

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

*Bình Định, ngày            tháng            năm 2021*

**QUY ĐỊNH**

**Quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500**

**Trung tâm trí tuệ nhân tạo – Đô thị phụ trợ**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số            /QĐ-UBND ngày    / /2021 của UBND tỉnh Bình Định)*

**Phần I**

**QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Mục tiêu, đối tượng áp dụng, phân công thực hiện**

**1. Mục tiêu quy định quản lý**

a) Quy định này để quản lý quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan và hạ tầng kỹ thuật; quản lý đầu tư xây dựng trong phạm vi ranh giới đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Trung tâm trí tuệ nhân tạo – Đô thị phụ trợ, thành phố Quy Nhơn đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số            /QĐ-UBND ngày    / /2021.

b) Làm cơ sở để quản lý xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt và xem xét cấp phép xây dựng công trình có liên quan.

**2. Đối tượng áp dụng**

Quy định này áp dụng đối với các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước có liên quan đến các hoạt động quản lý quy hoạch, kiến trúc, đầu tư, xây dựng công trình, nhà ở, hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi ranh giới đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Trung tâm trí tuệ nhân tạo – Đô thị phụ trợ, thành phố Quy Nhơn đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số            /QĐ-UBND ngày    / /2021.

**3. Phân công thực hiện**

Sở Xây dựng tham mưu cho UBND tỉnh về thực hiện chức năng quản lý Nhà nước đối với mọi hoạt động đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật; cấp giấy phép xây dựng (GPXD) công trình và nhà ở riêng lẻ và quản lý quy hoạch xây dựng - kiến trúc theo đúng quy hoạch được duyệt và Quy định này; cấp giấy phép quy hoạch (GPQH) đối với các trường hợp phải cấp GPQH.

**Điều 2. Tính chất, mục tiêu dự án**

- Cụ thể hóa quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Long Vân, thành phố Quy Nhơn.

- Tạo một khu đô thị hiện đại về tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan; đồng bộ

hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội với tính chất chính là đô thị trí tuệ nhân tạo (nghiên cứu, đào tạo, sản xuất phần mềm, hỗ trợ chuyển đổi số, cung cấp giải pháp an ninh mạng, an ninh xã hội, trí tuệ nhân tạo phục vụ con người, nâng cao năng suất, chất lượng, giá trị dịch vụ; khu ở, đất công cộng - dịch vụ đô thị, cây xanh mặt nước và hạ tầng kỹ thuật); góp phần thu hút đầu tư lĩnh vực nghiên cứu, sáng tạo và phát triển theo thời đại công nghệ 4.0, hướng đến thời đại công nghệ 5.0.

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

### **Điều 3. Phạm vi ranh giới, quy mô quy hoạch**

#### **1. Phạm vi, ranh giới quy hoạch**

Vị trí quy hoạch: Nằm tại Khu đô thị Long Vân, thuộc phường Trần Quang Diệu và Bùi Thị Xuân, thành phố Quy Nhơn; có các giới cận cụ thể như sau:

- + Phía Bắc giáp: Đường quy hoạch lộ giới 24 m;
- + Phía Nam Giáp: Đường quy hoạch lộ giới 33 m;
- + Phía Đông giáp: Núi Vũng Chua và khu liên hợp thể dục thể thao;
- + Phía Tây giáp: Khu dân cư hiện hữu.

#### **2. Quy mô quy hoạch**

- Quy mô diện tích khoảng: 93,24ha.
- Quy mô dân cư khoảng: 18.260 người.

### **Điều 4. Quy định chức năng sử dụng đất và nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan**

#### **1. Quy hoạch chức năng sử dụng đất**

Căn cứ vào đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Trung tâm trí tuệ nhân tạo – Đô thị phụ trợ, thành phố Quy Nhơn đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số /QĐ-UBND ngày / /2021; khu quy hoạch được phân thành các khu chức năng như sau:

<b>BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT</b>				
<b>Stt</b>	<b>Thành phần đất</b>	<b>Ký hiệu</b>	<b>Diện tích (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>
	<b>Quy mô dân số dự kiến</b>	<b>18.260</b>	<b>người</b>	
	<b>Tổng diện tích dự án</b>		<b>932.444,0</b>	<b>100,00</b>
<b>1</b>	<b>Đất ở quy hoạch</b>		<b>417.948,3</b>	<b>44,82</b>
<b>1.1</b>	<b>Đất ở thương phẩm</b>		<b>334.369,8</b>	
	Nhà ở liên kế thương mại (Shophouse) (627 lô)	OSH	88.559,6	
	Nhà ở liên kế (2124 lô)	OLK	224.494,5	
	Nhà ở biệt thự (96 lô)	OBT	21.315,7	
<b>1.2</b>	<b>Đất nhà ở xã hội</b>	NOXH	<b>83.578,5</b>	

<b>2</b>	<b>Đất khu nghiên cứu</b>		<b>110.362,1</b>	<b>11,84</b>
	Viện nghiên cứu trí tuệ nhân tạo AI	KNC	110.362,1	
<b>3</b>	<b>Đất giáo dục</b>	DGD	<b>32.905,3</b>	<b>3,53</b>
3.1	Trường liên cấp	TLC	10.701,4	
3.2	Trường mầm non - kết hợp NSH cộng đồng	MG	8.312,3	
3.3	Trường Tiểu học	TH	7.888,9	
3.4	Trường THCS	THCS	6.002,7	
<b>4</b>	<b>Đất thương mại - dịch vụ (chợ)</b>	DV	<b>2.000,3</b>	<b>0,21</b>
	Chợ	CHO	2.000,3	
<b>5</b>	<b>Đất y tế</b>		<b>1.000,6</b>	<b>0,11</b>
	Trạm y tế	DYT	1.000,6	
<b>6</b>	<b>Đất cây xanh công cộng</b>	CXCC	<b>36.733,1</b>	<b>3,94</b>
<b>7</b>	<b>Đất giao thông &amp; HTKT</b>		<b>333.104,9</b>	<b>35,55</b>
7.1	Bãi đậu xe	BDX	8.947,9	
7.2	Đường giao thông & taluy		324.157,0	

## **2. Nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan**

### **a) Bố cục không gian kiến trúc cảnh quan**

- Thiết kế đô thị, cảnh quan hài hòa với thiên nhiên, có hạ tầng kỹ thuật ứng dụng công nghệ 4.0.

