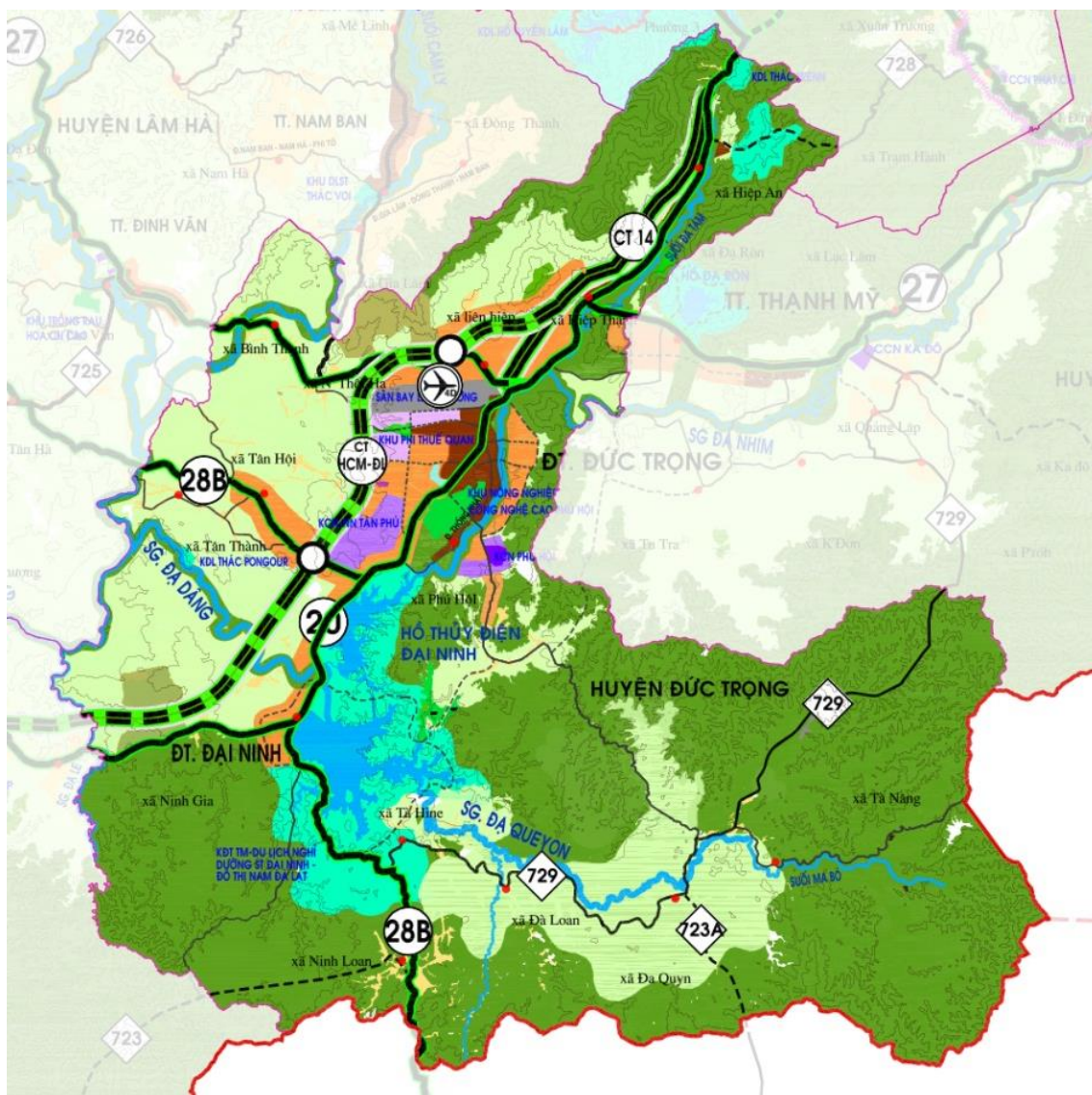


NHIỆM VỤ QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ ĐỨC TRỌNG TỈNH LÂM ĐỒNG ĐẾN NĂM 2045



TP. HỒ CHÍ MINH 05/2024

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

**NHIỆM VỤ
QUY HOẠCH CHUNG
ĐÔ THỊ ĐỨC TRỌNG
TỈNH LÂM ĐỒNG ĐẾN NĂM 2045**

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT : ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH : BỘ XÂY DỰNG

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH: UBND HUYỆN ĐỨC TRỌNG

CƠ QUAN LẬP NHIỆM VỤ : CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI VÀ TƯ VẤN THIẾT KẾ HOÀNG NGUYỄN

**CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP
QUY HOẠCH
UBND HUYỆN ĐỨC TRỌNG**

**CƠ QUAN LẬP NHIỆM VỤ
CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI
VÀ TƯ VẤN THIẾT KẾ HOÀNG
NGUYỄN
GIÁM ĐỐC**

MỤC LỤC

I. TỔNG QUAN VỀ TỈNH LÂM ĐỒNG, THÀNH PHỐ ĐÀ LẠT VÀ VÙNG PHỤ CẬN, HUYỆN ĐỨC TRỌNG	4
II. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ ĐỨC TRỌNG	4
II.1. Đáp ứng vai trò vị thế mới của đô thị Đức Trọng trong vùng TP. Đà Lạt theo Quy hoạch tỉnh Lâm Đồng và định hướng quy hoạch chung thành phố Đà Lạt và Vùng phụ cận.....	4
II.2. Phát huy tính đặc thù về các yếu tố cảnh quan tự nhiên và bản sắc đặc trưng của huyện Đức Trọng.....	5
II.3. Thực hiện chủ trương của UBND tỉnh nhằm phát triển đô thị Đức Trọng thành thị xã và đạt tiêu chuẩn đô thị loại III trong tương lai	5
III. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ.	6
IV. PHẠM VI NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH.	7
IV.1. Phạm vi nghiên cứu.....	7
IV.2. Phạm vi nghiên cứu trực tiếp	8
IV.3. Giai đoạn quy hoạch.....	10
V. ĐÁNH GIÁ CÁC QUY HOẠCH ĐÃ ĐƯỢC DUYỆT TRONG KHU VỰC NGHIÊN CỨU.....	10
V.1. Nội dung chính Đồ án quy hoạch quy hoạch chung thị trấn Liên Nghĩa đến năm 2020 được phê duyệt năm 2006.....	10
V.2. Đánh giá quy hoạch chung thị trấn Liên Nghĩa đến năm 2020 được phê duyệt năm 2006.	12
V.3. Đánh giá các quy hoạch khác trong phạm vi nghiên cứu	12
VI. QUAN ĐIỂM NGHIÊN CỨU VÀ BỐI CẢNH PHÁT TRIỂN	14
VI.1. Quan điểm nghiên cứu	14
VI.2. Bối cảnh phát triển	14
VII. ĐÁNH GIÁ TỔNG QUAN VỀ HIỆN TRẠNG, TIỀM NĂNG VÀ ĐỘNG LỰC PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ ĐỨC TRỌNG.....	16
VIII. MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN, TÍNH CHẤT ĐÔ THỊ, CÁC DỰ BÁO, VÀ CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT	19
VIII.1. Mục tiêu phát triển.....	19
VIII.2. Tính chất đô thị.....	19
VIII.3. Các dự báo	19
VIII.4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật	21

IX. YÊU CẦU MỨC ĐỘ ĐIỀU TRA KHẢO SÁT, THU THẬP TÀI LIỆU, SỐ LIỆU, ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG ĐÔ THỊ; YÊU CẦU VỀ CƠ SỞ DỮ LIỆU HIỆN TRẠNG	22
IX.1. Yêu cầu mức độ điều tra khảo sát hiện trạng đô thị	22
IX.2. Yêu cầu mức độ thu thập tài liệu, số liệu, đánh giá hiện trạng đô thị	22
IX.3. Yêu cầu về cơ sở dữ liệu hiện trạng	22
X. CÁC NỘI DUNG NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH CHUNG	22
XI. HỒ SƠ SẢN PHẨM VÀ DỰ TOÁN KINH PHÍ	25
XI.1. Hồ sơ sản phẩm.	25
XI.2. Dự toán kinh phí:.....	26
XI.3 Xác định yêu cầu về nội dung, hình thức và đối tượng lấy ý kiến về đồ án quy hoạch	26
XII. TIẾN ĐỘ VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN	27
XII.1. Tiến độ thực hiện.	27
XII.2. Tổ chức thực hiện.....	27

I. TỔNG QUAN VỀ TỈNH LÂM ĐỒNG, THÀNH PHỐ ĐÀ LẠT VÀ VÙNG PHỤ CẬN, HUYỆN ĐỨC TRỌNG

Tỉnh Lâm Đồng thuộc vùng Tây Nguyên, đồng thời nằm tiếp giáp với vùng kinh tế trọng điểm phía Nam. Nằm ở độ cao trung bình từ 800 – 1500m so với mặt nước biển. Lâm Đồng nằm trên ba cao nguyên và là đầu nguồn của 7 hệ thống sông suối lớn. Với diện tích tự nhiên 9.765 km², Lâm Đồng có 12 đơn vị hành chính gồm 02 thành phố (Đà Lạt, Bảo Lộc) và 10 huyện. Các tuyến quốc lộ 20, 27, 28 nối liền Lâm Đồng với vùng Đông nam bộ, thành phố Hồ Chí Minh, các tỉnh thuộc vùng Tây Nguyên, các tỉnh duyên hải Nam Trung bộ.

Tp. Đà Lạt và vùng phụ cận nằm ở phía bắc tỉnh Lâm Đồng, trên cao nguyên Lâm Viên thuộc vùng Nam Tây Nguyên, nằm ở trung tâm các vùng kinh tế động lực quốc gia như vùng Hồ Chí Minh, vùng duyên hải Nam Trung Bộ, vùng Tây Nguyên và vùng kinh tế trọng điểm Miền Trung. Tp. Đà Lạt và vùng phụ cận gồm Tp. Đà Lạt, các huyện Lạc Dương, Đơn Dương, Đức Trọng và một phần huyện Lâm Hà (gồm thị trấn Nam Ban, xã Mê Linh, Đông Thanh, Gia Lâm, Nam Hà), có tổng diện tích đất tự nhiên là 335.930 ha.

