

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000
Khu đô thị, du lịch Tân Thanh, Vĩnh Hội (Phân khu 01), 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; 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 Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; 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 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị; Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

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 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh về việc lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý thực hiện quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh; Quyết định số 35/2020/QĐ-UBND ngày 15/6/2020 của

UBND tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh;

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 Kết luận số 40-KL/TU ngày 10/6/2021 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy (Khóa XX) tại Hội nghị lần thứ 15 liên quan nội dung đề án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị, du lịch Tân Thanh, Vĩnh Hội (Phân khu 01), Khu kinh tế Nhơn Hội;

Căn cứ Văn bản số 4148/BXD-QHKT ngày 06/10/2021 của Bộ Xây dựng về việc góp ý đề án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị, du lịch Tân Thanh, Vĩnh Hội (Phân khu 01), Khu kinh tế Nhơn Hội;

Theo đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế tại Tờ trình số 185/TTr-BQL ngày 07/12/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Tên đề án: Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị, du lịch Tân Thanh, Vĩnh Hội (Phân khu 01), Khu kinh tế Nhơn Hội.

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

2.1. Phạm vi ranh giới: Khu vực quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Cát Hải (huyện Phù Cát), Khu kinh tế Nhơn Hội, với giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp đèo Chánh Oai, xã Cát Hải;
- Phía Nam giáp Khu đô thị cửa ngõ Cát Tiến (Phân khu 2);
- Phía Đông giáp biển Đông;
- Phía Tây giáp núi Bà.

2.2. Diện tích: Tổng diện tích quy hoạch 1.164 ha.

3. Mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa đề án Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nhơn Hội 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 vực phát triển đô thị du lịch nghỉ dưỡng biển cao cấp, phát triển các khu dân cư sinh thái, khu du lịch - dịch vụ với mật độ thấp, gắn với bảo vệ các giá trị tự nhiên hiện hữu hai thung lũng núi hướng biển có bãi tắm đẹp, 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; 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 theo quy hoạch.

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, dịch vụ với mật độ thấp, gắn với bảo vệ các giá trị tự nhiên hiện hữu hai thung lũng núi hướng biển có bãi tắm đẹp.

- Phát triển các mô hình nông nghiệp kết hợp du lịch, nông nghiệp công nghệ cao.

5. Dự báo phát triển:

5.1 *Quy mô dân số:* Khoảng 9.326 người.

5.2 *Quy mô đất đai:* Tổng diện tích đất tự nhiên 1.164ha, bao gồm 02 phân khu, cụ thể như sau:

- **Phân khu A - Khu vực Tân Thanh:** Diện tích khoảng 554,67ha, tỷ lệ 47,7%, quy mô dân số khoảng 7.945 người:

+ Tiểu khu A1 - tiểu khu du lịch ven biển: Diện tích khoảng 289,84 ha (tỷ lệ 24,9%), quy mô dân số khoảng 1.323 người.

+ Tiểu khu A2 - tiểu khu du lịch cộng đồng: Diện tích khoảng 134,45ha (tỷ lệ 11,55%), quy mô dân số khoảng 6.134 người.

+ Tiểu khu A3 - tiểu khu du lịch đồi núi: Diện tích khoảng 130,38ha (tỷ lệ 11,2%), quy mô dân số khoảng 488 người.

- **Phân khu B - khu vực Vĩnh Hội:** Diện tích khoảng 609,33ha, tỷ lệ 52,3%, quy mô dân số khoảng 1.381 người:

+ Tiểu khu B1 - tiểu khu du lịch Vĩnh Hội: Diện tích khoảng 472,08ha (tỷ lệ 40,6%).

+ Tiểu khu B2 - tiểu khu dân cư và tái định cư Vĩnh Hội: Diện tích khoảng 137,25ha (tỷ lệ 11,7%), quy mô dân số khoảng 1.381 người.

6. Quy hoạch sử dụng đất: Tổng diện tích đất tự nhiên của Khu đô thị, du lịch Tân Thanh, Vĩnh Hội (Phân khu 01) là 1.164,0 ha, cơ cấu sử dụng đất như sau:

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Dân số (người)
A	Đất xây dựng đô thị		551,49	47,38	9.326
I	Đất đơn vị ở		112,90	9,70	8.488
1	Đất ở		61,36	5,27	8.488
a	Đất ở hiện trạng cải tạo	OHT	29,60		2.292
b	Đất nhóm nhà ở	OM	22,39		4.466
c	Đất ở tái định cư	TĐC	9,37		1.730
2	Đất công cộng		4,72	0,41	
a	Trường mầm non	MN	0,82		
b	Trường tiểu học	TH1	0,83		
c	Trường Trung học cơ sở	TH2	1,74		
d	Y tế	YT	0,05		
đ	Trung tâm văn hóa, thể thao	VH	0,53		
e	Chợ	CH	0,60		
g	Công trình công cộng khác	CC	0,15		
3	Đất cây xanh đơn vị ở	CX2	4,24	0,36	
4	Đất giao thông đơn vị ở		42,58	3,66	
II	Đất ngoài đơn vị ở		438,59	37,68	838
1	Đất hỗn hợp thương mại dịch vụ (không bố trí dân cư)	H1	34,78	2,99	
2	Đất hỗn hợp thương mại dịch vụ (có bố trí dân cư)	H2	10,13	0,87	838
3	Đất hỗn hợp dịch vụ du lịch	DL	205,32	17,64	
4	Đất cơ quan	HC	0,53	0,05	
5	Đất công cộng đô thị	CCĐT	1,12	0,10	
6	Đất cây xanh đô thị	CX2	10,33	0,89	
7	Đất cây xanh sinh thái	CXST	45,64	3,92	
8	Đất cây xanh cách ly	CXCL	1,84	0,16	
9	Đất cây xanh chuyên dụng (sân golf)	CXĐ	81,82	7,03	
10	Đất di tích, tôn giáo	TON	1,60	0,14	

