

**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
Phương Mai (Phân khu 5), 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 Phương Mai (Phân khu 5), hiện nay đồ án quy hoạch Phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu Đô thị du lịch Phương Mai (Phân khu 5) đã hoàn thành, với diện tích quy hoạch là 1.512,11 ha.

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 Phương Mai (Phân khu 5), với một số nội dung cụ thể như sau:

1. Tên đồ án: Khu Đô thị du lịch Phương Mai (Phân khu 5), 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 phường Hải Cảng và xã Nhơn Hải, thành phố Quy Nhơn, với giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp Khu công nghiệp đô thị Nhơn Hội (Phân khu 4).
- Phía Nam giáp biển Đông.
- Phía Tây giáp đầm Thị Nại.
- Phía Đông giáp biển Đông.

b) *Diện tích quy hoạch:* Tổng diện tích quy hoạch là 1.512,11ha.

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 du lịch Phương Mai, phát triển các khu dân cư sinh thái, khu du lịch với

mật độ thấp; khai thác tiềm năng 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 mặt tổ chức không gian và hạ tầng kỹ thuật giữa khu vực lập quy hoạch và các khu vực lân cận, cũng như khớp nối với các quy hoạch của các nhà đầu tư trong phân khu, 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 với mật độ thấp và bảo vệ các giá trị tự nhiên hiện hữu của vùng Nam bán đảo Phương Mai.

5. Dự báo phát triển:

a) *Dự báo quy mô dân số:* Khoảng 72.738 người, trong đó khoảng 8.060 dân và 64.678 khách du lịch.

b) *Dự báo đất đai:* Tổng diện tích đất tự nhiên 1.512,11ha, bao gồm:

- Đất xây dựng đơn vị ở: 179,92ha
- Đất xây dựng ngoài đơn vị ở: 1.141,06ha
- Đất khác (hạn chế hoặc cấm xây dựng), gồm đất cây xanh sinh thái, đất mặt nước, đất bãi cát: 191,13ha.

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 khu du lịch.

6. Quy hoạch sử dụng đất: Tổng diện tích đất tự nhiên của Khu Đô thị du lịch Phương Mai (Phân khu 5) là 1.512,11ha, cơ cấu sử dụng đất như sau:

Stt	Sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích tự nhiên	1.512,11	100
I	Đất xây dựng đơn vị ở	179,92	11,90
1	Đất nhóm ở	46,38	3,07
a	<i>Đất ở hiện trạng</i>	36,75	2,43
b	<i>Đất ở mới</i>	9,63	0,64
2	Đất công trình công cộng đơn vị ở	3,57	0,24
3	Đất cây xanh đơn vị ở	2,73	0,18
4	Đất giao thông đơn vị ở	127,24	8,41
II	Đất xây dựng ngoài đơn vị ở	1.141,06	75,46
1	Đất dịch vụ công cộng đô thị	0,36	0,02
2	Đất công trình tôn giáo tín ngưỡng	2,61	0,17

3	Đất du lịch, dịch vụ hỗn hợp	312,99	20,70
4	Đất năng lượng tái tạo	110,4	7,30
5	Đất trung tâm hỗn hợp	63,22	4,18
6	Đất quân sự	2,82	0,19
7	Đất cây xanh chuyên đề	457,42	30,25
8	Đất cây xanh cảnh quan	136,81	9,05
9	Đất cây xanh cách ly	12,78	0,85
10	Đất hạ tầng kỹ thuật	12,83	0,85
11	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	11,66	0,77
12	Đất giao thông, bãi đỗ xe	17,16	1,13
a	<i>Đất giao thông</i>	9,65	0,64
b	<i>Hạ tầng, bến bãi</i>	7,51	0,50
III	Đất khác (hạn chế hoặc cấm xây dựng)	191,13	12,64
1	Đất cây xanh sinh thái	118,45	7,83
2	Đất bãi cát	11,66	0,77
3	Đất mặt nước	61,02	4,04

7. Quy hoạch về kiến trúc cảnh quan:

Khu Đô thị du lịch Phương Mai, với vị trí địa lý thuận lợi, mọi hướng đều giáp không gian mặt nước của Đàm - Vịnh - Biển, đã tạo nên những loại hình cảnh quan sinh thái tự nhiên chủ đạo (vùng cảnh quan sinh thái đầm phá, vùng cảnh quan sinh thái rừng trên núi, vùng cảnh quan sinh thái ven biển - rạn san hô và vùng cảnh quan thung lũng). Không gian kiến trúc cảnh quan của phân khu được tổ chức như sau:

- Về phía Tây, dải cảnh quan ven đầm Thị Nại (khu dân cư Hải Minh) được kết nối với dải cảnh quan ven vịnh Mai Hương (khu vực thuộc dự án Khu du lịch Hải Giang Merry Land), tạo thành tuyến du lịch liên tục Đàm - Vịnh.

- Khu vực trung tâm, là khu vực cảnh quan thung lũng. Khu vực phù hợp để hình thành một khu du lịch sinh thái cao cấp, khép kín với cấu trúc bám lấy địa hình tự nhiên với nhiều loại hình đặc sắc và quy mô khác nhau. Dải cảnh quan xanh quanh vịnh Mai Hương và bãi tắm Hải Giang được tổ chức kết nối và bảo vệ, điễm xuyên các hoạt động công cộng, thương mại và du lịch, nhằm nâng cao giá trị cảnh quan khu vực này.