Huyện Đức Trọng thuộc tỉnh Lâm Đồng, nằm trong vùng phụ cận của TP. Đà Lạt, cách thành phố Đà Lạt 30km về phía Nam, cách TP. Hồ Chí Minh 270 km. Có diện tích tự nhiên 903,14 km², dân số năm 2022 là 192.180 người, gồm 15 đơn vị hành chính bao gồm 1 thị trấn (Liên Nghĩa) và 14 xã. Có sân bay quốc tế Liên Khương, và nằm trên các trục đường bộ (QL20, QL27, QL28B) đi Đà Lạt, TP Hồ Chí Minh, Buôn Mê Thuột, Phan Rang, Bình Thuận nên Đức Trọng có điều kiện thuận lợi phát triển kinh tế - xã hội.

Hiện nay, Thị trấn Liên Nghĩa là trung tâm hành chính, kinh tế, văn hóa – xã hội của huyện Đức Trọng, có tổng diện tích tự nhiên 3.776 ha, dân số 48.705 người (năm 2022), thị trấn Liên Nghĩa được công nhận là đô thị loại IV vào năm 2009. Theo định hướng Quy hoạch tỉnh Lâm Đồng thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã xác định đô thị Đức Trọng bao gồm toàn bộ diện tích huyện Đức Trọng, đây là đô thị hiện đại tạo nên khu vực đô thị động lực phía Nam của vùng Tp. Đà Lạt, chia sẻ chức năng với TP. Đà Lạt.

II. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ ĐỨC TRỌNG

II.1. Đáp ứng vai trò vị thế mới của đô thị Đức Trọng trong vùng TP. Đà Lạt theo Quy hoạch tỉnh Lâm Đồng và định hướng quy hoạch chung thành phố Đà Lạt và Vùng phụ cận.

- Kế thừa các định hướng sắp xếp đơn vị hành chính tại huyện Đức Trọng trên cơ sở định hướng nâng cấp 07 xã và 01 thị trấn thành 8 phường (Liên Nghĩa, Tùng Nghĩa, Liên Hiệp, Hiệp An, Hiệp Thạnh, Phú Hội, Tân Hội và Ninh Gia) trở thành khu vực nội thị và giữ nguyên 7 xã (Bình Thạnh, N'Thôn Hạ, Tà Năng, Tà Hine, Đà Loan, Ninh Loan và xã Đa Quyn) trở thành khu vực ngoại thị.

- Kế thừa định hướng phát triển đô thị hỗn hợp theo mô hình nén dọc theo QL.20 từ ngã tư Liên Hiệp về phía Nam với sông Đa Nhím. Đưa sông Đa Nhím trở thành trục cảnh quan của đô thị và kết nối với khu du lịch hồ Đại Ninh ở phía Nam.
- Bổ sung các không gian cảnh quan, môi trường, tạo đô thị ven sông có bản sắc và có khả năng thích ứng với biến đổi khí hậu cho khu vực sông Đa Nhím đoạn đi qua đô thị Đức Trọng. Tạo ra vùng đệm sinh thái cho phép ngập lũ và mở rộng diện tích mặt nước cho đô thị. Hình thành công viên sinh thái bán ngập ven sông Đa Nhím.
- Bổ sung những định hướng phát triển không gian của quy hoạch chung đô thị Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng đến năm 2045 với định hướng phát triển đô thị theo cấu trúc TOD, là trung tâm đầu mối giao thông đa phương thức với hệ thống đô thị sân bay, đô thị gắn với các trung tâm giao thông đa phương thức và sử dụng giao thông công cộng trong phát triển đô thị.
- Kế thừa định hướng tổ chức không gian chủ đạo theo QL.20 và ĐT.724 đi Bình Thuận. Tổ chức không gian ở đô thị mật độ thấp, cấu trúc đô thị gồm 02 cụm đô thị gắn với đường QL20 và hồ Đại Ninh.
- Định hướng tổ chức không gian chức năng logistics, kho bãi gắn với cảng cạn, cảng hàng không Liên Khương và hệ thống đường cao tốc nhằm tận dụng lợi thế về vị trí cũng như khả năng tiếp cận của khu vực trong tương lai.
- Định hướng quy hoạch các khu, cụm công nghiệp theo những vị trí đã được đề xuất của quy hoạch tỉnh Lâm Đồng nhằm đồng bộ và tận dụng tối đa hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong các khu chức năng.

II.2. Phát huy tính đặc thù về các yếu tố cảnh quan tự nhiên và bản sắc đặc trưng của huyện Đức Trọng.

- Phát triển các khu vực Fi Nôm, Đại Ninh thành các khu đô thị đảm bảo quy mô cấp phường của thị xã/quận trong tương lai với các yếu tố đặc trưng của khu vực.
- Khai thác cảnh quan đặc trưng sông Đa Nhím, thác Liên Khương, hồ Nam Sơn và thác Gougah, thác Pongour, hồ thủy điện Đại Ninh, núi Voi, khu chùa Đại Ninh, ...
- Phát triển hình ảnh của một đô thị trên cao nguyên đặc thù, hiện đại, sinh thái bên cạnh thành phố Đà Lạt lịch sử.

II.3. Thực hiện chủ trương của UBND tỉnh nhằm phát triển đô thị Đức Trọng thành thị xã và đạt tiêu chuẩn đô thị loại III trong tương lai

- Theo Nghị quyết số 06-NQ/TU ngày 12/11/2021 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về “Phát triển huyện Đức Trọng trở thành thị xã giai đoạn 2021-2025, định hướng đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2045”, việc lập đồ án Quy hoạch chung cho quy mô thị xã là hết sức cần thiết.
- QH tỉnh Lâm Đồng thời kỳ 2021-2030 tầm nhìn đến năm 2050 và Chương trình phát triển đô thị tỉnh Lâm Đồng đang thực hiện đã phản ánh yêu cầu phát triển đô thị tại Đức Trọng theo đúng định hướng của tỉnh, qua đó phát

triển tập trung theo yêu cầu nghiên cứu lập quy hoạch xác định Đô thị Đức Trọng: là Trung tâm hành chính chính trị, tài chính, thương mại dịch vụ mới của Tỉnh, cung cấp các dịch vụ tổng hợp và là đô thị du lịch sinh thái nghỉ dưỡng gắn với cảnh quan tự nhiên hồ Đại Ninh theo định hướng của tỉnh Lâm Đồng, đảm bảo phù hợp với định hướng thành lập thị xã Đức Trọng và tiêu chí đô thị loại IV giai đoạn đến năm 2025 và loại III vào năm 2035, Tầm nhìn đến 2045: Đức Trọng đạt tiêu chí đô thị loại II, trở thành đô thị thông minh, sinh thái.

- Đây là điều kiện cần làm cơ sở cho việc thực hiện đề án phân loại đô thị.

III. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ.

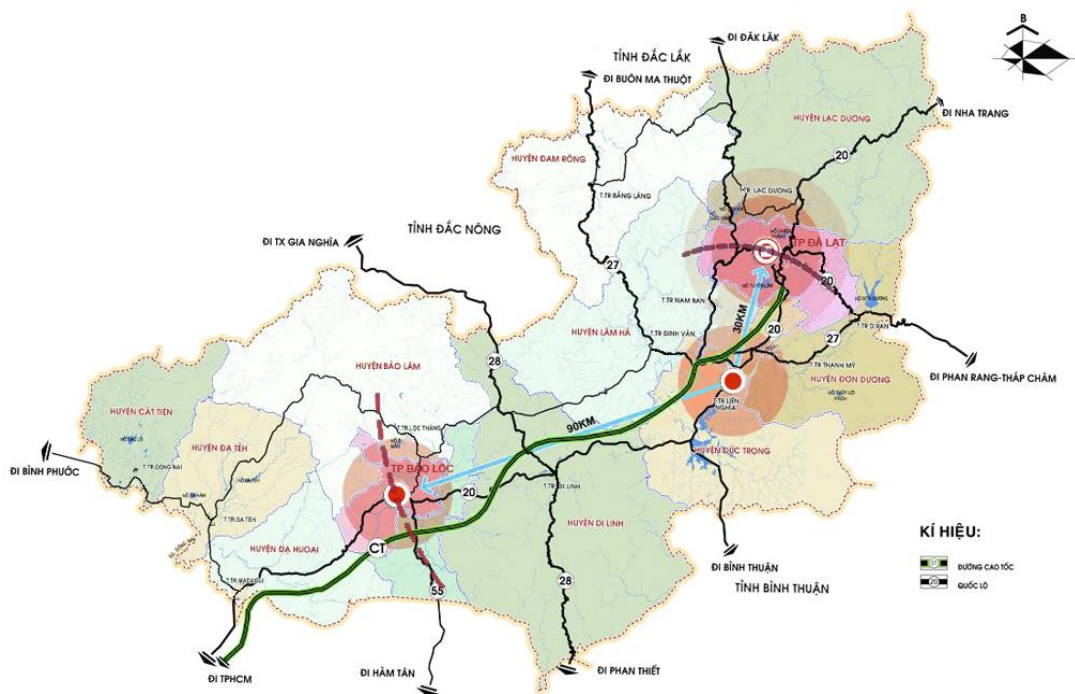
- Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014;
- Căn cứ Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 và Nghị quyết số 26/2022/UBTVQH15 ngày 21/09/2022 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Về phân loại đô thị;
- Căn cứ Nghị quyết số 1211/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 và Nghị quyết số 27/2022/UBTVQH15 ngày 21/09/2022 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Về tiêu chuẩn của đơn vị hành chính và phân loại đơn vị hành chính;
- Căn cứ Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/06/2020, sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;
- Căn cứ Luật Quy hoạch Đô thị số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020;
- Căn cứ Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13/6/2019;
- Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian, kiến trúc cảnh quan đô thị;
- Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;
- Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng
- Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/08/2019 của Chính phủ về “sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng”;
- Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng về “quy định hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn”;
- Căn cứ Thông tư Số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng v/v Hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;
- Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 05 năm 2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01: 2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

- Căn cứ Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật;
- Căn cứ Quyết định số 241/QĐ-TTg ngày 24/02/2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt kế hoạch phân loại đô thị toàn quốc giai đoạn 2021-2030;
- Căn cứ Quyết định số 1454/QĐ-TTg ngày 01/9/2021 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch phát triển mạng lưới đường bộ thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Căn cứ Nghị quyết số 06-NQ/TW ngày 24/01/2022 của Bộ Chính trị về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;
- Căn cứ Quyết định số 326/QĐ-TTg ngày 09/3/2022 của Thủ tướng Chính phủ phân bổ chỉ tiêu 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;
- Căn cứ Quyết định số 1727/QĐ-TTg ngày 29/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Lâm Đồng thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Căn cứ Công văn số 730/UBND-QH ngày 24/01/2024 của UBND tỉnh Lâm Đồng về chấp thuận chủ trương tổ chức lập Quy hoạch chung Đô thị Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng đến năm 2045;
- Căn cứ Nghị quyết số Đại hội đại biểu Đảng bộ tỉnh Lâm Đồng lần thứ XI, nhiệm kỳ 2020-2025;
- Căn cứ Nghị quyết số Đại hội Đảng bộ huyện Đức Trọng lần thứ XIII, nhiệm kỳ 2020-2025;
- Căn cứ các quy hoạch chuyên ngành đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

IV. PHẠM VI NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH.

IV.1. Phạm vi nghiên cứu.

