

**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 Công nghiệp đô thị
Nhơn Hội (Phân khu 4), 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 Công nghiệp đô thị Nhơn Hội (Phân khu 4), hiện nay đồ án quy hoạch Phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu Công nghiệp đô thị Nhơn Hội (Phân khu 4) đã hoàn thành, với diện tích quy hoạch là 3.520,76ha.

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 Công nghiệp đô thị Nhơn Hội (Phân khu 4), với một số nội dung cụ thể như sau:

1. Tên đồ án: Khu Công nghiệp đô thị Nhơn Hội (Phân khu 4), 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 giới hành chính các xã Nhơn Hội, Nhơn Lý, Nhơn Hải và phường Hải Cảng, thành phố Quy Nhơn, với giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp Khu đô thị du lịch Nhơn Hội (Phân khu 3).
- Phía Nam giáp Khu đô thị du lịch Phương Mai (Phân khu 5).
- Phía Đông giáp Biển Đông và đồi núi Phương Mai.
- Phía Tây giáp đầm Thị Nại.

b) Diện tích quy hoạch: Tổng diện tích quy hoạch là 3.520,76ha.

3. Mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa các định hướng của đồ án Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nhơn Hội, tỉnh Bình Định đến năm 2040 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

- Đề xuất các giải pháp quy hoạch đáp ứng cho nhu cầu đầu tư mới, đặc biệt là khu đô thị Mai Hương, khu du lịch bán đảo phương Mai, khu phát triển năng lượng tái tạo, đảm bảo phù hợp với chiến lược và cấu trúc phát triển chung của toàn Khu kinh tế.

- Đảm bảo khớp nối về 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 vực phát triển khu công nghiệp Nhơn Hội, khu cảng biển Nhơn Hội; khu đô thị Mai Hương trở thành trung tâm đô thị - thương mại - dịch vụ hỗn hợp phục vụ toàn bán đảo; bảo tồn Vịnh Mai Hương; phát triển các khu dịch vụ, vui chơi giải trí, không gian thưởng ngoạn, bến du lịch ven bờ Vịnh; phát triển năng lượng tái tạo gắn với bảo tồn cảnh quan sinh thái trên dãy núi Phương Mai.

5. Dự báo phát triển:

a) *Dự báo quy mô dân số:* Khoảng 31.084 người.

b) *Dự báo đất đai:* Tổng diện tích đất tự nhiên 3.520,76ha, bao gồm:

- Đất xây dựng khoảng 2.275,57 ha; trong đó đất xây dựng đơn vị ở 276,29ha; đất xây dựng ngoài đơn vị ở 1.999,28

- Đất khác (hạn chế hoặc cấm xây dựng), gồm đất cây xanh sinh thái, đất mặt nước, đất bãi cát: 1.245,19ha.

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; quy chuẩn quy hoạch xây dựng hiện hành đối với khu công nghiệp tập trung.

6. Quy hoạch sử dụng đất:

Tổng diện tích đất tự nhiên của Khu Công nghiệp đô thị Nhơn Hội (Phân khu 4) là 3.520,76ha, cơ cấu sử dụng đất như sau:

Stt	Sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích tự nhiên (A+B)	3.520,76	100,00
A	Tổng diện tích đất xây dựng (I+II)	2.275,57	64,63
I	Đất xây dựng đơn vị ở	276,29	7,85
1	Nhóm ở	250,02	7,10
2	Đất giáo dục	8,42	0,24
a	<i>Trường mầm non</i>	2,42	
b	<i>Trường tiểu học</i>	3,24	
c	<i>Trường THCS</i>	2,76	
3	Đất y tế	1,70	0,05
4	Đất văn hóa	0,76	0,02

