

Số: 43 /QĐ-UBND

Gia Lai, ngày 06 tháng 01 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH
Phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Chợ Góc (CG-02)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 1/7/2025 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của luật quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Quy định chi tiết một số điều của luật quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Quy định chi tiết một số điều của luật quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ các Quyết định số 3587/QĐ-UBND ngày 07/10/2016, số 808/QĐ-UBND ngày 14/3/2019, số 1061/QĐ-UBND ngày 26/3/2020, số 2658/QĐ-UBND ngày 24/6/2021, số 3672/QĐ-UBND ngày 06/10/2023 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Quy đất dọc Quốc lộ 19 (mới) đoạn từ thành phố Quy Nhơn đến huyện Tuy Phước;

Căn cứ Kết luận số 38-KL/TU ngày 26/11/2025 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy; Văn bản số 7279/UBND-XDCT ngày 01/12/2025 của UBND tỉnh Gia Lai về việc Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Chợ Góc (CG-02);

Căn cứ Văn bản số 8061/UBND-XDCT ngày 16/12/2025 của UBND tỉnh Gia Lai về việc đề xuất việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Chợ Góc (CG-02);

Theo đề nghị của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh tại Tờ trình số 184/TTr-TTPTQĐ ngày 30/12//2025 và đề nghị của Sở Xây dựng tại Văn bản số 25/SXD-QHKT ngày 06/01/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Chợ Góc (CG-02), với những nội dung chủ yếu sau:

1. Phạm vi, quy mô lập quy hoạch:

a) Phạm vi lập quy hoạch: Khu đất lập quy hoạch thuộc địa bàn xã Tuy Phước và phường Quy Nhơn Đông, tỉnh Gia Lai, có giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp: Sông Hà Thanh;
- Phía Nam giáp: Quốc lộ 19 (mới) và hành lang thoát lũ;
- Phía Đông giáp: Khu đô thị Chợ Góc 1 (CG-01);
- Phía Tây giáp: Quốc lộ 19 (mới).

b) Tổng diện tích lập quy hoạch: 479.048,56m² (khoảng 47,9 ha).

2. Quan điểm, tính chất và mục tiêu quy hoạch:

- Quy hoạch xây dựng mới khu đô thị hiện đại về tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan; đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

- Cụ thể hoá đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Quỹ đất dọc Quốc lộ 19 (mới), đoạn từ thành phố Quy Nhơn đến huyện Tuy Phước đã được phê duyệt; khai thác lợi thế quỹ đất, đáp ứng nhu cầu của người dân về đất ở và nhà ở, góp phần hoàn thành Chương trình phát triển nhà ở.

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

3. Các chỉ tiêu dự báo phát triển và các chỉ tiêu quy hoạch:

3.1. Quy mô dân số quy hoạch: khoảng 8.486 người.

3.2. Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc:

a) Đất nhà ở liền kề:

- Nhà ở liền kề bố trí tái định cư:

+ Số lô bố trí tái định cư dự kiến: 239 lô (từ lô LK01-LK12):

+ Mật độ xây dựng tối đa: 88%.

+ Tầng cao xây dựng: 05 tầng.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa: 4,8 lần.

+ Chỉ giới xây dựng: Mặt trước trùng với chỉ giới đường đỏ, mặt sau lùi 2m so với biên lô đất.

- Nhà ở liền kề:

+ Số lô nhà ở liền kề dự kiến: 592 lô (từ lô LK13-LK35):

+ Mật độ xây dựng tối đa: 88%.

+ Tầng cao xây dựng tối đa: 06 tầng.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa: 5,7 lần.

+ Chỉ giới xây dựng: Mặt trước trùng với chỉ giới đường đỏ, mặt sau lùi 2m so với biên lô đất.

b) Nhà ở chung cư hỗn hợp:

- Số căn hộ dự kiến: 819 căn hộ.

- Mật độ xây dựng tối đa: 39%.

