

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: /UBND-KT
V/v xin ý kiến đối với Đồ án
Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ
1/2000 Khu đô thị, du lịch Tân
Thanh, Vĩnh Hội (Phân khu 1), Khu
kinh tế Nhơn Hội, tỉnh Bình Định

Bình Định, ngày tháng 7 năm 2021

Kính gửi: Bộ Xây dựng

Triển khai thực hiện Quyết định số 514/QĐ-TTg ngày 08/5/2019 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nhơn Hội, tỉnh Bình Định đến năm 2040, trong thời gian qua, UBND tỉnh Bình Định đã chỉ đạo Ban Quản lý Khu kinh tế chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức lập đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 của các Phân khu trong Khu kinh tế, trong đó có Khu đô thị, du lịch Tân Thanh, Vĩnh Hội (Phân khu 1), hiện nay đồ án quy hoạch Phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị, du lịch Tân Thanh, Vĩnh Hội (Phân khu 1) đã hoàn thành, với quy mô diện tích quy hoạch là 1.164ha.

Căn cứ Điểm a, Khoản 2, Điều 25 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng, UBND tỉnh Bình Định kính đề nghị Bộ Xây dựng xem xét có ý kiến đối với đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị, du lịch Tân Thanh, Vĩnh Hội (Phân khu 1), với một số nội dung như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị, du lịch Tân Thanh, Vĩnh Hội (Phân khu 1), Khu kinh tế Nhơn Hội.

2. Phạm vi ranh giới và diện tích quy hoạch:

2.1. Phạm vi ranh giới: Khu vực quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Cát Hải, huyện Phù Cát, Khu kinh tế Nhơn Hội, với giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp đèo Chánh Oai, xã Cát Hải;
- Phía Nam giáp Khu đô thị cửa ngõ Cát Tiến (Phân khu 2);
- Phía Đông giáp biển Đông;
- Phía Tây giáp núi Bà.

2.2. Diện tích quy hoạch: Diện tích lập quy hoạch khoảng 1.164ha.

3. Mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa Quyết định số 514/QĐ-TTg ngày 08/5/2019 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nhơn Hội, tỉnh Bình Định đến năm 2040.

- Đề xuất các giải pháp quy hoạch đáp ứng cho nhu cầu đầu tư mới, đặc biệt là khu vực phát triển đô thị du lịch nghỉ dưỡng biển cao cấp, phát triển các khu dân cư sinh thái, khu du lịch – dịch vụ với mật độ thấp, gắn với bảo vệ các giá trị tự nhiên hiện hữu hai thung lũng núi hướng biển có bãi tắm đẹp, đảm bảo phù hợp với chiến lược và cấu trúc phát triển chung của toàn khu kinh tế.

- Đảm bảo khớp nối về mặt tổ chức không gian và hạ tầng kỹ thuật giữa khu vực lập quy hoạch và các khu vực lân cận, đảm bảo tính đồng bộ, hiệu quả và bền vững.

- Làm cơ sở pháp lý để triển khai lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, lập dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng và kiểm soát phát triển đô thị theo quy hoạch trên địa bàn.

4. Tính chất quy hoạch:

Là khu đô thị - du lịch nghỉ dưỡng biển cao cấp, phát triển các khu dân cư sinh thái, khu du lịch - dịch vụ với mật độ thấp, gắn với bảo vệ các giá trị tự nhiên, hiện hữu hai thung lũng núi hướng biển có bãi tắm đẹp.

5. Dự báo phát triển:

5.1. *Dự báo quy mô dân số:* dân số 9.326 người.

5.2. *Dự báo đất đai:* Tổng diện tích phân khu 1.164ha, bao gồm các thành phần chính sau:

- Đất xây dựng đơn vị ở: bao gồm đất ở, đất công cộng đơn vị ở, đất cây xanh đơn vị ở, đất giao thông đơn vị ở: Có tổng diện tích khoảng 110,87ha, chiếm tỉ lệ 9,52%.

- Đất ngoài đơn vị ở: bao gồm đất công cộng đô thị, đất hỗn hợp thương mại dịch vụ (có bố trí dân cư); đất hỗn hợp thương mại dịch vụ (không bố trí dân cư); đất dịch vụ sinh thái có ở; đất hỗn hợp dịch vụ du lịch; đất cơ quan; đất cây xanh đô thị; đất cây xanh cách ly; đất cây xanh chuyên dụng (sân golf); đất cây xanh sinh thái; đất di tích, tôn giáo; đất hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe; đất giao thông: Có tổng diện tích khoảng 438,76 ha chiếm tỷ lệ 37,69%.

- Đất khác: bao gồm đất sinh thái nông nghiệp; đất nghĩa trang; đất đồi núi; đất bãi cát; đất mặt nước: Có tổng diện tích khoảng 614,37ha, chiếm tỷ lệ 52,78%.