Phạm vi nghiên cứu trong quy hoạch tỉnh Lâm Đồng; Thành phố Đà Lạt và vùng phụ cận.



Hình 1. Phạm vi nghiên cứu trong quy hoạch tỉnh Lâm Đồng



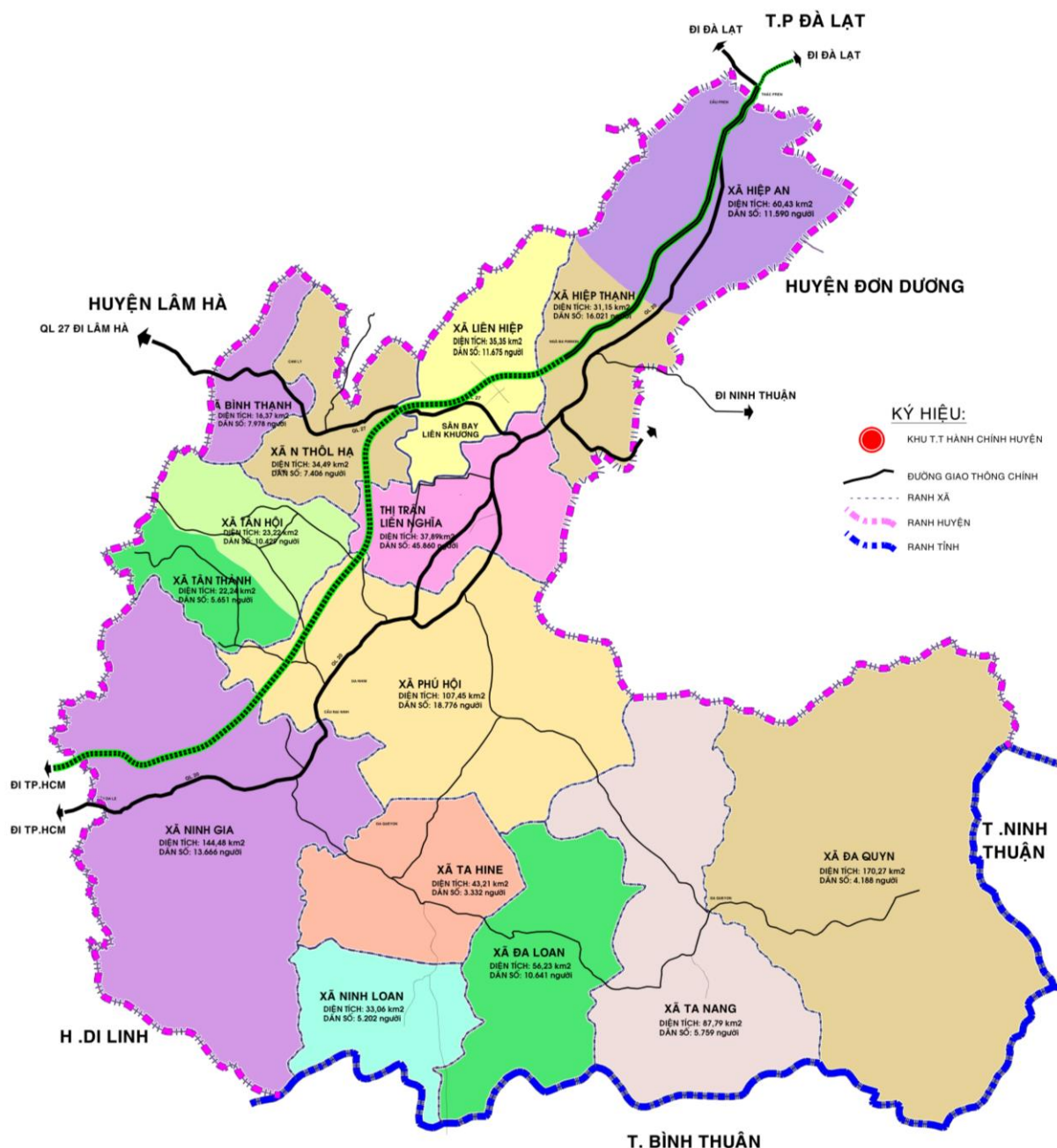
Hình 2. Phạm vi nghiên cứu trong thành phố Đà Lạt và vùng phụ cận

IV.2. Phạm vi nghiên cứu trực tiếp

Bao gồm toàn bộ ranh giới hành chính của huyện Đức Trọng và có ranh giới hành chính tiếp giáp với tỉnh, thành phố và các huyện sau:

- Phía Đông giáp huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng và các tỉnh Bình Thuận, Ninh Thuận;

- Phía Tây giáp huyện Lâm Hà và huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng.
- Phía Nam giáp huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng và tỉnh Bình Thuận;
- Phía Bắc giáp thành phố Đà Lạt, huyện Lâm Hà và huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng;



Hình 3. Sơ đồ phạm vi nghiên cứu trực tiếp

- Phạm vi nghiên cứu trực tiếp có tổng diện tích tự nhiên 903,14 km² (90.314 ha), tổng dân số hiện trạng 192.180 người (năm 2022).
- Các đơn vị hành chính bao gồm 1 thị trấn và 14 xã: Thị trấn Liên Nghĩa và các xã Liên Hiệp, Hiệp An, Hiệp Thành, Phú Hội, Tân Hội, Tân Thành, Ninh Gia, Bình Thạnh, N'Thol Hạ, Tà Năng, Tà Hine, Đa Loan, Ninh Loan và Đa Quynh.

Bảng thống kê hiện trạng dân số huyện Đức Trọng năm 2022

STT	Đơn vị hành chính	Diện tích (ha)	Năm 2022
	Tổng	90,314	192,180
I	Khu vực thành thị	3,776	48,705
1	Thị trấn Liên Nghĩa	3,776	48,705
II	Khu vực nông thôn	86,538	143,475
1	Hiệp An	6,148	12,826
2	Liên Hiệp	3,630	13,018
3	Hiệp Thạnh	2,941	17,109
4	Tân Hội	2,345	7,438
5	Tân Thành	2,225	9,475
6	Phú Hội	11,102	10,099
7	Ninh Gia	14,383	5,682
8	Bình Thạnh	1,637	22,056
9	N' thol Hạ	3,424	13,436
10	Tà Năng	8,831	6,650
11	Đa Quyn	17,002	5,411
12	Tà Hine	3,891	4,144
13	Đà Loan	5,660	11,030
14	Ninh Loan	3,318	5,101

Nguồn: Cục thống kê tỉnh Lâm Đồng, năm 2022

IV.3. Giai đoạn quy hoạch

- Giai đoạn ngắn hạn đến năm 2035.
- Giai đoạn dài hạn đến năm 2045.

V. ĐÁNH GIÁ CÁC QUY HOẠCH ĐÃ ĐƯỢC DUYỆT TRONG KHU VỰC NGHIÊN CỨU

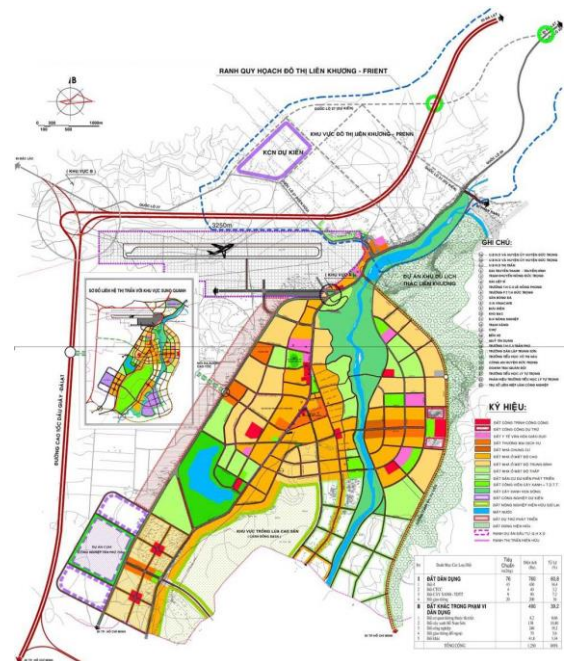
V.1. Nội dung chính Đồ án quy hoạch quy hoạch chung thị trấn Liên Nghĩa đến năm 2020 được phê duyệt năm 2006

a. Phạm vi nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch.

Phạm vi nghiên cứu điều chỉnh “ Quy hoạch chung thị trấn Liên Nghĩa đến năm 2020 được phê duyệt năm 2006” nằm trong ranh giới thị trấn Liên Nghĩa, huyện Đức Trọng có diện tích 3.770ha.

b. Tính chất đô thị.

- Là trung tâm chính trị, văn hóa xã hội của huyện Đức Trọng.
- Là trung tâm kinh tế, trong đó ngành dịch vụ và công nghiệp sẽ là động lực quan trọng trên cơ sở phát triển các cụm công nghiệp sạch nhằm giữ 1 tỷ trọng đáng kể trong cơ cấu kinh tế, không gian của đô thị.



Hình 4. Sơ đồ định hướng phát triển không gian thị trấn Liên Nghĩa đến năm 2020

(Đồ án phê duyệt năm 2006)

- Là trung tâm dịch vụ cao cấp, đa dạng gắn với sân bay Liên Khương.
- Là cửa ngõ đi vào thành phố Đà Lạt và có nhiều tiềm năng phát triển du lịch

c. Quy mô dân số.

- Đến năm 2010: dự báo dân số nội thị là 60.000 người.
- Đến năm 2020: dự báo dân số đô thị là 80.000 - 100.000 người

d. Quy mô đất đai.

- Dự kiến nhu cầu sử dụng đất xây dựng đô thị năm 2010: 750ha.
- Dự kiến nhu cầu sử dụng đất xây dựng đô thị năm 2020: 1.250ha.

e. Hướng dẫn chọn đất xây dựng đô thị

Các tuyến đường trục chính như QL20, đường cao tốc Dầu Giây – Đà Lạt và các tuyến đi các xã khác là khung chính cho việc phát triển không gian đô thị. Khai thác phần đất bên kia sông Đa Nhim vào phát triển đô thị.

f. Định hướng phát triển không gian

- Các trục giao thông chủ đạo với các Các tuyến chính Bắc – Nam và Đông – Tây như sau:
 - + Tuyến Bắc – Nam : Là các tuyến rất quan trọng góp phần mở rộng Thị Trấn về phía Bắc và tới hồ Nam Sơn.
 - + Tuyến Đông – Tây : Là các tuyến nối liền các khu ở cũ, khu thương mại và khu bên kia sông Đa Nhim.
- Cấu trúc các khu Công viên hồ Nam Sơn là công viên chính của Thị Trấn và có thể khai thác du lịch.

