

THÔNG BÁO ĐÁU GIÁ

(V/v đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án
Khu dân cư đường Lương Thạnh, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai)

I. NGƯỜI CÓ TÀI SẢN ĐÁU GIÁ

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT TỈNH GIA LAI

Địa chỉ: Số 210 Diên Hồng, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai.

II. TỔ CHỨC HÀNH NGHỀ ĐÁU GIÁ TÀI SẢN

TRUNG TÂM DỊCH VỤ ĐÁU GIÁ TÀI SẢN PLEIKU

Địa chỉ: Số 46 Lê Thánh Tôn, phường Diên Hồng, tỉnh Gia Lai.

1. Tài sản đấu giá: Đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu dân cư đường Lương Thạnh, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai, với tổng diện tích 16.533,71 m², cụ thể như sau:

1.1. Vị trí, diện tích, danh mục loại đất, quy mô, kế hoạch sử dụng đất, hiện trạng, các điều kiện và tiến độ thực hiện dự án. Cụ thể:

1.1.1. Vị trí: Thuộc phường Pleiku, tỉnh Gia Lai. Có giới cận như sau:

- + Phía Bắc giáp đường hẻm 15 Lương Thạnh;
- + Phía Nam giáp đường hẻm 47 Ama Quang;
- + Phía Tây giáp đường Lương Thạnh;
- + Phía Đông giáp đường Phù Đồng.

1.1.2. Diện tích: 16.533,71m²

1.1.3. Danh mục loại đất: Theo hồ sơ quy hoạch được duyệt tại các Quyết định số 2896/QĐ-UBND ngày 01/10/2021 của UBND thành phố Pleiku; Quyết định số 743/QĐ-UBND ngày 27/5/2025 của UBND thành phố Pleiku; Quyết định số 186/QĐ-UBND ngày 23/7/2025 của UBND phường Pleiku.

Cơ cấu sử dụng đất như sau:

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công trình thương mại dịch vụ	221,88	1,34
2	Đất hoa viên cây xanh	738,06	4,46
3	Đất ở quy hoạch	8.662,61	52,39
3.1	Đất ở biệt thự	4.131,15	
3.2	Nhà phố kết hợp thương mại dịch vụ	4.531,46	
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	360,22	2,18
5	Đất giao thông	6.550,94	39,62
	Tổng cộng	16.533,71	100

1.1.4. Kế hoạch đấu giá: Theo Quyết định số 373/QĐ-UBND ngày 28/01/2026 của UBND tỉnh.

1.1.5. Về hiện trạng, nguồn gốc đất: Đã hoàn thành giải phóng mặt bằng hiện do Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai quản lý (theo Quyết định số 1755/QĐ UBND ngày 11/9/2025 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư).

1.1.6. Tiến độ thực hiện dự án: Dự án hoàn thành trước 24 tháng kể từ ngày có Quyết định giao đất, cho thuê đất của cấp có thẩm quyền, cụ thể như sau:

- Giai đoạn 1: Từ tháng thứ nhất đến trước tháng thứ 12 kể từ ngày có Quyết định giao đất, cho thuê đất: Hoàn thành các thủ tục pháp lý đầu tư; đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật.

- Giai đoạn 2: Từ tháng thứ 13 đến trước tháng thứ 24 kể từ ngày có Quyết định giao đất, cho thuê đất: Hoàn thành xây thô, hoàn thiện mặt tiền đối với các căn nhà ở thương mại; các công trình thương mại - dịch vụ.

Thời gian bán hàng:

- Đối với công trình nhà ở: Kể từ năm thứ 02 theo tiến độ thực hiện dự án.

- Đối với công trình thương mại - dịch vụ: Kể từ năm thứ 03 theo tiến độ thực hiện dự án (tỷ lệ lấp đầy 70%).

1.2. Mục đích sử dụng đất, hình thức giao đất, cho thuê đất, thời hạn sử dụng đất và thời hạn hoạt động của dự án:

1.2.1 Mục đích sử dụng đất: Xây dựng hình thành đô thị hiện đại, đô thị kiểu mẫu về không gian sống, khu dân cư thông minh, sinh thái, đồng bộ về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật với các chức năng chính như thương mại - dịch vụ, cây xanh công cộng và khu ở đô thị, mục đích sử dụng cụ thể như Bảng cơ cấu sử dụng đất tổng hợp.

1.2.2 Hình thức sử dụng đất:

a) Đất ở quy hoạch (diện tích 8.662,61 m². Trong đó bao gồm: Đất ở biệt thự diện tích 4.131,15 m² và đất nhà phố kết hợp thương mại dịch vụ diện tích 4.531,46 m²): Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất với thời hạn sử dụng đất giao cho nhà đầu tư là 50 năm. Người nhận chuyển quyền sử dụng đất đối với loại đất sử dụng ổn định lâu dài thì được sử dụng đất ổn định lâu dài theo quy định tại khoản 2 Điều 174 Luật đất đai 2024.

b) Đất công trình thương mại dịch vụ (diện tích 221,88 m²): Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất với thời hạn sử dụng đất là 50 năm.

c) Đất hạ tầng kỹ thuật (diện tích 360,22 m²); đất hoa viên cây xanh (diện tích 738,06 m²) và đất đường giao thông (diện tích 6.550,94 m²): Nhà đầu tư trúng đấu giá dự án xây dựng theo quy hoạch chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Sau khi đầu tư xây dựng hoàn thành công trình, Nhà đầu tư trúng đấu giá dự án có trách nhiệm tổ chức thực hiện bàn giao cho chính quyền

địa phương theo quy định pháp luật hiện hành. Nhà nước không giao đất, không cho thuê đất và không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

1.2.3 Thời hạn hoạt động của dự án (thời hạn sử dụng đất): 50 năm (kể từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất).

2. Nguồn gốc và tình trạng pháp lý của tài sản

- Nguồn gốc: Quyền sử dụng đất nói trên thuộc sở hữu Nhà nước.

- Tình trạng pháp lý: Theo các Quyết định:

+ Quyết định số 743/QĐ-UBND ngày 27/05/2025 của UBND TP. Pleiku về việc phê duyệt đề án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư đường Lương Thạnh, phường Hoa Lư, TP.Pleiku;

+ Quyết định số 1755/QĐ-UBND ngày 11/09/2025 của UBND tỉnh Gia Lai về việc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án khu dân cư đường Lương Thạnh, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai;

+ Quyết định số 2335/QĐ-UBND ngày 23/10/2025 của UBND tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án khu dân cư đường Lương Thạnh, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai;

+ Quyết định số 1643/QĐ-UBND ngày 13/04/2026 của UBND tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt giá đất khởi điểm và giá trị tài sản trên đất để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án khu dân cư đường Lương Thạnh, phường Pleiku;

+ Quyết định số 1702/QĐ-UBND ngày 16/04/2026 của UBND tỉnh Gia Lai về việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án khu dân cư đường Lương Thạnh, phường Pleiku;

+ Một số văn bản, quyết định có liên quan đến tài sản đấu giá.

3. Tổng giá khởi điểm của tài sản: 55.696.915.101 đồng (Bằng chữ: Năm mươi lăm tỷ sáu trăm chín mươi sáu triệu chín trăm mười lăm ngàn một trăm lẻ một đồng). Trong đó:

- Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất: 55.450.166.101 đồng;

- Giá trị tài sản trên đất: 246.749.000 đồng.

4. Bước giá 2% giá khởi điểm: 1.113.939.000 đồng (Một tỷ một trăm mười ba triệu chín trăm ba mươi chín ngàn đồng).

5. Tiền đặt trước 20% giá khởi điểm: 11.139.383.020 đồng (Bằng chữ: Mười một tỷ một trăm ba mươi chín triệu ba trăm tám mươi ba ngàn không trăm hai mươi đồng).

- Người tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước vào tài khoản mở tại Ngân hàng của Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Pleiku.

Tên tài khoản nộp: Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Pleiku

Số tài khoản: 5000 201 005549 tại Agribank chi nhánh Gia Lai

Nội dung ghi trong giấy chuyển tiền: (Tên Công ty/ Người tham gia đấu giá) nộp tiền đặt trước đấu giá dự án Khu dân cư đường Lương Thạnh.

- Lưu ý: Đối với tổ chức thì bắt buộc phải được chuyển khoản từ tài khoản

của tổ chức tham gia đấu giá.

- **Thời gian nộp tiền đặt trước:** Người tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước và chuyển chứng từ cho tổ chức hành nghề đấu giá **chậm nhất đến 16 giờ 00 phút ngày 27/5/2026** (không áp dụng nộp tiền đặt trước bằng chứng thư bảo lãnh ngân hàng).

6. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: 1.000.000 đồng/hồ sơ.

Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá nộp bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Trung tâm **chậm nhất đến 16 giờ 00 phút ngày 13/05/2026.**

Nội dung nộp tiền: (Tên Công ty/ Người tham gia đấu giá) nộp tiền mua hồ sơ đấu giá dự án Khu dân cư đường Lương Thạnh.

7. Thời gian và địa điểm xem tài sản: Trong giờ hành chính liên tục kể từ ngày niêm yết tài sản đấu giá cho đến ngày mở phiên đấu giá, tại nơi có tài sản đấu giá.

- Địa điểm xem tài sản: Tại nơi có tài sản tại phường Pleiku, tỉnh Gia Lai.

- Địa điểm xem giấy tờ liên quan đến tài sản: Trong giờ hành chính tại Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai (địa chỉ: Số 210 Diên Hồng, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai) và Tại Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Pleiku (địa chỉ: Số 46 Lê Thánh Tôn, phường Diên Hồng, tỉnh Gia Lai).

- Trước khi đăng ký tham gia đấu giá, người tham gia đấu giá phải xem tài sản đấu giá, thực trạng, hạ tầng kỹ thuật, v.v..., Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai và Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Pleiku không chịu trách nhiệm đối với trường hợp người tham gia đấu giá tài sản không xem thực tế tài sản mà vẫn nộp hồ sơ và tiền đặt trước đăng ký tham gia đấu giá.

8. Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án:

8.1. Đối tượng tham gia đấu giá: Tổ chức, cá nhân (gọi chung là nhà đầu tư) có đủ điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai, Luật Đấu giá tài sản, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và văn bản hướng dẫn pháp luật khác có liên quan thì đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

*** Hồ sơ gồm:**

- 01 phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu do Trung tâm phát hành, trong đó có nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch được phê duyệt; cam kết không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai; cam kết thực hiện các quy định hiện hành về bảo vệ môi trường; cam kết đảm bảo đủ vốn chủ sở hữu; có bảng danh sách dự án đang thực hiện, nêu rõ các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác; có bảng năng lực tài chính của nhà đầu tư (gồm: vốn chủ sở hữu cam kết sử dụng cho dự án và các số liệu về vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư); cam kết nguồn vốn cung cấp tài chính, tín dụng cho nhà đầu tư và thực hiện đầy đủ, kịp thời về nghĩa vụ nộp tiền trúng đấu giá theo quy định.

- Đủ năng lực hành vi dân sự và quyền đại diện tham gia đấu giá.

+ Đối với tổ chức tham gia đấu giá: Người đại diện cho một tổ chức kinh tế đăng ký và tham gia đấu giá phải là người đại diện theo pháp luật của tổ chức đó hoặc là người có đủ năng lực hành vi dân sự được Thủ trưởng tổ chức, đơn vị ủy quyền tham gia đấu giá. Việc ủy quyền phải thực hiện bằng văn bản có ký tên

và đóng dấu của tổ chức, đơn vị.

+ Đối với cá nhân tham gia đấu giá: Phải là người đứng tên trong Phiếu đăng ký tham gia đấu giá, người đăng ký tham gia đấu giá phải có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, nếu người khác tham gia đấu giá thay thì phải có ủy quyền của người đăng ký tham gia đấu giá. Việc ủy quyền phải được thực hiện bằng văn bản và phải được công chứng, chứng thực theo quy định.

- Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá:

+ Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải mua hồ sơ mời đấu giá để đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật có liên quan;

+ Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: Trên cơ sở giá khởi điểm khu đất và mức thu theo quy định tại Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính. Tiền mua hồ sơ đấu giá là khoản thu không hoàn trả lại cho các Nhà đầu tư khi đăng ký tham gia đấu giá, trừ trường hợp không tổ chức cuộc đấu giá theo thông báo hoặc không đủ điều kiện tổ chức đấu giá theo quy định thì tiền mua hồ sơ đấu giá được trả lại cho các nhà đầu tư tham gia đấu giá.

8.2. Điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án:

Thực hiện theo quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 125 Luật Đất đai 2024 và khoản 1, khoản 2 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ. Nhà đầu tư tham gia đấu giá nộp 02 bộ hồ sơ năng lực, đồng thời, gửi kèm USB lưu toàn bộ nội dung hồ sơ tham gia đấu giá theo dạng *.pdf, cụ thể:

8.2.1. Tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trong các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 125 của Luật Đất đai năm 2024 phải có đủ các điều kiện sau đây:

a) Bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024;

- Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại Điều 119 và Điều 120 của Luật Đất đai năm 2024;

- Bảo đảm các điều kiện quy định tại Điều 122 của Luật Đất đai năm 2024 đối với trường hợp giao đất để thực hiện dự án đầu tư; có năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án;

- Điều kiện khác theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

b) Nhóm công ty là tập đoàn kinh tế hoặc công ty mẹ, công ty con theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp khi tham gia đấu giá một thửa đất, khu đất hoặc một dự án gồm một hoặc nhiều thửa đất thì phải thỏa thuận để cử một công ty thuộc nhóm công ty tham gia đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Phải nộp tiền đặt trước bằng 20% tổng giá trị thửa đất, khu đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất;

d) Không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật;

đ) Đáp ứng điều kiện quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở, dự án kinh doanh bất động sản khác.

8.2.2. Cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) Bảo đảm các quy định tại khoản 4 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024;
- Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất quy định tại Điều 119 và Điều 120 của Luật Đất đai năm 2024.

- Điều kiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

b) Trường hợp cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì phải cam kết thành lập tổ chức kinh tế bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ. Việc thành lập tổ chức kinh tế thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về đấu thầu và pháp luật khác có liên quan.

8.3. Tổng vốn đầu tư của dự án (không bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất): **150.934.985.000** đồng (*Bằng chữ: Một trăm năm mươi tỷ, chín trăm ba mươi bốn triệu, chín trăm tám mươi lăm nghìn*).

8.4. Điều kiện năng lực nhà đầu tư theo quy định tại khoản 2 Điều 122 của Luật Đất đai năm 2024.

a) Năng lực tài chính để đảm bảo sử dụng đất theo tiến độ của dự án

- Nhà đầu tư phải chứng minh vốn chủ sở hữu tối thiểu của nhà đầu tư (kèm theo hồ sơ) để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư của dự án cộng với tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất, được xác định căn cứ vào:

+ Kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu được kiểm toán thực hiện trong năm; trường hợp không có kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán thực hiện trong năm thì dùng kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán của năm liền trước theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về kiểm toán, pháp luật về kế toán.

+ Trường hợp nhà đầu tư là tổ chức mới thành lập và hoạt động chưa đủ 12 tháng thì vốn chủ sở hữu được xác định theo vốn điều lệ đã góp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp.

+ Trường hợp nhà đầu tư là cá nhân thì vốn chủ sở hữu được xác định bằng số dư tài khoản ngân hàng.

+ Trường hợp tại cùng một thời điểm nhà đầu tư tham gia đầu tư nhiều dự án và các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (nếu có), nhà đầu tư lập danh sách dự án đang thực hiện và các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác, bảo đảm tổng vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư đáp ứng đủ cho toàn bộ số vốn chủ sở hữu nhà đầu tư cam kết thực hiện cho tất cả các dự án và khoản đầu tư tài chính dài hạn khác theo quy định.

+ Các báo cáo do nhà đầu tư cung cấp phải bảo đảm tuân thủ các quy định pháp luật về tài chính, kế toán, phản ánh tình hình tài chính riêng của nhà đầu tư mà không phải tình hình tài chính của một chủ thể liên kết như công ty mẹ hoặc công ty con hoặc công ty liên kết với nhà đầu tư.

- Nhà đầu tư phải cam kết nguồn cung cấp tài chính, tín dụng để thực hiện dự án:

+ Đối với vốn chủ sở hữu: Văn bản cam kết bảo đảm đủ vốn chủ sở hữu theo phương án tài chính cho dự án của đại diện chủ sở hữu, chủ sở hữu hoặc công ty mẹ kèm theo các tài liệu chứng minh về thẩm quyền ký cam kết.

+ Đối với vốn vay: Văn bản cam kết cung cấp tài chính của ngân hàng, tổ chức tín dụng hoặc bên cho vay khác theo quy định của pháp luật kèm theo các tài liệu chứng minh thẩm quyền của người ký cam kết.

b) Điều kiện kinh nghiệm của nhà đầu tư

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp phải có ngành nghề phù hợp với dự án đầu tư.

- Nhà đầu tư đã từng là nhà đầu tư đã tham gia với vai trò là nhà đầu tư góp vốn chủ sở hữu vào dự án (trong trường hợp nhà đầu tư không thành lập tổ chức kinh tế để triển khai thực hiện dự án), hoặc là cổ đông sáng lập (trong trường hợp nhà đầu tư thành lập tổ chức kinh tế để triển khai thực hiện dự án), hoặc là nhà đầu tư nhận chuyển nhượng cổ phần, phần vốn góp của cổ đông sáng lập trước khi dự án khai thác vận hành, hoặc là tổ chức kinh tế do nhà đầu tư thành lập, hoặc Doanh nghiệp tham gia đấu giá (hoặc Công ty mẹ của Doanh nghiệp tham gia đấu giá, hoặc thành viên góp vốn thành lập doanh nghiệp tham gia đấu giá) đã từng là chủ đầu tư thực hiện ít nhất 01 dự án đầu tư xây dựng nhà ở hoặc ít nhất 01 dự án đầu tư xây dựng khu phức hợp khách sạn, thương mại, dịch vụ.

Tài liệu chứng minh: Văn bản phê duyệt của cấp có thẩm quyền (như quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận nhà đầu tư hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư) hoặc hợp đồng dự án hoặc các tài liệu chứng minh khác (trường hợp không có văn bản phê duyệt, hợp đồng dự án).

c) Nhà đầu tư phải nộp tiền đặt trước để tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

d) Nhà đầu tư không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền tại thời điểm đề nghị giao đất, cho thuê đất.

đ) Nhà đầu tư không lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang trong quá trình giải thể; không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền kết luận về tình hình tài chính không lành mạnh; không nằm trong thời gian bị xử lý vi phạm theo quy định của pháp luật.

e) Nhà đầu tư đáp ứng điều kiện quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

g) Nhà đầu tư cam kết thực hiện các quy định hiện hành về bảo vệ môi trường.

h) Nhà đầu tư không thuộc các trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 và quy định tại điểm b và điểm l khoản 45 Điều 1 Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/06/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản.

* Nhà đầu tư phải nộp 02 bộ hồ sơ điều kiện năng lực của Nhà đầu tư tham gia đấu giá và hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá. Hồ sơ được đóng thành 02 tập, bỏ vào 02 bì hồ sơ, niêm phong và nộp cho Trung tâm dịch vụ đấu giá tài

sản Pleiku theo đúng thời gian quy định. Hồ sơ sẽ được chuyển giao cho Người có tài sản đấu giá để thực hiện việc xét hồ sơ năng lực của Nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu giá để thực hiện dự án.

9. Thời gian, địa điểm nộp hồ sơ điều kiện năng lực của nhà đầu tư tham gia đấu giá và hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá:

Nhà đầu tư phải nộp 02 bộ hồ sơ điều kiện năng lực của Nhà đầu tư tham gia đấu giá và hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá. Hồ sơ được đóng thành 02 tập, bỏ vào 02 bì hồ sơ, niêm phong và nộp cho Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Pleiku theo đúng thời gian quy định đồng thời, gửi kèm USB lưu toàn bộ nội dung hồ sơ tham gia đấu giá theo dạng *.pdf.

- Thời gian nộp hồ sơ điều kiện năng lực của nhà đầu tư tham gia đấu giá và hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá: **Kể từ 08 giờ 00 phút ngày 24/04/2026 đến 16 giờ 00 phút ngày 13/05/2026.**

- Địa điểm nộp: Tại Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Pleiku (địa chỉ: Số 46 Lê Thánh Tôn, phường Diên Hồng, tỉnh Gia Lai).

- Người mua và nộp hồ sơ tại Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Pleiku phải có giấy giới thiệu hoặc giấy ủy quyền từ trường hợp người mua và nộp hồ sơ là người đại diện theo pháp luật.

10. Thời gian và địa điểm nộp phiếu trả giá vòng gián tiếp (vòng 1):

- Thời gian nộp phiếu trả giá gián tiếp (vòng 1): **Chậm nhất đến 16 giờ 00 phút ngày 26/5/2026.**

- Địa điểm nộp: Tại Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Pleiku (địa chỉ: Số 46 Lê Thánh Tôn, phường Diên Hồng, tỉnh Gia Lai).

11. Thời gian, địa điểm tổ chức đấu giá: Những hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá đáp ứng điều kiện năng lực của Nhà đầu tư tham gia đấu giá, đã nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, nộp phiếu trả giá vòng gián tiếp (vòng 1) và nộp tiền đặt trước thì được tiếp tục đấu giá.

- Thời gian tổ chức phiên đấu giá: **14 giờ 00 phút, ngày 29/05/2026.**

- Địa điểm tổ chức phiên đấu giá: Tại trụ sở Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Pleiku, địa chỉ: Số 46 Lê Thánh Tôn, phường Diên Hồng, tỉnh Gia Lai.

13. Phương thức đấu giá: Trả giá lên.

14. Hình thức đấu giá: Kết hợp giữa đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp với đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá (*Chi tiết thể hiện trong quy chế đấu giá*).

15. Phiếu trả giá hợp lệ, không hợp lệ cách ghi phiếu:

- Phiếu trả giá hợp lệ là phiếu do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Pleiku phát hành, trong đó quy định về quyền sử dụng đất đấu giá, họ tên và Căn cước công dân/căn cước, hộ chiếu hoặc giấy tờ tùy thân của Nhà đầu tư tham gia đấu giá, giá khởi điểm, giá trả và giá trả phải được viết bằng số, bằng chữ, đơn vị tính VNĐ, ghi đầy đủ ngày, tháng, năm kể cả họ, tên cũng như chữ ký của Nhà đầu tư tham gia trả giá bằng mực bút bi màu xanh thông thường, không tẩy xóa; trường hợp viết nhầm thì xin tờ phiếu trả giá khác để viết lại cho phù hợp nhưng phải đảm bảo thời gian bỏ phiếu trả giá theo quy định. Giá trả phải bằng giá khởi điểm cộng ít nhất một bước giá.

