

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Số: /UBND-KT

Bình Định, ngày tháng 4 năm 2023

V/v xin ý kiến đối với Đồ án
Quy hoạch phân khu xây dựng
tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị, dịch
vụ Canh Vinh (Phân khu 08),
Khu kinh tế Nhơn Hội

Kính gửi: Bộ Xây dựng

Thực hiện Quyết định số 514/TTg-QĐ 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, 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 xây dựng tỷ lệ 1/2000 của các Phân khu trong Khu kinh tế, trong đó có Khu đô thị - dịch vụ Becamex B (Phân khu 08), hiện nay đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Phân khu 08, Khu kinh tế Nhơn Hội đã hoàn thành, với quy mô diện tích quy hoạch là 883,52ha.

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 xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị, dịch vụ Canh Vinh (Phân khu 08), Khu kinh tế Nhơn Hội, với một số nội dung như sau:

1. Tên đồ án: Theo Quyết định số 514/TTg-QĐ ngày 08/5/2019 của Thủ tướng Chính phủ và Quyết định số 1001/QĐ-UBND ngày 24/3/2021 của UBND tỉnh thì tên gọi của Phân khu 08 là “Khu đô thị, dịch vụ Becamex B”. Tuy nhiên, để phù hợp với tình hình thực tiễn, tên gọi cần được điều chỉnh để không gây nhầm lẫn với tên của một chủ thể nhất định cũng như phù hợp với vị trí hành chính, đề xuất điều chỉnh tên của đồ án từ “Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị, dịch vụ Becamex B (Phân khu 08), Khu kinh tế Nhơn Hội” thành **“Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị, dịch vụ Canh Vinh (Phân khu 08), Khu kinh tế Nhơn Hội”**.

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

2.1. Phạm vi ranh giới: Phạm vi lập quy hoạch thuộc địa bàn xã Canh Vinh, huyện Vân Canh, với giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp sông Hà Thanh;
- Phía Nam giáp đất đồi núi và đất trồng cây;
- Phía Đông giáp đất trồng cây;
- Phía Tây giáp sông Hà Thanh.

2.2. Diện tích quy hoạch: Theo Quyết định số 514/QĐ-TTg ngày 08/5/2019 của Thủ tướng Chính phủ thì Phân khu 08 có diện tích khoảng 883ha. Nay đồ án được lập trên nền địa hình tỷ lệ 1/2000 nên có sự chính xác cao hơn, tổng diện tích lập quy hoạch là 883,52ha.

3. Mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa 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.

- Hình thành khu đô thị nhằm hỗ trợ cho Khu Công nghiệp - đô thị Becamex A trong tương lai, với việc khai thác thế mạnh vị trí cửa ngõ phía Tây thành phố Quy Nhơn và vùng phụ cận; phát triển với mật độ trung bình, bảo vệ thung lũng sông Hà Thanh.

- Kết nối đồng bộ về kiến trúc cảnh quan với các không gian đô thị du lịch, khu đô thị hiện hữu, kết nối về hạ tầng giao thông với hạ tầng kỹ thuật của khu vực xung quanh: sân bay, cảng biển, đường cao tốc.

- Làm cơ sở pháp lý để triển khai lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, lập dự án đầu tư, 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 thương mại, hình thành trong giai đoạn dài hạn.

5. Dự báo phát triển:

5.1. Dự báo quy mô dân số: dân số 32.054 người (quy mô dân số theo quy hoạch chung Khu kinh tế Nhơn Hội đã được phê duyệt là 32.300 người).

5.2. Dự báo đất đai: Tổng diện tích phân khu 883,52ha, bao gồm các thành phần chính sau:

- Đất xây dựng đô thị: Bao gồm đất đơn vị ở và đất ngoài đơn vị ở (không bao gồm các loại đất lâm nghiệp, cây xanh chuyên dụng và mặt nước). Có tổng diện tích 656,90 ha, chiếm tỷ lệ 74,35 ha (theo đồ án Quy hoạch chung Khu kinh tế Nhơn Hội đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt thì chỉ tiêu đất xây dựng các khu chức năng là 662ha).

