



Công ty cổ phần quy hoạch và phát triển đô thị Việt Nam.

Telephone: 046.275.27.19; Fax: 046.275.27.19;

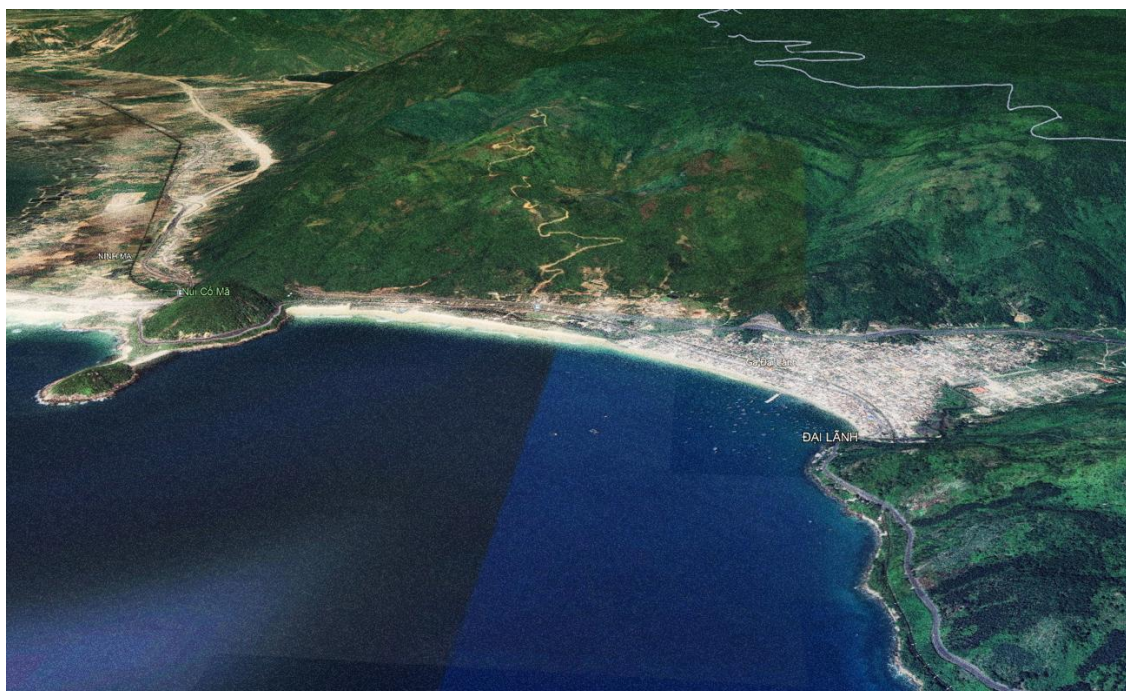
Email: pud6868@gmail.com; Web: pud.vn

THUYẾT MINH

QUY HOẠCH PHÂN KHU XÂY DỰNG (TỶ LỆ 1/2000)

KHU ĐÔ THỊ SINH THÁI ĐẠI LÃNH (PHÂN KHU 07)

Địa điểm: xã Đại Lãnh, tỉnh Khánh Hòa



Năm 2025

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

QUY HOẠCH PHÂN KHU XÂY DỰNG (TỶ LỆ 1/2000)

KHU ĐÔ THỊ SINH THÁI ĐẠI LÃNH (PHÂN KHU 07)

Địa điểm: xã Đại Lãnh, tỉnh Khánh Hòa

**CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
UBND TỈNH KHÁNH HÒA**

**CƠ QUAN THẨM ĐỊNH
SỞ XÂY DỰNG**

**CƠ QUAN LẬP QUY HOẠCH
BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ VÀ KHU
CÔNG NGHIỆP TỈNH KHÁNH HÒA
TRƯỞNG BAN**

**ĐƠN VỊ TƯ VẤN
CÔNG TY CP QUY HOẠCH VÀ PHÁT
TRIỂN ĐÔ THỊ VIỆT NAM
GIÁM ĐỐC**

Mục Lục

1	MỞ ĐẦU:	8
1.1	Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch.....	8
1.2	Căn cứ lập quy hoạch	9
1.2.1	<i>Căn cứ pháp lý</i>	<i>9</i>
1.2.2	<i>Căn cứ quy chuẩn, tiêu chuẩn</i>	<i>11</i>
1.2.3	<i>Căn cứ tài liệu, số liệu, bản đồ:.....</i>	<i>12</i>
2	PHẠM VI VÀ QUY MÔ LẬP QUY HOẠCH. PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN HIỆN TRẠNG VỀ TỰ NHIÊN, DÂN SỐ, SỬ DỤNG ĐẤT, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN, HẠ TẦNG XÃ HỘI, HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ MÔI TRƯỜNG; ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG CÁC CHƯƠNG TRÌNH, DỰ ÁN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐANG ĐƯỢC TRIỂN KHAI THỰC HIỆN TRÊN ĐỊA BÀN. XÁC ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CƠ BẢN CẦN GIẢI QUYẾT.	12
2.1	Phạm vi và quy mô lập quy hoạch	12
2.2	Phân tích vị trí và vai trò của phân khu trong mối liên kết với khu vực 13	
2.2.1	<i>Địa hình, địa mạo</i>	<i>15</i>
2.2.2	<i>Khí hậu</i>	<i>15</i>
2.2.3	<i>Thủy văn, hải văn.</i>	<i>16</i>
2.2.4	<i>Địa chất:</i>	<i>17</i>
2.2.5	<i>Kịch bản biến đổi khí hậu nước biển dâng.....</i>	<i>17</i>
2.3	Hiện trạng dân số và lao động:	17
2.4	Hiện trạng sử dụng đất	18
2.5	Hiện trạng kiến trúc, cảnh quan:	19
2.6	Hiện trạng du lịch:	21
2.7	Hiện trạng hạ tầng xã hội:	22
2.8	Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật	22
2.8.1	<i>Hiện trạng hệ thống giao thông:</i>	<i>22</i>
2.8.2	<i>Hiện trạng hệ thống giao thông:</i>	<i>22</i>
2.8.3	<i>Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật</i>	<i>25</i>
2.8.4	<i>Hiện trạng hệ thống cấp nước</i>	<i>25</i>
2.8.5	<i>Hiện trạng hệ thống cấp năng lượng và chiếu sáng</i>	<i>25</i>
2.8.6	<i>Hiện trạng hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động</i>	<i>26</i>

2.8.7	<i>Hiện trạng hệ thống thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang</i>	26
2.8.8	<i>Hiện trạng môi trường</i>	26
2.9	Hiện trạng các chương trình, dự án đầu tư phát triển đang được triển khai thực hiện trên địa bàn:	28
2.10	Các vấn đề cơ bản cần giải quyết:	29
2.10.1	<i>Tổng hợp các nội dung cơ bản cần giải quyết</i>	29
3	XÁC ĐỊNH MỤC TIÊU LẬP QUY HOẠCH PHÂN KHU. YÊU CẦU, ĐỊNH HƯỚNG CHÍNH TẠI QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT KÈM THEO QUY ĐỊNH QUẢN LÝ ĐÃ ĐƯỢC BAN HÀNH ĐỐI VỚI PHẠM VI QUY HOẠCH:	30
3.1	Mục tiêu lập quy hoạch:	30
3.2	Các yêu cầu, định hướng chính khu vực nghiên cứu được xác định bởi Quy hoạch chung:	30
3.2.1	<i>Tính chất khu vực lập quy hoạch:</i>	30
3.2.2	<i>Quy mô dân số:</i>	30
3.2.3	<i>Quy hoạch sử dụng đất:</i>	30
3.2.4	<i>Định hướng phát triển không gian:</i>	32
4	LỰA CHỌN CHỈ TIÊU ĐẤT ĐAI, HẠ TẦNG XÃ HỘI VÀ HẠ TẦNG KỸ THUẬT ÁP DỤNG CHO TOÀN KHU VỰC QUY HOẠCH PHÂN KHU; XÁC ĐỊNH QUY MÔ DÂN SỐ, ĐẤT ĐAI, VÀ CÁC NHU CẦU VỀ CƠ SỞ HẠ TẦNG KỸ THUẬT, HẠ TẦNG XÃ HỘI ĐỐI VỚI KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH PHÂN KHU:	32
4.1	Căn cứ lựa chọn chỉ tiêu:	32
4.2	Chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật áp dụng cho toàn bộ khu vực lập quy hoạch:	32
4.3	Xác định quy mô dân số, đất đai, và các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đối với khu vực lập quy hoạch:	34
5	CÁC NGUYÊN TẮC, YÊU CẦU VỀ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN	35
5.1	Nguyên tắc tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:	35
5.2	Yêu cầu về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:	35
5.3	Định hướng tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan:	36
5.4	Các giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng khu chức năng:	42

6 QUY ĐỊNH VỀ SỬ DỤNG ĐẤT ĐỐI VỚI TỪNG KHU CHỨC NĂNG, TRỤC ĐƯỜNG CHÍNH, KHÔNG GIAN MỞ, ĐIỂM NHẤN, KHU TRUNG TÂM; XÁC ĐỊNH VỊ TRÍ, QUY MÔ, CẤU TRÚC CÁC ĐƠN VỊ Ở; QUY MÔ CÁC CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG XÃ HỘI CẤP ĐÔ THỊ TRỞ LÊN; QUY MÔ DIỆN TÍCH, DÂN SỐ, CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT ĐỐI VỚI TỪNG KHU CHỨC NĂNG ĐÔ THỊ THEO Ô PHỐ TRONG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH; VỊ TRÍ, QUY MÔ CÔNG TRÌNH NGẦM.....44

6.1 Quy định về sử dụng đất đối với từng khu chức năng, trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn, khu trung tâm:.....44

6.2 Vị trí, quy mô, cấu trúc các đơn vị ở:.....47

6.2.1 Nguyên tắc xác định các đơn vị ở:47

6.2.2 Vị trí, quy mô, cấu trúc các đơn vị ở:.....48

6.2.3 Quy hoạch hệ thống hạ tầng xã hội:.....52

a) Định hướng phát triển hệ thống thương mại, dịch vụ:.....52

b) Định hướng phát triển hệ thống công trình thể dục thể thao:52

c) Định hướng phát triển hệ thống giáo dục – đào tạo:.....53

d) Định hướng phát triển hệ thống y tế, chăm sóc sức khỏe:53

e) Định hướng phát triển hệ thống cây xanh, mặt nước:54

6.3 Quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng khu chức năng đô thị theo ô phố:54

6.3.1 Quy hoạch sử dụng đất đối với từng khu chức năng đô thị theo ô phố:
54

6.4 Vị trí, quy mô công trình ngầm:62

6.5 Chỉ giới xây dựng công trình trên các trục đường cấp phân khu vực:
62

7 THIẾT KẾ ĐÔ THỊ63

7.1 Nhiệm vụ63

7.2 Đánh giá đặc trưng về môi trường và kiến trúc cảnh quan63

7.3 Các nguyên tắc và yêu cầu chung thiết kế đô thị63

7.4 Giải pháp thiết kế đô thị65

7.4.1 Xác định các chỉ tiêu khống chế về khoảng lùi, cảnh quan đô thị trên các trục đường chính, khu trung tâm65

7.4.2 Cảnh quan đô thị khu vực trung tâm, dọc các trục đường chính, các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn66

8 QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT.....78

8.1	Quy hoạch hệ thống giao thông	78
8.1.1	Cơ sở thiết kế	78
8.1.2	Nguyên tắc thiết kế	78
8.1.3	Giải pháp thiết kế giao thông	78
8.1.4	Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật mạng lưới đường	86
8.1.5	Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật	87
8.2	Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật	87
8.2.1	Cơ sở thiết kế	87
8.2.2	Nguyên tắc thiết kế	87
8.2.3	Quy hoạch cao độ nền	87
8.2.4	Quy hoạch thoát nước mặt	88
8.2.5	Giải pháp chuẩn bị kỹ thuật khác	90
8.3	Quy hoạch hệ thống cấp nước	90
8.3.1	Cơ sở thiết kế	90
8.3.2	Tiêu chuẩn và nhu cầu dùng nước	90
8.3.3	Giải pháp quy hoạch	90
8.4	Quy hoạch hệ thống cấp năng lượng và chiếu sáng	91
8.4.1	Cơ sở thiết kế	91
8.4.2	Nguyên tắc thiết kế	91
8.4.3	Chỉ tiêu cấp điện và nhu cầu tính toán	92
8.4.4	Giải pháp thiết kế cấp điện và chiếu sáng	93
8.5	Quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động	94
8.5.1	Cơ sở thiết kế	94
8.5.2	Nguyên tắc thiết kế	94
8.5.3	Dự báo nhu cầu thuê bao	94
8.5.4	Nguồn cấp:	94
8.5.5	Giải pháp quy hoạch	94
8.6	Quy hoạch hệ thống thoát nước thải, chất thải rắn và nghĩa trang	95
8.6.1	Cơ sở thiết kế	95
8.6.2	Quy hoạch thoát nước thải	95
8.6.3	Quản lý chất thải rắn (CTR)	97

8.6.4	<i>Nghĩa trang</i>	97
9	GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG:	98
9.1	Mục tiêu tổng quát	98
9.2	Giải pháp bảo vệ tài nguyên đất, nước và cảnh quan sinh thái ...	98
9.3	Giải pháp thoát nước, xử lý nước thải và bảo vệ nguồn nước	99
9.4	Giải pháp quản lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường.....	99
9.5	Giải pháp bảo vệ môi trường không khí và tiếng ồn.....	99
9.6	Giải pháp ứng phó biến đổi khí hậu và phòng ngừa thiên tai.....	99
9.7	Giải pháp bảo vệ môi trường xã hội và cộng đồng.....	100
9.8	Giải pháp quản lý và giám sát môi trường	100
10	DANH MỤC CÁC CHƯƠNG TRÌNH, DỰ ÁN ƯU TIÊN ĐẦU TƯ. ĐỀ XUẤT KIẾN NGHỊ CÁC CƠ CHẾ TẠO NGUỒN LỰC THỰC HIỆN	100
10.1	L luận cứ, xác định danh mục các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư tại khu vực lập quy hoạch;.....	100
10.1.1	<i>Các dự án ưu tiên đầu tư:</i>	100
10.2	Đề xuất, kiến nghị các cơ chế huy động và tạo nguồn lực thực hiện: 102	
11	KIẾN NGHỊ KẾT LUẬN	102
11.1	Kết luận:	102
11.2	Kiến nghị	102
12	PHỤ LỤC	103
12.1	Phụ lục văn bản:	103
12.2	Phụ lục bản vẽ:	104

1 MỞ ĐẦU:

1.1 Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch

- Khánh Hòa là tỉnh thuộc vùng Duyên hải Nam Trung Bộ, có diện tích khoảng 8.555,86 km² và dân số trên 2,24 triệu người. Khánh Hòa được thiên nhiên ưu đãi, có khí hậu ôn hòa với gần 500 km đường bờ biển, có hệ thống đảo, bán đảo và vịnh. Về hạ tầng, tỉnh Khánh Hòa nằm trên các trục giao thông quan trọng của trục Bắc - Nam như Quốc lộ 1 và đường sắt. Trục đông tây với tuyến QL26 và tuyến đg bộ cao tốc Khánh Hòa- Buôn Ma Thuật giúp cho kết nối vùng nguyên liệu phía tây với khu vực cảng biển Nam Vân Phong được thuận lợi. Hiện nay, các tuyến cao tốc Bắc - Nam phía Đông, tuyến cao tốc Khánh Hòa - Buôn Ma Thuật đã có chủ trương đầu tư và đang triển khai sẽ tiếp tục khẳng định vị trí thuận lợi của tỉnh Khánh Hòa trong việc phát triển kinh tế - xã hội.

- Khu kinh tế Vân Phong cách phường Nha Trang (trung tâm thành phố Nha Trang cũ) tỉnh Khánh Hòa khoảng 70km về phía Bắc. Khu vực vùng vịnh Vân Phong nằm trên địa phận của các đơn vị hành chính: gồm 06 xã và 02 phường. Đây là một vùng địa hình phong phú, có hệ sinh thái đa dạng, bao gồm: Rừng nhiệt đới, động thực vật biển nông ven bờ, bờ biển, bãi biển và nhiều cồn cát, đặc biệt có hệ thống đảo, bán đảo, có cảnh quan đẹp và hấp dẫn, có địa danh Mũi Đôi – Hòn Đôi (Hòn Đào) là nơi đón ánh mặt trời đầu tiên trên đất liền của Việt Nam, và các bãi biển từ Đại Lãnh, Hòn Gốm, Diệp Sơn đến Dốc Lết thu hút khách du lịch trong và ngoài nước.

- Các chủ trương đường lối và chỉ đạo của Đảng và Chính phủ cũng như tỉnh Khánh Hòa thể hiện sự quyết tâm trong việc thúc đẩy sự phát triển Khu kinh tế Vân Phong, thông qua Nghị quyết số 09-NQ/TW của Bộ chính trị về xây dựng, phát triển tỉnh Khánh Hòa đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045; Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021-2030 tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt theo Quyết định số 318/QĐ-TTg ngày 29/3/2023; Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt theo Quyết định số 298/QĐ-TTg ngày 27/3/2023.

- Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 298/QĐ-TTg ngày 27/3/2023. Nội dung Điều chỉnh quy hoạch đã cập nhật định hướng tại Nghị quyết 09-NQ/TW ngày 28/01/2022 của Bộ Chính trị, theo đó cấu trúc phát triển không gian tổng thể khu vực Bắc Vân Phong gồm: Các khu du lịch cao cấp tại Đảo Hòn Lớn và Bán đảo Hòn Gốm cảng trung chuyển quốc tế, cảng du lịch quốc tế, các công trình dịch vụ hậu cần cảng, công nghiệp tại khu vực Đầm Môn, các khu đô thị, du lịch, các không gian cây xanh, mặt nước và các khu đồi núi. Khu đô thị sinh thái Đại Lãnh (phân khu 07) là 1 trong 19 phân khu chức năng được xác định trong Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong đã được phê duyệt.

- Nhằm cụ thể hóa định hướng của Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung đã được phê duyệt, thực hiện mục tiêu tập trung triển khai các dự án trọng điểm của tỉnh Khánh Hòa, làm cơ sở để kêu gọi và thu hút đầu tư thì việc triển khai Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị sinh thái Đại Lãnh (Phân khu 07) là hết sức cần thiết.

1.2 Căn cứ lập quy hoạch

1.2.1 Căn cứ pháp lý

- Luật Quy hoạch Đô thị và Nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024 của Quốc hội;
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật Xây dựng Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14 và Luật số 62/2020/QH14;
- Luật Lâm nghiệp số 16/2017/QH14 ngày 15/11/2017 của Quốc Hội khóa XIV;
- Luật Thủy sản số 18/2017/QH14 ngày 21/11/2017 của Quốc Hội khóa XIV;
- Luật Thủy lợi số 08/2017/QH14 ngày 19/6/2017 của Quốc Hội khóa XIV;
- Luật Viễn thông số 24/2023/QH15 ngày 24 tháng 11 năm 2023.
- Nghị quyết số 39/2021/QH15 ngày 13/11/2021 của Quốc hội về Quy hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050, Kế hoạch sử dụng đất quốc gia 5 năm 2021 – 2025;
- Nghị quyết số 09-NQ/TW ngày 28/01/2022 của Bộ Chính trị về Xây dựng, phát triển tỉnh Khánh Hòa đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;
- Nghị quyết số 42/NQ-CP ngày 21/3/2022 của Chính phủ ban hành Chương trình hành động của Chính phủ thực hiện Nghị quyết số 09-NQ/TW ngày 28/1/2022 của Bộ Chính trị;
- Nghị quyết số 55/2022/QH15 ngày 26/6/2022 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển tỉnh Khánh Hòa.
- Nghị quyết số 61/2022/QH15 về việc Tiếp tục tăng cường hiệu lực, hiệu quả thực hiện chính sách, pháp luật về quy hoạch và một số giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, đẩy nhanh tiến độ lập và nâng cao chất lượng quy hoạch thời kỳ 2021-2030;
- Nghị quyết số 306/NQ-CP ngày 05 tháng 10 năm 2025 về điều chỉnh Quy hoạch tổng thể quốc gia thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050.
- Nghị quyết số 202/2025/QH15 của Quốc hội Về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh;
- Nghị quyết số 1667/NQ-UBTVQH15 ngày 23 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Khánh Hòa năm 2025;
- Nghị định số 145/2025/NĐ-CO ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn.
- Nghị định 178/2025/NĐ-CP, ngày 1/7/2025, Chính phủ, Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Nghị định số 71/2015/NĐ-CP ngày 03/09/2015 của Chính phủ về quản lý hoạt động của người, phương tiện trong khu vực biên giới biển Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
- Nghị định số 83/2020/NĐ-CP ngày 15/7/2020 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 156/2018/ NĐ-CP ngày 16/11/2018 của chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật lâm nghiệp;

- Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn nội dung thiết kế đô thị; Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013;

- Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng ban hành quy định chi tiết một số điều của luật Quy hoạch Đô thị và Nông thôn;

- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng về Ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

- Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng về việc ban hành QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

- Quyết định số 1579/QĐ-TTg ngày 22/9/2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch hệ thống cảng biển Việt Nam thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 1829/QĐ-TTg ngày 31/10/2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch kết cấu hạ tầng đường thủy nội địa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 648/QĐ-TTg ngày 07/06/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống cảng hàng không, sân bay toàn quốc thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 1454/QĐ-TTg ngày 01/9/2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch mạng lưới đường bộ thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Quyết định số 3828/QĐ-UBND ngày 09 tháng 12 năm 2016 về việc Phê duyệt bổ sung Quy hoạch chi tiết giao thông đường thủy nội địa tỉnh Khánh Hòa giai đoạn đến năm 2020;

- Quyết định số 07/2024/QĐ-UBND ngày 11/4/2024 của UBND tỉnh về việc Ban hành Quy định một số nội dung về quản lý quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa;

- Quyết định số 445/QĐ-UBND ngày 01/3/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc công bố hiện trạng rừng tỉnh Khánh Hòa năm 2022 ; Quyết định số 486/QĐ-UBND ngày 22/02/2024 của UBND tỉnh về việc công bố hiện trạng rừng tỉnh Khánh Hòa năm 2023;

- Quyết định số 09/2017/QĐ-UBND ngày 28/6/2017 của UBND tỉnh về việc Ban hành Quy định về quản lý quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa theo Luật Xây dựng và Luật Quy hoạch đô thị;

- Quyết định số 445/QĐ-UBND ngày 01/3/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc công bố hiện trạng rừng tỉnh Khánh Hòa năm 2022;

- Quyết định số 298/QĐ-TTg ngày 27/03/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 318/QĐ-TTg của Thủ tướng chính phủ ngày 29/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021-2030 tầm nhìn đến 2050;

- Văn bản số 4238/UBND-XDNĐ ngày 05/5/2023 của UBND tỉnh về việc triển khai các Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) các khu chức năng trong khu kinh tế Vân Phong;

- Quyết định số 2036/QĐ-UBND ngày 05/8/2024 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu Đô thị sinh thái Đại Lãnh (Phân khu 07);

1.2.2 Căn cứ quy chuẩn, tiêu chuẩn

Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 14:2008/BTNMT: Nước thải sinh hoạt;

Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 40:2011/BTNMT: Nước thải công nghiệp;

Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị - QCVN 07:2023/BXD);

Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 33:2019/BTTTT: Lắp đặt mạng cáp ngoại vi viễn thông;

Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2020/BCT về an toàn điện;

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

Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 06:2022/BXD về An toàn cháy cho nhà và công trình;

Tiêu chuẩn TCVN 4513-1988: Cấp nước bên trong nhà - Tiêu chuẩn thiết kế;

Tiêu chuẩn TCVN 2622-1995: Phòng cháy, chống cháy cho nhà và công trình - Yêu cầu thiết kế;

Tiêu chuẩn TCVN 259:2001: Tiêu chuẩn thiết kế chiếu sáng nhân tạo đường, đường phố, quảng trường đô thị;

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

Tiêu chuẩn TCVN 7722-2-3-2007 Đèn điện –phần 2: Yêu cầu cụ thể - Mục 3: Đèn điện dùng chiếu sáng đường phố;

Tiêu chuẩn TCVN 7957:2023: Thoát nước - Mạng lưới đường ống và công trình - Tiêu chuẩn thiết kế;

Tiêu chuẩn TCVN 8665:2011: Sợi quang dùng cho mạng viễn thông – yêu cầu kỹ thuật chung;

Tiêu chuẩn thiết kế cấp nước mạng lưới đường ống và công trình TCVN 13606:2023 Cấp nước – Mạng lưới đường ống và công trình –Tiêu chuẩn thiết kế;

Tiêu chuẩn ngành TCN 68 - 178:1999: Quy phạm xây dựng công trình thông tin cáp quang;

Tiêu chuẩn ngành TCN 68 - 254:2006: Công trình ngoại vi mạng viễn thông – quy định kỹ thuật;

Tiêu chuẩn ngành 11TCN – 18:2006: Quy phạm trang bị điện;

Các Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng khác có liên quan.

1.2.3 Căn cứ tài liệu, số liệu, bản đồ:

- Hồ sơ quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021-2030 tầm nhìn đến 2050 đã được phê duyệt theo Quyết định số 318/QĐ-TTg của Thủ tướng chính phủ ngày 29/3/2023;
- Hồ sơ Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội tỉnh Khánh Hoà giai đoạn đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030;
- Hồ sơ Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 (Phê duyệt tại Quyết định số 298/QĐ-TTg ngày 27/03/2023);
- Hồ sơ Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu Đô thị sinh thái Đại Lãnh (Phân khu 07); (Phê duyệt tại Quyết định 2036/QĐ-UBND ngày 05/8/2024);
- Bản đồ Phương án phát triển kết cấu hạ tầng giao thông vận tải tỉnh Khánh Hòa đến năm 2030, tầm nhìn năm 2050, tuân thủ phương án sử dụng biển trong Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021-2030 tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quyết định số 318/QĐ-TTg ngày 29/3/2023;

Bản đồ kế hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa;

Hồ sơ các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết có liên quan đến khu vực lập quy hoạch.

2 PHẠM VI VÀ QUY MÔ LẬP QUY HOẠCH. PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN HIỆN TRẠNG VỀ TỰ NHIÊN, DÂN SỐ, SỬ DỤNG ĐẤT, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN, HẠ TẦNG XÃ HỘI, HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ MÔI TRƯỜNG; ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG CÁC CHƯƠNG TRÌNH, DỰ ÁN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐANG ĐƯỢC TRIỂN KHAI THỰC HIỆN TRÊN ĐỊA BÀN. XÁC ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CƠ BẢN CẦN GIẢI QUYẾT.

2.1 Phạm vi và quy mô lập quy hoạch

Cơ sở xác định phạm vi và ranh giới lập quy hoạch theo ranh giới Khu đô thị, du lịch sinh thái Đại Lãnh (phân khu 07) theo Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt: Tổng diện tích phân khu khoảng 2.622 ha, trong đó khu vực đất liền: khoảng 1.958 ha vùng mặt nước khoảng 664 ha thuộc khu vực xã Đại Lãnh, tỉnh Khánh Hòa.

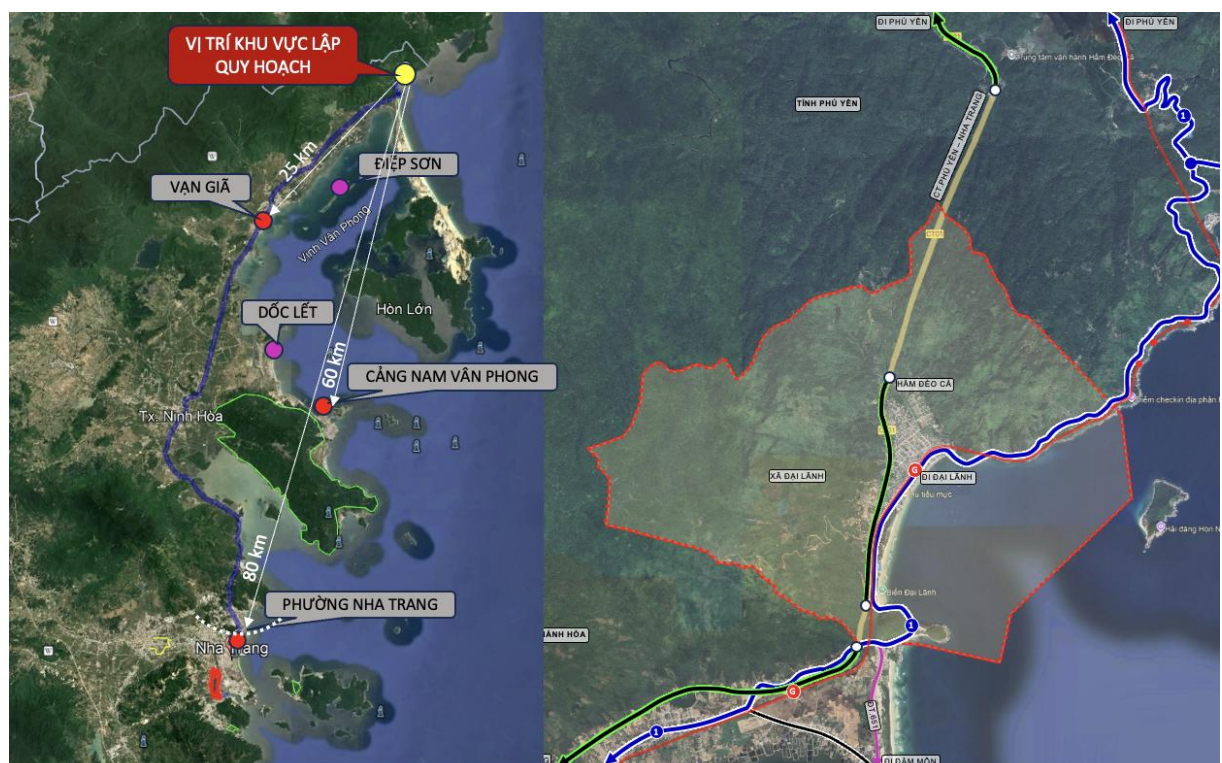
Ranh giới được xác định như sau:

- Phía Đông - Bắc giáp huyện Đông Hoà thuộc tỉnh Phú Yên (nay là xã Hoà Xuân thuộc tỉnh Đắk Lắk);
- Phía Tây - Nam giáp Khu sinh thái Tây Tu Bông (Phân khu 09);
- Phía Tây - Bắc giáp huyện Đông Hoà thuộc tỉnh Phú Yên (nay là xã Hoà Xuân thuộc tỉnh Đắk Lắk);
- Phía Đông - Nam giáp Biển Đông;



Hình 1. Phạm vi khu vực lập quy hoạch

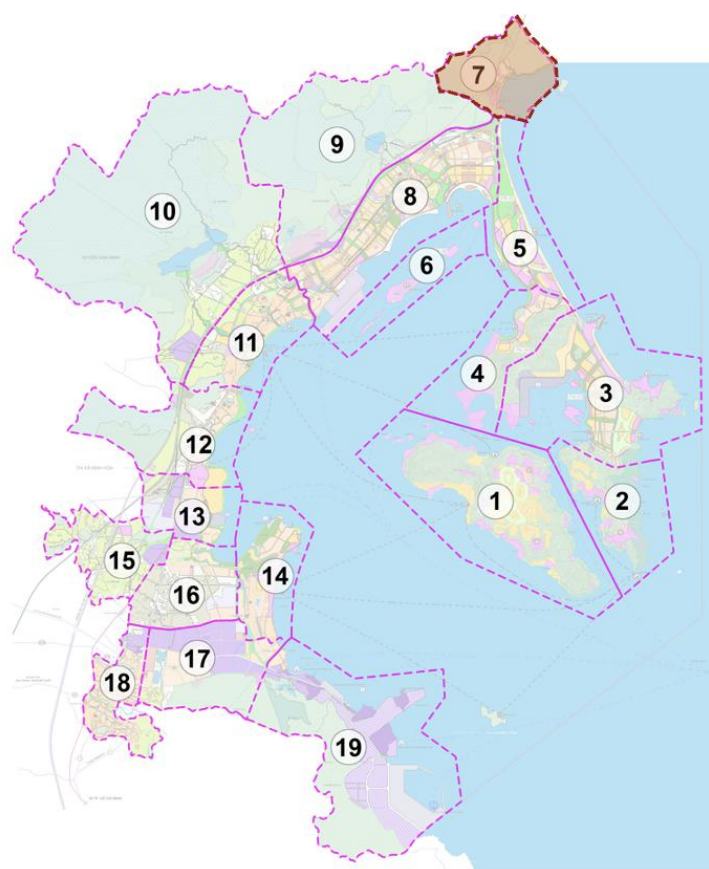
2.2 Phân tích vị trí và vai trò của phân khu trong mối liên kết với khu vực



Hình 2. Vị trí khu vực lập quy hoạch

Khu vực lập quy hoạch có vị trí phía bắc khu kinh tế giáp tỉnh Đắk Lắk, có vị trí tách biệt với các khu vực lân cận của khu kinh tế qua đèo Cổ Mã. Khu vực sở hữu một eo biển tuyệt đẹp với bãi cát trắng hoang sơ và khu dân cư làng chài sinh sống từ lâu đời với nghề đi biển. Có vị trí cách phường Nha Trang 80 km về phía bắc, cách trung tâm

phường Vạn Giã khoảng 25 km và cảng nam Vân phong khoảng 60km với hệ thống giao thông thuận tiện và sở hữu cảnh quan thiên nhiên hoang sơ đặc trưng, khu vực nghiên cứu có tiềm năng phát triển du lịch trong cụm động lực phát triển du lịch khu vực Đại Lãnh.