Tại vòng bỏ phiếu trả giá trực tiếp tại phiên đấu giá thì Nhà đầu tư tham gia đấu giá được phát tờ phiếu trả giá và ghi đầy đủ nội dung của tờ phiếu trả giá này kể cả ký ghi rõ họ và tên. Nếu tờ phiếu trả giá ghi không đủ nội dung quy định trong tờ phiếu và không đảm bảo thời gian bỏ phiếu trả giá (02 phút) theo quy định thì được coi là phiếu trả giá không hợp lệ và không được tiếp tục tham gia đấu giá ở những vòng tiếp theo.

16. Trình tự thủ tục niêm phong, mở niêm phong thùng phiếu

- Vòng đấu giá thứ 1 (vòng đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp):

+ Khi đăng ký tham gia đấu giá, Nhà đầu tư tham gia đấu giá được nhận phiếu trả giá, hướng dẫn về cách ghi phiếu, thời hạn nộp phiếu trả giá và buổi công bố giá; được tổ chức đấu giá tài sản giới thiệu tài sản đấu giá, nhắc lại giá khởi điểm trong trường hợp công khai giá khởi điểm, trả lời câu hỏi của Nhà đầu tư tham gia đấu giá và các nội dung khác theo quy chế phiên đấu giá.

+ Tại vòng đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp của phiên đấu giá, Nhà đầu tư tham gia đấu giá thực hiện việc bỏ phiếu trả giá gián tiếp và giá trả phải là giá khởi điểm cộng thêm ít nhất một bước giá và phải trả tròn bước giá.

+ Phiếu trả giá của Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải được bọc bằng chất liệu bảo mật, có chữ ký của Nhà đầu tư trả giá tại các mép của phong bì đựng phiếu. Phiếu trả giá được gửi qua đường bưu chính hoặc được nộp trực tiếp và được tổ chức đấu giá tài sản bỏ vào thùng phiếu. Thùng phiếu phải được niêm phong ngay khi hết thời hạn nhận phiếu.

+ Tại buổi công bố giá đã trả của Nhà đầu tư tham gia đấu giá, Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá giới thiệu bản thân, người giúp việc; đọc Quy chế phiên đấu giá; công bố danh sách các Nhà đầu tư tham gia đấu giá và điểm danh để xác định Nhà đầu tư tham gia đấu giá; Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá mời các thành viên giám sát và ít nhất một Nhà đầu tư tham gia đấu giá giám sát về sự nguyên vẹn của thùng phiếu. Nếu không còn ý kiến nào khác về kết quả giám sát thì đấu giá viên tiến hành bóc niêm phong của thùng phiếu. Sau đó, Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá mời các thành viên giám sát và ít nhất một Nhà đầu tư tham gia đấu giá giám sát sự nguyên vẹn của từng phiếu trả giá và tiến hành bóc từng phiếu trả giá, công bố số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ, công bố từng phiếu trả giá và công bố phiếu có giá trả cao nhất của vòng này và chọn các phiếu trả giá cao từ thứ nhất đến phiếu trả giá cao thứ ba để tổ chức thực hiện vòng đấu giá tiếp theo, đồng thời tiếp tục mời các Nhà đầu tư tham gia đấu giá đủ điều kiện tham gia đấu giá ở vòng đấu giá tiếp theo (vòng đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá).

+ Tại buổi công bố giá của Nhà đầu tư tham gia đấu giá đã bỏ phiếu trả giá gián tiếp (vòng 1), Đấu giá viên tổ chức đấu giá chọn các phiếu trả giá cao từ thứ nhất đến phiếu trả giá cao thứ ba để tổ chức thực hiện vòng đấu giá tiếp theo là đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá. Trường hợp có số lượng phiếu



trả giá ít hơn 03 phiếu thì tất cả các phiếu được chọn vào vòng đấu giá tiếp theo là đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá.

Giá khởi điểm của vòng đấu giá tiếp theo là giá của phiếu trả giá cao nhất của vòng trước liền kề.

Bước 2: Hình thức đấu giá bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá:

Trình tự đấu giá bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá theo khoản 1, khoản 2 Điều 42 của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024, cụ thể:

- Vòng đấu giá thứ 2 trở đi áp dụng đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá:

Giá cao nhất của vòng đấu giá trước liền kề là giá khởi điểm cho vòng đấu giá sau liền kề.

+ Nhà đầu tư tham gia đấu giá được phát một tờ phiếu trả giá, ghi đầy đủ thông tin trong phiếu trả giá và giá muốn trả vào phiếu của mình nhưng giá trả phải là giá khởi điểm của vòng thứ 02 (giá cao nhất của vòng trước liền kề) cộng ít nhất một bước giá. Hết thời gian ghi phiếu (2 phút), đấu giá viên yêu cầu Nhà đầu tư tham gia đấu giá nộp phiếu trả giá hoặc bỏ phiếu vào thùng phiếu; kiểm đếm số phiếu phát ra và số phiếu thu về; công bố từng phiếu trả giá, phiếu trả giá cao nhất với sự giám sát của ít nhất một Nhà đầu tư tham gia đấu giá;

+ Đấu giá viên công bố giá cao nhất của vòng bỏ phiếu trả giá đó và đề nghị Nhà đầu tư tham gia đấu giá tiếp tục bỏ phiếu trả giá cho vòng đấu giá tiếp theo. Giá khởi điểm của vòng đấu giá tiếp theo là giá cao nhất đã trả ở vòng đấu giá trước liền kề;

+ Trường hợp có từ hai Nhà đầu tư trở lên cùng trả mức giá cao nhất, đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những Nhà đầu tư cùng trả giá cao nhất để chọn ra Nhà đầu tư trúng đấu giá. Nếu có người trả giá cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp hoặc không có người trả giá cao hơn thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra Nhà đầu tư trúng đấu giá.

+ Tại vòng đấu giá tiếp theo, nếu không có Nhà đầu tư tham gia đấu giá thì Nhà đầu tư có phiếu hoặc giá trả cao nhất của vòng trước liền kề là Nhà đầu tư trúng đấu giá.

Phiên đấu giá kết thúc khi không còn Nhà đầu tư tham gia trả giá. Đấu giá viên công bố Nhà đầu tư trả giá cao nhất và công bố Nhà đầu tư đó là người trúng đấu giá.

16. Những vấn đề không nêu trong Thông báo đấu giá này thì thực hiện theo Quy chế đấu giá do Trung tâm ban hành, các Quyết định của UBND tỉnh, bao gồm: Quyết định số 1755/QĐ-UBND ngày 11/09/2025; Quyết định số 2335/QĐ-UBND ngày 23/10/2025; Quyết định số 1643/QĐ-UBND ngày 13/04/2026; Quyết định số 1702/QĐ-UBND ngày 16/04/2026 và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

Mọi chi tiết vui lòng liên hệ:

Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Pleiku.

Địa chỉ: Số 46 Lê Thánh Tôn, phường Diên Hồng, tỉnh Gia Lai.

Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai.

Địa chỉ: Số 210 Diên Hồng, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh Gia Lai (để biết);
- Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai (lưu hồ sơ, niêm yết);
- Sở Nông nghiệp và Môi trường (để biết);
- Sở Tài chính Gia Lai (để biết);
- Sở Tư pháp Gia Lai (để biết);
- Sở Xây dựng Gia Lai (để biết);
- UBND phường Pleiku (nơi có tài sản);
- Niêm yết thông báo công khai theo quy định;
- Website ĐGTS; taisancong.vn;
- Lưu VT- TTĐGTSPK.

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Cao Trí



Số: 48/QC-ĐGQSDĐ

Gia Lai, ngày 23 tháng 04 năm 2026

QUY CHẾ ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

V/v đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án

Khu dân cư đường Lương Thạnh, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai

I- CĂN CỨ PHÁP LÝ

Căn cứ Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH5 ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 37/2016/QH15 ngày 27/6/2024;

Căn cứ Nghị định số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 20/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư pháp quy định cơ chế, chính sách về giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá; chi phí đăng thông báo lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, chi phí thông báo công khai việc đấu giá trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia, chi phí sử dụng Cổng Đấu giá tài sản quốc gia để đấu giá bằng hình thức trực tuyến;

Căn cứ Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản, quy định việc thu, chi, quản lý và sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản;

Căn cứ Quyết định số 1311/QĐ-BTP ngày 22/4/2025 của Bộ Tư pháp ban hành khung giá dịch vụ đấu giá tài sản và pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá;

Căn cứ Quyết định số 77/2025/QĐ-UBND ngày 07/12/2025 của UBND tỉnh quyết định ban hành Quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 743/QĐ-UBND ngày 27/05/2025 của UBND thành phố Pleiku về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư đường Lương Thạnh, phường Hoa Lư, thành phố Pleiku;



Căn cứ Quyết định số 1755/QĐ-UBND ngày 11/09/2025 của UBND tỉnh Gia Lai về việc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư đường Lương Thạnh, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 2335/QĐ-UBND ngày 23/10/2025 của UBND tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu dân cư đường Lương Thạnh, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 1643/QĐ-UBND ngày 13/04/2026 của UBND tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt giá đất khởi điểm và giá trị tài sản trên đất để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu dân cư đường Lương Thạnh, phường Pleiku;

Căn cứ Quyết định số 1702/QĐ-UBND ngày 16/04/2026 của UBND tỉnh Gia Lai về việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu dân cư đường Lương Thạnh, phường Pleiku;

II- NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Tài sản đấu giá, giá khởi điểm, tiền đặt trước và tiền mua hồ sơ đấu giá

1. Tài sản đấu giá: Quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu dân cư đường Lương Thạnh, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai, cụ thể:

a. Diện tích: 16.533,71 m².

Danh mục loại đất: Theo hồ sơ quy hoạch được duyệt tại các Quyết định số 2896/QĐ-UBND ngày 01/10/2021 của UBND thành phố Pleiku; Quyết định số 743/QĐ-UBND ngày 27/5/2025 của UBND thành phố Pleiku; Quyết định số 186/QĐ-UBND ngày 23/7/2025 của UBND phường Pleiku.

Cơ cấu sử dụng đất như sau:

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ
1	Đất công trình thương mại dịch vụ	221,88	1,34
2	Đất hoa viên cây xanh	738,06	4,46
3	Đất ở Quy hoạch	8.662,61	52,39
3.1	Đất ở biệt thự	4.131,15	
3.2	Nhà phố kết hợp thương mại dịch vụ	4.531,46	
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	360,22	2,18
5	Đất giao thông	6.550,94	39,62
	Tổng cộng	16.533,71	100

b. Vị trí, giới cận của khu đất: Thuộc phường Pleiku, tỉnh Gia Lai. Có giới cận như sau:

+ Phía Bắc giáp đường hẻm 15 Lương Thạnh;

- + Phía Nam giáp đường hẻm 47 Ama Quang;
- + Phía Tây giáp đường Lương Thạnh;
- + Phía Đông giáp đường Phù Đổng.

c. Hiện trạng khu đất: Đã hoàn thành giải phóng mặt bằng hiện do Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai quản lý (theo Quyết định số 1755/QĐ UBND ngày 11/9/2025 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư).

2. Quy mô:

2.1. Công suất thiết kế:

a) Công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội: Dự án được đầu tư xây dựng đồng bộ phần kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội trên khu đất có diện tích 16.533,71m² thuộc đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư đường Lương Thạnh, gồm các hạng mục: San nền; làm kè, đường giao thông; cấp nước; thoát nước mưa; thoát nước thải; cấp điện và chiếu sáng; thông tin liên lạc; hạ tầng kỹ thuật; khu xử lý nước thải; hoa viên cây xanh, cây xanh hè đường, dải phân cách.

b) Công trình nhà ở:

Nhà ở xây thô, hoàn thiện mặt ngoài: 57 căn nhà (38 căn nhà liền kề, 19 căn nhà biệt thự) với tổng diện tích đất là 8.662,61m². Quy mô công trình cao 3 tầng, mật độ xây dựng 50,73% - 97,54% tùy từng tuyến phố, vị trí lô đất. Tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 18.117,25m², cụ thể:

- Công trình nhà ở biệt thự:

+ Tổng diện tích đất: 4.131,15m².

+ Tổng diện tích sàn xây dựng: 7.136,82m².

+ Loại nhà ở: Biệt thự.

+ Quy mô công trình cao 03 tầng, mật độ xây dựng từ 50,73% - 61,5% tùy từng vị trí.

+ Số lượng nhà: 19 căn.

- Công trình nhà ở liền kề:

+ Tổng diện tích đất: 4.531,46m².

+ Tổng diện tích sàn xây dựng: 10.980,43m².

+ Loại nhà ở: Liên kề kết hợp thương mại dịch vụ.

+ Quy mô công trình cao 03 tầng, mật độ xây dựng từ 77,7% - 97,54% tùy từng vị trí.

+ Số lượng nhà: 38 căn nhà.

c) Công trình thương mại - dịch vụ: Đầu tư xây dựng 01 căn tại lô đất TMDV với tổng diện tích đất 221,88m², chiều cao 03 tầng; mật độ xây dựng 70%; diện tích xây dựng 155m²; tổng diện tích sàn xây dựng 466m².

2.2. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp Dự án cung cấp các dòng sản phẩm bất động sản là các công trình nhà liền kề, biệt thự; công trình thương mại - dịch vụ trong phạm vi khu đất thực hiện dự án theo Quy hoạch chi tiết được duyệt, nội dung đề xuất dự án và tuân thủ đúng quy định của pháp luật hiện hành.

2.3. Quy mô kiến trúc xây dựng

Stt	Tên khu đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích lô đất (m ²)	Số lô	MĐXD (%)	Tầng cao	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	HSSĐĐ	Khoảng lùi
1	KHU A1		618,06	6			517,51	1.553		
		A1.1	101,90	1	89,62	3	91,32	274	2,69	Theo QĐ số 743/QĐ-UBND
		A1.2	92,46	1	97,54	3	90,19	271	2,93	
		A1.3	97,18	1	86,44	3	84	252	2,59	
		A1.4	103,01	1	81,55	3	84	252	2,45	
		A1.5	108,83	1	77,18	3	84	252	2,32	
		A1.6	114,68	1	73,25	3	84	252	2,20	
2	KHU B		3.251,01	26			2.569,95	7.713		
		B1	147,40	1	80,52	3	118,69	356	2,42	Theo QĐ số 743/QĐ-UBND
		B2	126	1	79,05	3	99,6	299	2,37	
		B3	126	1	79,05	3	99,6	299	2,37	
		B4	126	1	79,05	3	99,6	299	2,37	
		B5	126	1	79,05	3	99,6	299	2,37	
		B6	126	1	79,05	3	99,6	299	2,37	
		B7	126	1	79,05	3	99,6	299	2,37	
		B8	126	1	79,05	3	99,6	299	2,37	
		B9	126	1	79,05	3	99,6	299	2,37	
		B10	126	1	79,05	3	99,6	299	2,37	
		B11	121,78	1	79,1	3	96,33	289	2,37	
		B12	147,40	1	80,5	3	118,69	356	2,42	
		B13	126	1	79	3	99,6	299	2,37	
		B14	126	1	79	3	99,6	299	2,37	
		B15	126	1	79	3	99,6	299	2,37	
		B16	126	1	79	3	99,6	299	2,37	
		B17	126	1	79	3	99,6	299	2,37	
		B18	126	1	79	3	99,6	299	2,37	
		B19	126	1	79	3	99,6	299	2,37	
		B20	126	1	79	3	99,6	299	2,37	
		B21	126	1	79	3	99,6	299	2,37	
		B22	126	1	79	3	99,6	299	2,37	
		B23	109,73	1	78,7	3	86,32	259	2,36	
		B24	110,79	1	77,9	3	86,32	259	2,34	
		B25	111,15	1	77,7	3	86,32	259	2,33	
		B26	108,76	1	78	3	84,88	254	2,34	
3	KHU F		662,39	6			571,8	1.714,4		
		F1	110,39	1	85,89	3	94,81	284,4	2,58	

		F2	110,40	1	86,41	3	95,4	286	2,59	Theo QĐ số
		F3	110,40	1	86,41	3	95,4	286	2,59	
		F4	110,40	1	86,41	3	95,4	286	2,59	743/QĐ-UBND
		F5	110,40	1	86,41	3	95,4	286	2,59	
		F6	110,40	1	86,41	3	95,4	286	2,59	
4	KHU A2		419,75	2			219,49	658,0		
		A2.1	221,75	1	50,73	3	112,5	337	1,52	Theo QĐ số
		A2.2	198	1	54,04	3	106,99	321	1,62	743/QĐ-UBND
5	KHU D		812,70	4			458,78	1.376		
		D1	191,74	1	53,37	3	102,33	307	1,60	Theo QĐ số
		D2	205,84	1	58,8	3	121,04	363	1,76	743/QĐ-UBND
		D3	206,04	1	58,89	3	121,33	364	1,77	
		D4	209,08	1	54,56	3	114,08	342	1,64	
6	KHU C		886,16	4			484,73	1.454,8		
		C1	227,22	1	51,58	3	117,21	352	1,55	Theo QĐ số
		C2	230,36	1	55,83	3	128,6	385,8	1,67	743/QĐ-UBND
		C3	220,41	1	55,22	3	121,72	365	1,66	
		C4	208,17	1	56,3	3	117,2	352	1,69	
7	KHU E		2.012,55	9			1.216	3.648		
		E1	250,94	1	53,93	3	135,32	406	1,62	Theo QĐ số 743/QĐ-UBND
		E2	222,16	1	61,5	3	136,62	409,9	1,84	
		E3	222,16	1	61,5	3	136,62	409,9	1,84	
		E4	222,16	1	61,5	3	136,62	409,9	1,84	
		E5	222,16	1	61,5	3	136,62	409,9	1,84	
		E6	222,16	1	61,5	3	136,62	409,9	1,84	
		E7	222,16	1	61,5	3	136,62	409,9	1,84	
		E8	222,16	1	61,5	3	136,62	409,9	1,84	
		E9	206,49	1	60,22	3	124,34	373	1,81	
8	TMDV		221,88	1	70	3	155	466	2,100	Theo QĐ số 743/QĐ-UBND
*	Tổng cộng đất ở		8.662,61	57				18.117,25	2,091	
	Đất ở biệt thự		4.131,15	19				7.136,82	1,728	
	Nhà phố kết hợp TMDV		4.531,46	38				10.980,43	2,423	
*	Tổng đất TMDV		221,88	1				466,00	2,100	

2.4. Quy mô dân số: Dự án đáp ứng nhu cầu ở cho khoảng 285 người.

2.5. Sản phẩm của dự án: Dự án cung cấp các dòng sản phẩm bất động sản (chủ đầu tư xây dựng nhà ở để bán); công trình thương mại - dịch vụ trong phạm vi khu đất thực hiện dự án theo Quy hoạch chi tiết được duyệt, nội dung đề xuất dự án và tuân thủ đúng quy định của pháp luật hiện hành, gồm:

- Nhà ở thương mại: Chủ đầu tư xây dựng phần thô, hoàn thiện mặt tiền 57 căn để bán, với tổng diện tích đất là 8.662,61m². Quy mô công trình cao 03 tầng.

- Công trình thương mại - dịch vụ 01 căn: Diện tích đất 221,88m², chiều cao 03 tầng; mật độ xây dựng 70%; Quy mô công trình cao 03 tầng.

2.6. Tiến độ thực hiện dự án: Dự án hoàn thành trước 24 tháng kể từ ngày có Quyết định giao đất, cho thuê đất của cấp có thẩm quyền, cụ thể như sau:

- Giai đoạn 1: Từ tháng thứ nhất đến trước tháng thứ 12 kể từ ngày có Quyết định giao đất, cho thuê đất: Hoàn thành các thủ tục pháp lý đầu tư; đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật.

- Giai đoạn 2: Từ tháng thứ 13 đến trước tháng thứ 24 kể từ ngày có Quyết định giao đất, cho thuê đất: Hoàn thành xây thô, hoàn thiện mặt tiền đối với các căn nhà ở thương mại; các công trình thương mại - dịch vụ.

Thời gian bán hàng:

- Đối với công trình nhà ở: Kể từ năm thứ 02 theo tiến độ thực hiện dự án.

- Đối với công trình thương mại - dịch vụ: Kể từ năm thứ 03 theo tiến độ thực hiện dự án (tỷ lệ lấp đầy 70%).

3. Mục đích sử dụng đất, hình thức giao đất, cho thuê đất, thời hạn sử dụng đất và thời hạn hoạt động của dự án:

3.1. Mục đích sử dụng đất: Xây dựng hình thành đô thị hiện đại, đô thị kiểu mẫu về không gian sống, khu dân cư thông minh, sinh thái, đồng bộ về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật với các chức năng chính như thương mại - dịch vụ, cây xanh công cộng và khu ở đô thị, mục đích sử dụng cụ thể như Bảng cơ cấu sử dụng đất tổng hợp.

3.2. Hình thức giao đất, cho thuê đất và thời hạn sử dụng đất:

a) Đất ở quy hoạch (diện tích 8.662,61 m². Trong đó bao gồm: Đất ở biệt thự diện tích 4.131,15 m² và đất nhà phố kết hợp thương mại dịch vụ diện tích 4.531,46 m²): Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất với thời hạn sử dụng đất giao cho nhà đầu tư là 50 năm. Người nhận chuyển quyền sử dụng đất đối với loại đất sử dụng ổn định lâu dài thì được sử dụng đất ổn định lâu dài theo quy định tại khoản 2 Điều 174 Luật đất đai 2024.

b) Đất công trình thương mại dịch vụ (diện tích 221,88 m²): Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất với thời hạn sử dụng đất là 50 năm.

c) Đất hạ tầng kỹ thuật (diện tích 360,22 m²); đất hoa viên cây xanh (diện tích 738,06 m²) và đất đường giao thông (diện tích 6.550,94 m²): Nhà đầu tư

trúng đấu giá dự án xây dựng theo quy hoạch chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Sau khi đầu tư xây dựng hoàn thành công trình, Nhà đầu tư trúng đấu giá dự án có trách nhiệm tổ chức thực hiện bàn giao cho chính quyền địa phương theo quy định pháp luật hiện hành. Nhà nước không giao đất, không cho thuê đất và không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3.3. Thời hạn hoạt động của dự án (thời hạn sử dụng đất): 50 năm (kể từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất).

