

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

Số: 3405 /QĐ-UBND

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

Bình Định, ngày 19 tháng 8 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000
Khu đô thị du lịch Phương Mai (Phân khu 05), Khu kinh tế Nhơn Hội**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ 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;

Căn cứ Văn bản số 3358/BXD-QHKT ngày 13/7/2020 của Bộ Xây dựng về việc góp ý 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;

Theo đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế tại Tờ trình số 115/TTr-BQL ngày 13/8/2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000, với một số nội dung chính như sau:

1. Tên 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.

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, khu vực có giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp Khu Công nghiệp đô thị Nhơn Hội (Phân khu 04)
- 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 1.512,12ha.

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) *Quy mô dân số:* Khoảng 52.082 người, trong đó khoảng 7.556 người dân và 44.526 khách du lịch.

b) *Quy mô đất đai:* Tổng diện tích đất tự nhiên 1.512,12ha, bao gồm 03 tiểu khu, cụ thể như sau:

- Tiểu khu 1: Khu dân cư du lịch sinh thái Hải Minh: Diện tích khoảng 286,58ha.

- Tiểu khu 2: Khu du lịch hỗn hợp Hải Giang: Diện tích khoảng 845,72ha.

- Tiểu khu 3: Khu dân cư du lịch trải nghiệm Nhơn Hải: Diện tích khoảng 379,82ha

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 05) là 1.512,12ha, cơ cấu sử dụng đất như sau:

Stt	Danh mục	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Tổng cộng toàn khu		1.512,12	100
I	Đơn vị ở		133,26	8,81
1	Đất nhóm ở		46,36	3,07
a	Đất ở hiện trạng	OHT	36,72	
b	Đất ở mới	OM	9,64	
2	Đất công trình công cộng đơn vị ở		3,55	0,23
a	Trường mầm non	MG	0,65	
b	Trường tiểu học	TH	0,89	
c	Trường THCS	CS	0,75	
d	Nhà văn hóa, công trình công cộng khác	VH	0,1	
đ	Trạm y tế	YT	0,1	
e	Chợ dân sinh, điểm dịch vụ	CH	0,31	
g	Trụ sở cơ quan	HC	0,75	
3	Đất cây xanh đơn vị ở	CD	2,73	0,18
4	Đất giao thông		80,62	5,33
II	Ngoài đơn vị ở		1.142,56	75,56
1	Dịch vụ công cộng đô thị	CC	0,36	0,02
2	Công trình tôn giáo tín ngưỡng	TG	2,61	0,17
3	Du lịch, dịch vụ hỗn hợp	DL	320,64	21,20
4	Năng lượng tái tạo	NL	110,4	7,30
5	Trung tâm hỗn hợp dịch vụ thương mại	HH	64,29	4,25
7	Đất quân sự	QS	2,82	0,19
8	Đất cây xanh chuyên đề	CCD	460,78	30,47
9	Đất cây xanh cảnh quan	CX	133,12	8,8
10	Đất cây xanh cách ly	CL	11,18	0,74
11	Đất hạ tầng kỹ thuật	HT	7,55	0,50
12	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	NT	11,80	0,78
13	Đất giao thông đối ngoại + bến bãi		17,01	1,12
a	Giao thông đối ngoại		9,45	
b	Hạ tầng, bến bãi		7,56	
III	Đất khác		236,3	15,63
1	Đất cây xanh sinh thái	ST	111,2	7,35
2	Bãi cát	BC	11,66	0,77
3	Đất mặt nước	MN	113,44	7,50

7. Quy hoạch về kiến trúc cảnh quan:

Với vị trí địa lý thuận lợi, Khu đô thị du lịch Phương Mai có mọi hướng đều giáp không gian mặt nước của Đầm - 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 Đầm - Vịnh.

- Khu vực trung tâm, là khu vực cảnh quan thung lũng. Khu vực phù hợp để tạo 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:

8.1. *San nền:* Cao độ không 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 dân cư Hải Minh, kè chắn sóng và ổn định dân cư, $H_{xd} = 3,0m \div 15,0m$. 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 hỗn hợp Hải Giang: Khu vực phía vịnh Mai Hương, $H_{xd} = 3,0m \div 10,0m$; khu vực ven biển, $H_{xd} = 4,0m \div 20,0m$; 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: $H_{xd} = 4,0m \div 15,0m$. 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: $H_{xd} \geq 4,0m$. Các khu vực có địa hình cao và phức tạp, chỉ san gạt cục bộ tại vị trí xây dựng công trình.