- Tổng thể bố cục không gian kiến trúc cảnh quan của toàn khu lấy hồ Bàu Lác làm hướng chính, kết hợp với cảnh quan núi Vũng Chua, tạo thành địa thế lưng tựa núi, mặt hướng hồ. Do đó, tổng thể không gian các trục đường hay công trình được tổ chức hướng chủ đạo về hồ Bàu Lác. Tổng thể không gian kiến trúc cảnh quan dự án là sự kết hợp độc đáo giữa cảnh quan tự nhiên núi, hồ kết hợp với các không gian đô thị có kiến trúc hiện đại, đặc sắc tạo thành một Khu đô thị có một nét đặc trưng riêng.

- Khu AI nơi tập trung các công trình kiến trúc độc đáo, bố trí ở vị trí cao giáp chân núi Vũng Chua để tạo điểm nhấn đặc trưng cho tổng thể dự án.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan dựa trên định hướng không gian các trục đường phố chính của quy hoạch phân khu, như trục đường Long Vân – Long Mỹ, đường Điện Biên Phủ nối dài kết hợp với không gian cảnh quan hồ Bàu Lác; phân chia ô phố theo quy mô hợp lý, phù hợp với tính chất hoạt động của từng khu nhằm tạo ra các không gian ở xanh, sạch, hiện đại; đảm bảo các chỉ tiêu tiện ích dịch vụ công cộng, cây xanh cảnh quan cho người dân sinh sống trong dự án.

- Tổ chức các trục đường cảnh quan kết nối với trục cảnh quan xung quanh hồ Bàu Lác để tạo sự liên kết về mặt cảnh quan cho toàn dự án. Các điểm kết nối với trục cảnh quan xung quanh hồ tổ chức các khu vực quảng trường để mở hướng nhìn rộng ra không gian hồ cũng như tạo khu vực giao lưu, gặp gỡ, sinh hoạt cộng đồng cho người dân. Trục cảnh quan chính kết nối từ khu AI ra đường Long Vân – Long Mỹ với quảng trường chính công viên hồ Bàu Lác tạo ra một không gian mở có thể mở rộng tầm nhìn toàn bộ các khu của dự án.

- Mảng xanh tổ chức theo dạng tuyến dọc theo các trục đường cảnh quan kết nối ra trục cảnh quan xung quanh hồ Bà Lác, tạo sự liên tục về không gian cảnh quan cho toàn dự án.

- Tổ chức không gian cảnh quan hồ Bà Lác giật cấp theo cao độ mực nước lũ dâng lên trung bình các năm, vừa đảm bảo được yếu tố tạo điểm nhấn cảnh quan đặc trưng cho khuôn viên xung quanh hồ Bà Lác, vừa đảm bảo được khả năng điều tiết dòng nước theo mùa cho hồ.

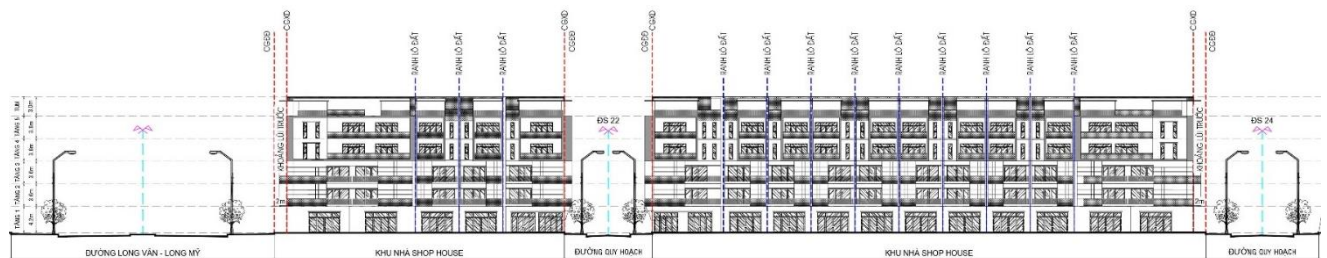


*Giải pháp tổ chức không gian cảnh quan ven hồ*

- Với đặc thù đô thị hiện đại có cả yếu tố tự nhiên về mặt nước và đồi núi cực kỳ lý tưởng, để hạn chế tính đơn điệu về cảnh quan kiến trúc, dự án sử dụng các hình thức kiến trúc hiện đại, độc đáo, kết hợp với các hình thức kiến trúc xanh tạo nên một sự giao hòa đặc sắc giữa cảnh quan tự nhiên và công trình kiến trúc, tạo nên một khu đô thị đáng sống có một không hai cho thành phố Quy Nhơn.

***b) Các quy định kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan chung trên từng tuyến phố***

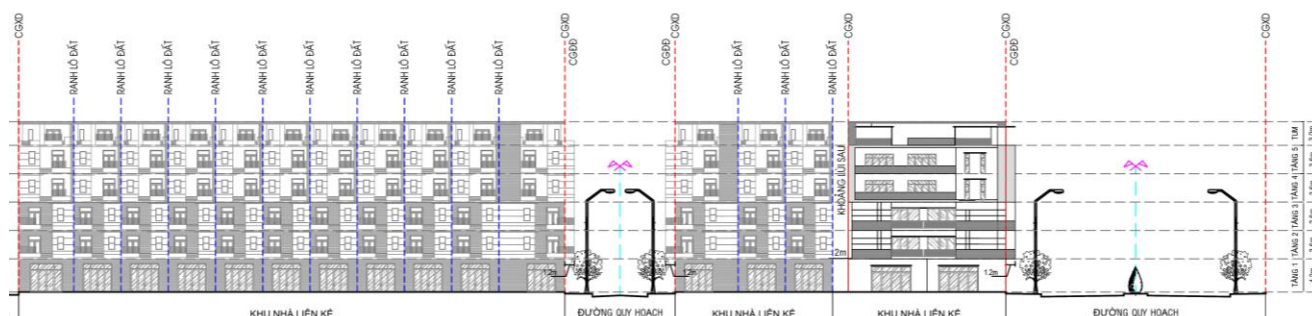
- Các tuyến phố đường Long Vân – Long Mỹ, đường Điện Biên Phủ nối dài (dự kiến), ĐS15, ĐS25, ĐS27, ĐS28, ĐS30, ĐS37 xây dựng kiểu nhà ở liên kế kết hợp thương mại dịch vụ (shophouse) cao 6 tầng. Hình thức kiến trúc hiện đại.