4. Giá khởi điểm của tài sản: 55.696.915.101 đồng (*Bằng chữ: Năm mươi lăm tỷ sáu trăm chín mươi sáu triệu chín trăm mười lăm ngàn một trăm lẻ một đồng*). Trong đó:

- Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất: 55.450.166.101 đồng;
- Giá trị tài sản trên đất: 246.749.000 đồng.

5. Tiền đặt trước: 20% (hai mươi phần trăm) tổng giá trị thửa đất, khu đất tính theo giá khởi điểm tương ứng với số tiền là: **11.139.383.020 đồng** (*Bằng chữ: Mười một tỷ một trăm ba mươi chín triệu ba trăm tám mươi ba ngàn không trăm hai mươi đồng*).

6. Tiền mua hồ sơ đấu giá: 1.000.000 đồng/hồ sơ.

Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải mua hồ sơ đấu giá để đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; quy định việc thu, chi, quản lý và sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

Điều 2. Nguồn gốc và tình trạng pháp lý của tài sản

1. Nguồn gốc: Quyền sử dụng đất nói trên thuộc sở hữu Nhà nước.

2. Tình trạng pháp lý của tài sản:

- Quyết định số 743/QĐ-UBND ngày 27/05/2025 của UBND TP. Pleiku về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư đường Lương Thạnh, phường Hoa Lư, TP. Pleiku;

- Quyết định số 1755/QĐ-UBND ngày 11/09/2025 của UBND tỉnh Gia Lai về việc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án khu dân cư đường Lương Thạnh, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai;

- Quyết định số 2335/QĐ-UBND ngày 23/10/2025 của UBND tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án khu dân cư đường Lương Thạnh, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai;

- Quyết định số 1643/QĐ-UBND ngày 13/04/2026 của UBND tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt giá đất khởi điểm và giá trị tài sản trên đất để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án khu dân cư đường Lương Thạnh, phường Pleiku;

- Quyết định số 1702/QĐ-UBND ngày 16/04/2026 của UBND tỉnh Gia



Lai về việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án khu dân cư đường Lương Thanh, phường Pleiku;

Điều 3. Đối tượng và điều kiện tham gia đấu giá, điều kiện được tham gia đấu giá và điều kiện thực hiện dự án

1. Đối tượng tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án:

Tổ chức, cá nhân (gọi chung là Nhà đầu tư) có đủ điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai, Luật Đấu giá tài sản, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và văn bản hướng dẫn pháp luật khác có liên quan thì đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án:

Thực hiện theo quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024 và khoản 1, khoản 2 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ:

2.1. Tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trong các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 125 của Luật Đất đai năm 2024 phải có đủ các điều kiện sau đây:

a) Bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024;

- Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 119 và Điều 120 của Luật Đất đai năm 2024;

- Bảo đảm các điều kiện quy định tại Điều 122 của Luật Đất đai năm 2024 đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư; có năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án;

- Điều kiện khác theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

b) Nhóm công ty là tập đoàn kinh tế hoặc công ty mẹ, công ty con theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp khi tham gia đấu giá một thửa đất, khu đất hoặc một dự án gồm một hoặc nhiều thửa đất thì phải thỏa thuận để cử một công ty thuộc nhóm công ty tham gia đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Phải nộp tiền đặt trước bằng 20% tổng giá trị thửa đất, khu đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất;

d) Không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật;

đ) Đáp ứng điều kiện quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở, dự án kinh doanh bất động sản khác.

2.2. Cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) Bảo đảm các quy định tại khoản 4 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024;

- Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất quy định tại Điều 119 và Điều 120 của Luật Đất đai năm 2024.

- Điều kiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

b) Trường hợp cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì phải cam kết thành lập tổ chức kinh tế bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ. Việc thành lập tổ chức kinh tế thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về đấu thầu và pháp luật khác có liên quan.

2.3. Tổng vốn đầu tư của dự án (không bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất): 150.934.985.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm năm mươi tỷ, chín trăm ba mươi bốn triệu, chín trăm tám mươi lăm nghìn*).

2.4. Điều kiện năng lực nhà đầu tư theo quy định tại khoản 2 Điều 122 của Luật Đất đai năm 2024.

a) Năng lực tài chính để đảm bảo sử dụng đất theo tiến độ của dự án

- Nhà đầu tư phải chứng minh vốn chủ sở hữu tối thiểu của nhà đầu tư (kèm theo hồ sơ) để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư của dự án cộng với tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất, được xác định căn cứ vào:

+ Kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu được kiểm toán thực hiện trong năm; trường hợp không có kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán thực hiện trong năm thì dùng kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán của năm liền trước theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về kiểm toán, pháp luật về kế toán.

+ Trường hợp nhà đầu tư là tổ chức mới thành lập và hoạt động chưa đủ 12 tháng thì vốn chủ sở hữu được xác định theo vốn điều lệ đã góp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp.

+ Trường hợp nhà đầu tư là cá nhân thì vốn chủ sở hữu được xác định bằng số dư tài khoản ngân hàng.

+ Trường hợp tại cùng một thời điểm nhà đầu tư tham gia đầu tư nhiều dự án và các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (nếu có), nhà đầu tư lập danh sách dự án đang thực hiện và các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác, bảo đảm tổng vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư đáp ứng đủ cho toàn bộ số vốn chủ sở hữu nhà đầu tư cam kết thực hiện cho tất cả các dự án và khoản đầu tư tài chính dài hạn khác theo quy định.

+ Các báo cáo do nhà đầu tư cung cấp phải bảo đảm tuân thủ các quy định pháp luật về tài chính, kế toán, phản ánh tình hình tài chính riêng của nhà đầu tư mà không phải tình hình tài chính của một chủ thể liên kết như công ty mẹ hoặc công ty con hoặc công ty liên kết với nhà đầu tư.

- Nhà đầu tư phải cam kết nguồn cung cấp tài chính, tín dụng để thực hiện dự án:

+ Đối với vốn chủ sở hữu: Văn bản cam kết bảo đảm đủ vốn chủ sở hữu

theo phương án tài chính cho dự án của đại diện chủ sở hữu, chủ sở hữu hoặc công ty mẹ kèm theo các tài liệu chứng minh về thẩm quyền ký cam kết.

+ Đối với vốn vay: Văn bản cam kết cung cấp tài chính của ngân hàng, tổ chức tín dụng hoặc bên cho vay khác theo quy định của pháp luật kèm theo các tài liệu chứng minh thẩm quyền của người ký cam kết.

b) Điều kiện kinh nghiệm của nhà đầu tư

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp phải có ngành nghề phù hợp với dự án đầu tư.

- Nhà đầu tư đã từng là nhà đầu tư đã tham gia với vai trò là nhà đầu tư góp vốn chủ sở hữu vào dự án (trong trường hợp nhà đầu tư không thành lập tổ chức kinh tế để triển khai thực hiện dự án), hoặc là cổ đông sáng lập (trong trường hợp nhà đầu tư thành lập tổ chức kinh tế để triển khai thực hiện dự án), hoặc là nhà đầu tư nhận chuyển nhượng cổ phần, phần vốn góp của cổ đông sáng lập trước khi dự án khai thác vận hành, hoặc là tổ chức kinh tế do nhà đầu tư thành lập, hoặc Doanh nghiệp tham gia đấu giá (hoặc Công ty mẹ của Doanh nghiệp tham gia đấu giá, hoặc thành viên góp vốn thành lập doanh nghiệp tham gia đấu giá) đã từng là chủ đầu tư thực hiện ít nhất 01 dự án đầu tư xây dựng nhà ở hoặc ít nhất 01 dự án đầu tư xây dựng khu phức hợp khách sạn, thương mại, dịch vụ.

Tài liệu chứng minh: Văn bản phê duyệt của cấp có thẩm quyền (như quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận nhà đầu tư hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư) hoặc hợp đồng dự án hoặc các tài liệu chứng minh khác (trường hợp không có văn bản phê duyệt, hợp đồng dự án).

c) Nhà đầu tư phải nộp tiền đặt trước để tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

d) Nhà đầu tư không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền tại thời điểm đề nghị giao đất, cho thuê đất.

đ) Nhà đầu tư không lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang trong quá trình giải thể; không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền kết luận về tình hình tài chính không lành mạnh; không nằm trong thời gian bị xử lý vi phạm theo quy định của pháp luật.

e) Nhà đầu tư đáp ứng điều kiện quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

g) Nhà đầu tư cam kết thực hiện các quy định hiện hành về bảo vệ môi trường.

h) Nhà đầu tư không thuộc các trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản số

01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 và quy định tại điểm b và điểm l khoản 45 Điều 1 Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/06/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản.

3. Điều kiện được tham gia đấu giá:

Đối tượng quy định tại khoản 1, Điều 3 của Quy chế này được nộp hồ sơ mời tham gia đấu giá; sau khi đạt kết quả sơ tuyển do các đại diện cơ quan liên ngành thực hiện đánh giá và kiểm tra hồ sơ năng lực nhà đầu tư thì nhà đầu tư tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo quy định của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 và Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024, cụ thể:

* Có Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu do tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phát hành, trong đó có nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch được phê duyệt; cam kết không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai; cam kết thực hiện các quy định hiện hành về bảo vệ môi trường; cam kết đảm bảo đủ vốn chủ sở hữu; có bảng danh sách dự án đang thực hiện, nêu rõ các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác; có bảng năng lực tài chính của nhà đầu tư (gồm: vốn chủ sở hữu cam kết sử dụng cho dự án và các số liệu về vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư); cam kết nguồn vốn cung cấp tài chính, tín dụng cho nhà đầu tư và thực hiện đầy đủ, kịp thời về nghĩa vụ nộp tiền trúng đấu giá theo quy định.

* Đủ năng lực hành vi dân sự và quyền đại diện tham gia đấu giá.

- Đối với tổ chức tham gia đấu giá: Người đại diện cho một tổ chức kinh tế đăng ký và tham gia đấu giá phải là người đại diện theo pháp luật của tổ chức đó hoặc là người có đủ năng lực hành vi dân sự được Thủ trưởng tổ chức, đơn vị ủy quyền tham gia đấu giá. Việc ủy quyền phải thực hiện bằng văn bản có ký tên và đóng dấu của tổ chức, đơn vị.

- Đối với cá nhân tham gia đấu giá: Phải là người đứng tên trong Phiếu đăng ký tham gia đấu giá, người đăng ký tham gia đấu giá phải có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, nếu người khác tham gia đấu giá thay thì phải có ủy quyền của người đăng ký tham gia đấu giá. Việc ủy quyền phải được thực hiện bằng văn bản và phải được công chứng, chứng thực theo quy định.

4. Điều kiện để thực hiện dự án

4.1. Sơ bộ cơ cấu, hình thức kinh doanh sản phẩm và việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội:

a) Sơ bộ cơ cấu, hình thức kinh doanh sản phẩm

- Các công trình nhà ở: Nhà đầu tư được đầu tư xây dựng để bán, cho thuê mua, cho thuê theo cơ chế thị trường theo quy định tại khoản 4 Điều 2 Luật Nhà ở năm 2023.

- Công trình thương mại dịch vụ: Nhà đầu tư được nhà nước giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng và kinh doanh theo quy định của Luật Đất đai.

- Các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật: Nhà đầu tư đầu tư hoàn thiện, tổ chức nghiệm thu, bàn giao lại để nhà nước quản lý theo quy định.

- Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán tài sản trên đất, cho thuê tài sản:

+ Bán nhà ở xây thô, hoàn thiện mặt tiền: Nhà đầu tư được phép bán 19 căn nhà ở biệt thự và 38 căn nhà ở liền kề kết hợp thương mại dịch vụ.

+ Bán hoặc cho thuê công trình thương mại - dịch vụ: Nhà đầu tư được phép đầu tư xây dựng công trình để trực tiếp kinh doanh hoặc cho thuê, hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản trên đất cho nhà đầu tư khác tại lô đất thương mại - dịch vụ với tổng diện tích đất 221,88m² để hoạt động kinh doanh.

+ Chủ đầu tư chỉ được phép kinh doanh, chuyển nhượng khi đảm bảo đầy đủ các điều kiện theo quy định của Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản và các quy định khác có liên quan.

Việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: Thực hiện theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, Luật Nhà ở năm 2023 và các quy định hiện hành.

4.2. Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án

- Dự án được đầu tư xây dựng đồng bộ phần kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tại Quyết định số 652/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng phường Thống Nhất, phường Hoa Lư và một phần phường Đông Đa, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai; đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tại Quyết định số 743/QĐ-UBND ngày 27/5/2025 của UBND thành phố Pleiku về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư đường Lương Thạnh, phường Hoa Lư, thành phố Pleiku.

- Quản lý công trình hạ tầng sau khi đầu tư: Đất, công trình hạ tầng kỹ thuật được đầu tư hoàn chỉnh theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tại Quyết định số 743/QĐ-UBND ngày 27/5/2025 của UBND thành phố Pleiku về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư đường Lương Thạnh và bàn giao lại cho nhà nước quản lý, sử dụng, bao gồm đường giao thông; cấp nước; thoát nước mưa; thoát nước thải; cấp điện và chiếu sáng công cộng; thông tin liên lạc; hạ tầng kỹ thuật; trạm xử lý nước thải, cây xanh hè đường.

4.3. Về các yêu cầu khác có liên quan:

- Quá trình triển khai dự án, Nhà đầu tư phối hợp với UBND tỉnh, Quân khu 5 và các đơn vị quân đội đóng quân trên địa bàn giải quyết các vấn đề có liên quan để không ảnh hưởng đến hoạt động quân sự, quốc phòng trên địa bàn; thực hiện đúng quy định của Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06/5/2016 của Chính phủ quy định về độ cao chướng

ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam, được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 101/2025/NĐ-CP ngày 09/5/2025 của Chính phủ và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

- Đấu nối giao thông: Đề nghị thực hiện tuân thủ quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt, đảm bảo tính liên tục trong đấu nối hạ tầng trong và ngoài phạm vi dự án.

- Trong quá trình thực hiện dự án, trường hợp có phát sinh thu hồi khoáng sản trong phạm vi thực hiện dự án, đề nghị chủ đầu tư liên hệ Sở Nông nghiệp và Môi trường để được hướng dẫn thủ tục thu hồi khoáng sản theo quy định của Luật Địa chất và Khoáng sản năm 2024 và các văn bản hướng dẫn liên quan.

Điều 4. Thời gian, địa điểm xem thực trạng tài sản, hồ sơ, tài liệu về tài sản đấu giá

Kể từ ngày niêm yết tài sản đấu giá cho đến ngày mở phiên đấu giá; xem hồ sơ tài liệu về tài sản đấu giá tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Pleiku và thực trạng tại khu đất nói trên.

Trước khi đăng ký tham gia đấu giá, người tham gia đấu giá phải xem tài sản đấu giá, thực trạng, hạ tầng kỹ thuật, v.v..., Người có tài sản đấu giá và Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản không chịu trách nhiệm đối với trường hợp Nhà đầu tư tham gia đấu giá tài sản không xem thực tế tài sản mà vẫn nộp hồ sơ và tiền đặt trước đăng ký tham gia đấu giá.

Điều 5. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ, tiếp nhận hồ sơ năng lực điều kiện của Nhà đầu tư mời tham gia đấu giá và nộp phiếu trả giá gián tiếp (vòng 1)

Nhà đầu tư tham gia đấu giá nộp 02 bộ hồ sơ năng lực, đồng thời, gửi kèm USB lưu toàn bộ nội dung Hồ sơ tham gia đấu giá theo dạng *.pdf trong giờ hành chính, kể từ **08 giờ 00 phút ngày 24/04/2026 đến 16 giờ 00 phút ngày 13/5/2026**, tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Pleiku, địa chỉ: Số 46 Lê Thánh Tôn, phường Diên Hồng, tỉnh Gia Lai.

- Người mua và nộp hồ sơ tại Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Pleiku phải có giấy giới thiệu hoặc giấy ủy quyền trừ trường hợp người mua và nộp hồ sơ là người đại diện theo pháp luật.

- Thời gian, địa điểm thực hiện việc bỏ phiếu trả giá gián tiếp (vòng 1):

Việc bỏ phiếu trả giá gián tiếp (vòng 1) vào thùng phiếu theo quy định, chậm nhất **16 giờ 00 phút ngày 26/5/2026**, tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Pleiku, địa chỉ: Số 46 Lê Thánh Tôn, phường Diên Hồng, tỉnh Gia Lai (Phiếu trả giá được bỏ trực tiếp vào thùng phiếu).

- Nếu Hồ sơ năng lực của Nhà đầu tư tham gia đấu giá không đạt yêu cầu theo kết quả sơ tuyển do đại diện các cơ quan liên ngành thực hiện kiểm tra, đánh giá hoặc Nhà đầu tư không nộp hồ sơ năng lực tham gia đấu giá nhưng nộp phiếu trả giá gián tiếp (vòng 1) theo quy định tại Điều 5 của Quy chế này thì không được tham gia đấu giá.

NG
VỤ Đ
TÀI S
PLE

- Trường hợp Nhà đầu tư đã nộp hồ sơ năng lực tham gia đấu giá và nộp phiếu trả giá gián tiếp (vòng 1) theo quy định tại Điều 5 của Quy chế này. Sau khi Hồ sơ năng lực của Nhà đầu tư tham gia đấu giá đạt yêu cầu theo kết quả sơ tuyển do đại diện các cơ quan liên ngành thực hiện kiểm tra, đánh giá thì Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước cho Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Pleiku theo quy định của Luật đấu giá tài sản hiện hành và được quy định cụ thể tại Điều 6 của Quy chế này.

Điều 6. Thời gian, địa điểm hoàn tất thủ tục điều kiện còn lại của hồ sơ mời tham gia đấu giá và nộp tiền đặt trước

Hồ sơ điều kiện năng lực của Nhà đầu tư tham gia đấu giá đạt (đủ điều kiện năng lực tham gia đấu giá) thì tiếp tục hoàn tất thủ tục điều kiện còn lại của hồ sơ tham gia đấu giá là nộp (bỏ) phiếu trả giá gián tiếp vào thùng phiếu theo quy định tại điểm 5 của Quy chế này và nộp tiền đặt trước là: **11.139.383.020 đồng** (*Bằng chữ: Mười một tỷ một trăm ba mươi chín triệu ba trăm tám mươi ba ngàn không trăm hai mươi đồng*) trước ngày mở phiên đấu giá, nhưng phải chậm nhất đến **16 giờ 00 phút ngày 27/5/2026**, vào tài khoản của **Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Pleiku** tại Ngân hàng, TK số: **5000 201 005549** tại **Agribank chi nhánh Gia Lai**.

Và nộp chứng từ nộp tiền đặt trước cho Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Pleiku (Không áp dụng nộp tiền đặt trước bằng chứng thư bảo lãnh Ngân hàng).

*** Khi tham gia đấu giá, Nhà đầu tư đăng ký tham gia đấu giá còn phải đảm bảo các quy định sau:**

- Hồ sơ tham gia đấu giá và phiếu trả giá gián tiếp phải được bọc bằng chất liệu bảo mật, có chữ ký của người có thẩm quyền đại diện tổ chức tham gia đấu giá tại các mép của phong bì và được gửi qua đường bưu chính hoặc nộp trực tiếp tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Pleiku, địa chỉ: Số 46 Lê Thánh Tôn, phường Diên Hồng, tỉnh Gia Lai.

- Phiếu trả giá hợp lệ là phiếu do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Pleiku phát hành, trong đó quy định về quyền sử dụng đất đấu giá, họ tên và Căn cước công dân/căn cước, hộ chiếu hoặc giấy tờ tùy thân của Nhà đầu tư tham gia đấu giá, giá khởi điểm, giá trả và giá trả phải được viết bằng số, bằng chữ, đơn vị tính VNĐ, ghi đầy đủ ngày, tháng, năm kể cả họ, tên cũng như chữ ký của Nhà đầu tư tham gia trả giá bằng mực bút bi màu xanh thông thường, không tẩy xóa; trường hợp viết nhầm thì xin tờ phiếu trả giá khác để viết lại cho phù hợp nhưng phải đảm bảo thời gian bỏ phiếu trả giá theo quy định. Giá trả phải bằng giá khởi điểm cộng ít nhất một bước giá.

Tại vòng bỏ phiếu trả giá trực tiếp tại phiên đấu giá thì Nhà đầu tư tham gia đấu giá được phát tờ phiếu trả giá và ghi đầy đủ nội dung của tờ phiếu trả giá này kể cả ký ghi rõ họ và tên. Nếu tờ phiếu trả giá ghi không đủ nội dung quy định trong tờ phiếu và không đảm bảo thời gian bỏ phiếu trả giá (02 phút) theo

quy định thì được coi là phiếu trả giá không hợp lệ và không được tiếp tục tham gia đấu giá ở những vòng tiếp theo.

- Nhà đầu tư tham gia đấu giá thực hiện Quy chế đấu giá tài sản nói trên do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Pleiku ban hành và quy định của pháp luật về đấu giá tài sản. Ngoài ra, Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải thực hiện các quy định sau:

+ Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải có mặt đúng thời gian và địa điểm trong thông báo, niêm yết công khai tài sản đấu giá và mang theo giấy CCCD/CC hoặc giấy tờ tùy thân có dán ảnh để kiểm tra trước khi vào phòng đấu giá. Ngồi đúng vị trí sắp xếp, không đi lại lộn xộn trong phòng đấu giá. Nhà đầu tư có tên trong danh sách đăng ký tham gia đấu giá mới được vào phòng đấu giá theo quy định.

+ Không sử dụng các chất kích thích khi đến tham dự đấu giá; không mang theo vũ khí, chất cháy, chất nổ đến khu vực tổ chức đấu giá. Không sử dụng điện thoại di động hoặc bất kỳ phương tiện thông tin truyền thông nào khác trong phòng đấu giá; Không nói chuyện, trao đổi bàn bạc, liên kết, thông đồng đùm giã giữa những Nhà đầu tư tham gia đấu giá trong quá trình đấu giá. Không tranh luận với đấu giá viên những trường hợp ngoài phạm vi đấu giá.

Điều 7. Phương thức, hình thức đấu giá; thời gian trả giá và bước giá; địa điểm tổ chức đấu giá, quy định về trúng đấu giá, biên bản đấu giá và giám sát phiên đấu giá

1. Phương thức đấu giá: Theo phương thức trả giá lên.

2. Hình thức đấu giá: Được thực hiện kết hợp giữa đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp với đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá theo phương thức trả giá lên (theo Quyết định số 2335/QĐ-UBND ngày 23/10/2025 của UBND tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án khu dân cư đường Lương Thạnh, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai) và thực hiện theo trình tự sau:

Bước 1: Hình thức đấu giá bỏ phiếu gián tiếp: Theo khoản 1, khoản 2 Điều 43 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024.