- Hệ thống giao thông tạo thành 1 mạng lưới gần như ô cờ nhưng phù hợp với địa hình miền núi . Nối thông các khu vực đô thị của Thị Trấn với các khu, cụm công nghiệp và Xã các Huyện khác.
- Khu vực mật độ cao tại trung tâm Thị trấn hiện hữu, khu vực thấp tầng phía sau trục phố chính và khu làng đô thị hóa bên kia sông .

V.2. Đánh giá quy hoạch chung thị trấn Liên Nghĩa đến năm 2020 được phê duyệt năm 2006.

- Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Liên Nghĩa đến 2020 đã được phê duyệt năm 2006 chưa đáp ứng được vai trò vị thế mới của đô thị Đức Trọng trong bối cảnh phát triển mới của đô thị trong vùng thành phố Đà Lạt và vùng phụ cận cũng như các chiến lược phát triển mới của quốc gia và vùng.
- Phạm vi quy hoạch, tính chất đô thị, quy mô dân số, đất đai không còn phù hợp.
- Chức năng sử dụng đất và một số dự án phát triển đô thị không phù hợp với định hướng Quy hoạch chung đã phê duyệt năm 2006.
- Hệ thống trung tâm chuyên ngành cấp vùng chưa được nghiên cứu trong quy hoạch chung, thiếu các trung tâm chuyên ngành là động lực mang tính đột phá Trung tâm thương mại – dịch vụ, trung tâm dịch vụ du lịch, trung tâm thể thao giải trí cấp vùng.
- Mô hình phát triển và cấu trúc đô thị không còn phù hợp với đặc trưng cảnh quan và kết nối vùng.
- Chưa có các nội dung nghiên cứu thiết kế đô thị (theo Luật Quy hoạch) nên tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan chưa tạo ra hình ảnh đô thị hiện đại với cảnh quan và khí hậu đặc trưng khu vực.
- Hình thái không gian các khu đô thị cần nghiên cứu sâu hơn cho phù hợp yêu cầu mở rộng đô thị đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050.

V.3. Đánh giá các quy hoạch khác trong phạm vi nghiên cứu

a. Các khu vực phát triển đô thị theo Quyết định 704/QĐ-TTg

- Đô thị Fi Nôm – Thanh Mỹ: Đô thị loại 4, là đô thị tổng hợp, trung tâm chính trị - hành chính huyện Đơn Dương. Phát triển không gian đô thị từ ngã ba Fi Nôm (xã Hiệp Thạnh, huyện Đức Trọng) theo Quốc lộ 20 về phía Bắc đến ngã ba (thuộc địa phận xã Hiệp An, huyện Đức Trọng) vào hồ Đa Ròn và quốc lộ 27 về phía Đông đến đô thị Thanh Mỹ hiện hữu. Khu vực đô thị này đang được lập quy hoạch chung.
- Đô thị Đại Ninh: Là đô thị chuyên ngành dịch vụ du lịch gắn kết với khu du lịch sinh thái rừng hồ Đại Ninh. Phát triển không gian chủ đạo là quốc lộ 20 và đường tỉnh 724 đi Bình Thuận (hiện là Quốc lộ 28B). Khu vực này chưa lập quy hoạch chung

b. Quy hoạch chung đô thị Liên Nghĩa Liên Khương

Theo Quy hoạch chung 704, toàn bộ phạm vi diện tích huyện Đức Trọng được quy hoạch là vùng đô thị phụ cận và định hướng trên địa bàn huyện có 3 khu đô thị gồm Liên Nghĩa – Liên Khương (diện tích khoảng 2.600ha), Đại Ninh

(diện tích khoảng 350ha) và một phần của đô thị Finôm – Thanh Mỹ (tổng diện tích khoảng 1.700ha). Như vậy, hình thái đô thị đang phát triển chủ yếu dọc theo trục Bắc – Nam, kết nối với Liên Khương – Đà Lạt.

Tuy nhiên, theo Quy hoạch vùng tỉnh Lâm Đồng đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1848/QĐ-TTg ngày 27/12/2018, định hướng quy hoạch huyện Đức Trọng trở thành đô thị Đức Trọng, đến năm 2025 là đô thị loại IV, đến năm 2035 là đô thị loại III, trở thành thị xã Đức Trọng và thành Trung tâm hành chính mới của tỉnh Lâm Đồng. Theo đó, trên địa bàn huyện không còn quy hoạch các khu đô thị Liên Nghĩa – Liên Khương, Đại Ninh so với Quy hoạch chung 704.

Theo Quy hoạch chung 704, một số khu vực được định hướng chưa phù hợp cụ thể như sau:

- + Khu vực hồ Nam Sơn, khu đối diện trụ sở UBND huyện và khu dân cư vòng xoay Liên Khương được quy hoạch là đất dịch vụ công cộng khu đô thị;
- + Khu vực dọc đường Lê Hồng Phong, khu vực quy hoạch chi tiết trung tâm hành chính quảng trường huyện (200ha), trong đó có khu vực quy hoạch chi tiết khu dân cư 40ha, được quy hoạch là đất công nghiệp và tiểu thủ công nghiệp.
- + Quy hoạch đất phi thuế quan diện tích 106ha vị trí tại khu vực quy hoạch chi tiết KDC (thuộc đất tái định cư, đấu giá) và khu dân cư dọc đường QL.20.
- + Tại khu vực ngã ba Liên Khương đi đường QL.27 xã Liên Hiệp và xã N'Thôn Hạ: được quy hoạch là đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật.
- + Đất trung tâm thương mại phát triển hỗn hợp diện tích khoảng 54ha thuộc QHCT KDC Nam Sơn, đất nông nghiệp thuộc QHCT khu đô thị Nam sông Đa Nhim đã được phê duyệt tại Quyết định số 524/QĐ-UBND ngày 16/03/2020.

So với quy hoạch sử dụng đất trên địa bàn huyện Đức Trọng đến năm 2020 và các quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt thì các khu vực trên được quy hoạch là khu dân cư.

- Đối với các dự án quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu đang thực hiện như:

- + Quy hoạch chi tiết xây dựng bãi đỗ xe đèo Prenn
- + Quy hoạch Khu công nghiệp Phú Bình và khu dân cư kề cận khu công nghiệp Phú Bình (trong đó quy hoạch phân khu khu công nghiệp Phú Bình đã được phê duyệt tại Quyết định số 1396/QĐ-UBND ngày 20/07/2023 của UBND tỉnh Lâm Đồng).
- + Quy hoạch khu đô thị mới Nam sông Đa Nhim
- + Quy hoạch phân khu đô thị Liên Khương - Prenn

Hiện nay, theo định hướng của Quy hoạch chung 704 phần lớn thuộc quy hoạch đất nông nghiệp.

c. Quy hoạch chung xây dựng các xã:

- Quy hoạch nông thôn mới: Trên địa bàn huyện có 10/14 xã có đồ án quy hoạch chi tiết khu trung tâm xã đã được phê duyệt. Ngoài ra có các quy hoạch chi tiết điểm dân cư nông thôn. Tuy nhiên theo định hướng của Quy hoạch chung 704 thì các khu vực trên phần lớn là quy hoạch đất nông nghiệp.

d. Thuận lợi, khó khăn-thách thức:

- QHC được lập phù hợp với quy mô đô thị đã được phê duyệt tại Quyết định số 1727/QĐ-TTg ngày 29/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Lâm Đồng thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Đồ án quy hoạch chung thành phố Đà Lạt và vùng phụ cận đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quyết định số 704/QĐ-TTg ngày 12/05/2014 hiện nay đang được rà soát điều chỉnh cho phù hợp với định hướng và theo quy hoạch tỉnh Lâm Đồng.
- Quy mô đô thị hiện hữu chưa đáp ứng yêu cầu thành lập thị xã theo Nghị quyết 1211/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Về tiêu chuẩn của đơn vị hành chính và phân loại đơn vị hành chính.

VI. QUAN ĐIỂM NGHIÊN CỨU VÀ BỐI CẢNH PHÁT TRIỂN

VI.1. Quan điểm nghiên cứu

- Quy hoạch chung đô thị Đức Trọng đến năm 2045 phải phù hợp Định hướng không gian gắn liền với phương án thành lập thị xã Đức Trọng trong tương lai.
- Định hướng không gian đô thị Đức Trọng cần đáp ứng tổ chức không gian toàn vùng phù hợp với nội dung Quy hoạch tỉnh Lâm Đồng được duyệt, bám sát các yêu cầu phát triển của UBND tỉnh chỉ đạo.
- Định hướng phát triển không gian đô thị Đức Trọng kết nối với các dự án chiến lược của vùng duyên hải Nam Trung bộ - vùng Tây Nguyên và vùng tỉnh Lâm Đồng.
- Phát triển bền vững, nâng cao chất lượng sống, bảo vệ môi trường sinh thái tự nhiên và cảnh quan đô thị đặc thù.
- Kế thừa các dự án đã được phê duyệt và các dự án đã được đầu tư xây dựng trong đô thị Liên Nghĩa – Liên Khương và các khu vực khác của huyện Đức Trọng.

VI.2. Bối cảnh phát triển

1. Bối cảnh phát triển vùng Tây Nguyên.

- Tổ chức không gian Vùng nhằm khai thác các lợi thế của các Hành lang liên kết ngoại vùng giữa Tây Nguyên với Đông Nam Bộ, Tây Nguyên với Duyên Hải Miền Trung, Tây Nguyên với khu vực Tam giác phát triển Việt Nam – Lào – Campuchia và tiểu vùng sông Mê Kông mở rộng (GMS);
- Tổ chức không gian Vùng trên cơ sở tuân thủ các không gian về bảo tồn tự nhiên, sinh thái, môi trường; tuân thủ không gian cho các khu vực phát triển, an ninh quốc phòng.
- Tổ chức không gian vùng theo lợi thế và điều kiện phát triển đặc thù của từng tiểu vùng; nâng cao hiệu quả sử dụng tài nguyên thiên nhiên, bảo vệ bền vững môi trường sinh thái.
- Tổ chức không gian Vùng dựa trên các cực tăng trưởng, các vùng động lực và hành lang phát triển. Thúc đẩy hình thành các trung tâm kinh tế tổng hợp,

chuyên ngành của vùng theo lợi thế và vị thế phát triển để trở thành các cực tăng trưởng của Vùng. Xây dựng TP.

