

**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
Nhơn Hội (Phân khu 3), Khu kinh
tế Nhơn Hội, tỉnh Bình Định

Bình Định, ngày tháng 6 năm 2020

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 Nhơn Hội (Phân khu 3), hiện nay đồ án quy hoạch Phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị du lịch Nhơn Hội (Phân khu 3) đã hoàn thành, với diện tích quy hoạch là 2.199ha.

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 Nhơn Hội (Phân khu 3), với một số nội dung cụ thể như sau:

1. Tên đồ án: Khu Đô thị du lịch Nhơn Hội (Phân khu 3), Khu kinh tế Nhơn Hội.

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

a) *Phạm vi ranh giới:* Khu vực quy hoạch thuộc địa bàn Khu kinh tế Nhơn Hội, tỉnh Bình Định, với giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp Khu đô thị cửa ngõ Cát Tiến (Phân khu 2).
- Phía Nam giáp Khu công nghiệp Nhơn Hội (Phân khu 4).
- Phía Đông giáp biển Đông và khu vực phát triển năng lượng tái tạo.
- Phía Tây giáp đầm Thị Nại.

b) *Diện tích quy hoạch:* Diện tích lập quy hoạch khoảng 2.199 ha.

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.

- Kết nối đồng bộ về kiến trúc cảnh quan với các không gian đô thị du lịch, khu du lịch biển, các công viên chuyên đề cũng như khớp nối về hạ tầng với hạ tầng kỹ thuật với khu vực xung quanh và hệ thống hạ tầng khung;

- 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 dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng biển, trung tâm vui chơi giải trí lớn; phát triển với mật độ trung bình; cung cấp cơ sở đào tạo nghề, bệnh viện phục vụ toàn bán đảo; khai thác tiềm năng phát triển năng lượng tái tạo; đồng thời bảo tồn vành đai thiên nhiên ngăn gió bão biển; bảo tồn, khai thác các giá trị cảnh quan đặc hữu như Eo Gió, Kỳ Co, tuyến du lịch quốc gia Phương Mai – núi Bà.

5. Dự báo phát triển:

a) *Dự báo quy mô dân số:* Dân số 113.140 người.

b) *Dự báo đất đai:* Tổng diện tích phân khu là 2.199 ha, bao gồm các thành phần chính sau:

- Đất xây dựng đơn vị ở: bao gồm các đất ở, đất công cộng đơn vị ở, đất cây xanh thể dục thể thao, đất giao thông hạ tầng kỹ thuật, với tổng diện tích khoảng 711,98 ha, chiếm tỉ lệ 32,38%.

- Đất ngoài đơn vị ở: bao gồm đất công cộng đô thị, đất trung tâm nghiên cứu đào tạo, đất trường phổ thông trung học, đất hỗn hợp thương mại dịch vụ (có bố trí ở), đất thương mại dịch vụ (không bố trí ở), đất công nghiệp làng nghề - dịch vụ, đất du lịch, đất công viên, cây xanh sinh thái, hạ tầng kỹ thuật, bãi cát, với tổng diện tích khoảng 1.487,02ha, chiếm tỉ lệ 67,62%.

c) *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 Nhơn Hội (Phân khu 3) là 2.199ha, cơ cấu sử dụng đất cụ thể như sau:

Stt	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích tự nhiên	2.199,0	100,00
I	Đất xây dựng đơn vị ở	711,98	32,38
1	Đất ở	442,24	20,11
1.1	Đất ở làng xóm hiện trạng cải tạo	124,11	5,64
1.2	Đất nhóm nhà ở	318,13	14,47
2	Đất công cộng đơn vị ở	48,01	2,18
2.1	Đất y tế	2,15	0,10
2.2	Văn hóa	6,01	0,27
2.3	Chợ	2,02	0,09
2.4	Công cộng đơn vị ở khác	9,22	0,42
2.5	Trường mầm non	9,49	0,43
2.6	Trường tiểu học	10,11	0,46
2.7	Trường THCS	7,99	0,36

2.8	Đất cơ quan, công sở	1,02	0,05
3	Đất cây xanh TDTT đơn vị ở	53,22	2,42
4	Đất giao thông, bãi đỗ xe	168,51	7,66
II	Đất xây dựng ngoài đơn vị ở	1.487,02	67,62
1	Đất công cộng đô thị	16,3	0,74
2	Đất trường THPT	4,61	0,21
3	Đất trung tâm nghiên cứu đào tạo	151,86	6,91
4	Đất hỗn hợp thương mại dịch vụ (không bố trí dân cư)	43,61	1,98
5	Đất hỗn hợp thương mại dịch vụ (có bố trí dân cư)	151,73	6,90
6	Đất cụm công nghiệp làng nghề - dịch vụ	35,11	1,60
7	Đất du lịch	160,81	7,31
8	Đất cây xanh	603,21	27,43
9	Đất di tích, tôn giáo	4,52	0,21
10	Đất hạ tầng kỹ thuật	16,95	0,77
11	Đất giao thông, bãi đỗ xe	96,48	4,39
12	Đất an ninh quốc phòng	1,29	0,06
13	Bãi cát	31,08	1,41
14	Mặt nước	169,46	7,71

7. Quy hoạch về kiến trúc cảnh quan:

a) *Không gian kiến trúc cảnh quan:* Không gian kiến trúc cảnh quan của phân khu được phát triển thành 3 lớp không gian chính như sau:

- Lớp không gian từ đường ĐT639 về phía đầm Thị Nại: phát triển chức năng du lịch cộng đồng và dịch vụ du lịch, phù hợp với nội dung của đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu vực phía Đông đầm Thị Nại.