- + Đất đơn vị ở: Bao gồm đất nhóm nhà ở; đất khu làng xóm, dân cư nông thôn; đất công trình dịch vụ công cộng; đất cây xanh sử dụng công cộng; đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ; đất giao thông, bãi đỗ xe. Có tổng diện tích 332,10 ha, chiếm tỷ lệ 37,59%.

- + Đất ngoài đơn vị ở: Bao gồm đất công trình dịch vụ cấp đô thị; đất khu dịch vụ; đất trường học (trung học phổ thông); đất văn hóa (cấp đô thị); đất cây xanh sử dụng công cộng (cấp đô thị); đất sản xuất công nghiệp, kho bãi; đất hạ tầng kỹ thuật khác; đất đường giao thông. Có tổng diện tích 324,8ha, chiếm tỷ lệ 36,76%.

- Đất khác: bao gồm các loại đất lâm nghiệp, đất cây xanh chuyên dụng và sông suối, kênh rạch. Có tổng diện tích khoảng 226,62 ha chiếm 25,65%.

6. Quy hoạch sử dụng đất: Tổng diện tích đất tự nhiên của Khu đô thị, dịch vụ Canh Vinh (Phân khu 08), Khu kinh tế Nhơn Hội là 883,52ha, cơ cấu sử dụng đất cụ thể như sau:

Stt	Danh mục	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
A	Đất xây dựng đô thị	656,90	74,35	
I	Đất đơn vị ở	332,10	37,59	103,6
1	Đất nhóm nhà ở	144,52	16,36	45,1
2	Đất khu làng xóm, dân cư nông thôn	50,53	5,72	
3	Đất công trình dịch vụ công cộng	29,58	3,35	
3.1	Đất giáo dục	12,17	1,38	
a	<i>Trường mầm non</i>	3,94	0,45	24,6
b	<i>Trường tiểu học</i>	3,17	0,36	15,2
c	<i>Trường trung học cơ sở</i>	5,06	0,57	28,7
3.2	Đất văn hóa	6,42	0,73	
3.3	Đất y tế	3,18	0,36	
3.4	Đất khu dịch vụ	4,56	0,52	
3.5	Đất thể dục thể thao	3,25	0,37	1,0
4	Đất cây xanh sử dụng công cộng	6,70	0,76	2,1
5	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	37,81	4,28	
6	Đất giao thông, bãi đỗ xe	62,96	7,13	
a	<i>Đường giao thông</i>	57,29	6,48	
b	<i>Đất bãi đỗ xe</i>	5,67	0,64	
II	Đất ngoài đơn vị ở	324,80	36,76	
1	Đất công trình dịch vụ cấp đô thị	56,69	6,42	
1.1	Đất khu dịch vụ	48,47	5,49	
1.2	Đất trường học (Trung học phổ thông)	2,75	0,31	21,4
1.3	Đất văn hóa	5,47	0,62	
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	53,09	6,01	
3	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	151,13	17,11	
4	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	1,02	0,08	
5	Đường giao thông	62,87	7,12	
B	Đất khác	226,62	25,65	
1	Đất cây xanh chuyên dụng	93,14	10,54	
2	Đất lâm nghiệp	116,34	13,17	
3	Sông, suối, kênh, rạch	17,14	1,94	
	Tổng cộng (A+B)	883,52	100,00	

7. Quy hoạch về kiến trúc cảnh quan: Không gian kiến trúc cảnh quan của Phân khu 08 được tổ chức như sau:

- Khu vực 1: Tiểu khu 1, quy mô 187,51ha. Là tiểu khu dịch vụ cho khu công nghiệp bao gồm dịch vụ về sản xuất, dịch vụ hạ tầng, logistics gắn với trục giao thông đối ngoại ĐT638.