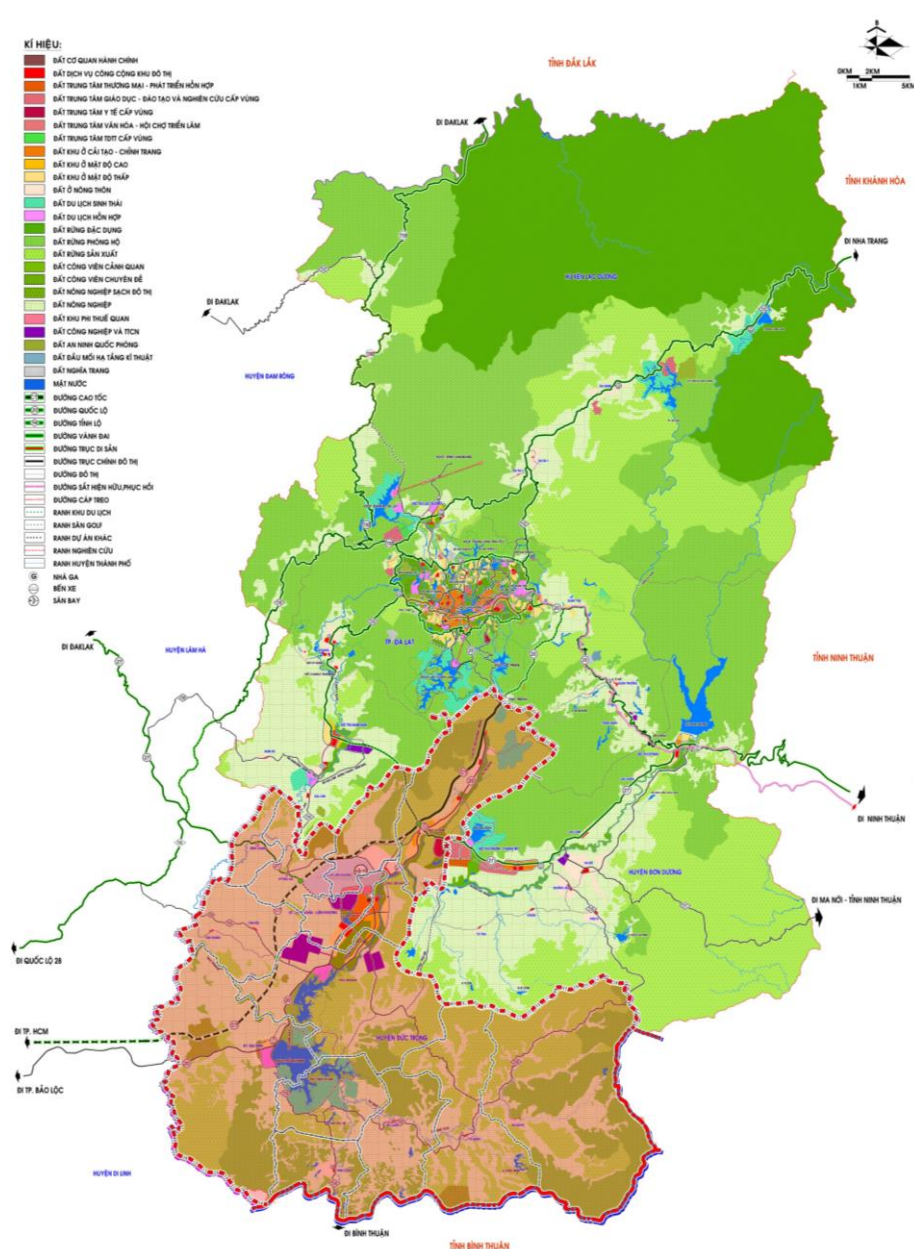
- Buôn Ma Thuật tương xứng với vị thế của Trung tâm Vùng Tây Nguyên, Đà Lạt là trung tâm tiểu vùng phía Nam, Pleiku là trung tâm tiểu vùng phía Bắc. Tập trung bố trí không gian các ngành kinh tế phát triển vùng trên các hành lang kết nối vùng, liên vùng.
- Tổ chức không gian phát triển vùng, hành lang kinh tế, hệ thống đô thị phải gắn với phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng đồng bộ, từng bước hiện đại và phát triển hài hòa khu vực đô thị, nông thôn.

2. Bối cảnh phát triển vùng tỉnh Lâm Đồng.

- Lâm Đồng đến năm 2050 trở thành một trong những tỉnh phát triển của vùng Tây Nguyên, có ngành dịch vụ chiếm tỷ trọng cao trong cơ cấu kinh tế, hệ thống kết cấu hạ tầng cơ bản đồng bộ, theo hướng hiện đại; Phát triển hệ thống giáo dục đào tạo và công nghệ. Không ngừng nâng cao đời sống vật chất và văn hóa của các dân tộc, bảo đảm an ninh quốc phòng; Phát triển cân bằng giữa kinh tế - xã hội và môi trường.
- Lâm Đồng sẽ phát triển thành 3 vùng không gian kinh tế đô thị. Trong đó, TP. Đà Lạt và vùng phụ cận sẽ trở thành vùng thành phố đặc thù về tự nhiên, các giá trị văn hóa lịch sử đặc thù trên cao nguyên; vùng đô thị đặc thù cấp quốc gia; trung tâm du lịch nghỉ dưỡng, du lịch sinh thái lớn của cả nước và quốc tế; trung tâm giáo dục - đào tạo đa ngành, trung tâm NCKH và chuyển giao công nghệ sinh học của cả nước; một điểm đến hấp dẫn về cảnh quan thiên nhiên, về du lịch nghỉ dưỡng sinh thái, về nông nghiệp công nghệ cao.

3. Bối cảnh phát triển TP. Đà Lạt và vùng phụ cận.

- Tầm nhìn cho TP. Đà Lạt và vùng phụ cận đến năm 2050 xác định phát triển thành phố Đà Lạt và vùng phụ cận trở thành vùng đô thị cấp quốc gia: TP. Đà Lạt và vùng phụ cận là đô thị đặc thù loại I cấp quốc gia, đầu mối giao thương giữa các vùng kinh tế trọng điểm của Việt Nam và có tầm ảnh hưởng trong khu vực Đông Nam Á.
- TP. Đà Lạt và vùng phụ cận có Tp. Đà Lạt là đô thị trung tâm, đô thị Đức Trọng sẽ là đô thị tổng hợp trong vùng đô thị đôi trọng. Là đô thị hiện đại là Trung tâm hành chính chính trị, tài chính, thương mại dịch vụ mới của Tỉnh, cung cấp các dịch vụ tổng hợp và là đô thị du lịch sinh thái nghỉ dưỡng gắn với cảnh quan tự nhiên hồ Đại Ninh theo định hướng của tỉnh Lâm Đồng, có vai trò là đầu mối giao thương quốc tế của vùng và quốc gia.

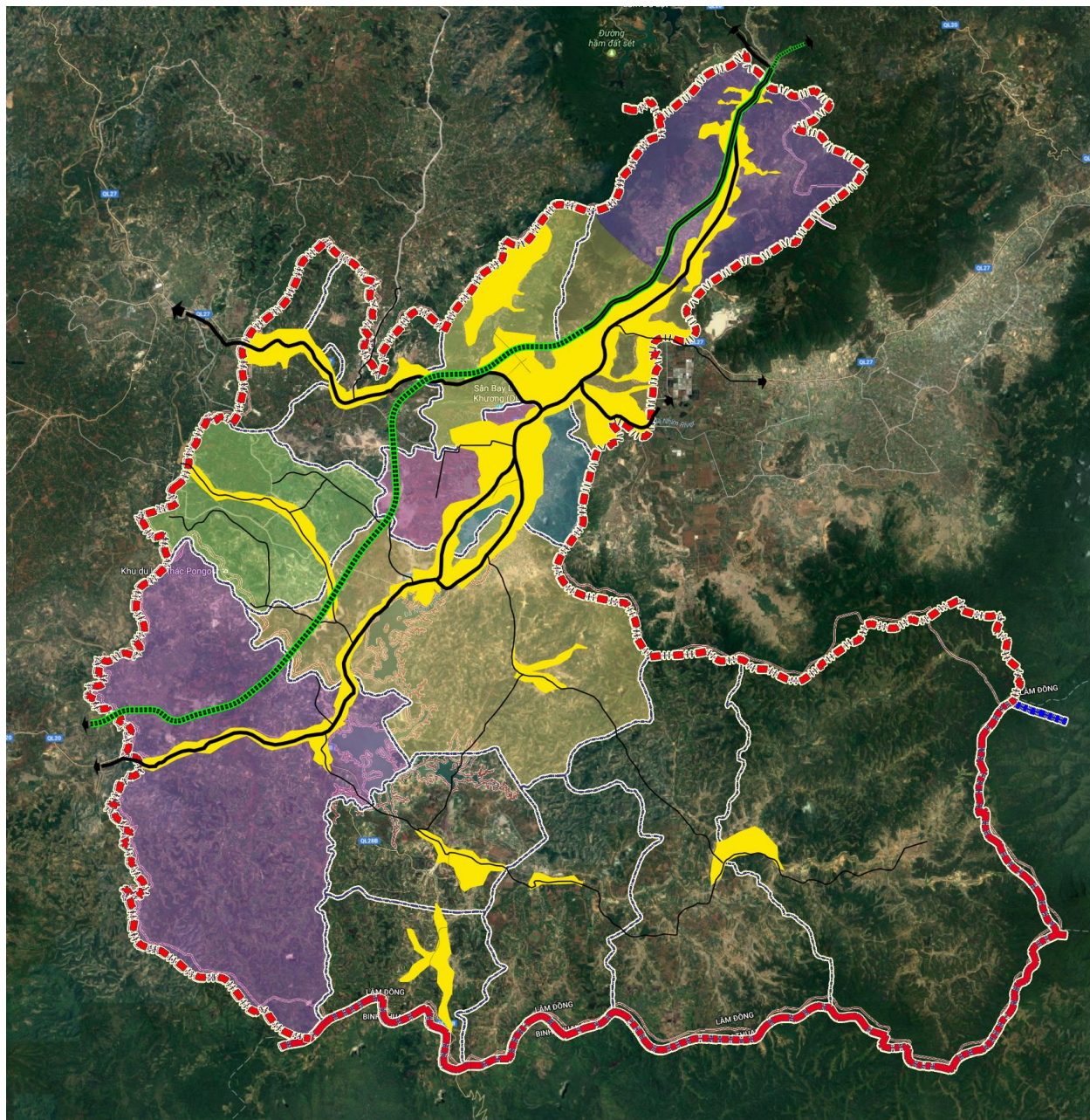


Hình 5. Bối cảnh phát triển Đô thị Đức Trọng trong Quy hoạch chung Tp. Đà Lạt và vùng phụ cận đến năm 2030 (Nguồn: Quy hoạch chung thành phố Đà Lạt và vùng phụ cận đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050)

VII. ĐÁNH GIÁ TỔNG QUAN VỀ HIỆN TRẠNG, TIỀM NĂNG VÀ ĐỘNG LỰC PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ ĐỨC TRỌNG

VII.1. Đánh giá tổng quan về hiện trạng phát triển đô thị

- Thiếu hấp dẫn đầu tư. Thiếu một chiến lược phát triển đô thị và môi trường đầu tư hấp dẫn.
- Đô thị phát triển mạnh mẽ, đặc biệt dọc theo các trục quốc lộ 20, 27, khu vực sân bay Liên Khương và khu vực bên kia sông Đa Nhim.
- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật chưa đồng bộ về cấp thoát nước, thu gom và xử lý rác thải, cấp điện chưa đáp ứng được quá trình và nhu cầu phát triển mở rộng đô thị, hệ thống giao thông công cộng chưa phát triển mạnh.
- Tốc độ đầu tư phát triển các khu công nghiệp còn chậm.