- Lớp không gian từ ĐT639 đến các dự án khu du lịch phía Đông, phát triển chức năng đô thị đa chức năng.

- Lớp không gian ven biển gồm núi Phương Mai, các khu du lịch ven biển và khu dân cư Nhơn Lý sẽ phát triển là không gian du lịch sinh thái, du lịch nghỉ dưỡng, du lịch cộng đồng.

b) *Trục chính đô thị:*

- Trục Quốc lộ 19B (đường trục Khu kinh tế), trục tỉnh lộ ĐT639 vừa là đối ngoại vừa là trục chính đô thị kết nối Bắc - Nam.

- Trục Nhơn Lý - Nhơn Hội hiện hữu và trục Nhơn Lý - Nhơn Hội mới đề xuất kết nối Đông - Tây.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) *San nền:* Cao độ không chế san nền xây dựng cho Phân khu như sau:

- Khu du lịch sinh thái đầm Thị Nại: Đối với khu dân cư $H_{xd} \geq 3m$; đối với khu vực cây xanh, công viên $H_{cx} \geq 2,5m$.

- Khu du lịch ven biển, chịu ảnh hưởng trực tiếp của sóng biển: Đối với khu dân cư $H_{xd} \geq 3,86m$; đối với khu vực cây xanh, công viên $H_{cx} \geq 3,26m$.

- Khu vực dự án, không chịu ảnh hưởng trực tiếp bởi đầm Thị Nại và sóng biển: Đối với khu dân cư $H_{xd} \geq 3m$; đối với khu vực cây xanh, công viên $H_{cx} \geq 2,5m$

b) Giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

- + Là tuyến đường trục Khu kinh tế Nhơn Hội (Quốc lộ 19B), có lộ giới 60m và 80m; tuyến đường chuyên dụng phía Tây, lộ giới 65m.

- Giao thông đối nội:

- + Xây dựng mới mạng lưới đường phân khu vực, hỗ trợ cho các khu chức năng, quy mô mặt cắt 16÷18m;

- + Nâng cấp, hoàn thiện tuyến đường nối Nhơn Hội - Nhơn Lý để hỗ trợ kết nối trục Đông - Tây, lộ giới 52m và 24m.

- + Tuyến đường phía Nam Học viện Golf tương lai là tuyến chính đi trung tâm du lịch Nhơn Lý, Eo Gió, Kỳ co. Tuy nhiên theo Quy hoạch chung Khu kinh tế đã được phê duyệt thì mặt cắt chỉ 18m, không đảm bảo lưu thông cho dân cư và khách du lịch, kiến nghị nâng mặt cắt tuyến đường này lên 45m.

- + Hình thành các trục kết nối khu vực, các khu chức năng, các tiểu khu hỗ trợ kết nối cho mạng lưới đường nội bộ, quy mô mặt cắt 25÷27m;

- + Nâng cấp, cải tạo tuyến đường khu vực đi qua khu vực dân cư hiện hữu, quy mô 20m.

- + Xây dựng mới các tuyến đường đóng vai trò trục cảnh quan, trục kết nối chính cho từng phân khu chức năng, khu ở mới, quy mô mặt cắt 20,5m.

c) Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế riêng biệt với hệ thống thu gom nước thải. Toàn bộ phân khu thoát theo 02 hướng chính, là khu vực phía Tây thoát ra đầm Thị Nại, khu vực phía Đông thoát 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.

d) 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, về lâu dài xây dựng mới 02 trạm xử lý nước thải để phục vụ cho các khu dân cư hiện trạng.

- + Tổng lưu lượng nước thải phát sinh toàn phân khu khoảng $48.800m^3/ngđêm$

- 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.

+ Tổng khối lượng chất thải rắn phát sinh khoảng 150 tấn/ngày.

đ) Cấp nước:

- Nguồn nước: Giai đoạn đầu sử dụng nước ngầm để phục vụ thi công, 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 45.000 m³/ngày đêm.

- 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.

e) Cấp điện:

- Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho toàn phân khu được lấy từ trạm 110kV Nhơn Hội đã xây dựng. Trong phạm vi phân khu sẽ xây dựng mới các trạm: Trạm 220kV Nhơn Hội, công suất 2x250MVA; trạm 110kV Nhơn Hội, công suất 2x63MVA; Trạm 110kV Nhơn Hội 3, công suất 2x63MVA để cấp điện cho Khu kinh tế (bán đảo Phương Mai).

- Tổng công suất cấp điện cho Phân khu 3 là 212,3MVA

g) Thông tin liên lạc:

- Tổng nhu cầu (điện thoại và internet) khoảng 60.000 lines.

- Mạng lưới hệ thống: Từ tủ chính các lộ cáp quang trực được phân phối đến các tủ cáp của các lô đất chức năng và các tủ cáp 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, bề cấp. 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 Nhơn Hội (Phân khu 3), 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./.

Nơi nhận:

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

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Phi Long