

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Mỹ Chánh, tỉnh Gia Lai

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; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 11/12/2025;

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 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 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 30/06/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; 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 Quyết định số 1598/QĐ-UBND ngày 07/04/2026 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chung xã An Lương, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Kết luận số 98-KL/TU ngày 30/01/2026 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy và Văn bản số 1497/UBND-XDCT ngày 03/02/2026 của UBND tỉnh về nội dung Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Mỹ Chánh, tỉnh Gia Lai;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 169/TTr-SXD ngày 10/4/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Mỹ Chánh, tỉnh Gia Lai với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô lập quy hoạch:

a) Vị trí, phạm vi ranh giới: Khu đất lập quy hoạch thuộc xã An Lương và xã Phù Mỹ, tỉnh Gia Lai, có giới cận cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp: Tuyến đường quy hoạch mới (ĐT.638 - ĐT.639);
- Phía Nam giáp: Sông Bến Trẽ;
- Phía Đông và phía Tây giáp: Đường bê tông hiện trạng và đất ruộng lúa.

b) Quy mô lập quy hoạch:

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: 462.930,06m² (khoảng 46,29ha).
- Quy mô dân số quy hoạch: khoảng 2.682 người.

2. Tính chất, mục tiêu quy hoạch:

- Quy hoạch xây dựng khu dân cư, trung tâm hành chính xã An Lương có kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và cảnh quan đồng bộ, hiện đại, kết nối đồng bộ với khu vực xung quanh; cụ thể hóa định hướng quy hoạch cấp trên và nhiệm vụ quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

- Làm cơ sở để quản lý quy hoạch, quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

3. Các nội dung chính của quy hoạch:

3.1. Quy hoạch sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà ở	109.409,30	23,63
1.1	Đất ở xây dựng nhà liền kề	106.612,55	
1.2	Đất ở tái định cư	2.796,75	
2	Đất công trình hạ tầng xã hội	100.938,83	21,80
2.1	Đất công trình dịch vụ - công cộng	27.009,63	
	<i>Đất xây dựng nhà văn hóa xã mới</i>	<i>12.056,30</i>	
	<i>Đất y tế</i>	<i>1.504,62</i>	
	<i>Đất giáo dục (Trường mầm non)</i>	<i>13.448,71</i>	
2.2	Đất thể dục thể thao	7.379,95	
2.3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	51.974,18	
2.4	Đất cây xanh chuyên dụng	14.575,07	
3	Đất thương mại dịch vụ	11.408,38	2,46
3.1	Đất trung tâm thương mại	6.483,38	
3.2	Đất dịch vụ (showroom trưng bày sản phẩm, khách sạn, nhà hàng,...)	4.925,00	
4	Đất trung tâm hành chính xã	32.479,18	7,02
5	Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật	208.694,37	45,09

STT	Loại đất	Diện tích	Tỷ lệ
5.1	Đất giao thông nội bộ	182.414,85	
5.2	Đất bến xe	13.983,39	
5.3	Đất bãi đỗ xe	9.882,62	
5.4	Đất hạ tầng kỹ thuật (xử lý nước thải)	2.413,51	
	Tổng diện tích quy hoạch:	462.930,06	100

3.2. Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc

a) Đất ở xây dựng nhà liền kề và đất ở tái định cư:

- Số căn nhà ở liền kề dự kiến: 677 căn.
- Số lô đất tái định cư dự kiến: 20 lô.
- Mật độ xây dựng tối đa tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.
- Tầng cao xây dựng: 03 - 05 tầng; tầng cao quy định thống nhất, đồng bộ về không gian, kiến trúc cảnh quan trong từng khu, dãy đất ở.
- Chỉ giới xây dựng: Mặt trước trùng với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp; khoảng lùi các cạnh còn lại cụ thể theo Bản đồ chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ kèm theo hồ sơ quy hoạch.

b) Đất công trình hạ tầng xã hội:

- * Đối với đất văn hóa, y tế, giáo dục, thể dục thể thao:
 - 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: Cụ thể theo Bản đồ chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ kèm theo hồ sơ quy hoạch.
- * Đối với đất cây xanh sử dụng công cộng:
 - 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: Cụ thể theo Bản đồ chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ kèm theo hồ sơ quy hoạch.

c) Đất thương mại:

- Mật độ xây dựng tối đa: 60%.
- Tầng cao xây dựng tối đa: 03 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,8 lần.
- Chỉ giới xây dựng: Cụ thể theo Bản đồ chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ kèm theo hồ sơ quy hoạch.

d) Đất trung tâm hành chính xã:

- Mật độ xây dựng tối đa: 60%.
- Tầng cao xây dựng tối đa: 05 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 3,0 lần.
- Chỉ giới xây dựng: Cụ thể theo Bản đồ chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ kèm theo hồ sơ quy hoạch.

Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc cụ thể sẽ được xem xét, xác định trong bước triển khai thực hiện dự án riêng, đảm bảo tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định hiện hành có liên quan.

đ) Đất bên xe:

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- Tầng cao xây dựng tối đa: 02 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,8 lần.
- Chỉ giới xây dựng: Cụ thể theo Bản đồ chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ kèm theo hồ sơ quy hoạch.

Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc cụ thể sẽ được xem xét, xác định trong bước triển khai thực hiện dự án riêng, đảm bảo tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định hiện hành có liên quan.