5.3. *Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính:*

Các chỉ tiêu về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật áp dụng theo yêu cầu của quy chuẩn quy hoạch xây dựng hiện hành đối với đô thị loại I cho khu vực phát triển đô thị và các khu du lịch.

6. Quy hoạch sử dụng đất:

Tổng diện tích đất tự nhiên của Khu đô thị, du lịch Tân Thanh, Vĩnh Hội (Phân khu 01) là 1.164 ha, cơ cấu sử dụng đất cụ thể như sau:

Stt	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Dân số (người)
	Tổng diện tích	1.164,00	100	9.326
A	Đất xây dựng đô thị	549,63	47,22	
I	Đất đơn vị ở	110,87	9,52	8.488
1	Đất ở	61,36	5,27	
1.1	Đất ở hiện trạng cải tạo	29,60	2,54	2.292
1.2	Đất nhóm nhà ở	19,87	1,71	3.974
1.3	Đất ở tái định cư	11,89	1,02	2.222
2	Đất công cộng	4,72	0,41	
2.1	Trường mầm non	0,82		
2.2	Trường tiểu học	0,83		
2.3	Trường trung học cơ sở	1,74		
2.4	Đất y tế	0,05		
2.5	Trung tâm văn hóa thể thao	0,53		
2.6	Chợ	0,6		
2.7	Công trình công cộng khác	0,15		
1.3	Đất cây xanh đơn vị ở	4,24	0,36	
1.4	Đất giao thông đơn vị ở	40,55	3,48	
II	Đất ngoài đơn vị ở	438,76	37,69	838
1	Đất hỗn hợp thương mại dịch vụ (có bố trí dân cư)	3,3	0,28	428
2	Đất hỗn hợp thương mại dịch vụ (không bố trí dân cư)	34,78	2,98	
3	Đất dịch vụ sinh thái có ở	6,83	0,59	410
4	Đất hỗn hợp dịch vụ du lịch	203,51	17,48	
5	Đất cơ quan	0,53	0,05	
6	Đất công cộng đô thị	1,12	0,10	
7	Đất cây xanh đô thị	33,87	2,91	
8	Cây xanh sinh thái	22,51	1,93	
9	Đất cây xanh cách ly	1,84	0,16	
10	Đất cây xanh chuyên dụng (sân golf)	81,82	7,03	
11	Đất di tích tôn giáo	0,39	0,03	
12	Đất hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe	7,44	0,64	
13	Đất giao thông nội khu	10,74	0,92	
14	Đất giao thông đối ngoại	30,08	2,58	

B	Đất khác	614,37	52,78	
1	Đất sinh thái nông nghiệp	15,44		
2	Đất nghĩa trang	0,05		
3	Đất đồi núi	388,79		
4	Đất mặt nước	171,58		
5	Bãi cát	38,51		

7. Quy hoạch về kiến trúc cảnh quan: Không gian kiến trúc cảnh quan của phân khu được tổ chức như sau:

- Không gian phía Đông tuyến đường ĐT639 sẽ phát triển các khu du lịch ven biển; không gian phía Tây tuyến đường ĐT639 dành để tôn tạo các khu dân cư hiện trạng, cũng như phát triển làng du lịch cộng đồng.

- Lớp không gian ven núi hình thành các khu du lịch và nghỉ dưỡng ven núi.

- Vành đai xanh tự nhiên của núi Bà được bảo tồn là hành lang xanh bao bọc các không gian đồng bằng của 2 thôn Vĩnh Hội và Tân Thanh.

- Hệ thống suối hiện hữu được phát triển thành các tuyến cảnh quan, ngoài nhiệm vụ thoát nước mặt, tuyến cảnh quan này đảm nhiệm chức năng kết nối các lớp không gian từ Đông sang Tây.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

8.1. San nền:

- Đối với những dự án đã có, cao độ san nền tuân thủ theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Đối với khu vực xây dựng mới, cao độ san nền được xác định như sau:

+ Các công trình dân dụng $H_{xd} \geq 3,80m$; Khu du lịch ven biển $H_{xd} \geq 3,00m$.

+ Khu vực cây xanh, công viên $H_{xd} \geq 2,50m$.

8.2. Giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

+ Tuyến đường ĐT639 đi qua phân khu theo trục Bắc - Nam, với lộ giới theo quy hoạch từ 30m – 45m là tuyến giao thông đối ngoại bằng đường bộ.

+ Bến thuyền du lịch được tổ chức tại khu du lịch Vĩnh Hội là tuyến giao thông đối ngoại bằng đường thủy.

- Giao thông đối nội:

+ Hoàn thiện mạng lưới giao thông khu vực đã xây dựng ở phía Bắc, mạng lưới đường khu vực, quy mô mặt cắt từ 24m ÷ 25m.