Phiếu trả giá phải được bọc bằng chất liệu bảo mật, có chữ ký của Nhà đầu tư trả giá tại các mép của phong bì đựng phiếu.

Trình tự đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu gián tiếp, cụ thể:

- Vòng đấu giá thứ 1 (vòng đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp):

+ Khi đăng ký tham gia đấu giá, Nhà đầu tư tham gia đấu giá được nhận phiếu trả giá, hướng dẫn về cách ghi phiếu, thời hạn nộp phiếu trả giá và buổi công bố giá; được tổ chức đấu giá tài sản giới thiệu tài sản đấu giá, nhắc lại giá khởi điểm trong trường hợp công khai giá khởi điểm, trả lời câu hỏi của Nhà đầu tư tham gia đấu giá và các nội dung khác theo quy chế phiên đấu giá.

+ Tại vòng đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp của phiên đấu giá, Nhà đầu tư tham gia đấu giá thực hiện việc bỏ phiếu trả giá gián tiếp và giá trả phải là giá khởi điểm cộng thêm ít nhất một bước giá và phải trả tròn bước giá.

+ Phiếu trả giá của Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải được bọc bằng chất liệu bảo mật, có chữ ký của Nhà đầu tư trả giá tại các mép của phong bì đựng phiếu. Phiếu trả giá được gửi qua đường bưu chính hoặc được nộp trực tiếp và được tổ chức đấu giá tài sản bỏ vào thùng phiếu. Thùng phiếu phải được niêm phong ngay khi hết thời hạn nhận phiếu.

+ Tại buổi công bố giá đã trả của Nhà đầu tư tham gia đấu giá, Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá giới thiệu bản thân, người giúp việc; đọc Quy chế phiên đấu giá; công bố danh sách các Nhà đầu tư tham gia đấu giá và điểm danh để xác định Nhà đầu tư tham gia đấu giá; Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá mời các thành viên giám sát và ít nhất một Nhà đầu tư tham gia đấu giá giám sát về sự nguyên vẹn của thùng phiếu. Nếu không còn ý kiến nào khác về kết quả giám sát thì đấu giá viên tiến hành bóc niêm phong của thùng phiếu. Sau đó, Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá mời các thành viên giám sát và ít nhất một Nhà đầu tư tham gia đấu giá giám sát sự nguyên vẹn của từng phiếu trả giá và tiến hành bóc từng phiếu trả giá, công bố số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ, công bố từng phiếu trả giá và công bố phiếu có giá trả cao nhất của vòng này và chọn các phiếu trả giá cao từ thứ nhất đến phiếu trả giá cao thứ ba để tổ chức thực hiện vòng đấu giá tiếp theo, đồng thời tiếp tục mời các Nhà đầu tư tham gia đấu giá đủ điều kiện tham gia đấu giá ở vòng đấu giá tiếp theo (vòng đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá).

+ Tại buổi công bố giá của Nhà đầu tư tham gia đấu giá đã bỏ phiếu trả giá gián tiếp (vòng 1), Đấu giá viên tổ chức đấu giá chọn các phiếu trả giá cao từ thứ nhất đến phiếu trả giá cao thứ ba để tổ chức thực hiện vòng đấu giá tiếp theo là đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá. Trường hợp có số lượng phiếu trả giá ít hơn 03 phiếu thì tất cả các phiếu được chọn vào vòng đấu giá tiếp theo là đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá.

Giá khởi điểm của vòng đấu giá tiếp theo là giá của phiếu trả giá cao nhất của vòng trước liền kề.

Bước 2: Hình thức đấu giá bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá:

Trình tự đấu giá bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá theo khoản 1, khoản 2 Điều 42 của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024, cụ thể:

- Vòng đấu giá thứ 2 trở đi áp dụng đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá:

Giá cao nhất của vòng đấu giá trước liền kề là giá khởi điểm cho vòng đấu giá sau liền kề.

+ Nhà đầu tư tham gia đấu giá được phát một tờ phiếu trả giá, ghi đầy đủ

thông tin trong phiếu trả giá và giá muốn trả vào phiếu của mình nhưng giá trả phải là giá khởi điểm của vòng thứ 02 (giá cao nhất của vòng trước liền kề) cộng ít nhất một bước giá. Hết thời gian ghi phiếu (2 phút), đấu giá viên yêu cầu Nhà đầu tư tham gia đấu giá nộp phiếu trả giá hoặc bỏ phiếu vào thùng phiếu; kiểm đếm số phiếu phát ra và số phiếu thu về; công bố từng phiếu trả giá, phiếu trả giá cao nhất với sự giám sát của ít nhất một Nhà đầu tư tham gia đấu giá;

+ Đấu giá viên công bố giá cao nhất của vòng bỏ phiếu trả giá đó và đề nghị Nhà đầu tư tham gia đấu giá tiếp tục bỏ phiếu trả giá cho vòng đấu giá tiếp theo. Giá khởi điểm của vòng đấu giá tiếp theo là giá cao nhất đã trả ở vòng đấu giá trước liền kề;

+ Trường hợp có từ hai Nhà đầu tư trở lên cùng trả mức giá cao nhất, đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những Nhà đầu tư cùng trả giá cao nhất để chọn ra Nhà đầu tư trúng đấu giá. Nếu có người trả giá cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp hoặc không có người trả giá cao hơn thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra Nhà đầu tư trúng đấu giá.

+ Tại vòng đấu giá tiếp theo, nếu không có Nhà đầu tư tham gia đấu giá thì Nhà đầu tư có phiếu hoặc giá trả cao nhất của vòng trước liền kề là Nhà đầu tư trúng đấu giá.

Phiên đấu giá kết thúc khi không còn Nhà đầu tư tham gia trả giá. Đấu giá viên công bố Nhà đầu tư trả giá cao nhất và công bố Nhà đầu tư đó là người trúng đấu giá.

3. Bước giá và thời gian mỗi lần trả giá

- Bước giá là mức chênh lệch tối thiểu của lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên. Bước giá đấu giá bằng 2% giá khởi điểm của khu đất, bước giá là 1.113.939.000 đồng (*Một tỷ một trăm mười ba triệu chín trăm ba mươi chín ngàn đồng*).

- Khi tham gia đấu giá, Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải trả tròn bước giá (ví dụ: giá trả = giá khởi điểm + n bước giá, với $n > 0$ và là số nguyên).

- Thời gian bỏ phiếu trả giá tối đa từ vòng đấu giá thứ 2 trở đi là 02 phút. Những phiếu trả giá quá 02 phút xem như bỏ tại vòng đấu giá đó và không được đấu giá các vòng tiếp theo. Trường hợp Nhà đầu tư tham gia đấu giá đã ghi “bỏ” hoặc gạch chéo, bỏ trống thì không được tham gia đấu giá ở vòng đấu giá sau.

4. Quy định về trúng đấu giá:

Sau khi thực hiện hình thức đấu giá nêu trên, Nhà đầu tư tham gia đấu giá có giá trả cao nhất hoặc Nhà đầu tư tham gia đấu giá có kết quả bốc thăm “trúng đấu giá” là Nhà đầu tư trúng đấu giá mua tài sản.

5. Thời gian và địa điểm tổ chức phiên đấu giá:

Thời gian tổ chức đấu giá: **14 giờ 00 phút, ngày 29/5/2026**. Địa điểm tổ chức đấu giá: Hội trường Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Pleiku, Số 46 Lê Thánh Tôn, phường Diên Hồng, tỉnh Gia Lai.

6. Biên bản đấu giá: Kết thúc phiên đấu giá, toàn bộ diễn biến của phiên đấu giá phải được ghi vào biên bản đấu giá và có đầy đủ chữ ký của người ghi biên bản, người điều hành phiên đấu giá, đại diện Nhà đầu tư tham gia đấu giá, Nhà đầu tư trúng đấu giá và đại diện các Sở, Ban ngành tham dự.

7. Giám sát: Trong quá trình đấu giá, Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Pleiku cùng Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai, đại diện các Sở, Ban ngành tham dự trực tiếp giám sát phiên đấu giá. Kết thúc phiên đấu giá phải ký vào biên bản đấu giá.

Điều 8. Quy định về bảo mật

- Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá của Nhà đầu tư tham gia đấu giá được niêm phong trước khi nộp tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Pleiku. Phiếu trả giá được bỏ vào phong bì do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Pleiku cung cấp (đã phủ chất bảo mật), dán, niêm phong, có chữ ký tại các mép phong bì của Nhà đầu tư tham gia đấu giá và phiếu trả giá được bỏ vào thùng nộp hồ sơ tham gia đấu giá tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Pleiku. Thùng nộp hồ sơ được kiểm tra trước khi khóa bảo quản và dán niêm phong theo quy định, đồng thời bảo mật thông tin Nhà đầu tư tham gia đấu giá.

- Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai cùng đại diện Sở Tài chính, Sở Tư pháp và Sở Nông nghiệp và Môi trường phối hợp với Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Pleiku tiến hành niêm phong thùng bỏ phiếu trả giá theo quy định.

- Tại phiên đấu giá, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai cùng đại diện các Sở được mời tham gia giám sát gồm: Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tư pháp, Sở Xây dựng cùng các ngành liên quan (nếu có), phối hợp với đại diện Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Pleiku kiểm tra và mở niêm phong, lập danh sách Nhà đầu tư tham gia đấu giá.

Phiên đấu giá được tiến hành phải có từ 02 (hai) Nhà đầu tư tham gia đấu giá trở lên, trường hợp chỉ có 01(một) Nhà đầu tư đăng ký tham gia đấu giá thì phiên đấu giá không thành.

Điều 9. Phiên đấu giá không thành

Khi Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá mời đại diện người có tài sản đấu giá và cơ quan có liên quan tham dự phiên đấu giá cũng như Nhà đầu tư tham gia đấu giá cùng kiểm tra việc niêm phong thùng phiếu trả giá và phiếu trả giá của những Nhà đầu tư tham gia đấu giá mà không có Nhà đầu tư nào bỏ phiếu trả giá, cũng như giá trả thấp hơn giá khởi điểm thì phiên đấu giá không thành và các trường hợp không thành khác theo quy định pháp luật.

* Các trường hợp đấu giá không thành theo Điều 52 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016, gồm:

- Đã hết thời hạn đăng ký mà không có Nhà đầu tư đăng ký tham gia đấu giá. Đã hết thời hạn đăng ký mà chỉ có một Nhà đầu tư đăng ký tham gia đấu giá trong trường hợp đấu giá tài sản quy định tại Điều 59 của Luật đấu giá tài sản;

- Tại phiên đấu giá không có Nhà đầu tư chấp nhận giá hoặc trả giá. Giá trả cao nhất mà vẫn thấp hơn giá khởi điểm trong trường hợp công khai giá khởi điểm và phiên đấu giá được thực hiện theo phương thức trả giá lên;

- Nhà đầu tư trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 Luật đấu giá tài sản. Nhà đầu tư đã trả giá rút lại giá đã trả, Nhà đầu tư đã chấp nhận giá rút lại giá đã chấp nhận theo Điều 50 Luật đấu giá tài sản mà không có Nhà đầu tư trả giá tiếp;

- Trường hợp từ chối kết quả trúng đấu giá, quy định tại Điều 51 Luật đấu giá tài sản.

Việc xử lý tài sản đấu giá không thành thực hiện theo quy định pháp luật hoặc đấu giá lại theo thỏa thuận giữa người có tài sản đấu giá và tổ chức đấu giá tài sản.

Điều 10. Rút lại giá đã trả, giá đã chấp nhận và từ chối kết quả trúng đấu giá

1. Rút lại giá đã trả, giá đã chấp nhận

Tại phiên đấu giá nếu Nhà đầu tư tham gia đấu giá đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố trúng đấu giá thì phiên đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của Nhà đầu tư trả giá liền kề. Nhà đầu tư tham gia đấu giá rút lại giá đã trả hoặc rút lại giá đã chấp nhận thì bị truất quyền tham gia đấu giá.

2. Từ chối kết quả trúng đấu giá

Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá đã công bố Nhà đầu tư trúng đấu giá mà tại phiên đấu giá Nhà đầu tư này từ chối kết quả trúng đấu giá thì Nhà đầu tư trả giá liền kề là Nhà đầu tư trúng đấu giá, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của Nhà đầu tư từ chối kết quả trúng đấu giá và Nhà đầu tư trả giá liền kề chấp nhận mua tài sản đấu giá. Trường hợp giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của Nhà đầu tư từ chối kết quả trúng đấu giá hoặc Nhà đầu tư trả giá liền kề không chấp nhận mua tài sản đấu giá thì phiên đấu giá không thành.

Điều 11. Xử lý tiền đặt trước của Nhà đầu tư tham gia đấu giá

1. Nhà đầu tư đăng ký tham gia đấu giá được nhận lại khoản tiền đặt trước đối với các trường hợp sau:

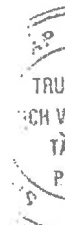
- Rút lại đăng ký tham gia đấu giá trước thời điểm kết thúc nộp hồ sơ tham gia đấu giá;

- Không đủ điều kiện tổ chức đấu giá theo quy định;

- Không trúng đấu giá trừ các trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều này.

Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Pleiku hoàn trả tiền đặt trước cho các trường hợp nêu trên chậm nhất 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá.

2. Nhà đầu tư tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước trong các trường hợp quy định tại Luật đấu giá tài sản hiện hành và Quyết



định số 77/2025/QĐ-UBND ngày 07/12/2025 của UBND tỉnh Gia Lai, như sau:

- Đã nộp hồ sơ và tiền đặt trước tham gia đấu giá nhưng không tham gia phiên đấu giá, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;

- Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản năm 2016, như sau: Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá; Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, Nhà đầu tư tham gia đấu giá khác để dìm giá, làm sai lệch kết quả đấu giá; Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại cuộc đấu giá; Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, Nhà đầu tư tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá; Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật có liên quan.

- Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 Luật Đấu giá tài sản;

- Rút lại giá đã trả, giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 Luật Đấu giá tài sản;

- Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản;

Điều 12. Nộp tiền trúng đấu giá

1. Nhà đầu tư trúng đấu giá có trách nhiệm nộp đủ số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp theo kết quả trúng đấu giá và các khoản nghĩa vụ tài chính khác có liên quan vào ngân sách nhà nước theo quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 18 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế, cụ thể như sau:

- Chậm nhất là 30 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; nhà đầu tư phải nộp 50% tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo thông báo của cơ quan thuế;

- Chậm nhất là 90 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; nhà đầu tư phải nộp 50% tiền sử dụng đất, tiền thuê đất còn lại theo thông báo của cơ quan thuế.

2. Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất vào Kho bạc Nhà nước và chuyển chứng từ đã nộp tiền cho cơ quan quản lý đất đai để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất theo quy định. Trường hợp nhà đầu tư trúng đấu giá không nộp tiền, không nộp đủ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất hoặc nộp tiền không đúng thời hạn thì phải nộp tiền chậm nộp theo quy định của pháp luật về thuế.

3. Kể từ thời điểm công bố kết quả trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ tài chính của nhà đầu tư trúng đấu giá.

Trường hợp nhà đầu tư trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ

tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều này thì sau thời hạn phải hoàn thành việc nộp tiền ghi trong phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến cơ quan quản lý đất đai trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, nhà đầu tư trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc. Đối với trường hợp nhà đầu tư trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc theo quy định.

4. Trong thời hạn không quá 02 ngày làm việc sau khi hết thời hạn nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, cơ quan thuế thông báo cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai về tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính của nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

5. Trường hợp khi bàn giao đất cho nhà đầu tư trúng đấu giá, nếu diện tích đất thực tế tăng hoặc giảm so với diện tích đã công bố trong hồ sơ đấu giá thì phải quyết định bổ sung điều chỉnh lại Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, số tiền phải nộp tăng lên hoặc giảm đi được tính bằng (=) giá đất trúng đấu giá nhân (x) với phần diện tích tăng hoặc giảm.

Điều 13. Hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá

1. Sau khi nhận được văn bản của cơ quan thuế về việc nhà đầu tư trúng đấu giá không nộp tiền hoặc nộp không đủ tiền quy định tại khoản 1 Điều 14 Phương án này, cơ quan có chức năng quản lý đất đai lập hồ sơ trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Đối với trường hợp Nhà đầu tư là cá nhân trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư, khi hết thời hạn nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại khoản 1 Điều 12 Quy chế này mà không thành lập tổ chức kinh tế như đã cam kết “*Trường hợp cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì phải cam kết thành lập tổ chức kinh tế bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ. Việc thành lập tổ chức kinh tế thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về đấu thầu và pháp luật khác có liên quan*” thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

Hồ sơ trình ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật, bao gồm:

- a) Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất;
- b) Báo cáo của cơ quan có chức năng quản lý đất đai về việc nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất không nộp đủ tiền theo đúng yêu cầu;
- c) Tờ trình kèm theo dự thảo quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất. Quyết định hủy quyết định công nhận kết quả

TÀI
TÂM
ĐẤU GIÁ
SẢN
IKUJ

trúng đấu giá quyền sử dụng đất gồm các nội dung theo quy định pháp luật và các nội dung: Thời hạn hoàn trả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho nhà đầu tư bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá đã nộp; cơ quan chủ trì, các cơ quan có liên quan phối hợp thực hiện việc hoàn trả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong từng trường hợp cụ thể.

2. Số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của người bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã nộp (không bao gồm khoản tiền đặt cọc) được hoàn trả (không tính lãi suất, trượt giá).

3. Trường hợp Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án trên vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền trúng đấu giá dẫn đến quyết định công nhận kết quả đấu giá bị hủy, tùy theo tính chất, mức độ vi phạm thì bị cấm tham gia đấu giá; hình thức xử lý vi phạm và thời hiệu xử lý vi phạm thực hiện theo quy định tại Điều 25, 26 Nghị định số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu giá tài sản.

Điều 14. Trách nhiệm của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Pleiku, Đấu giá viên và Nhà đầu tư tham gia đấu giá

1. **Đối với Trung tâm:** Trung tâm thực hiện việc tổ chức đấu giá theo nguyên tắc, trình tự, thủ tục đúng quy định của Luật Đấu giá tài sản hiện hành và có trách nhiệm tuân thủ đúng Quy chế đấu giá tài sản do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Pleiku ban hành, niêm yết và công khai tại trụ sở.

2. **Đối với Đấu giá viên:** Đấu giá viên điều hành đấu giá phải phổ biến quy chế đấu giá tài sản, giới thiệu về bản thân, cán bộ giúp việc, các đại biểu, Nhà đầu tư tham gia đấu giá và thông tin về tài sản đấu giá, xử lý kịp thời các tình huống xảy ra trong cuộc đấu giá theo đúng quy định của pháp luật. Nghiêm túc thực hiện việc kiểm soát Nhà đầu tư (người) tham gia đấu giá, không để tình trạng Nhà đầu tư không có tên trong danh sách đấu giá tại cuộc đấu giá vào hội trường cùng với tổ chức đấu giá để trao đổi, gây mất trật tự cuộc đấu giá.

Đấu giá viên thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình trong phiên đấu giá một cách hợp lý, công tâm và chịu trách nhiệm trước pháp luật về phiên đấu giá mà mình thực hiện theo Điều 19 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và thực hiện đúng quy định của Quy chế này.

3. **Đối với Nhà đầu tư tham gia đấu giá:** Nhà đầu tư tham gia đấu giá có trách nhiệm tuân thủ đúng Quy chế đấu giá tài sản do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Pleiku ban hành và chịu trách nhiệm về việc tự nguyện tham gia đấu giá tài sản của Nhà đầu tư tham gia đấu giá .

Điều 15. Xử lý hành vi vi phạm việc đấu giá

1. Trước và trong phiên đấu giá nghiêm cấm Nhà đầu tư tham gia đấu giá liên kết, thông đồng, đùm giã. Nếu vi phạm sẽ bị xử lý theo pháp luật hiện hành.

2. Nhà đầu tư tham gia đấu giá tài sản thực hiện các quy định của pháp luật về đấu giá tài sản và Quy chế này, nếu Nhà đầu tư tham gia đấu giá vi phạm

thì xử lý theo quy định pháp luật.

3. Những vấn đề không nêu trong Quy chế này thì thực hiện theo quy định của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024; Quyết định số 77/2025/QĐ-UBND ngày 07/12/2025 của UBND tỉnh Gia Lai về việc Ban hành Quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai cùng một số văn bản liên quan đến tài sản đấu giá.

4. Đối với các nội dung chưa rõ liên quan đến công tác đấu giá, Nhà đầu tư tham gia đấu giá liên hệ với Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Pleiku trước ngày tổ chức phiên đấu giá để được hướng dẫn và giải quyết.

Điều 16. Điều khoản thi hành

Viên chức, Đấu giá viên, nhân viên, Nhà đầu tư tham gia đấu giá, Nhà đầu tư mua được tài sản đấu giá, Nhà đầu tư trúng đấu giá, người có tài sản đấu giá, cá nhân, tổ chức và cơ quan đơn vị có liên quan thực hiện các quy định của pháp luật về đấu giá tài sản và nội dung của Quy chế này. Nếu cá nhân, tổ chức nào vi phạm sẽ xử lý theo quy định của pháp luật hiện hành.

Quy chế này có hiệu lực kể từ ngày ký. Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc, kịp thời phản ánh đến Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Pleiku để điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp./.

Nơi nhận:

- Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai;
- Website ĐGTS;
- Niêm yết theo quy định;
- Lưu HS -TTDVTĐGTSPK.