VÙNG BẮC VÂN PHONG

- Phân khu 01 - Khu du lịch sinh thái Đảo Hòn Lớn
- Phân khu 02 - Khu du lịch Núi Khải Lương
- Phân khu 03 - Trung tâm cảng biển, đô thị, du lịch, nghỉ dưỡng cao cấp Đầm Môn
- Phân khu 04 - Khu đô thị, du lịch Vĩnh Yên - Mũi Đá Sơn
- Phân khu 05 - Khu đô thị, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang
- Phân khu 06 - Khu du lịch Đảo Diệp Sơn
- Phân khu 07 - Khu đô thị sinh thái Đại Lãnh**
- Phân khu 08 - Khu đô thị du lịch Cỏ Mã - Tu Bông
- Phân khu 09 - Khu sinh thái núi Tây Tu Bông
- Phân khu 10 - Khu sinh thái núi Tây Vạn Giã
- Phân khu 11 - Khu đô thị Vạn Giã và vùng phụ cận
- Phân khu 12 - Khu đô thị Nam Vạn Giã

VÙNG NAM VÂN PHONG

- Phân khu 13 - Khu công nghiệp, dịch vụ Vạn Hưng
- Phân khu 14 - Khu đô thị đa năng Ninh Hải - Dốc Lết
- Phân khu 15 - Khu dịch vụ đô thị, công nghiệp Tây Ninh An
- Phân khu 16 - Khu dịch vụ đô thị và dân cư Đồng Bắc Ninh Hoà
- Phân khu 17 - Khu đô thị và công nghiệp Bắc Hòn Hèo
- Phân khu 18 - Khu đô thị dịch vụ trung tâm Ninh Hoà
- Phân khu 19 - Khu chức năng công nghiệp và cảng biển Nam Vân Phong

Hình 3. Vị trí trong Quy hoạch chung KKT Vân Phong

Trong định hướng điều chỉnh Quy hoạch chung, khu vực nằm trong khu 7.

Định hướng theo quy hoạch tổng thể khu 7: là Cải tạo, nâng cấp cơ sở hạ tầng các khu dân cư hiện hữu; Tổ chức không gian đô thị đảm bảo an toàn giao thông trên QL1 và kết nối hoạt động của khu dân cư phía Tây đường với không gian ven Vịnh Vân Phong;

- Khai thác dịch vụ du lịch tại bãi biển Đại lãnh và khu du lịch Đại Lãnh
- Phát triển đô thị với dân cư hiện hữu kết hợp không gian du lịch nghỉ dưỡng ven biển, không gian du lịch sinh thái tự nhiên vùng núi Sơn Tập.
- Khi không thể dựa vào lượng khách vắng lai dừng chân như trước đây, Đại Lãnh cần bổ sung thêm các sản phẩm du lịch hấp dẫn và độc đáo, đa dạng và sáng tạo trong việc tạo ra các hoạt động văn hoá, đẩy mạnh hoạt động quảng bá, có thể kể đến như trang trí, quảng bá không gian dọc hai bên tuyến đường xuyên qua vùng đất để thu hút du khách dừng chân. Tôn vinh và nâng tầm ẩm thực địa phương, cảnh quan và dịch vụ du lịch.

Điều kiện tự nhiên:

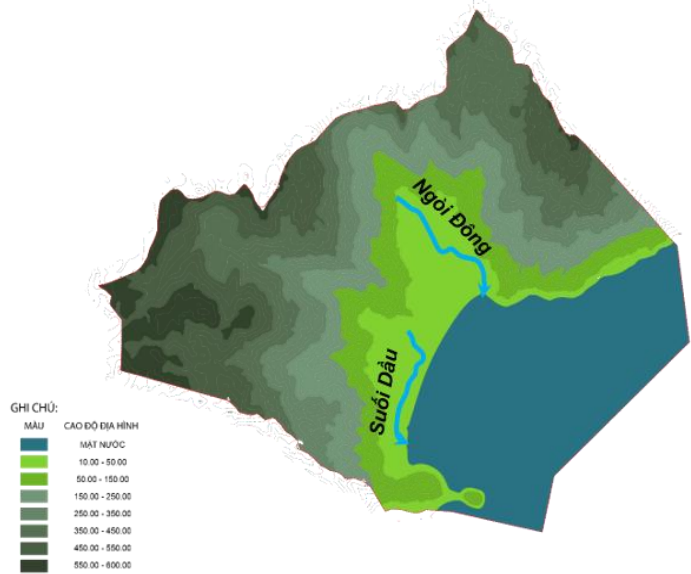
2.2.1 Địa hình, địa mạo

Khu vực có địa hình vùng vịnh ven bờ chuyển tiếp từ núi cao, đồng bằng và bãi cát ven biển. Hướng dốc chủ đạo từ Tây Bắc xuống Đông Nam. Cao độ nền dao động từ (-0,5)m ÷ 600m.

Khu vực núi cao tập trung ở phía Tây và phía Bắc với các sườn dốc và các đỉnh núi dao động từ 400m ÷ 600m.

Vùng đồng bằng chuyển tiếp có nền dốc thoải hướng ra vịnh. Cao độ nền từ 2,0m ÷ 7,0m.

Vùng bãi cát ven biển thì có thềm thoải và dốc với cao độ nền thấp thường dưới 2,0m.



Hình: sơ đồ phân bố địa hình khu vực

2.2.2 Khí hậu

Huyện Vạn Ninh nằm trong tiểu vùng khí hậu đồng bằng ven biển (tiểu vùng II của tỉnh Khánh Hòa), mang đặc trưng của khí hậu nhiệt đới gió mùa đại dương nên tương đối ôn hoà. Nhiệt độ mùa hè và mùa đông của tiểu vùng này chênh lệch với tiểu vùng khí hậu Nha Trang - Diên Khánh, cụ thể:

- **Nhiệt độ không khí:** : Nhiệt độ trung bình năm dao động từ 26°C ÷ 28°C và có sự phân hóa mạnh theo địa hình. Vùng đồng bằng ven biển nhiệt độ cao hơn khoảng 27°C ÷ 29°C, càng đi sâu về vùng núi phía Tây nhiệt độ càng giảm. Ngoài ra nhiệt độ cũng biến động mạnh theo từng tháng, nhiệt độ trung bình tăng dần từ tháng 01 và đạt cực đại tới 28°C vào tháng 6 sau đó giảm chậm vào tháng 7, 8; tháng 9 nhiệt độ bắt đầu giảm nhanh và đạt cực tiểu vào tháng 01 với giá trị 24°C.

- **Chế độ nắng:** Số giờ nắng phân bố theo không gian phụ thuộc vào địa hình nơi có đồi núi, công trình kiến trúc cao che chắn làm cho tổng số giờ nắng giảm. Tổng số giờ nắng khoảng 2.560-2.632 giờ, trung bình hàng tháng có 213-219 giờ nắng. Mùa khô giờ nắng cao hơn mùa mưa, tổng số giờ nắng chủ yếu trên 200 giờ/tháng kéo dài từ tháng 01 đến hết tháng 8 hàng năm. Trong đó 3 tháng nhiều nắng nhất là các tháng 3, 4, 5 với tổng số giờ nắng đạt 250-275 giờ/tháng, tức là có khoảng 8,0-8,8 giờ nắng/ngày.

- **Độ ẩm không khí:** độ ẩm trung bình năm 76%-79%, độ ẩm cao nhất giao động 79% ÷ 82% (mùa mưa, tháng 9 ÷ 12), độ ẩm thấp nhất giao động từ 73% ÷ 77% (mùa

khô, tháng 6÷8).

- *Mưa*: Lượng mưa tập trung chính trong bốn tháng từ tháng 9 đến tháng 12 với lượng mưa chiếm 65-75% tổng lượng mưa trung bình năm; mùa khô tổng lượng mưa khoảng 350-550mm chiếm 25-35% tổng lượng mưa năm;

- *Chế độ gió*: Trên địa bàn có 2 hướng gió chính. Trong đó gió Đông Bắc chủ yếu hoạt động từ tháng 11 năm trước đến tháng 3 năm sau và Tây Nam từ tháng 6 đến tháng 9, thường khô nóng, kéo dài 5 -7 ngày, tốc độ gió đạt 10m/s.

Ngoài ra, địa bàn huyện còn có gió lục địa khô nóng (*gió Tu Bông*), hướng Tây Bắc ra phía biển kèm theo tiết trời mát mẻ hơn, nhưng đặc điểm của gió là vừa khô vừa lạnh, tốc độ gió cao lên trên 20m/s gây ra một số khó khăn nhất định trong quá trình sinh hoạt cũng như sản xuất trên địa bàn 1 số xã như Vạn Khánh, Vạn Long, Vạn Phước.

- *Bão, áp thấp nhiệt đới*: Mùa bão, áp thấp nhiệt đới tập trung vào khoảng tháng 10-12. Cá biệt có những năm bão xuất hiện sớm (bão trái mùa) đổ bộ vào và gây thiệt hại đáng kể như bão Mamie vào tháng 3 năm 1982, áp thấp nhiệt đới tháng 3 năm 1991, áp thấp nhiệt đới tháng 6 năm 1994. Bão thường gây ra gió to, mưa lớn ở vùng bão đổ bộ và các khu vực kế cận.

- *Lượng bốc hơi nước* : Lượng bốc hơi cả năm trung bình 687,2mm. Từ tháng 6 đến tháng 8, lượng bốc hơi cao nhất so với các tháng trong năm và đạt trung bình 90,3mm.

Nhìn chung, khí hậu thuận lợi cho phát triển kinh tế biển, đặc biệt là kinh tế du lịch.

2.2.3 Thủy văn, hải văn.

a. Thủy văn

Hiện tại bên trong đất liền có 02 trục suối chính dẫn nước từ khu vực đồi núi phía Bắc, phía Tây dẫn ra biển là ngòi Đông (ở phía Bắc) và suối Dầu (ở phía Đông Nam).

Cả 02 trục tiêu trên đều có đặc điểm là nhỏ hẹp và dốc thoải, riêng ngòi Đông thì dốc mạnh ở phía Tây và thoải ở phía Đông. Đây là trục tự thủy quan trọng đóng vai trò trong việc tiêu thoát nước, phòng chống lũ cho khu vực.

b. Hải văn

Khu vực chịu ảnh hưởng trực tiếp bởi chế độ thủy triều vùng Đầm Môn. Thông số mực nước triều tại một số điểm đo trong khu vực cụ thể như sau:

- Mực nước dâng trong bão khu vực Đầm Môn theo kết quả tính toán trên mô hình và số liệu quan trắc thì mực nước dâng cực đại là 1,0 m.

- Chiều cao sóng và mực nước dâng lớn nhất khu vực Vạn Ninh bằng 1,3m (theo hệ cao độ Quốc Gia).

2.2.4 Địa chất:

Về địa chất khu vực, cấu tạo địa chất vùng núi cao của Khu kinh tế nói chung và của phân khu nói riêng có địa chất chủ yếu là đá granite, ryolite và daxite có nguồn gốc mácma xâm nhập hoặc phun trào kiểu mới. Ngoài ra còn có các loại đá cát, đá trầm tích ở một số nơi. Do quá trình phong hoá diễn ra trên nền đá granit, ryolit đã tạo thành những hình thể độc đáo, rất đa dạng và phong phú, góp phần làm cho thiên nhiên khu vực có cảnh quan đẹp. Khu vực đất bằng bao gồm đất sét, á sét, vùng ven biển là cát hoặc đất cát pha.

Theo tài liệu của viện Vật lý địa cầu quốc gia, khu vực quy hoạch nằm trong vùng dự báo có động đất cấp 6.

2.2.5 Kịch bản biến đổi khí hậu nước biển dâng

Theo kịch bản biến đổi khí hậu và nước biển dâng do Bộ Tài Nguyên và Môi Trường lập năm 2020 thì vùng biển Đại Lãnh thuộc vùng biển từ mũi Đại Lãnh – mũi Kê Gà. Mức nước biển dâng theo kịch bản phát thải được khuyến cáo áp dụng cho cả nước là theo kịch bản RCP4.5. Mức nước biển dâng cụ thể như sau:

Bảng 1: Mức nước biển dâng theo kịch bản RCP4.5

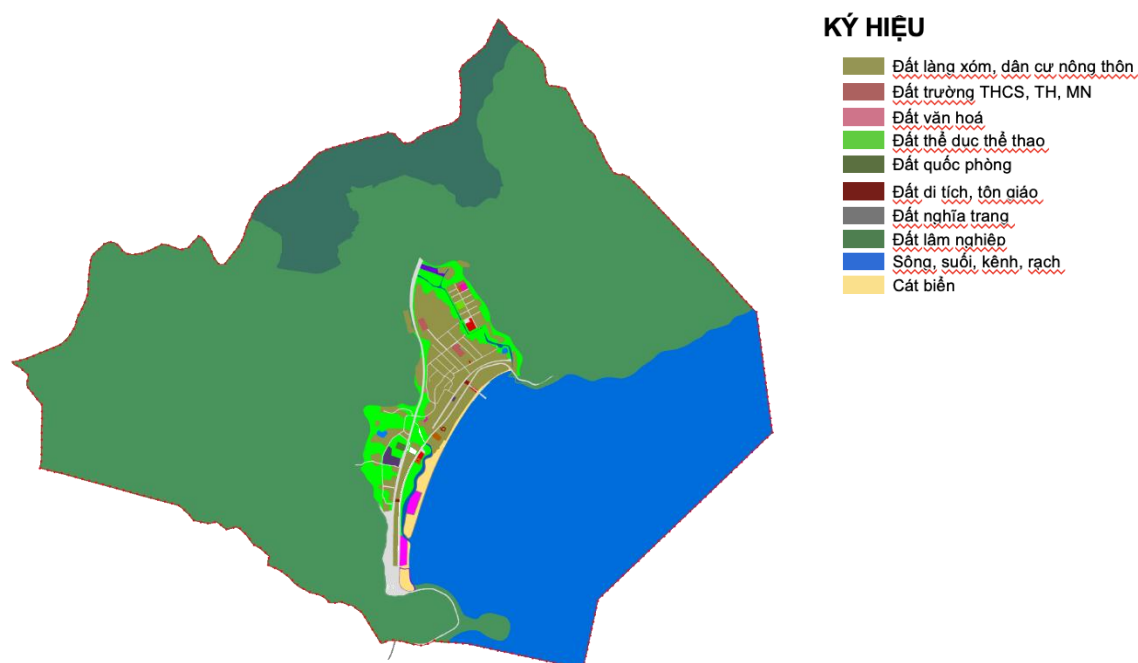
Khu vực	Các mốc thời gian của thế kỷ 21							
	2030	2040	2050	2060	2070	2080	2090	2100
Mũi Đại	12(7÷17)	17(10÷24)	23(13÷32)	29(17÷40)	35(21÷49)	41(25÷59)	47(28÷68)	53(32÷78)

Theo kịch bản trên thì vùng biển Đại Lãnh dự kiến sẽ bị ảnh hưởng bởi biến đổi khí hậu và nước biển sẽ dâng lên khoảng 23cm (đến năm 2050) và 53cm (đến năm 2100).

2.3 Hiện trạng dân số và lao động:

Khu vực quy hoạch phân khu thuộc xã Đại Lãnh với 8.553 người gồm khoảng 1.900 hộ. Dân cư tập trung tại khu vực ven biển với nghề chính là ngư nghiệp và dịch vụ.

2.4 Hiện trạng sử dụng đất



Hình 4. Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất

Khu vực nghiên cứu thiết kế có diện tích khoảng 2.622 ha, bao gồm các loại đất. Bảng thống kê danh mục các loại đất được thống kê trong bảng:

Bảng hiện trạng sử dụng đất

STT	Chức năng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích	2.622,00	100,00
1	Nhóm nhà ở	84,07	3,21
2	Y tế	0,56	0,02
3	Văn hoá	0,23	0,01
4	Giáo dục	2,47	0,09
5	Sản xuất, kho bãi	1,25	0,05
6	Cơ quan, trụ sở	0,79	0,03
7	Khu dịch vụ	1,43	0,05
8	Dịch vụ - du lịch	3,90	0,15
9	di tích, tôn giáo	0,31	0,01
10	Quốc phòng	0,71	0,03
11	Đường giao thông	18,26	0,70
12	Nghĩa trang	2,12	0,08
13	Hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác	0,18	0,01
14	Sản xuất nông nghiệp	52,62	2,01
15	Lâm nghiệp	1.739,99	66,36

STT	Chức năng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
16	Nuôi trồng thủy sản	1,05	0,04
17	Chưa sử dụng	7,61	0,29
18	Mặt nước	690,75	26,34
19	Bãi cát	13,73	0,52

2.5 Hiện trạng kiến trúc, cảnh quan:

Khu vực lập quy hoạch nằm ven biển Đại Lãnh, có địa hình đa dạng, chuyển tiếp từ vùng đồi phía Tây ra biển phía Đông. Hiện trạng chủ yếu là đất nông nghiệp, đất rừng và các cụm dân cư nhỏ xen kẽ dọc các tuyến giao thông chính.



Bờ biển cong được ôm trọn bởi thế núi và có các điểm cao trên các mũi núi nhô ra biển của núi Cỏ Mã, từ đây có thể ngắm nhìn được trọn vẻ đẹp của đường bờ biển khu vực mà ít vị trí nào của dải bờ biển Vân Phong có được. Khu vực dân cư, khu du lịch phân bố tại quỹ đất bằng phẳng thuận lợi, các khe tụ thủy thoát nước theo tự nhiên nhập vào các suối hiện trạng đổ ra biển. Khu vực cơ bản giữ được cấu trúc tự nhiên, chưa bị khai thác xâm lấn môi trường tự nhiên

Hình 5. Sơ đồ phân vùng cảnh quan

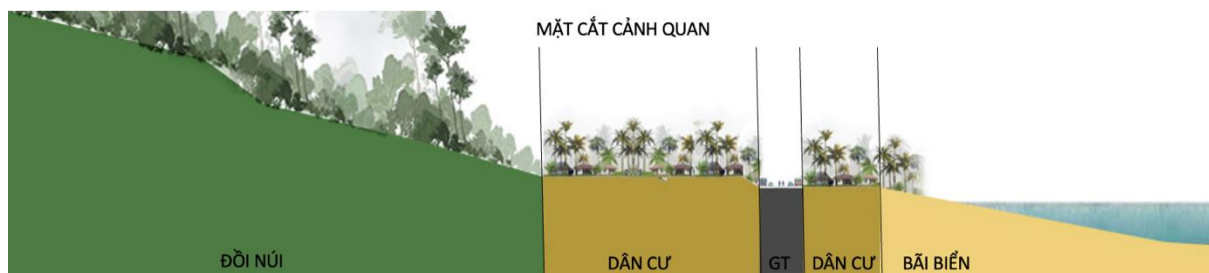
Khu dân cư hiện hữu phân bố rải rác, hình thái nhà ở thấp tầng, quy mô nhỏ, bố trí tự phát. Hệ thống hạ tầng còn thiếu đồng bộ, môi trường sinh hoạt chưa đảm bảo. Cần tổ chức tái thiết và chỉnh trang theo hướng khu ở sinh thái, gắn với bản sắc làng ven biển. Đối với các hộ dân tại khu vực giữa phạm vi xây dựng đường cao tốc Nha Trang – Vân Phong và đường quốc lộ cần đánh giá rà soát di dời tái định cư đảm bảo an toàn trật tự, tuân thủ hành lang an toàn giao thông theo quy định

Khu vực nông nghiệp chiếm phần lớn diện tích đất bằng, hiện trồng lúa, hoa màu và cây ngắn ngày. Không gian rộng mở, có hệ thống kênh mương thủy lợi tạo cảnh quan tự nhiên và tiềm năng phát triển nông nghiệp sinh thái – du lịch trải nghiệm.

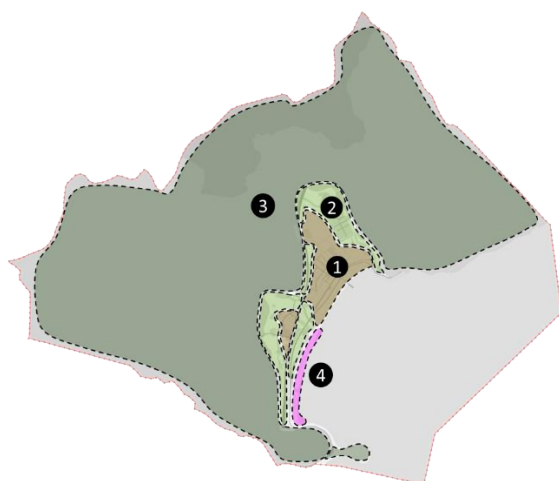
Khu vực lâm nghiệp nằm phía Tây và Tây Bắc, địa hình đồi dốc. Đây là vùng sinh thái quan trọng, cần được bảo vệ, định hướng phát triển thành công viên rừng và vùng cảnh quan đệm sinh thái.

Khu vực ven biển phía Đông Nam có dải bờ cát dài, nước trong xanh, hiện còn giữ được nét tự nhiên nguyên sơ. Một số công trình nhỏ phục vụ ngư dân và khách du

lich đã hình thành. Khu vực này có giá trị cao về thẩm mỹ và là không gian điểm nhấn cho toàn phân khu, định hướng phát triển du lịch – nghỉ dưỡng ven biển sinh thái..



Nhận diện khu vực gồm các vùng cảnh quan chính:



Vùng 1: Cảnh quan dân cư

Vùng 2: Cảnh quan nông nghiệp là khu vực tập trung phần lớn diện tích nông nghiệp.

Vùng 3: Cảnh quan lâm nghiệp là khu vực có địa hình phức tạp tập trung diện tích lâm nghiệp lớn.

Vùng 4: Cảnh quan bãi biển

Hình 6. Sơ đồ phân vùng cảnh quan



Hình 7. Khu du lịch biển Đại Lãnh



Hình 8. Khu vực cảng cá và cư dân ven biển



Hình 9. Cảnh quan khu vực núi Sơn Tập

2.6 Hiện trạng du lịch:

Khu vực Đại Lãnh hiện là một trong những điểm đến ven biển có tiềm năng lớn của tỉnh Khánh Hòa, được biết đến với vẻ đẹp hoang sơ, bãi cát trắng mịn, nước biển trong xanh và cảnh quan hài hòa giữa núi – rừng – biển. Hiện tại khu vực đã hình thành khu du lịch Đại Lãnh, tiếp cận thuận lợi từ Quốc lộ 1A, là điểm dừng chân quen thuộc của du khách trên hành trình Bắc – Nam.

Các hoạt động du lịch chủ yếu gồm ngắm cảnh, tắm biển, trải nghiệm nhà gỗ ven biển, chèo thuyền kayak, tham quan Hải đăng Mũi Đại Lãnh (Mũi Điện) – nơi đón bình minh đầu tiên trên đất liền Việt Nam, cùng với khám phá các làng chài, cảng cá và di tích lịch sử lân cận. Đây là những yếu tố tạo nên bản sắc riêng của du lịch Đại Lãnh, mang đậm dấu ấn văn hóa địa phương.

Bên cạnh đó, khu vực chịu ảnh hưởng tích cực từ ba tuyến du lịch ven biển quan trọng của Khánh Hòa, gồm:

- Nha Trang – Dốc Lết – Bán đảo Hòn Khói
- Nha Trang – Vạn Ninh – Diệp Sơn – Đàm Môn – Mũi Đôi
- Nha Trang – Vạn Ninh – Đèo Cổ Mã – Đàm Môn – Mũi Đôi

Các tuyến này đều đi qua hoặc thuận lợi tiếp cận khu vực Đại Lãnh, đặc biệt tuyến qua đèo Cổ Mã – bãi Đại Lãnh là cung đường có cảnh quan đẹp nổi bật, góp phần nâng cao sức hút du lịch cho toàn vùng. Nhờ đó, phân khu 7 nằm trong khu vực nghiên cứu có vị trí thuận lợi để phát triển du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng và dịch vụ ven biển, đóng vai trò là điểm trung chuyển và trải nghiệm trong chuỗi du lịch ven biển Bắc Khánh Hòa.



Hình 10. Du lịch tại Đại Lãnh

Tuy nhiên, hạ tầng du lịch hiện nay còn hạn chế, các cơ sở lưu trú, dịch vụ ăn uống và vui chơi giải trí quy mô nhỏ, phân tán; nhiều hoạt động du lịch vẫn mang tính tự phát, chưa có quy hoạch tổng thể. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật phục vụ du lịch (giao thông nội bộ, bãi đỗ xe, thu gom rác, cấp thoát nước) còn thiếu đồng bộ.

Nhìn chung, Đại Lãnh có tiềm năng lớn về phát triển du lịch sinh thái – nghỉ dưỡng gắn với trải nghiệm văn hóa địa phương, nhưng cần được định hướng khai thác hợp lý, đảm bảo cân bằng giữa phát triển kinh tế và bảo tồn giá trị cảnh quan tự nhiên – sinh thái ven biển.

2.7 Hiện trạng hạ tầng xã hội:

a. Công trình cơ quan trụ sở: khu vực nghiên cứu có 01 trụ sở UBND xã Đại Lãnh.

b. Công trình giáo dục : khu vực nghiên cứu có 02 trường tiểu học và 01 trường mầm non.

c. Công trình Y tế: khu vực nghiên cứu có 01 trạm y tế.

Các công trình hạ tầng xã hội khác như thể dục thể thao, công viên, vườn hoa, sân chơi...chưa được quy hoạch và xây dựng.

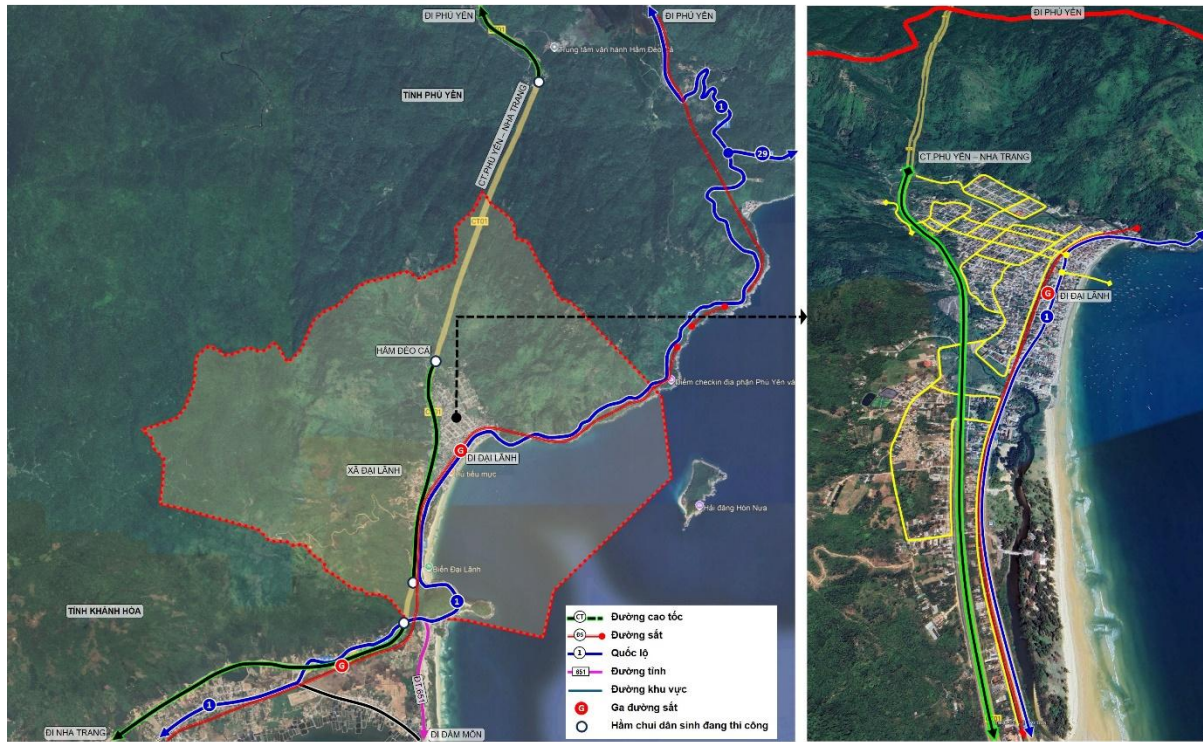
2.8 Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật

2.8.1 Hiện trạng hệ thống giao thông:

2.8.2 Hiện trạng hệ thống giao thông:

a. Giao thông đối ngoại:

HIỆN TRẠNG GIAO THÔNG KẾT NỐI



Hình 1. Hiện trạng mạng lưới giao thông khu vực lập quy hoạch

Khu vực Đại Lãnh nằm tại cực Bắc tỉnh Khánh Hòa, giữ vai trò cửa ngõ giao thông đối ngoại của Khu kinh tế Vân Phong, kết nối trực tiếp với Khu kinh tế Nam Phú Yên qua đèo Cả. Ba loại hình giao thông cấp vùng – quốc gia cùng hội tụ, tạo nên vị trí chiến lược đặc biệt:

* Đường bộ:

- Cao tốc Bắc – Nam (CT.01): chạy dọc ranh giới phía Tây khu vực, là trục động lực chính kết nối nhanh Đại Lãnh – Đàm Môn – Bắc Vân Phong – Nha Trang, đồng thời liên thông với khu vực Tây Nguyên (Đắk Lắk, Gia Lai) qua các tuyến quốc lộ ngang. Tuyến này giúp mở rộng không gian phát triển du lịch và logistics về phía Bắc.

- Quốc lộ 1: đi xuyên khu dân cư trung tâm Đại Lãnh, vừa đảm nhiệm vai trò trục chính kết nối vùng, vừa là tuyến giao thông cảnh quan ven biển, có lưu lượng lớn xe liên tỉnh. Tuy nhiên, do mật độ dân cư cao, QL1 cũng gây chia cắt không gian đô thị, khu vực tập trung đông dân cư phía Tây và cảnh quan ven biển, ảnh hưởng đến tính liên kết trong phát triển du lịch.

* Đường sắt:

- Đường sắt Bắc – Nam: chạy song song và sát với QL1, có Ga Đại Lãnh – điểm dừng kỹ thuật hiện hữu, tiềm năng nâng cấp thành ga du lịch sinh thái – cảnh quan. Tuy nhiên, tuyến này cùng QL1 tạo thành hành lang chia cắt rõ rệt giữa khu vực dân cư phía Tây (chân núi) và khu vực phía Đông (ven biển).

- Hiện trạng khu vực đã được định hướng có tuyến đường sắt tốc độ cao Bắc – Nam đi qua do đó cần bố trí quỹ đất và tận dụng lợi thế khi tuyến được triển khai.

* Đường thủy:

- Khu vực có một bến thủy phục vụ ngư dân ra khu vực ngư trường khai thác đánh bắt thủy sản, khu vực bến cách Vũng Rô (Đắc Lắc khoảng 10km) chưa có chức năng vận chuyển hành khách để khai thác du lịch.

Nhìn tổng thể, Đại Lãnh là điểm kết nối 3 loại hình giao thông đối ngoại chủ đạo (đường bộ – đường sắt – đường thủy), có tiềm năng trở thành đầu mối du lịch và giao thông trung chuyển của KKT Vân Phong. Tuy nhiên, địa hình chia cắt mạnh, hành lang hẹp, không gian mở rộng hạn chế là những yếu tố cần đặc biệt lưu ý trong quy hoạch.

b. Giao thông nội bộ

* Hiện trạng mạng lưới

- Khu vực trong ranh giới hành chính xã Đại Lãnh hiện có mạng lưới giao thông dân sinh tương đối phát triển, với nhiều tuyến đường bê tông nhựa, quy mô mặt cắt từ 7–13 m, đủ năng lực khai thác 2 làn xe ô tô lưu thông đồng thời. Tuy nhiên, quy mô các tuyến chưa đồng bộ, hình thành rời rạc, chủ yếu phục vụ tiếp cận dân cư và ven biển, chưa có tuyến khung tạo tính liên kết tổng thể giữa các tiểu khu.

* Tính chất chia cắt không gian

Quốc lộ 1 và tuyến đường sắt Bắc – Nam chạy song hành đã chia cắt khu vực thành hai vùng phát triển tách biệt:

Phía Tây QL1: địa hình đồi dốc, dân cư thưa hơn, bị giới hạn bởi triền núi, quỹ đất mở rộng hẹp; giao thông chủ yếu là đường dốc ngắn, cụt.

Phía Đông QL1: tập trung khu dân cư truyền thống và các hoạt động du lịch ven biển, nhưng các tuyến đường kết nối xuyên QL1 và đường sắt sang phía Tây rất hạn chế, làm giảm tính tuần hoàn của giao thông nội bộ.