- Các tuyến phố đường ĐS20, ĐS21, ĐS22, ĐS24 xây dựng kiểu nhà ở biệt thự song lập cao 3 tầng. Hình thức kiến trúc hiện đại, có thể kết hợp mái dốc truyền thống.



- Các tuyến phố còn lại là các khu nhà ở liên kế phố cao từ 3-6 tầng và các công trình dịch vụ công cộng như trường học, trạm y tế cao từ 1-3 tầng. Hình thức kiến trúc hiện đại.



## **Điều 5. Quy định về xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị:**

### **1. Chuẩn bị kỹ thuật:**

#### **a) Quy hoạch san nền:**

- Thiết kế san nền có độ dốc từ 0,1% đến < 4%, hướng dốc san nền về hồ Bàu Lác ở khu trung tâm. Cao độ thiết kế điểm cao nhất +20.0m, cao độ thiết kế thấp nhất +6.0m.

#### **b) Quy hoạch thoát nước mưa:**

- Hệ thống thoát nước mưa cho khu vực quy hoạch được thiết kế tự chảy và thoát nước riêng với hệ thống thoát nước thải. Dọc theo các đường nội bộ quy hoạch tuyến cống BTCT  $\Phi 600$  -  $\Phi 1500$  và các tuyến cống hộp, mương hở để thu gom nước mưa chảy về khu vực hồ Bàu Lác, xả thoát ra sông Hà Thanh.

### **2. Giao thông:**

- Giao thông đối ngoại: Đầu nối với đường ĐT.638 (đường Long Vân - Long Mỹ) lộ giới 42m.

- Giao thông nội bộ: Quy hoạch các tuyến đường có lộ giới 14,0m, lộ giới 15,0m, lộ giới 16,5m, lộ giới 18m, lộ giới 18,5m, lộ giới 20m, lộ giới 24m, lộ giới 25m, lộ giới 25,5m, lộ giới 26m, lộ giới 30m và lộ giới 32m, đầu nối với trục giao thông chính.

### **3. Cấp nước:**

- Nguồn cấp nước: Đầu nối với đường ống cấp nước D300 trên đường ĐT.638 ở phía Bắc của khu quy hoạch.

- Tổng nhu cầu dùng nước sinh hoạt khoảng 4.800m<sup>3</sup>/ngày đêm.

- Cấp nước chữa cháy: Hệ thống cấp nước chữa cháy thiết kế riêng với hệ thống cấp nước sinh hoạt. Hạng cứu hỏa bố trí nổi dọc theo các tuyến đường, tuân thủ theo các quy định về PCCC.

### **4. Cấp điện:**

- Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch lấy từ lưới điện 22kV hiện trạng ở phía Bắc.

- Tổng nhu cầu dùng điện cho toàn khu quy hoạch khoảng 17.825KVA. Xây hệ thống cấp điện và chiếu sáng đi ngầm.

## **5. Thông tin liên lạc:**

- Đầu tư xây dựng hệ thống đường ống đi ngầm và các hồ kỹ thuật dọc theo vỉa hè của lô đất để chờ đấu nối với đường dây tín hiệu của các mạng thông tin sau này.

## **6. Vệ sinh môi trường:**

a) Thoát nước thải:

- Tổng lưu lượng nước thải của dự án 3.980m<sup>3</sup>/ngày đêm.

- Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt thiết kế riêng với hệ thống thoát nước mưa. Tuyến cống đi trên vỉa hè, thu gom nước thải sinh hoạt các các hộ gia đình tự chảy về 02 trạm bơm nước thải xây dựng phía hồ Bầu Lác để bơm về Nhà máy xử lý nước thải 2A.

b) Quản lý chất thải rắn:

- Chất thải rắn được thu gom, xử lý theo quy định của UBND thành phố Quy Nhơn.

**Phần II**  
**QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

**Điều 6. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cụ thể cho từng khu chức năng, từng ô phố**

<b>BẢNG THỐNG KÊ QUY ĐỊNH QUẢN LÝ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC</b>						
Stt	Loại đất	Ký hiệu	MĐ XD tối đa (%)	Tầng cao	Hệ số SĐĐ tối đa	Khoảng lùi chỉ giới xây dựng <i>(được thể hiện cụ thể trong bản vẽ quy hoạch chỉ giới xây dựng)</i>
<b>1</b>	<b>Đất ở</b>					
<b>1.1</b>	<b>Đất ở liền kề</b>	<b>OLK</b>				
		OLK-01	80	3-6	4,80	Mặt trước trùng với CGDD. Mặt sau lùi 2m so với biên lô đất.
		OLK-02	75-80	3-6	4,5-4,8	Mặt trước trùng với CGDD. Mặt sau lùi 2m so với biên lô đất.
		OLK-03	75-80	3-6	4,5-4,8	Mặt trước trùng với CGDD. Mặt sau lùi 2m so với biên lô đất.
		OLK-04	70-80	3-6	4,2-4,8	Mặt trước trùng với CGDD. Mặt sau lùi 2m so với biên lô đất.
		OLK-05	70-80	3-6	4,2-4,8	Mặt trước trùng với CGDD. Mặt sau lùi 2m so với biên lô đất.
		OLK-06	70-80	3-6	4,2-4,8	Mặt trước trùng với CGDD. Mặt sau lùi 2m so với biên lô đất.
		OLK-07	70-80	3-6	4,2-4,8	Mặt trước trùng với CGDD. Mặt sau lùi so với biên lô đất 1,5m đối với các lô có chiều dài <18m, lùi 2m đối với các lô có chiều dài ≥18m.
		OLK-08	75-80	3-6	4,5-4,8	Mặt trước trùng với CGDD. Mặt sau lùi 2m so với biên lô đất.
		OLK-09	75-80	3-6	4,5-4,8	Mặt trước trùng với CGDD. Mặt sau lùi 2m so với biên lô đất.
		OLK-10	80-90	3-6	4,8-5,4	Mặt trước trùng với CGDD. Mặt sau lùi so với biên lô đất 1,5m đối với các lô có chiều dài <18m,