Nguyễn Cao Trí

Số: 2896/QĐ-UBND

Pleiku, ngày 01 tháng 10 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu tổ hợp Shophouse
và Biệt thự tại phường Hoa Lư, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PLEIKU

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị năm 2009;

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch năm 2017;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 về sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ Luật Kiến trúc năm 2019;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; 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 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng về 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 Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

Căn cứ Quyết định số 26/QĐ-UBND ngày 22/01/2018 của UBND tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Pleiku giai đoạn đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Văn bản số 2152/VP-KTTH ngày 27/11/2020 của UBND tỉnh Gia Lai về việc nghiên cứu, đề xuất dự án tại phường Hoa Lư, thành phố Pleiku;

Căn cứ Thông báo số 113/TB-VP ngày 02/7/2021 của Văn phòng UBND tỉnh Gia Lai về Kết luận của đồng chí Chủ tịch UBND Tỉnh tại cuộc họp về phương án, ý tưởng quy hoạch; điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng và phương án sắp xếp trụ sở các cơ quan trên địa bàn Tỉnh;

Căn cứ Kết luận số 842-KL/TU ngày 17/5/2021 của Ban Thường vụ Thành ủy Pleiku tại phiên họp ngày 13/5/2021;

Căn cứ Văn bản số 2249/STNMT-QHĐĐ ngày 09/6/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai về việc tham gia ý kiến đối với nội dung quy hoạch xây dựng Khu tổ hợp Shophouse và Biệt thự Hoa Lư;

Căn cứ Văn bản số 1038/SXD-QLQH ngày 11/6/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Gia Lai về việc tham gia ý kiến đối với nội dung Nhiệm vụ quy hoạch và đồ án QHCT xây dựng Khu tổ hợp Shophouse và Biệt thự tại phường Hoa Lư, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Văn bản số 1133/PC07-PCXD ngày 16/7/2021 của phòng Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ – Công an tỉnh Gia Lai về việc góp ý giải pháp PCCC đối với Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu tổ hợp shophouse và Biệt thự;

Trên cơ sở tiếp thu ý kiến của các tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư phường Hoa Lư tại Văn bản số 65/BC-UBND ngày 01/7/2021 của UBND phường Hoa Lư;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 132/TTr-QLĐT ngày 28/9/2021 về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu tổ hợp Shophouse và Biệt thự tại phường Hoa Lư, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng với nội dung sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu tổ hợp Shophouse và Biệt thự tại phường Hoa Lư, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

2. Địa điểm, ranh giới và quy mô nghiên cứu lập quy hoạch:

2.1. Địa điểm quy hoạch: Phường Hoa Lư, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

2.2. Ranh giới quy hoạch:

- Phía Đông : Giáp đường Phù Đồng;
- Phía Tây : Giáp đường Lương Thạnh;
- Phía Nam : Giáp đường hẻm 47 Ama Quang;
- Phía Bắc : Giáp đường hẻm 15 Lương Thạnh.

2.3. Quy mô lập quy hoạch:

- Quy mô lập quy hoạch: 18.257m² (1,82ha).
- Tỷ lệ lập quy hoạch: Lập quy hoạch chi tiết với tỷ lệ 1/500.
- Quy mô dân số: Dân số quy hoạch dự kiến khoảng 300 người.

3. Tính chất, mục tiêu lập quy hoạch:

3.1. Tính chất: Là khu dân cư mới với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và xã hội đồng bộ, đáp ứng nhu cầu dân sinh, góp phần tạo bộ mặt kiến trúc cảnh quan đô thị khang trang, hài hòa với hạ tầng kiến trúc cảnh quan khu vực.

3.2. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai giai đoạn đến năm 2030, tầm nhìn 2050 đã được UBND tỉnh Gia Lai phê duyệt tại Quyết định số 26/QĐ-UBND ngày 22/01/2018.

- Tạo cơ sở pháp lý để quản lý đất đai, quản lý xây dựng và tạo tiền đề đầu tư xây dựng phát triển đô thị.

4. Cơ cấu sử dụng đất và Phân khu chức năng khu vực quy hoạch:

Cơ cấu sử dụng đất đảm bảo phù hợp với định hướng phát triển của Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai giai đoạn đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt tại Quyết định số 26/QĐ-UBND ngày 22/01/2018 của UBND tỉnh Gia Lai. Khu vực quy hoạch có các chức năng chính như sau:

- Các nhóm nhà ở, bao gồm:
 - + Nhóm nhà ở biệt thự.
 - + Nhóm nhà ở liền kề kết hợp thương mại, dịch vụ (Shophouse).
- Khu công trình công cộng (Hội trường Tổ dân phố).
- Khu cây xanh sử dụng công cộng.
- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật gồm: Giao thông, cấp điện, cấp thoát nước, san nền, vệ sinh môi trường,...

5. Quy hoạch sử dụng đất.

5.1. Đất ở:

Tổng diện tích đất ở trong khu vực quy hoạch là 8.246m² chiếm 45,17%. Bao gồm đất ở Biệt thự và đất ở liền kề kết hợp thương mại, dịch vụ (Shophouse). Dự kiến bố trí được khoảng 60 lô tương đương khoảng 300 người.

- Đất ở Biệt thự:

+ Tổng diện tích đất ở Biệt thự là 4.205m², chia làm 02 khu: Khu A và B. Tổng số nhà ở của loại hình này là 20 lô tương đương với khoảng 100 người.

+ Tổng diện tích đất ở liền kề kết hợp thương mại, dịch vụ (Shophouse) là 4.041m², chia làm 04 khu: Khu C, D, E và F. Tổng số nhà ở của loại hình này là 40 lô tương đương với khoảng 200 người.

5.2. Đất công trình công cộng:

- Tổng diện tích đất công trình công cộng trong khu vực quy hoạch là 297m² chiếm 1,63% toàn khu.

- Mật độ xây dựng cho phép tối 40%; Tầng cao xây dựng tối đa 3 tầng; Hệ số sử dụng đất tối đa 1,2.

5.3. Đất hoa viên cây xanh: Tổng diện tích đất cây xanh là 1.029m², chiếm 5,62% diện tích toàn khu.

5.4. Đất giao thông: Tổng diện tích đất giao thông trong khu quy hoạch (bao gồm giao thông đối nội và đối ngoài) là 8.687 m², chiếm 47,5% diện tích toàn khu.

5.5. Bảng cơ cấu sử dụng đất toàn khu quy hoạch:

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m²)	TỶ LỆ (%)
1	Đất công trình công cộng	297	1,63
2	Đất hoa viên cây xanh	1.029	5,62
3	Đất ở quy hoạch	8.246	45,17
3.1	<i>Đất ở biệt thự</i>	4.205	
3.2	<i>Đất ở liền kề kết hợp thương mại, dịch vụ</i>	4.041	
4	Đất giao thông	8.687	47,58
	TỔNG CỘNG	18.257	100

5. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:

5.1. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Lấy trục đường Lương Thanh và đường Phù Đổng làm trục chính đối ngoại cho khu quy hoạch. Lấy trục đường quy hoạch Đ1, Đ2, Đ3 và Đ4 là những trục cảnh quan chính của khu quy hoạch đầu tư xây dựng lòng đường rộng có cây xanh, kết hợp với khu vực hoa viên cây xanh khu đất ở liền kết hợp thương mại, dịch vụ làm điểm nhấn cho toàn khu.

- Khu công trình công cộng được bố trí ở trung tâm khu quy hoạch, đảm bảo về an ninh trật tự cho toàn khu vực.

- Điểm nhấn là khu công trình công cộng, công viên tập trung, được bố trí công trình có hình thức kiến trúc đẹp, hài hòa với cảnh quan chung, khuyến khích thiết kế chiếu sáng công trình vào ban đêm.

5.2. Thiết kế đô thị:

a. Mật độ xây dựng: từng lô đất tuân thủ mật độ theo quy định được thể hiện trong bản vẽ quy hoạch.

b. Chiều cao xây dựng công trình:

- Nhà ở:

+ Khu ở Biệt thự (Khu A và B): 03 tầng (không kể tầng hầm); Cốt nền 0,45m so với cốt vỉa hè, chiều cao tầng trệt 4,2m, các tầng còn lại 3,9 m, độ dốc mái $\geq 10\%$.

+ Khu ở liền kề kết hợp thương mại, dịch vụ (Khu C, D và E): 03 tầng (không kể tầng hầm); Cốt nền 0,2m so với cốt vỉa hè, chiều cao tầng trệt 4,2m, các tầng còn lại 3,9 m.

+ Khu ở liền kề kết hợp thương mại, dịch vụ (Khu F): 06 tầng (không kể tầng hầm); Cốt nền 0,2m so với cốt vỉa hè, chiều cao tầng trệt 4,2m, các tầng còn lại 3,9m. Khuyến khích hợp khối công trình.

- Công trình công cộng: 01 – 03 tầng.

c. Xác định khoảng lùi công trình: tuân thủ khoảng lùi theo quy định được thể hiện trong bản vẽ quy hoạch.

d. Xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc:

- Tường rào khuyến khích tối thiểu 50% thưa thoáng, khuyến khích sử dụng các loại tường rào bằng cây trồng tự nhiên.

- Đối với kiến trúc nhà ở: Sử dụng một số mẫu nhà, kết hợp giữa nhà ở độc lập và tổ hợp song lập... nhằm tạo tính đồng đều cho chất lượng kiến trúc khu đô thị. Sử dụng kiến trúc hiện đại có mái dốc một mái hoặc hai mái. Hạn chế sử dụng các chi tiết trang trí và sử dụng các băng kính màu, phản quang, kích thước lớn trên mặt đứng.

- Quy định đối với biển quảng cáo đối với nhà ở có kết hợp dịch vụ thương mại nhỏ: thiết kế mẫu biển hiệu và vị trí đặt thống nhất, hài hòa với mặt đứng công trình.

e. Hệ thống cây xanh, hoa viên, mặt nước:

- Bố cục cây xanh công viên, vườn hoa, cây xanh đường phố cần được nghiên cứu trên cơ sở phân tích về các điều kiện vi khí hậu của khu đất thiết kế, phải lựa chọn được giải pháp tối ưu về bố cục công trình để hạn chế tác động xấu của hướng nắng, hướng gió đối với điều kiện vi khí hậu trong công trình.

- Khi thiết kế công viên, vườn hoa phải lựa chọn loại cây trồng và giải pháp thích hợp, không ảnh hưởng đến hoạt động thể dục thể thao của người dân khu vực. Ngoài ra, lựa chọn cây trồng trên các vườn hoa nhỏ phải đảm bảo sự sinh trưởng và phát triển không ảnh hưởng đến tầm nhìn các phương tiện giao thông.

- Sử dụng các quy luật trong nghệ thuật phối kết cây với cây, cây với mặt nước, cây với công trình và xung quanh hợp lý, tạo nên sự hài hòa, có tính tương phản vừa có tính tương tự, đảm bảo tính hệ thống tự nhiên.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất đai, san nền:

a. Nguyên tắc thiết kế:

- Tôn trọng và vận dụng tối đa lợi thế điều kiện địa hình tự nhiên, hạn chế khối lượng san đào đắp nhằm đảm bảo giữ gìn và bảo vệ sinh, cảnh quan môi trường tự nhiên hiện có.

- Chỉ san đào tại các điểm xây dựng có cốt cao độ tương đối thay đổi lớn so với mặt đường phố và một số vị trí bất khả kháng.

b. Giải pháp thiết kế:

- Tuân thủ theo bản vẽ Bản đồ quy hoạch cao độ nền (BVQH-07), chi tiết san nền đến từng lô đất phải được thể hiện đầy đủ tại hồ sơ thiết kế cơ sở, thiết kế thi công trước khi triển khai đầu tư xây dựng dự án.

- Các khu dân cư nằm theo các trục đường, nền xây dựng được tổ chức san lấp cục bộ, cao độ không chế lấy cao hơn cốt nền đường tại khu vực từ 0,3-0,5m tổ chức hướng dốc nền về phía có hệ thống thoát nước.

- Các khu biệt thự tổ chức san lấp cục bộ, giữ nguyên địa hình tự nhiên và có giải pháp thiết kế sân vườn phù hợp.

- Công trình công cộng khi xây dựng san gạt tại chỗ trong phạm vi thi công trình và có giải pháp thiết kế không gian sân vườn phù hợp với điều kiện địa hình.

- Các vị trí giáp suối nâng cao cao độ san nền đảm bảo tránh ngập và phù hợp với địa hình xung quanh.

c. Cốt không chế nền quy hoạch:

+ Cốt nền cao nhất: 315,15m.

+ Cốt nền thấp nhất: 300,50m.

+ Cốt trung bình: 307,83m.

6.2. Quy hoạch thoát nước mưa:

a. Lưu vực và hướng thoát: Toàn bộ nước mưa trong khu vực quy hoạch được thu gom tập trung về tuyến cống trên đường Lương Thạnh kết hợp với tuyến cống quy hoạch mới trên trục đường hiện trạng phía Nam đầu nối vào tuyến cống chính trên đường Phù Đổng và thoát ra suối Hội Phú.

b. Giải pháp thiết kế:

- Xây dựng hệ thống thoát nước mưa với đầy đủ các thành phần và chức năng của hệ thống thoát nước mưa đô thị.

- Sử dụng hệ thống thoát nước riêng giữa thoát nước mưa và thoát nước thải;

- Hệ thống thoát nước dọc đường Lương Thạnh, đường Phù Đổng và Hẻm 47 Ama Quang bố trí loại cống tròn đường kính D1000.

- Hệ thống thoát nước trong khu quy hoạch bố trí toàn bộ là loại cống tròn đường kính D800.

- Nước mưa dọc các trục đường giao thông được tổ chức thu nước tại các cửa thu

nước ngay trên bó vỉa của đường thông qua lưới chắn rác dẫn về hệ thống cống thoát.

- Tuyến cống thoát nước mưa được đặt trên vỉa hè gần mép bó vỉa các hố ga (giếng thu) bố trí cách bình quân 20-30m tùy theo độ dốc dọc đường và bề rộng mặt đường.

- Nước mưa được xả trực tiếp ra suối sau khi đã bố trí chắn rác và bùn đất mặt đường tại các hố ga và hố thu.

6.3. Quy hoạch hệ thống giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Đường Phù Đổng và đường Lương Thạnh là trục đường chính kết nối khu vực quy hoạch với trung tâm thành phố.

- Giao thông đối nội:

+ Quy hoạch trục đường Đ4 có chỉ giới đường đỏ 18,5m, mặt đường bê tông nhựa rộng 10,5m.

+ Quy hoạch trục đường Đ1 có chỉ giới đường đỏ 14m, mặt đường bê tông nhựa rộng 7,5m.

+ Quy hoạch trục đường hẻm 47 Ama Quang có chỉ giới đường đỏ 13m, mặt đường bê tông nhựa rộng 7m.

+ Quy hoạch trục đường hẻm 187 Phù Đổng có chỉ giới đường đỏ 11,5-17m, mặt đường bê tông nhựa rộng 5,5m.

+ Quy hoạch trục đường Đ3 có chỉ giới đường đỏ 8,5m, mặt đường bê tông nhựa rộng 5,5m.

+ Quy hoạch trục đường hẻm 15 Lương Thạnh có chỉ giới đường đỏ 7m, mặt đường bê tông nhựa rộng 5m.

- Hệ thống giao thông nội bộ được thiết kế hợp lý để phục vụ việc đi lại cho các phương tiện giao thông đến từng khu quy hoạch một cách dễ dàng, thuận tiện.

- Quy mô mặt cắt được tính toán với mô đun chiều rộng 3,5 m - 3,75 m cho một làn xe và phân chia thành các đường chính, phụ như bảng tổng hợp đường giao thông sau:

STT	TÊN LOẠI ĐƯỜNG	LÒNG ĐƯỜNG (m)	VỈA HÈ (m)	CHỈ GIỚI (m)
1	Đường Phù Đổng (Mặt cắt 1-1)	11	5 x 2	21
2	Đường quy hoạch Đ4 (Mặt cắt 2-2)	10,5	4 x 2	18,5
3	Đường quy hoạch Đ1 (Mặt cắt 3-3)	7	3,5 x 2	14
4	Hẻm 47 Ama Quang (Mặt cắt 4-4)	7	3 x 2	13
5	Hẻm 187 Phù Đổng (Mặt cắt 5-5)	5,5	3:3 – 8,5	11,5-17
6	Đường Lương Thạnh, đường QH Đ3 (Mặt cắt 6-6)	5,5	2,75 x 2	11
7	Đường quy hoạch Đ2 (Mặt cắt 7-7)	5,5	1,5 x 2	8,5
8	Hẻm 15 Lương Thạnh (Mặt cắt 8-8)	5,0	1 x 2	7
9	Đường hẻm (bê tông xi măng) (Mặt cắt 9-9)			7

- Kết cấu mặt đường. Cấu tạo từ trên xuống như sau:

- + Bê tông nhựa hạt trung C19 dày 7cm;
- + Tưới nhũ tương thấm bảm $1\text{kg}/\text{m}^2$;
- + CPĐD loại I D_{\max} 25 lu lèn $K=0,98$ dày 15cm;
- + CPĐD loại I D_{\max} 37,5 lu lèn $K=0,98$ dày 15cm;
- + Đất đồi chọn lọc lu lèn $K=0,98$ dày 30cm.

- Kết cấu vỉa hè từ trên xuống như sau:

- + Vỉa hè lát gạch Terrazzo KT(40x40x3)cm;
- + Đệm vữa xi măng mác 75 tạo phẳng dày 2cm;
- + Lớp BTXM đá 1x2 M150 dày 6cm;
- + Đất đắp K95 (nếu có).

6.4. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

a. Nguồn nước cấp: Nước cấp cho khu vực lấy từ tuyến ống HDPE – D160 trên đường Phù Đổng và tuyến HDPE – D140 trên đường Lương Thạnh, đầu nối từ tuyến ống cấp nước chính HDPE – D300 trên đường Cách Mạng Tháng Tám.

b. Tổng nhu cầu dùng nước toàn khu (làm tròn): khoảng $85\text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$.

c. Giải pháp thiết kế:

- Mạng lưới đường ống chính có đường kính D140-D160, đường ống chính cấp nước cho khu quy hoạch đã được đầu tư dọc theo trục đường Phù Đổng và đường Lương Thạnh.

- Mạng lưới ống nhánh quy hoạch mới cho khu vực dự án có đường kính D110, D63.

- Đường ống đặt dưới vỉa hè:

+ Ống HDPE-D110 đặt sâu 0,85m tính từ mặt đất đến đáy ống.

+ Ống HDPE-D63 đặt sâu 0,5m tính từ mặt đất đến đáy ống.

- Đường ống qua đường có đường kính $D \geq 110$ được đặt trong các ống kỹ thuật, ống nhựa HDPE có D90 được lồng trong ống thép D150ST, ống nhựa HDPE có D63 được lồng trong ống thép D100ST.

- Hồ van xả cặn: dùng để dốc sạch nước và cặn khi tẩy rửa đường ống, thường đặt ở cuối tuyến ống và những vị trí thấp của mạng lưới.

- Van xả khí: dùng để tự động xả khí tích tụ trong ống ra ngoài, tránh cho ống khỏi bị phá hoại, thường đặt ở những vị trí cao của mạng lưới.

d. Đường ống chữa cháy:

- Lưu lượng nước cho đám cháy: 10l/s

- Đường ống chữa cháy sử dụng ống HDPE D110.

- Thiết kế là hệ thống cấp nước chữa cháy áp lực thấp, áp lực nước tối thiểu tại trụ cứu hỏa là 10m cột nước. Việc chữa cháy sẽ do xe cứu hỏa của đội chữa cháy thực hiện. Nước cấp cho xe cứu hỏa được lấy từ các trụ cứu hỏa dọc đường. Các trụ cứu hỏa kiểu nổi theo tiêu chuẩn TCVN 6379:1998.

- Trên các trục đường ống cấp nước bố trí các họng cứu hỏa. Các họng cứu hỏa được đầu nối vào mạng lưới đường ống cấp nước được bố trí gần ngã ba, ngã tư hoặc trục đường lớn thuận lợi cho công tác phòng cháy, chữa cháy. Khoảng cách giữa các họng cứu hỏa trên mạng lưới từ 100m -150m.

6.5. Quy hoạch hệ thống điện và chiếu sáng:

a. Nguồn cấp điện:

- Nguồn điện cấp cho các trạm phụ tải của khu vực là trạm biến áp trung gian E41-110KV-2x40MVA Biên Hòa với điện áp 110/35/22 KV. Tuyến cấp điện chính từ

đường dây 22KV hiện có chạy dọc theo đường Cách Mạng Tháng Tám rẽ nhánh đi dọc đường Lương Thạnh.

- Giải pháp đầu nối:

+ Đường dây 22KV hiện có trên đường Lương Thạnh đến vị trí cấp điện trạm biến áp 22/0,4KV (TT-Ngân Hàng). Dự kiến thực hiện đầu nối mở rộng tuyến 22KV hiện có dọc theo đường Lương Thạnh đến đầu đường Đ2 và đầu nối với tuyến cáp ngầm từ điểm đầu đường Đ2 đến trạm biến áp phân phối dự kiến.

+ Lắp đặt 01 trạm biến áp 22/0,4KV có công suất 150KVA.

+ Tuyến đường điện hạ thế 03 pha 0,4KV cung cấp cho các công trình công cộng, khu nhà ở, hộ gia đình...sử dụng cáp ngầm được đầu nối với lộ ra của trạm biến áp được quy hoạch mới cho khu vực quy hoạch.

+ Điện chiếu sáng cho các trục đường giao thông trong khu quy hoạch được đầu nối cấp điện từ trạm biến áp quy hoạch mới. Các tuyến đường hiện trạng xung quanh khu quy hoạch sử dụng lưới chiếu sáng hiện có.

b. Trạm biến áp:

- Bố trí mới 1 trạm biến áp phân phối 3 pha điện áp 22/0,4KV cấp điện cho khu vực quy hoạch.

- Giải pháp:

+ Trạm biến áp xây dựng đặt nổi trên chân đế thép (hoặc BTXM có thông số tương đương) cao từ 3-5m (kết hợp bố trí tủ điều khiển, phân phối) cấp điện chiếu sáng giao thông và cấp điện sinh hoạt cho khu dân cư.

+ Các trạm này sẽ cấp điện cho các tủ phân phối khu nhà liên kế, công trình công cộng, công trình thương - mại dịch vụ và nguồn điện cho chiếu sáng giao thông. Tùy thuộc vào từng khu vực cấp điện sẽ bố trí và đặt trạm với công suất tương ứng.

+ Trạm được thiết kế là trạm hợp bộ, bao gồm: máy biến áp, các thiết bị đóng cắt, bảo vệ và đo đếm...

+ Máy biến áp làm mát bằng dầu với kiểu đầu dây là tam giác/sao, công suất của máy sẽ tương ứng với công suất trạm.

+ Phần hạ thế của trạm được trang bị khoang đo lường A, V, KWh, KVARh. Riêng với khoang đóng cắt đảm bảo phù hợp số lượng phụ tải. Các định mức của aptomat tổng được tính theo công suất của máy biến áp, các aptomat lộ ra được phân chia theo công suất dự định cấp cho các lộ phụ tải. Ngoài ra còn có aptomat riêng cho hệ thống chiếu sáng.