Việc kết nối giữa hai khu vực hiện chủ yếu thông qua các điểm đầu nối với quốc lộ và giao cắt đường sắt hạn chế năng lực khai thác du lịch hoặc giao thông du lịch ven biển quy mô lớn.

c. Đánh giá tổng hợp và định hướng tiếp cận quy hoạch

Tiêu chí	Hiện trạng	Đánh giá
Độ phủ mạng lưới	Khá tốt trong phạm vi dân cư; thiếu tuyến khung kết nối Đông – Tây	Cần tổ chức lại hướng tuyến để tạo mạch liên hoàn
Chất lượng mặt đường	Nhiều tuyến đã được bê tông nhựa hóa, rộng 7–13m	Đủ tiêu chuẩn đường cấp IV – V phục vụ 2 làn xe ô tô
Tính kết nối	Bị chia cắt mạnh bởi QL1 và đường sắt	Cần quy hoạch thêm cầu vượt hoặc hầm chui quy mô lớn
Tác động cảnh quan	Các tuyến ven biển đẹp, có giá trị du lịch cao	Cần định hướng phát triển tuyến đạo, xe điện ven biển

*** Định hướng tiếp cận quy hoạch**

- Khẳng định vai trò: Đại Lãnh là đầu mối giao thông đối ngoại – trung chuyển du lịch quan trọng của KKT Vân Phong, song vẫn là điểm nghẽn về kết nối nội bộ, cần được giải quyết đồng bộ trong quy hoạch.

- Định hướng tổ chức không gian giao thông:

+ Tổ chức hai lớp giao thông: Lớp ngoài (cao tốc – QL1 – đường sắt): đảm nhận chức năng giao thông vùng và vận tải du lịch; Lớp trong (đường ven biển – đường nội bộ – tuyến đạo): phục vụ dân sinh và du lịch sinh thái.

+ Tăng cường kết nối Đông – Tây bằng hệ thống cầu vượt, hầm chui hoặc tuyến đường ngầm cục bộ qua QL1 và đường sắt, tạo tính liên hoàn và an toàn.

- Định hướng phát triển giao thông du lịch:

+ Hình thành tuyến du lịch ven biển Đại Lãnh – Hòn Nưa – Vũng Rô, kết hợp đường thủy và đường bộ cảnh quan.

+ Xây dựng bến thuyền du lịch Đại Lãnh, tích hợp bãi đỗ xe, khu dịch vụ và điểm dừng nghỉ, trở thành trung tâm đón khách du lịch sinh thái phía Bắc Vân Phong.

2.8.3 Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật

a. Cao độ nền xây dựng:

- Khu vực ven biển và phía Nam tuyến quốc lộ 1 cao độ xây dựng (2,0 ÷ 3,0)m.

- Khu vực xây dựng phía Bắc tuyến quốc lộ 1 cao độ xây dựng (2,5 ÷ 7,5)m.

- Khu vực tiếp giáp chân núi chủ yếu san gạt cục bộ và bám sát nền địa hình tự nhiên.

b. Thoát nước mưa

- Hiện tại trên địa bàn vẫn dùng công thoát nước chung, xả vào 02 trục tự thủy hiện có là ngòi Đông và suối Dầu.

- Nhận xét: Cao độ xây dựng đã tương đối hoàn thiện và không bị úng ngập. Cần khơi thông dòng chảy 02 trục tự thủy trên và sử dụng thoát nước riêng để đảm bảo an toàn vệ sinh môi trường nước mặt.

2.8.4 Hiện trạng hệ thống cấp nước

a. Hệ thống cấp nước

- Khu vực thiết kế chưa có hệ thống cấp nước sạch. Người dân sử dụng nước tự chảy từ các con suối trong vùng hoặc giếng khoan. Tuy nhiên, nguồn nước tự chảy này rất bẩn, mùa mưa thì đục, mùa nắng chảy nhỏ giọt. Nước giếng khoan vào mùa mưa, giếng mới có nước để sử dụng, còn mùa nắng thì nước giếng bị nhiễm mặn, nhiễm phèn.

- Hiện nay đã có dự án hệ thống cấp nước xã Đại Lãnh; Nguồn nước cấp cho hệ thống sẽ được lấy từ suối Dừa và suối Ba Ra. Đồng thời, chủ đầu tư sẽ xây đập, tạo hồ chứa nước dự trữ cấp cho sinh hoạt.

2.8.5 Hiện trạng hệ thống cấp năng lượng và chiếu sáng

a. Nguồn điện

- Khu vực được cấp điện trực tiếp từ trạm 110/22kV Vạn Giã (EVG) 2x25MVA tại xã Vạn Thắng.

b. Lưới điện

- Lưới cao thế: Tuyến 220kV tiết diện ACSR-330 và tuyến 110kV tiết diện dây dẫn ACSR-240 đi Đắc Lắc đi qua khu vực phía Tây – Bắc khu vực.

- Lưới trung thế: Tuyến trung thế hiện trạng đi nổi trên cột bê tông ly tâm, tiết diện trục chính AC-185, các tuyến nhánh tiết diện từ 95mm. Hiện đang vận hành ở cấp điện 22kv.

2.8.6 Hiện trạng hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động

- Tại khu vực quy hoạch, có 01 trạm thu phát sóng thông tin di động của các nhà mạng: VinaPhone, Viettel và MobiFone; hạ tầng mạng cáp quang của 02 doanh nghiệp Viễn thông Khánh Hòa và Viettel Khánh Hòa đáp ứng nhu cầu dịch vụ truy nhập băng rộng cố định cho người dân tại khu vực.

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

- Hệ thống thoát nước thải: Hiện tại khu vực chưa có hệ thống thu gom và xử lý nước thải sinh hoạt tập trung, nước thải hầu hết được xử lý cục bộ bằng bể tự hoại sau đó xả tự phát (xả trực tiếp ra đường hoặc thấm xuống đất) gây ô nhiễm môi trường nước hoặc thấm xuống đất gây ô nhiễm môi trường đất.

- Một số khu vực dự án du lịch giáp biển phía Đông nước thải đã được xử lý theo dự án du lịch.

- Chất thải rắn: đã có xe thu gom rác của Công ty cổ phần Công trình đô thị Vạn Ninh thực hiện thu gom rác 01 lần/tuần và vận chuyển rác đến bãi rác chung của khu vực.

- Nghĩa trang: Khu vực lập hiện có 1 nghĩa trang quy mô trên 2ha.

2.8.8 Hiện trạng môi trường

a. Đặc điểm tự nhiên và cấu trúc không gian sinh thái

- Khu vực lập quy hoạch nằm ở phía Bắc tỉnh Khánh Hòa, thuộc xã Đại Lãnh, tỉnh Khánh Hòa, tiếp giáp tỉnh Phú Yên về phía Bắc, phía Đông giáp biển Đông, phía Tây là dãy núi Đèo Cả – một trong những ranh giới tự nhiên rõ rệt giữa hai vùng khí hậu duyên hải Nam Trung Bộ.

- Địa hình khu vực có độ dốc lớn, chia cắt mạnh theo hướng Đông – Tây, thấp dần ra biển, xen kẽ giữa dải đồng bằng hẹp ven quốc lộ 1 và vùng đồi núi thấp phía Tây. Đặc trưng địa hình này khiến khả năng thoát nước tự nhiên nhanh, nhưng cũng tiềm ẩn nguy cơ xói mòn, sạt lở bề mặt dốc trong mùa mưa bão.

- Về thổ nhưỡng, đất chủ yếu là cát pha và đất đỏ vàng trên phiến sét, có độ thấm cao nhưng khả năng giữ nước kém; điều này tác động trực tiếp đến nguồn nước ngầm và cân bằng thủy văn mùa khô. Hệ thống thảm thực vật tự nhiên đã bị thu hẹp đáng kể, chủ yếu còn sót lại ở triền núi phía Tây, trong khi vùng đồng bằng và ven biển đã bị chuyển đổi thành đất dân cư và đất nông nghiệp manh mún.

b. Hiện trạng sử dụng đất và dân cư

- Đất ở và dân cư: Khu vực đã có mật độ dân cư cao, hình thành chủ yếu dọc Quốc lộ 1 và các tuyến đường liên thôn, liên xã; nhà ở xen cây tự phát, cấu trúc tuyến tính dọc theo trục giao thông.

- Đất rừng và cây xanh tự nhiên: Phân bố ở vùng sườn núi Đèo Cả, đóng vai trò quan trọng trong bảo vệ nguồn nước và chống sạt lở, song đang chịu áp lực từ khai thác du lịch và mở đường dân sinh.

- Đất ven biển: Có giá trị cao về cảnh quan, bãi tắm và tiềm năng du lịch sinh thái biển, tuy nhiên thiếu hành lang bảo vệ bờ biển và hệ thống hạ tầng thu gom nước thải, gây nguy cơ ô nhiễm nguồn nước ven bờ.

c. Hiện trạng môi trường tự nhiên

* Môi trường đất

- Đất có độ dốc trung bình 15–30%, tầng đất mỏng, khả năng giữ ẩm kém. Việc dân cư xây dựng tự phát dọc sườn đồi đã làm biến đổi cấu trúc địa hình, tăng nguy cơ rửa trôi đất và sạt lở trong mùa mưa. Một số khu vực hạ thấp ven quốc lộ có hiện tượng nhiễm mặn – nhiễm phèn nhẹ do ảnh hưởng thủy triều và nước biển dâng.

* Môi trường nước

- Khu vực chưa có hệ thống thoát nước mưa – nước thải riêng biệt, phần lớn nước thải sinh hoạt được xử lý bằng bể tự hoại trước khi xả trực tiếp ra mương hở hoặc thấm xuống đất, gây nguy cơ ô nhiễm cục bộ nước ngầm nông và các dòng chảy ven biển. Các khe suối tự nhiên từ sườn núi Đèo Cả chảy qua khu dân cư đóng vai trò thoát nước chính nhưng bị thu hẹp, lấn chiếm và bồi lấp, làm tăng nguy cơ ngập úng cục bộ vùng thấp dọc QL1.

* Môi trường không khí và tiếng ồn

- Quốc lộ 1 và tuyến đường sắt Bắc – Nam có lưu lượng phương tiện lớn, gây ô nhiễm bụi mịn, khí thải CO, NO₂, SO₂ và tiếng ồn lớn, ảnh hưởng đến chất lượng sống của khu dân cư ven trục.

- Trong các khu vực đồi ven, không khí nhìn chung còn trong lành, có khả năng tái tạo vi khí hậu tốt, thuận lợi cho phát triển khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng nếu được quy hoạch kiểm soát.

* Hệ sinh thái và cảnh quan

- Hệ sinh thái tự nhiên đang bị phân mảnh do quá trình đô thị hóa tuyến tính ven QL1 và mở rộng dân cư.

- Vùng ven biển Đại Lãnh có giá trị cảnh quan tự nhiên đặc biệt, bãi biển thoải, nước trong, có tiềm năng phát triển du lịch sinh thái, thể thao biển, nhưng dễ bị tổn thương do khai thác quá mức và ô nhiễm du lịch.

- Dãy núi Đèo Cả đóng vai trò lá phổi sinh thái, cần được xác định là khu vực bảo tồn rừng phòng hộ và cảnh quan nền trong quy hoạch tương lai.

d. Nhận diện các vấn đề môi trường trọng tâm

Bảng: Đánh giá nhận định các vấn đề môi trường trọng tâm

Nhóm vấn đề	Hiện trạng	Tác động
Thoát nước – ngập úng	Thiếu hệ thống thoát nước mưa đồng bộ, dòng suối tự nhiên bị thu hẹp	Ngập cục bộ vùng thấp dọc QL1 vào mùa mưa lớn
Ô nhiễm nước thải sinh hoạt	Chưa có hệ thống xử lý tập trung	Ảnh hưởng nguồn nước ngầm và chất lượng nước biển
Sạt lở – xói mòn đất	Địa hình dốc, lớp phủ thực vật suy giảm	Mất ổn định mái dốc, nguy cơ trượt lở
Ô nhiễm không khí – tiếng ồn	Cường độ giao thông cao	Ảnh hưởng dân cư dọc QL1, QL ven biển
Suy giảm cảnh quan và đa dạng sinh học	Chuyển đổi đất rừng, xây dựng tự phát	Mất hệ sinh thái bản địa, giảm giá trị du lịch sinh thái

e. Tổng hợp đánh giá hiện trạng môi trường

- Khu vực Đại Lãnh có điều kiện tự nhiên phong phú, cảnh quan ven biển – đồi núi hiểm có, là hạt nhân tiềm năng phát triển du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp trong KKT Vân Phong. Tuy nhiên, môi trường hiện trạng đang chịu áp lực mạnh từ dân cư, giao thông và phát triển tự phát, đặc biệt là:

- Xung đột giữa bảo tồn cảnh quan và nhu cầu phát triển hạ tầng giao thông – du lịch;
- Thiếu hệ thống hạ tầng môi trường cơ bản (nước thải, rác thải, thoát nước mưa);
- Tính nhạy cảm sinh thái cao do nằm giữa dải chuyển tiếp biển – núi.
- Những nhận định này là cơ sở khoa học để đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường và phát triển bền vững, bao gồm:
 - Bảo vệ rừng đầu nguồn và hành lang xanh ven núi Đèo Cả;
 - Thiết lập hành lang bảo vệ bờ biển, khu vực cấm và hạn chế xây dựng;
 - Quy hoạch hệ thống thoát nước đồng bộ, tận dụng suối tự nhiên;
 - Xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo hướng “thích ứng khí hậu – bền vững sinh thái”.

2.9 Hiện trạng các chương trình, dự án đầu tư phát triển đang được triển khai thực hiện trên địa bàn:

Các quy hoạch liên quan đến khu vực lập quy hoạch, bao gồm:

1. Quy hoạch chi tiết 1/500 dự án khu du lịch và nghỉ dưỡng Năm Sao Đại Lãnh, huyện Vạn Ninh được duyệt tại quyết định số 1317/QĐ-UBND ngày 16 tháng 5 năm 2018.

Định hướng chính: Quy hoạch xây dựng khu vui chơi giải trí và nghỉ dưỡng biển với nhiều loại hình dịch vụ và thể thao nước, khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng.



Khu du lịch

Về đầu tư: Đã thực hiện đầu tư xây dựng giai đoạn 1

2.10 Các vấn đề cơ bản cần giải quyết:

2.10.1 Tổng hợp các nội dung cơ bản cần giải quyết

Từ công tác đánh giá hiện trạng, đề án cần giải quyết các vấn đề chính sau:

- Cụ thể hóa các chỉ tiêu sử dụng đất, giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho khu vực đô thị sinh thái Đại Lãnh theo đề án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong đã được phê duyệt;

Xác định cụ thể về vị trí, diện tích các khu vực đất thuận lợi xây dựng làm cơ sở cho việc định hướng quy hoạch và lập dự toán đề án quy hoạch phân khu.

Xác định các khu vực xây dựng công trình dịch vụ du lịch sinh thái núi, các công trình có xây dựng tầng hầm, chiều cao công trình, mật độ xây dựng...; xác định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác.

Rà soát, đánh giá, khớp nối các dự án đầu tư xây dựng đã và đang triển khai xây dựng trong khu vực lập quy hoạch, các dự án khác có liên quan đến khu vực lập quy hoạch để đề xuất định hướng quy hoạch phù hợp;

Xác định chỉ tiêu khống chế về khoảng lùi, kiến trúc cảnh quan dọc các trục đường chính, khu trung tâm; các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn cho khu vực thiết kế.

Rà soát, đánh giá hiện trạng kết cấu hạ tầng giao thông trong khu vực lập quy hoạch cho phù hợp, nghiên cứu định hướng phương án quy hoạch kết cấu hạ tầng giao thông

Xây dựng phương án di dời dân đối với khu vực bị ảnh hưởng quy hoạch theo lộ trình phù hợp với tiến độ thực hiện các dự án.

Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường.

3 XÁC ĐỊNH MỤC TIÊU LẬP QUY HOẠCH PHÂN KHU. YÊU CẦU, ĐỊNH HƯỚNG CHÍNH TẠI QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT KÈM THEO QUY ĐỊNH QUẢN LÝ ĐÃ ĐƯỢC BAN HÀNH ĐỐI VỚI PHẠM VI QUY HOẠCH:

3.1 Mục tiêu lập quy hoạch:

Nhằm cụ thể hóa định hướng phát triển không gian khu vực Đại Lãnh – Vân Phong, hình thành mô hình **đô thị sinh thái ven biển gắn với du lịch và cảnh quan tự nhiên**. Đồ án hướng tới tổ chức không gian kiến trúc hài hòa giữa núi – rừng – sông – biển, khai thác hiệu quả giá trị cảnh quan, phát triển các loại hình nghỉ dưỡng, du lịch cộng đồng và nông nghiệp sinh thái.

Đồng thời, đây là cơ sở pháp lý cho quản lý, đầu tư và phát triển hạ tầng đồng bộ, góp phần tạo dựng hình ảnh “**Đô thị sinh thái – cửa ngõ du lịch phía Bắc Khánh Hòa**” phát triển bền vững và thân thiện môi trường.

3.2 Các yêu cầu, định hướng chính khu vực nghiên cứu được xác định bởi Quy hoạch chung:

Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung Khu kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040 được duyệt theo Quyết định số 298/QĐ-TTg ngày 27/3/2023 của Thủ tướng chính phủ.

3.2.1 Tính chất khu vực lập quy hoạch:

Khu đô thị, du lịch sinh thái.

3.2.2 Quy mô dân số:

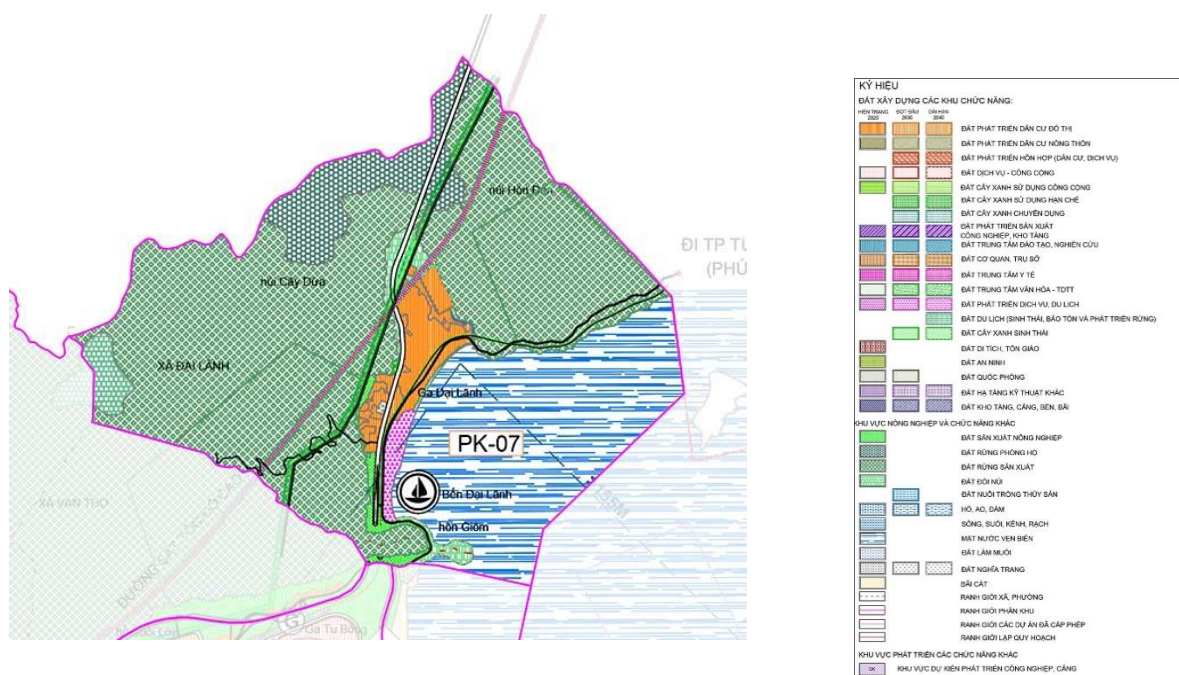
Theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong đã được phê duyệt, quy mô dân số khu vực quy hoạch khoảng 10.000 người bao gồm khoảng 8.500 người dân số thường trú và quy đổi khoảng 1.500 người.

3.2.3 Quy hoạch sử dụng đất:

Theo Quy hoạch chung xây dựng được duyệt, tổng diện tích đất tự nhiên khu vực quy hoạch là khoảng 1.958 ha. Cơ cấu sử dụng đất bao gồm đất xây dựng các khu chức năng 331 ha, đất nông nghiệp và chức năng khác khoảng 1.647 ha. Cụ thể theo bảng dưới đây:

TT	Hạng mục	Diện tích (ha)	Tỷ lệ khu vực đất liền(%)	Chỉ tiêu (m2/ người)
	Tổng dân số đến 2040	10.000		
	Diện tích khu vực nghiên cứu (I+II)	2.622		
I	Khu vực mặt nước	664		

TT	Hạng mục	Diện tích (ha)	Tỷ lệ khu vực đất liền(%)	Chỉ tiêu (m2/ người)
II	Diện tích đất tự nhiên KKT (A+B)	1.958	100,0	
A	Đất xây dựng các khu chức năng KKT	311	15,9	
1	Phát triển dân cư đô thị	106	5,4	105,6
-	<i>Phát triển dân cư đô thị hiện trạng</i>	97		
-	<i>Phát triển dân cư đô thị xây mới</i>	8		
2	Cây xanh sinh thái	3	3,1	3,1
3	Trung tâm văn hóa TDTT	1	0,1	
4	Phát triển dịch vụ , du lịch	59	3,0	
5	An ninh, quốc phòng	1	0,0	
6	Giao thông	141	7,2	
B	Khu đất nông nghiệp và chức năng khác	1.647	84,1	
1	Sản xuất nông nghiệp	26	1,3	
2	Lâm nghiệp	1.578	80,6	
-	<i>Rừng sản xuất</i>	1.402	71,6	
-	<i>Rừng phòng hộ</i>	176	9,0	
3	Chưa sử dụng (Đất bằng, Đất đồi núi chưa sử dụng)	41	2,1	
4	Các loại chức năng khác (thủy lợi, bãi cát, khu vực dự kiến phát triển Cảng, Sân bay, KCN, Logistic...)	2	0,1	



Hình 11. Sơ đồ định hướng sử dụng đất theo QHC 298

3.2.4 Định hướng phát triển không gian:

- Cải tạo, nâng cấp cơ sở hạ tầng các khu dân cư hiện hữu; Tổ chức không gian đô thị đảm bảo an toàn giao thông trên QL1 và kết nối hoạt động của khu dân cư phía Tây đường với không gian ven Vịnh Vân Phong;
- Khai thác dịch vụ du lịch tại bãi biển Đại Lãnh và khu du lịch Đại Lãnh
- Phát triển đô thị với dân cư hiện hữu kết hợp không gian du lịch nghỉ dưỡng ven biển, không gian du lịch sinh thái tự nhiên vùng núi Sơn Tập.

4 LỰA CHỌN CHỈ TIÊU ĐẤT ĐAI, HẠ TẦNG XÃ HỘI VÀ HẠ TẦNG KỸ THUẬT ÁP DỤNG CHO TOÀN KHU VỰC QUY HOẠCH PHÂN KHU; XÁC ĐỊNH QUY MÔ DÂN SỐ, ĐẤT ĐAI, VÀ CÁC NHU CẦU VỀ CƠ SỞ HẠ TẦNG KỸ THUẬT, HẠ TẦNG XÃ HỘI ĐỐI VỚI KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH PHÂN KHU:

4.1 Căn cứ lựa chọn chỉ tiêu:

- Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây Dựng ban hành Quy chuẩn Kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng (QCVN 01:2021/BXD).
- Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng ban hành quy định chi tiết một số điều của luật Quy hoạch Đô thị và Nông thôn
- Căn cứ Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung Khu kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040 được duyệt theo Quyết định số 298/QĐ-TTg ngày 27/3/2023 của Thủ tướng chính phủ.

4.2 Chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kĩ thuật áp dụng cho toàn bộ khu vực lập quy hoạch:

Chỉ tiêu kinh tế kĩ thuật của đồ án áp dụng theo QCVN:01/2021-BXD.

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu	Ghi chú
I	Dân số			
1.1	Dân số hiện trạng	Người	8.553	
1.2	Dân số quy hoạch	Người	10.000	Theo Quy hoạch chung 2040
II	Hạ tầng xã hội			QCVN 01:2021/BXD
1	Giáo dục		≥ 55	
1.2	Trường trung học cơ sở	chỗ/1000 người	≥ 10	
		m ² /học sinh	≥ 65	
1.3	Trường tiểu học	chỗ/1000 người	≥ 10	
		m ² /học sinh	≥ 50	
1.4	Trường mầm non	chỗ/1000 người	≥ 12	
		m ² /cháu		
2	Y tế			
2.1	Trạm y tế	Trạm	500	
		m ² /trạm		
3	Văn hóa - Thể dục thể thao		$\geq 0,8$	
3.1	Sân chơi	m ² /người	$\geq 0,5$	
3.2	Sân luyện tập	m ² /người	$\geq 0,5$	
		ha/ công trình	0,3	
3.3	Trung tâm văn hóa – TDTT cấp đơn vị ở	m ² / công trình	5.000	
5	Thương mại			
5.2	Chợ cấp đơn vị ở	m ² / công trình	2.000	
IV	Hạ tầng kỹ thuật		2,5	
1	Đất bãi đỗ xe	m ² /người		
2	Chỉ tiêu cấp nước		≥ 200	
	Cấp nước sinh hoạt	lít/người-ng.đêm	$\geq 90\%$	
3	Chỉ tiêu nước thải sinh hoạt	chỉ tiêu cấp nước		
4	Chỉ tiêu cấp điện		≥ 500	
	Sinh hoạt	W/người	40%	

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu	Ghi chú
	Cấp điện công trình công cộng và dịch vụ	% phụ tải điện sinh hoạt	≥ 1	
	Chiếu sáng đường phố	W/m ²	$\geq 0,5$	
	Chiếu sáng công viên, vườn hoa	W/m ²	0,5	
5	Chỉ tiêu hạ tầng viễn thông thụ động	line/người	1,0	
6	Chỉ tiêu chất thải rắn	kg/người-ng.đêm		

Quy định về mật độ xây dựng của một số loại đất theo QCVN 01:2021/BXD:

- Theo mục 2.6.3 Quy định, Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng các công trình dịch vụ - công cộng như giáo dục, y tế, văn hoá, thể dục thể thao, chợ trong khu vực xây dựng mới là 40%.

- Các ô đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ, đất khu dịch vụ tuân thủ bảng 2.9, bảng 2.10.

- Mật độ xây dựng tối đa của khu công viên là 5% (theo mục 2.6.4)

4.3 Xác định quy mô dân số, đất đai, và các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đối với khu vực lập quy hoạch:

a. *Xác định quy mô dân số, đất đai:*

Trên cơ sở định hướng của đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung Khu kinh tế Vân Phong đến năm 2040, xác định cụ thể quy mô dân số, lao động, khách du lịch và quy định về cơ cấu sử dụng đất đối với khu vực lập quy hoạch.

Đề xuất các ý tưởng phát triển khai thác, phát huy lợi thế khu vực quy hoạch, đề xuất các dự án chiến lược có tính khả thi, hấp dẫn nhà đầu tư và tạo động lực cho phát triển khu vực.

Sơ bộ dự báo quy mô phát triển của khu vực như sau:

b. Sơ bộ dự báo quy mô phát triển của khu vực như sau:

Khu vực	Đất phát triển dân cư đô thị (ha)	Đất phát triển dân cư đô thị hiện trạng (ha)	Đất phát triển dân cư đô thị xây mới (ha)
5	106	97	8

c. *Xác định các nhu cầu về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật:*

Theo đánh giá hiện trạng về hạ tầng xã hội và quy mô dân số dự báo cho khu vực, cần bổ trí thêm các quỹ đất phát triển hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật như giáo dục, văn hóa, y tế, dịch vụ, bãi đỗ xe, thể dục thể thao phục vụ người dân.

5 CÁC NGUYÊN TẮC, YÊU CẦU VỀ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN

5.1 Nguyên tắc tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

(1) Khớp nối đồng bộ với các dự án và quy hoạch chi tiết liên kề, bảo đảm tính thống nhất về không gian, hạ tầng và cảnh quan trong tổng thể khu vực Đại Lãnh.

(2) Cải tạo, chỉnh trang khu dân cư hiện hữu, nâng cấp hạ tầng kỹ thuật – xã hội, bố trí tái định cư hợp lý, thuận tiện, hướng tới nâng cao chất lượng sống và tạo hình ảnh đô thị sinh thái đặc trưng ven biển.

(3) Khai thác hiệu quả yếu tố tự nhiên như cảnh quan núi, rừng, sông và biển; tổ chức không gian mở ven biển, ven sông kết hợp với không gian du lịch, nghỉ dưỡng và nông nghiệp sinh thái.

(4) Tăng cường liên kết hệ thống không gian xanh, công viên và mặt nước, hình thành mạng lưới cảnh quan liên tục kết nối với các khu trung tâm sinh hoạt cộng đồng, không gian văn hóa và du lịch.

(5) Đồng bộ hóa và ngầm hóa hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo mỹ quan, an toàn và phù hợp định hướng phát triển đô thị xanh, thông minh và bền vững.

5.2 Yêu cầu về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

1. Đảm bảo tính thống nhất trong tổ chức không gian đô thị, từ tổng thể đến từng khu vực chức năng, tạo sự liên kết hài hòa giữa khu đô thị sinh thái với cảnh quan tự nhiên đặc trưng của Đại Lãnh. Kiến trúc và cảnh quan cần kế thừa giá trị truyền thống, tôn trọng địa hình và bản sắc địa phương, đồng thời phát huy yếu tố văn hóa bản địa trong hình thức kiến trúc, vật liệu và không gian sinh hoạt cộng đồng.

2. Tuân thủ quy hoạch sử dụng đất và các chỉ tiêu khống chế về mật độ, tầng cao, chỉ giới, không gian mở... đã được xác lập trong đồ án quy hoạch phân khu; đảm bảo cân bằng giữa phát triển đô thị và bảo tồn cảnh quan tự nhiên.

3. Tuân thủ các quy định pháp lý, tiêu chuẩn và quy chuẩn xây dựng Việt Nam, đặc biệt các quy định về quy hoạch đô thị, bảo vệ môi trường, hành lang an toàn bờ biển và sông suối, phòng chống thiên tai và biến đổi khí hậu.

4. Đảm bảo tính đồng bộ hạ tầng và hình ảnh đô thị sinh thái đặc trưng, tuân thủ quy định của Nhà nước và tỉnh Khánh Hòa đối với các công trình trong khu vực ven biển, du lịch và dân cư.

5. Hình ảnh kiến trúc và cảnh quan đô thị sinh thái được xây dựng trên 5 yếu tố nhận diện: lưu tuyến – điểm – diện – cạnh biên – nút, cột mốc, với sự kết hợp hài hòa của ba yếu tố: bản sắc – cấu trúc, phản ánh rõ tinh thần của đô thị sinh thái ven biển, thân thiện và hài hòa với thiên nhiên.

* Đối với những khu vực hiện trạng cải tạo:

- Cải tạo, chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu theo hướng giữ lại cấu trúc làng xóm truyền thống, bổ sung hạ tầng kỹ thuật – xã hội, nâng cao điều kiện sống, kết hợp trồng cây xanh và cải thiện không gian công cộng.

* Đối với khu vực xây dựng mới:

- Tổ chức các trục không gian cảnh quan chính hướng biển và các trục cảnh quan kết hợp thương mại – du lịch sinh thái, tạo hình ảnh động cho đô thị;
- Phát triển khu ở tái định cư phù hợp địa hình và cảnh quan, đảm bảo tầm nhìn hướng biển và kết nối thuận tiện với các khu chức năng
- Hình thành các khu vực điểm nhấn đặc trưng, bao gồm trung tâm sinh hoạt cộng đồng, không gian văn hóa – du lịch ven biển và các vùng cảnh quan tự nhiên mang tính nhận diện của Phân khu 7.

5.3 Định hướng tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan:

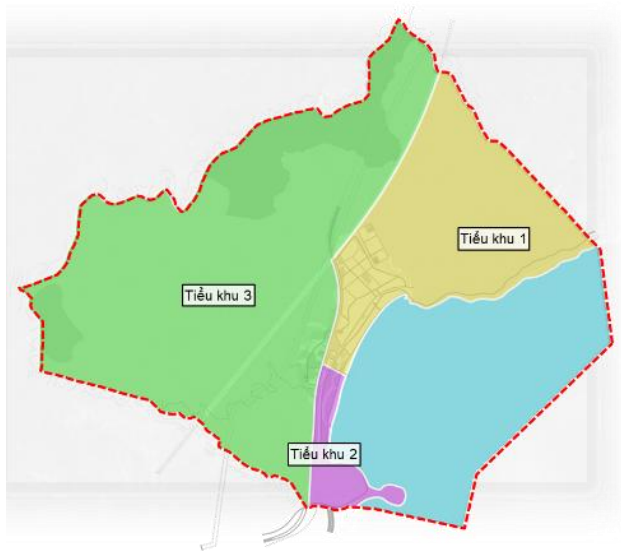


Hình 12. Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

Khu vực nghiên cứu được phân chia thành các tiểu khu chức năng trên cơ sở đặc điểm tính chất các khu vực, địa hình tự nhiên và cấu trúc giao thông chính trong khu vực. Việc tổ chức không gian kiến trúc và cảnh quan được định hướng theo mô hình đô thị sinh thái ven biển, phát triển hài hòa giữa không gian ở, không gian du lịch – dịch vụ và không gian sinh thái tự nhiên.