+ Xây dựng mới các tuyến đường đóng vai trò là trục cảnh quan, trục kết nối chính cho từng phân khu chức năng, khu ở mới, khu vực phát triển du lịch, quy mô mặt cắt từ 18m ÷ 50m.

+ Xây dựng mới mạng lưới đường phân khu vực, hỗ trợ cho các khu chức năng, quy mô mặt cắt 12m÷16m;

- Giao thông công cộng: Hình thành tuyến xe Bus dọc tuyến đường ĐT639 để kết nối với tuyến xe Bus trên tuyến đường trục Khu kinh tế, nhằm tăng cường tính đa dạng về giao thông cho Phân khu.

8.3. Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế riêng biệt với hệ thống thu gom nước thải. Toàn bộ phân khu được chia thành 02 khu vực thoát nước chính, với 08 phụ lưu nhỏ, cụ thể:

+ Lưu vực 1: Bao gồm toàn bộ thôn Tân Thanh, được chia nhỏ thành 04 phụ lưu dẫn thoát về các hồ, suối hiện trạng... sau đó dẫn thoát về mương xây được tổ chức dọc dải xanh ven biển, dẫn về hồ điều hòa số 2 trước khi thoát ra biển.

+ Lưu vực 2: Bao gồm toàn bộ thôn Vĩnh Hội, được chia nhỏ thành 04 phụ lưu dẫn thoát về các khe tự thủy, về các hồ và các suối hiện trạng... sau đó dẫn thoát trực tiếp ra biển.

- Quy cách của hệ thống thoát nước mưa được tính toán đảm bảo thoát cho từng dự án, cũng như đảm bảo kết nối đồng bộ cho toàn phân khu.

8.4. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải:

+ Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa. Phải xây dựng trạm xử lý nước thải cục bộ trong các dự án để thu gom, xử lý nước thải sinh hoạt đảm bảo theo hồ sơ môi trường được cấp thẩm quyền phê duyệt. Đối với các dự án du lịch ven biển, nước thải sau khi xử lý được tuần hoàn để tưới cây, không xả thải ra biển.

+ Ngoài các trạm xử lý nước thải của các dự án thành phần đã được phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết (tổng công suất 4.406m³/ngđ), về lâu dài xây dựng thêm 01 trạm xử nước thải tập trung (trạm Tân Thanh) với công suất 1.500m³/ngđ.

- Quản lý chất thải rắn:

+ Chất thải rắn được thu gom tại từng dự án, từng hộ gia đình và được vận chuyển đến Khu xử lý chất thải rắn Cát Nhơn – Cát Hưng để xử lý.

+ Chất thải y tế được thu gom, phân loại và vận chuyển đến các đơn vị có chức năng để xử lý theo quy định.

+ Tổng khối lượng chất thải rắn phát sinh khoảng 40 tấn/ngày.

8.5. Cấp nước:

- Nguồn nước: Giai đoạn đầu sử dụng nước ngầm để phục vụ thi công các dự án, về lâu dài sử dụng nguồn nước từ hệ thống cấp nước Khu kinh tế Nhơn Hội.

- Tổng nhu cầu dùng nước cho toàn phân khu là 8.000 m³/ngđ.

- Hệ thống đường ống cấp nước được thiết kế với quy cách phù hợp, đảm bảo lưu lượng và áp lực cấp nước.

- Cấp nước chữa cháy: Tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy.

8.6. Cấp điện:

- Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho toàn phân khu được lấy từ trạm nguồn 110kV nối cấp Nhơn Hội: 2x63MVA thông qua các tuyến đường dây 22kV.

- Tổng công suất cấp điện cho phân khu 1 là 19,3 MVA.

8.7. Thông tin liên lạc:

- Tổng nhu cầu (điện thoại và internet) khoảng 25.000 lines.

- Mạng lưới hệ thống: Từ tủ chính các lộ cáp quang trực được phân phối cấp đến các tủ cấp của các lô đất chức năng và các tủ cấp phân phối. Các tuyến cáp được đi ngầm dọc theo các đường giao thông cấp cho các thuê bao của từng khu chức năng. Tất cả cáp thông tin liên lạc khu vực trung tâm được chạy trong hệ thống cống, bể cáp. Dịch vụ điện thoại di động sẽ được cung cấp bởi mạng điện thoại di động riêng của các nhà cung cấp dịch vụ.

Trên đây là một số nội dung chính của đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị, du lịch Tân Thanh, Vĩnh Hội (Phân khu 1), Khu kinh tế Nhơn Hội, UBND tỉnh Bình Định kính đề nghị Bộ Xây dựng xem xét có ý kiến, để làm cơ sở triển khai thực hiện các bước tiếp theo theo quy định./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Các Sở XD, TN&MT;
- Ban Quản lý KKT;
- CVP, PVP KT;
- Lưu: VT, K6.

Nguyễn Tuấn Thanh