

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Khu đô thị mới Long Vân 2, phường Trần Quang Diệu,  
thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định**

**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 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 xây dựng ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ quy định lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về 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 về Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh ban hành quy định về lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý thực hiện quy hoạch đô thị và 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 585/QĐ-UBND ngày 26/02/2020, Quyết định số 4815/QĐ-UBND ngày 26/12/2023 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị Long Vân, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Kết luận số 343-KL/TU ngày 25/4/2024 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy; Văn bản số 3195/UBND-KT ngày 03/5/2024 của UBND tỉnh về đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Long Vân 2, phường Trần Quang Diệu, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 144/TTr-SXD ngày 04/6/2024.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết với các nội dung chủ yếu như sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Long Vân 2, phường Trần Quang Diệu, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

**2. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô quy hoạch:** Khu đất lập quy hoạch chi tiết thuộc phường Trần Quang Diệu, thành phố Quy Nhơn, có giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp đất công cộng và đất dân cư hiện trạng;
- Phía Nam giáp đất ở mới OQH-09 và đất dân cư hiện trạng;
- Phía Đông giáp đất dân cư hiện trạng;
- Phía Tây giáp đất dân cư hiện trạng.

Quy mô diện tích lập quy hoạch: 357.327,77 (khoảng 35,7ha).

### **3. Tính chất, chức năng quy hoạch:**

- Cụ thể hóa quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Long Vân, thành phố Quy Nhơn. Quy hoạch xây dựng khu đô thị hiện đại về không gian, kiến trúc, cảnh quan, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

- Đầu tư xây dựng khu đô thị mới bao gồm các công trình: Khu nhà ở thấp tầng (liên kế, biệt thự); xây dựng hoàn chỉnh hệ thống đường giao thông nội bộ, hạ tầng kỹ thuật, công viên cây xanh; xây dựng nhà ở xã hội; xây dựng các công trình dịch vụ xã hội đô thị đảm bảo cung cấp các tiện ích thiết yếu cho cư dân trong và ngoài khu đô thị.

- Làm cơ sở để quản lý quy hoạch, thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch theo quy định.

### **4. Quy hoạch sử dụng đất:**

STT	Chức năng	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ
<b>1</b>	<b>Đất ở</b>	<b>130.091,7</b>	<b>36,40%</b>
1.1	Đất ở xây dựng nhà liền kề	85.902,01	
1.2	Đất ở xây dựng khu tái định cư	11.645,62	
1.3	Đất ở xây dựng nhà biệt thự	6.447,1	
1.4	Đất ở xây dựng nhà chung cư xã hội	26.097	
<b>2</b>	<b>Đất công trình hạ tầng xã hội</b>	<b>6.742,8</b>	<b>1,89%</b>
2.1	Đất xây dựng nhà sinh hoạt cộng đồng	1.354,3	
2.2	Đất công trình công cộng	1.025,9	

STT	Chức năng	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ
2.3	Đất giáo dục (trường mầm non)	4.362,6	
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh</b>	<b>31.703,3</b>	<b>8,87%</b>
3.1	Đất cây xanh công cộng	21.582,1	
3.2	Đất cây xanh chuyên dụng	10.121,2	
<b>4</b>	<b>Đất tôn giáo</b>	<b>5.465,97</b>	<b>1,5%</b>
<b>5</b>	<b>Đất giao thông và HTKT</b>	<b>157.439,26</b>	<b>44,06%</b>
5,1	Đất giao thông, vỉa hè	144.312,76	
5,2	Đất bãi đỗ xe	8.865,4	
5,3	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	4.261,1	
<b>6</b>	<b>Khu ở hiện trạng cải tạo chỉnh trang</b>	<b>25.884,7</b>	<b>7,24%</b>
<b>Tổng diện tích quy hoạch</b>		<b>357.327,77</b>	<b>100%</b>

### 5. Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

- a) Quy mô dân số quy hoạch: khoảng 4.886 người.
- b) Đất ở xây dựng nhà liền kề và đất ở xây dựng khu tái định cư:
- Mật độ xây dựng tối đa: 90%.
  - Tầng cao xây dựng tối đa: 4 tầng.
  - Hệ số sử dụng đất tối đa: 3,6 lần.
- c) Đất ở xây dựng nhà biệt thự:
- Mật độ xây dựng tối đa: 60%.
  - Tầng cao xây dựng tối đa: 3 tầng.
  - Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,8 lần.
- d) Đất ở xây dựng nhà chung cư xã hội: Các chỉ tiêu quy hoạch về mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng và hệ số sử dụng đất sẽ được xem xét cụ thể trong bước triển khai dự án nhà ở xã hội, đảm bảo tuân thủ theo quy định tại QCVN 01:2021/BXD và các quy hoạch cấp trên có liên quan được phê duyệt.
- đ) Đất giáo dục:
- Mật độ xây dựng khoảng 40%.
  - Tầng cao xây dựng khoảng 03 tầng.
  - Hệ số sử dụng đất khoảng 1,2 lần.
- e) Đất công trình công cộng:
- Mật độ xây dựng khoảng 40%
  - Tầng cao xây dựng khoảng 02 tầng.
  - Hệ số sử dụng đất khoảng 0,8 lần.
- g) Đất công viên, cây xanh:

- Mật độ xây dựng tối đa: 5%.
- Tầng cao xây dựng tối đa: 01 tầng.

h) Đất hạ tầng kỹ thuật (công trình XLNT):

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- Tầng cao xây dựng tối đa: 01 tầng.

**6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

a) San nền, thoát nước mặt:

- San nền: Cao độ thiết kế san nền cao nhất +6,3m; thấp nhất +4,7m.

- Thoát nước mặt: Hệ thống thoát nước mặt được thiết kế đi riêng với hệ thống thoát nước thải; bố trí tuyến các tuyến cống chính, để thu nước từ lưu vực phía Bắc thoát về phía Đông và phía Nam dự án; bố trí hệ thống cống thoát nước dọc theo vỉa hè các tuyến đường giao thông, hệ thống ống cống ngang đường và các hố ga để thu gom nước mặt cho khu quy hoạch.

b) Giao thông: Quy hoạch tuyến đường N15 lộ giới 30m và đường N11 lộ giới 37m kết nối với đường Quốc lộ 1A ở phía Tây và đường Hùng Vương ở phía Bắc. Tổ chức các tuyến đường giao thông nội bộ trong khu quy hoạch có lộ giới từ 12m-20,5m kết nối các khu chức năng.

c) Cấp nước:

- Nguồn đầu nối cấp nước với đường ống cấp nước hiện trạng D300 trên đường Lạc Long Quân; tổng nhu cầu dùng nước sinh hoạt khoảng 1.188,0m<sup>3</sup>/ngày.đêm.

- Hệ thống cấp nước chữa cháy được thiết kế tuân thủ theo các quy định về PCCC, họng cứu hỏa bố trí nối dọc theo các tuyến đường. Hệ thống cấp nước sinh hoạt và phục vụ công tác PCCC được thiết kế đi ngầm trong hào kỹ thuật.

d) Cấp điện:

- Nguồn đầu nối cấp điện từ đường dây 22kV hiện trạng đi qua ở phía Bắc dự án; quy hoạch xây dựng các trạm biến áp phân phối để cấp điện cho khu quy hoạch;

- Tổng nhu cầu dùng điện khoảng 6.410,0 KVA. Hệ thống cấp điện và chiếu sáng được thiết kế đi ngầm trong hào kỹ thuật.

đ) Thông tin liên lạc: Hệ thống cung cấp thông tin liên lạc đi ngầm; đảm bảo phục vụ xây dựng cơ sở dữ liệu hạ tầng số hướng tới xây dựng chính quyền số và đô thị thông minh.

e) Thoát nước thải và xử lý môi trường:

- Thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải thiết kế đi riêng với hệ thống thoát nước mặt, tổng lưu lượng nước thải 1.100m<sup>3</sup>/ngày.đêm. Nước thải đưa về công trình xử lý tại phía Nam giáp cây xanh để phục vụ dự án.

- Quản lý chất thải rắn: Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom, vận chuyển để xử lý theo quy định.

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

1. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức công bố, công khai đề án quy hoạch được duyệt, đưa mốc giới quy hoạch ra thực địa, gửi hồ sơ quy hoạch cho Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND thành phố Quy Nhơn và các cơ quan liên quan để lưu trữ, quản lý quy hoạch; thực hiện đầu tư hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo đúng hồ sơ đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư; thực hiện đầy đủ các thủ tục đất đai, xây dựng, môi trường, nghĩa vụ tài chính và các vấn đề liên quan khác theo đúng quy định của Nhà nước.

2. Giao các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Tài chính, Giao thông vận tải, UBND thành phố Quy Nhơn và các cơ quan, đơn vị liên quan theo chức năng nhiệm vụ chịu trách nhiệm phối hợp, hướng dẫn, kiểm tra, giám sát và thực hiện các thủ tục có liên quan đến quy hoạch được duyệt theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Tài chính, Giao thông vận tải, Chủ tịch UBND thành phố Quy Nhơn, Chủ đầu tư dự án và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký. *g*

### **Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các PCT UBND tỉnh;
- CVP, PVPKT;
- Lưu: VT, K14.

*Ch*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Tự Công Hoàng**