5	Đất chợ	0,49	0,01
6	Đất cây xanh đơn vị ở	14,90	0,42
II	Đất xây dựng ngoài đơn vị ở	1.999,28	56,79
1	Đất dịch vụ công cộng đô thị	62,33	1,77
2	Đất cây xanh đô thị	103,50	2,94
3	Đất cây xanh cách ly	41,12	1,17
4	Đất cây xanh chuyên đề	10,03	0,28
5	Đất khu công nghiệp	624,79	17,75
6	Đất cảng, kho tàng, bến bãi	64,42	1,83
7	Đất du lịch, dịch vụ hỗn hợp	102,89	2,92
8	Đất năng lượng tái tạo	517,26	14,69
9	Đất hạ tầng kỹ thuật	20,11	0,57
10	Đất trụ sở cơ quan	11,79	0,33
11	Đất giáo dục đào tạo (THPT)	2,03	0,06
12	Đất trung tâm hỗn hợp	113,03	3,21
13	Đất di tích, tôn giáo, tín ngưỡng	0,47	0,01
14	Đất nghĩa trang	0,41	0,01
15	Đất giao thông, bãi đỗ xe	325,10	9,23
<i>a</i>	<i>Đất bến, bãi đỗ xe</i>	29,82	
<i>b</i>	<i>Đất giao thông</i>	295,28	
B	Đất khác (hạn chế hoặc cấm xây dựng)	1.245,19	35,37
1	Đất cây xanh sinh thái	493,71	14,02
2	Đất mặt nước	744,92	21,16
3	Đất bãi cát	6,56	0,19

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 tổ chức như sau:

+ Dải công viên tuyến phía Tây ven đầm Thị Nại được kết nối liên tục với dải công viên tuyến ven vịnh Mai Hương, tạo thành dải công viên du lịch liên hoàn Đầm và Vịnh.

+ Về phía Nam, vịnh Mai Hương được xác định là điểm giao hòa giữa cảnh quan thiên nhiên và cảnh quan đô thị, nơi đây có thể tổ chức nhiều hoạt động trên mặt nước với nhiều quy mô khác nhau. Dải cảnh quan xanh quanh Vịnh Mai Hương cần được bảo vệ, điểm xuyết các hoạt động công cộng, thương mại và du lịch. Đó là lối cảnh quan phân khu này.

+ Về phía Đông, dãy núi Phương Mai sẽ là nền cảnh quan với những giá trị sinh thái riêng biệt cho toàn phân khu.

- Các điểm nhấn về kiến trúc cảnh quan của phân khu được xác định:

+ Điểm nhấn cho cửa ngõ đô thị được xác định tại đầu cầu Thị Nại 1 và cầu Thị Nại 2; cảng hành khách Nhơn Hội.

+ Các khu vực không gian mở gồm: Dải công viên tuyến ven đầm Thị Nại, dải công viên tuyến ven vịnh Mai Hương, quảng trường trung tâm khu đô thị Mai Hương và khu vực hồ cảnh quan (hồ Sen).

- Bố trí dải cây xanh cách ly quanh Khu công nghiệp Nhơn Hội, cảng Nhơn Hội và Nhà máy xử lý nước thải, nhằm đảm bảo về môi trường, khí hậu.

b) Trục chính đô thị:

- Trục Quốc lộ 19B (đường trục Khu kinh tế), tuyến đường chuyên dụng phía Tây vừa là đường đối ngoại vừa là trục chính đô thị kết nối hướng Bắc - Nam.

- Trục đường Võ Nguyên Giáp nối dài (cầu Thị Nại) là trục kết nối Đông - Tây.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

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

- Khu công nghiệp Nhơn Hội: Giữ nguyên cao độ xây dựng theo hiện trạng ($H_{xd} = 8,0m \div 35,0m$).

- Khu cảng Nhơn Hội: $H_{xd} = 3,5m \div 5,00m$.

- Khu trung tâm đô thị Mai Hương: $H_{xd} = 3,5m \div 8,15m$.

- Khu vịnh Mai Hương: Khu vực quanh Vịnh $H_{xd} \geq 3,0m$; khu vực có địa hình thấp sẽ đắp nền đến cao độ thiết kế và các khu vực ven núi, chỉ san gạt cục bộ, tạo độ dốc đảm bảo xây dựng công trình.