+ Hệ thống tiếp địa trạm được dùng các cọc sắt đóng và hàn xung quanh đảm bảo điện trở nối đất <4ohm.

c. Mạng điện phân phối:

- Khu đô thị mới: Đường dây 0,4KV toàn bộ hệ thống lưới điện hạ thế 0,4KV dùng cáp ngầm được bảo vệ bằng ống nhựa chịu áp lực cao.

- Điện áp 220/380V

- Dây dẫn : Dùng cáp ngầm CXV/DSTA 0.6/1KV với tiết diện phù hợp cho phụ tải khu vực quy hoạch chọn dây 4x70mm².

- Mương cáp: Độ sâu mương cáp phải đạt 0,8m; đáy mương rộng phải đạt 0,3m.

- Phụ kiện: Dùng loại phụ kiện chuyên dùng cho cáp ngầm để xử lý dây cáp đi trong hào cáp.

- Tại các vị trí rẽ nhánh vào tủ phân phối hạ thế đặt 1 hộp nối cáp hạ thế thích hợp cho từng loại dây.

- Cáp ngầm hạ thế đầu vào tủ điện phân phối bằng các đầu cáp thích hợp.
- Tại mỗi tủ phân phối hạ thế lắp 1 bộ tiếp địa cho tủ. Mỗi bộ tiếp địa gồm 4 cọc. Cọc tiếp địa sử dụng loại sắt mạ kẽm D16; dài 2,4m đóng sâu cách mặt đất trên 0,8m; mỗi cọc cách nhau trên 3m, dây tiếp địa sử dụng dây đồng trần 50mm².

Lưu ý: Với kỹ thuật hạ tầng, khi triển khai thi công đơn vị chủ đầu tư phải thực hiện theo bản vẽ thiết kế kỹ thuật do cơ quan chức năng thiết lập và phải đảm bảo kết nối đồng bộ với hệ thống kỹ thuật hạ tầng chung của khu vực lân cận.

d. Chiếu sáng công cộng:

- Nguồn cung cấp cho hệ thống chiếu sáng đầu nối từ lộ ra của trạm biến áp trong khu quy hoạch.
- Hệ thống chiếu sáng đi độc lập trên vỉa hè.
- Các trục đường trong khu quy hoạch dùng đèn bóng LED 120W, lắp trên trụ thép bác giác cao 9m, cần rời cao 2m, khoảng cách trung bình giữa hai cột 25÷35m.
- Dùng cáp CXV/DSTA-0.6/1KV có tiết diện 4Cx25mm² cấp điện cho hệ thống chiếu sáng.
- Dùng cáp CVV-0,6/1kV có tiết diện 2Cx2,5mm² làm dây lên đèn đèn chiếu sáng đường phố.

6.6. Quy hoạch thoát nước thải:

a. Nguồn tiếp nhận:

- Về dài hạn: Nước thải trong khu vực chủ yếu tập trung về đường Lương Thạnh và đường hiện trạng phía Nam khu quy hoạch, sau đó tập trung vào các cống bao thoát nước thải của thành phố (dọc đường Phù Đổng).
- Về ngắn hạn: Nước thải trong khu vực sau khi tập trung về cuối đường ống sẽ được tập trung vào trạm xử lý ngắn hạn trước khi thoát ra cống chung. Dựa vào phân bố lưu vực nước thải, điều kiện địa hình, kinh tế xây dựng 01 trạm xử lý ngắn hạn cho khu quy hoạch với công suất xử lý 50m³/ngày.đêm.

b. Nguyên tắc thiết kế:

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng với hệ thống thoát nước mưa.
- Hệ thống thoát nước thải đảm bảo thu gom hết các loại nước thải (nước thải sinh hoạt, nước thải công cộng...). Nước thải sinh hoạt từ các khu vệ sinh trong nhà ở, nhà công cộng được xử lý qua bể tự hoại xây dựng đúng quy cách trước khi xả vào cống thoát nước thải. Nước thải sau khi thu gom được đưa về trạm xử lý nước thải cục bộ của khu vực xử lý trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước thải chung của thành phố.
- Tận dụng tối đa điều kiện địa hình để xây dựng hệ thống mạng lưới thoát nước thải tự chảy.

c. Giải pháp thiết kế:

Bố trí hệ thống thoát nước thải:

- Cống thoát nước: Bố trí trên vỉa hè, độ sâu chôn ống đầu là 0,70m, hướng chảy chủ đạo từ khu vực cao về khu vực thấp để tận dụng cho nước tự chảy, do độ dốc đường lớn nên chọn độ dốc cống bằng độ dốc đường. Ống tự chảy có đường kính ngoài D400.
- Hố ga: Bố trí tại các vị trí cống thay đổi hướng, thay đổi đường kính, thay đổi độ dốc, có cống nhánh đổ vào và trên đoạn ống dài theo khoảng cách quy định.

6.7. Quản lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường:

- Tổng khối lượng rác thải: khoảng 0,36 tấn/ngđ.

- Tổ chức thu gom chất thải rắn:

+ Tại khu ở phải có các thùng tập trung chất thải rắn, và các điểm tập trung chất thải rắn tại các khu vực công cộng.

+ Vận chuyển toàn bộ chất thải đến trạm trung chuyển chất thải rắn của khu vực, do đơn vị thu gom rác thải tại Thành phố thực hiện.

6.8. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Xây dựng mới các tuyến cáp thông tin liên lạc chính đầu nối vào tuyến thông tin liên lạc hiện hữu trên đường Lương Thạnh cung cấp dịch vụ cho khu quy hoạch.

- Xây dựng mới lưới thông tin liên lạc phân phối được ngầm hóa đầu nối vào tuyến chính thông qua tủ đầu nối chính sử dụng cáp quang, cung cấp dịch vụ đến các hộ tiêu thụ thông qua các tủ phân phối thứ cấp.

- Hệ thống cáp trong khu vực được đi ngầm trong các tuyến cống bê xây dựng mới. Cáp trong nội bộ khu nhà ở chủ yếu sử dụng loại cáp đi trong cống bê (ngầm) sử dụng cáp quang FTTH.

- Tuyến cống bê: Sẽ được lắp đặt ở một bên đường hoặc cả hai bên đường tùy theo cụ thể các nhu cầu. Vị trí các tuyến ống được bố trí theo quy hoạch hạ tầng đường dây, đường ống.

7. Đánh giá môi trường chiến lược:

Thực hiện theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường năm 2014, Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường và Nghị định số 19/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường và theo các quy định khác có liên quan.

8. Quy hoạch xây dựng ngầm đô thị: Dọc theo các trục đường giao thông bố trí Tuynel, hào kỹ thuật chứa hệ thống cấp thoát nước phân phối, cấp điện và thông tin liên lạc.

9. Quy định quản lý quy hoạch: Thực hiện theo nội dung được quy định của Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 và Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng về việc quy định về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù.

10. Lựa chọn hình thức dành quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội:

Căn cứ theo Khoản 4 Điều 1 Nghị định 49/2021/NĐ-CP ngày 04/4/2021 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Khi triển khai dự án đầu tư có quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 2 ha thì chủ đầu tư không phải dành quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội và phải có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất cho toàn bộ diện tích đất của dự án theo quy định của pháp luật về đất đai và các quy định khác có liên quan.

Điều 2. Giao phòng Quản lý đô thị thành phố Pleiku phối hợp với các cơ quan có liên quan công bố quy hoạch được phê duyệt theo đúng quy định hiện hành.

Điều 3. Chánh văn phòng HĐND - UBND Thành phố; Trưởng phòng Quản lý Đô thị; Trưởng phòng Tài chính - Kế hoạch; Trưởng phòng Tài nguyên - Môi trường; Chủ tịch UBND phường Hoa Lư và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

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

Nơi nhận :

- Như điều 3;
- UBND Tỉnh (báo cáo);
- Sở XD (báo cáo);
- Sở TN&MT (báo cáo);
- TTr Thành ủy (báo cáo);
- TTr HĐND Tp;
- Lãnh đạo UBND Tp;
- Đ/c Nghĩa – CVVP (theo dõi);
- Lưu VT-UB.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



(Handwritten signature in blue ink)
Nguyễn Hữu Quế

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư đường Lương Thạnh, phường Hoa Lư, thành phố Pleiku

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PLEIKU

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017;

Căn cứ 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 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về 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 sửa đổi bổ sung một số điều của 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 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về việc 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 trưởng Bộ Xây dựng về 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 Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 26/QĐ-UBND ngày 22/01/2018 của UBND tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai giai đoạn đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 2896/QĐ-UBND ngày 01/10/2021 của UBND Thành phố Pleiku về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu tổ hợp Shophouse và Biệt thự tại phường Hoa Lư, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 652/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng phường Thống Nhất, phường Hoa Lư và một phần phường Đống Đa, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Văn bản số 1447/STC-QLN ngày 22/4/2025 của Sở Tài chính về việc tham gia ý kiến nội dung Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu tổ hợp Shophouse và Biệt thự tại phường Hoa Lư, thành phố Pleiku;

Căn cứ Văn bản số 801/SXD-QLQH ngày 22/4/2025 và Văn bản số 1049/SXD-QLQH ngày 19/5/2025 của Sở xây dựng về việc tham gia ý kiến nội dung Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu tổ hợp Shophouse và Biệt thự tại phường Hoa Lư, thành phố Pleiku;

Căn cứ Kết luận số 3740/KL/TU ngày 11/04/2025 của Thành Ủy Pleiku, kết luận Hội nghị Ban thường vụ Thành Ủy ngày 10 tháng 4 năm 2025.

Xét đề nghị của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại Tờ trình số 81/TTr-KTHT&ĐT ngày 23/5/2025 về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư đường Lương Thạnh, phường Hoa Lư, thành phố Pleiku.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng với nội dung sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư đường Lương Thạnh, phường Hoa Lư, thành phố Pleiku.

2. Nội dung điều chỉnh:

- Điều chỉnh quy mô ranh giới lập quy hoạch là 16.553,71m² (cũ là 18.257m²)
- Sắp xếp lại các lô đất biệt thự và liền kề cho phù hợp với thực tế địa hình.
- Điều chỉnh tổng số lô là 57 lô: Biệt thự 19 lô và liền kề 38 lô (cũ là 60 lô: Biệt thự 20 lô và liền kề 40 lô).
- Điều chỉnh khu F từ 6 tầng xuống 3 tầng.

3. Phạm vi mức độ điều chỉnh:

3.1. Vị trí, phạm vi giới hạn, quy mô diện tích khu vực điều chỉnh:

a. Vị trí: Phường Hoa Lư, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

b. Phạm vi ranh giới điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- + Phía Bắc giáp đường hẻm 15 Lương Thạnh;
- + Phía Nam giáp đường hẻm 47 Ama Quang;
- + Phía Tây giáp đường Lương Thạnh;
- + Phía Đông giáp đường Phù Đồng.

3.2. Quy mô lập điều chỉnh:

- Quy mô dân số (dự kiến): Khoảng 285 người.
- Phạm vi nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch: 16.553,71m².

3.3. Tính chất: Khu cảnh quan cây xanh - sinh thái, thoát nước đô thị, khu đô thị mới kết hợp chỉnh trang đô thị, kết nối hạ tầng giao thông, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và phát triển khu dân cư.

3.4. Các chỉ tiêu lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Chỉ tiêu đất ở: Chỉ tiêu đất đơn vị ở : < 28m²/người; Chỉ tiêu đất cây xanh đơn vị ở : ≥ 2m²/người.

- Chỉ tiêu về công trình kiến trúc, nhà ở:

+ Nhà liên kế: Diện tích nhà liên kế lớn hơn 90m²; bề ngang lô đất từ 5m trở lên; mật độ xây dựng tối đa theo QCVN 01:2021/BXD. Chiều cao tối đa là 3 tầng, hệ số sử dụng đất không quá 3.

+ Nhà biệt thự: Diện tích nhà biệt thự lớn hơn 200m²; bề ngang lô đất từ 10m trở lên; mật độ xây dựng tối đa 70%. Chiều cao tối đa là 3 tầng, hệ số sử dụng đất không quá 3.

+ Công trình thương mại - dịch vụ: Mật độ xây dựng tối đa 40%. Chiều cao tối đa là 3 tầng, hệ số sử dụng đất không quá 1,2.

- Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

+ Giao thông: Quy hoạch đến đường nhóm nhà ở, bề rộng đường từ 11m đến 13,5m;

+ Chỉ tiêu cấp điện:

* Cấp điện sinh hoạt khu nhà ở thấp tầng (1-2 tầng) 2KW/hộ.

* Cấp điện sinh hoạt khu nhà biệt thự 5KW/hộ.

* Công trình công cộng, dịch vụ có điều hòa nhiệt độ 30W/m² sàn.

* Cấp điện công viên cây xanh TDDT 15 KW/Ha.

* Cấp điện chiếu sáng giao thông, bãi đậu xe 15KW/Ha

+ Nhu cầu cấp nước:

* Sinh hoạt dân cư: 180 lít/người-ngđ

* Nước công trình công cộng và dịch vụ 2 lít/m² sàn-ngđ

* Nước tưới vườn hoa, công viên 3 lít/m²-ngđ

* Nước rửa đường 0,5 lít/m²-ngđ

+ Thoát nước: Nước thải sinh hoạt lấy bằng 100% nhu cầu cấp nước sinh hoạt. + Rác thải sinh hoạt: Tiêu chuẩn rác thải sinh hoạt; Đô thị loại I: 1,3kg (kg/người-ngđ); Tỷ lệ thu gom ≥ 100%

+ Chỉ tiêu thông tin liên lạc:

- * Tỷ lệ đường dây thuê bao cố định 20 - 25 đường/100 dân.
 - * Tỷ lệ thuê bao internet băng rộng cố định 15 - 20 thuê bao/100 dân.
 - * Tỷ lệ thuê bao băng rộng di động 35 - 40 thuê bao/100 dân.
 - * Tỷ lệ hộ gia đình có điện thoại cố định 40 - 45%; tỷ lệ hộ gia đình có truy cập internet 35 - 40%; tỷ lệ người sử dụng internet 55 - 60%;
- Quy hoạch cơ cấu sử dụng đất. Chi tiết sử dụng đất theo bảng dưới đây:

Bảng cân bằng sử dụng đất

TT	TÊN LOẠI ĐẤT	CHỈ TIÊU QUY HOẠCH ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ		CHỈ TIÊU QUY HOẠCH ĐÃ PHÊ DUYỆT THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ 2896/QĐ-UBND	
		DIỆN TÍCH (M2)	TỶ LỆ (%)	DIỆN TÍCH (M2)	TỶ LỆ (%)
1	ĐẤT CÔNG TRÌNH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ	221,88	1,34	297	1,63
2	ĐẤT HOA VIÊN CÂY XANH	738,06	4,46	1.029	5,62
3	ĐẤT Ở QUY HOẠCH	8.662,61	52,39	8.246	45,17
	ĐẤT Ở BIỆT THỰ	4.131,15		4.205	
	NHÀ PHỐ KẾT HỢP THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ	4.531,46		4.041	
4	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT	360,22	2,18		
5	ĐẤT GIAO THÔNG	6.550,94	39,62	8.687	47,58
	TỔNG	16.533,71	100	18.257	100

- Tổng số lô đất điều chỉnh là: 57 lô, trong đó:

+ Đất xây dựng nhà ở liền kề kết hợp thương mại, dịch vụ có diện tích 4.531,46m². Được bố trí thành 4 khu đất lần lượt là Khu A1, Khu B, Khu F và được chia làm 38 lô.

+ Đất xây dựng nhà ở biệt thự có diện tích là 4.131,15m². Được bố trí thành 2 khu đất ký hiệu là Khu A2, khu C, Khu D và Khu E và được chia làm 19 lô.

Bảng thống kê số lô

- Các chỉ tiêu sử dụng đất chủ yếu để quản lý xây dựng đất ở liền kề được quy định như sau:

TT	TÊN KHU ĐẤT	DIỆN TÍCH (M2)	SỐ LÔ	DTXD	MĐXD (%)	Số tầng / chiều cao tối đa (tầng / m)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
1	KHU A1	618,06	6	517,51			
	A1.1	101,9	1	91,32	89,62	3 / 12	2.69
	A1.2	92,46	1	90,19	97,54	3 / 12	2.93
	A1.3	97,18	1	84	86,44	3 / 12	2.59
	A1.4	103,01	1	84	81,55	3 / 12	2.45
	A1.5	108,83	1	84	77,18	3 / 12	2.32
	A1.6	114,68	1	84	73,25	3 / 12	2.20

2	KHU B	3.251,01	26	2.569,95			
	B1	147,4	1	118,69	80,52	3 / 12	2.42
	B2	126	1	99,6	79,05	3 / 12	2.37
	B3	126	1	99,6	79,05	3 / 12	2.37
	B4	126	1	99,6	79,05	3 / 12	2.37
	B5	126	1	99,6	79,05	3 / 12	2.37
	B6	126	1	99,6	79,05	3 / 12	2.37
	B7	126	1	99,6	79,05	3 / 12	2.37
	B8	126	1	99,6	79,05	3 / 12	2.37
	B9	126	1	99,6	79,05	3 / 12	2.37
	B10	126	1	99,6	79,05	3 / 12	2.37
	B11	121,78	1	96,33	79,1	3 / 12	2.37
	B12	147,4	1	118,69	80,5	3 / 12	2.42
	B13	126	1	99,6	79,0	3 / 12	2.37
	B14	126	1	99,6	79,0	3 / 12	2.37
	B15	126	1	99,6	79,0	3 / 12	2.37
	B16	126	1	99,6	79,0	3 / 12	2.37
	B17	126	1	99,6	79,0	3 / 12	2.37
	B18	126	1	99,6	79,0	3 / 12	2.37
	B19	126	1	99,6	79,0	3 / 12	2.37
	B20	126	1	99,6	79,0	3 / 12	2.37
	B21	126	1	99,6	79,0	3 / 12	2.37
	B22	126	1	99,6	79,0	3 / 12	2.37
	B23	109,73	1	86,32	78,7	3 / 12	2.36
	B24	110,79	1	86,32	77,9	3 / 12	2.34
	B25	111,15	1	86,32	77,7	3 / 12	2.33
	B26	108,76	1	84,88	78,0	3 / 12	2.34
3	KHU F	662,39	6	571,81			
	F1	110,39	1	94,81	85,89	3 / 12	2.58
	F2	110,4	1	95,4	86,41	3 / 12	2.59
	F3	110,4	1	95,4	86,41	3 / 12	2.59
	F4	110,4	1	95,4	86,41	3 / 12	2.59
	F5	110,4	1	95,4	86,41	3 / 12	2.59
	F6	110,4	1	95,4	86,41	3 / 12	2.59
4	KHU A2	419,75	2	219,49			
	A2.1	221,75	1	112,5	50,73	3 / 12	1.52
	A2.2	198	1	106,99	54,04	3 / 12	1.62
5	KHU D	812,69	4	458,78			
	D1	191,74	1	102,33	53,37	3 / 12	1.60
	D2	205,84	1	121,04	58,80	3 / 12	1.76
	D3	206,04	1	121,33	58,89	3 / 12	1.77
	D4	209,08	1	114,08	54,56	3 / 12	1.64
6	KHU C	886,16	4	484,73			
	C1	227,22	1	117,21	51,58	3 / 12	1.55
	C2	230,36	1	128,6	55,83	3 / 12	1.67
	C3	220,41	1	121,72	55,22	3 / 12	1.66

	C4	208,17	1	117,2	56,30	3 / 12	1.69
7	KHU E	2.012,55	9	1.216			
	E1	250,94	1	135,32	53,93	3 / 12	1.62
	E2	222,16	1	136,62	61,50	3 / 12	1.84
	E3	222,16	1	136,62	61,50	3 / 12	1.84
	E4	222,16	1	136,62	61,50	3 / 12	1.84
	E5	222,16	1	136,62	61,50	3 / 12	1.84
	E6	222,16	1	136,62	61,50	3 / 12	1.84
	E7	222,16	1	136,62	61,50	3 / 12	1.84
	E8	222,16	1	136,62	61,50	3 / 12	1.84
	E9	206,49	1	124,34	60,22	3 / 12	1.81
	TỔNG	8.662,61	57				

3.5. Thiết kế đô thị

- Hoa viên cây xanh vẫn được bố trí tại trung tâm của khu vực quy hoạch. Đây là không gian cây xanh chính và là điểm nhấn cho toàn khu vực quy hoạch, với không gian mở kết hợp cây xanh, công viên.

- Bên trong hoa viên cây xanh bố trí công trình điểm nhấn, đường dạo bộ.

- Lấy trục đường Lương Thạnh và trục đường Phù Đổng hiện có làm những trục chính đối ngoại cho khu quy hoạch. Lấy trục đường quy hoạch Đ1, Đ2, Đ3 và Đ4 là những trục cảnh quan chính của khu quy hoạch đầu tư xây dựng lòng đường rộng có cây xanh, kết hợp với khu vực hoa viên cây xanh khu đất ở liền kề kết hợp thương mại, dịch vụ làm điểm nhấn cho toàn khu.

- Quy định chiều cao cho các công trình trên các trục đường này tối đa là 3 tầng, mật độ xây dựng tùy theo khu vực và được thể hiện chi tiết trong bản đồ tổng mặt bằng sử dụng đất.

- Khu dân cư được quy hoạch trên toàn bộ phần đất còn lại của khu quy hoạch, có kiến trúc toàn bộ là nhà ở liền kề kết hợp thương mại, dịch vụ, và biệt thự vườn ...

* Các yêu cầu về quy hoạch, kiến trúc chung cho công trình nhà ở:

- Các chỉ tiêu xây dựng đối với nhà ở:

+ Khu ở Biệt thự (Khu A2, khu C, khu D và khu E): 03 tầng (không kể tầng hầm); Cos nền 0,45m so với cos vỉa hè, chiều cao tầng trệt 4,2m, các tầng còn lại 3,9 m, độ dốc mái $\geq 10\%$.

+ Khu ở liền kề kết hợp thương mại, dịch vụ (Khu A1, khu B và khu F): 03 tầng (không kể tầng hầm); Cos nền 0,2m so với cos vỉa hè, chiều cao tầng trệt 4,2m, các tầng còn lại 3,9 m.

+ Cos nền nhà tầng 1 cao hơn cos vỉa hè 0,2m (0,4m so với cos lòng đường).

+ Chiều cao tầng trệt: 4,2m.

+ Chiều cao tầng lầu: 3,9m.