- Về phía Đông, là khu vực giao hòa giữa vùng cảnh quan rừng trên núi và vùng cảnh quan sinh thái ven biển với những giá trị đa dạng sinh học riêng biệt, nơi có thể tổ chức hoạt động du lịch trải nghiệm gắn với làng chài Nhơn Hải.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) *San nền*: Cao độ khống chế san nền xây dựng cho Phân khu tối thiểu $H \geq 3,0m$, cụ thể như sau

- Khu dân cư du lịch sinh thái Hải Minh: Cải tạo chỉnh trang khu vực dân cư Hải Minh, kè chắn sóng và ổn định dân cư, Hxd=3,0m÷10,0m. Đối với các khu vực phát triển khác có địa hình phức tạp, chỉ san gạt cục bộ tại vị trí xây dựng công trình.

- Khu du lịch Hải Giang Merry Land: Khu vực phía vịnh Mai Hương, Hxd=3,0m÷4,00m; khu vực ven biển, Hxd=4,0m÷20m; các khu vực có địa hình cao và phức tạp, chỉ san gạt cục bộ tại vị trí xây dựng công trình.

- Khu dân cư du lịch trải nghiệm Nhơn Hải: Hxd=4,0m÷15,0m. Các khu vực có địa hình cao và phức tạp, chỉ san gạt cục bộ tại vị trí xây dựng công trình.

- Khu đảo hòn khô: Hxd $\geq$ 4,0m. Các khu vực có địa hình cao và phức tạp, chỉ san gạt cục bộ tại vị trí xây dựng công trình

b) Giao thông:

- *Giao thông đối ngoại:* Tuyến cầu Hải Giang trong tương lai (nối từ đường trục Khu kinh tế đến Khu du lịch Hải Giang Merry Land) và tuyến đường liên xã Nhơn Hải - Nhơn Hội sẽ là tuyến giao thông đối ngoại của Phân khu.

- Giao thông đối nội:

+ Khu du lịch Hải Giang Merry Land:

Xây dựng mới tuyến đường từ chân cầu qua vịnh Mai Hương kết nối với Khu nghỉ dưỡng hướng biển phía Tây, lộ giới 26m (5m-16m-5m).

Xây dựng mới tuyến đường kết nối các tiểu khu chức năng phía Tây với khu nghỉ dưỡng vịnh Mai Hương và khu dịch vụ hỗn hợp, lộ giới 13m (3m - 7m - 3m).

Trong các khu vực nghỉ dưỡng, dịch vụ khác, tổ chức các tuyến đường đảm bảo quy mô 2 làn xe, vỉa hè mỗi bên rộng 2m.

+ Đối với Khu dân cư du lịch trải nghiệm Nhơn Hải:

Cải tạo các tuyến đường chính trong khu dân cư, lộ giới 12m (3m - 6m - 3m).

Nâng cấp tuyến đường ven biển kết hợp đê chắn sóng, lộ giới 15m (3m - 9m - 3m).

Các tuyến giao thông ngõ xóm trường hợp có điều kiện mở rộng đảm bảo lộ giới tối thiểu 3m. Khu vực không có điều kiện mở cần chỉnh trang chất lượng mặt đường.

+ Đối với Khu dân cư du lịch sinh thái Hải Minh:

Nâng cấp, xây dựng mới một số đoạn tuyến đường đê, kết hợp là đường giao thông chính kết nối các khu vực dân cư, lộ giới 4-6m.

Cải tạo và xây dựng các bến neo đậu tàu thuyền, duy trì tuyến vận chuyển hành khách và nhu cầu đi lại giữa dân cư địa phương với thành phố Quy Nhơn.

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 thoát ra biển Đông; Khu vực trung tâm thì phía Bắc thoát ra vịnh Mai Hương, phía Nam thoát ra biển Đông; Khu vực phía Tây thoát ra đầm Thị Nại và 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 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. 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.

+ Xây dựng mới 09 trạm xử lý nước thải, với tổng lưu lượng nước thải phát sinh toàn phân khu khoảng $9.330\text{m}^3/\text{ngđ}$. Trong đó: Xây dựng 02 trạm tại Khu dân cư du lịch sinh thái Hải Minh ($930\text{m}^3/\text{ngđ}$); 05 trạm tại Khu du lịch Hải Giang Merry Land ($5.400\text{m}^3/\text{ngđ}$); 02 trạm tại Khu dân cư du lịch trải nghiệm Nhơn Hải và Khu du lịch Hòn Khô ($3.000\text{m}^3/\text{ngđ}$).

- 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.

+ Tổng khối lượng chất thải rắn phát sinh khoảng 80 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 $12.000\text{m}^3/\text{ngđ}$.

- Hệ thống đường ống cấp nước được thiết kế với quy cách phù hợp, đảm bảo lưu lượng và áp lực cấp nước. Các khu vực có sự chênh lệch về cao độ, sẽ xây dựng các trạm bơm tăng áp.

- Cấp nước chữa cháy: Tuân thủ theo 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 dựng 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 5 là 142,4 MVA.

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 Đô thị du lịch Phương Mai (Phân khu 5), 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