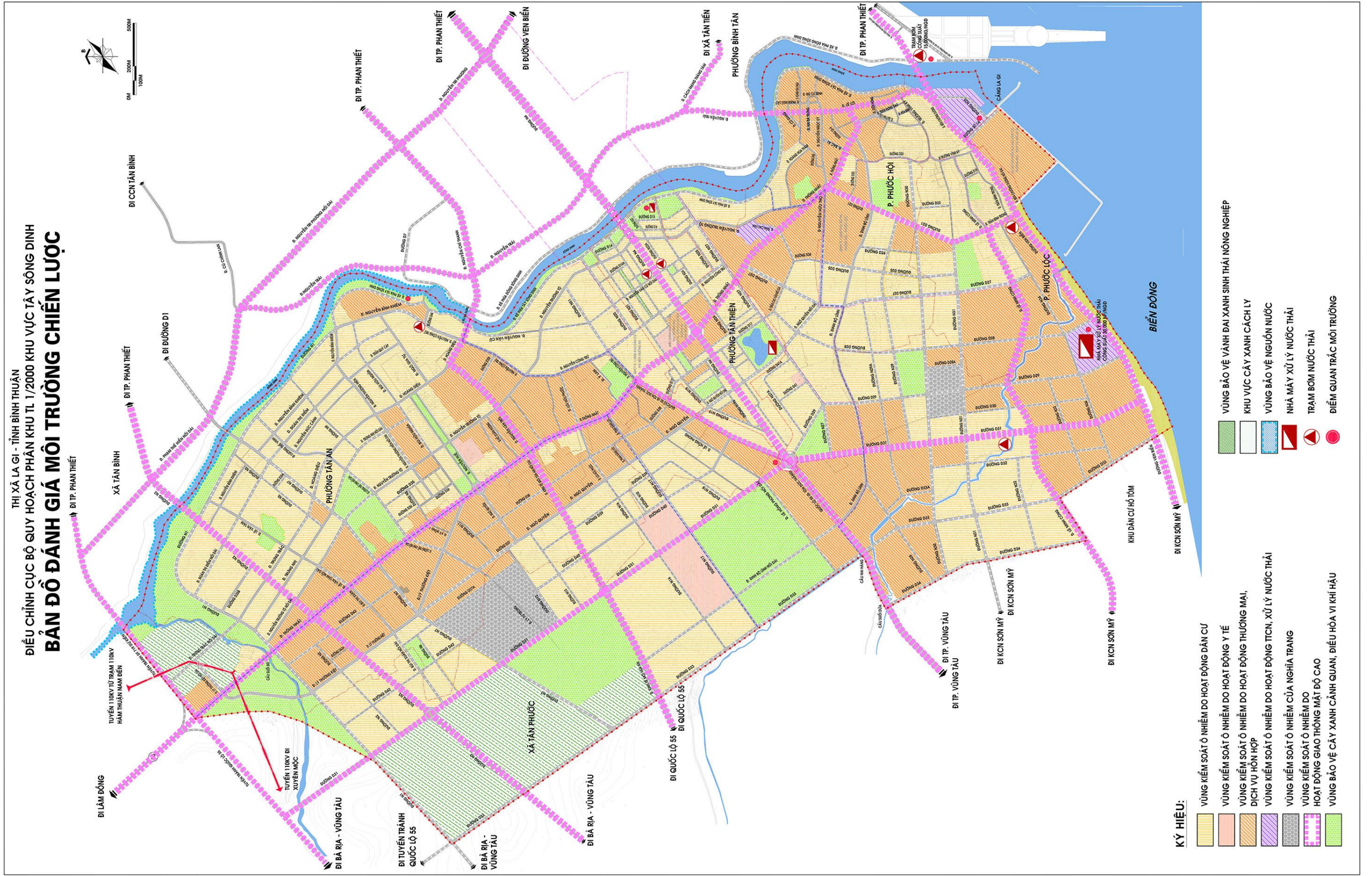
<b>Nội dung</b>	<b>Vị trí quan trắc</b>	<b>Thông số quan trắc</b>
<b>Quan trắc không khí tiếng ồn</b>		
Trên các tuyến đường giao thông chính		- Bụi tổng, bụi lơ lửng, SO <sub>2</sub> , NO <sub>2</sub> , CO, tổng CxHy - Lưu lượng luồng xe (chiếc/h) - Cường độ ồn ban ngày, buổi tối, ban đêm
Khu vực dân 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 thải, 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.



Hình 69 – 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 Tây 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 khu nhà ở kết hợp thương mại thuộc khu phát triển hỗn hợp dọc trục đường Thống Nhất, quốc lộ 55; các khu nhà ở liên kế thương mại trên đường Nguyễn Trường Tộ, Trưng Nhị, Lê Văn Tám 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 Phước Hội 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 hàng ngày của người dân: trường học, trạm y tế, nhà văn hóa,...