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

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- Chỉ giới xây dựng: Lùi tối thiểu 10m so với ranh giới khu đất.

3.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) San nền, thoát nước mặt:

- San nền: Cao trình thiết kế san nền được tính toán lựa chọn trên cơ sở cao trình không chế tại 02 nút giao của khu quy hoạch với tuyến đường hiện trạng kết nối ĐT.638 - ĐT.639. Theo đó, cao độ san nền cao nhất +6,76m; thấp nhất +2,20m; hướng dốc san nền chính từ Tây sang Đông, đồng bộ theo hướng dốc dọc thiết kế tuyến đường kết nối Đông Tây.

- Thoát nước mặt: Hệ thống thoát nước mặt được thiết kế đi riêng với hệ thống thoát nước thải; bố trí các tuyến cống hộp, mương hở dọc dải cây xanh ở phía Bắc và phía Đông để thu gom nước mặt từ hệ thống thoát nước trên tuyến đường kết nối ĐT.638 - ĐT.639, thu gom dẫn về suối hiện trạng ở phía Đông và thoát về sông Bến Trề qua hệ thống cống dọc bờ kè ở phía Đông Nam. Bố trí hệ thống thoát nước dọc theo vỉa hè các tuyến đường giao thông, được đấu nối thông qua hệ thống cống ngang đường và các hố ga để thu gom nước mưa cho khu quy hoạch đấu nối vào tuyến cống hộp ở phía Đông và thoát về sông Bến Trề.

b) Giao thông: Tổ chức hệ thống giao thông nội bộ trong khu quy hoạch có lộ giới từ 16m đến 30m, tuân thủ quy định chuẩn hóa về quy mô và mặt cắt

ngang tối thiểu các tuyến đường giao thông trong khu dân cư, khu đô thị trên địa bàn tỉnh đã được ban hành; quy hoạch tuyến đường gom phía Bắc chạy dọc hành lang tuyến đường kết nối ĐT.638 - ĐT.639, thông qua tuyến đường gom tổ chức đầu nối khu quy hoạch với tuyến đường kết nối ĐT.638 - ĐT.639 tại 02 vị trí ở phía Đông Bắc và phía Tây Bắc khu quy hoạch. Quy hoạch 01 bến xe tại phía Tây Bắc khu đất và bố trí các bãi đỗ xe kết hợp trạm sạc xe điện theo quy định để đáp ứng nhu cầu phục vụ cho khu vực quy hoạch.

c) Cấp nước: Nguồn đầu nối cấp nước từ tuyến đường ống cấp nước ở phía Đông; tổng nhu cầu dùng nước sinh hoạt khoảng $1.069\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$; đường ống cấp nước chữa cháy được thiết kế đi riêng với đường ống cấp nước sinh hoạt và tuân thủ các quy định về PCCC.

d) Cấp điện: Nguồn đầu nối từ đường dây 22kV hiện trạng; quy hoạch các trạm biến áp để cấp điện cho khu quy hoạch; tổng nhu cầu dùng điện khoảng 3.494kVA. Hệ thống cấp điện và chiếu sáng được thiết kế đi ngầm.

đ) Thông tin liên lạc: Hệ thống cung cấp thông tin liên lạc đi ngầm trong hào kỹ thuật; đầu nối với tủ phân phối để cung cấp cho công trình, đảm bảo theo các yêu cầu, quy định. Việc đầu tư xây dựng do các nhà cung cấp dịch vụ theo nhu cầu thực tế. Tại các nút giao các trục đường trong khu quy hoạch bố trí các camera quan sát để kiểm tra, quản lý an ninh khu vực. Thiết kế quy hoạch hệ thống hạ tầng thông tin phải đảm bảo nền tảng 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: Tổng lưu lượng nước thải khoảng $508\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$. Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt đi riêng với hệ thống thoát nước mặt; giai đoạn trước mặt nước thải được thu gom đưa về trạm xử lý nước thải đặt tại phía Nam khu quy hoạch (đảm bảo khoảng cách an toàn môi trường và khoảng cách ly cây xanh) để xử lý đảm bảo các yêu cầu về môi trường theo quy định. Hệ thống thoát nước thải khu quy hoạch sẽ được đầu nối đồng bộ khi hệ thống thoát nước thải chung của khu vực được triển khai đầu tư xây dựng.

- Xử lý môi trường: Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom, vận chuyển, xử lý theo quy định, đảm bảo các yêu cầu về cảnh quan, môi trường.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức hoàn thiện hồ sơ quy hoạch đã được phê duyệt, thực hiện việc đóng dấu thẩm định và gửi hồ sơ quy hoạch cho các cơ quan liên quan để lưu trữ, quản lý và triển khai quy hoạch theo quy định; tổ chức công bố, công khai và cắm mốc giới quy hoạch được phê duyệt và thực hiện các nội dung có liên quan theo đúng quy định.

2. Giao các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, UBND xã An Lương, UBND xã Phù Mỹ và các cơ quan, đơn vị liên quan theo chức năng, nhiệm vụ chịu trách nhiệm theo dõi, phối hợp, kiểm tra, giám sát việc triển khai thực hiện quy hoạch và thực hiện các nội dung liên quan, 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 UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương; Chủ tịch UBND xã An Lương; Chủ tịch UBND xã Phù Mỹ và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

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

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



Nguyễn Tự Công Hoàng