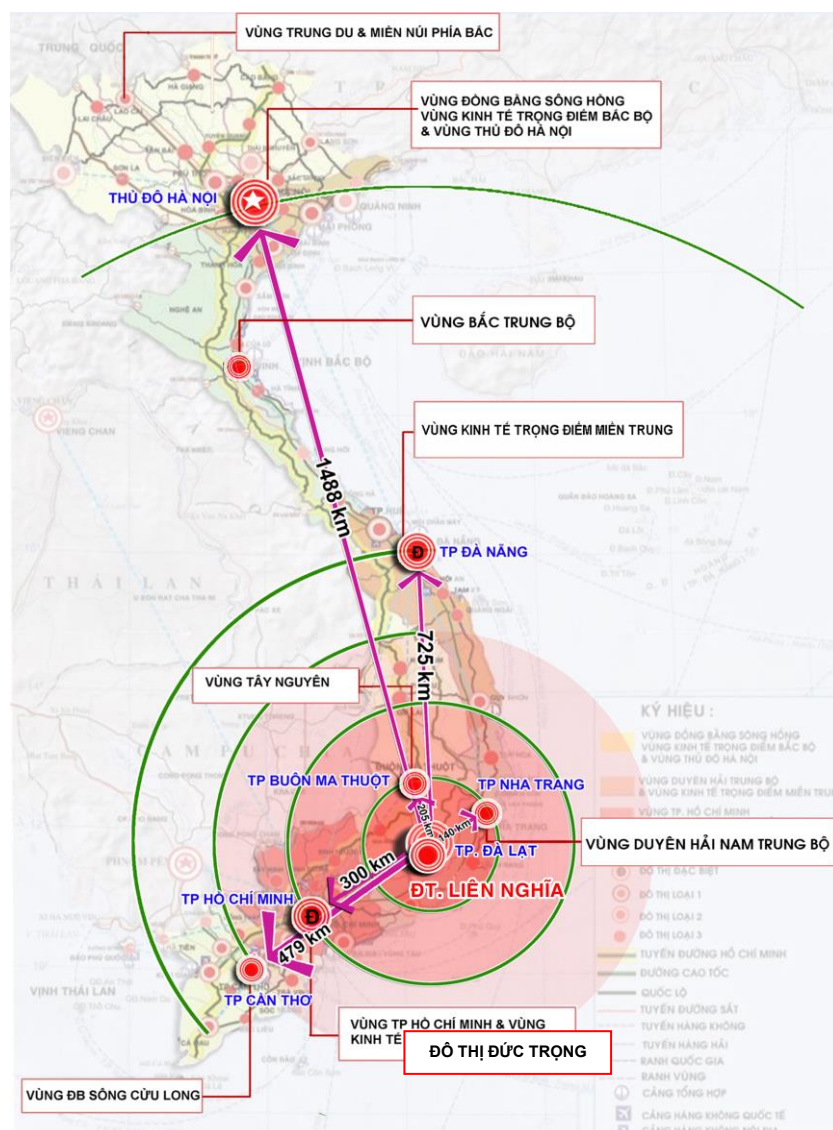
Hình 5. Hiện trạng phát triển đô thị và dân cư nông thôn khu vực nghiên cứu quy hoạch

VII.2. Đánh giá tổng quan về tiềm năng và động lực phát triển đô thị

1. Vị trí chiến lược.

- Vai trò đầu mối giao thông đường hàng không, đường bộ, là cửa ngõ giao thương quốc gia, quốc tế của vùng Tây Nguyên.
- Có cảng hàng không Liên Khương là cảng quốc nội có các hoạt động bay quốc tế và là đầu mối của các trục giao thông quan trọng như cao tốc Dầu Giây – Đà Lạt, QL20, QL27, kết nối với vùng kinh tế động lực quốc gia và kết nối với các đô thị lớn trong khu vực Đông Nam Á trong bán kính bay từ 1-3 giờ.

2. Tiềm năng phát triển với vai trò vị thế trong vùng đô thị cấp quốc gia – Thành phố Đà Lạt và vùng phụ cận.



Hình 3. Sơ đồ vị trí và mối liên hệ trong vùng quốc gia

- Thuộc vùng đô thị đối trọng trong vùng đô thị Đà Lạt và vùng phụ cận; Nằm trên trục hành lang kinh tế đô thị quốc gia;
- Là đô thị động lực chính của vùng đô thị phía Nam, chia sẻ chức năng với TP. Đà Lạt, với vai trò là trung tâm công nghiệp công nghệ cao, trung tâm thương mại cấp vùng, kết nối với Khu du lịch sinh thái Đại Ninh.

3. Tiềm năng phát triển công nghiệp công nghệ cao, trung tâm Tiếp vận, Thương mại – Dịch vụ cấp vùng.

- Tiềm năng phát triển các loại hình thương mại dịch vụ tương đối đa dạng, dịch vụ xuất nhập khẩu, dịch vụ giao thông vận tải, dịch vụ du lịch, dịch vụ cho nông nghiệp công nghệ cao, khu phi thuế quan, cảng cạn
- Tiềm năng phát triển các ngành công nghiệp chế biến, khai thác nguồn nguyên liệu nông sản đặc trưng tại địa phương, các ngành công nghiệp công nghệ cao, công nghiệp nhẹ khác...

4. Tiềm năng về phát triển đô thị cao nguyên hiện đại có bản sắc.

- Đô thị Đức Trọng có quỹ đất thuận lợi cho việc phát triển mới đô thị, có vị trí gần nguồn nước, có hệ thống sông suối hồ và cảnh quan đẹp với nền núi rừng đặc trưng, các không gian xanh tự nhiên và cảnh quan nông nghiệp. Là khu vực hội tụ đầy đủ các yếu tố thuận lợi để tạo lập hình ảnh một đô thị cao nguyên hiện đại, sinh thái, đậm bản sắc riêng.

VIII. MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN, TÍNH CHẤT ĐÔ THỊ, CÁC DỰ BÁO, VÀ CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT

VIII.1. Mục tiêu phát triển.

- Quy hoạch và phát triển Đô thị Đức Trọng trở thành đô thị loại IV vào năm 2025 và loại III vào năm 2035, đô thị đối trọng chia sẻ chức năng cấp vùng với thành phố Đà Lạt, đầu mối giao thông về đường bộ và đường hàng không của vùng và quốc gia, trở thành thị xã Đức Trọng trong tương lai.
- Phát triển các trung tâm chuyên ngành cấp vùng bao gồm: Thương mại – Dịch vụ, Dịch vụ phi thuế quan, Dịch vụ du lịch, Văn hóa – TDTT, Công nghiệp công nghệ cao.
- Phát triển theo chiến lược tăng trưởng xanh, trở thành một đô thị hiện đại, sinh thái với các làng đô thị xanh và đặc thù cảnh quan của một đô thị cao nguyên.

VIII.2. Tính chất đô thị

- Đô thị hiện đại, tổng hợp. Trung tâm Dịch vụ - Thương mại hỗn hợp, Trung tâm văn Văn hóa thể thao, Trung tâm công nghệ cao và khu phi thuế quan, Trung tâm Dịch vụ du lịch hỗn hợp cấp vùng, chia sẻ chức năng với thành phố Đà Lạt.
- Là thị xã Đức Trọng trong tương lai.
- Cửa ngõ giao thương quốc tế của vùng Tây Nguyên và quốc gia.
- Có vị trí quan trọng về an ninh quốc phòng của vùng Tây Nguyên.

VIII.3. Các dự báo

VIII.3.1 Quy mô dân số.

- Năm 2035: Dân số toàn đô thị khoảng 285.000 người.
- Năm 2045: Dân số toàn đô thị khoảng 360.000 người.
- Dự báo cụ thể sẽ được tính toán trong thuyết minh đồ án theo phương pháp tổng hợp.

Bảng dự báo dân số đô thị Đức Trọng qua các giai đoạn (theo phương pháp tăng dân số)

Đơn vị hành chính	Diện tích (ha)	Tỉ lệ tăng dân số dự kiến	Dự báo dân số			Diện tích đất xây dựng			
						Đất XD đô thị (ha)		Đất DD (ha)	
			2022	2035	2045	2035	2045	2035	2045
Tổng	90,314		192,180	285,394	356,568	4,944	6,294	1,712	2,139
Khu vực thành thị	3,776		48,705	91,841	123,426				
Thị trấn Liên Nghĩa	3,776	1,5%	48,705	91,841	123,426	1,653	2098	551	741
Khu vực nông thôn	86,538		143,475	193,554	233,142				
Hiệp An	6,148	1,5%-4%	12,826	21,356	26,033	363	469	128	156
Liên Hiệp	3,630	1,5%-3%	13,018	19,117	23,304	325	419	115	140
Hiệp Thạnh	2,941	1,5%-3%	17,109	28,488	34,726	484	625	171	208
Tân Hội	2,345	1,5%	7,438	14,025	18,849	238	339	84	113
Tân Thành	2,225	1,5%	9,475	13,914	16,962	237	305	83	102
Phú Hội	11,102	1%-1,5%	10,099	13,064	15,925	222	287	78	96
Ninh Gia	14,383	1%	5,682	7,350	8,960	125	161	44	54
Bình Thạnh	1,637	1%	22,056	22,056	28,532	375	514	132	171
N' thol Hạ	3,424	1%	13,436	17,381	19,199	295	346	104	115
Tà Năng	8,831	1%	6,650	7,568	8,360	129	150	45	50
Đa Quyn	17,002	1%	5,411	6,158	6,803	105	122	37	41
Tà Hine	3,891	1%	4,144	4,716	5,210	80	94	28	31
Đà Loan	5,660	1%	11,030	12,553	13,867	213	250	75	83
Ninh Loan	3,318	1%	5,101	5,805	6,413	99	115	35	38

VIII.3.2 Quy mô đất đai.