###### **• Các công trình thương mại, dịch vụ hỗn hợp:**

- Kêu gọi đầu tư các công trình dịch vụ thương mại hỗn hợp trên trục 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- 3 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 thuộc khu hỗn hợp tiếp giáp biển Đông, tạo động lực phát triển thương mại dịch vụ, chuyển dịch cơ cấu kinh tế, chuyển đổi nghề và nâng cao thu nhập cho người dân.

- **Cây xanh tập trung – TDDT:**

- 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, D31, cải tạo mở rộng đường Thống Nhất, Nguyễn Văn Trỗi, Hoàng Diệu, Kinh tế mới Tân An, Lê Lợi, Bến Chương Dương, Lê Minh Công, quốc lộ 55 hiện hữu nhằm hình thành khung giao thông chính của khu đô thị phía Tây.
- Đầu tư xây dựng hệ thống kè và các công viên cây xanh cảnh quan dọc sông Dinh, đường kè biển, 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.

**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.
- Tiếp tục kêu gọi đầu tư, triển khai các dự án trung tâm chuyên ngành cấp vùng (y tế, giáo dục đào tạo, văn hóa, TDDT).
- Lập các quy hoạch chi tiết các khu nhà ở, dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật các khu vực còn lại.
- 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 cấp vùng**

- Trung tâm thương mại dịch vụ: bao gồm Trung tâm thương mại, mua sắm, siêu thị, khu vui chơi giải trí, văn phòng cho thuê, khách sạn, nhà hàng ... tạo điểm nhấn quan trọng trên tuyến N4.

**b. Dự án chiến lược 2: Trung tâm chuyên ngành cấp vùng phía Nam tỉnh Bình Thuận**

- Trung tâm Y tế: ưu tiên nguồn vốn Nhà nước và huy động vốn doanh nghiệp xây dựng mới Bệnh viện đa khoa, chuyên khoa cấp vùng góp phần tạo cảnh quan đẹp cho toàn khu.
- Trung tâm Giáo dục đào tạo: xây dựng trường dạy nghề, ký túc xá sinh viên, sân thể thao, công trình dịch vụ,... là công trình điểm nhấn cuối trục đường N4.
- Trung tâm Văn hóa: xây dựng Bảo tàng, Rạp chiếu phim, Nhà văn hóa thiếu nhi, Nhà văn hóa thanh niên,...
- Trung tâm TDDT: bao gồm Trung tâm Thể dục thể thao, sân vận động, nhà thi đấu đa năng, khách sạn dịch vụ thể thao,... với hình khối độc đáo, mang tính biểu tượng của thị xã La Gi.
- Công viên văn hóa - hội nghị, triển lãm cấp vùng: xây dựng Trung tâm Triển lãm, hội nghị, Trung tâm văn hóa,...

**c. Dự án chiến lược 3: Dự án kè và cảnh quan dọc sông Dinh**

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

**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 Thống Nhất, Tôn Đức Thắng (Quốc lộ 55 hiện hữu), Nguyễn Văn Trỗi, đường N4, đường Kinh tế mới Tân An.
- Chính trang kết hợp xây mới các trục đường chính khu vực gồm: đường Lý Thường Kiệt, N1, N7 (đoạn từ Lý Thường Kiệt đến cầu Phước An), Nguyễn Bình Khiêm, Ngô Quyền, Nguyễn Công Trứ.
- Chính trang kết hợp xây mới các trục đường khu vực gồm: đường Nguyễn Bình Khiêm, Đoàn Thị Điểm, Hoàng Diệu, Trưng Nhị, Nguyễn Trường Tộ, Nguyễn Thượng Hiền, Trần Quý Cáp, Lương Thế Vinh, Lê Văn Tám, Ngô Gia Tự, Ngô Quyền, Nguyễn Công Trứ, Bến Chương Dương, đường ven biển, đường kè phía Tây sông Dinh, Lê Lợi.
- Tổng kinh phí dự kiến khoảng 480 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 cống thoát nước mưa trên trục đường chính như: quốc lộ 55, đường Thống Nhất, Nguyễn Trường Tộ, Hoàng Diệu, Đoàn Thị Điểm, Nguyễn Bình Khiêm, N1, Lê Văn Tám, Bùi Thị Xuân, Lương Thế Vinh, Nguyễn Thượng Hiền, Nguyễn Thái Học, Bùi Hữu Nghĩa, Ngô Quyền, Nguyễn Huệ, Ngô Gia Tự, Nguyễn Văn Trỗi, Kinh tế mới Tân An nối dài, Phan Đăng Lưu, Hoàng Văn Thụ, Đinh Bộ Lĩnh, Lê Lợi, Nguyễn Ngọc Kỳ, Trương Vĩnh Ký, Lê Minh Công, Trần Cao Vân, Bến Chương Dương, N34.
- Tổng kinh phí dự kiến khoảng 115 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: quốc lộ 55, đường Thống Nhất, Nguyễn Trường Tộ, Hoàng Diệu, Đoàn Thị Điểm, Nguyễn Bình Khiêm, Lương Thế Vinh, Nguyễn Thượng Hiền, Bùi Hữu Nghĩa, Ngô Gia Tự, Nguyễn Văn Trỗi, Kinh tế mới Tân An nối dài, Phan Đăng Lưu, Hoàng Văn Thụ, Đinh Bộ Lĩnh, Trần Cao Vân, Bến Chương Dương, N4, N7, D31, Quỳnh Lưu, Phan Đình Phùng, Phạm Ngũ Lão, Hai Bà Trưng.
- Tổng kinh phí dự kiến khoảng 40 tỷ đồng.
- Nguồn vốn : vốn ngân sách Nhà nước, vốn xã hội hóa.