						lùi 2m đối với các lô có chiều dài $\geq 18m$ .
		OLK-11	80-90	3-6	4,8-5,4	Mặt trước trùng với CGDD. Mặt sau lùi so với biên lô đất 1,5m đối với các lô có chiều dài $< 18m$ , lùi 2m đối với các lô có chiều dài $\geq 18m$ .
		OLK-12	75-90	3-6	4,5-5,4	Mặt trước trùng với CGDD. Mặt sau lùi so với biên lô đất 1,5m đối với các lô có chiều dài $< 18m$ , lùi 2m đối với các lô có chiều dài $\geq 18m$ .
		OLK-13	80-90	3-6	4,8-5,4	Mặt trước trùng với CGDD. Mặt sau lùi so với biên lô đất 1,5m đối với các lô có chiều dài $< 18m$ , lùi 2m đối với các lô có chiều dài $\geq 18m$ .
		OLK-14	80-90	3-6	4,8-5,4	Mặt trước trùng với CGDD. Mặt sau lùi so với biên lô đất 1,5m đối với các lô có chiều dài $< 18m$ , lùi 2m đối với các lô có chiều dài $\geq 18m$ .
		OLK-15	80-90	3-6	4,8-5,4	Mặt trước trùng với CGDD. Mặt sau lùi so với biên lô đất 1,5m đối với các lô có chiều dài $< 18m$ , lùi 2m đối với các lô có chiều dài $\geq 18m$ .
		OLK-16	80-90	3-6	4,8-5,4	Mặt trước trùng với CGDD. Mặt sau lùi 1,5m so với biên lô đất.
		OLK-17	75-80	3-6	4,5-5,4	Mặt trước trùng với CGDD. Mặt sau lùi 1,5m so với biên lô đất.
		OLK-18	60-70	3-6	3,6-4,8	Mặt trước trùng với CGDD. Mặt sau lùi 2m so với biên lô đất.
		OLK-19	65-80	3-6	3,9-4,8	Mặt trước trùng với CGDD. Mặt sau lùi 2m so với biên lô đất.



		<i>OLK-20</i>	80	3-6	4,80	Mặt trước trùng với CGDD. Mặt sau lùi 2m so với biên lô đất.
		<i>OLK-21</i>	75-80	3-6	4,5-4,8	Mặt trước trùng với CGDD. Mặt sau lùi 2m so với biên lô đất.
		<i>OLK-22</i>	75-90	3-6	4,5-5,4	Mặt trước trùng với CGDD. Mặt sau lùi 2m so với biên lô đất.
		<i>OLK-23</i>	65-80	3-6	3,9-4,8	Mặt trước trùng với CGDD. Mặt sau lùi 2m so với biên lô đất.
		<i>OLK-24</i>	70-80	3-6	4,2-4,8	Mặt trước trùng với CGDD. Mặt sau lùi 2m so với biên lô đất.
		<i>OLK-25</i>	75-80	3-6	4,5-4,8	Mặt trước trùng với CGDD. Mặt sau lùi 2m so với biên lô đất.
		<i>OLK-26</i>	75-80	3-6	4,5-4,8	Mặt trước trùng với CGDD. Mặt sau lùi 2m so với biên lô đất.
		<i>OLK-27</i>	75-80	3-6	4,5-4,8	Mặt trước trùng với CGDD. Mặt sau lùi 2m so với biên lô đất.
		<i>OLK-28</i>	75-80	3-6	4,2-4,8	Mặt trước trùng với CGDD. Mặt sau lùi 2m so với biên lô đất.
		<i>OLK-29</i>	80-90	3-6	4,8-5,4	Mặt trước trùng với CGDD. Mặt sau lùi 2m so với biên lô đất.
		<i>OLK-30</i>	80	3-6	4,80	Mặt trước trùng với CGDD. Mặt sau lùi 2m so với biên lô đất.
		<i>OLK-31</i>	80	3-6	4,80	Mặt trước trùng với CGDD. Mặt sau lùi 2m so với biên lô đất.
		<i>OLK-32</i>	75-80	3-6	4,5-4,8	Mặt trước trùng với CGDD. Mặt sau lùi 2m so với biên lô đất.
		<i>OLK-33</i>	80	3-6	4,80	Mặt trước trùng với CGDD. Mặt sau lùi 2m so với biên lô đất.
		<i>OLK-34</i>	80	3-6	4,80	Mặt trước trùng với CGDD. Mặt sau lùi 2m so với biên lô đất.
		<i>OLK-35</i>	75-80	3-6	4,5-4,8	Mặt trước trùng với CGDD. Mặt sau lùi 2m so với biên lô đất.

		<i>OLK-36</i>	80	3-6	4,80	Mặt trước trùng với CGDD. Mặt sau lồi 2m so với biên lô đất.
		<i>OLK-37</i>	80	3-6	4,80	Mặt trước trùng với CGDD. Mặt sau lồi 2m so với biên lô đất.
		<i>OLK-38</i>	75-80	3-6	4,5-4,8	Mặt trước trùng với CGDD. Mặt sau lồi 2m so với biên lô đất.
		<i>OLK-39</i>	80	3-6	4,80	Mặt trước trùng với CGDD. Mặt sau lồi 2m so với biên lô đất.
		<i>OLK-40</i>	75-80	3-6	4,5-4,8	Mặt trước trùng với CGDD. Mặt sau lồi 2m so với biên lô đất.
		<i>OLK-41</i>	80	3-6	4,80	Mặt trước trùng với CGDD. Mặt sau lồi 2m so với biên lô đất.
		<i>OLK-42</i>	75-80	3-6	4,5-4,8	Mặt trước trùng với CGDD. Mặt sau lồi 2m so với biên lô đất.
		<i>OLK-43</i>	75-80	3-6	4,5-4,8	Mặt trước trùng với CGDD. Mặt sau lồi 2m so với biên lô đất.
		<i>OLK-44</i>	80	3-6	4,80	Mặt trước trùng với CGDD. Mặt sau lồi 2m so với biên lô đất.
		<i>OLK-45</i>	80-90	3-6	4,8-5,4	Mặt trước trùng với CGDD. Mặt sau lồi 2m so với biên lô đất.
		<i>OLK-46</i>	80-90	3-6	4,8-5,4	Mặt trước trùng với CGDD. Mặt sau lồi 2m so với biên lô đất.
		<i>OLK-47</i>	80	3-6	4,80	Mặt trước trùng với CGDD. Mặt sau lồi 2m so với biên lô đất.
		<i>OLK-48</i>	75-90	3-6	4,5-5,4	Mặt trước trùng với CGDD. Mặt sau lồi 2m so với biên lô đất.
		<i>OLK-49</i>	75-80	3-6	4,5-4,8	Mặt trước trùng với CGDD. Mặt sau lồi 2m so với biên lô đất.
		<i>OLK-50</i>	80	3-6	4,80	Mặt trước trùng với CGDD. Mặt sau lồi 2m so với biên lô đất.
		<i>OLK-51</i>	80-90	3-6	4,8-5,4	Mặt trước trùng với CGDD. Mặt sau lồi 2m so với biên lô đất.