- Khu núi Phương Mai: Khu vực hạn chế san xây dựng, chỉ san gạt cục bộ tạo mặt bằng xây dựng công trình.

b) Giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

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

+ Tuyến đường Võ Nguyên Giáp nối dài (cầu Thị Nại 1 hiện hữu), cũng như cầu Thị Nại 2 dự kiến xây dựng trong giai đoạn tới.

- Giao thông đối nội:

+ Nâng cấp tuyến đường từ trung tâm đô thị Mai Hương đến Nhơn Hải (Phân khu 5) nhằm phục vụ cho dân cư và du khách.

+ Chuyển đổi chức năng tuyến ĐT639 thành đường nội bộ phục vụ dân cư ven đầm Thị Nại.

+ Cập nhật các tuyến đường nội bộ của Khu công nghiệp Nhơn Hội (khu A, B) theo hiện trạng và xây dựng mới các tuyến đường chính khu trung tâm đô thị Mai Hương với các lộ giới 25m - 41m - 56m; xây dựng tuyến đường kết nối cảng Nhơn Hội lộ giới 46m.

- Hệ thống các công trình đầu mối:

+ Cảng Nhơn Hội: Năng lực thông qua đến năm 2030 là 1,5÷2,0 triệu T/năm. Giai đoạn đến năm 2040, quy mô và tiến trình phát triển phù hợp với nhu cầu thị trường, năng lực huy động vốn của chủ đầu tư.

+ Cảng hành khách vịnh Mai Hương: Năng lực tiếp nhận tàu khách quốc tế, với sức chở từ 2.000 ÷ 4.000 hành khách. Khai thác tuyến du lịch biển đảo gần bờ và liên kết tuyến với các tỉnh ven biển trong khu vực.

+ Bến xe đôi ngoại: Xây dựng bến hỗn hợp dùng chung cho xe tải, xe khách và xe buýt lưu trú, quy mô 4,0ha

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 04 hướng chính: Khu vực phía Đông đầm Thị Nại thoát ra đầm Thị Nại; Khu vực phía Tây núi Phương Mai thoát vào tuyến mương ven núi Phương Mai chảy về hồ Sen, sau đó chảy ra vịnh Mai Hương; Khu vực phía Đông núi Phương Mai thoát trực tiếp ra biển Đông; khu vực phía Nam sẽ thoát ra vịnh Mai Hương.

- Quy cách của hệ thống thoát nước mưa được tính toán đảm bảo thoát cho từng dự án, phù hợp với hiện trạng đã đầu tư, 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 tập trung để thu gom, xử lý nước thải đảm bảo theo hồ sơ môi trường được cấp thẩm quyền phê duyệt.

+ Ngoài nâng cấp trạm xử lý nước thải Nhơn Hội hiện có (từ 2.000m³/ngđ lên 13.650m³/ngđ) thì xây mới thêm 04 trạm xử lý nước thải mới, để bảo đảm phục vụ cho các Khu công nghiệp, đô thị, du lịch trong phân khu.

+ Tổng công suất nước thải của toàn phân khu là 31.000 m³/ngđ.

- Quản lý chất thải rắn:

+ Bố trí 01 trạm trung chuyển chất thải rắn khu vực phía Đông Khu công nghiệp Nhơn Hội (3ha). Toàn bộ chất thải rắn phát sinh trong phân khu sẽ được thu gom, đưa về trạm trung chuyển, từ đó sẽ 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 255,26 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 38.000m³/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.

e) Cấp điện:

- Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho toàn phân khu được lấy từ trạm 110kV Nhơn Hội đã xây dựng. Trong tương lai sẽ sử dụng nguồn từ các trạm dự kiến xây mới: Trạm 220kV Nhơn Hội, công suất 2x250MVA; trạm 110kV Nhơn Hội, công suất 2x63MVA; Trạm 110kV Nhơn Hội 3, công suất 2x63MVA.

- Tổng công suất cấp điện cho Phân khu 4 là 163,25MVA

g) Thông tin liên lạc:

- Tổng nhu cầu (điện thoại và internet) khoảng 30.000 lines.

- Mạng lưới hệ thống: Từ tủ chính các lộ cáp quang trực được phân phối cáp 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, 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 Công nghiệp đô thị Nhơn Hội (Phân khu 4), 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