**d. Cấp điện**

- Sửa chữa tuyến điện chiếu sáng đường Thống Nhất, kinh phí dự kiến : 1.200 triệu đồng.
- Xây dựng lưới điện chiếu sáng công lộ, kinh phí dự kiến : 24.000 triệu đồng.
- Cải tạo và nâng công suất truyền tải điện của các tuyến hạ thế và trung thế hiện hữu, kinh phí

dự kiến: 16.400 triệu đồng.

- Xây dựng các tuyến điện trung hạ thế vào các khu quy hoạch xây dựng mới, kinh phí dự kiến: 43.400 triệu đồng.
- Lắp đặt thêm các trạm hạ thế 22/0,4kV đáp ứng nhu cầu phát triển phụ tải điện, kinh phí dự kiến: 120.000 triệu đồng.
- Cải tạo và nâng công suất trạm 110/22kV Hàm Tân lên 40+63MVA (đến năm 2020) và 2x63MVA (sau năm 2020), kinh phí do ngành Điện thực hiện.
- Như vậy tổng kinh phí dự kiến khoảng 205 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 N1, N4, N7, D31, đường kè phía Tây sông Dinh và các trục đường khu vực, phân khu vực vào các khu quy hoạch mới.
- Tổng kinh phí dự kiến khoảng 30 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: quốc lộ 55, đường Thống Nhất, Nguyễn Trường Tộ, Hoàng Diệu, Đoàn Thị Điểm, Nguyễn Bình Khiêm, N1, Lê Văn Tám, Bùi Thị Xuân, Lương Thế Vinh, Nguyễn Thượng Hiền, Nguyễn Thái Học, Bùi Hữu Nghĩa, Ngô Quyền, Nguyễn Huệ, Ngô Gia Tự, Nguyễn Văn Trỗi, Kinh tế mới Tân An nối dài, Phan Đăng Lưu, Hoàng Văn Thụ, Đinh Bộ Lĩnh, Lê Lợi, Nguyễn Ngọc Kỳ, Trương Vĩnh Ký, Lê Minh Công, Trần Cao Vân, Bến Chương Dương, N34, Quỳnh Lưu, Phan Đình Phùng, Phạm Ngũ Lão, Hai Bà Trưng và nhà máy xử lý nước thải công suất khoảng 30.000 m<sup>3</sup>/ngđ để xử lý nước thải cho khu vực Đông và Tây sông Dinh. Tổng kinh phí dự kiến khoảng 110 tỷ đồng.
- Nguồn vốn : vốn ngân sách Nhà nước, vốn xã hội hóa.

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

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

**Bảng 29 : 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	408.060.600.000	1.224.181.800.000	<b>1.632.242.400.000</b>
2	San nền - Thoát nước mưa	105.189.000.000	270.486.000.000	<b>375.675.000.000</b>
3	Cấp nước	30.311.100.000	70.725.900.000	<b>101.037.000.000</b>
4	Cấp điện	120.396.000.000	280.924.000.000	<b>401.320.000.000</b>
5	Thông tin liên lạc	23.400.000.000	54.600.000.000	<b>78.000.000.000</b>
6	Thoát nước thải, quản lý CTR và nghĩa trang	90.006.000.000	210.014.000.000	<b>300.020.000.000</b>
	<b>Tổng cộng</b>	<b>777.362.700.000</b>	<b>2.110.931.700.000</b>	<b>2.888.294.400.000</b>

- Tổng vốn đầu tư hạ tầng kỹ thuật khoảng 2.888,29 tỷ đồng, trong đó giai đoạn đầu khoảng 777,36 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 1,61 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, 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 Tây 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 Tây 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 Tây 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 Tây 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 để làm cơ sở cập nhật đồ án quy hoạch phân khu khu vực Tây sông Dinh đã được phê duyệt theo Quyết định số 3119/QĐ-UBND ngày 03/11/2015 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.
- Cắm 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.