		<i>OLK-52</i>	80-90	3-6	4,8-5,4	Mặt trước trùng với CGDD. Mặt sau lùi 2m so với biên lô đất.
		<i>OLK-53</i>	75-80	3-6	4,5-4,8	Mặt trước trùng với CGDD. Mặt sau lùi 2m so với biên lô đất.
<b>1.2</b>	<b>Đất ở biệt thự</b>	<b><i>OBT</i></b>				
		<i>OBT-01</i>	60-70	3	1,8-2,1	Mặt trước lùi 1,5m so với CGDD. Mặt sau lùi 2m so với biên lô đất. Một mặt bên lùi 1m để tạo khối biệt thự song lập.
		<i>OBT-02</i>	55-65	3	1,65-1,95	Mặt trước lùi 1,5m so với CGDD. Mặt sau lùi 2m so với biên lô đất. Một mặt bên lùi 1m để tạo khối biệt thự song lập.
		<i>OBT-03</i>	60-70	3	1,8-2,1	Mặt trước lùi 1,5m so với CGDD. Mặt sau lùi 2m so với biên lô đất. Một mặt bên lùi 1m để tạo khối biệt thự song lập.
<b>1.3</b>	<b>Đất ở shophouse</b>	<b><i>OSH</i></b>				
		<i>OSH-01</i>	80	6	4,8	Mặt trước trùng với CGDD. Mặt sau lùi 1,5m so với biên lô đất.
		<i>OSH-02</i>	75-80	6	4,5-4,8	Mặt trước trùng với CGDD. Mặt sau lùi 1,5m so với biên lô đất.
		<i>OSH-03</i>	80	6	4,8	Mặt trước trùng với CGDD. Mặt sau lùi 1,5m so với biên lô đất.
		<i>OSH-04</i>	75-80	6	4,5-4,8	Mặt trước trùng với CGDD. Mặt sau lùi 1,5m so với biên lô đất.
		<i>OSH-05</i>	70-80	6	4,2-4,8	Mặt trước trùng với CGDD. Mặt sau lùi 1,5m so với biên lô đất.
		<i>OSH-06</i>	70-75	6	4,2-4,5	Mặt trước trùng với CGDD. Mặt sau lùi 2m so với biên lô đất.
		<i>OSH-07</i>	70-80	6	4,2-4,8	Mặt trước trùng với CGDD. Mặt sau lùi 2m so với biên lô đất.
		<i>OSH-08</i>	70-80	6	4,2-4,8	Mặt trước trùng với CGDD. Mặt sau lùi 2m so với biên lô đất.

		<i>OSH-09</i>	<i>70-75</i>	<i>6</i>	<i>4,2-4,5</i>	<i>Mặt trước trùng với CGDD. Mặt sau lùi 2m so với biên lô đất.</i>
		<i>OSH-10</i>	<i>70-80</i>	<i>6</i>	<i>4,2-4,8</i>	<i>Mặt trước trùng với CGDD. Mặt sau lùi 2m so với biên lô đất.</i>
		<i>OSH-11</i>	<i>70-80</i>	<i>6</i>	<i>4,2-4,8</i>	<i>Mặt trước trùng với CGDD. Mặt sau lùi 2m so với biên lô đất.</i>
		<i>OSH-12</i>	<i>65-80</i>	<i>6</i>	<i>3,9-4,8</i>	<i>Mặt trước trùng với CGDD. Mặt sau lùi 2m so với biên lô đất.</i>
		<i>OSH-13</i>	<i>70-80</i>	<i>6</i>	<i>4,2-4,8</i>	<i>Mặt trước trùng với CGDD. Mặt sau lùi 2m so với biên lô đất.</i>
		<i>OSH-14</i>	<i>70-80</i>	<i>6</i>	<i>4,2-4,8</i>	<i>Mặt trước trùng với CGDD. Mặt sau lùi 2m so với biên lô đất.</i>
		<i>OSH-15</i>	<i>70-80</i>	<i>6</i>	<i>4,2-4,8</i>	<i>Mặt trước trùng với CGDD. Mặt sau lùi 2m so với biên lô đất.</i>
		<i>OSH-16</i>	<i>65-80</i>	<i>6</i>	<i>3,9-4,8</i>	<i>Mặt trước trùng với CGDD. Mặt sau lùi 2m so với biên lô đất.</i>
		<i>OSH-17</i>	<i>75-80</i>	<i>6</i>	<i>4,5-4,8</i>	<i>Mặt trước trùng với CGDD. Mặt sau lùi 2m so với biên lô đất.</i>
		<i>OSH-18</i>	<i>65-80</i>	<i>6</i>	<i>3,9-4,8</i>	<i>Mặt trước trùng với CGDD. Mặt sau lùi 2m so với biên lô đất.</i>
		<i>OSH-19</i>	<i>70-80</i>	<i>6</i>	<i>4,2-4,8</i>	<i>Mặt trước trùng với CGDD. Mặt sau lùi 2m so với biên lô đất.</i>
		<i>OSH-20</i>	<i>70-80</i>	<i>6</i>	<i>4,2-4,8</i>	<i>Mặt trước trùng với CGDD. Mặt sau lùi 2m so với biên lô đất.</i>
		<i>OSH-21</i>	<i>70-80</i>	<i>6</i>	<i>4,2-4,8</i>	<i>Mặt trước trùng với CGDD. Mặt sau lùi 2m so với biên lô đất.</i>
		<i>OSH-22</i>	<i>75-80</i>	<i>6</i>	<i>4,5-4,8</i>	<i>Mặt trước trùng với CGDD. Mặt sau lùi 2m so với biên lô đất.</i>
		<i>OSH-23</i>	<i>75-80</i>	<i>6</i>	<i>4,5-4,8</i>	<i>Mặt trước trùng với CGDD. Mặt sau lùi 2m so với biên lô đất.</i>
		<i>OSH-24</i>	<i>70-80</i>	<i>6</i>	<i>4,2-4,8</i>	<i>Mặt trước trùng với CGDD. Mặt sau lùi 2m so với biên lô đất.</i>