- Khu vực 2: Quy mô 151,59ha, dân số 10.069 người. Là tiểu khu được cải tạo chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu; phát triển các khu ở mới; các khu tái định cư; phát triển dịch vụ hỗn hợp nhóm ở gắn với khu trung tâm và dịch vụ ven sông. Khu vực 2 gồm 3 tiểu khu là tiểu khu 2A, tiểu khu 2B, tiểu khu 2C. Các tiểu khu được chia theo giao thông chính nhằm tách biệt tính chất và thuận tiện cho việc quản lý sử dụng đất:

+ Tiểu khu 2A: Diện tích 58,08 ha.

+ Tiểu khu 2B: Diện tích 52,95 ha.

+ Tiểu khu 2C: Diện tích 40,56 ha

- Khu vực 3: Quy mô 100,93ha, dân số 6.102 người. Là khu vực ở mới phát triển trên trục giao thông chính Đông - Tây và chia tiểu khu thành 2 tiểu khu là 3A và 3B.

+ Tiểu khu 3A: Diện tích 55,24 ha.

+ Tiểu khu 3B: Diện tích 45,69 ha.

- Khu vực 4: Quy mô 140,8 ha chiếm, dân số 3.113 người. Là tiểu khu được bố trí đất ở sinh thái mật độ thấp gắn với cảnh quan suối, phát triển dịch vụ sinh thái ven sông như nhà hàng, khách sạn, dịch vụ cho các khu vực lân cận và nội khu. Tiểu khu 3 gồm 04 tiểu khu là tiểu khu 4A, tiểu khu 4B, tiểu khu 4C, tiểu khu 4D.

+ Tiểu khu 4A: Diện tích 24,04ha.

+ Tiểu khu 4B: Diện tích 28,56ha.

+ Tiểu khu 4C: Diện tích 21,57ha.

+ Tiểu khu 4D: Diện tích 66,63ha.

- Khu vực 5: Quy mô 198,1ha, dân số 12.769 người, là tiểu khu được phát triển khu ở kết hợp với thương mại dịch vụ phía Tây. Đối với các khu đất ở mới, chọn trục cảnh quan xanh từ phía công viên sông Hà Thanh chạy vào các khu ở. Tiểu khu 5 gồm 03 tiểu khu là tiểu khu 5A, tiểu khu 5B, tiểu khu 5C.

+ Tiểu khu 5A: Diện tích 57,72ha.

+ Tiểu khu 5B: Diện tích 58,8ha.

+ Tiểu khu 5C: Diện tích 81,58 ha.

- Khu vực 6: Tiểu khu 6, diện tích 104,59 ha. Toàn bộ diện tích là mặt nước và đồi núi.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

8.1. Giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

+ Tuyến đường ĐT638 đi qua tiểu khu 1, tiểu khu 2 và tiểu khu 3, có lộ giới 64m (đã bao gồm đường gom).

+ Tuyến đường liên huyện theo quy hoạch vùng huyện Vân Canh, có lộ giới 30m.

+ Các tuyến giao thông trục ngang được quy hoạch qua sông Hà Thanh, kết nối với tuyến Quốc lộ 19C hiện trạng.

- Giao thông đối nội:

+ Xây dựng mạng lưới đường giao thông khu vực ở phía Bắc, có lộ giới từ 25m÷30m, giữ vai trò như các trục ngang kết nối vào trục chính đô thị (ĐT638) và các trục tuyến giao thông theo định hướng của quy hoạch chung.

+ 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, khu vực phát triển thương mại dịch vụ, quy mô mặt cắt từ 17÷ 43m. Các tuyến có mặt cắt lớn ($B_n = 43m$) đóng vai trò là trục cảnh quan kết nối các khu chức năng hướng ra khu vực cảnh quan ven sông.

+ Xây dựng mới mạng lưới đường phân khu vực, hỗ trợ cho các khu chức năng, quy mô mặt cắt 13m÷17m;

- Công trình giao thông: Xây dựng mới và nâng cấp 05 cầu qua sông Hà Thanh để hỗ trợ kết nối với KCN Becamex.

8.2. San nền:

- Cao độ san nền trong Phân khu 08 được phân thành các vùng như sau:

+ Vùng 1: Từ sông Nhị Hà lên đến Đập dâng sinh thái 01: Các công trình dân dụng $H_{xd} \geq 13,40m$; các khu vực công viên, cây xanh ven sông $H_{cx} \geq 11,50m$.