Không gian kiến trúc trong phân khu được tổ chức theo tầng cao và mật độ linh hoạt, thấp dần về phía biển và sườn đồi, tạo nhịp điệu cảnh quan mềm mại, đồng thời bố trí các điểm nhấn về hình khối và kiến trúc tại khu trung tâm dịch vụ du lịch, các cửa ngõ và dọc trục cảnh quan chính. Các trục đô thị và trục cảnh quan hướng biển được xác lập rõ ràng, đóng vai trò kết nối giữa khu ở, khu dịch vụ và các vùng cảnh quan tự nhiên xung quanh, đảm bảo tầm nhìn mở, hướng gió, ánh sáng và tính liên kết trong tổng thể không gian đô thị.

Dựa trên tính chất sử dụng đất, đặc điểm dân cư và mạng lưới giao thông, khu vực được chia thành 03 tiểu khu chính để định hướng tổ chức không gian và quản lý kiến trúc cảnh quan, gồm:



(1) Tiểu khu 1: Khu dân cư phía đông cao tốc

(2) Tiểu khu 2: Khu trung dịch vụ du lịch Đại Lãnh

(3) Tiểu khu 3: khu vực đồi núi và dân cư phía Tây cao tốc

- Tiểu khu 1:

Tính chất: Khu dân cư phía đông cao tốc.

Quy mô: khoảng 525,16 ha.

Quy mô dân số: khoảng 7.100 người



Hình 13. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tiểu khu 1

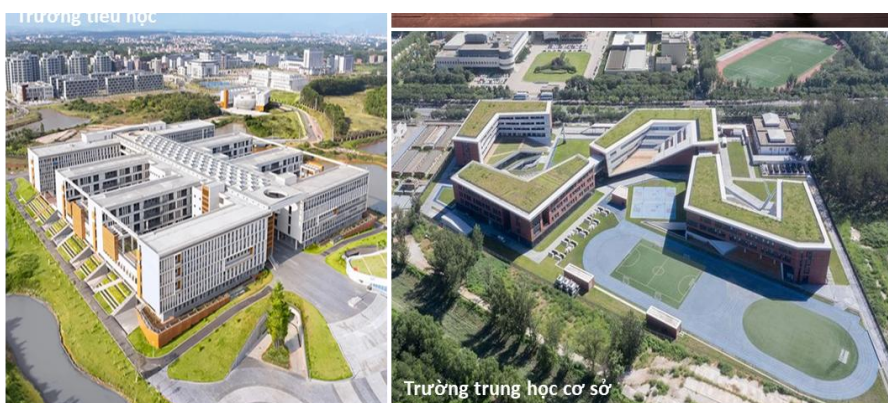
Định hướng:

Tiểu khu 1 là khu vực dân cư phía Đông Cao tốc, giữ vai trò là khu ở chính kết hợp dịch vụ – du lịch ven biển của Phân khu 7. Khu vực được định hướng phát triển chỉnh trang cải tạo khu dân cư hiện hữu kết hợp làm du lịch cộng đồng, phát triển du lịch trải nghiệm, nhằm đa dạng loại hình sản phẩm du lịch, hỗ trợ dịch vụ du lịch cho các khu du lịch kế cận. Trọng tâm phát triển là khu dân cư hiện hữu được chỉnh trang kết hợp khu ở mới, đảm bảo hạ tầng đồng bộ, hiện đại; bổ sung hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật nhằm nâng cao chất lượng sống, tạo điều kiện thuận lợi cho sinh hoạt, thương mại và du lịch cộng đồng.

Song song đó, không gian cảnh quan ven tuyến đường bao biển được chú trọng phát triển như trục không gian mở liên kết khu dân cư với khu du lịch ven biển, tổ chức các dải công viên, quảng trường và đường dạo ven biển phục vụ dân sinh và du khách, góp phần hình thành bản sắc cảnh quan làng chài ven biển.

Đặc biệt, các hành lang tự nhiên hai bên suối được bảo vệ nghiêm ngặt, kết hợp tổ chức công viên cây xanh, mặt nước và không gian sinh thái ven suối, vừa có tác dụng thoát nước tự nhiên, vừa tạo môi trường sinh thái, cảnh quan đặc trưng cho toàn khu.

Kiến trúc công trình hướng đến hài hòa với địa hình và cảnh quan tự nhiên, sử dụng hình khối thấp tầng, mái dốc, vật liệu thân thiện môi trường, nhằm xây dựng hình ảnh khu dân cư ven biển xanh – an lành – gắn kết với thiên nhiên.



Công trình hạ tầng xã hội



-Tiểu khu 2:

Quy mô: khoảng 86,50 ha

Dân số: khoảng 350 người

Tính chất: Khu trung dịch vụ du lịch Đại Lãnh.



Hình 14. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tiểu khu 2

Định hướng:

Tiểu khu 2 được xác định là trung tâm dịch vụ – du lịch của khu đô thị sinh thái Đại Lãnh, đóng vai trò đầu mối đón khách và kết nối các khu chức năng khác trong phân khu. Khu vực định hướng phát triển du lịch sinh thái, du lịch nghỉ dưỡng biển, khai thác tối đa lợi thế cảnh quan tự nhiên đặc trưng như bãi biển Đại Lãnh, suối Dầu và các dải xanh ven biển.

Trọng tâm phát triển là khu trung tâm hành chính xã mới, được nâng cấp và chỉnh trang đồng bộ, hình thành trục trung tâm chính kết nối trực tiếp với khu du lịch biển. Tuyên trục này được định hướng phát triển thành phố đi bộ du lịch kết hợp thương mại – dịch vụ và chợ đêm, tạo không gian sinh hoạt cộng đồng sôi động, đồng thời góp phần nâng cao hình ảnh du lịch địa phương.

Bên cạnh đó, suối Dầu và hành lang bảo vệ hai bên suối được khôi phục và bảo tồn cảnh quan tự nhiên, tổ chức hệ thống cây xanh, lối đi bộ và không gian nghỉ ngơi,

tạo dải sinh thái xuyên suốt khu vực trung tâm du lịch, vừa đảm bảo chức năng thoát nước tự nhiên, vừa tăng giá trị cảnh quan và môi trường sinh thái.

Khu vực tuyến bao biển được định hướng là trực cảnh quan “du lịch chậm”, tổ chức các dải công viên cây xanh, lối dạo và điểm ngắm cảnh, tạo nên không gian mở ven biển phục vụ hoạt động vui chơi, nghỉ dưỡng và trải nghiệm du lịch sinh thái đặc trưng của Đại Lãnh.



Khu du lịch

- Tiểu khu 3:

Quy mô: khoảng 1.331,04 ha.

Dân số: khoảng 2.550 người.

Tính chất: Là khu vực đồi núi và dân cư phía Tây cao tốc.

Định hướng:



Hình 15. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tiểu khu 3

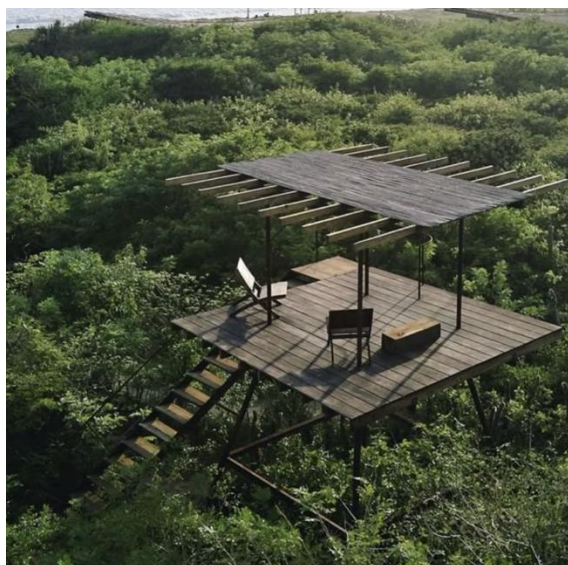
Tiểu khu 3 nằm ở phía Tây tuyến cao tốc, là khu vực có địa hình đồi núi kết hợp khu dân cư hiện hữu. Định hướng phát triển chủ đạo là chỉnh trang, cải tạo khu dân cư hiện có, đồng thời phát triển các khu nhóm nhà ở mới bố trí đan xen trong khu dân cư hiện hữu, nhằm tạo thành cộng đồng Quần cư thân thiện, từng bước hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, nâng cao điều kiện sống, đảm bảo an toàn và phù hợp với định hướng đô thị sinh thái của toàn khu vực.

Trọng tâm là bổ sung các công trình hạ tầng xã hội thiết yếu như trường học, nhà văn hóa, y tế, chợ, không gian sinh hoạt cộng đồng... nhằm đáp ứng nhu cầu phục vụ dân cư hiện hữu, đồng thời hỗ trợ phát triển dân cư mới theo hướng ổn định, bền vững.

Các khu dân cư hiện hữu được cải tạo theo hướng chỉnh trang đồng bộ, kiểm soát hình thái kiến trúc, mật độ xây dựng, cải thiện hệ thống thoát nước và giao thông nội bộ, đảm bảo hài hòa với cảnh quan tự nhiên đồi núi.

Không gian kiến trúc cảnh quan khu vực được định hướng xanh, sinh thái và thân thiện môi trường, kết hợp trồng cây bản địa, tạo vùng đệm cảnh quan tự nhiên giữa khu dân cư và khu vực đồi núi, góp phần gìn giữ hệ sinh thái và hình ảnh đô thị sinh thái Đại Lãnh đặc trưng.

Đồng thời, khu vực đồi núi phía Tây Nam tiểu khu được phát triển thêm các tuyến đường trekking, lối đi bộ sinh thái, khai thác thác tiềm năng du lịch trải nghiệm núi Sơn Tập, kết hợp với các điểm dừng chân, khu quan sát cảnh quan và không gian nghỉ dưỡng ngoài trời. Các hoạt động du lịch sinh thái này được thiết kế hài hòa với môi trường tự nhiên, bảo vệ địa hình và đa dạng sinh học, đồng thời tạo ra giá trị trải nghiệm trải nghiệm và thu hút khách du lịch, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế bền vững cho khu vực.



Khu du lịch núi

5.4 Các giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng khu chức năng:

a. Khu vực nhóm nhà ở

- Khu nhà ở hiện trạng, chỉnh trang

Tập trung tại khu dân cư hiện hữu phía Tây cao tốc và ven suối Dầu. Việc chỉnh trang ưu tiên cải tạo hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và không gian cảnh quan, đảm bảo vệ sinh môi trường và an toàn sinh thái.

Kiến trúc nhà ở được chỉnh trang mặt đứng công trình, màu sắc, khoảng lùi, tạo bộ mặt hài hòa, đồng bộ theo hướng nông thôn sinh thái kết hợp đô thị hóa bền vững.

- Khu nhà ở tái định cư:

Bố trí tại các vị trí thuận tiện kết nối hạ tầng và gần khu trung tâm xã, bảo đảm đời sống, sinh kế cho người dân.

Nhà ở tái định cư phát triển theo dạng thấp tầng hoặc nhà liền kề thấp tầng, kết hợp không gian sân vườn, cây xanh, giữ gìn lối sống truyền thống và môi trường cảnh quan tự nhiên.

- Khu nhà ở xây dựng mới

Phát triển đa dạng loại hình gồm nhà liền kề, biệt thự sinh thái, homestay du lịch và căn hộ thấp tầng, gắn kết hài hòa với không gian xanh và địa hình tự nhiên.

Công trình có hình thức kiến trúc hiện đại, sử dụng vật liệu thân thiện môi trường, mái dốc hoặc mái xanh, tạo hình ảnh khu ở ven biển sinh thái đặc trưng.

Tổ chức cây xanh và vườn cảnh xen cài trong khu ở; kết hợp cây hoa màu sắc với cây thường xanh để tạo không gian sống hài hòa, sinh động và mang bản sắc địa phương

b. Khu vực hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ:

Phát triển tập trung tại khu trung tâm hành chính – thương mại ven trục chính ra biển và dọc tuyến đường bao biển.

Các công trình có chức năng thương mại – dịch vụ – du lịch kết hợp lưu trú ngắn ngày, tầng cao tối đa khoảng 7–9 tầng, tạo điểm nhấn đô thị ven biển.

Không gian được thiết kế mở, linh hoạt cho các hoạt động thương mại, sự kiện, chợ đêm, phố đi bộ và quảng trường ven biển, hình thành khu vực sôi động, thu hút khách du lịch.

Kiến trúc công trình hướng hiện đại, hài hòa với thiên nhiên, có ban công, hiên, mái dốc nhẹ và vật liệu địa phương (gỗ, đá, tre, kính mờ...) thể hiện hình ảnh đô thị du lịch sinh thái ven biển Đại Lãnh.

c. Khu vực không gian mở, công viên cây xanh

Công viên cây xanh cấp đô thị:

Bố trí dọc tuyến bao biển, ven suối Dầu và tại trung tâm khu dịch vụ du lịch.

Công viên tổ chức theo mô hình mở, không có hàng rào, khuyến khích người dân và du khách tiếp cận, tham gia các hoạt động ngoài trời, sự kiện cộng đồng.

Kết hợp mặt nước – cây xanh – không gian đi bộ để tạo hệ sinh thái cân bằng, cải thiện vi khí hậu, đồng thời tăng tính nhận diện cảnh quan của khu đô thị.

Công viên cây xanh cấp khu ở:

Bố trí tại các cụm dân cư và khu nhà ở xây mới, tạo các vườn hoa, sân chơi trẻ em, không gian nghỉ ngơi, sinh hoạt cộng đồng.

Cây trồng ưu tiên các loài bản địa, chịu gió mặn, kết hợp điểm nhấn hoa theo mùa, tăng thẩm mỹ và nhận diện đặc trưng của khu sinh thái ven biển.

d. Khu vực công cộng – dịch vụ:

Tổ chức hệ thống công trình công cộng gồm trung tâm hành chính xã, công trình giáo dục, y tế, chợ và các công trình dịch vụ cộng đồng, phân bố theo bán kính phục vụ phù hợp từng tiểu khu.

Các công trình công cộng được thiết kế theo không gian mở, kết nối trực tiếp với trung tâm, công viên, không gian mặt nước, tạo điểm nhấn cảnh quan trong lõi đô thị.

Công trình trung tâm hành chính – thương mại được bố trí gần với trung tâm ven biển, đóng vai trò điểm khởi đầu tuyến phố đi bộ du lịch, kết nối khu chợ đêm và không gian dịch vụ công cộng.

Các công trình hạ tầng xã hội như trường học, nhà trẻ, nhà văn hóa, trung tâm thể dục thể thao nhỏ, trạm y tế được bố trí xen cài trong khu dân cư, bảo đảm bán kính phục vụ và khả năng tiếp cận thuận tiện.

e. Khu vực du lịch sinh thái nghỉ dưỡng:

Khu vực được định hướng phát triển thành không gian du lịch nghỉ dưỡng gắn với hệ sinh thái tự nhiên hiện hữu, khai thác lợi thế cảnh quan sông nước, đồi núi và không gian cây xanh đặc trưng.

Tổ chức không gian kiến trúc theo mô hình mở, mật độ xây dựng thấp, ưu tiên các công trình thấp tầng với vật liệu thân thiện môi trường, hòa nhập cảnh quan tự nhiên. Các khu chức năng chính gồm khu lưu trú sinh thái (resort, homestay, bungalow), khu ẩm thực – văn hóa địa phương, khu trải nghiệm nông nghiệp và không gian chăm sóc sức khỏe – spa.

Cảnh quan được thiết kế theo hướng tự nhiên, sử dụng cây bản địa, tạo chuỗi đường dạo, mặt nước, vườn cảnh và điểm ngắm cảnh. Toàn khu hình thành bản sắc riêng biệt, là điểm đến nghỉ dưỡng, trải nghiệm văn hóa và sinh thái đặc trưng của khu vực.

6 QUY ĐỊNH VỀ SỬ DỤNG ĐẤT ĐỐI VỚI TỪNG KHU CHỨC NĂNG, TRỤC ĐƯỜNG CHÍNH, KHÔNG GIAN MỞ, ĐIỂM NHẤN, KHU TRUNG TÂM; XÁC ĐỊNH VỊ TRÍ, QUY MÔ, CẤU TRÚC CÁC ĐƠN VỊ Ở; QUY MÔ CÁC CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG XÃ HỘI CẤP ĐÔ THỊ TRỞ LÊN; QUY MÔ DIỆN TÍCH, DÂN SỐ, CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT ĐỐI VỚI TỪNG KHU CHỨC NĂNG ĐÔ THỊ THEO Ô PHỐ TRONG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH; VỊ TRÍ, QUY MÔ CÔNG TRÌNH NGẦM.

6.1 Quy định về sử dụng đất đối với từng khu chức năng, trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn, khu trung tâm:

Cơ cấu sử dụng đất trong khu vực lập điều chỉnh quy hoạch gồm đất xây dựng và đất khác. Đất xây dựng cụ thể như sau:

I. Đất xây dựng:

1. Đất nhóm nhà ở:

Diện tích khoảng 78,12 ha, chiếm 32,41% diện tích đất xây dựng. Gồm đất nhóm ở hiện trạng cải, đất nhóm nhà ở ở mới.

- Đất nhóm nhà ở hiện trạng:

Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo, chỉnh trang cần được nghiên cứu bổ sung đủ hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật, kết nối với các khu vực xung quanh, kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan theo hướng mật độ xây dựng thấp, thấp tầng, đi đôi với bảo tồn, khai thác các kiến trúc truyền thống, gìn giữ giá trị văn hóa đặc trưng). Nhà ở được phát triển đa dạng với các loại hình nhà ở liên kế, biệt thự, nhà vườn...đảm bảo hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan xung quanh.

- Đất nhóm nhà ở mới:

Đất nhóm nhà ở mới được nghiên cứu xây dựng đồng bộ, hiện đại về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, kết nối hài hòa với khu vực ở hiện có, khai thác các hình thức kiến trúc truyền thống, gìn giữ giá trị văn hóa đặc trưng. Nhà ở được phát triển đa dạng với các loại hình nhà ở liên kế, biệt thự, nhà vườn...đảm bảo hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan xung quanh.

Đất nhóm nhà ở mới cần dành giải quyết nhu cầu theo thứ tự ưu tiên: nhà ở giãn dân, nhà ở tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng, nhà ở xã hội, nhà ở thương mại.

Bảng chỉ tiêu đất nhóm nhà ở

STT	Hạng mục	Diện tích (ha)	Tỷ lệ(%)	MĐ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	HSSDD tối đa (lần)
1.1	Đất các nhóm nhà ở	78,12	32,41			
-	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	67,60	28,04	70	5	QCVN 01:2021/BXD
-	Đất nhóm nhà ở quy hoạch mới	10,52	4,36	60	5	QCVN 01:2021/BXD

2. Đất dịch vụ công cộng

Diện tích khoảng 6,18 ha, chiếm 2,56% diện tích đất xây dựng bao gồm đất xây dựng các công trình thương mại, dịch vụ, bao gồm: Chợ, siêu thị, cửa hàng, y tế, giáo dục... Vị trí đất công cộng đơn vị ở xác định trên bản vẽ làm cơ sở để nghiên cứu trong giai đoạn sau. Trong quá trình nghiên cứu nhằm cụ thể hóa quy hoạch phân khu này, vị trí các công trình công cộng đơn vị ở có thể điều chỉnh để phù hợp với thực tế, tiết kiệm đất và tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam. Bao gồm các loại đất:

+ Đất giáo dục:

Diện tích khoảng 2,46 ha, chiếm 1,02% diện tích đất xây dựng. Trong đó trường trung học sơ sở 0,76 ha, tiểu học 1,15 ha và mầm non 0,55 ha.

Đất mầm non, trường tiểu học, trung học cơ sở được xây dựng mới kết hợp cải tạo, chỉnh trang nâng cấp các trường hiện có.

+ Đất khu dịch vụ: Diện tích khoảng 1,83 ha chiếm 0,76% diện tích đất xây dựng. là khu dịch vụ gắn với đơn vị ở.

+ Đất y tế: Diện tích khoảng 0,37 ha chiếm 0,15% diện tích đất xây dựng. là trạm y tế gắn với đơn vị ở.

+ Đất thể dục thể thao: Diện tích khoảng 1,52 ha chiếm 0,63% diện tích đất xây dựng. là thể dục thể thao gắn với đơn vị ở.

Bảng chỉ tiêu đất công cộng dịch vụ cấp đơn vị ở

STT	Hạng mục	Diện tích (ha)	Tỷ lệ(%)	MĐ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	HSSDD tối đa (lần)	Chỉ tiêu đồ án (m2/ng)	QCVN 01:2021/BXD (m2/ng)
	Đất dịch vụ công cộng	6,18	2,56					
1	Đất giáo dục	2,46	1,02					
	<i>Trường mầm non</i>	0,55	0,23	40	3	1,2	0,55	0,6
	<i>Trường tiểu học</i>	1,15	0,48	40	4	1,6	1,15	0,65
	<i>Trường trung học cơ sở</i>	2,46	1,02	40	4	1,6	0,76	0,55
2	Đất dịch vụ	1,83	0,76	80	15	12,8		
3	Y tế	0,37	0,15	40	5	2		
4	Thể dục thể thao	1,52	0,63	40	3	1,2		

3. Đất cây xanh sử dụng công cộng

Diện tích khoảng 10,97 ha, chiếm 4,55% diện tích đất xây dựng. Đất cây xanh công viên bao gồm: công viên; vườn hoa, cây xanh, mặt nước; quảng trường, đường dạo; khu vui chơi giải trí; công trình,...

Các khu vực công viên, cây xanh, vườn hoa được kết hợp không gian mặt nước nhằm tạo lập cảnh quan kết hợp phục vụ việc tiêu thoát nước trong khu vực. Các công viên này kết hợp với không gian đi bộ trong khu đô thị. Tại đây bố trí các hoạt động vui chơi giải trí phục vụ cho nhiều lứa tuổi.

Hệ thống cây xanh đô thị, khu ở được kết nối với nhau bằng hệ thống cây xanh đường phố, các dải cây xanh ven biển, các trục không gian đi bộ gắn với cây xanh, vườn hoa đơn vị ở, nhóm ở và các công trình xây dựng.

Bảng thống kê chỉ tiêu đất cây xanh công cộng cấp đô thị

STT	Hạng mục	Diện tích (ha)	Tỷ lệ(%)	Chỉ tiêu(m ² /người)	MĐ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	HSSĐĐ tối đa (lần)
2.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	10,97	4,55	10,97	5	1	0,05

4. Đất cơ quan trụ sở: khoảng 0,48 ha
5. Đất cây xanh chuyên dụng: khoảng 11,06 ha
6. Đất dịch vụ - du lịch: khoảng 46,94 ha
7. Đất di tích, tôn giáo: khoảng 0,19 ha
8. Đất Quốc phòng: khoảng 0,53 ha
9. Đất giao thông: khoảng 84,75ha
10. Đất bãi đỗ xe: khoảng 0,17 ha
11. Đất nghĩa trang: khoảng 1,28 ha
12. Đất Hạ tầng kỹ thuật khác: khoảng 0,39 ha

II. Đất khác:

Tổng diện tích khoảng 1.701,64 ha. Bao gồm: Lâm nghiệp, bãi cát mặt nước, sông suối, kênh rạch.

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

STT	Chức năng sử dụng của ô đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người) (*)
	Diện tích khu vực nghiên cứu (I+II)		2.622,00		
I	Khu vực mặt nước	NB	679,30		
II	Diện tích đất tự nhiên KKT (A+B)		1.942,70		
A	Đất xây dựng các khu chức năng		241,06	100,00	
1	Nhóm nhà ở	OHT, OM	78,12	32,41	78,12
1.1	Nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo (bao gồm làng xóm đô thị hóa)	OHT	67,60	28,04	
1.2	Nhóm nhà ở quy hoạch mới	OM	10,52	4,36	

STT	Chức năng sử dụng của ô đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người) (*)
2	Y tế	YT	0,37	0,15	
3	Thể dục thể thao	TT	1,52	0,63	
4	Giáo dục	THCS, TH, MN	2,46	1,02	
-	Trường Mầm non	MN	0,55	0,23	0,55
-	Trường Tiểu học	TH	1,15	0,48	1,15
-	Trường THCS	THCS	0,76	0,32	0,76
5	Cây xanh sử dụng công cộng	CX	10,97	4,55	10,97
6	Cây xanh chuyên dụng	CXCD	11,06	4,59	
7	Cơ quan, trụ sở	HC	0,48	0,20	
8	Khu dịch vụ (không bao gồm dịch vụ du lịch)	DV	1,83	0,76	
9	Khu dịch vụ du lịch	DL	46,94	19,47	
10	Di tích, tôn giáo	TG	0,19	0,08	
11	Quốc phòng	QP	0,53	0,22	
12	Đường giao thông		84,75	35,16	
13	Bãi đỗ xe	BX	0,17	0,07	
14	Nghĩa trang	NT	1,28	0,53	
15	Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khác	HT	0,39	0,16	
B	Đất nông nghiệp và chức năng khác		1.701,64		
16	Lâm nghiệp		1.688,35		
-	Rừng sản xuất	RSX	1.502,56		
-	Rừng phòng hộ	RPH	185,79		
17	Bãi cát	BC	7,92		
18	Sông, suối, kênh, rạch	SS	5,37		

6.2 Vị trí, quy mô, cấu trúc các đơn vị ở:

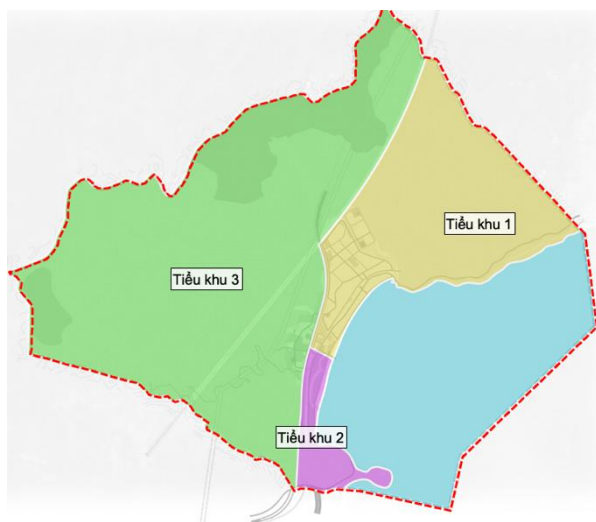
6.2.1 Nguyên tắc xác định các đơn vị ở:

- Nguyên tắc xác định các phân khu căn cứ theo mục 2.2: Yêu cầu về đơn vị ở trong quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD.

- Theo QCVN 01:2021/BXD: Quy mô dân số tối đa của một đơn vị ở là 20.000 người, quy mô dân số tối thiểu của một đơn vị ở là 4.000 người (đối với các đô thị miền núi là 2.800 người); Đường giao thông chính đô thị không được chia cắt đơn vị ở;

- Dân số khu vực được dự báo dựa trên định hướng quy hoạch chung được duyệt là 10.000 người.

- Với đặc thù khu vực phân chia thành các dự án thành phần độc lập. Khu vực quy hoạch được phân làm 3 tiểu khu (3 nhóm nhà ở) với quy mô dân số toàn khu được quy đổi là 01 đơn vị ở:



(1) Tiểu khu 1

(2) Tiểu khu 2

(3) Tiểu khu 3

6.2.2 Vị trí, quy mô, cấu trúc các đơn vị ở:

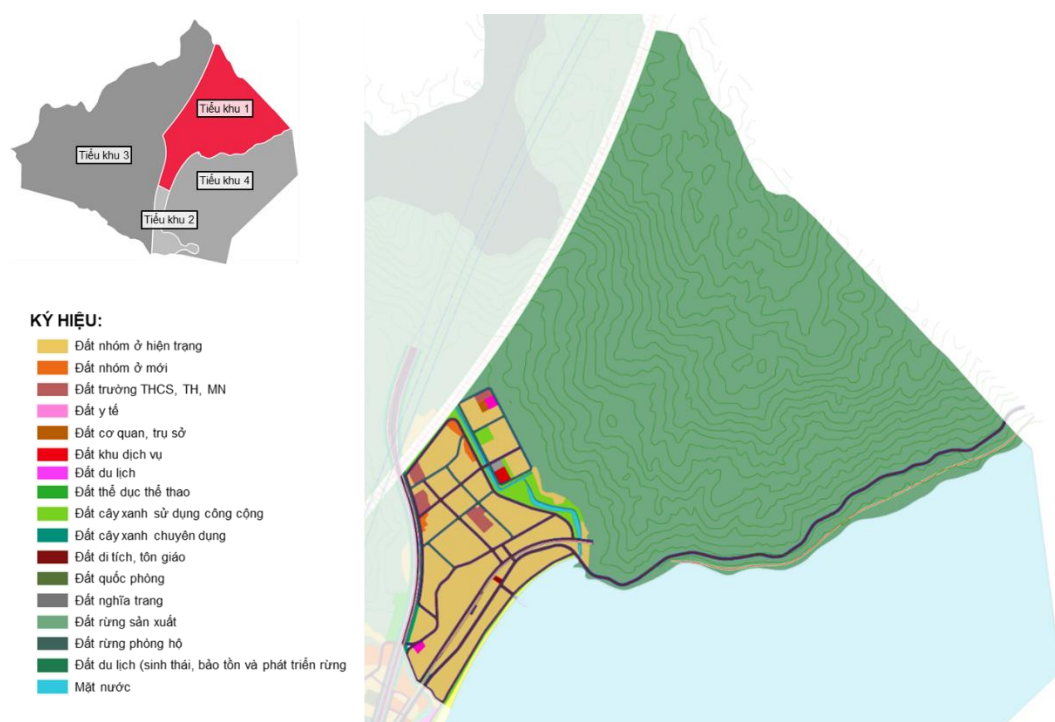
1. Tiểu khu 1:

- Quy mô: khoảng 525,16 ha
- Dân số: khoảng 7.100 người.

Bảng thống kê sử dụng đất tiểu khu 1

STT	Chức năng sử dụng của ô đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Diện tích khu vực nghiên cứu (I+II)	525,16	
I	Khu vực mặt nước	0	
II	Diện tích đất tự nhiên KKT (A+B)	525,16	
A	Đất xây dựng các khu chức năng	93,59	100,00
1	Nhóm nhà ở	55,98	59,81
1.1	Nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo (bao gồm làng xóm đô thị hóa)	54,59	58,33
1.2	Nhóm nhà ở quy hoạch mới	1,39	1,49
2	Y tế	0,37	0,40
3	Giáo dục	2,22	2,37
-	Trường Mầm non	0,31	0,33
-	Trường Tiểu học	1,15	1,23
-	Trường THCS	0,76	0,81
4	Cây xanh sử dụng công cộng	6,65	7,11
5	Cây xanh chuyên dụng	1,17	1,25
6	Cơ quan, trụ sở	0,17	0,18
7	Khu dịch vụ (không bao gồm dịch vụ du lịch)	1,11	1,19
8	Di tích, tôn giáo	0,12	0,13
9	Đường giao thông	25,24	26,97
10	Bãi đỗ xe	0,17	0,18

STT	Chức năng sử dụng của ô đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
11	Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khác	0,39	0,42
B	Đất nông nghiệp và chức năng khác	431,57	
12	Lâm nghiệp	428,00	
-	Rừng sản xuất	428,00	
13	Bãi cát	1,13	
14	Sông, suối, kênh, rạch	2,44	



Hình 16. Quy hoạch sử dụng đất tiểu khu 1

2. Tiểu khu 2

- Quy mô: khoảng 86,50 ha
- Dân số: khoảng 350 người

Bảng thống kê sử dụng đất tiểu khu 2

STT	Chức năng sử dụng của ô đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Diện tích khu vực nghiên cứu (I+II)	86,50	
I	Khu vực mặt nước	0,00	
II	Diện tích đất tự nhiên KKT (A+B)	86,50	
A	Đất xây dựng các khu chức năng	35,65	100,00
1	Nhóm nhà ở	2,53	7,10
1.1	Nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo (bao gồm làng xóm đô thị hóa)	1,46	4,10

STT	Chức năng sử dụng của ô đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1.2	Nhóm nhà ở quy hoạch mới	1,07	3,00
2	Cây xanh sử dụng công cộng	3,93	11,02
3	Cây xanh chuyên dụng	2,78	7,80
4	Cơ quan, trụ sở	0,31	0,87
5	Khu dịch vụ (không bao gồm dịch vụ du lịch)	0,49	1,37
6	Khu dịch vụ du lịch	11,52	32,31
7	Di tích, tôn giáo	0,07	0,20
8	Đường giao thông	14,02	39,33
B	Đất nông nghiệp và chức năng khác	50,85	
9	Lâm nghiệp	41,41	
-	Rừng sản xuất	41,41	
10	Bãi cát	6,79	
11	Sông, suối, kênh, rạch	2,65	



Hình 17. Quy hoạch sử dụng đất tiểu khu 2

3. Tiểu khu 3

- Quy mô: khoảng 1.331,04 ha
- Dân số: khoảng 2.550 người

Bảng thống kê sử dụng đất tiểu khu 3

STT	Chức năng sử dụng của ô đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Diện tích khu vực nghiên cứu (I+II)	1.331,04	
I	Khu vực mặt nước	0,00	

STT	Chức năng sử dụng của ô đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
II	Diện tích đất tự nhiên KKT (A+B)	1.331,04	
A	Đất xây dựng các khu chức năng	111,82	100,00
1	Nhóm nhà ở	19,61	17,54
1.1	Nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo (bao gồm làng xóm đô thị hóa)	11,55	10,33
1.2	Nhóm nhà ở quy hoạch mới	8,06	7,21
2	Thể dục thể thao	1,52	1,36
3	Giáo dục	0,24	0,21
-	Trường Mầm non	0,24	0,21
4	Cây xanh sử dụng công cộng	0,39	0,35
5	Cây xanh chuyên dụng	7,11	6,36
6	Khu dịch vụ (không bao gồm dịch vụ du lịch)	0,23	0,21
7	Khu dịch vụ du lịch	35,42	31,68
8	Quốc phòng	0,53	0,47
9	Đường giao thông	45,49	40,68
10	Nghĩa trang	1,28	1,14
B	Đất nông nghiệp và chức năng khác	1.219,22	
11	Lâm nghiệp	1.218,94	
-	Rừng sản xuất	1.033,15	
-	Rừng phòng hộ	185,79	
12	Sông, suối, kênh, rạch	0,28	



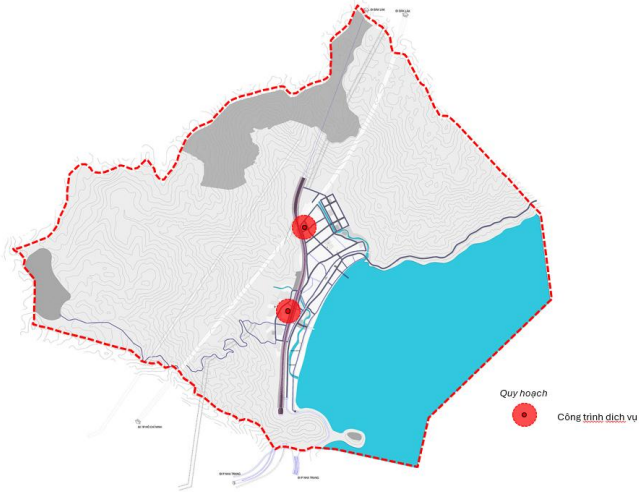
Hình 18. Quy hoạch sử dụng đất tiểu khu C

6.2.3 Quy hoạch hệ thống hạ tầng xã hội:

a) Định hướng phát triển hệ thống thương mại, dịch vụ:

+ Công trình thương mại dịch vụ đơn vị ở:

Xây mới 1 chợ và 1 công trình thương mại dịch vụ, với tổng diện tích khoảng 0,9 ha.