		OSH-25	75-80	6	4,5-4,8	Mặt trước trùng với CGDD. Mặt sau lùi 2m so với biên lô đất.
1.4	<b>Đất nhà ở xã hội</b>	NOXH	40	12	4,8	- Nhà ở thấp tầng kiểu nhà liền kề: Mặt trước trùng CGDD, mặt sau lùi so với biên lô đất 1,5m đối với các lô có chiều dài <18m, lùi 2m đối với các lô có chiều dài ≥18m. - Nhà ở cao tầng kiểu nhà chung cư: Lùi 15m so với CGDD và biên lô đất.
2	<b>Đất khu nghiên cứu</b>	KNC				
	Viện nghiên cứu AI		40	1-5	2,0	Lùi 15m so với CGDD và biên lô đất.
3	<b>Đất giáo dục</b>	DGD				
3.1	Trường liên cấp	TLC	40	1-3	1,20	Lùi 6m so với CGDD và biên lô đất.
3.2	Trường mầm non	MG				
		MG-01	40	1-3	1,20	Lùi 6m so với CGDD và biên lô đất.
		MG-02	40	1-3	1,20	
		MG-03	40	1-3	1,20	
3.3	Trường Tiểu học	TH	40	1-3	1,20	Lùi 6m so với CGDD và biên lô đất.
3.4	Trường THCS	THCS	40	1-3	1,20	Lùi 6m so với CGDD và biên lô đất.
4	<b>Đất thương mại - dịch vụ</b>	DV				
	Chợ	CHO	40	1-3	1,20	Lùi 6m so với CGDD.
5	<b>Đất y tế</b>	DYT				
	Trạm y tế	DYT-01	40	1-3	1,20	Lùi 4m so với CGDD và 3,5m với các biên giáp các lô đất khác.
	Trạm y tế	DYT-02	40	1-3	1,20	
6	<b>Đất cây xanh công cộng</b>					
	Cây xanh công viên	CXCC-01	5	1	0,05	Trùng CGDD và biên lô đất.
	Cây xanh công viên	CXCC-02	5	1	0,05	
	Cây xanh công viên	CXCC-03	5	1	0,05	
	Cây xanh công viên	CXCC-04	5	1	0,05	
	Cây xanh công viên	CXCC-05	5	1	0,05	
	Cây xanh công viên	CXCC-06	5	1	0,05	
	Cây xanh công viên	CXCC-07	5	1	0,05	

	<i>Cây xanh công cộng khác</i>					<i>Không xây dựng công trình.</i>
<b>7</b>	<b>Bãi đậu xe</b>	<b>BDX</b>				
		<i>BDX-01</i>	<i>100</i>	<i>5</i>	<i>5,00</i>	<i>Trùng CGDD và biên lô đất.</i>
		<i>BDX-02</i>	<i>100</i>	<i>5</i>	<i>5,00</i>	
		<i>BDX-03</i>	<i>100</i>	<i>5</i>	<i>5,00</i>	
		<i>BDX-04</i>	<i>100</i>	<i>5</i>	<i>5,00</i>	
		<i>BDX-05</i>	<i>100</i>	<i>5</i>	<i>5,00</i>	

## **Điều 7. Quy định quản lý xây dựng đối với các hạng mục công trình**

### **1. Nhà ở riêng lẻ:**

#### ***a) Nhà ở liên kế, nhà ở liên kế kết hợp thương mại (shophouse):***

- Khoảng lùi, mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng được quy định cụ thể ở bảng quy định quản lý quy hoạch kiến trúc (Điều 6). Số tầng công trình đã tính luôn cả tầng tum mái.

- Quy định về cote nền, chiều cao tầng:

+ Chiều cao tầng 1: 4,2m.

+ Chiều cao tầng 2-5: 3,6m.

+ Chiều cao tầng tum: 3m.

- Cote xây dựng nền nhà cao 0,2m so với cote vỉa hè.

- Tầng tum mái không được xây dựng >30% diện tích sàn tầng liền dưới.

- Đối với trường hợp nhà xây dựng có tầng lửng thì tầng lửng không tính vào số tầng của công trình khi diện tích sàn xây dựng tầng lửng không quá 65% diện tích sàn tầng liền dưới.

- Từ độ cao 1m (tính từ cote vỉa hè) các bộ phận của nhà như: Bậu cửa, gờ chỉ, bộ phận trang trí được phép nhô ra khỏi CGDD nhưng không quá 0,2m.

- Từ độ cao 3,5m (tính từ cote vỉa hè): Ban công, mái đón, xê-nô hay các bộ phận khác của nhà được vươn ra ngoài chỉ CGDD theo quy định như sau:

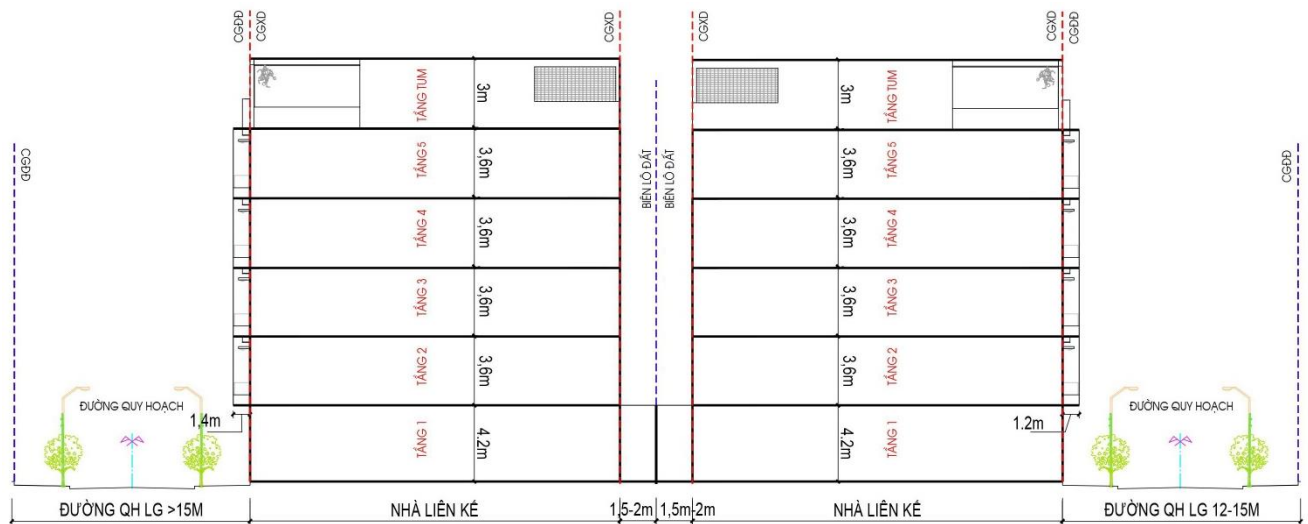
+ Vươn ra tối đa 1,4m trên các mặt đường quy hoạch có lộ giới >15m (Đường ĐS1, ĐS4, ĐS9, ĐS9A, ĐS17, ĐS21, ĐS24, ĐS27, ĐS29, ĐS30, ĐS39, ĐS45, ĐS49, ĐS55, ĐS58, ĐS62, đường Long Vân – Long Mỹ, đường Điện Biên Phủ nối dài dự kiến và tuyến đường quy hoạch phân khu phía Bắc).