8.2. *Giao thông:*

a) *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); tuyến đường liên xã Nhơn Hải - Nhơn Hội và tuyến cáp treo từ Mũi Tấn (thành phố Quy Nhơn) sẽ là các tuyến giao thông đối ngoại của Phân khu.

b) *Giao thông đối nội:*

- 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 2 khu vực dân cư, rộng 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.
 - Khu du lịch hỗn hợp Hải Giang:
 - + Xây dựng tuyến đường cảnh quan ven vịnh Mai Hương, lộ giới 26m (5m-7m-2m-7m-5m).
 - + Xây dựng 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 22m (3m-16m-3m).
 - + Xây dựng mạng lưới giao thông khu vực trung tâm dịch vụ hỗn hợp, khu đô thị vịnh Mai Hương, khu nghỉ dưỡng biển phía Tây, đạt tiêu chuẩn đường đô thị với lộ giới 13m, 15m và 20m.
 - + Xây dựng các tuyến kết nối đến từng nhóm đơn vị ở, từng công trình chức năng trên khu vực đồi núi cao, lộ giới 11m.
 - Đối với Khu dân cư du lịch trải nghiệm Nhơn Hải:
 - + Cải tạo, nâng cấp tuyến đường liên xã Nhơn Hội-Nhơn Hải, với lộ giới 18m.
 - + Cải tạo các tuyến 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 2 khu vực dân cư, lộ giới 4m-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) Các công trình giao thông:*
- Bãi đỗ xe: Xây dựng các bãi đỗ xe phục vụ nhu cầu khách du lịch, quy mô mỗi bãi đỗ xe 0,2 ha -1,0ha. Riêng khu vực quảng trường trung tâm của Khu du lịch hỗn hợp Hải Giang sẽ xây dựng bãi đỗ xe ngầm (2-3ha) để phục vụ nhu cầu cho khu trung tâm thương mại, hội nghị.
 - Bến thuyền: Hình thành các bến thuyền du lịch quy mô vừa và nhỏ trên biển phía Nam của phân khu, cải tạo và xây dựng các bến tàu tại Khu dân cư du lịch sinh thái Hải Minh.
 - Cáp treo: Xây dựng tuyến cáp treo với các điểm đón trả khách tại các khu vực tập trung dịch vụ, khu vực dịch vụ trên đồi núi cao.

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 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 cho toàn phân khu (công hộp bê tông cốt thép, công tròn bê tông cốt thép, mương hở...).

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 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 10 trạm xử lý nước thải, với tổng lưu lượng nước thải phát sinh toàn phân khu khoảng 11.410m³/ngđ. Trong đó: Xây dựng 02 trạm tại Khu dân cư du lịch sinh thái Hải Minh (1.015m³/ngđ); 05 trạm tại Khu du lịch hỗn hợp Hải Giang (5.963m³/ngđ); 03 trạm tại Khu dân cư du lịch trải nghiệm Nhơn Hải và Khu du lịch Hòn Khô (4.270m³/ngđ). Phần còn lại (162m³/ngđ) đưa về trạm xử lý nước thải của Phân khu 4, được xây dựng liền kề phía Bắc của Phân khu 5.

- 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 86 tấn/ngày.

8.5. 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 13.000m³/ngđ.

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

- 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 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 5 là 143,1MVA.

8.7. Thông tin liên lạc:

- Tổng nhu cầu (điện thoại và internet) khoảng 26.500 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.

9. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu: Kèm theo hồ sơ quy hoạch.

Điều 2. Ban Quản lý Khu kinh tế có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan liên quan công bố công khai đồ án quy hoạch đã được phê duyệt; triển khai xây dựng theo quy hoạch và theo đúng các quy định hiện hành của Nhà nước, đồng thời phối hợp với các sở, ngành liên quan, căn cứ chức năng nhiệm vụ của đơn vị có trách nhiệm hướng dẫn, theo dõi, kiểm tra việc triển khai thực hiện quy hoạch và đầu tư xây dựng theo quy hoạch đã được phê duyệt.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính; Trưởng ban Ban Quản lý Khu kinh tế; Chủ tịch UBND thành phố Quy Nhơn và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- PVP QT;
- Lưu: VT, K6. *Phu*



**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Ký bởi: Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Định
Ngày ký: 19-08-2020 09:43:21 +07:00

Nguyễn Phi Long