11	Đất hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe	HTKT, BDX	7,44	0,64	
12	Đất giao thông nội khu		9,53	0,82	
13	Đất giao thông đối ngoại		28,51	2,45	
B	Đất khác		612,51	52,62	
1	Đất sinh thái nông nghiệp	NN	15,44	1,33	
2	Đất đồi núi	ĐN	387,99	33,33	
3	Đất mặt nước	MN	171,60	14,74	
4	Bãi cát	BC	37,48	3,22	
	Tổng diện tích toàn khu		1.164,00	100,00	9.326

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

- Không gian phía Đông tuyến đường ĐT639 sẽ phát triển các khu du lịch ven biển; không gian phía Tây tuyến đường ĐT639 dành để tôn tạo các khu dân cư hiện trạng, cũng như phát triển làng du lịch cộng đồng.

- Lốp không gian ven núi hình thành các khu du lịch và nghỉ dưỡng ven núi.

- Vành đai xanh tự nhiên của núi Bà được bảo tồn là hành lang xanh bao bọc các không gian đồng bằng của 2 thôn Vĩnh Hội và Tân Thanh.

- Hệ thống suối hiện hữu được phát triển thành các tuyến cảnh quan, ngoài nhiệm vụ thoát nước mặt, tuyến cảnh quan này đảm nhiệm chức năng kết nối các lớp không gian từ Đông sang Tây.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

8.1. San nền:

- Đối với những dự án đã có, cao độ san nền tuân thủ theo quy hoạch được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Đối với khu vực xây dựng mới, cao độ san nền được xác định như sau:

- + Công trình dân dụng $H_{xd} \geq 3,80m$; Khu du lịch ven biển $H_{xd} \geq 3,0m$.

- + Khu vực cây xanh, công viên $H_{xd} \geq 2,50m$.

8.2. Giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

- + Tuyến đường ĐT639 đi qua phân khu theo trục Bắc - Nam, với lộ giới theo quy hoạch là 45m là tuyến giao thông đối ngoại bằng đường bộ.

+ Bến thuyền du lịch được tổ chức tại Khu du lịch khách sạn nghỉ dưỡng Vĩnh Hội là tuyến giao thông đối ngoại bằng đường thủy.

- Giao thông đối nội:

+ Hoàn thiện mạng lưới giao thông khu vực đã xây dựng ở phía Bắc, mạng lưới đường khu vực, quy mô mặt cắt từ $24m \div 25m$.

+ Xây dựng mới các tuyến đường với vai trò là trục cảnh quan, trục kết nối chính cho từng phân khu chức năng, khu ở mới, khu vực phát triển du lịch, quy mô mặt cắt từ $18m \div 50m$.

+ Xây dựng mới mạng lưới đường phân khu vực, hỗ trợ cho các khu chức năng, quy mô mặt cắt $12m \div 16m$.

+ Xây dựng tuyến đường ven biển ở Phân khu A - Khu vực Tân Thanh hỗ trợ phát triển du lịch, quy mô mặt cắt 10m.

- Giao thông công cộng: Hình thành tuyến xe Bus dọc tuyến đường ĐT639 để kết nối với tuyến xe Bus trên tuyến đường trục Khu kinh tế, nhằm tăng cường tính đa dạng về giao thông cho Phân khu.

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 làm 08 lưu vực thoát nước chính, theo mạng lưới đường cống về các suối hiện trạng: suối Thanh Hà, Đá Bàn... rồi thoát qua tuyến đường ĐT639 bằng cầu hoặc cống hộp để dẫn thoát ra biển. Riêng khu vực phía Nam Phân khu A quy hoạch hồ điều hòa để đón nước mưa từ phía Tây dẫn về, trước khi 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.

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 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 đã được phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết (tổng công suất $4.406\text{m}^3/\text{ngđ}$), về lâu dài xây dựng thêm 01 trạm xử lý nước thải tập trung (trạm Tân Thanh) với công suất $1.500\text{m}^3/\text{ngđ}$ để thu gom và xử lý nước thải của các khu dân cư chính trang, khu ở mới, khu du lịch cộng đồng, trải nghiệm du lịch nông nghiệp...

- 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 40 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 $9.500\text{m}^3/\text{ngđ}$.

- Hệ thống đường ống cấp nước được thiết kế với quy cách phù hợp, đảm bảo lưu lượng và áp lực cấp nước. 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 nguồn 110kV nối cáp Nhơn Hội, công suất $2 \times 63\text{MVA}$, được đấu nối thông qua các tuyến 22kV.

- Tổng công suất cấp điện cho toàn Phân khu là 37.800kVA.

8.7. Thông tin liên lạc:

- Tổng nhu cầu (điện thoại và internet) khoảng 25.000 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.

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 huyện Phù Cát và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này kể từ ngày ký./.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Tuấn Thanh