+ Vùng 2: Từ Đập dâng sinh thái 01 lên đến Đập dâng sinh thái 02: Các công trình dân dụng $H_{xd} \geq 15,10m$; các khu vực công viên, cây xanh ven sông $H_{cx} \geq 13,50m$.

+ Vùng 3: Từ Đập dâng sinh thái 02 lên đến hết ranh giới phía Tây Nam của Phân khu 08: Các công trình dân dụng $H_{xd} \geq 18,80m$; các khu vực công viên, cây xanh ven sông $H_{cx} \geq 17,00m$

- Độ dốc các lô đất thuận theo hướng dốc tự nhiên để giảm khối lượng đào đắp, độ dốc quy hoạch $i_d \geq 0,004$.

- Cao độ san nền tại các nút giao thông đảm bảo giao thông thuận tiện, độ dốc dọc đường theo tiêu chuẩn $i < 8\%$.

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 05 lưu vực thoát nước chính, nước mưa thoát theo mạng lưới đường cống dẫn về các sông, suối hiện trạng... rồi thoát ra sông Nhị Hà, sông Hà Thanh.

- Quy cách của hệ thống thoát nước mưa được tính toán đảm bảo thoát cho các khu chức năng 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, đảm bảo theo nguyên tắc tự chảy.

+ Tổng công suất nước thải là $10.040\text{m}^3/\text{ngày đêm}$, xây dựng 05 trạm xử lý nước thải tập trung cho 05 tiểu khu (khu vực 1 - TK1: $3.020\text{m}^3/\text{ngày đêm}$; khu vực 2 - TK2: $1.910\text{m}^3/\text{ngày đêm}$; khu vực 3 - TK3: $1.500\text{m}^3/\text{ngày đêm}$; khu vực 4 - TK4: $1.310\text{m}^3/\text{ngày đêm}$; khu vực 5 – TK5: $2.300\text{m}^3/\text{ngày đêm}$). Riêng khu vực 1 (TK1) tùy thuộc vào tiến độ triển khai dự án sẽ đầu tư xây dựng các trạm xử lý đảm bảo xử lý 100% lượng nước thải phát sinh. Vị trí cụ thể trạm TK1 sẽ được đề xuất trong đồ án quy hoạch chi tiết của dự án nhằm phù hợp với phương án kinh doanh của nhà đầu tư.

+ Nước thải từ các khu chức năng được thu gom, dẫn về các trạm xử lý nước thải tập trung để xử lý, đảm bảo theo hồ sơ môi trường được cấp thẩm quyền phê duyệt, sau đó được tuần hoàn để tưới cây, rửa đường, đảm bảo theo nguyên tắc không xả thải ra hệ thống sông, suối trong khu vực.

- Quản lý chất thải rắn:

+ Tổng khối lượng chất thải rắn phát sinh khoảng 58 tấn/ngày.

+ Chất thải rắn được thu gom và được vận chuyển đến Khu xử lý chất thải rắn Long Mỹ và các Khu xử lý chất thải rắn trên địa bàn tỉnh để xử lý.

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 theo quy hoạch.

- Tổng nhu cầu dùng nước cho toàn phân khu là $28.500\text{m}^3/\text{ngđ}$.

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

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

8.6. Cấp điện:

- Nguồn điện: Nguồn điện được lấy từ Trạm biến áp 110kV Vân Canh (công suất 40MW) và Trạm 110kV Long Mỹ thông qua các tuyến 22kV.

- Tổng công suất cấp điện cho Phân khu 08 là 49 MVA

8.7. 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 trục 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 các thông tin liên lạc khu vực trung tâm được chạy trong hệ thống công, bề 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.

(Có hồ sơ đồ án Quy hoạch kèm theo)

Trên đây là một số nội dung chính của Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị, dịch vụ Canh Vinh (Phân khu 08), 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, PVPKT;
- Lưu: VT, K6.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Tuấn Thanh