- Tầng cao xây dựng tối đa: 20 tầng.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 7,8 lần.

- Chỉ giới xây dựng: Lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ và ranh giới lô đất.

c) Nhà ở xã hội:

- Số căn hộ dự kiến: 707 căn hộ.

- Mật độ xây dựng tối đa: 38%.

- Tầng cao xây dựng tối đa: 12 tầng.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 4,6 lần.

- Chỉ giới xây dựng: Lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ và ranh giới lô đất.

d) Công trình văn hóa, y tế, giáo dục, chợ:

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

- Tầng cao xây dựng tối đa: 03 tầng.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,2 lần.

- Chỉ giới xây dựng: Lùi 4m so với chỉ giới đường đỏ và ranh giới lô đất.

đ) Sân thể dục thể thao ngoài trời và công viên cây xanh:

- Mật độ xây dựng tối đa: 5%.

- Tầng cao xây dựng tối đa: 01 tầng.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,05 lần.

- Chỉ giới xây dựng: Trùng chỉ giới đường đỏ và ranh giới lô đất.

e) Công trình dịch vụ:

- Mật độ xây dựng tối đa: 60%.

- Tầng cao xây dựng tối đa: 09 tầng.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 5,4 lần.

- Chỉ giới xây dựng: Lùi 4m so với chỉ giới đường đỏ và ranh giới lô đất.

Các quy định khác có liên quan thực hiện theo bản đồ quy hoạch phê duyệt và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch này.

4. Các nội dung chính của quy hoạch:

4.1. Quy hoạch sử dụng đất:

STT	Thành phần đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà ở	112.449,85	23,47
1.1	Đất nhà ở liền kề	81.665,60	
1.1.1	<i>Đất nhà ở liền kề bố trí tái định cư</i>	<i>21.757,50</i>	
1.1.2	<i>Đất nhà ở liền kề</i>	<i>59.908,10</i>	
1.2	Đất nhà ở chung cư hỗn hợp	12.565,19	
1.3	Đất nhà ở xã hội	18.219,06	
2	Đất công trình hạ tầng xã hội	73.519,32	15,35
2.1	Đất văn hóa (xây dựng nhà sinh hoạt khu phố)	1.582,00	
2.2	Đất y tế (xây dựng trạm y tế)	971,22	
2.3	Đất thương mại (xây dựng chợ truyền thống)	2.320,00	
2.4	Đất giáo dục	16.610,73	
2.4.1	<i>Đất xây dựng trường mẫu giáo</i>	<i>5.463,89</i>	
2.4.2	<i>Đất xây dựng trường tiểu học</i>	<i>5.624,19</i>	
2.4.3	<i>Đất xây dựng trường trung học cơ sở</i>	<i>5.522,65</i>	
2.5	Đất thể dục thể thao	5.890,00	
2.6	Đất cây xanh sử dụng công cộng	46.145,37	
3	Đất công trình dịch vụ	14.615,07	3,05
4	Đất cây xanh chuyên dụng	12.515,22	2,61
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	211.365,31	44,12
5.1	Bãi đậu xe	21.599,82	
5.2	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	42.320,68	
5.3	Đất đường giao thông	147.444,81	
6	Đất mặt nước (*)	54.583,79	11,40
Tổng diện tích lập quy hoạch		479.048,56	100,00

(*) Đưa vào ranh quy hoạch để chỉnh trang đô thị.

4.2. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) San nền: Cao độ thiết kế san nền cao nhất +5,76m, thấp nhất +3,43m. Hướng dốc san nền chính từ trục đường chính có lộ giới 35m dốc về hướng Bắc

và hướng Nam của tuyến đường.

b) Giao thông:

- Quy hoạch tuyến đường giao thông đối ngoại gồm tuyến đường giao thông có lộ giới 35m (kết nối từ Khu đô thị Chợ Góc 1 ra Quốc lộ 19).