Sơ đồ 1: Hệ thống công trình văn hóa

b) Định hướng phát triển hệ thống công trình thể dục thể thao:

Hiện trạng : chưa có công trình văn hoá

Quy hoạch: Bổ sung 1 công trình thể dục thể thao

Là các điểm trung tâm văn hóa thể thao phục vụ đơn vị ở. Do dân cư phân bố rải, nên bố trí phục vụ theo bán kính đảm bảo nhu cầu cho người dân.



Sơ đồ 2: Hệ thống công trình văn hóa

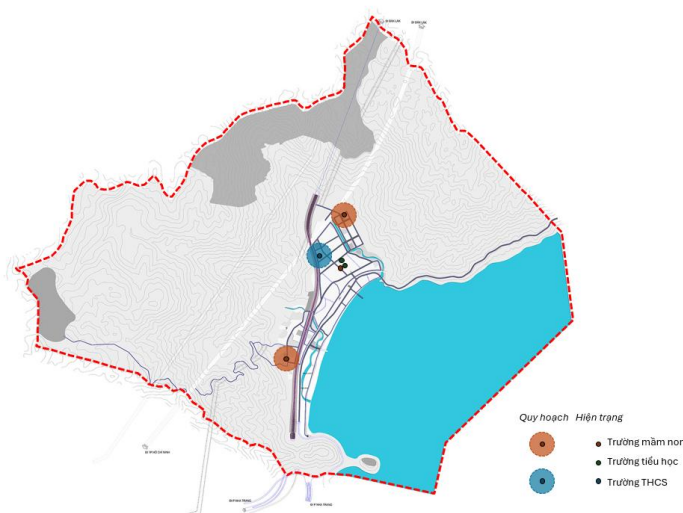
c) Định hướng phát triển hệ thống giáo dục – đào tạo:

Là các điểm trường mầm non, cấp 1, cấp 2 phục vụ đơn vị ở. Do dân cư phân bố rải rác, nên bố trí các điểm trường mầm non phục vụ theo bán kính đảm bảo nhu cầu cho người dân.

Hiện trạng : 3 trường (01 trường mầm non và 02 trường tiểu học)

Quy hoạch: Bổ sung 03 trường

+ 02 trường mầm non và 01 trường trung học cơ sở.



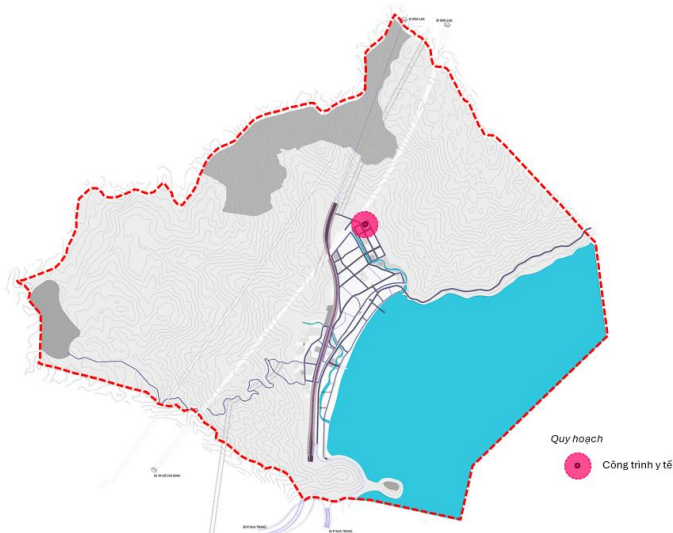
Sơ đồ 3: Hệ thống giáo dục – đào tạo

d) Định hướng phát triển hệ thống y tế, chăm sóc sức khỏe:

Hiện trạng : có 01 cơ sở y tế

Quy hoạch: Bổ sung 1 cơ sở y tế

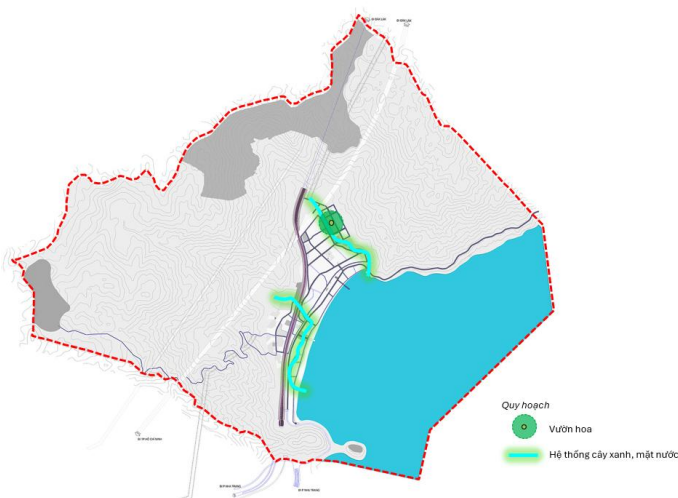
Là các điểm trạm y tế phục vụ khu dân cư. Do dân cư phân bố rải rác, nên bố trí phục vụ theo bán kính đảm bảo nhu cầu cho người dân



Sơ đồ 4: Hệ thống y tế, chăm sóc sức khỏe

e) Định hướng phát triển hệ thống cây xanh, mặt nước:

Cây xanh sử dụng công cộng: bố trí nhiều điểm công viên công cộng đảm bảo bán kính phục vụ nhu cầu người dân với quy mô khoảng: 10,97 ha.



Sơ đồ 5: Hệ thống cây xanh, thể dục thể thao, mặt nước

6.3 Quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng khu chức năng đô thị theo ô phố:

6.3.1 Quy hoạch sử dụng đất đối với từng khu chức năng đô thị theo ô phố:

Bảng thống kê chi tiết sử dụng đất.

STT	Chức năng sử dụng của ô đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng gộp tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)
I	Diện tích Tiểu khu 1 (A+B)		525,16			
A	Đất xây dựng các khu chức năng		93,59			
1	Nhóm nhà ở		55,98			
1.1	Nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo (bao gồm làng xóm đô thị hóa)		54,59			
		1-OHT-01	0,09	70	5	3,5
		1-OHT-02	0,48	70	5	3,5
		1-OHT-03	3,10	70	5	3,5
		1-OHT-04	2,80	70	5	3,5
		1-OHT-05	0,31	70	5	3,5
		1-OHT-06	4,21	70	5	3,5

STT	Chức năng sử dụng của ô đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng gộp tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)
		1-OHT-07	1,97	70	5	3,5
		1-OHT-08	2,47	70	5	3,5
		1-OHT-09	3,31	70	5	3,5
		1-OHT-10	2,28	70	5	3,5
		1-OHT-11	3,20	70	5	3,5
		1-OHT-12	1,20	70	5	3,5
		1-OHT-13	0,61	70	5	3,5
		1-OHT-14	4,07	70	5	3,5
		1-OHT-15	0,21	70	5	3,5
		1-OHT-16	0,33	70	5	3,5
		1-OHT-17	1,55	70	5	3,5
		1-OHT-18	0,98	70	5	3,5
		1-OHT-19	0,32	70	5	3,5
		1-OHT-20	2,28	70	5	3,5
		1-OHT-21	1,65	70	5	3,5
		1-OHT-22	1,03	70	5	3,5
		1-OHT-23	2,27	70	5	3,5
		1-OHT-24	2,37	70	5	3,5
		1-OHT-25	3,01	70	5	3,5
		1-OHT-26	0,96	70	5	3,5
		1-OHT-27	0,66	70	5	3,5
		1-OHT-28	2,04	70	5	3,5
		1-OHT-29	0,45	70	5	3,5
		1-OHT-30	0,66	70	5	3,5
		1-OHT-31	3,72	70	5	3,5
1.2	Nhóm nhà ở quy hoạch mới		1,39			
		1-OM-01	0,37	60	5	3
		1-OM-02	0,20	60	5	3
		1-OM-03	0,07	60	5	3
		1-OM-04	0,07	60	5	3
		1-OM-05	0,24	60	5	3
		1-OM-06	0,44	60	5	3
2	Y tế		0,37			

STT	Chức năng sử dụng của ô đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng gộp tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)
		1-YT-01	0,27	40	5	2
		1-YT-02	0,10	40	5	2
3	Giáo dục		2,22			
-	Trường Mầm non		0,31			
		1-MN-01	0,28	40	3	1,2
		1-MN-02	0,03	40	3	1,2
-	Trường Tiểu học		1,15			
		1-TH-01	1,15	40	4	1,6
-	Trường THCS		0,76			
		1-THCS-01	0,76	40	4	1,6
4	Cây xanh sử dụng công cộng		6,65			
		1-CX-01	0,02	5	1	0,05
		1-CX-02	0,03	5	1	0,05
		1-CX-03	0,32	5	1	0,05
		1-CX-04	0,36	5	1	0,05
		1-CX-05	1,84	5	1	0,05
		1-CX-06	1,96	5	1	0,05
		1-CX-07	0,25	5	1	0,05
		1-CX-08	0,07	5	1	0,05
		1-CX-09	0,08	5	1	0,05
		1-CX-10	0,60	5	1	0,05
		1-CX-11	0,40	5	1	0,05
		1-CX-12	0,36	5	1	0,05
		1-CX-13	0,36	5	1	0,05
5	Cây xanh chuyên dụng		1,17			
		1-CXCD-01	1,10			
		1-CXCD-02	0,03			
		1-CXCD-03	0,04			
6	Cơ quan, trụ sở		0,17			
		1-HC-01	0,17	40	7	2,8
7	Khu dịch vụ (không bao gồm dịch vụ du lịch)		1,11			
		1-DV-01	0,67	40	5	2
		1-DV-02	0,38	40	5	2

STT	Chức năng sử dụng của ô đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng gộp tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)
		1-DV-03	0,06	40	5	2
8	Di tích, tôn giáo		0,12			
		1-TG-01	0,12	40	7	2,8
9	Đường giao thông		25,24			
10	Bãi đỗ xe		0,17			
		1-BX-01	0,17	60	3	1,8
11	Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khác		0,39			
		1-HT-01	0,31	60	4	2,4
		1-HT-02	0,08	60	4	2,4
B	Đất nông nghiệp và chức năng khác		431,57			
12	Lâm nghiệp		428,00			
-	Rừng sản xuất		428,00			
		1-RSX-01	0,16			
		1-RSX-02	407,54			
		1-RSX-03	7,03			
		1-RSX-04	13,27			
13	Bãi cát		1,13			
		1-BC-01	1,13			
14	Sông, suối, kênh, rạch		2,44			
		1-SS-01	0,12			
		1-SS-02	0,25			
		1-SS-03	1,15			
		1-SS-04	0,23			
		1-SS-05	0,69			
II	Diện tích Tiểu khu 2 (A+B)		86,50			
A	Đất xây dựng các khu chức năng		35,65			
1	Nhóm nhà ở		2,53			
1.1	<i>Nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo (bao gồm làng xóm đô thị hóa)</i>		1,46			
		2-OHT-01	0,35	70	5	3,5

STT	Chức năng sử dụng của ô đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng gộp tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)
		2-OHT-02	0,44	70	5	3,5
		2-OHT-03	0,67	70	5	3,5
1.2	Nhóm nhà ở quy hoạch mới		1,07			
		2-OM-01	0,46	60	5	3
		2-OM-02	0,20	60	5	3
		2-OM-03	0,41	60	5	3
2	Cây xanh sử dụng công cộng		3,93			
		2-CX-01	0,52	5	1	0,05
		2-CX-02	0,49	5	1	0,05
		2-CX-03	1,31	5	1	0,05
		2-CX-04	0,11	5	1	0,05
		2-CX-05	0,21	5	1	0,05
		2-CX-06	0,07	5	1	0,05
		2-CX-07	0,19	5	1	0,05
		2-CX-08	1,03	5	1	0,05
3	Cây xanh chuyên dụng		2,78			
		2-CXCD-01	1,83			
		2-CXCD-02	0,08			
		2-CXCD-03	0,46			
		2-CXCD-04	0,08			
		2-CXCD-05	0,33			
4	Cơ quan, trụ sở		0,31			
		2-HC-01	0,31	40	7	2,8
5	Khu dịch vụ (không bao gồm dịch vụ du lịch)		0,49			
		2-DV-01	0,13	80	15	12,8
		2-DV-02	0,09	80	15	12,8
		2-DV-03	0,27	80	15	12,8
6	Khu dịch vụ du lịch		11,52			
		2-DL-01	3,57	25	7	1,75
		2-DL-02	2,67	25	7	1,75
		2-DL-03	2,28	25	7	1,75
		2-DL-04	0,94	25	7	1,75
		2-DL-05	0,44	25	7	1,75

STT	Chức năng sử dụng của ô đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng gộp tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)
		2-DL-06	1,62	25	3	0,75
7	Di tích, tôn giáo		0,07			
		2-TG-01	0,07	40	7	2,8
8	Đường giao thông		14,02			
B	Đất nông nghiệp và chức năng khác		50,85			
9	Lâm nghiệp		41,41			
-	Rừng sản xuất		41,41			
		2-RSX-01	30,93			
		2-RSX-02	10,48			
10	Bãi cát		6,79			
		2-BC-01	5,23			
		2-BC-02	1,56			
11	Sông, suối, kênh, rạch		2,65			
		2-SS-01	0,22			
		2-SS-02	1,83			
		2-SS-03	0,39			
		2-SS-04	0,21			
III	Diện tích Tiểu khu 3 (A+B)		1.331,04			
A	Đất xây dựng các khu chức năng		111,82			
1	Nhóm nhà ở		19,61			
1.1	<i>Nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo (bao gồm làng xóm đô thị hóa)</i>		11,55			
		3-OHT-01	0,70	70	5	3,5
		3-OHT-02	0,12	70	5	3,5
		3-OHT-03	0,35	70	5	3,5
		3-OHT-04	0,74	70	5	3,5
		3-OHT-05	0,19	70	5	3,5
		3-OHT-06	1,81	70	5	3,5
		3-OHT-07	0,35	70	5	3,5
		3-OHT-08	3,50	70	5	3,5
		3-OHT-09	0,62	70	5	3,5

STT	Chức năng sử dụng của ô đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng gộp tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)
		3-OHT-10	0,49	70	5	3,5
		3-OHT-11	0,80	70	5	3,5
		3-OHT-12	1,36	70	5	3,5
		3-OHT-13	0,52	70	5	3,5
1.2	Nhóm nhà ở quy hoạch mới		8,06			
		3-OM-01	0,64	60	5	3
		3-OM-02	1,39	60	5	3
		3-OM-03	1,17	60	5	3
		3-OM-04	0,91	60	5	3
		3-OM-05	0,96	60	5	3
		3-OM-06	2,48	60	5	3
		3-OM-07	0,51	60	5	3
2	Thể dục thể thao		1,52			
		3-TT-01	1,52	40	3	1,2
3	Giáo dục		0,24			
-	Trường Mầm non		0,24			
		3-MN-01	0,24	40	3	1,2
4	Cây xanh sử dụng công cộng		0,39			
		3-CX-01	0,18	5	1	0,05
		3-CX-02	0,21	5	1	0,05
5	Cây xanh chuyên dụng		7,11			
		3-CXCD-01	1,85			
		3-CXCD-02	0,48			
		3-CXCD-03	0,28			
		3-CXCD-04	0,23			
		3-CXCD-05	1,74			
		3-CXCD-06	1,18			
		3-CXCD-07	1,35			
6	Khu dịch vụ (không bao gồm dịch vụ du lịch)		0,23			
		3-DV-01	0,23	40	5	2
7	Khu dịch vụ du lịch		35,42			
		3-DL-01	35,42	25	3	0,75
8	Quốc phòng		0,53			

STT	Chức năng sử dụng của ô đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng gộp tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)
		3-QP-01	0,53	40	7	2,8
9	Đường giao thông		45,49			
10	Nghĩa trang		1,28			
		3-NT-01	1,28			
B	Đất nông nghiệp và chức năng khác		1.219,22			
11	Lâm nghiệp		1.218,94			
-	Rừng sản xuất		1.033,15			
		3-RSX-01	38,16			
		3-RSX-02	738,31			
		3-RSX-03	73,75			
		3-RSX-04	6,05			
		3-RSX-05	118,70			
		3-RSX-06	4,41			
		3-RSX-07	53,77			
-	Rừng phòng hộ		185,79			
		3-RPH-01	185,79			
12	Sông, suối, kênh, rạch		0,28			
		3-SS-01	0,28			

6.4 Vị trí, quy mô công trình ngầm:

- Quy hoạch không gian ngầm đô thị bao gồm: công trình công cộng ngầm, công trình giao thông ngầm, hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm và phần ngầm của các công trình xây dựng. Các khu vực đô thị đều có thể xây dựng ngầm với điều kiện đảm bảo các quy định về an toàn, hệ số sử dụng đất và được xác định cụ thể trong các đồ án quy hoạch cấp dưới hoặc quy hoạch chuyên ngành. Chú trọng phát triển không gian ngầm tại trung tâm đô thị hỗn hợp hoặc khu vực phát triển kinh tế ban đêm. Việc bố trí không gian và bảo đảm an toàn không gian ngầm phải tuân thủ các quy định của các quy chuẩn hiện hành có liên quan;

- Không gian công trình công cộng ngầm được bố trí tại các lô đất nhà ở, đất dịch vụ, cây xanh, công cộng dịch vụ,... Số tầng hầm từ 1-2 tầng. Việc xác định quy mô không gian ngầm sẽ được tính toán trong từng công trình phù hợp với chức năng và Quy chuẩn hiện hành. Việc xây dựng công trình ngầm cần phải tuân theo Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/10/2010 của Chính phủ Về quản lý không gian ngầm xây dựng và được xác định cụ thể tại giai đoạn quy hoạch chi tiết;

- Không gian công trình công cộng ngầm được bố trí tại các lô đất dịch vụ, hỗn hợp, cây xanh, bãi đỗ xe.

- Các công trình nhà ở riêng lẻ có tầng ngầm tối đa 1 tầng.

- Chi tiết xem bản vẽ - Bản đồ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm.

- Đối với phần công trình ngầm cho nhà ở riêng lẻ sẽ được quy định cụ thể tại đồ án quy hoạch chi tiết và quy định quản lý

6.5 Chỉ giới xây dựng công trình trên các trục đường cấp phân khu vực:

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

+ Khoảng lùi của các công trình tiếp giáp với đường giao thông (đối với đường giao thông cấp khu vực trở lên) được quy định tại đồ án quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị, nhưng phải thỏa mãn quy định trong Bảng 2.7;

+ Đối với tổ hợp công trình bao gồm phần đế công trình và tháp cao phía trên thì các quy định về khoảng lùi công trình được áp dụng riêng đối với phần đế công trình và đối với phần tháp cao phía trên theo chiều cao tương ứng của mỗi phần.

Bảng 2.7 (QCVN 01:2021/TT-BXD): Quy định khoảng lùi tối thiểu (m) của các công trình theo bề rộng đường (giới hạn bởi các chỉ giới đường đỏ) và chiều cao xây dựng công trình

Bề rộng đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m)	Chiều cao xây dựng công trình (m)			
	< 19	19 ÷ < 22	22 ÷ < 28	≥ 28
<19	0	3	4	6
19 ÷ < 22	0	0	3	6
≥ 22	0	0	0	6

- Các công trình nhà ở khoảng lùi xây dựng so với chỉ giới đường đỏ theo QCVN 01:2021/BXD sẽ được xác định cụ thể tại đồ án QHCT.

- Các công trình công cộng, thương mại, du lịch nghỉ dưỡng khoảng lùi tối thiểu từ 0-6m.
- Các công trình cao tầng, trường học, an ninh, quốc phòng, hạ tầng kỹ thuật khoảng lùi tối thiểu từ 0-6m.

7 THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

7.1 Nhiệm vụ

Nhiệm vụ 1: Đánh giá tổng quan hiện trạng về điều kiện tự nhiên, địa hình – cảnh quan, cấu trúc không gian dân cư hiện hữu và đặc trưng kiến trúc địa phương. Xác định các yếu tố đặc thù như hệ thống suối, triền đồi, cao độ địa hình, cảnh quan ven biển làm cơ sở định hướng phát triển không gian và hình thái kiến trúc.

Nhiệm vụ 2: Xác định khung không gian chính gồm hệ thống giao thông, không gian công cộng – dịch vụ và không gian mở sinh thái.

- Tuyến – trục: Tổ chức các trục chính theo hướng đông – tây kết nối cao tốc với trục bao biển, hình thành trục cảnh quan trung tâm gắn với khu hành chính và du lịch.
- Không gian: Tập trung tại khu trung tâm hành chính – dịch vụ, khu du lịch sinh thái ven biển và công viên ven suối, là các không gian hoạt động công cộng sôi động.
- Điểm: Hình thành các điểm nhấn tại cửa ngõ khu vực, trung tâm hành chính mới và các điểm nhìn hướng ra biển, suối, đồi núi.

Nhiệm vụ 3: Xây dựng khung thiết kế đô thị cho các khu vực chức năng chính gồm khu dân cư, khu dịch vụ du lịch và không gian sinh thái. Xác định các chỉ tiêu khống chế về sử dụng đất, tầng cao, mật độ, khoảng lùi, hình thái công trình và nguyên tắc tổ chức cảnh quan phù hợp với đặc trưng từng tiểu khu.

Nhiệm vụ 4: Xây dựng quy định quản lý kiến trúc – cảnh quan, hướng dẫn tổ chức không gian và hình thức kiến trúc cho từng khu vực, đảm bảo đồng bộ về hạ tầng, hài hòa với địa hình tự nhiên và giữ gìn bản sắc cảnh quan địa phương.

7.2 Đánh giá đặc trưng về môi trường và kiến trúc cảnh quan

Khu vực lập quy hoạch có địa hình ven biển bằng phẳng, xen kẽ các dải suối tự nhiên và vùng đồi thấp phía tây.

Dân cư hiện hữu phân bố chủ yếu ở phía Đông quốc lộ 1 với khu dân cư ổn định và một số khu đã được quy hoạch mới, trong khi phía Tây chủ yếu là các cụm dân cư nhỏ xen kẽ giữa đường cao tốc và quốc lộ, cùng khu dân cư ven cảng cá.

Kiến trúc khu vực còn đơn giản, mang tính nông thôn ven biển; cảnh quan tự nhiên đặc trưng với mặt nước, cây xanh và địa hình mở là cơ sở thuận lợi để phát triển không gian đô thị sinh thái kết hợp du lịch, nghỉ dưỡng biển..

7.3 Các nguyên tắc và yêu cầu chung thiết kế đô thị

- *Nguyên tắc chung:*
 - Tuân thủ định hướng phát triển không gian, cảnh quan và kiến trúc theo Quy hoạch chung và các quy hoạch cấp trên có liên quan.

- Đảm bảo tính thống nhất từ tổng thể đến chi tiết, có sự kế thừa đặc trưng kiến trúc, cảnh quan địa phương, phù hợp với điều kiện tự nhiên, địa hình và khí hậu khu vực Đại Lãnh.

- Phát huy bản sắc đô thị ven biển – sinh thái, khai thác tối đa giá trị cảnh quan tự nhiên như biển, suối, đồi và mảng xanh, đồng thời bảo vệ hệ sinh thái đặc trưng.

- Tổ chức không gian kiến trúc hài hòa giữa khu dân cư, du lịch, dịch vụ và không gian công cộng, hình thành các trục cảnh quan chính và điểm nhấn đô thị.

- Tuân thủ chỉ tiêu sử dụng đất, khống chế tầng cao, mật độ xây dựng, chỉ giới đường đỏ và các quy định trong Quy chuẩn, Tiêu chuẩn Xây dựng Việt Nam.

- Khuyến khích phát triển mô hình kiến trúc xanh, công trình tiết kiệm năng lượng, thân thiện với môi trường và thích ứng biến đổi khí hậu.

- *Yêu cầu chung:*

- Tuân thủ định hướng phát triển chung của khu vực Bắc Vân Phong, đảm bảo sự thống nhất trong tổng thể không gian, hạ tầng và kiến trúc của đô thị sinh thái ven biển Đại Lãnh. Việc tổ chức không gian kiến trúc – cảnh quan được định hướng phát triển hài hòa với điều kiện tự nhiên, địa hình và bản sắc văn hóa địa phương, đồng thời khai thác tối đa giá trị cảnh quan tự nhiên như biển, đồi núi, suối Dầu và hệ thống cây xanh bản địa.

- Không gian kiến trúc được phát triển theo mô hình đô thị sinh thái, trong đó các khu ở, khu dịch vụ – du lịch và không gian mở được bố trí hài hòa, có sự chuyển tiếp mềm mại từ khu vực thấp tầng ven biển đến trung tầng, cao tầng ở trung tâm du lịch. Các công trình cần thể hiện ngôn ngữ kiến trúc hiện đại, thân thiện với môi trường, sử dụng vật liệu địa phương, hình khối và màu sắc tự nhiên để hòa nhập với cảnh quan.

- Bố cục quy hoạch công trình được nghiên cứu trên cơ sở điều kiện địa hình, hướng gió, hướng nắng, lựa chọn giải pháp kiến trúc tối ưu nhằm đảm bảo vi khí hậu, tầm nhìn và tính thẩm mỹ. Mật độ, tầng cao và khoảng lùi công trình tuân thủ các chỉ tiêu đã xác lập trong quy hoạch phân khu và tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam. Việc bố trí không gian kiến trúc cần có tính kế thừa, đảm bảo sự thống nhất giữa khu mới và khu dân cư hiện hữu, đồng thời hạn chế chia cắt không gian tự nhiên.

- Cây xanh và mặt nước đóng vai trò chủ đạo trong việc định hình cấu trúc không gian đô thị. Hệ thống công viên, hành lang sinh thái và trục cây xanh ven biển – ven suối được tổ chức liên hoàn, kết nối các khu chức năng, tạo môi trường sống trong lành và bản sắc cảnh quan riêng cho Đại Lãnh. Tỷ lệ cây xanh trong các lô đất không thấp hơn quy định, khuyến khích phát triển đô thị xanh với không gian mở, hàng rào mềm bằng cây xanh, tăng tính thân thiện và hấp dẫn thị giác.

- Chi tiết hạ tầng và cảnh quan đô thị cần được thiết kế đồng bộ, từ chiếu sáng, vỉa hè, biển hiệu, quảng cáo đến hệ thống cống, hàng rào và công trình phụ trợ, tạo nên hình ảnh thống nhất, hiện đại nhưng gần gũi với thiên nhiên. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật được ngầm hóa đồng bộ, đảm bảo an toàn, mỹ quan và thuận tiện cho công tác quản lý, vận hành.

7.4 Giải pháp thiết kế đô thị

Trên cơ sở ranh giới nghiên cứu với các không gian cảnh quan tự nhiên, các tuyến đường giao thông chính đã được xác lập trong quy hoạch sử dụng đất để xác định các khu chức năng, các ô quy hoạch, khu vực trung tâm, các trục đường chính, các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn.

7.4.1 Xác định các chỉ tiêu khống chế về khoảng lùi, cảnh quan đô thị trên các trục đường chính, khu trung tâm

a. *Xác định khoảng lùi trên cơ sở đánh giá hiện trạng cốt nền và kiến trúc cảnh quan, địa hình tự nhiên, tính chất và chức năng các tuyến phố chính*

Khoảng lùi xây dựng công trình được xác định dựa trên tính chất chức năng phục vụ và tùy theo từng tuyến đường cụ thể có quy định phù hợp.

Các khu vực có địa hình tự nhiên đặc thù, từng công trình cụ thể sẽ được thiết kế đảm bảo khoảng lùi để thiết kế kè, taluy phù hợp việc tiếp cận công trình.

b. *Xác định khoảng lùi phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành*

Khoảng lùi công trình tuân thủ theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021/BXD về quy hoạch xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng. Khoảng lùi của các công trình tiếp giáp với đường giao thông (đối với đường giao thông cấp khu vực trở lên) thỏa mãn quy định trong Bảng 2.7. Quy định khoảng lùi tối thiểu (m) của các công trình theo bề rộng đường (giới hạn bởi các chỉ giới đường đỏ) và chiều cao xây dựng công trình. (Đối với tổ hợp công trình bao gồm phần đế công trình và tháp cao phía trên thì các quy định về khoảng lùi công trình được áp dụng riêng đối với phần đế công trình và đối với phần tháp cao phía trên theo chiều cao tương ứng của mỗi phần)

Khoảng lùi các công trình được xác định theo bảng sau:

Stt	Loại công trình	Khoảng lùi xây dựng so với lộ giới đường		
		L = 13m; 16m	L = 20m	L=23m, 25m, 27m, 26m, 32m, 33m; 43m
1	Công trình nhà ở thấp tầng hiện hữu	$\geq 0\text{m}$		
	Công trình nhà ở thấp tầng xây mới	$\geq 0\text{m}$		
2	Trường mầm non	$\geq 3\text{m}$ (riêng đối với vị trí cổng ra vào khuyến khích lùi thêm hoặc để trống tầng trệt và bố trí vịnh tránh xe)		
3	Trường tiểu học, trường trung học cơ sở, trường trung học phổ thông	$\geq 3\text{m}$ (riêng đối với vị trí cổng ra vào khuyến khích lùi thêm hoặc để trống tầng trệt và bố trí vịnh tránh xe)		
4	Công trình dịch vụ công cộng (chợ, y tế, ...)	$\geq 0\text{m}$		
5	Công trình công cộng khác (cơ quan, công trình tôn giáo)	$\geq 3\text{m}$	$\geq 0\text{m}$	$\geq 0\text{m}$
7	Công trình thương mại dịch vụ hỗn hợp	$\geq 3\text{m}$ (đối với chiều cao công trình dưới 28 m). Riêng đối với công trình tập trung đông người khuyến khích tăng thêm khoảng lùi tầng trệt từ 6-12m		

		$\geq 6\text{m}$ (đối với chiều cao công trình trên 28 m). Riêng đối với công trình tập trung đông người khuyến khích tăng thêm khoảng lùi tầng trệt từ 6-12m		
8	Công trình cao tầng Khối đế	$\geq 6\text{m}$ (riêng đối với công trình tập trung đông người khuyến khích tăng thêm khoảng lùi tầng trệt từ 6-12m)		
		Nếu công trình không có khối đế, được xem xét như khối thấp		
	Công trình cao tầng Khối thấp	$\geq 9\text{m}$ (xem xét theo phương án cụ thể và cân đối với không gian tiếp giáp lân cận)		

Khoảng cách xây dựng giữa hai công trình:

- Đối với công trình có chiều cao $< 46\text{ m}$:

Khoảng cách giữa hai cạnh dài công trình đảm bảo $\frac{1}{2}$ công trình nhưng không được $< 7\text{m}$

- Đối với công trình có chiều cao $\geq 46\text{ m}$:

Khoảng cách cạnh dài của các công trình phải $\geq 25\text{ m}$:

“Ghi chú: Khoảng lùi đối với từng lô đất cụ thể sẽ được xác định ở Đồ án QHCT, tuân thủ theo các quy định hiện hành.”