- Năm 2035: Diện tích đất xây dựng đô thị khoảng 5.000 ha. Trong đó đất dân dụng khoảng 1.700 ha, bình quân khoảng 56 - 76 m²/người.
- Năm 2045 khoảng 6.300 ha. Trong đó đất dân dụng khoảng 2.200 ha, bình quân khoảng 77 m²/người.

VIII.4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

- Đất dân dụng:

Bảng chỉ tiêu đất dân dụng theo QCVN 01:2021

ST T	Chỉ tiêu	Đơn vị	QCVN 01:2021	Đề xuất Năm 2035	Đề xuất Năm 2045
	Đất dân dụng	m²/người	50-80	56-76	77
	- Đất đơn vị ở	m ² /người	28-45	28-40	45
	- Đất cây xanh(*)	m ² /người	5	8-10	8
	- Đất công trình công cộng(**)	m ² /người	≥ 4	6-8	6
	- Đất giao thông(**)	m ² /người	≥ 7	14-18	18

(*) Không bao gồm đất cây xanh sử dụng trong đơn vị ở.

(**) Theo Nghị quyết 26/2022/UBTVQH15.

- Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật :

+ Giao thông: tỷ lệ diện tích đất dành cho giao thông chiếm tối thiểu khoảng 13% đất xây dựng đô thị (tính đến đường chính khu vực). Mật độ đường chính (đến đường chính khu vực) đạt 4 - 6,5km/km².

+ Cấp nước: chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt đô thị 100 - 120 lít/người/ngày đêm; nước cấp cho công nghiệp 25 - 30 m³/ha. Tỷ lệ dân đô thị được cấp nước 100%.

+ Cấp điện: chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt 750 – 1.500 Kwh/người; cho công nghiệp 250 Kw/ha; cho hoạt động dịch vụ, thương mại bằng 30 - 40% tiêu chuẩn cấp điện sinh hoạt.

+ Thoát nước thải và vệ sinh môi trường: tiêu chuẩn thải nước lấy theo tiêu chuẩn cấp nước tương ứng với từng đối tượng. Trên 80% nước thải được thu gom và xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi xả ra môi trường.

+ Rác thải sinh hoạt: 0.8 - 1 kg/người/ngày.đêm.

+ Các chỉ tiêu cần được xác định cụ thể trong quá trình lập điều chỉnh quy hoạch.

- Các chỉ tiêu phát triển hạ tầng xã hội và kỹ thuật nông thôn

+ Chỉ tiêu nhà ở trung bình: 15-20 m² / người.

- + Mỗi xã đều có trạm y tế.
- + Trường học: Dự báo cụ thể theo cơ cấu tuổi dân số, khoảng từ 185 - 220 học sinh/1.000 dân (mầm non, tiểu học, trung học cơ sở).
- + Đảm bảo tại điểm dân cư nông thôn có tỷ lệ đất giao thông từ 10-15% đất xây dựng điểm dân cư nông thôn vào năm 2040.
- + Đảm bảo 60% nước thải được thu gom xử lý tại điểm dân cư tập chung đến năm 2030, 60-75% chất thải rắn được thu gom và được xử lý tại các điểm dân cư cụm xã vào năm 2040.
- + Tổ chức vận động các gia đình xây dựng nhà vệ sinh, hệ thống chuồng trại cần có các giải pháp thu gom phân gia súc. Từng bước tổ chức các đội thu gom rác thải và có nơi chứa theo quy định của địa phương. Chỉ tiêu CTR 0,4 kg/người/ngày.

IX. YÊU CẦU MỨC ĐỘ ĐIỀU TRA KHẢO SÁT, THU THẬP TÀI LIỆU, SỐ LIỆU, ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG ĐÔ THỊ; YÊU CẦU VỀ CƠ SỞ DỮ LIỆU HIỆN TRẠNG

IX.1. Yêu cầu mức độ điều tra khảo sát hiện trạng đô thị

Xác định phạm vi khảo sát (đơn vị hành chính cấp xã, các cơ quan, Sở ngành), thông tin cần thu thập và quy cách thông tin phục vụ công tác quy hoạch đô thị. Phát triển biểu mẫu cung cấp thông tin cần khảo sát, đảm bảo các câu hỏi rõ ràng và dễ hiểu khi làm việc với các Sở, ban ngành, cơ quan hành chính cấp xã. Thực hiện khảo sát bằng phương pháp phù hợp như khảo sát trực tuyến, phỏng vấn qua điện thoại hoặc làm việc, phỏng vấn trực tiếp, khảo sát thực địa hiện trường. Tổ chức và phân tích dữ liệu thu thập từ cuộc khảo sát vào công tác dự báo, đề xuất định hướng quy hoạch.

IX.2. Yêu cầu mức độ thu thập tài liệu, số liệu, đánh giá hiện trạng đô thị

Khảo sát, thu thập tài liệu, số liệu trên địa bàn các đơn vị hành chính cấp xã toàn thị xã và các Sở, ban ngành cấp Trung ương, cấp tỉnh, cấp huyện có liên quan. Mức độ thu thập tài liệu cần phải đầy đủ và chính xác để có thể lập quy hoạch đô thị một cách hiệu quả. Cần thu thập thông tin từ nhiều nguồn khác nhau để có được cái nhìn toàn diện về hiện trạng đô thị hiện nay; thông tin phục vụ dự báo cần phải được thu thập giúp nhận diện đúng bối cảnh, các yếu tố tác động đến phát triển thị xã, những vấn đề cần giải quyết.

IX.3. Yêu cầu về cơ sở dữ liệu hiện trạng

Các dữ liệu cần thu thập là các dữ liệu chính thức theo niên giám thống kê, số liệu báo cáo chính thức của các cấp quản lý trong giai đoạn 2018-2023 và thực hiện thu thập trong một quá trình liên tục, nhằm bổ sung, hoàn chỉnh thông tin cần thiết.

X. CÁC NỘI DUNG NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH CHUNG

a) Phân tích, đánh giá vị trí, các điều kiện tự nhiên và hiện trạng kinh tế - xã hội; dân số, lao động; sử dụng đất đai; hiện trạng về xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ

thuật, cơ sở hạ tầng xã hội (trường học, y tế, cơ sở văn hóa - thể thao - khu vui chơi giải trí,...), khu dân cư, các dự án và môi trường cảnh quan đô thị.

b) Rà soát, phân tích và đánh giá công tác quản lý, triển khai thực hiện theo quy hoạch được duyệt về phát triển không gian, sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật; so sánh, đối chiếu với định hướng và chỉ tiêu tại quy hoạch đã được phê duyệt (nếu có) trên địa bàn Đức Trọng. Nghiên cứu đánh giá hiện trạng đô thị theo các tiêu chuẩn, tiêu chí phân loại đô thị; đánh giá các đồ án quy hoạch xây dựng nông thôn mới đã được phê duyệt. Đánh giá hiện trạng các chương trình, dự án đầu tư phát triển đang được triển khai thực hiện trên địa bàn. Rà soát đánh giá hiện trạng các dự án đầu tư đã thực hiện trong khu vực lập quy hoạch; phân tích các vấn đề bất cập của đồ án quy hoạch đã được duyệt. Xác định các vấn đề cơ bản cần giải quyết.

c) Đánh giá tổng hợp (điểm mạnh, điểm yếu, cơ hội, thách thức).

d) Xác định tổng quan đối với yêu cầu điều chỉnh định hướng phát triển không gian đô thị, bảo tồn cảnh quan thiên nhiên, di tích di sản sau khi đánh giá hiện trạng; định hướng phát triển theo hướng tăng trưởng xanh, thông minh.

e) Đề xuất mục tiêu phát triển, tính chất đô thị; Dự báo các chỉ tiêu phát triển: tỷ lệ đô thị hóa, quy mô dân số, lao động, đất đai, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đối với đô thị và các khu chức năng đô thị; xác định các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật cho các giai đoạn phát triển đô thị hướng tới tiêu chí đô thị loại III (nghiên cứu rõ các chỉ tiêu áp dụng đối với khu vực hiện hữu, khu vực phát triển đô thị mới và khu vực nông thôn để đảm bảo tính khả thi, tính kế thừa của đồ án quy hoạch chung đã được phê duyệt).

f) Đánh giá, dự báo các tác động của điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội; quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh và quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành đã được phê duyệt đến định hướng phát triển của đô thị.

g) Đề xuất mô hình phát triển và cấu trúc không gian đô thị Đức Trọng, trên cơ sở xác định quan điểm, tầm nhìn và các mục tiêu chiến lược. Đề xuất ý tưởng điều chỉnh quy hoạch phù hợp với các chỉ tiêu quy hoạch theo các quy định pháp luật hiện hành.

h) Định hướng cơ cấu tổ chức không gian: xác định ranh giới khu vực nội thị mở rộng, ngoại thị; xác định cơ cấu các khu đô thị và khu chức năng; Định hướng phân vùng phát triển: xác định vùng phát triển đô thị, vùng công nghiệp, vùng phát triển nông thôn, vùng cây xanh cảnh quan, công viên chuyên đề - không gian mở. Xác định nguyên tắc, tiêu chí để lựa chọn phương án cơ cấu phát triển đô thị.

i) Định hướng phát triển không gian đô thị:

- Định hướng không gian các khu đô thị; cấu trúc và hướng phát triển đô thị (khu đô thị hiện hữu, khu đô thị mới); xác định mối liên hệ giữa khu đô thị mới và hiện hữu; xác định các quy hoạch phân khu;

- Định hướng hệ thống các trung tâm chuyên ngành cấp vùng và quốc gia: trung tâm Thương mại - Dịch vụ, trung tâm Văn hóa- thể dục thể thao cấp quốc gia, dịch vụ du lịch; các khu vực khai thác khoáng sản;

- Định hướng hệ thống không gian công cộng: Trung tâm hành chính-chính trị, Trung tâm dịch vụ công cộng cấp đô thị và khu đô thị; có kết hợp với phân khu vực sử dụng không gian ngầm để xây dựng công trình ngầm;

- Nghiên cứu, đồng bộ các đoàn quy hoạch được duyệt trong khu vực nhằm đảm bảo khớp nối giữa các đoàn quy hoạch được phê duyệt và với khu vực lân cận;

- Định hướng không gian các khu ở đô thị;

- Định hướng phát triển không gian công nghiệp và các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật;

- Định hướng không gian cây xanh cảnh quan, công viên chuyên đề và không gian mở;

- Định hướng phát triển không gian khu vực ngoại thị, khu ở nông thôn, đảm bảo sự phát triển hài hoà giữa nông thôn và đô thị.