- Quy hoạch các tuyến đường giao thông nội bộ gồm các tuyến đường có lộ giới từ 16m đến 28m trong khu đô thị.

c) Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa trong khu vực quy hoạch được thiết kế tự chảy và thoát nước riêng với hệ thống thoát nước thải. Dọc theo tuyến đường bố trí các tuyến cống để thu gom nước mưa thoát ra sông phía Bắc và phía Nam của khu vực lập quy hoạch.

- Bố trí tuyến cống hợp phù hợp với khẩu độ cống hiện trạng qua Quốc lộ 19 mới tại nút tiếp giáp Quốc lộ 19 mới để thu nước từ các tuyến cống qua đường Quốc lộ 19 mới thoát về hạ lưu cầu Hà Thanh 6.

- Nước mưa, nước lũ ở phía Tây được chảy theo hành lang thoát nước dọc Quốc lộ 19 mới, thoát ra cửa xả phía hạ lưu cầu Hà Thanh 6.

d) Cấp nước:

- Nguồn cấp nước được đầu nối với đường ống cấp nước của Khu dân cư khu vực 4 Nhơn Bình ở phía Đông Nam. Tổng nhu cầu dùng nước sinh hoạt khoảng $2.436\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$.

- Đường ống cấp nước phòng cháy chữa cháy được quy hoạch kết hợp với đường ống cấp nước sinh hoạt. Các trụ cứu hỏa được đặt trên vỉa hè các tuyến đường và có bán kính phục vụ đảm bảo theo quy định.

đ) Cấp điện:

Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch lấy từ lưới điện 22kV hiện trạng phía Tây Bắc khu quy hoạch. Tổng nhu cầu dùng điện cho toàn khu quy hoạch khoảng 8.742kVA; xây hệ thống cấp điện và chiếu sáng đi ngầm.

e) Thông tin liên lạc: Hệ thống thông tin liên lạc cho dự án dự kiến lấy từ Quốc lộ 19 mới hoặc từ hệ thống cáp hiện trạng của các nhà mạng ở khu vực; thiết kế đi ngầm; đầu nối với tủ phân phối để cung cấp cho các công trình, đảm bảo theo các yêu cầu, quy định.

g) Thoát nước thải và xử lý môi trường:

- Tổng lưu lượng nước thải của dự án khoảng $1.537\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$.

- Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt thiết kế riêng với hệ thống thoát nước mưa; bố trí tuyến thoát nước thải đi trên vỉa hè, thu gom nước thải sinh hoạt tự chảy về trạm bơm đặt tại góc khu đất DKV-04 khu vực lập quy hoạch để bơm về Nhà máy xử lý nước thải Nhơn Bình thông qua trạm bơm nước thải PS19 của Khu dân cư khu vực 4 Nhơn Bình.

- Chất thải rắn được thu gom, vận chuyển về khu xử lý chất thải rắn để xử lý theo quy định.

5. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch: Kèm theo hồ sơ quy hoạch.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Quyết định này làm căn cứ để quản lý quy hoạch, quản lý đầu tư xây dựng theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

2. Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh chịu trách nhiệm phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch được duyệt, đưa mốc giới quy hoạch ra thực địa, gửi hồ sơ quy hoạch cho Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường và các cơ quan liên quan để lưu trữ, quản lý quy hoạch; thực hiện đầy đủ các hồ sơ, thủ tục nội dung có liên quan theo đúng quy định hiện hành.

3. Giao các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, UBND phường Quy Nhơn Đông, UBND xã Tuy Phước và các cơ quan, đơn vị liên quan theo chức năng, nhiệm vụ, chịu trách nhiệm theo dõi, hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc triển khai thực hiện quy hoạch và các vấn đề liên quan khác, kịp thời tham mưu đề xuất, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh, Chủ tịch UBND phường Quy Nhơn Đông, Chủ tịch UBND xã Tuy Phước và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /s/

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- PCT UBND tỉnh N.T.C.Hoàng;
- CVP, PVPXD;
- Lưu: VT, X5.

Chức

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



Nguyễn Tự Công Hoàng