+ Nhà có độ dốc mái $\geq 10\%$.

+ Chiều cao công trình tối đa là 16 m, cos sàn và trần tầng 1 là 4,2m.

(Trong giai đoạn triển khai bước sau chiều cao các tầng có thể thay đổi theo thực tế triển khai nhưng phải tính toán đồng bộ cho cả khu)

+ Hình thức kiến trúc đơn giản có tính hiện đại, giàu bản sắc của dân tộc và có tính đồng nhất các công trình, khuyến khích sử dụng màu sáng, màu sắc hài hòa phù hợp với cảnh quan tại khu vực.

3.6. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

3.6.1. San nền:

Căn cứ theo quy hoạch chiều cao tiến hành san lấp để tạo mặt bằng xây dựng và thoát nước đô thị. Tuân thủ nguyên tắc thiết kế :

+ Tôn trọng và vận dụng tối đa lợi thế điều kiện địa hình tự nhiên, hạn chế khối lượng san đào đắp nhằm đảm bảo giữ gìn và bảo vệ sinh, cảnh quang môi trường tự nhiên hiện có.

+ Chỉ san đào tại các điểm xây dựng có cốt cao độ tương đối thay đổi lớn so với mặt đường phố và một số vị trí bất khả kháng.

+ Các khu dân cư nằm theo các trục đường, nền xây dựng được tổ chức san lấp cục bộ, cao độ khống chế lấy cao hơn cốt nền đường tại khu vực từ 0,3-0,5 m tổ chức hướng dốc nền về phía có hệ thống thoát nước.

+ Các khu dân cư phân lô theo biệt thự tổ chức san lấp cục bộ cố gắng giữ nguyên địa hình tự nhiên và có giải pháp thiết kế sân vườn phù hợp.

+ Các công trình công cộng, dịch vụ khi xây dựng nên san gạt tại chỗ trong phạm vi vi công trình và có giải pháp thiết kế không gian sân vườn phù hợp với điều kiện địa hình.

+ Riêng các vị trí sát suối nâng cao cao độ san nền đảm bảo tránh ngập và phù hợp với địa hình xung quanh.

- Cốt khống chế nền quy hoạch: Cốt nền cao nhất là 315,15m; Cốt nền thấp nhất là 299,42m; Cốt trung bình là 307,29m

3.6.2. Quy hoạch Giao thông:

a. Giao thông đối ngoại:

Đường Phù Đổng và đường Lương Thạnh là trục đường chính kết nối khu vực quy hoạch với trung tâm thành phố.

b. Giao thông đối nội:

+ Quy hoạch trục đường Đ4 có chỉ giới đường đỏ 16,5m, mặt đường bê tông nhựa rộng 7,5m.

+ Quy hoạch trục đường Đ1 có chỉ giới đường đỏ 13,5m, mặt đường bê tông nhựa rộng 7,50m.

+ Quy hoạch trục đường hẻm 187 Phù Đổng có chỉ giới đường đỏ 15,5m,

mặt đường bê tông nhựa rộng 7,0m.

+ Quy hoạch trục đường Đ3 có chỉ giới đường đỏ 12,9m, mặt đường bê tông nhựa rộng 5,5m.

+ Quy hoạch trục đường hẻm 15 Lương Thạnh có chỉ giới đường đỏ 13,0m, mặt đường bê tông nhựa rộng 7,0m.

+ Hệ thống giao thông nội bộ được thiết kế hợp lý để phục vụ việc đi lại cho các phương tiện giao thông đến từng khu quy hoạch một cách dễ dàng, thuận tiện.

- Quy mô mặt cắt được tính toán với mô đun chiều rộng 3,5 m - 3,75 m cho một làn xe và phân chia thành các đường chính, phụ như bảng sau:

BẢNG THỐNG KÊ GIAO THÔNG								
Stt	Tuyến đường	Bề rộng lòng đường (m)	Bề rộng hè trái (m)	Bề rộng hè phải (m)	Phân cách giữa (m)	Lộ giới đường (m)	Mặt cắt	
1	Đường lộ giới 21 mét	11,00	5,00	5,00	0,00	21,00	1-1	
2	Đường lộ giới 15,0 mét	7,50	3,00	4,50	0,00	15,00	2-2	
3	Đường lộ giới 13,5 mét	7,50	3,00	3,00	0,00	13,50	2A-2A	
4	Đường lộ giới 12,5 mét	7,00	4,00	4,50	0,00	15,50	3-3	
5	Đường lộ giới 13,0 mét	5,50	4,4-4,5	3,00	0,00	12,9-13,0	3A-3A	
6	Đường lộ giới 16,5 mét	7,50	4,50	4,50	0,00	16,50	4-4	
7	Đường lộ giới 13,0 mét	7,00	3,00	3,00	0,00	13,00	5-5	
Tổng								
		Chiều dài đường				425,48	m	
		Diện tích đất giao thông				6.550,94	m²	

3.6.3. Quy hoạch cấp nước:

a. Mục tiêu: xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; bể chứa, trạm bơm, mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết,

- Đối tượng cấp nước: Khu ở, các công trình công cộng và dịch vụ, khu vực cây xanh, giao thông, sân bãi.

- Phạm vi cấp nước: Toàn bộ khu vực quy hoạch, dân số tính toán khoảng 285 người.

- Tổng lưu lượng cấp nước cho sinh hoạt: 87 m³/ngđ

- Tổng lưu lượng cấp nước chữa cháy: 108 m³/ngđ

- Nguồn nước: Nước cấp cho khu vực lấy từ tuyến ống HDPE-D110 trên tuyến đường Lương Thạnh.

b. Mạng lưới đường ống:

* Phương án cấp nước:

- Mạng lưới ống cấp cho khu vực điều chỉnh quy hoạch mới cho khu vực dự án có đường kính D110 đối với ống phân phối chính, D63 – D50 đối với ống phân phối cho công trình.

- Chung loại ống:

- + Đối với các đoạn ống đi trên vỉa hè sử dụng ống nhựa HDPE: D110, D63.
- + Đối với các đoạn ống qua đường sẽ được lồng trong các công kỹ thuật. Đối với ống nhựa HDPE-D110 qua đường lồng ống thép D150 bảo vệ bên ngoài. Đối với ống nhựa HDPE-D63 qua đường lồng ống thép D100 bảo vệ bên ngoài.
- Đường ống đặt dưới vỉa hè:
 - + Ống HDPE-D110 đặt sâu 0,85m tính từ mặt đất đến đáy cống.
 - + Ống HDPE-D63 đặt sâu 0,5m tính từ mặt đất đến đáy cống.
- Hồ van xả cặn: dùng để dốc sạch nước và cặn khi tẩy rửa đường ống, thường đặt ở cuối tuyến ống và những vị trí thấp của mạng lưới.
- Van xả khí: dùng để tự động xả khí tích tụ trong ống ra ngoài, tránh cho ống khỏi bị phá hoại, thường đặt ở những vị trí cao của mạng lưới.

c. Cấp nước chữa cháy

- Dân số tính toán: 285 người.
- Lưu lượng nước cho đám cháy: 10 l/s
- Đường ống chữa cháy sử dụng ống HDPE D110.
- Hệ thống cấp nước chữa cháy được thiết kế là hệ thống cấp nước chữa cháy áp lực thấp, áp lực nước tối thiểu tại trụ cứu hỏa là 10m cột nước. Việc chữa cháy sẽ do xe cứu hỏa của đội chữa cháy thực hiện. Nước cấp cho xe cứu hỏa được lấy từ các trụ cứu hỏa dọc đường. Các trụ cứu hỏa kiểu nổi theo tiêu chuẩn TCVN 6379:1998.
- Trên các trục đường ống cấp nước bố trí các họng cứu hỏa. Các họng cứu hỏa được đầu nối vào mạng lưới đường ống cấp nước được bố trí gần ngã ba, ngã tư hoặc trục đường lớn thuận lợi cho công tác phòng cháy, chữa cháy. Khoảng cách giữa các họng cứu hỏa trên mạng lưới từ 100m -150m.
- Tại các công trình khi có yêu cầu thiết kế hệ thống cứu hỏa cục bộ được thiết kế trong các giai đoạn thiết kế kỹ thuật thi công

3.6.4. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng đường giao thông

a. Nguyên tắc thiết kế:

- Xác định vị trí và công suất trạm biến áp 22/0,4KV; hướng tuyến dây trung thế vào trạm;
- Xác định mạng lưới cấp trực chính 0,4KV;
- Xác định vị trí tuyến chiếu sáng trên các tuyến đường;
- Hướng cấp nguồn, vị trí trạm, mạng lưới cấp điện trung thế, hạ thế phù hợp với hiện trạng, quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan, sử dụng đất và giao thông;
- Chỉ tiêu cấp điện phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

b. Phụ tải dự kiến:

- Tính toán nhu cầu công suất cấp điện cho khu quy hoạch dựa trên các chỉ tiêu cấp điện được quy định cụ thể theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng theo QCVN 01:2021/BXD; 07:2010/BXD và nội suy từ một số quy chuẩn có liên quan.

- Chỉ tiêu thiết kế được lấy theo Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021/BXD, TCVN 9206:2012 và nội suy 1 số chỉ tiêu không có trong quy chuẩn.

+ Nhà liền kề: 3kW/lô

+ Cấp điện trường học: 5kW/lô

+ Chiếu sáng công viên vườn hoa: 0,5 W/m²

+ Chiếu sáng đường phố: 1 W/m²

+ Thương mại dịch vụ: 90W/m.

c. Đầu nối đường cấp điện: Thiết kế cấp điện cho khu quy hoạch bao gồm các hạng mục chính như sau:

- Đường dây 22KV hiện có trên đường Lương Thạnh đến vị trí cấp điện trạm biến áp 22/0,4KV (TT-Ngân Hàng). Dự kiến thực hiện đầu nối mở rộng tuyến 22KV hiện có dọc theo đường Lương Thạnh đến đầu đường Đ2 và đầu nối với tuyến cáp ngầm từ điểm đầu đường Đ2 đến trạm biến áp phân phối dự kiến.

- Lắp đặt 01 trạm biến áp 22/0,4KV có công suất 200kVA.

- Tuyến đường điện hạ thế 3 pha 0,4KV cung cấp cho các công trình công cộng, khu nhà ở, hộ gia đình... sử dụng cáp ngầm được đầu nối với lộ ra của TBA được quy hoạch mới cho khu vực quy hoạch.

- Điện chiếu sáng cho các trục đường giao thông trong khu quy hoạch được đầu nối cấp điện từ trạm biến áp quy hoạch mới. Các tuyến đường hiện trạng xung quanh khu quy hoạch sử dụng lưới chiếu sáng hiện có.

d. Mạng điện: Đường dây 22kV của khu quy hoạch được đầu nối vào đường dây 22kV từ đường Cách Mạng Tháng Tám nhánh rẽ đường Lương Thạnh.

- Giải pháp trạm biến áp hạ áp 22/0,4kV :

+ Xây dựng mới 01 trạm biến áp phục vụ cho các khu vực;

+ Bán kính cấp điện các trạm biến áp <300m;

+ Sử dụng loại trạm biến áp phù hợp, đảm bảo yêu cầu về quỹ đất xây dựng trạm và đảm bảo yêu cầu mỹ quan đô thị;

+ Trạm biến áp được bố trí gần đường giao thông để tiện thi công, quản lý và sửa chữa khi có sự cố

e. Quy hoạch chiếu sáng đường Giao thông:

Tiêu chuẩn chiếu sáng chọn:

- Tiêu chuẩn chiếu sáng đường cấp nội bộ khu vực: cấp B.

- Độ chói trung bình:

- Đường rộng <15m: $L_{tb} = 0,6-0,8cd/m^2$;
- Độ đồng đều ngang với trục đường $L(\min)/L(tb) \geq 0,4$;
- Độ đồng đều dọc với trục đường $L(\min)/L(tb) \geq 0,7$;
- Phương pháp tính toán chiếu sáng: Theo tài liệu quản lý chiếu sáng đô thị.
- Nguồn cấp và công suất điện:
 - Hệ thống chiếu sáng dùng mạng điện 3 pha 4 dây có trung tính nối đất. Nguồn điện được lấy từ TBA trong khu đất gần nhất cấp điện cho từng khu vực;
 - Phương án chiếu sáng: chiếu sáng đường giao thông, vườn hoa thảm cỏ...bằng đèn tiết kiệm năng lượng, điều khiển đóng ngắt hệ thống chiếu sáng trong khu vực tự động theo thời gian.
 - Bố trí đèn đường: Đèn được bố trí lắp một bên, hai bên đường hoặc mắc song song tùy theo từng mặt cắt đường (*Chi tiết cụ thể xem trên bản vẽ cấp điện chiếu sáng*);
 - Toàn bộ hệ thống chiếu sáng đường dùng bóng đèn led tiết kiệm năng lượng công suất từ 100 - 150W, khoảng cách trung bình giữa các cột đèn từ 30-35m;
 - Cấp và dây điện cho đèn đường:
 - Dùng cáp 0,6KV-Cu/XLPE/PVC/DSDA/PVC cho cáp cấp từ TBA đến các tủ điện phân phối.
 - Tất cả cáp được luồn trong ống nhựa xoắn HDPE chôn trong đất.

3.6.5. Quy hoạch hạ tầng viễn thông

a. Giải pháp thiết kế

- Theo Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.
- Từ tổng đài vệ tinh này dự kiến có các tuyến cáp gốc đến các tủ cáp đặt trong khu vực nghiên cứu;
- Chủ đầu tư cần liên hệ với đơn vị cung cấp dịch vụ thông tin liên lạc của khu vực để được cung ứng dịch vụ;
- Vị trí, số lượng và dung lượng tủ cáp trong các ô đất được xác định có tính chất sơ bộ, cần được điều chỉnh cho phù hợp với mặt bằng chính thức của các ô đất trong các giai đoạn thiết kế sau;
- Mạng lưới cáp đồng từ tủ cáp đến các thuê bao trong đồ án sẽ được thiết kế ở các giai đoạn thiết kế sau, không tính trong đồ án này.
- Mạng ngoại vi:
 - Xây dựng 1 điểm tập trung thuê bao có modul quang băng thông rộng ADSL. Từ điểm tập trung thuê bao trên sẽ xây dựng các đường cáp tín hiệu đi tới tổng đài của các tòa nhà,... Hệ thống cáp tín hiệu này sẽ được đi trong hệ thống ống HDPE đi ngầm để đảm bảo chất lượng thông tin và mỹ quan. Và đồng bộ với các cơ sở hạ tầng khác nhằm tiết kiệm chi phí khi thi công.

- Các tủ, hộp cáp dùng loại vỏ nội phiến ngoại, bố trí tại các ngã ba, ngã tư, khu kỹ thuật của các tòa nhà nhằm thuận lợi cho việc lắp đặt và quản lý sau này.

- Mạng internet: Mạng internet khu vực này sử dụng băng thông rộng, đảm bảo cho các thuê bao được kết nối internet băng thông rộng.

b. Yêu cầu kỹ thuật

- Hệ thống ống nhựa luồn cáp truyền dẫn phải được lắp đặt đi ngầm theo tiêu chuẩn ngành và dung lượng phải đủ đáp ứng được nhu cầu thuê bao của từng khu vực.

- Độ sâu chôn ống luồn cáp phải được chôn sâu từ 0.7-1.2m đi trên hè đường cách bó vỉa hè từ 1.2-2m và 1.2m đi dưới lòng đường. Những vị trí đi ngang đường phố hoặc nơi có nhiều xe ô tô qua lại phải đặt ống thép thay thế ống HDPE.

- Tủ phân phối chính MDF phải là loại tủ đảm bảo chống được mọi thời tiết và được đặt trên bệ bê tông cách mặt hè và phải đủ dung lượng thuê bao của khu vực.

3.6.6. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa:

a. Giải pháp thiết kế thoát nước mưa và nước thải sinh hoạt cho khu đô thị: là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn. Sử dụng cống bê tông cốt thép ly tâm hoặc ống HDPE. Tải trọng ống qua đường H30-XB80, trên vỉa hè H10.

- Lưu vực và hướng thoát: Toàn bộ nước mưa trong khu vực quy hoạch được thu gom tập trung về tuyến cống trên đường Lương Thạnh kết hợp với tuyến cống quy hoạch mới trên trục đường hiện trạng phía Nam đầu nối vào tuyến cống chính trên đường Phù Đổng và đổ ra suối Hội Phú.

b. Giải pháp thiết kế

- Xây dựng hệ thống nước mưa với đầy đủ các thành phần và chức năng của hệ thống nước mưa đô thị.

- Sử dụng hệ thống thoát nước riêng giữa thoát nước mưa và thoát nước thải.

- Hệ thống thoát nước trong phạm vi điều chỉnh quy hoạch sử dụng cống BTCT có đường kính D600-D800, sử dụng phương pháp nổi đỉnh.

- Tuyến cống thoát nước mưa được đặt trên vỉa hè gần mép bó vỉa các hố ga (giếng thu) bố trí cách bình quân 20-30 m tùy theo độ dốc dọc đường và bề rộng mặt đường.

- Nước mưa được xả trực tiếp ra hồ và suối sau khi đã bố trí chắn rác và bùn đất mặt đường tại các hố ga và hố thu.

3.6.7. Quy hoạch thoát nước thải sinh hoạt:

- Toàn bộ nước thải sinh hoạt của từng hộ gia đình sẽ được xử lý bằng bể tự hoại. Nước thải sau khi xử lý cục bộ bằng bể tự hoại thải ra hệ thống cống chung của khu dân cư về trạm xử lý tập trung tiếp tục xử lý lần 2 đạt tiêu chuẩn theo TCVN 6772-2000 và TCVN 5942-1995 đạt cấp B trước khi xả ra nguồn nước mặt.

- Hiện thành phố đang có chủ trương xây dựng nhà máy nước thải cho thành phố vì vậy nước thải sẽ có 2 phương án nghiên cứu xử lý:

+ Phương án lâu dài: Thu gom nước thải toàn bộ khu để chuyển về nhà máy xử lý nước thải chung của thành phố.

+ Phương án trước mắt: Xây dựng bể xử lý riêng chôn ngầm, tính toán đảm bảo công suất cho khu vực quy hoạch, nước thải được xử lý đạt yêu cầu trước khi xả ra môi trường ngoài. Dự kiến xây dựng 01 khu xử lý nước thải.

- Sơ đồ xử lý nước thải theo sơ đồ sau: Bể tự hoại → Công thu nước thải tự chảy → Trạm xử lý nước thải ngắn hạn → Môi trường tự nhiên.

a. Thu gom nước thải

- Đảm bảo thu gom hết các loại nước thải của dự án (nước thải sinh hoạt, nước thải thương mại dịch vụ).

- Hệ thống thu gom nước thải: Dự án là khu xây dựng mới nên chọn hệ thống thoát nước riêng đảm bảo thu gom hết lượng nước thải để xử lý.

b. Hệ thống công thoát nước:

- Nước thải trong dự án được thiết kế thoát riêng hoàn toàn, hệ thống thoát nước chính sử dụng công bê tông cốt thép đường kính D315.

- Dọc theo các tuyến công thoát nước thải bố trí các hố ga nước thải (giếng thăm) tại điểm xả các công trình, tại vị trí thay đổi tiết diện công, chuyển hướng công để nạo vét bảo dưỡng định kỳ và sửa chữa công;

- Trên các trục đường bố trí công thu gom nước thải, đảm bảo độ sâu chôn công thấp nhất từ 0,5m tính đến đỉnh công và độ dốc tối thiểu $i=1/D$;

- Các tuyến công bố trí tận dụng độ dốc địa hình nhằm giảm độ sâu chôn công;

- Trong các giai đoạn thiết kế chi tiết, hệ thống thoát nước thải có thể được vi chỉnh nhỏ cho phù hợp.

- Trên mạng lưới thoát nước thải bố trí các hố ga thu thăm có khoảng cách trung bình 20-30m/ga để thuận tiện cho việc thu gom và quản lý vận hành mạng lưới thoát nước

c. Quản lý chất thải rắn (CTR)

- Tổng dân số khu vực quy hoạch: **285 người**;

- Khối lượng chất thải rắn sinh hoạt: **0,29 tấn/ngày**.

- Phương thức thu gom chất thải rắn:

+ Tại khu ở phải có các thùng tập trung chất thải rắn, và các điểm tập trung chất thải rắn tại các khu vực công cộng.

+ Vận chuyển toàn bộ chất thải đến trạm trung chuyển chất thải rắn của khu vực, do Công ty CP Môi trường thành phố thực hiện.

3.6.8. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

Giải pháp thiết kế:

- Xây dựng mạng cáp quang kết nối các tổng đài trên địa bàn theo quy hoạch chung thành phố, thực hiện thay thế các tuyến viba bằng cáp quang và tổ chức mạng vòng cáp quang đến khu vực quy hoạch.

- Thành lập các vòng Ring tăng độ an toàn cho mạng, thay thế các tuyến truyền dẫn viba bằng truyền dẫn quang.

- Nâng cao chất lượng mạng truyền dẫn.

- Phục vụ nhu cầu băng thông rộng trong tương lai.

- Thực hiện ngầm hoá khu quy hoạch.

- Khuyến khích và tạo điều kiện cho các doanh nghiệp tăng cường đầu tư, tiếp tục phát triển, nâng cấp hệ thống, triển khai các công nghệ và dịch vụ mới (GPRS, W-CDMA, HSDPA...), mở rộng vùng phủ sóng để đáp ứng nhu cầu ngày càng tăng của các đối tượng sử dụng tại khu quy hoạch và khu vực lân cận.

- Phát triển mạng thu phát sóng thông tin di động chủ yếu theo hướng dùng chung giữa các doanh nghiệp, sử dụng chung hạ tầng giữa các công nghệ (công nghệ 3G, 4G sử dụng nhà trạm, hệ thống truyền dẫn).

Stt	Danh mục	Đvt	Số lượng
01	Cáp thông tin internet	m	550

4. Căn cứ pháp lý, điều kiện điều chỉnh quy hoạch: Căn cứ Khoản 3, Điều 47 Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009 quy định: Quy hoạch không thực hiện được hoặc việc triển khai thực hiện ảnh hưởng xấu đến phát triển kinh tế - xã hội,... được thông qua việc rà soát, đánh giá thực hiện quy hoạch đô thị và ý kiến của cộng đồng dân cư.