- Dự kiến khu vực nội thị, ngoại thị; xác định các khu vực cần lập quy hoạch phân khu và quy hoạch chung xây dựng xã theo các giai đoạn quy hoạch.

j) Định hướng quy hoạch sử dụng đất theo các giai đoạn đến năm 2035 và năm 2045. Xác định quy mô đối với các chức năng sử dụng đất.

k) Định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật đô thị:

- Cao độ nền và thoát nước mưa: xác định cao độ khống chế xây dựng theo khu vực, các trục giao thông chính đô thị. Đề xuất các giải pháp thoát nước mưa: lưu vực và hướng thoát, hệ thống sông, suối, hồ ...; hạn chế việc san lấp địa hình tự nhiên, định hướng phù hợp biến đổi khí hậu.

- Giao thông: xác định mạng lưới giao thông đối ngoại, các đường tỉnh; xác định vị trí, quy mô bến xe đối ngoại; Đề xuất hệ thống giao thông đô thị; nghiên cứu đề xuất kết nối giao thông công cộng và hệ thống bến, bãi đỗ xe phù hợp môi trường sinh thái và đảm bảo phát triển bền vững; xác định chỉ giới đường đỏ các trục chính đô thị và hệ thống hào, tuyến kỹ thuật.

- Cấp nước: xác định nhu cầu và nguồn cung cấp nước; vị trí, quy mô các công trình đầu mối, mạng lưới đường ống cấp nước (mạng truyền tải, mạng phân phối); đề xuất các giải pháp bảo vệ nguồn nước ngầm đảm bảo chất lượng nước cấp và giảm tỷ lệ thất thoát nước.

- Cấp năng lượng: xác định nhu cầu sử dụng điện và nguồn cung cấp điện; đề xuất giải pháp mạng lưới cấp điện tổng thể, điện chiếu sáng đô thị.

- Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang: xác định chỉ tiêu cần thiết về thoát nước thải, chất thải rắn, đất nghĩa trang; dự báo tổng lượng nước thải, chất thải rắn, nhu cầu đất xây dựng nghĩa trang; xác định vị trí và quy mô các trạm xử lý nước thải, giải pháp thiết kế mạng lưới thoát nước thải; vị trí, quy

mô cơ sở xử lý chất thải tập trung và đề xuất công nghệ xử lý chất thải rắn, hình thức thu gom và vận chuyển chất thải rắn, các giải pháp cách ly và bảo vệ môi trường; xác định quy mô nghĩa trang, lựa chọn vị trí xây dựng nghĩa trang theo mô hình tập trung.

- Viễn thông: Xác định quy mô hệ thống thông tin liên lạc và các công trình khác.

l) Định hướng thiết kế đô thị:

- Định hướng khung thiết kế đô thị tổng thể bao gồm các trục không gian chủ đạo, các vùng kiểm soát kiến trúc cảnh quan đô thị, hướng dẫn thiết kế đô thị không gian công cộng và công trình điểm nhấn.

- Định hướng tổ chức không gian, kiến trúc:

+ Hướng dẫn thiết kế đô thị về mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất toàn đô thị. Hướng dẫn thiết kế đô thị không gian cảnh quan - công viên chuyên đề và không gian mở.

+ Hướng dẫn xử lý chuyên tiếp đối với các khu vực đô thị hiện hữu (cải tạo chỉnh trang hoặc bảo tồn,..).

+ Đề xuất quy định bảo tồn, khai thác, phát huy cảnh quan mặt nước tự nhiên và bảo vệ môi trường sinh thái.

m) Đề xuất các giải pháp về bảo vệ môi trường: dự báo, đánh giá tác động môi trường và đề xuất biện pháp để giảm thiểu ảnh hưởng xấu đến môi trường.

n) Đề xuất các danh mục quy hoạch, chương trình, dự án ưu tiên: luận cứ và xác định danh mục các quy hoạch, chương trình, dự án ưu tiên đầu tư theo các giai đoạn quy hoạch; đề xuất, kiến nghị nguồn lực thực hiện.

XI. HỒ SƠ SẢN PHẨM VÀ DỰ TOÁN KINH PHÍ

XI.1. Hồ sơ sản phẩm.

1. Danh mục bản vẽ, thuyết minh, phụ lục kèm theo; Số lượng, quy cách của sản phẩm hồ sơ đồ án quy hoạch

a. Danh mục bản vẽ

TT	Tên bản vẽ	Tỷ lệ
1	Sơ đồ vị trí và liên hệ vùng.	tỷ lệ thích hợp
2	Bản đồ hiện trạng: Hiện trạng của các chức năng sử dụng đất; kiến trúc cảnh quan, hệ thống hạ tầng xã hội; hệ thống hạ tầng kỹ thuật.	tỷ lệ 1/10.000
3	Bản đồ đánh giá tổng hợp về đất xây dựng.	tỷ lệ 1/10.000
4	Sơ đồ cơ cấu phát triển đô thị.	tỷ lệ thích hợp
5	Bản đồ định hướng phát triển không gian đô thị.	tỷ lệ 1/10.000
6	Bản đồ quy hoạch sử dụng đất đô thị theo các	tỷ lệ 1/10.000

	giai đoạn quy hoạch.	
7	Các bản đồ định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo các giai đoạn quy hoạch.	tỷ lệ 1/10.000
8	Các bản vẽ thiết kế đô thị.	theo quy định tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD

2. Phần thuyết minh, phụ lục kèm theo

1	Thuyết minh đồ án quy hoạch chung phải có bảng biểu thống kê, phụ lục tính toán, hình ảnh minh họa và hệ thống sơ đồ, bản vẽ khổ A3 với ký hiệu và ghi chú, được sắp xếp kèm theo nội dung cho từng phần của thuyết minh liên quan.
2	Phụ lục kèm theo thuyết minh (các giải trình, giải thích, luận cứ bổ sung cho thuyết minh; bảng biểu, số liệu tính toán thể hiện kết quả nêu tại thuyết minh; văn bản pháp lý liên quan).
3	Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung đô thị: Nội dung theo quy định tại khoản 1 Điều 35 Luật Quy hoạch đô thị và phải có các bản vẽ khổ A3 kèm theo.
4	Dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch

3. Số lượng, quy cách của sản phẩm hồ sơ đồ án quy hoạch

- Hồ sơ đồ án quy hoạch bao gồm: Thuyết minh và phụ lục kèm theo, văn bản pháp lý, bản vẽ thu nhỏ; Các bản vẽ quy hoạch; Quy định quản lý theo đồ án; Đĩa CD chép toàn bộ hồ sơ quy hoạch.

- Số lượng: xác định khi tổ chức đấu thầu.

- Quy cách của hồ sơ đồ án: Thực hiện theo nội dung Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng về “quy định hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn.

XI.2. Dự toán kinh phí:

- Lập theo bảng giá quy hoạch xây dựng được ban hành theo Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng V/v hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.
- Có bảng tính toán đính kèm.

XI.3 Xác định yêu cầu về nội dung, hình thức và đối tượng lấy ý kiến về đồ án quy hoạch

1. Nội dung

- Nhiệm vụ quy hoạch: Dự thảo nhiệm vụ quy hoạch và bản vẽ kèm theo, trong đó thể hiện rõ nội dung chủ yếu của nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung đô thị quy định tại: Điều 23, khoản 1, Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009. Điều 5 của Thông tư 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng.

- Đồ án quy hoạch: Dự thảo thuyết minh tóm tắt và các bản vẽ kèm theo, trong đó thể hiện rõ nội dung chủ yếu của đồ án điều chỉnh quy hoạch chung đô thị quy định tại: Điều 25, 26, 27 và Điều 39 khoản 2, Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; Khoản 2, Điều 7 của Thông tư 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng.

2. Hình thức lấy ý kiến

- Hình thức lấy ý kiến đại diện cộng đồng dân cư: Tổ chức hội nghị và phát phiếu lấy ý kiến.

- Hình thức lấy ý kiến tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư: Đăng tải thông tin Nhiệm vụ quy hoạch trên Cổng thông tin điện tử UBND huyện Đức Trọng và niêm yết công khai hồ sơ Nhiệm vụ quy hoạch tại Trụ sở UBND các xã, thị trấn.

- Tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư góp ý trực tiếp trên Cổng thông tin điện tử UBND huyện Đức Trọng thông qua Phiếu lấy ý kiến điện tử hoặc gửi văn bản góp ý tới cơ quan lập quy hoạch.

3. Đối tượng lấy ý kiến

- Đại diện cộng đồng dân cư: đại diện lãnh đạo cấp ủy, chính quyền của các đơn vị dân cư cấp thôn, tổ dân phố; đại diện các tổ chức chính trị - xã hội - nghề nghiệp khác của cấp xã và cấp thôn có liên quan: Ủy ban Mặt trận Tổ quốc, Đoàn Thanh niên Cộng sản Hồ Chí Minh, các Hội: Nông dân, Phụ nữ, Người cao tuổi, Cựu chiến binh... Đại diện cộng đồng dân cư có trách nhiệm tiếp xúc, nắm bắt ý kiến Nhân dân, cộng đồng dân cư và tổng hợp ý kiến.

- Tổ chức, cá nhân và Nhân dân trên địa bàn thị xã Ninh Hòa.

XII. TIẾN ĐỘ VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN

XII.1. Tiến độ thực hiện.

- Thời gian lập và thẩm định nhiệm vụ quy hoạch: 2 tháng kể từ ngày chính thức được giao nhiệm vụ.

- Thời gian lập quy hoạch: 12 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng thực hiện.

XII.2. Tổ chức thực hiện.

- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban Nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Cơ quan thẩm định: Bộ Xây dựng.

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: UBND huyện Đức Trọng

- Cơ quan lập nhiệm vụ quy hoạch: Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn thiết kế Hoàng Nguyên.

VĂN BẢN PHÁP LÝ