7.4.2 Cảnh quan đô thị khu vực trung tâm, dọc các trục đường chính, các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn

a. Cảnh quan đô thị khu vực trung tâm

Trục cảnh quan trung tâm của dự án được tổ chức theo hướng Bắc – Nam, kết nối từ tuyến Quốc lộ 1 đến khu trung tâm du lịch ven biển. Đây là trục không gian chủ đạo định hình cấu trúc đô thị, đóng vai trò kết nối các khu chức năng quan trọng như khu dịch vụ – du lịch, trung tâm thương mại, khu ở và không gian mở ven biển.

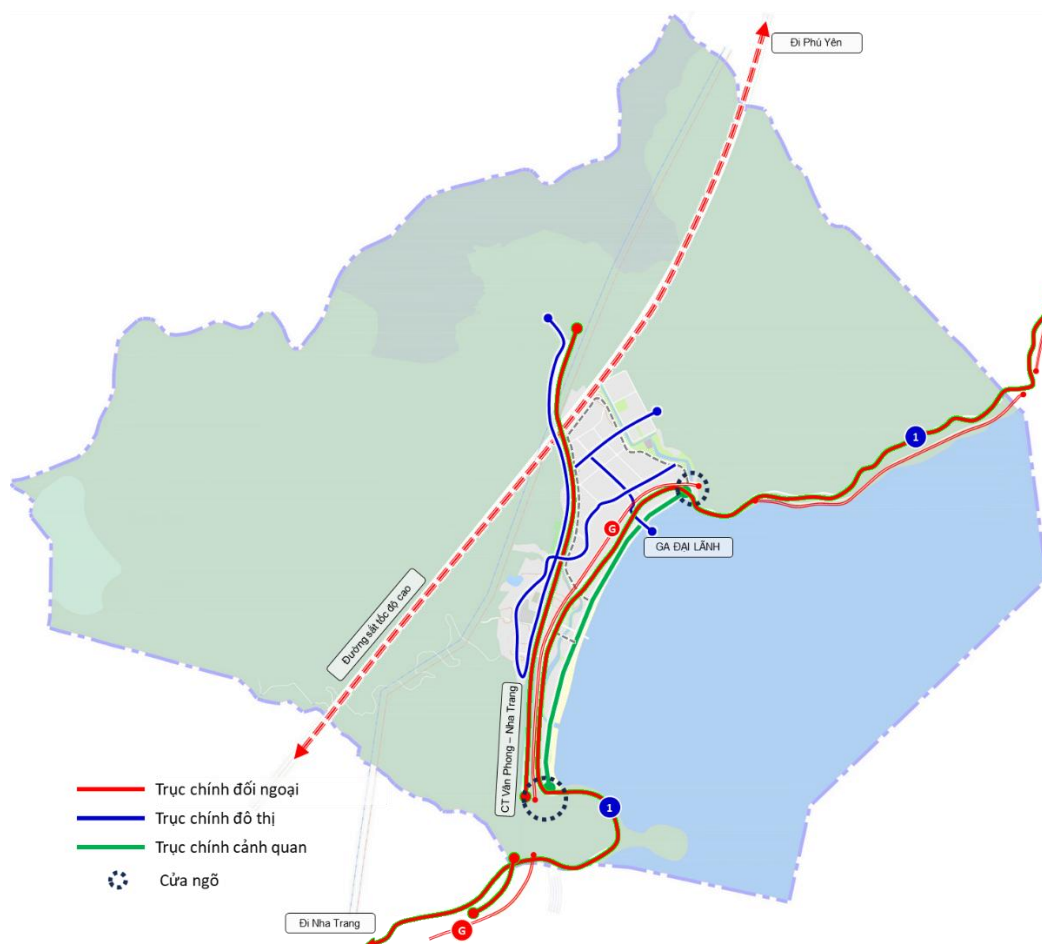
Từ trục chính này, hệ thống các trục cảnh quan phụ được tổ chức tỏa ra, gắn với từng khu chức năng và không gian sinh hoạt cộng đồng. Tại các điểm giao nhau của các trục cảnh quan hình thành các quảng trường nhỏ, công viên cây xanh, hoặc không gian sinh hoạt cộng đồng mở, tạo điểm nhấn cho cấu trúc đô thị và tăng cường sự tương tác giữa cư dân – du khách – thiên nhiên.

Khu trung tâm dịch vụ – thương mại – du lịch bố trí ở khu vực gần biển, là không gian năng động, có các công trình cao tầng trung bình, kiến trúc hiện đại, kết hợp cùng các dải cây xanh, hồ nước và lối dạo ven biển nhằm tạo nên hình ảnh đô thị sinh thái hiện đại nhưng gần gũi.

Hệ thống cảnh quan ven sông và ven biển được tổ chức liên hoàn, kết nối trực tiếp với trục cảnh quan trung tâm, hình thành mạng lưới không gian mở liên tục, góp phần điều hòa vi khí hậu, đồng thời tạo bản sắc riêng cho đô thị sinh thái ven biển Đại Lãnh.

b. Cảnh quan đô thị dọc các trục chính

Cảnh quan đô thị quy hoạch phân khu trung tâm hành chính được phân làm 3 nhóm:



Hình 19. Sơ đồ cấu trúc các trục giao thông chính

- Nhóm 1: Trục chính đô thị (Quốc lộ 1 và đường cao tốc Vân Phong – Nha Trang) đây là trục giao thông đối ngoại quan trọng, đóng vai trò kết nối phân khu với khu vực trung tâm thành phố và các vùng phụ cận.

Quốc lộ 1 có hệ thống đường gom và điểm đầu nối hầm chui, đảm bảo lưu thông thuận tiện, giảm xung đột giao thông và nâng cao an toàn cho người dân khu vực dân cư hiện hữu. Dọc tuyến cao tốc Vân Phong – Nha Trang bố trí hành lang cây xanh cách ly kết hợp đường gom song hành, tạo dải đệm cảnh quan đồng thời giảm thiểu tác động tiếng ồn và bụi từ phương tiện giao thông tốc độ cao.

+ Về các công trình trên trục đường: Không bố trí công trình cao tầng, ưu tiên các công trình kỹ thuật, dịch vụ hỗ trợ, trạm dừng nghỉ, nhà hàng ven tuyến quy mô nhỏ. Khoảng lùi tối thiểu ≥ 10 m tính từ mép đường gom, đảm bảo tầm nhìn và an toàn giao thông. Hình thức kiến trúc công trình cần đơn giản, hiện đại nhưng hòa nhập cảnh quan

tự nhiên, sử dụng màu sắc trung tính, mái dốc, vật liệu thân thiện môi trường. Hạn chế biển hiệu quảng cáo lớn, khuyến khích bố trí bảng hiệu nhỏ, tinh tế, đồng bộ về tỷ lệ và vật liệu. Dọc hai bên tuyến, hình thành hành lang cây xanh cách ly tạo vùng đệm và giảm tác động tiếng ồn từ giao thông.

+ Về cây xanh cho trục đường: Hai bên trục hình thành hành lang cây xanh cách ly, gồm hàng cây bóng mát lớn (xà cừ, sao đen, bằng lăng, muồng tím) kết hợp cây bụi và thảm cỏ. Trồng dải cây trung – thấp tầng làm mềm không gian, giảm bụi và tiếng ồn. Bố trí cụm cây đặc trưng vùng duyên hải (phi lao, dừa, keo, muồng hoa vàng) tạo bản sắc sinh thái ven biển.

- Nhóm 2: đường trục chính đô thị, đóng vai trò là trục kết nối chính giữa khu dân cư phía Tây và khu du lịch ven biển.

+ Về các công trình trên trục đường: Không khuyến khích công trình cao tầng, chỉ bố trí công trình thấp tầng (1–4 tầng) theo mô hình đô thị sinh thái, hài hòa với cảnh quan tự nhiên. Các công trình hai bên trục ưu tiên kiến trúc hiện đại kết hợp sinh thái, sử dụng mái dốc, lam che nắng, sân vườn, vật liệu thân thiện môi trường. Khoảng lùi công trình ≥ 3 m đối với công trình dịch vụ, ≥ 2 m với công trình nhà ở.

+ Về cây xanh cho trục đường: Mặt cắt trục tổ chức đầy đủ vỉa hè, đường xe đạp và lối đi bộ; khuyến khích tổ chức đường dạo cây xanh tạo cảm giác “đường phố xanh”. Cây xanh dọc trục: trồng cây bản địa tán rộng (phượng, sấu, muồng hoàng yến, hoa sứ...), kết hợp cây hoa và thảm cỏ tạo cảnh quan sinh động, gần gũi



Hình 20. Hình ảnh minh họa về bố cục và hình khối kiến trúc

- Nhóm 3: trục cảnh quan ven biển (đường giao thông chậm)

+ Là trục đặc trưng nhất của phân khu, định hướng phát triển theo mô hình sinh thái – nghỉ dưỡng, chỉ dành cho người đi bộ và xe đạp, là tuyến cảnh quan chủ đạo của toàn phân khu.

+ Thiết kế mềm mại, uốn lượn theo địa hình tự nhiên, kết nối liên hoàn các công viên, quảng trường, sân nghỉ, điểm ngắm cảnh và khu dịch vụ du lịch.

+ Về các công trình trên trục đường: quy mô thấp tầng (tối đa 2–3 tầng), mái dốc, hình khối nhẹ, màu sắc tự nhiên; đảm bảo không che chắn tầm nhìn ra biển. Vật liệu sử dụng: gỗ, đá, bê tông rửa, cát tự nhiên; khuyến khích sử dụng năng lượng tái tạo và vật liệu bền vững

+ Về cây xanh chủ đạo, bố trí các loài chịu mặn, chịu gió như phi lao, dừa, bằng biển, muồng biển, kết hợp thảm cỏ ven bờ, tạo cảnh quan sinh thái mềm mại.

+ Bố trí điểm nghỉ, chòi ngắm cảnh, sân tập thể dục và lối xuống biển đảm bảo phục vụ du khách và cư dân

c. Các khu vực không gian mở

+ Không gian mở trong dự án được định hướng hình thành chủ yếu dọc tuyến ven biển, khai thác tối đa giá trị cảnh quan tự nhiên, tầm nhìn hướng biển và địa hình thoải ven bờ để tạo nên chuỗi không gian công cộng đặc trưng của đô thị sinh thái biển. Các không gian mở này đóng vai trò là vành đai sinh thái và vùng đệm cảnh quan kết nối giữa khu dân cư, khu du lịch và mặt biển, góp phần tăng khả năng tiếp cận thiên nhiên cho cộng đồng.

+ Hệ thống không gian mở được tổ chức thành các công viên ven biển, quảng trường cộng đồng, không gian sinh hoạt và tuyến dạo bộ – xe đạp cảnh quan, tạo nên trục sinh thái liên tục dọc bờ biển. Việc bố trí cây xanh, mặt nước và cảnh quan tự nhiên được chú trọng nhằm đảm bảo tính bền vững môi trường, đồng thời mang lại không gian nghỉ ngơi, thư giãn và trải nghiệm văn hóa – du lịch cho cư dân và du khách.



Hình 21. Sơ đồ hệ thống không gian mở

- Hệ thống cây xanh:



Hình 22. Sơ đồ hệ thống cây xanh

- + Tổ chức hệ thống không gian xanh liên tục kết nối từ khu dân cư đến ven biển, đảm bảo tính thông suốt về sinh thái và tạo hành lang gió tự nhiên cho toàn khu.
- + Không gian xanh ven biển được chú trọng với các dải cây chịu mặn, cây bóng mát và thảm cỏ thấp, vừa bảo vệ bờ biển khỏi xói mòn, vừa tạo cảnh quan sinh thái đặc trưng.
- + Cây xanh khu ở bố trí tại các dải phân cách, vườn hoa, sân chơi, công viên nhỏ trong từng cụm dân cư, tăng khả năng tiếp cận thiên nhiên cho người dân.
- + Hành lang xanh dọc các tuyến giao thông chính trồng cây bóng mát tán rộng, kết hợp thảm hoa và cây bụi tạo cảnh quan sinh động, góp phần giảm bụi, tiếng ồn và cải thiện vi khí hậu.
- + Khuyến khích sử dụng cây bản địa, cây ít rụng lá, thích ứng tốt với khí hậu ven biển, đảm bảo tiết kiệm nước tưới, giảm chi phí duy tu, đồng thời tạo bản sắc địa phương cho cảnh quan khu vực.

d. Các công trình điểm nhấn

- + Khu vực không xác định công trình điểm nhấn về chiều cao, thay vào đó tập trung tạo điểm nhấn bằng không gian mở và hình thái kiến trúc cảnh quan đặc trưng phù hợp định hướng sinh thái ven biển.

+ Các điểm nhấn không gian được hình thành tại những vị trí có tầm nhìn hướng biển đẹp, như khu vực cửa ngõ phía Đông Bắc, khu vực gần ga Đại Lãnh và khu vực gần trung tâm hành chính xã, đóng vai trò là các “ô cửa cảnh quan” mở ra hướng nhìn ra biển.

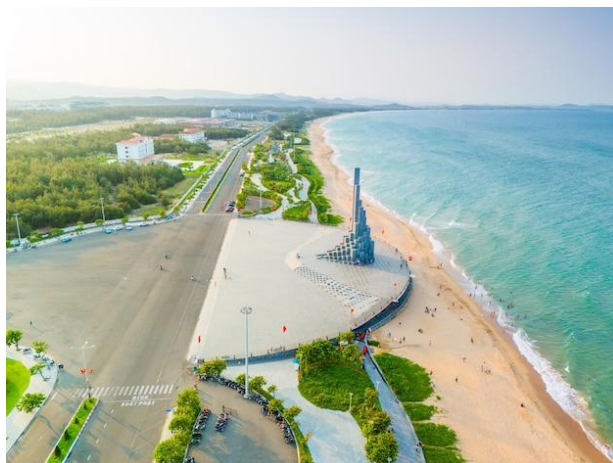
+ Khuyến khích tạo hình khối kiến trúc hài hòa, thấp tầng, kết hợp không gian mở, quảng trường nhỏ, sân sinh hoạt cộng đồng, tạo cảm giác thông thoáng, thân thiện với thiên nhiên.

+ Các điểm nhấn ven biển được tổ chức kết hợp cảnh quan cây xanh, đường dạo, quảng trường ngắm biển, điểm dừng chân ngắm cảnh và hoạt động văn hóa – lễ hội ngoài trời, tạo bản sắc sinh thái – du lịch cho khu vực.

+ Chiều sáng cảnh quan ban đêm được nghiên cứu để nhấn mạnh các không gian hướng biển, bến thuyền, lối dạo ven bờ, hình thành chuỗi điểm nhấn ánh sáng mềm mại, sinh động, gắn kết tổng thể toàn phân khu.



Hình 23. Sơ đồ hệ thống điểm nhấn



Hình 24. Minh họa điểm nhấn không gian

e. Khu vực các ô phố

- Quy định kiểm soát mật độ xây dựng (mật độ gộp):

- Mật độ xây dựng các công trình chức năng đảm bảo theo quy chuẩn, tiêu chuẩn chung hướng tới các tiêu chuẩn quốc tế và tạo hình thái chung.
- Mật độ nén tập trung cao tại các khu trung tâm và thấp đối với các khu vực không gian cây xanh mặt nước.
- Các khu vực đô thị mới cần đảm bảo tuân thủ quy chuẩn xây dựng Việt Nam, theo đó:

- + Khu nhóm nhà ở phát triển dân cư xây mới: Mật độ xây dựng gộp tuân thủ theo quy định hiện hành;

- + Khu hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ: Mật độ xây dựng gộp tối đa 80%; khu hỗn hợp ở mật độ xây dựng thuần 60%

- + Khu dịch vụ: Mật độ xây dựng gộp tối đa 65 %;

- + Khu cây xanh sử dụng công cộng, khu cây xanh sinh thái: Mật độ xây dựng gộp tối đa 5 %;

- Quy định về kiểm soát hệ số sử dụng đất:

Hệ số sử dụng đất từ 0,05 – 13,0 lần. Hệ số sử dụng đất cao nhất được đặt tại các khu dịch vụ, khu hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ, tiếp đến là các khu nhóm nhà ở phát triển dân cư xây mới, các khu vực có hệ số sử dụng đất thấp nhất đặt tại các khu cây xanh. Việc phân bố của hệ số sử dụng đất theo chức năng được đề xuất như sau:

- + Khu nhóm nhà ở phát triển dân cư xây mới hệ số sử dụng đất tối đa: 6,5 lần;

- + Khu hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ hệ số sử dụng đất tối đa: 13,0 lần;

- + Khu giáo dục hệ số sử dụng đất tối đa: 1,6 lần;

- + Khu cây xanh sử dụng công cộng, cây xanh sinh thái hệ số sử dụng đất tối đa: 0,05 lần;

- + Khu dịch vụ hệ số sử dụng đất tối đa: 7,1 lần;

- Quy định kiểm soát tầng cao xây dựng

- + Quy định quản lý tầng cao theo hệ số sử dụng đất
- Ngôn ngữ và hình thức kiến trúc, thể loại công trình đối với khu vực đô thị mới
- ❖ Khu vực nhóm nhà ở:
 - Tại các nhóm nhà ở, các tầng cao công trình xác định cụ thể ở đồ án QHCT, mật độ xây dựng gộp và khoảng lùi xây dựng so với chỉ giới đường đỏ theo quy định hiện hành, mật độ xây dựng gộp tối đa 80%;
 - Nhà ở được phát triển đa dạng với các loại hình nhà ở liền kề, biệt thự,... Khu vực nhóm nhà ở phải xây dựng đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, không gian kiến trúc cảnh quan; nhà ở xây dựng mới với hình thức kiến trúc hiện đại, hình khối, màu sắc phải phù hợp với không gian chung;
 - Chiều cao các tầng nhà, mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào...), phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất với các công trình lân cận;
 - Cụm không gian công trình nhà ở tổ chức trồng phối hợp giữa cây hoa nhiều màu sắc và cây thường xanh cho phù hợp với tính chất chức năng của từng loại hình nhà ở.



Sơ đồ Minh họa không gian nhóm nhà ở

- ❖ Khu vực chức năng giáo dục:
 - Khu vực chức năng giáo dục bao gồm trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở; đảm bảo bán kính phục vụ và nằm trên các trục giao thông thuận tiện cho việc tiếp cận của người dân. Công trình có tầng cao tối đa 3-5 tầng, mật độ xây dựng gộp tối đa 40 %, khoảng lùi xây dựng so với chỉ giới đường đỏ theo quy định hiện hành. Đảm bảo giao thông đường phố tại khu vực công ra vào công trình được an toàn và thông suốt, không bị tắc nghẽn: có diện tích tập kết người và xe trước cổng (còn gọi là vịnh đậu xe); cổng và phần hàng rào giáp hai bên cổng lùi sâu khỏi ranh giới lô đất, tạo thành chỗ tập kết chiều sâu tối thiểu 4m, chiều ngang tối thiểu bằng 4 lần chiều rộng cổng.
 - Đối với trường mầm non, trường hợp thiết kế cao trên 03 tầng phải bảo đảm tuân thủ các quy định pháp luật, tiêu chuẩn thiết kế về an toàn, thuận tiện cho sinh hoạt của

trẻ cũng như việc thoát nạn khi có sự cố và phải được sự chấp thuận của cấp có thẩm quyền.

- Kiến trúc hiện đại, bền vững thể hiện được tính chất sư phạm, các khối công trình có sự hài hoà về đường nét, hình khối và màu sắc; không sử dụng màu sắc công trình quá lòe loẹt hoặc ảm đạm, sử dụng các màu cơ bản có tông độ nhạt như màu ghi đá, màu trắng, màu vàng, màu nâu nhạt...Không gian kiến trúc cảnh quan ngoài công trình (cây xanh sân vườn) tổ chức hoàn thiện để tôn công trình đồng thời để tạo sự hài hoà với tổng thể không gian kiến trúc của toàn cụm công trình. Tỷ lệ đất trồng cây xanh trong các lô đất > 30% diện tích lô đất.

❖ Khu dịch vụ:

- Bố trí tại khu vực trung tâm xã Đại Lãnh, dọc theo trục đường chính hướng biển và kết nối với tuyến giao thông chậm ven bờ biển, tạo không gian du lịch liên hoàn từ trung tâm hành chính – phố đi bộ – chợ đêm – công viên biển.

- Các công trình trong khu dịch vụ ưu tiên kiến trúc thấp tầng, hiện đại, hài hòa với cảnh quan tự nhiên, hạn chế công trình cao tầng làm ảnh hưởng tầm nhìn hướng biển.

- Mặt tiền công trình cần thông thoáng, sử dụng vật liệu thân thiện môi trường như gỗ, tre, đá, mái ngói, kết hợp cây xanh che bóng.

- Khoảng lùi xây dựng $\geq 3\text{m}$ đối với các tuyến đường chính, đảm bảo không gian công cộng phía trước có thể bố trí cây xanh, ghế nghỉ, sân mở.

- Tạo các khoảng không gian mở, sân trung tâm, lối đi bộ liên thông giữa các công trình dịch vụ, hình thành khu phố thương mại sinh thái – du lịch đặc trưng.

- Bố trí hệ thống cây xanh bóng mát và cây hoa đặc trưng vùng biển (phong ba, muồng biển, bàng vuông, dừa...) dọc tuyến dịch vụ, tạo nhận diện cảnh quan và bóng râm cho người đi bộ.

- Tăng cường mảng xanh xen kẽ công trình, kết hợp tiểu cảnh nước, mặt nước cảnh quan để điều hòa vi khí hậu.

- Chiều sáng cảnh quan ban đêm thiết kế nhẹ nhàng, tạo không gian sinh hoạt, vui chơi hấp dẫn vào buổi tối, hình thành bản sắc “phố du lịch sinh thái về đêm” cho Đại Lãnh.

❖ Khu du lịch:

- Phát triển liên tục theo chiều dài bãi biển, kết nối mạch cảnh quan giữa các không gian mở ven biển.

- Công trình thấp tầng, mật độ xây dựng thấp, kiến trúc mở – hướng biển, hòa nhập với địa hình và cảnh quan tự nhiên.

- Không hình thành công trình cao tầng, thay vào đó nhấn mạnh các điểm nhìn – không gian mở – cụm sinh hoạt cộng đồng ven biển làm điểm nhấn không gian.

- Bố trí các khu dịch vụ, lưu trú nhỏ, nhà hàng, khu trải nghiệm du lịch cộng đồng, sân dạo và bãi tắm công cộng đan xen với các mảng cây xanh.

- Hình thành dải cây xanh cảnh quan ven biển liên tục, sử dụng các loài cây bản địa như dừa, phi lao, bàng biển, muồng hoa vàng vừa chắn gió, vừa tạo bóng mát và bản sắc cảnh quan.

- Tổ chức các quảng trường nhỏ, không gian nghỉ chân, điểm ngắm cảnh và sân sự kiện ngoài trời tại các vị trí chuyển tiếp giữa các cụm dịch vụ.

- Duy trì hành lang sinh thái biển – cát – cây xanh như lớp đệm tự nhiên giữa khu chức năng và bãi biển.

- *Giải pháp tổ chức cảnh quan cây xanh, mặt nước, tiện ích đô thị*

❖ **Tiện ích đô thị:**

Các tiện ích đô thị phải có hình thức, vật liệu, màu sắc phù hợp với chức năng của từng khu chức năng, tương thích với tính chất của mỗi tuyến đường trong khu vực quy hoạch; đối với khu vực tuyến phố chính cần sử dụng các vật liệu phù hợp với khí hậu địa phương, các tuyến phố đặc thù có thể nghiên cứu kết hợp một số vật liệu mới tạo sự độc đáo và ấn tượng cho tuyến phố.

+ Vía hè có chiều rộng tối thiểu phù hợp quy chuẩn QCVN 07-4:2016/BXD.

+ Tại các vị trí qua đường cần sử dụng loại bó vỉa vát hoặc giạt cấp. Gạch lát tại vị trí này nên có màu tương phản, không trơn trượt, được lát đồng đều thành một dải như một vị trí đánh dấu trên vỉa hè, có làn dành riêng cho người khuyết tật.

+ Vía hè kết hợp khoảng lùi công trình lớn, không gian tạo thành những không gian mở, không gian công cộng cho các hoạt động sinh hoạt của người dân.

+ Tạo những không gian công cộng an toàn, thoải mái, mang tính thẩm mỹ cao cho mọi người vào ban ngày và kể cả ban đêm.

+ Đảm bảo tính thông suốt và định hướng giữa các không gian, đảm bảo tính kết nối và liên tục của không gian công trình với các không gian công cộng khác.

+ Hình thức thiết kế đơn giản và phù hợp với môi trường xung quanh.

+ Đảm bảo độ bền vật liệu cao và khả năng bảo trì, sửa chữa dễ dàng.

+ Sử dụng vật liệu vỉa hè chống mốc, chống trượt.

+ Sử dụng các bề mặt cho phép thấm nước, tăng cường các khu vực trữ nước cho mục đích tái sử dụng nước mưa vào hoạt động đô thị.

+ Sử dụng bề mặt có màu sắc sáng để giảm hiệu ứng đảo nhiệt.

+ Sử dụng hình mẫu thiết kế gần gũi với bản sắc văn hóa Việt Nam.

+ Vật trang trí không được cản trở giao thông trên vỉa hè hoặc làm khuất tầm nhìn.

+ Các tiện ích phải được đặt sao cho người tàn tật cũng có thể tiếp cận và sử dụng dễ dàng.

+ Thùng chứa rác đặt hợp lý.

+ Đèn giao thông (có tín hiệu âm thanh), các biển báo phải đặt nơi dễ nhìn.

- **Thiết kế bố trí chiếu sáng đô thị:**

Chiếu sáng đô thị là một trong những nhân tố quan trọng giúp nâng cao giá trị đặc trưng khu vực về đêm, làm nổi bật các điểm nhấn và công trình kiến trúc, các cảnh quan

riêng biệt. Do vậy trong quá trình xây dựng đô thị theo quy hoạch cần phải quan tâm đến yếu tố này một cách sâu sắc theo các nguyên tắc sau:

- + Đảm bảo chiếu sáng đủ, đồng nhất, màu sắc hài hòa với hình thức kiến trúc công trình cũng như không gian xung quanh.
- + Cải thiện cảnh quan đường phố buổi tối, khuyến khích các hoạt động giao lưu và tạo bản sắc cho không gian.
- + Phù hợp với ngôn ngữ không gian kiến trúc công trình xung quanh.
- + Quản lý thông minh, tiết kiệm năng lượng, hiệu quả chiếu sáng cao, chi phí bảo trì thấp.
- + Không chiếu sáng tràn lan hoặc chiếu sáng quá mạnh nhằm tránh ô nhiễm ánh sáng đến các không gian nghỉ dưỡng, thư giãn.
- + Đảm bảo an toàn phương tiện lưu thông và an ninh khu vực.
- + Đối với chiếu sáng nghệ thuật cần xem xét cân nhắc đối với một số công trình tiêu biểu và một số chi tiết kiến trúc tiêu biểu, tránh tình trạng chiếu sáng tràn lan không kiểm soát, gây mất không gian điểm nhấn, giá trị công trình kiến trúc quan trọng.

❖ Hệ thống cây xanh:

Hệ thống cây xanh được phát triển theo nguyên tắc giảm chi phí chăm sóc, phù hợp với thổ nhưỡng, khí hậu, đảm bảo kỹ thuật, thẩm mỹ và khả năng che mưa nắng. Các không gian trồng trong khu vực phải được bố trí cây xanh, sân vườn, thảm hoa, bảo vệ tích cây xanh sử dụng tối thiểu 50% diện tích đất trống, tạo mạng lưới cảnh quan liên tục, kết nối các trục chính, ven thoải và ven biển.

+ Cây xanh ven kênh suối:

Khuyến khích sử dụng các loại cây bản địa, phù hợp với thổ nhưỡng ven kênh – suối, có khả năng giữ đất, chống xói mòn và sinh trưởng tốt. Kết hợp các loại cây gỗ lớn, cây trung tầng và cây bụi để tạo lớp tầng xanh phong phú, bóng mát, đồng thời tăng cường đa dạng sinh học.

Tận dụng tối đa thảm thực vật hiện hữu và cảnh quan tự nhiên để phát triển hệ thống cây xanh ven kênh – suối, hạn chế phá dỡ và giảm chi phí chăm sóc. Cây xanh cần đảm bảo khả năng che mưa nắng, thân thiện với môi trường và tạo trải nghiệm thư giãn, đi dạo cho cư dân và du khách.

+ Cây xanh đường phố:

Trên các tuyến đường chính và vỉa hè, ưu tiên các loại cây cao, thân thẳng, tán rộng, lá quanh năm để tạo bóng mát, định hình trục cảnh quan và dẫn hướng thị giác. Kết hợp với cây bụi, cây hoa hoặc các tiểu cảnh để tạo điểm nhấn, phân tách không gian, hạn chế xe máy tiếp cận và nâng cao trải nghiệm người đi bộ.

Các loại cây được lựa chọn phù hợp với khí hậu và thổ nhưỡng vùng miền, dễ chăm sóc, ít sâu bệnh, đảm bảo yêu cầu kỹ thuật, thẩm mỹ và khả năng che mưa nắng. Cây xanh đường phố góp phần tạo hình ảnh đặc trưng cho khu đô thị, đồng thời tăng giá trị cảnh quan tổng thể.

Lựa chọn các loại hình cây xanh mang đặc trưng của khu đô thị, phù hợp với khí hậu vùng miền. Các loại cây này có thể tuyển chọn từ các giống cây trồng tại các vùng miền trong nước hoặc các giống cây nước ngoài nếu phù hợp với đặc điểm khí hậu thổ nhưỡng tại khu vực.

+ Cây xanh ven biển:

Cây xanh ven biển được bố trí dọc theo khu vực bãi cát, tạo dải cảnh quan chuyển tiếp từ biển vào khu đô thị, vừa bảo vệ bãi cát, chống xói mòn, vừa tạo không gian nghỉ ngơi và đi dạo cho cư dân và du khách.

Hệ thống cây xanh bao gồm các loại cây phù hợp với điều kiện đất cát, khả năng chịu gió và mặn, kết hợp thảm hoa, cây bụi và các cây cảnh quan khác để tăng tính sinh động, đảm bảo thẩm mỹ, đa dạng sinh học và không chắn tầm nhìn ra biển. Hệ thống cây xanh ven biển phải đảm bảo an toàn, bền vững và hài hòa với cảnh quan tự nhiên.

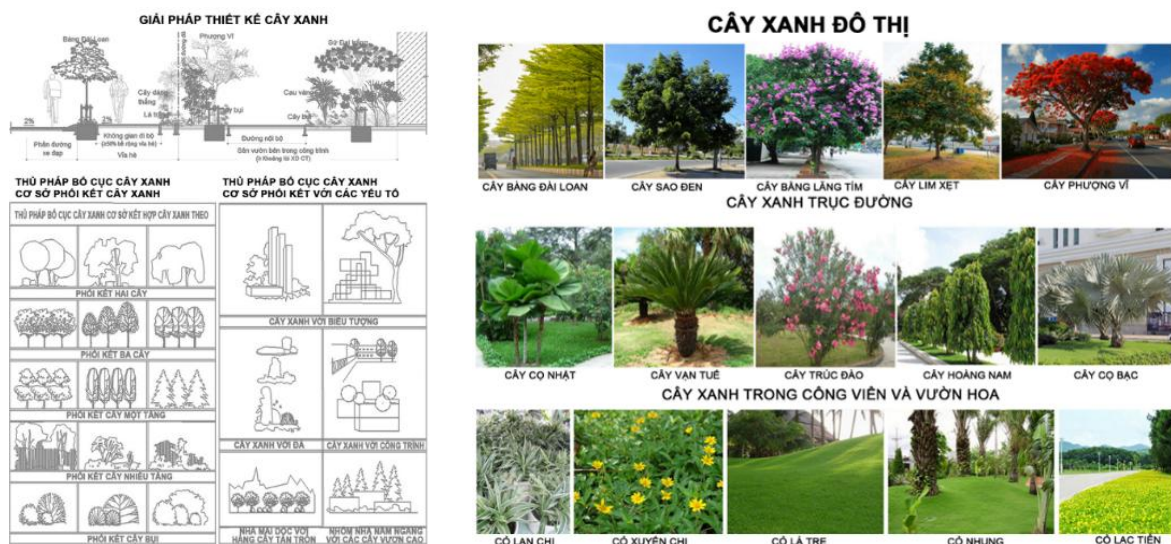
+ Cây xanh ở những khu vực khác:

Đối với các khu vực trực đi bộ, dải xanh giữa các tòa nhà... được trồng cây xanh, sân thể thao để tạo mảng xanh cho không gian đô thị. Giải pháp và khu vực trồng cây xanh được tính toán đến phương án xây dựng công trình trong tương lai, hạn chế phải chặt bỏ cây gây lãng phí.

Diện tích không gian trồng của các khu đất phải bố trí sân vườn, cây xanh cảnh quan: diện tích trồng cây xanh phải chiếm 50% đất trồng.

Đối với các khu vực sân, bãi đỗ xe ngoài trời: khuyến khích sử dụng gạch rỗng hoặc trồng cỏ để tạo bề mặt thấm nước, giảm sự tích nhiệt từ bức xạ mặt trời.