+ Vươn ra tối đa 1,2m trên các mặt đường quy hoạch còn lại.

- Mái đón, xê-nô không được sử dụng làm ban công, bày chậu cảnh hoặc các vật thể kiến trúc khác. Ban công được phép vươn ra ngoài CGDD theo quy định nhưng không được tạo thành buồng hoặc logia.

- Mặt sau của 2 dãy nhà đối lưng nhau được phép mở cửa đi, cửa sổ, cửa thông gió.

Ranh giới mặt sau của lô đất được phép xây dựng tường kín cao trên 2m (nếu nhà xây dựng có khoảng lùi sau).



Mặt cắt điển hình quy định xây dựng đối với các nhà liên kế phố

- Các bộ phận ngầm dưới đất của nhà không được vượt quá CGDD hoặc biên lô đất (kể cả phần móng). Trường hợp đặc biệt cho phép móng của nhà vượt quá CGDD tối đa 0,3m với điều kiện cao độ đáy móng thấp hơn cao độ vỉa hè tối thiểu 2,4m.

**b) Biệt thự:**

- Xây dựng theo hình thức nhà ở biệt thự song lập, khuyến khích sử dụng hình thức kiến trúc hiện đại.

- Tầng cao xây dựng: 3 tầng.

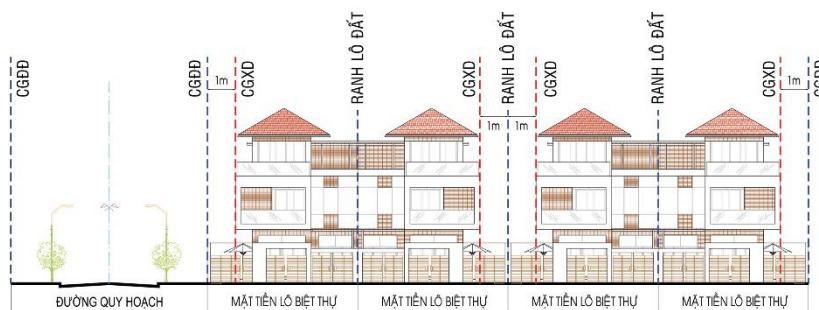
- Quy định về cote nền, chiều cao tầng:

+ Chiều cao tầng 1: 4,2m.

+ Chiều cao tầng 2-6: 3,6m.

- Đối với trường hợp nhà xây dựng có tầng lửng thì tầng lửng không tính vào số tầng của công trình khi diện tích sàn xây dựng tầng lửng không quá 65% diện tích sàn tầng liền dưới.

- Ban công, mái đón, xê-nô hay tất cả các bộ phận khác của nhà không được phép vươn ra ngoài CGXD.



Mặt tiền nhà biệt thự





### Mặt cắt điển hình quy định xây dựng đối với nhà biệt thự

- Tường rào, cổng ngõ được phép xây dựng ngoài CGXD trùng với CGDD nhưng không được có bộ phận nào vượt ra ngoài CGDD (kể cả phần móng). Cổng ngõ xây dựng cao tối đa: 2,6m. Tường rào xây dựng cao tối đa 1,8m; nếu tường rào có chân thì chân tường rào xây cao tối đa 0,6m. Khuyến khích xây dựng tường rào có hình thức mở, thông thoáng, vật liệu nhẹ. Cổng không được phép mở ra ngoài CGDD.

## 2.2. Các công trình công cộng, dịch vụ đô thị (trường học, trạm y tế, viện nghiên cứu AI)

- Khoảng lùi, mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng được quy định cụ thể ở bảng quy định quản lý quy hoạch kiến trúc (Điều 6).

- Chiều cao tầng, cote xây dựng nền sàn: Tùy thuộc vào quy mô, nhu cầu sử dụng và chức năng của mỗi loại công trình mà cơ quan có thẩm quyền sẽ quyết định cấp phép xây dựng cho phù hợp dựa trên cơ sở các quy định quản lý quy hoạch - kiến trúc của hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã phê duyệt.

- Phần ngầm dưới mặt đất (nếu có): Không được xây dựng vượt quá biên của lô đất.

- Đảm bảo bố trí hợp lý tổng mặt bằng cảnh quan sân vườn với tỷ trọng cây xanh phù hợp tiêu chuẩn cho các công trình công cộng, dịch vụ.

- Cổng và phần hàng rào giáp hai bên cổng lùi sâu khỏi ranh giới lô đất, tạo thành chỗ tập kết có chiều sâu tối thiểu 4m, chiều ngang tối thiểu bằng 4 lần chiều rộng cổng.

## Điều 8. Kiểm soát không gian kiến trúc, mỹ quan đô thị

### 1. Mỹ quan đô thị:

- Hình thức kiến trúc: Khuyến khích xây dựng công trình có hình thức hiện đại, lạ mắt, kiến trúc xanh, kết hợp với mái dốc truyền thống. Đặc biệt là kiến trúc khu viện nghiên cứu AI phải làm bật lên được nét đặc trưng riêng của dự án. Không trang trí, sử dụng các chi tiết, họa tiết rườm rà, diêm dúa.

- Màu sắc: Không sơn quét nhiều các mảng tường lớn các gam màu tối (đen, xanh xám, đỏ bầm) hoặc các gam màu quá sặc sỡ (đỏ tươi, vàng, cam); không sử dụng quá nhiều màu sắc cho 1 công trình.

- Các trang thiết bị phụ trợ (máy lạnh, bồn chứa nước,...) phải được thiết kế đặt để, che chắn cho phù hợp, không được để lộn xộn, làm mất mỹ quan đô thị.