Khuyến khích các giải pháp sử dụng nước sau sinh hoạt cho các mục đích tưới cây để nâng cao hiệu quả sử dụng tài nguyên nước.



Hình 25. Sơ đồ hệ thống cây xanh tuyến phố

8 QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

* Cơ sở thiết kế quy hoạch chung cho hệ thống hạ tầng kỹ thuật đầu nổi và đồng bộ các quy hoạch:

- Quyết định số 318/QĐ-TTg của Thủ tướng chính phủ ngày 29/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021-2030 tầm nhìn đến 2050;
- Quyết định số 298/QĐ-TTg ngày 27/03/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;
- Bản đồ khảo sát địa hình khu vực thiết kế tỷ lệ 1/2000, hệ tọa độ, cao độ VN2000, do chủ đầu tư cung cấp năm 2025;
- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
- QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật.

8.1 Quy hoạch hệ thống giao thông

8.1.1 Cơ sở thiết kế

- TCVN 4054:2005 Đường ô tô và yêu cầu thiết kế;
- TCVN 13592:2022 Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế;

8.1.2 Nguyên tắc thiết kế

- Hệ thống giao thông chính tuân thủ định hướng trong Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050.
 - Tuân thủ các quy hoạch, dự án đang triển khai trong khu vực.
 - Mạng lưới đường đảm bảo khớp nối thuận lợi giữa khu vực hiện trạng cũ và khu vực xây mới; giữa các dự án đang triển khai và phương án quy hoạch phân khu.
 - Các tuyến đường xây dựng mới có khả năng hình thành và hoạt động độc lập, không phụ thuộc vào tuyến đường dự kiến khác nhằm bảo đảm tính khả thi, khả năng phân đợt xây dựng, hiệu quả đầu tư nhưng vẫn đáp ứng yêu cầu phát triển lâu dài của đô thị.
 - Mạng lưới đường được thiết kế để việc bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật (cấp điện, cấp nước, thoát nước...) thuận lợi và kinh phí đầu tư xây dựng thấp nhất.
 - Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của mạng lưới đường được thiết kế đảm bảo theo quy chuẩn, quy phạm hiện hành.

8.1.3 Giải pháp thiết kế giao thông

a. Giao thông đối ngoại:

*** Đường bộ**

- Tuân thủ định hướng khung giao thông KKT Vân Phong mạng lưới đường bộ đối ngoại gồm có: Cao tốc Bắc – Nam Phía Đông (CT.01) phân đoạn Vân Phong – Nha Trang; Quốc lộ 1.

+ Cao tốc Bắc – Nam Phía Đông (CT.01) phân đoạn Vân Phong – Nha Trang: Đoạn qua khu vực lập quy hoạch đi trên mặt đất dài khoảng 3,2km còn lại là các đoạn tuyến đi xuyên núi, tuyến đang được triển khai thi công và hoàn thiện theo giai đoạn đầu tư, quy mô hoàn thiện 6 làn xe cao tốc. Dự án thành phần đoạn Vân Phong – Nha Trang thuộc Dự án xây dựng công trình đường bộ cao tốc Bắc – Nam phía Đông giai đoạn 2021 – 2025 tại Quyết định số 910/QĐ-BGTVT ngày 13/7/2022 của Bộ Giao thông vận tải.

+ Quốc lộ 1: Tuyến đi qua khu vực lập quy hoạch dài khoảng 2,3km. Hoàn thiện theo quy hoạch quản lý, đoạn tuyến đi qua khu vực lập quy hoạch không đi qua khu vực dân cư, quy mô mặt cắt đường tuân thủ khung giao thông KKT Vân Phong đã được phê duyệt.

* Đường sắt

- Tuân thủ định hướng khung giao thông KKT Vân Phong mạng lưới đường sắt gồm có: Đường sắt tốc độ cao Bắc - Nam; Đường sắt Hà Nội – Tp.Hồ Chí Minh.

+ Đường sắt tốc độ cao Bắc – Nam: Đoạn qua khu vực lập quy hoạch dài khoảng 5,3km, bố trí quỹ đất đảm bảo tuân thủ về hướng tuyến theo Quyết định số 1769/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch mạng lưới đường sắt thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050. Tuyến chính xác sẽ được xác định trong giai đoạn triển khai xây dựng.

+ Đường sắt Hà Nội – Tp.Hồ Chí Minh: Đoạn qua khu vực lập quy hoạch dài khoảng 5km. Bảo vệ hành lang tuyến đường sắt quốc gia hiện hữu, tạo điều kiện đảm bảo hành lang cho quá trình nâng cấp thêm khổ lòng 1435 mm trong tương lai. Ga Đại Lãnh giữ nguyên hiện trạng đảm bảo năng lực vận tải, cải tạo nhà ga phục vụ cho mục đích du lịch.



❖ Sơ đồ mạng lưới giao thông đối ngoại khu vực lập quy hoạch

b. Giao thông trong khu vực lập quy hoạch

- Khung giao thông nội bộ được bổ sung đảm bảo các liên kết với các trục giao thông đối ngoại được liền mạch, đảm bảo kết nối hỗ trợ kết nối các khu vực phát triển mới, kết nối các khu chức năng, hoàn thiện mạng lưới đường khu vực theo định hướng quy hoạch giao thông trong Đồ án “Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050”.

- Mạng lưới đường khu vực từ 16-20m kết nối các đường khu vực theo định hướng quy hoạch chung:

+ Hoàn thiện mạng lưới đường theo quy hoạch quản lý.

+ Quy hoạch tuyến đường ven biển phục vụ du lịch chủ yếu là các phương tiện giao thông chậm, xe điện phục vụ du lịch, quy mô 7-10m;

- Mạng lưới đường cấp nội bộ (Phân khu vực) định hướng quy hoạch khớp nối với mạng lưới khung giao thông được định hướng, hoàn thiện khớp nối các tuyến đường theo các quy hoạch đã được duyệt và quản lý theo quy hoạch, quy mô lộ giới từ 14-16m các đoạn đi qua khu dân cư không thể mở rộng đảm bảo đạt tối thiểu 2 làn xe ô tô thuận tiện tránh nhau. Đối với các khu vực dân cư hiện trạng được quy hoạch chỉnh trang, các tuyến đường đảm bảo tuân thủ về an toàn phòng cháy chữa cháy, thuận lợi cho công tác phòng cháy chữa cháy trong các khu vực dân cư cải tạo chỉnh trang.

** Chi tiết mặt cắt ngang điển hình và phân cấp đường theo bảng thống kê sau:*

Bảng thống kê giao thông trong khu vực lập quy hoạch

Tên đường	Điểm đầu	Điểm cuối	Chiều dài trong ranh quy hoạch(m)	Lộ giới hiện trạng (m)	Định hướng quy hoạch (m)	Ký hiệu mặt cắt	Chi tiết mặt cắt		Ghi chú
							Lòng đường (m)	Hè trái (m)+Hè phải(m)	
Đường bộ cao tốc Bắc - Nam					Quy mô 6 làn xe cao tốc				Đi qua khu vực lập quy hoạch đã xây dựng bao gồm các đoạn tuyến đi trên mặt đất và đoạn tuyến đi xuyên núi
Quốc lộ 1	Giao đường ĐT.651	Giao Ranh Đắc Lắc	6.537						Quy mô đảm bảo tối thiểu 2 làn xe ô tô đoạn đi qua khu dân cư Đại Lãnh không có khả năng mở rộng
Đường Khu vực									
Đường T1	Giao QL1	Giao đường quy hoạch T10	1.397		16,0	1-1	10,0	3+3	
Đường T2	Giao đường quy hoạch T1	Giao đường quy hoạch T10	1.487		10,0	3-3	7,0	1,5+1,5	
Đường T3	Giao đường quy hoạch T1	Giao đường hiện trạng T3.1	944		16,0	1-1	10,0	3+3	
Đường T3	Giao QL1	Giao đường hiện trạng T1	108		16,0	1-1	10,0	3+3	

Tên đường	Điểm đầu	Điểm cuối	Chiều dài trong ranh quy hoạch(m)	Lộ giới hiện trạng (m)	Định hướng quy hoạch (m)	Ký hiệu mặt cắt	Chi tiết mặt cắt		Ghi chú
							Lòng đường (m)	Hè trái (m)+Hè phải(m)	
Đường T5	Giao QL1	Giao đường quy hoạch T8	98		16,0	1-1	10,0	3+3	
Đường T6	Giao QL1	Giao đường quy hoạch T8	143		13,0	2-2	7,0	3+3	
Đường T7	Giao QL1	Giao đường quy hoạch T8	146		20,0	5-5	12,0	4+0+4	
Đường T9	Giao đường quy hoạch T1	Giao đường hiện trạng T11	1.465		13,0	2-2	7,0	3+3	
Đường T10	Giao đường hiện trạng T11	Giao đường quy hoạch T1	355		13,0	2-2	7,0	3+3	
Đường T11	Giao đường quy hoạchT9	Giao đường quy hoạch T10	420		16,0	1-1	10,0	5+5	
Đường T12	Giao đường quy hoạchT10	Giao đường quy hoạch T15	146		20,0	5-5	12,0	4+0+4	
Đường phân khu vực									
Đường T1.1	Giao đường quy hoạch T2	Giao đường quy hoạch T16	404		10,0	10,0	3-3	7,0	
Đường T1.2	Giao đường quy hoạchT1	Giao đường quy hoạch T2	177		10,0	10,0	3-3	7,0	
Đường T1.3	Giao đường quy hoạchT2	Giao đường quy hoạch T16	180		10,0	10,0	3-3	7,0	
Đường T2.1	Giao đường quy hoạch T1	Hầm chui cao tốc giao đường T3	507		7,0	4-4	-	7,0	Khu vực bố trí đường gom dân sinh kết nối khu dân cư hiện trạng

Tên đường	Điểm đầu	Điểm cuối	Chiều dài trong ranh quy hoạch(m)	Lộ giới hiện trạng (m)	Định hướng quy hoạch (m)	Ký hiệu mặt cắt	Chi tiết mặt cắt		Ghi chú
							Lòng đường (m)	Hè trái (m)+Hè phải(m)	
Đường T2.2	Giao đường quy hoạch T1	Giao đường hiện trạng 2.2	275		7,0	4-4	-	7,0	Khu vực bố trí đường gom dân sinh kết nối khu dân cư hiện trạng
Đường T3.1	Hầm chui cao tốc giao đường T3	Hầm chui cao tốc giao đường T1	723		7,0	4-4	-	7,0	Khu vực bố trí đường gom dân sinh kết nối khu dân cư hiện trạng
Đường T3.2	Giao đường quy hoạch T3	Giao đường hiện trạng T2.1	213		7,0	4-4	-	7,0	Đường giao thông nội bộ hỗ trợ kết nối du lịch trải nghiệm khu vực phía Tây
Đường T3.3	Giao đường quy hoạch T3	Giao đường hiện trạng T3.1	155		7,0	4-4	-	7,0	Khu vực bố trí đường gom dân sinh kết nối khu dân cư hiện trạng
Đường T3.4	Giao đường quy hoạch T3	Điểm du lịch phía Tây			7,0	4-4	-	7,0	Đường giao thông nội bộ hỗ trợ kết nối du lịch trải nghiệm khu vực phía Tây

Tên đường	Điểm đầu	Điểm cuối	Chiều dài trong ranh quy hoạch(m)	Lộ giới hiện trạng (m)	Định hướng quy hoạch (m)	Ký hiệu mặt cắt	Chi tiết mặt cắt		Ghi chú
							Lòng đường (m)	Hè trái (m)+Hè phải(m)	
Đường T5.1	Giao đường QL1	Giao đường quy hoạch T8	125		10,0	10,0	3-3	7,0	
Đường T5.2	Giao đường QL1	Giao đường quy hoạch T8	78		10,0	10,0	3-3	7,0	
Đường T8			2.517		13,0	8-8	7,0	3+0+3	Giao thông chậm phục vụ du lịch bờ biển, khu vực hạn chế phương tiện trọng tải lớn
Đường T13	Giao đường hiện trạng T15.1	Giao đường hiện trạng T15.3	488		13,0	2-2	7,0	3+3	
Đường T14	Giao đường hiện trạng T15.1	Giao đường hiện trạng T15.3	488		13,0	2-2	7,0	3+3	
Đường T14.1			304		13,0	2-2	7,0	3+3	
Đường T4.2			164		13,0	2-2	7,0	3+3	
Đường T15	Giao đường hiện trạng T15.1	Giao đường hiện trạng T15.3	488		13,0	2-2	7,0	3+3	
Đường T15.1	Giao đường quy hoạch T13	Giao đường quy hoạch T15	188		13,0	2-2	7,0	3+3	
Đường T15.2	Giao đường quy hoạch T13	Giao đường quy hoạch T15	188		13,0	2-2	7,0	3+3	

Tên đường	Điểm đầu	Điểm cuối	Chiều dài trong ranh quy hoạch(m)	Lộ giới hiện trạng (m)	Định hướng quy hoạch (m)	Ký hiệu mặt cắt	Chi tiết mặt cắt		Ghi chú
							Lòng đường (m)	Hè trái (m)+Hè phải(m)	
Đường T15.2	Giao đường quy hoạch T13	Giao đường quy hoạch T15	188		13,0	2-2	7,0	3+3	
Đường T16	Đường quy hoạch T9	Đường quy hoạch T10	527		16,0	1-1	10,0	3+3	
Đường T17	Đường quy hoạch T9	Đường quy hoạch T1	649		13,0	2-2	7,0	3+3	
Đường T18	Đường quy hoạch T9	Đường quy hoạch T9	382		13,0	2-2	7,0	3+3	

c. Công trình giao thông, bến bãi đỗ xe:

c.1) Cầu và hầm chui dân sinh : Cập nhật các vị trí bố trí cầu vượt sông, cầu vượt cao tốc và hầm chui dân sinh theo dự án tuyến đường cao tốc Bắc – Nam đang triển khai thi công xử lý các nút giao thông cho phù hợp với định hướng quy hoạch giao thông và thiết kế kỹ thuật các tuyến đường đang triển khai..

c.2) Hệ thống bến bãi đỗ xe:

❖ Bến xe

- Theo định hướng phát triển giao thông khu kinh tế Vân Phong, khu vực quy hoạch có bố trí bến xe gần khu vực ga Hòa Huỳnh với quy mô 0,5-2ha, hỗ trợ cho KCN Ninh An và dân cư phụ cận.

* Bãi đỗ xe

- Bố trí bãi đỗ xe phục vụ nhu cầu du lịch. Tổng diện tích bãi đỗ xe khoảng 0,17ha.
- Bãi đỗ xe có 3 dạng chính là:

- + Bãi đỗ xe công cộng, là khu vực được tổ chức riêng như một khu vực chức năng đô thị; phục vụ nhu cầu dừng đỗ để tiếp cận các khu vực chức năng đô thị như công trình hành chính, thương mại dịch vụ, công viên, bến xe, nhà ga, cảng biển.

- + Bãi đỗ xe dọc theo đường: miễn phí hoặc có thu phí tùy theo điều kiện khu vực quy hoạch, thường dùng để dừng đỗ trong thời gian ngắn.

- + Bãi xe trong phạm vi công trình công cộng: chủ yếu phục vụ nhu cầu dừng đỗ để tiếp cận vào công trình, miễn phí hoặc có thu phí tùy vào đặc điểm công trình.

- Nguyên tắc bố trí:

- + Đất ngoài dân dụng phải tự đảm bảo nhu cầu đỗ xe.

- + Nhu cầu đỗ xe của các công trình nhà ở cao tầng, thấp tầng và công cộng chủ yếu tự cân đối tại các bãi đỗ xe, gara nằm trong khuôn viên, tầng một, tầng hầm các công trình này. Các gara và bãi đỗ xe này nằm trong khuôn viên các khu đất xây dựng công trình nên không tính vào chỉ tiêu đất giao thông.

- + Đối với các khu chức năng đô thị mới phải có giải pháp đảm bảo nhu cầu đỗ xe của bản thân công trình đảm bảo đáp ứng chỉ tiêu đỗ xe trung bình cho cả khu vực.

- + Các bãi đỗ xe công cộng nằm trong thành phần đất công cộng, cây xanh sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn sau trên cơ sở nhu cầu thực tế. Các bãi đỗ xe trong đất cây xanh không vượt quá 20% tổng diện tích khu đất. Tùy từng vị trí các bãi đỗ xe này được xây dựng ngầm, trên đó sử dụng các chức năng trong đất cây xanh. Ngoài ra còn bố trí trên cơ sở tận dụng quỹ đất trong các nút giao khác cốt, gầm cầu cạn đường bộ... trên nguyên tắc phải đảm bảo an toàn giao thông đường bộ.

8.1.4 Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật mạng lưới đường

- Chỉ tiêu mạng lưới đường:

- + Tổng chiều dài đường: ~26,65 km.

- + Tổng diện tích giao thông và giao thông tĩnh: 84,92ha. Trong đó tổng diện tích bến, bãi đỗ xe: khoảng 0,17ha. Tỷ lệ đất giao thông (không bao gồm giao thông tĩnh) /

tổng diện tích đất xây dựng các khu chức năng đạt ~35,16% (khu vực có đất lâm nghiệp chiếm diện tích lớn).

+ Mật độ đường giao thông tính đến cấp đường phân khu vực đạt 11,06 km/km² (Khu vực có diện tích đất lâm nghiệp, mặt nước, bãi cát chiếm tỷ lệ lớn, do đó xét mạng lưới giao thông trên diện tích đất xây dựng các khu chức năng để đảm bảo như cầu phục vụ)

- Thông số kỹ thuật tuyến giao thông tuân thủ theo QCVN 07:2023/BXD “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật”.

8.1.5 Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật

* Cắm mốc đường:

- Các tuyến đường được thiết kế cắm mốc tại điểm giao của tim tuyến tại các vị trí giao nhau trong hồ sơ lộ giới xây dựng tỷ lệ 1/2.000.

- Tọa độ X, Y và cao độ của các mốc thiết kế được tính toán trên lưới tọa độ của bản đồ đo đạc tỷ lệ 1/2.000.

- (Nội dung chi tiết được nghiên cứu trong giai đoạn lập hồ sơ cắm mốc ngoài hiện trường).

* Xác định chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng:

- Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tuân thủ theo quy mô bề rộng lộ giới trong quy hoạch, được xác định cụ thể theo mặt cắt ngang đường được thể hiện trên Bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng, tỷ lệ 1/2.000.

- Chỉ giới xây dựng phụ thuộc vào cấp hạng đường, tính chất của các công trình.

8.2 Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

8.2.1 Cơ sở thiết kế

- TCVN 7957:2023 Thoát nước – Mạng lưới và công trình bên ngoài.

8.2.2 Nguyên tắc thiết kế

- Tôn trọng địa hình, khu vực xây dựng hiện hữu vào công tác cải tạo và thiết kế cao độ xây dựng để khớp nối hài hoà giữ khu vực xây mới và khu hiện hữu.

- Phù hợp với hướng dốc địa hình, phù hợp với tổ chức hệ thống thoát nước mưa và hệ thống tiêu thủy lợi của Phương án bảo vệ môi trường, bảo tồn đa dạng sinh học, phòng chống thiên tai, thủy lợi và ứng phó với biến đổi khí hậu.

- Đảm bảo độ dốc lô nền tự chảy và độ dốc đường theo tiêu chuẩn hiện hành. Phát triển không gian cây xanh mặt nước theo quy định đảm bảo cân bằng vi khí hậu và vùng đệm trữ lũ tạm thời cho một đô thị bền vững.

- Hệ thống thoát nước mưa đảm bảo thoát nhanh, thoát hết và ra nguồn xả gần nhất để tiết kiệm chi phí. Đảm bảo 100% đường giao thông có hệ thống thoát nước mưa

8.2.3 Quy hoạch cao độ nền

Khu vực ven biển xác định cao độ xây dựng như sau:

$$H_{xd} \geq H_{trieumax} + H_{song} + NBD + a \text{ (m)}$$

Trong đó:

Hxd: cao độ xây dựng dự kiến (m)

Htrieumax cao độ mực nước triều cao nhất là 1,0m

Hsong: 1,3m

NBD: cao độ mực nước biển dâng do biến đổi khí hậu toàn cầu vùng biển Đại Lãnh năm 2050 là 23,0cm (theo kịch bản năm 2020 của Bộ Tài nguyên & Môi trường lập).

a: hệ số gia tăng an toàn (lựa chọn $a=0,3$ m khu xây dựng đô thị, du lịch...).

- Vậy cao độ xây dựng cho khu vực xây dựng mới là: $Hxd \geq 1,0 + 1,3 + 0,23 + 0,3 = 2,83$ m (Lựa chọn $Hxd \geq 3,0$ m).

- Đối với khu vực dân cư hiện hữu thì vẫn giữ nguyên theo hiện trạng, các khu vực xây dựng xen cấy cần khớp nối hài hòa với khu vực hiện hữu.

- Khu vực giáp chân núi phía Bắc và phía Tây của phân khu thì cao độ bám sát nền địa hình tự nhiên, san gạt cục bộ thuận theo hướng dốc địa hình và tránh làm ảnh hưởng đến cấu trúc địa hình gây sạt lở đất.

- Đối với khu vực không gian mở (các hành lang xanh, công viên, mặt nước) thì khuyến cáo hạn chế tôn đắp nền và cao độ thiết kế nền có thể thấp hơn cao độ xây dựng từ 0,5m ÷ 1,5m để tạo đảm bảo tầng không gian thấm và trữ nước dự phòng trong tương lai.

8.2.4 Quy hoạch thoát nước mặt

- Trục tiêu chính thoát lũ của toàn bộ khu vực là ngòi Đông và suối Dầu. Đây là trục tự thủy quan trọng được hình thành theo địa hình do đó cần phát huy giá trị (nâng cấp, mở rộng và gia cố bờ mái dốc) để góp phần vào truyền tải nước mưa thoát ra biển thuận lợi và nhanh chóng, phòng chống úng ngập, sạt lở khi đô thị hóa phát triển. Mặt cắt dự kiến của các trục tiêu sau khi nghiên cứu lưu vực và kiểm tra thủy lực các trục tiêu trên thì dự kiến kích thước các suối cụ thể như sau:

+ Ngòi Đông: diện tích lưu vực khoảng 820ha, chiều dài của ngòi khoảng 1,57km, chiều rộng trung bình bề mặt ngòi khoảng 20,0m, chiều rộng trung bình đáy khoảng 8,0m, độ sâu đáy khoảng 7,0m, hướng dốc ngòi thuận theo hướng dốc địa hình.

+ Suối Dầu: diện tích lưu vực khoảng 1618ha, chiều dài suối khoảng 1,67km, chiều rộng trung bình bề mặt suối khoảng 30,0m, chiều rộng trung bình đáy khoảng 10,0m, độ sâu đáy khoảng 8,0m, hướng dốc suối thuận theo hướng dốc địa hình.

+ Hành lang bảo vệ 2 bên bờ ngòi Đông và suối Dầu tuân thủ tại Điểm 2, Điều 24 của Nghị định số: 53/2024/NĐ-CP Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Tài nguyên nước, cụ thể là: Hành lang bảo vệ không được nhỏ hơn 10,0m/bên (đoạn suối đi khu vực xây dựng tập trung) và 5,0m/bên (đoạn suối không đi qua khu vực xây dựng tập trung như: khu vực công viên, cây xanh, đất sản xuất nông – lâm nghiệp...). Trong phạm vi hành lang bảo vệ suối có thể khai thác phát triển công viên, nông sản địa phương, bến bãi phục vụ giao thông thủy nội địa...

- Hệ thống: lựa chọn hệ thống thoát nước mưa riêng biệt nước thải.

- Hướng thoát: nước mặt được thu gom bằng mạng lưới đường cống dọc các trục giao thông, để thoát về các trục tiêu chính như: ngòi Đông, suối Dầu hoặc thoát trực tiếp ra biển Đông.

- Lưu vực: toàn phân khu được chia làm 03 lưu vực thoát nước chính.

+ Lưu vực 1: toàn bộ khu vực phía Tây Bắc tuyến quốc lộ 1, thoát về ngòi Đông, diện tích lưu vực khoảng 820ha.

+ Lưu vực 2: toàn bộ khu vực phía Tây Nam tuyến quốc lộ 1, thoát về suối Dầu, diện tích lưu vực khoảng 1618ha.

+ Toàn bộ diện tích còn lại thuộc dải phía Đông tuyến quốc lộ 1 và phía Đông của phân khu, thoát trực tiếp ra biển Đông.

- Mạng lưới: Sử dụng cống ngầm BTCT đặt dọc các trục đường giao thông đối với khu vực xây dựng đô thị, khu du lịch, khu dân cư tập trung; dùng mương nắp đan hoặc mương hở đối với khu vực công viên, cây xanh hoặc dưới chân mái dốc taluy... Giếng thu, giếng thăm hoặc thu thăm kết hợp, cửa xả sử dụng vật liệu địa phương và phù hợp với các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và từng dự án cụ thể...

- Đối với khu vực tiếp giáp giữa khu vực xây dựng mới và khu vực dân cư hiện hữu, khu vực chân núi tiếp giáp dân cư cần có khoảng đệm xanh rộng trung bình từ 3,0m ÷ 10,0m để gia cố mái dốc mà mương đón nước từ khu vực cao đổ về, sau đó được đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa phía ngoài theo quy hoạch.

- Tính toán thủy lực:

Tính toán mạng lưới thủy lực theo công thức cơ bản sau đây:

$Q = \mu \cdot \varphi \cdot F \cdot q$ (l/s). Trong đó:

Q: Lưu lượng tính toán (l/s) μ : Hệ số phân bố mưa rào

$\mu = 1$ khi $F < 200$ ha

φ : Hệ số dòng chảy (phụ thuộc vào loại mặt phủ và chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán P).

F: Diện tích lưu vực (ha).

q: Cường độ mưa (l/s/ha)

(Lưu ý: Hệ thống cống thoát nước mưa được thiết kế theo mạng lưới đường giao thông khi đã hoàn thiện đồng bộ. Trong quá trình triển khai lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, có thể căn cứ thực tế phát triển đô thị trong từng giai đoạn, để điều chỉnh cho phù hợp, đảm bảo khả năng kết nối của hệ thống thoát nước có liên quan).

- Thông số thiết kế:

+ Độ dốc đường cống, mương thoát nước chọn trên cơ sở đảm bảo tốc độ nước chảy trong cống $v \geq 0,6$ m/s. Vận tốc lớn nhất $V_{max} = 4$ m/s.

+ Độ dốc đường cống tối thiểu bằng $1/D$ (D- đường kính cống, mm).

+ Độ sâu chôn cống trên đường $h \geq 0,7\text{m}$, trong công viên cây xanh và trên vỉa hè $h \geq 0,5\text{m}$.

8.2.5 Giải pháp chuẩn bị kỹ thuật khác

- Quản lý và phát triển hệ thực vật đa tầng đối với khu vực rừng sản xuất đầu nguồn thuộc phía Bắc, Tây và Nam của phân khu. Với đa dạng chủng loài, đa dạng tầng cao của cây và lớp thảm thực vật bề mặt, để gia tăng khả năng thẩm thấu, bổ cập nguồn nước ngầm và giảm nước chảy bề mặt (nguyên nhân chính gây sạt lở, lũ quét và ngập lụt cho vùng dân cư tập trung ở hạ lưu các suối này).

- Xây dựng hành lang vùng đệm xanh tiếp giáp mặt nước của các trục tiêu chính để làm mái taluy mềm hoặc kè kiên cố giúp ổn định mái dốc, phòng chống sạt lở đất.

- Đối với hệ thống mặt nước ngòi Đông và suối Dầu cần thường xuyên dọn dẹp, khơi thông và nạo vét có định kỳ 1÷2 năm/lần, để đáp ứng được yêu cầu về cảnh quan đô thị và tiêu thoát lũ cho đô thị.

- Khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng thân thiện môi trường, có tính thẩm hút nước tốt trong việc xây dựng đường giao thông, sân vườn, không gian vui chơi...để hạn chế nước mặt chảy tràn và tăng nguồn bổ sung nước ngầm cho đô thị.

- Khu vực ven bờ biển khuyến khích phát triển trồng dải cây xanh chắn sóng, gió bão và phòng chống xâm thực bờ biển.

8.3 Quy hoạch hệ thống cấp nước

8.3.1 Cơ sở thiết kế

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 06:2022/BXD về An toàn cháy cho nhà và công trình.

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01-1:2024/BYT về chất lượng nước sạch sử dụng cho mục đích sinh hoạt.

- Luật PCCC và CNCH 55/2024/QH15.

8.3.2 Tiêu chuẩn và nhu cầu dùng nước

Bảng tiêu chuẩn và dự báo nhu cầu dùng nước

TT	Thành phần dùng nước	Quy mô	Tiêu chuẩn	Nhu cầu (m ³ /ngđ)
1	Nước cho sinh hoạt (Qsh)	10.000 người	150 lít/ng.ngđ	1.500
2	Nước cho công cộng		12%Qsh	180
3	Nước cho du lịch	46,94ha	10m ³ /ha.ngđ	469
4	Nước tưới cây, rửa đường		10%Qsh	150
5	Nước dự phòng, rò rỉ		15% tổng trên	345
	Tổng			2.644

8.3.3 Giải pháp quy hoạch

a. Nguồn nước

- Thực hiện dự án đầu tư xây dựng hệ thống cấp nước Đại Lãnh. Xây mới trạm cấp nước suối Ba Ra công suất 1.000m³/ngđ và trạm cấp nước suối Dừa công suất 2.000m³/ngđ.

b. Mạng lưới đường ống

- Để đảm bảo an toàn cấp nước và phục vụ chữa cháy, thiết kế mạng lưới đường ống dạng vòng.

- Xây dựng các hố van tại các điểm giao cắt với các tuyến ống $\geq \Phi 100\text{mm}$. Tại các nút của mạng lưới đặt van khoá không chế, trên mạng lưới cấp nước chính đặt các van xả cạn và các van xả khí.

- Đường ống được đặt trên vỉa hè hoặc đi trong tuy nèn kỹ thuật, tránh chong chéo với các đường kỹ thuật khác. Đối với đoạn ống qua cầu cần phải xây dựng hộp kỹ thuật để đi đường ống nước. Đối với các đoạn ống băng đường có mật độ xe tải trọng cao lưu thông phải lắp đan phân lực hoặc sử dụng ống lồng.

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

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

- Đường ống cấp nước sử dụng ống nhựa HDPE có áp suất danh định tối thiểu PN10 đối với ống và PN16 đối với phụ kiện.

c. Cấp nước chữa cháy

- Lắp chung với mạng lưới cấp nước sinh hoạt. Vị trí lắp đặt đảm bảo thuận tiện cho xe cứu hỏa đến lấy nước.

- Áp lực của đường ống cấp nước chữa cháy đảm bảo tối thiểu 15m (cột nước tại điểm đầu nối). Khi xảy ra hỏa hoạn hoặc cháy nổ, các xe cứu hỏa đến lấy nước tại các họng cứu hỏa. Tại các họng cứu hỏa, áp lực cột nước tự do lúc này không được nhỏ hơn 10m. Họng cứu hỏa được bố trí trên các tuyến ống $\geq \Phi 110\text{mm}$ trở lên và bố trí tại các vị trí đảm bảo khoảng cách giữa các họng là 120-150m, đồng thời phải tuân theo quy phạm PCCC của Bộ Công an.

- Đối với từng công trình cụ thể tùy theo tính chất và đặc điểm riêng, cần có hệ thống chữa cháy bên trong công trình sao cho phù hợp với tiêu chuẩn quy phạm hiện hành (nghiên cứu thiết kế trong giai đoạn TKKT).

- Tận dụng nguồn nước ao hồ để cấp nước chữa cháy. Có đường cho xe chữa cháy tới lấy nước. Chiều sâu mặt nước so với mặt đất tại vị trí lấy nước chữa cháy không lớn quá 4m và chiều dày lớp nước $\geq 0,5\text{m}$.

8.4 Quy hoạch hệ thống cấp năng lượng và chiếu sáng

8.4.1 Cơ sở thiết kế

- Quy hoạch phát triển điện lực quốc gia thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 hoạch điện VIII.

8.4.2 Nguyên tắc thiết kế

- Bảo đảm cung cấp điện ổn định, an toàn, liên tục cho toàn bộ khu vực dân dụng, công nghiệp, dịch vụ và hạ tầng công cộng, phù hợp với Quy hoạch điện VIII điều chỉnh. và tuân thủ các định hướng QH cấp trên. - Hướng tới phát triển hệ thống cấp điện thông

minh, tiết kiệm năng lượng, ưu tiên sử dụng nguồn năng lượng tái tạo (mặt trời, gió, biomass). - Mạng lưới chiếu sáng đáp ứng tiêu chuẩn QCVN 07:2023/BXD, vừa bảo đảm chiếu sáng giao thông, vừa tạo cảnh quan kiến trúc đô thị ban đêm.

8.4.3 Chỉ tiêu cấp điện và nhu cầu tính toán

- Chỉ tiêu cấp điện của khu vực nghiên cứu thiết kế được tính theo định hướng quy hoạch chung.

- + Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt: 500 W/người
- + Công trình công cộng: 20-120 kW/ha
- + Đất cây xanh – TDTT: 5 kW/ha
- + Đất hỗn hợp dịch vụ: 120 kW/ha
- + Đất du lịch (sinh thái): 40 kW/ha
- + Chỉ tiêu cấp điện an ninh - quốc phòng: 2 kW/ha
- + Chỉ tiêu cấp điện công nghiệp, kho bãi: 50-250 kW/ha

ST T	Chức năng sử dụng của ô đất	Diện tích (ha)	Dân số (người)	Chỉ tiêu		Công suất thực	Công suất biểu kiến
	Đất xây dựng các khu chức năng	241,06	10.000	500	w/ngườ i	3.500,00	3.888,89
1	Nhóm nhà ở	78,12					
2	Y tế	0,37		100	kW/ha	26	29
3	Thể dục thể thao	1,52		5	kW/ha	5	6
4	Giáo dục	2,46		100	kW/ha	172	191
5	Cây xanh sử dụng công cộng	10,97		5	kW/ha	38	43
6	Cây xanh chuyên dụng	11,06		5	kW/ha	39	43
7	Cơ quan, trụ sở	0,48		120	kW/ha	40	45
8	Khu dịch vụ (không bao gồm dịch vụ du lịch)	1,83		120	kW/ha	154	171
9	Khu dịch vụ du lịch	46,94		250	kW/ha	8.215	9.127
10	Di tích, tôn giáo	0,19		100	kW/ha	13	15
11	Quốc phòng	0,53		100	kW/ha	37	41
12	Đường giao thông	84,75		12	kW/ha	422	469
13	Bãi đỗ xe	0,17		12	kW/ha	1	1
14	Nghĩa trang	1,28					
15	Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khác	0,39		12	kW/ha	2	2
	Tổng					12.664,14	14.071,27

- Tổng phụ tải khu vực 12,7 MW tương đương với tổng công suất biểu kiến 14,1 MVA;

8.4.4 Giải pháp thiết kế cấp điện và chiếu sáng

*** Quy hoạch mạng lưới cấp điện**

- Khu vực được cấp điện thông qua trạm nguồn 110/22kV Tu Bông công suất đến 2030 (40+63)MVA (QH318); đến 2040 đạt 2x63MVA (QH298).

- Lưới điện 220kV và 110kV hiện trạng và 500kV Vân Phong – Gia Lai dự kiến đi trong hành lang an toàn theo quy định.

- Tuyến trung thế khu vực dự kiến phát triển đô thị - dịch vụ phía Đông sử dụng cáp ngầm XLPE240. Các khu vực dân cư nông thôn dây trung thế sử dụng cáp đồng có tiết diện tối thiểu 185mm đi nổi trên cột, về dài hạn hạ ngầm để đảm bảo cảnh quan..

- Xây dựng bổ sung các tuyến 22kv dự phòng kết nối giữa các trạm 110/22kv để đảm bảo an toàn cấp điện.

- Các xuất tuyến được phân chia khu vực phục vụ và nối vòng đảm bảo tiêu chí cấp điện (N2) về độ tin cậy cung cấp điện trong đô thị.

- Các tuyến trung thế 22 kV bám sát theo quy hoạch phát triển mạng lưới giao thông của khu quy hoạch, tuyệt đối đảm bảo tuân thủ hành lang an toàn lưới điện.

- Các tuyến hạ thế sau các trạm phân phối giai đoạn đầu đi nổi trên cột sử dụng cáp vặn xoắn, cáp tiết diện tối thiểu AC50. Các tuyến hạ thế hiện trạng cải tạo đi dọc theo các trục giao thông, về dài hạn hạ ngầm các tuyến hạ thế dọc các trục giao thông chính và các khu vực du lịch. Ưu tiên dùng chung hạ tầng điện – viễn thông.

*** Quy hoạch hệ thống chiếu sáng**

- Bố trí đèn chiếu sáng cho tất cả tuyến đường để đảm bảo an toàn giao thông đô thị

- Đối với đường có dải phân cách ở giữa thì bố trí đèn trên dải phân cách

- Đối với đường có dải phân cách ở giữa lớn hơn 5m thì bố trí 2 bên dải phân cách

- Bố trí đèn trên vỉa hè và đối với đường không có vỉa hè thì bố trí trên bãi cỏ;

- Mạng lưới chiếu sáng đô thị sử dụng đèn LED đơn;

- Tại các vòng xoay sử dụng đèn bốn đèn, để đảm bảo độ sáng;

- Tại các ngã ba, ngã tư giao lộ bố trí đèn tại các góc bo để đảm bảo độ sáng;

- Đèn lắp trên trụ thép tráng kẽm, khoảng cách giữa các trụ từ 20- 30m;

- Đèn chiếu sáng đường nội bộ sử dụng đèn có tính thẩm mỹ cao, ánh sáng trắng.

- Hệ thống chiếu sáng sử dụng cáp ngầm vỏ bọc cách điện nhựa không cháy CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC 4x1C 16mm² để cấp điện cho hệ thống chiếu sáng;

- Cáp ngầm hạ thế chiếu sáng được bố trí trong ống HDPE chôn ngầm trong đất;

- Để đảm bảo các yêu cầu về tiết kiệm năng lượng và đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật, đây là giải pháp công nghệ mới đạt yêu cầu về tiết kiệm và vẫn đảm bảo độ đồng đều theo yêu cầu tiêu chuẩn;

- Việc sử dụng đèn LED nói trên trong lĩnh vực chiếu sáng đô thị do có các ưu điểm như: Quang thông lớn, tuổi thọ cao và tiết kiệm được năng lượng tiêu thụ (so với đèn sodium).

8.5 Quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động

8.5.1 Cơ sở thiết kế

8.5.2 Nguyên tắc thiết kế

- Đảm bảo độ tin cậy: chất lượng và độ sẵn sàng phục vụ trong các hoàn cảnh khác nhau;
- Đảm bảo khả năng mở rộng: dễ dàng mở rộng nhằm đáp ứng yêu cầu thông tin;
- Có khả năng thích ứng với các yêu cầu tương lai: dễ dàng thêm các chức năng và khai thác công nghệ mới;
- Tuân thủ các tiêu chuẩn quốc gia và quốc tế: Đảm bảo thỏa mãn tiêu chuẩn kết nối, lắp đặt và khai thác bảo dưỡng.

8.5.3 Dự báo nhu cầu thuê bao

- Thuê bao sinh hoạt (triple play tích hợp): 0,4-0,5 lines / người.
- Công cộng, dịch vụ: 35% nhu cầu sinh hoạt.
- Công nghiệp, sản xuất: 50 lines/ha.
- Di động: 0,8 thuê bao/ người (theo dự án riêng của nhà mạng)
- Đất nhóm quốc phòng, an ninh: sử dụng mạng cáp quang độc lập.

Stt	Loại hình	Quy mô	Đơn vị	Chỉ tiêu (line/đv)	Nhu cầu (line)
1	Sinh hoạt	10.000	người	0,5	5.000
2	Đất công trình công cộng-dịch vụ			35% Sinh hoạt	1.750
3	Dự phòng			10%	675
Tổng nhu cầu sử dụng hạ tầng cáp quang					7.425
	Thuê bao di động	10.000	Thuê bao /ng	0,8	8.000
Tổng nhu cầu sử dụng thuê bao băng thông di động					8.000

8.5.4 Nguồn cấp:

- Nguồn cấp tín hiệu sẽ lấy Host Đại Lãnh. Ngoài ra còn có tuyến cáp quang liên tỉnh dọc theo QL1.

8.5.5 Giải pháp quy hoạch

- Với nhu cầu sử dụng hạ tầng viễn thông trong khu vực dự kiến nâng cấp tổng đài nội hạt khu vực (central office) quy mô đáp ứng khoảng 10.000lines thông qua tuyến cáp quang truyền dẫn từ liên tỉnh dọc QL1.

- Hạ tầng thông tin di động băng rộng sẽ được thực hiện theo dự án riêng của các nhà mạng.

- Giải pháp quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông cho khu vực nghiên cứu quy hoạch sẽ gồm:

+ Mạng điện thoại: cung cấp những dịch vụ viễn thông cơ bản như thoại và VoIP, Fax...

+ Mạng không dây (Wi-Fi): Mạng này hỗ trợ cho mạng hữu tuyến, cung cấp kết nối máy tính di động vào mạng ở bất cứ nơi đâu trong khu vực.

+ Mạng truyền hình sẽ cung cấp dịch vụ truyền hình quốc gia và truyền hình Khánh Hòa.

- Triển khai xây dựng và nâng cấp các tuyến truyền dẫn quang trong khu vực bảo đảm nhu cầu phát triển các dịch vụ băng thông rộng của người dân.

- Đầu tư, xây dựng, phát triển hạ tầng băng rộng cố định tốc độ cao (Gb/s, Tb/s), tăng cường phát triển thuê bao băng rộng cố định tới hộ gia đình; đảm bảo cung cấp dịch vụ truy nhập Internet băng thông rộng tốc độ cao được phổ cập tới các cơ quan, tổ chức, bệnh viện, trường học,....

- Đầu tư, xây dựng, phát triển hạ tầng băng rộng di động chất lượng cao (4G/5G/...) trên toàn khu vực. Ưu tiên xây dựng trạm BTS loại Ala, Alb và trạm BTS thân thiện môi trường tại khu quy hoạch.

- Ưu tiên đầu tư xây dựng hạ tầng công bề ngầm để ngầm hóa mạng cáp viễn thông tại các tuyến đường mới, tuyến nâng cấp, mở rộng trên toàn khu vực đô thị. Xây dựng thiết kế giữa 2 nhà dân liền kề tại khu đô thị một bề cáp ngầm để ngầm hóa dây thuê bao đến nhà dân.

- Phát triển hệ thống ăng ten cột thu phát sóng theo công nghệ đa tần: một ăng ten có thể thu phát trên nhiều dải tần khác nhau. Đây là cơ sở để các doanh nghiệp đầu tư sử dụng chung hạ tầng, tiết kiệm chi phí (nhiều doanh nghiệp cùng sử dụng chung hạ tầng một ăng ten, mỗi doanh nghiệp thu phát trên một băng tần khác nhau).

- Phát triển mạnh hạ tầng cột ăng ten thu phát sóng ngụy trang: cột ăng ten có kích thước và quy mô nhỏ gọn, thân thiện môi trường, ngụy trang ẩn vào các công trình kiến trúc và cảnh quan xung quanh, đảm bảo mỹ quan đô thị.

8.6 Quy hoạch hệ thống thoát nước thải, chất thải rắn và nghĩa trang

8.6.1 Cơ sở thiết kế

- QCVN 14:2025/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt.
- QCVN 40:2025/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp.

- QCVN 08-MT:2015/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước mặt.

- QCVN 28:2010/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải y tế

8.6.2 Quy hoạch thoát nước thải

a. Chỉ tiêu tính toán thoát nước thải

- Chỉ tiêu thoát nước thải tính theo chỉ tiêu cấp nước. Chỉ tiêu thoát nước thải lấy bằng 100% chỉ tiêu cấp nước cho mục đích sinh hoạt, CTCC, dịch vụ du lịch và công nghiệp kho bãi. (trừ lượng nước phục vụ cho các mục đích tưới cây-rửa đường, thất thoát rò rỉ, nước bản thân NMN và PCCC).

b. Dự báo lưu lượng thoát nước thải

- Tổng lưu lượng nước thải toàn khu khoảng 3.254 m³/ngđ.

- Bảng tiêu chuẩn và ước tính nhu cầu thu gom, xử lý nước thải:

TT	Thành phần thải nước	Quy mô	Tiêu chuẩn	Nhu cầu
				(m ³ /ngđ)
1	Nước cho sinh hoạt (Qsh)			
-	Nước thải sinh hoạt	10.000 người	150 lít/ng.ngđ	1500
2	Nước cho công cộng		12%Qsh	180
3	Lưu lượng nước thải trung bình Qtb			1.680
7	Lưu lượng nước thải lớn nhất Qmax			2.016

c. Giải pháp quy hoạch thoát nước thải

- Theo định hướng điều chỉnh QHC KKT đã duyệt khu vực được xác định XLNT phân tán.

- Định hướng phân lưu vực xử lý theo các khu vực:

+ Khu vực du lịch phía Đông xử lý nước thải theo các dự án du lịch riêng.

+ Khu vực dân cư hiện trạng và phát triển mới xử lý tập trung tại trạm xử lý PK7 (dự kiến công suất 1.500-2.000m³/ngđ).

- Một số các khu vực dân cư phân tán phía Tây khuyến khích sử dụng mô hình thu gom xử lý phân tán theo từng lưu vực nhỏ và xây dựng các mô-đun xử lý nước thải công suất từ 10-30m³/ngđ. Công suất cụ thể được tính toán và xác định trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết hoặc lập dự án đầu tư. Khuyến khích đầu nối vào hệ thống xử lý tập trung trạm Pk7.

- Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn tối thiểu loại B theo QCVN 14:2025/BTNMT được phép xả ra nguồn tiếp nhận hoặc tận dụng bổ sung vào nguồn nước tưới cây, rửa đường,...

- Tất cả các công trình phát sinh nước thải đều phải có bể tự hoại ba ngăn hợp quy cách. Nước thải sau khi được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại sẽ được thu vào hệ thống cống thoát nước chung.

- Đối với nước thải từ khu vực công nghiệp, kho bãi sẽ được tập trung về trạm xử lý nước thải đặt trong khu vực này.

- Tất cả các hộ gia đình, cơ quan, công trình công cộng..., đều phải có bể tự hoại ba ngăn hợp quy cách. Nước thải được thu gom từ các công trình công cộng, các cụm nhà ở sau khi được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại sẽ được thu vào hệ thống cống thoát nước thải chung của khu vực.

- Nước thải từ các cơ sở y tế được xử lý sơ bộ các chất độc hại, sau đó mới thoát vào hệ thống cống thoát nước thải bên ngoài.

8.6.3 Quản lý chất thải rắn (CTR)

a. Chỉ tiêu tính toán thải lượng chất thải rắn

- Tiêu chuẩn tính toán: 1,3kg/ng.ngđ, tỷ lệ thu gom 90%.

b. Dự báo thải lượng chất thải rắn phát sinh

- Tổng lượng chất thải rắn phát sinh ước khoảng: 17 tấn/ngđ.

c. Dự báo lưu lượng thoát nước thải

- Chất thải rắn sinh hoạt: phân loại sơ cấp tại nguồn thành 3 loại: Chất thải rắn có khả năng tái sử dụng, tái chế; Chất thải thực phẩm và Chất thải rắn sinh hoạt khác.

- Tại các cơ quan, trường học, công trình công cộng... đều được bố trí các thùng rác công cộng ở trong khuôn viên các công trình này. Thùng thu gom được để cạnh đường đi để tiện cho việc thu gom của công nhân.

- Bố trí các thùng rác dọc theo các tuyến đường chính với khoảng cách mỗi thùng rác từ 100m-150m.

- Chất thải rắn y tế: Phân loại tại nguồn. Chất thải rắn thông thường thu gom cùng chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn y tế nguy hại phải được xử lý bằng lò đốt đạt tiêu chuẩn môi trường.

- Bố trí 01 điểm trung chuyển chất thải rắn khu vực phía Tây (vị trí cụ thể được thỏa thuận và lựa chọn trong giai đoạn dự án. Điểm trung chuyển, được bố trí đầy đủ hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Chất thải rắn tại đây được lưu giữ 1 ngày, sau khi chuyển đi phải được làm vệ sinh, đảm bảo các tiêu chuẩn môi trường. Quy mô diện tích tối thiểu 1.000 m².

- Trạm trung chuyển chất thải rắn sinh hoạt phải có tường bao, mái che, hệ thống thu gom, xử lý nước thải, hệ thống lọc và khử mùi đảm bảo không phát tán chất ô nhiễm ra môi trường xung quanh. Trạm trung chuyển chất thải rắn sinh hoạt phải đảm bảo yêu cầu tiếp nhận và vận chuyển hết khối lượng chất thải rắn sinh hoạt trong phạm vi bán kính thu gom đến cơ sở xử lý tập trung trong thời gian không quá 2 ngày đêm. Từ đây sẽ có các xe chuyên dụng mang rác đến khu xử lý rác thải tập trung của toàn khu để xử lý theo định hướng quy hoạch chung. Tỷ lệ thu gom chất thải rắn đạt $\geq 100\%$.

- Nhà, công trình chứa dây chuyền trung chuyển, nén ép, lưu chứa chất thải rắn và công trình xử lý nước rỉ rác, khu rửa xe và thiết bị của trạm trung chuyển chất thải rắn cố định phải đảm bảo khoảng cách ATMT ≥ 20 m.

- Phải bố trí dải cây xanh cách ly: quanh khu vực xây dựng trạm trung chuyển chất thải rắn cố định quy hoạch mới với chiều rộng ≥ 10 m.

- Rác thải tập kết và thu gom từng khu về điểm tập kết chất thải rắn, sau đó vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn tập trung của toàn khu vực Bắc Vân Phong khu vực tại xã Tu Bông (xã Vạn Khánh – Huyện Vạn Ninh trước đây) quy mô diện tích 30ha, (theo quy hoạch chung), công suất quy đổi theo diện tích khoảng 400.000 tấn/năm (khoảng 1.000 tấn/ngày)

8.6.4 Nghĩa trang

a. Chỉ tiêu tính toán nhu cầu nghĩa trang

- Chỉ tiêu nghĩa trang nhân dân: 0,04ha/1000 dân.
- Chỉ tiêu sử dụng đất cho một phần mộ:

- + Mộ hung táng, chôn cất 1 lần: $\leq 5 \text{ m}^2/\text{mộ}$;
- + Mộ cải táng: $\leq 3 \text{ m}^2/\text{mộ}$;
- + Mộ hỏa táng: $0,125 \text{ m}^2/1 \text{ hài cốt}$.

b. Dự báo nhu cầu sử dụng nghĩa trang

- Tổng nhu cầu sử dụng đất nghĩa trang khoảng $10.000 \text{ dân} \times 0,04 \text{ ha}/1000 \text{ dân} \approx 0,4 \text{ ha}$ (chưa bao gồm diện tích đất bố trí di dời nghĩa trang).

c. Giải pháp quy hoạch nghĩa trang

- Tiến hành di dời các mộ phần nằm rải rác trong khu dân cư, nghĩa trang hiện hữu về nghĩa trang tập trung quy hoạch mới. (Xác định trong quy hoạch chung).
- Nghĩa trang hiện trạng quy mô khoảng 2ha tiến hành trồng cải tạo khoanh vùng đóng cửa khi lấp đầy.
- Không xây dựng mới nghĩa trang hung táng trong khu vực đô thị; không mở rộng các nghĩa trang hiện trạng, sử dụng các nghĩa trang theo kế hoạch sử dụng đất trong giai đoạn ngắn hạn.
- Tương lai người dân sử dụng nghĩa trang tập trung Bắc Vân phong có tổng quy mô 30,53 ha tại xã Tu Bông (xã Vạn Khánh trước đây). Đảm bảo nhu cầu dung nạp theo định hướng QH298.
- Khuyến khích người dân sử dụng hình thức hỏa táng.

9 GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG:

9.1 Mục tiêu tổng quát

- Đảm bảo sự phát triển hài hòa giữa bảo tồn cảnh quan – khai thác du lịch – ổn định dân cư, hướng đến mô hình khu du lịch sinh thái bền vững gắn với bản sắc tự nhiên Đại Lãnh.
- Giảm thiểu các tác động tiêu cực từ hoạt động xây dựng, giao thông và sinh hoạt đến môi trường đất, nước, không khí và cảnh quan.
- Thích ứng với biến đổi khí hậu, đặc biệt là nguy cơ xói mòn, sạt lở và nước biển dâng.

9.2 Giải pháp bảo vệ tài nguyên đất, nước và cảnh quan sinh thái

- Kiểm soát ranh giới quy hoạch, không mở rộng vượt ra ngoài khu vực được phê duyệt; giữ lại hành lang rừng phòng hộ Đèo Cả và dải cây xanh ven biển làm vùng đệm sinh thái.
- Hạn chế san gạt mặt bằng quy mô lớn tại khu vực đồi dốc; đối với khu vực có độ dốc $>25\%$, chỉ cho phép xây dựng hạ tầng kỹ thuật nhẹ hoặc công trình tạm phục vụ du lịch sinh thái.
- Bảo vệ và cải tạo các suối tự nhiên hiện hữu (chảy từ sườn núi ra biển) để hình thành mạng lưới thoát nước tự nhiên kết hợp cảnh quan, đồng thời làm hành lang thoát lũ – dẫn nước mưa.
- Bảo tồn cảnh quan ven biển: thiết lập hành lang bảo vệ bờ biển tối thiểu 100 m (theo Nghị định 40/2023/NĐ-CP), hạn chế công trình kiên cố sát mép nước; khuyến khích kiến trúc mở, thân thiện sinh thái.

- Phủ xanh đất trống, sườn dốc bằng cây bản địa (phi lao, keo lá tràm, bàng biển, muồng, sao đen) để giữ đất, chống rửa trôi và tạo vi khí hậu mát ổn định.

9.3 Giải pháp thoát nước, xử lý nước thải và bảo vệ nguồn nước

- Tách riêng hệ thống thoát nước mưa và nước thải sinh hoạt.
- Nước mưa: thu gom bằng mương hở dẫn về các khe suối tự nhiên, sau đó thoát ra biển qua cửa xả được gia cố chống xói lở.
- Nước thải sinh hoạt: thu gom toàn bộ về trạm xử lý tập trung quy mô nhỏ (50–100 m³/ngày.đêm); nước sau xử lý đạt QCVN 14:2025/BTNMT trước khi xả ra môi trường.
- Khu vực ven biển và dân cư hiện hữu: khuyến khích sử dụng bể tự hoại 3 ngăn chuẩn kỹ thuật, định kỳ hút bùn thải về khu xử lý tập trung.
- Nguồn nước cấp: ưu tiên khai thác từ mạng lưới cấp nước liên vùng Cam Ranh – Đại Lãnh, kết hợp thu gom nước mưa tại chỗ cho tưới cây, rửa đường, giảm phụ thuộc vào nước ngầm.

9.4 Giải pháp quản lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường

- Rác thải sinh hoạt:
 - + Phân loại tại nguồn (hữu cơ – tái chế – vô cơ).
 - + Bố trí các điểm tập kết rác tạm hợp vệ sinh, đảm bảo khoảng cách an toàn đến khu ở và suối.
- Toàn bộ rác được vận chuyển về khu xử lý rác thải tập trung của thành phố Cam Ranh hoặc theo hợp đồng dịch vụ môi trường.
- Chất thải xây dựng: được thu gom, vận chuyển đến bãi chứa được chỉ định; nghiêm cấm đổ thải lấn ra suối hoặc khu vực ven biển.
- Bùn thải hệ thống thoát nước và trạm xử lý: định kỳ nạo vét, vận chuyển đến nơi xử lý được cấp phép.

9.5 Giải pháp bảo vệ môi trường không khí và tiếng ồn

- * Giai đoạn thi công:
 - Che chắn công trình, phun nước giảm bụi, không vận hành máy móc gây ồn vào ban đêm.
 - Phương tiện vận tải vật liệu phải đạt tiêu chuẩn khí thải Euro 4 trở lên, che phủ kín khi lưu thông qua khu dân cư.
- * Giai đoạn vận hành:
 - Duy trì vành đai cây xanh cách ly dọc Quốc lộ 1 và tuyến đường sắt quốc gia để giảm tiếng ồn và bụi.
 - Khuyến khích sử dụng phương tiện giao thông điện, xe đạp du lịch trong khu du lịch và khu dân cư ven biển.
 - Bố trí bãi đỗ xe ngầm hoặc cao tầng tập trung nhằm giảm khí thải và ách tắc tại khu trung tâm.

9.6 Giải pháp ứng phó biến đổi khí hậu và phòng ngừa thiên tai

- * Thoát nước mưa thích ứng:
 - Bảo tồn cấu trúc tự nhiên của dòng chảy, không bê tông hóa toàn bộ bề mặt.

- Ưu tiên sử dụng vật liệu thấm nước, mái xanh, sân vườn thấm nước trong khu ở và khu du lịch.

- * Phòng chống xói lở bờ biển:

- Gia cố chân sóng bằng kết cấu mềm (rọ đá, dải cỏ muống biển, cây phi lao).
- Không cho phép xây dựng công trình cố định trong phạm vi 50–100 m tính từ mép triều cao nhất.

- * Phòng ngừa sạt lở mái dốc:

- Bố trí hệ thống kè rọ đá, rãnh tiêu năng; trồng cỏ vetiver hoặc cây rễ sâu để ổn định mái dốc.

- * Giảm phát thải khí nhà kính:

- Khuyến khích lắp đặt điện mặt trời áp mái tại công trình công cộng, resort và nhà ở, góp phần giảm phát thải CO₂.

9.7 Giải pháp bảo vệ môi trường xã hội và cộng đồng

- Tổ chức chương trình truyền thông, tập huấn cho cộng đồng về phân loại rác, tiết kiệm nước, bảo vệ biển và ứng phó bão lũ.

- Thành lập tổ tự quản môi trường cấp thôn hoặc khu phố, phối hợp với chính quyền xã Đại Lãnh trong giám sát hoạt động du lịch – dịch vụ.

- Đối với các dự án du lịch mới: bắt buộc đánh giá tác động môi trường (ĐTM) và công khai thông tin để người dân tham gia giám sát.

9.8 Giải pháp quản lý và giám sát môi trường

- Xây dựng hệ thống quan trắc môi trường tự động, giám sát nước thải, chất lượng nước biển và không khí; dữ liệu kết nối với Sở Tài nguyên & Môi trường Khánh Hòa.

- UBND xã Đại Lãnh phối hợp Ban quản lý KKT Vân Phong giám sát việc chấp hành quy định bảo vệ môi trường của các dự án đầu tư.

- Cập nhật chỉ tiêu môi trường và vùng bảo vệ sinh thái vào đồ án quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết trong tương lai.

☒ **Kết luận:**

- Các giải pháp trên hướng đến mục tiêu phát triển khu vực Đại Lãnh trở thành điểm du lịch sinh thái biển – núi đặc trưng của Vân Phong, đồng thời duy trì cân bằng sinh thái và ổn định dân cư hiện hữu.

- Quy hoạch môi trường khu vực này cần được xem như một mô hình thí điểm về phát triển đô thị – du lịch ven biển thích ứng khí hậu của Nam Trung Bộ.

10 DANH MỤC CÁC CHƯƠNG TRÌNH, DỰ ÁN ƯU TIÊN ĐẦU TƯ. ĐỀ XUẤT KIẾN NGHỊ CÁC CƠ CHẾ TẠO NGUỒN LỰC THỰC HIỆN

10.1 Luận cứ, xác định danh mục các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư tại khu vực lập quy hoạch;

10.1.1 Các dự án ưu tiên đầu tư:

a. Định hướng phát triển các dự án

Tạo sự kết nối giữa các đô thị thông qua các dự án giao thông: Xây dựng, nâng cấp mở rộng tuyến đường kết nối trong khu vực và các hướng tuyến giao thông phụ trợ, kết nối đi các khu vực lân cận.

Đẩy mạnh phát triển kinh tế: định hình các chức năng thương mại dịch vụ; dịch vụ du lịch là động lực quan trọng để phát triển kinh tế của đô thị.

Xây dựng mới các khu vực công viên cảnh quan, thể dục thể thao và các khu du lịch, cải tạo chỉnh trang khu dân cư hiện hữu, nâng cao chất lượng – hình ảnh đô thị.

Phát triển dựa trên các điều kiện cơ sở hạ tầng có sẵn, từng bước hình thành đô thị du lịch sinh thái theo khung tổng thể đã định hướng, đồng bộ hệ thống hạ tầng cơ sở đảm bảo cho sự phát triển của đô thị.

Ưu tiên các dự án môi trường, kiểm soát sự ô nhiễm.

b. Các dự án phát triển hạ tầng kỹ thuật

- Hạ tầng Giao thông:

+ Hoàn thiện tuyến đường bộ cao tốc Bắc – Nam quy mô 6 làn xe cao tốc;

+ Quy hoạch mở rộng các tuyến đường: T1, T2, T3, T6, T7, T9, T10 quy mô từ 13:-16m;

+ Xây dựng đường gom dọc tuyến đường sắt quốc gia, quy mô 7:-10m.

- Hạ tầng Cấp nước

+ Đầu tư xây dựng trạm cấp nước suối Ba Ra công suất 1.000m³/ngđ và trạm cấp nước suối Dừa công suất 2.000m³/ngđ

- Hạ tầng thoát nước thải

+ Đầu tư xây dựng trạm xử lý pk7 gđ1 công suất 1.000m³/ngđ . - Tuyến ống thoát nước thải khu vực dân cư hiện trạng phía Đông Bắc và dọc QL1 CẤP ĐIỆN

- Hạ tầng cung cấp năng lượng và chiếu sáng

+ Đầu tư xây dựng trạm 110kV Tu Bông đến và các xuất tuyến 22kv về khu vực

- Chỉnh trang, nâng cấp và hạ ngầm hệ thống điện khu vực dọc các đường trục chính ven biển.

- Hạ tầng Viễn thông thụ động

+ Nâng cấp tổng đài Vạn Hưng dung lượng 10.000 lines.

+ Nâng cấp tổng đài Đại Lãnh dung lượng 10.000 lines.

c. Các dự án phát triển hạ tầng xã hội

Đầu tư nâng cấp, cải tạo kiến trúc cảnh quan và nâng cao chất lượng các công trình văn hóa, công cộng, giáo dục.

Xây dựng các khu thương mại dịch vụ nằm trên các trục đường lớn.

d. Các dự án phát triển du lịch

Khu du lịch nghỉ dưỡng Đãi Lãnh.

10.2 Đề xuất, kiến nghị các cơ chế huy động và tạo nguồn lực thực hiện:

- Việc huy động vốn nhằm đáp ứng nhu cầu đầu tư phát triển là một trong những vấn đề rất quan trọng của của Tỉnh. Để có thể huy động vốn đủ cho việc thực hiện mục tiêu của đồ án quy hoạch, cần giải quyết vấn đề sau:

- + Đa dạng hoá nguồn vốn huy động và sử dụng hiệu quả - hợp lý.
- + Thực hiện tốt chính sách thu hút và sử dụng vốn đầu tư. Áp dụng cơ chế, chính sách đặc thù đối với tỉnh Khánh Hòa về quản lý tài chính, ngân sách nhà nước; phân cấp quản lý nhà nước trong lĩnh vực quy hoạch, đất đai, môi trường; tách dự án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải phóng mặt bằng ra khỏi dự án đầu tư công;
- + Nhanh chóng hoàn thiện đầu tư các hạ tầng thiết yếu (cấp điện, cấp thoát nước, giao thông...) để tạo điều kiện cho nhà đầu tư trong việc triển khai thực hiện dự án.
- Các dự án cơ sở hạ tầng nhằm thu hút đầu tư được bố trí vốn từ nguồn vốn đầu tư phát triển của ngân sách địa phương, trung ương và các nguồn vốn hợp pháp khác.

Các biện pháp thực hiện quy hoạch:

Công bố, công khai quy hoạch, quảng bá hình ảnh đô thị

Lập các quy hoạch chi tiết, chương trình và kế hoạch thực hiện.

Vận động xúc tiến đầu tư, thu hút các nguồn lực đầu tư phát triển đô thị. Xây dựng các chính sách, cơ chế ưu đãi thu hút đầu tư.

Chuẩn bị quỹ đất, đền bù giải phóng mặt bằng, giải tỏa và đảm bảo tái định cư.

Chỉ đạo triển khai các dự án ưu tiên.

Cải cách thủ tục hành chính, nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước và giám sát thực hiện quy hoạch.

11 KIẾN NGHỊ KẾT LUẬN

11.1 Kết luận:

Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 là công cụ pháp lý quan trọng để quản lý, điều chỉnh và định hướng cho các dự án thành phần của xã Đại Lãnh nhằm đảm bảo sự thống nhất về không gian, hạ tầng và tổ chức thực hiện. Là cơ sở quan trọng cho công tác triển khai lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đáp ứng các mục tiêu và tiến độ thực hiện của toàn bộ dự án phù hợp với thực tiễn và yêu cầu phát triển trong tương lai.

11.2 Kiến nghị

Đề nghị UBND Tỉnh phối hợp với các sở ban ngành liên quan, trên cơ sở những nghiên cứu của Quy hoạch phân khu 1/2.000; xây dựng chương trình hành động cụ thể cho các giai đoạn, đặc biệt tập trung lập quy hoạch chi tiết, lập các dự án thành phần, nâng cao chất lượng chung của người dân và đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ cao trong toàn bộ đầu tư phát triển đô thị.

12 PHỤ LỤC

12.1 Phụ lục văn bản:

12.2 Phụ lục bản vẽ:

DANH MỤC BẢN VẼ		
STT	Ký hiệu bản vẽ	Bản vẽ
1	QH-01	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất
2	QH-02A	Bản đồ hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, hệ thống hạ tầng xã hội và giao thông
3	QH-02B	Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật
4	QH-03	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất
5	QH-04	Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan
6	QH-05	Bản đồ quy hoạch hạ tầng giao thông và chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ
7	QH-06	Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật
8	QH-07	Bản đồ quy hoạch cấp nước
9	QH-08	Bản đồ quy hoạch hệ thống cung cấp năng lượng và chiếu sáng
10	QH-09	Bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động
11	QH-10	Bản đồ quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn
12	QH-11	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống
13	QH-12	Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng các công trình ngầm
14	TKĐT	Bản vẽ thiết kế đô thị