- Tường rào, cổng ngõ (nếu có) được phép xây dựng ngoài CGXD trùng với CGDD nhưng không được có bộ phận nào vượt ra ngoài CGDD (kể cả phần móng). Cổng ngõ xây dựng cao tối đa: 2,6m. Tường rào xây dựng cao tối đa 1,8m; nếu tường rào có chân thì chân tường rào xây cao tối đa 0,6m. Khuyến khích xây dựng tường rào có hình thức mở, thông thoáng, vật liệu nhẹ. Cổng không được phép mở ra ngoài CGDD.

- Bố trí bảng hiệu, bảng quảng cáo:

+ Bảng hiệu ngang ở mặt tiền: Cạnh dưới của bảng được bố trí bằng mép dầm dưới của từng tầng, cao tối đa bằng mép trên của lan can tay vịn tầng liền trên, chiều ngang rộng bằng chiều ngang của nhà và không được nhô ra khỏi ban công quá 15cm.

+ Bảng hiệu đứng ở mặt tiền: Bố trí với độ cao bằng tầng 2 đến tầng 3 của nhà.

+ Được sử dụng diện tích mặt tiền tầng 1 để bố trí bảng hiệu, bảng quảng cáo.

+ Trong trường hợp bố trí bảng hiệu, bảng quảng cáo bên hông nhà đối với các lô góc phải được thực hiện theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước về xây dựng, lắp đặt công trình quảng cáo.

+ Không được bố trí bảng hiệu, bảng quảng cáo ở tầng tum mái.

+ Khuyến khích xây dựng bảng hiệu, bảng quảng cáo có đèn led.

+ Cấm đặt đê bảng hiệu, bảng quảng cáo trên vỉa hè, lòng đường.

+ Cấm sử dụng bảng hiệu, bảng quảng cáo bằng hình thức mái hiên di động.

## **2. Quan hệ với các công trình bên cạnh:**

- Không bộ phận nào của ngôi nhà, kể cả thiết bị phụ trợ (máy lạnh, bồn nước), đường ống, phần ngầm dưới đất vượt quá ranh giới sử dụng đất.

- Không được xả nước mưa, nước thải các loại (cả nước ngưng tụ máy lạnh), khí bụi, khí thải sang nhà bên cạnh.

## **3. Các quy định khác:**

- Miệng xả ống khói, ống thông hơi không được hướng ra đường phố.

- An toàn điện: Các công trình công cộng, nhà ở phải bảo đảm quy định khoảng cách hành lang an toàn lưới điện.

- An toàn giao thông:

+ Các công trình kiến trúc tại các điểm giao nhau của các tuyến giao thông phải bảo đảm không được che chắn, cơi nới, đặt đê vật, bảng hiệu, bảng quảng cáo cản trở tầm nhìn, đảm bảo an toàn, thuận tiện cho người tham gia giao thông.

+ Trồng cây xanh không được làm hạn chế tầm nhìn, che khuất các biển báo hiệu, tín hiệu giao thông.

- Phòng cháy chữa cháy (PCCC): Các công trình thuộc danh mục phải lập hồ sơ thiết kế PCCC phải thực hiện theo quy định của Luật PCCC và các quy định có liên quan.

## **Phần III**

### **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **Điều 9. Phân công trách nhiệm**

1. Chủ đầu tư (Công TNHH Trí tuệ nhân tạo Quy Nhơn) phối hợp với UBND phường Trần Quang Diệu và Bùi Thị Xuân thực hiện công bố công khai đồ án quy hoạch, Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch; gửi hồ sơ quy hoạch và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch cho Sở Xây dựng Bình Định, UBND thành phố Quy Nhơn và các cơ quan liên quan để lưu trữ và cung cấp thông tin quy hoạch theo quy định.

2. Các tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng và quản lý không gian kiến trúc cảnh quan, sử dụng đất trong phạm vi đồ án quy hoạch phải tuân thủ đồ án quy hoạch được duyệt và các nội dung trong Quy định này.

3. UBND thành phố Quy Nhơn, UBND phường Trần Quang Diệu và Bùi Thị Xuân chịu trách nhiệm quản lý việc xây dựng của chủ đầu tư tại khu vực theo ranh giới quy hoạch được duyệt. Trong quá trình quản lý, có các vấn đề vướng mắc gửi báo cáo về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh xem xét quyết định trước khi thực hiện.

4. Trước khi thực hiện các thủ tục liên quan về đấu giá, chứng nhận quyền sử dụng đất, chủ đầu tư và các cơ quan liên quan phải công bố các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc và nội dung Quy định này để các tổ chức, cá nhân sử dụng đất biết trước khi thực hiện.

5. Hồ sơ đồ án quy hoạch và Quy định này được lưu trữ tại Sở Xây Dựng Bình Định, UBND thành phố Quy Nhơn, UBND xã phường Trần Quang Diệu và Bùi Thị Xuân và các tổ chức có liên quan.

#### **Điều 10. Quản lý mốc giới theo quy hoạch**

1. Chủ đầu tư (Công ty TNHH Trí tuệ nhân tạo Quy Nhơn) phối hợp với UBND phường Trần Quang Diệu và Bùi Thị Xuân, chịu trách nhiệm quản lý các mốc giới quy hoạch nằm trong phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý. Hàng năm tổ chức kiểm tra, bổ sung, khôi phục các mốc giới bị mất hoặc sai lệch so với hồ sơ cắm mốc giới được phê duyệt.

2. UBND phường Trần Quang Diệu và Bùi Thị Xuân có trách nhiệm bảo vệ mốc giới ngoài thực địa, tổ chức tuyên truyền, vận động nhân dân tham gia bảo vệ, quản lý mốc giới tại địa phương; trường hợp mốc giới bị xê dịch, hư hỏng phải kịp thời báo cáo bằng văn bản về UBND thành phố Quy Nhơn tổng hợp và báo cáo bằng văn bản về Sở Xây Dựng để có kế hoạch khôi phục lại.

#### **Điều 11. Các nội dung khác về quản lý quy hoạch, kiến trúc và xây dựng**

1. Các nội dung khác về quản lý quy hoạch, kiến trúc và xây dựng không có trong Quy định này được thực hiện theo các Luật, các Nghị định, các Thông tư hướng dẫn thực hiện và các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành có liên quan.

2. Trong quá trình thực hiện, nếu có các vướng mắc, phát sinh, các tổ chức, cá nhân liên quan phản ánh về Sở Xây Dựng để tổng hợp, báo cáo đề xuất UBND tỉnh xem xét, quyết định./.