5. Về đảm bảo tính liên tục đồng bộ của hồ sơ Quy hoạch và sự phù hợp với chỉ tiêu sử dụng đất, giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với khu vực; giải pháp về cải tạo mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình hạ tầng xã hội:

- Đảm bảo đồng bộ, khớp nối với hạ tầng kỹ thuật chung của đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng phường Thống Nhất, phường Hoa Lư và một phần phường Đồng Đa, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai đã được UBND tỉnh Gia Lai phê duyệt tại 652/QĐ-UBND ngày 31/12/2024.

- Đối với hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong phạm vi quy, trong quá trình lập quy hoạch chi tiết sẽ nghiên cứu bố trí bãi đậu xe, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD và QCVN 07:2023/BXD và các quy định khác liên quan để làm cơ sở thực hiện dự án kêu gọi đầu tư.

6. Hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh:

- Đảm bảo quyền lợi sử dụng đất cho các cơ quan, tổ chức tại khu vực.

- Tạo động lực để hình thành khu thương mại dịch vụ trong trung tâm thành phố, đáp ứng nhu cầu của nhân dân khu vực và thúc đẩy nền kinh tế của khu vực trung tâm thành phố.

- Sau khi được điều chỉnh, tạo điều kiện thuận lợi trong công tác thu hút, kêu gọi đầu tư hình thành khu phát triển khu dân cư được đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, đáp ứng nhu cầu nhân dân trong khu vực, quan trọng nhất là tạo môi trường kinh tế trong khu vực.

7. Tác động của việc điều chỉnh cục bộ đến việc triển khai thực hiện quy hoạch đã được phê duyệt: Nội dung điều chỉnh không làm thay đổi về tính chất của đồ án quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết đã phê duyệt, không ảnh hưởng đến các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc đã được phê duyệt. Bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực.

8. Giải pháp khắc phục những phát sinh do điều chỉnh: Đã được nghiên cứu, đề xuất và báo cáo trong quá trình lập đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng phường Thống Nhất, phường Hoa Lư và một phần phường Đồng Đa, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai đã được UBND tỉnh Gia Lai phê duyệt tại 652/QĐ-UBND ngày 31/12/2024.

9. Các nội dung khác: Thực hiện theo Quyết định số 652/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng phường Thống Nhất, phường Hoa Lư và một phần phường Đồng Đa, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai

Điều 2. Giao phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị thành phố Pleiku phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan công bố quy hoạch được phê duyệt theo đúng quy định hiện hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND&UBND thành phố, Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Trưởng phòng Tài chính - Kế hoạch, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

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

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- UBND tỉnh (Báo cáo);
- Các Sở: XD, TN-MT, CT;
- TTr Thành ủy (Báo cáo);
- TTr HĐND TP;
- Lãnh đạo UBND TP;
- Lãnh đạo VP;
- Lưu: VT.

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



Đặng Toàn Thắng

QUYẾT ĐỊNH

Về việc đính chính thông tin sai sót trong Quyết định số 743/QĐ-UBND ngày 27/5/2025 của UBND thành phố Pleiku về việc phê duyệt đề án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư đường Lương Thạnh, phường Hoa Lư, thành phố Pleiku

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG PLEIKU

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/06/2025;

Căn cứ Quyết định số 743/QĐ-UBND ngày 27/5/2025 của UBND Thành phố Pleiku về việc phê duyệt đề án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư đường Lương Thạnh, phường Hoa Lư, thành phố Pleiku;

Xét đề nghị của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại Báo cáo số 71/BC-KTHT&ĐT ngày 23/7/2025 của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị; Ủy ban nhân dân phường quyết định:

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Đính chính thông tin tại Quyết định số 743/QĐ-UBND ngày 27/5/2025 của UBND Thành phố Pleiku về việc phê duyệt đề án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư đường Lương Thạnh, phường Hoa Lư, thành phố Pleiku như sau:

Tại mục 3.4 Điều 1 «*phần Công trình thương mại - dịch vụ : Mật độ xây dựng tối đa 40%. Chiều cao tối đa là 3 tầng, hệ số sử dụng đất không quá 1.2*»

Nay đính chính thành : «*phần Công trình thương mại - dịch vụ : Mật độ xây dựng tối đa 70%. Chiều cao tối đa là 3 tầng, hệ số sử dụng đất không quá 2.1*».

Điều 2. Các nội dung khác theo Quyết định số 743/QĐ-UBND ngày 27/5/2025 của UBND Thành phố Pleiku về việc phê duyệt đề án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư đường Lương Thạnh, phường Hoa Lư, thành phố Pleiku.

Điều 3. Các Ông (Bà): Chánh Văn phòng HĐND&UBND phường; Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị; các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

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

Nơi nhận :

- Như Điều 3;
- UBND tỉnh (B/cáo);
- Các Sở: XD; TN-MT; TC;
- TTr Đảng ủy (B/cáo);
- TTr HĐND phường (B/cáo);
- Lãnh đạo UBND phường;
- Lãnh đạo VP phường;
- Lưu VT-UB.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Dặng Toàn Thắng

Số: 1755 /QĐ-UBND

Gia Lai, ngày 11 tháng 9 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án khu dân cư đường Lương Thạnh, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH145; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu thầu; Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư; Luật Hải quan; Luật Thuế giá trị gia tăng; Luật Thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu; Luật Đầu tư; Luật Đầu tư Công; Luật Quản lý, sử dụng tài sản công số 90/2025/QH15;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư; Nghị định số 239/2025/NĐ-CP ngày 03/9/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư (nay là Bộ Tài chính) quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư; Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31/12/2023 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư (nay là Bộ Tài chính) về việc sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT;

Thực hiện Kết luận số 155-TB/TU ngày 04/9/2025 của Thường trực Tỉnh ủy, Kết luận số 02-KL/ĐU ngày 22/8/2025 của Ban Thường vụ Đảng ủy UBND tỉnh và theo đề nghị của Sở Tài chính tại Báo cáo số 104/BC-STC ngày 13/8/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư đường Lương Thạnh, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai, với các nội dung sau đây:

- Hình thức lựa chọn nhà đầu tư:** Đấu giá quyền sử dụng đất.
- Tên dự án:** Khu dân cư đường Lương Thạnh.
- Địa điểm đầu tư:** Phường Pleiku, tỉnh Gia Lai.
- Mục tiêu:**

Hình thành đô thị hiện đại, đô thị kiểu mẫu về không gian sống, khu dân cư thông minh, sinh thái, đồng bộ về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật với các chức năng chính như thương mại - dịch vụ, cây xanh công cộng và khu ở đô thị.

Cụ thể hóa đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đã được UBND thành phố Pleiku

(nay là UBND phường Pleiku) phê duyệt tại Quyết định số 2896/QĐ-UBND ngày 01/10/2021; điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tại Quyết định số 743/QĐ-UBND ngày 27/5/2025; phê duyệt đính chính thông tin sai sót trong Quyết định số 743/QĐ-UBND ngày 27/5/2025 về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tại Quyết định số 186/QĐ-UBND ngày 23/7/2025.

5. Quy mô:

5.1. Bảng cơ cấu sử dụng đất dự án như sau:

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công trình thương mại dịch vụ	221,88	1,34
2	Đất hoa viên cây xanh	738,06	4,46
3	Đất ở quy hoạch	8.662,61	52,39
3.1	Đất ở biệt thự	4.131,15	
3.2	Nhà phố kết hợp thương mại dịch vụ	4.531,46	
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	360,22	2,18
5	Đất giao thông	6.550,94	39,62
Tổng cộng		16.533,71	100

5.2. Công suất thiết kế

a) Công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội: Dự án được đầu tư xây dựng đồng bộ phần kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội trên khu đất có diện tích 16.533,71m² thuộc đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư đường Lương Thạnh, gồm các hạng mục: San nền; làm kè, đường giao thông; cấp nước; thoát nước mưa; thoát nước thải; cấp điện và chiếu sáng; thông tin liên lạc; hạ tầng kỹ thuật; khu xử lý nước thải; khuôn viên cây xanh, cây xanh hè đường, dải phân cách.

b) Công trình nhà ở:

Nhà ở xây thô, hoàn thiện mặt ngoài: 57 căn nhà (38 căn nhà liền kề, 19 căn nhà biệt thự) với tổng diện tích đất là 8.662,61 m². Quy mô công trình cao 3 tầng, mật độ xây dựng 50,73% - 97,54% tùy từng tuyến phố, vị trí lô đất. Tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 18.117,25m², cụ thể:

- Công trình nhà ở biệt thự:

+ Tổng diện tích đất: 4.131,15 m².

+ Tổng diện tích sàn xây dựng: 7.136,82 m².

- Loại nhà ở: Biệt thự.

+ Quy mô công trình cao 03 tầng, mật độ xây dựng từ 50,73% - 61,5% tùy từng vị trí.

+ Số lượng nhà: 19 căn.

- Công trình nhà ở liền kề:

+ Tổng diện tích đất: 4.531,46 m².

+ Tổng diện tích sàn xây dựng: 10.980,43 m².

- + Loại nhà ở: Liên kề kết hợp thương mại dịch vụ.
- + Quy mô công trình cao 03 tầng, mật độ xây dựng từ 77,7% - 97,54% tùy từng vị trí.
- + Số lượng nhà: 38 căn nhà.

c) Công trình thương mại - dịch vụ: Đầu tư xây dựng 01 căn tại lô đất TMDV với tổng diện tích đất 221,88 m², chiều cao 03 tầng; mật độ xây dựng 70%; diện tích xây dựng 155 m²; tổng diện tích sàn xây dựng 466 m².

5.3. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp

Dự án cung cấp các dòng sản phẩm bất động sản là các công trình nhà liên kề, biệt thự; công trình thương mại - dịch vụ trong phạm vi khu đất thực hiện dự án theo Quy hoạch chi tiết được duyệt, nội dung đề xuất dự án và tuân thủ đúng quy định của pháp luật hiện hành.

5.4. Quy mô kiến trúc xây dựng

Stt	Tên khu đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích lô đất (m ²)	Số lô	MĐXD (%)	Tầng cao	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	HSSDD	Khoảng lùi
1	KHU A1		618,06	6			517,51	1.553		
		A1.1	101,90	1	89,62	3	91,32	274	2,69	Theo QĐ số 743/QĐ-UBND
		A1.2	92,46	1	97,54	3	90,19	271	2,93	
		A1.3	97,18	1	86,44	3	84	252	2,59	
		A1.4	103,01	1	81,55	3	84	252	2,45	
		A1.5	108,83	1	77,18	3	84	252	2,32	
		A1.6	114,68	1	73,25	3	84	252	2,20	
2	KHU B		3.251,01	26			2.569,95	7.713		
		B1	147,40	1	80,52	3	118,69	356	2,42	Theo QĐ số 743/QĐ-UBND
		B2	126	1	79,05	3	99,6	299	2,37	
		B3	126	1	79,05	3	99,6	299	2,37	
		B4	126	1	79,05	3	99,6	299	2,37	
		B5	126	1	79,05	3	99,6	299	2,37	
		B6	126	1	79,05	3	99,6	299	2,37	
		B7	126	1	79,05	3	99,6	299	2,37	
		B8	126	1	79,05	3	99,6	299	2,37	
		B9	126	1	79,05	3	99,6	299	2,37	
		B10	126	1	79,05	3	99,6	299	2,37	
		B11	121,78	1	79,1	3	96,33	289	2,37	
		B12	147,40	1	80,5	3	118,69	356	2,42	
		B13	126	1	79	3	99,6	299	2,37	
		B14	126	1	79	3	99,6	299	2,37	
		B15	126	1	79	3	99,6	299	2,37	
		B16	126	1	79	3	99,6	299	2,37	
		B17	126	1	79	3	99,6	299	2,37	
		B18	126	1	79	3	99,6	299	2,37	

Stt	Tên khu đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích lô đất (m ²)	Số lô	MĐXD (%)	Tầng cao	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	HSSDD	Khoảng lùi
		B19	126	1	79	3	99,6	299	2,37	
		B20	126	1	79	3	99,6	299	2,37	
		B21	126	1	79	3	99,6	299	2,37	
		B22	126	1	79	3	99,6	299	2,37	
		B23	109,73	1	78,7	3	86,32	259	2,36	
		B24	110,79	1	77,9	3	86,32	259	2,34	
		B25	111,15	1	77,7	3	86,32	259	2,33	
		B26	108,76	1	78	3	84,88	254	2,34	
3	KHU F		662,39	6			571,8	1.714,4		
		F1	110,39	1	85,89	3	94,81	284,4	2,58	
		F2	110,40	1	86,41	3	95,4	286	2,59	Theo QĐ số 743/QĐ-UBND
		F3	110,40	1	86,41	3	95,4	286	2,59	
		F4	110,40	1	86,41	3	95,4	286	2,59	
		F5	110,40	1	86,41	3	95,4	286	2,59	
		F6	110,40	1	86,41	3	95,4	286	2,59	
4	KHU A2		419,75	2			219,49	658,0		
		A2.1	221,75	1	50,73	3	112,5	337	1,52	Theo QĐ số 743/QĐ-UBND
		A2.2	198	1	54,04	3	106,99	321	1,62	
5	KHU D		812,70	4			458,78	1.376		
		D1	191,74	1	53,37	3	102,33	307	1,60	Theo QĐ số 743/QĐ-UBND
		D2	205,84	1	58,8	3	121,04	363	1,76	
		D3	206,04	1	58,89	3	121,33	364	1,77	
		D4	209,08	1	54,56	3	114,08	342	1,64	
6	KHU C		886,16	4			484,73	1.454,8		
		C1	227,22	1	51,58	3	117,21	352	1,55	Theo QĐ số 743/QĐ-UBND
		C2	230,36	1	55,83	3	128,6	385,8	1,67	
		C3	220,41	1	55,22	3	121,72	365	1,66	
		C4	208,17	1	56,3	3	117,2	352	1,69	
7	KHU E		2.012,55	9			1.216	3.648		
		E1	250,94	1	53,93	3	135,32	406	1,62	Theo QĐ số 743/QĐ-UBND
		E2	222,16	1	61,5	3	136,62	409,9	1,84	
		E3	222,16	1	61,5	3	136,62	409,9	1,84	
		E4	222,16	1	61,5	3	136,62	409,9	1,84	
		E5	222,16	1	61,5	3	136,62	409,9	1,84	
		E6	222,16	1	61,5	3	136,62	409,9	1,84	
		E7	222,16	1	61,5	3	136,62	409,9	1,84	
		E8	222,16	1	61,5	3	136,62	409,9	1,84	
		E9	206,49	1	60,22	3	124,34	373	1,81	
8	TMDV		221,88	1	70	3	155	466	2,100	Theo QĐ số 743/QĐ-UBND

Stt	Tên khu đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích lô đất (m ²)	Số lô	MĐXD (%)	Tầng cao	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	HSSDD	Khoảng lùi
*	Tổng cộng đất ở		8.662,61	57				18.117,25	2,091	
	Đất ở biệt thự		4.131,15	19				7.136,82	1,728	
	Nhà phố kết hợp TM DV		4.531,46	38				10.980,43	2,423	
*	Tổng đất TMDV		221,88	1				466,00	2,100	

5.5. Quy mô dân số: Dự án đáp ứng nhu cầu ở cho khoảng 285 người.

5.6. Sản phẩm của dự án: Dự án cung cấp các dòng sản phẩm bất động sản (chủ đầu tư xây dựng nhà ở để bán); công trình thương mại - dịch vụ trong phạm vi khu đất thực hiện dự án theo Quy hoạch chi tiết được duyệt, nội dung đề xuất dự án và tuân thủ đúng quy định của pháp luật hiện hành, gồm:

- Nhà ở thương mại: Chủ đầu tư xây dựng phân thô, hoàn thiện mặt tiền 57 căn để bán, với tổng diện tích đất là 8.662,61m². Quy mô công trình cao 03 tầng.

- Công trình thương mại - dịch vụ 01 căn: Diện tích đất 221,88 m², chiều cao 03 tầng; mật độ xây dựng 70%; Quy mô công trình cao 03 tầng.

6. Diện tích khu đất dự án: Khoảng 16.533,71 m².

7. Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án: 150.934.985.000 đồng.

8. Tiến độ thực hiện dự án: Dự án hoàn thành trước 24 tháng kể từ ngày có Quyết định giao đất, cho thuê đất của cấp có thẩm quyền, cụ thể như sau:

- Giai đoạn 1: Từ tháng thứ nhất đến trước tháng thứ 12 kể từ ngày có Quyết định giao đất, cho thuê đất: Hoàn thành các thủ tục pháp lý đầu tư; đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật.

- Giai đoạn 2: Từ tháng thứ 13 đến trước tháng thứ 24 kể từ ngày có Quyết định giao đất, cho thuê đất: Hoàn thành xây thô, hoàn thiện mặt tiền đối với các căn nhà ở thương mại; các công trình thương mại - dịch vụ.

Thời gian bán hàng:

- Đối với công trình nhà ở: Kể từ năm thứ 02 theo tiến độ thực hiện dự án.

- Đối với công trình thương mại - dịch vụ: Kể từ năm thứ 03 theo tiến độ thực hiện dự án (tỷ lệ lấp đầy 70%).

9. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm.

10. Sơ bộ cơ cấu, hình thức kinh doanh sản phẩm và việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội:

10.1. Sơ bộ cơ cấu, hình thức kinh doanh sản phẩm

- Các công trình nhà ở: Nhà đầu tư được đầu tư xây dựng để bán, cho thuê mua, cho thuê theo cơ chế thị trường theo quy định tại khoản 4 Điều 2 Luật Nhà ở năm 2023.

- Công trình thương mại dịch vụ: Nhà đầu tư được nhà nước giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng và kinh doanh theo quy định của Luật Đất đai.

- Các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật: Nhà đầu tư đầu tư hoàn thiện, tổ chức nghiệm thu, bàn giao lại để nhà nước quản lý theo quy định.

- Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán tài sản trên đất, cho thuê tài sản:

+ Bán nhà ở xây thô, hoàn thiện mặt tiền: Nhà đầu tư được phép bán 19 căn nhà ở biệt thự và 38 căn nhà ở liền kề kết hợp thương mại dịch vụ.

+ Bán hoặc cho thuê công trình thương mại - dịch vụ: Nhà đầu tư được phép đầu tư xây dựng công trình để trực tiếp kinh doanh hoặc cho thuê, hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản trên đất cho nhà đầu tư khác tại lô đất thương mại - dịch vụ với tổng diện tích đất 221,88 m² để hoạt động kinh doanh.

+ Chủ đầu tư chỉ được phép kinh doanh, chuyển nhượng khi đảm bảo đầy đủ các điều kiện theo quy định của Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản và các quy định khác có liên quan.

10.2. Việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: Thực hiện theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, Luật Nhà ở năm 2023 và các quy định hiện hành.

11. Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án

- Dự án được đầu tư xây dựng đồng bộ phân kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tại Quyết định số 652/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng phường Thống Nhất, phường Hoa Lư và một phần phường Đông Đa, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai; đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tại Quyết định số 743/QĐ-UBND ngày 27/5/2025 của UBND thành phố Pleiku về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư đường Lương Thạnh, phường Hoa Lư, thành phố Pleiku.

- Quản lý công trình hạ tầng sau khi đầu tư: Đất, công trình hạ tầng kỹ thuật được đầu tư hoàn chỉnh theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tại Quyết định số 743/QĐ-UBND ngày 27/5/2025 của UBND thành phố Pleiku về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư đường Lương Thạnh và bàn giao lại cho nhà nước quản lý, sử dụng, bao gồm đường giao thông; cấp nước; thoát nước mưa; thoát nước thải; cấp điện và chiếu sáng công cộng; thông tin liên lạc; hạ tầng kỹ thuật; trạm xử lý nước thải, cây xanh hè đường.

12. Về các yêu cầu khác có liên quan:

- Quá trình triển khai dự án, Nhà đầu tư phối hợp với UBND tỉnh, Quân khu 5 và các đơn vị quân đội đóng quân trên địa bàn giải quyết các vấn đề có liên quan để không ảnh hưởng đến hoạt động quân sự, quốc phòng trên địa bàn; thực hiện đúng quy định của Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06/5/2016 của Chính phủ quy định về độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam, được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 101/2025/NĐ-CP ngày 09/5/2025 của Chính phủ và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

- Đấu nối giao thông: Đề nghị thực hiện tuân thủ quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt, đảm bảo tính liên tục trong đấu nối hạ tầng trong và ngoài phạm vi dự án.

- Trong quá trình thực hiện dự án, trường hợp có phát sinh thu hồi khoáng sản trong phạm vi thực hiện dự án, đề nghị chủ đầu tư liên hệ Sở Nông nghiệp và Môi

trường để được hướng dẫn thủ tục thu hồi khoáng sản theo quy định của Luật Địa chất và Khoáng sản năm 2024 và các văn bản hướng dẫn liên quan.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tiếp nhận quản lý khu đất dự án, lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất, thực hiện đầy đủ các thủ tục và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

- Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì xác định giá khởi điểm của khu đất đấu giá; kiểm tra, hoàn thiện hồ sơ trình UBND tỉnh phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất và giá khởi điểm.

- Trong quá trình triển khai hồ sơ, thủ tục và khai thác dự án, các cơ quan, đơn vị liên quan phải tuân thủ các quy định của pháp luật về quốc phòng, an ninh theo ý kiến của Bộ Quốc phòng và Bộ Công an.


- Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường, UBND phường Pleiku và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm về nội dung thẩm định thuộc phạm vi nhiệm vụ được giao; theo dõi, giám sát tình hình thực hiện dự án theo đúng quy định của pháp luật.

- Nhà đầu tư trúng đấu giá thực hiện dự án theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 được phê duyệt. Tuân thủ và thực hiện dự án phải đảm bảo các nội dung theo quy định có liên quan.

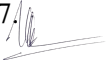
Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định Chấp thuận chủ trương đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất; Chủ tịch UBND phường Pleiku và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được lập thành 05 bản gốc: 01 bản gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường, 01 bản gửi Trung tâm phát triển quỹ đất, 01 bản gửi UBND phường Pleiku, 01 bản được lưu tại Sở Tài chính và 01 bản được lưu tại Văn phòng UBND tỉnh Gia Lai./. 

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- LĐ VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, T7. 

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Hữu Quế

Số: 2335/QĐ-UBND

Gia Lai, ngày 23 tháng 10 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án
Khu dân cư đường Lương Thanh, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16/6/2025;
Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024;
Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
Căn cứ Luật Đấu thầu số 22/2023/QH15 ngày 23/6/2023;
Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;
Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023;
Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;
Căn cứ Luật số 90/2025/QH15 ngày 25/6/2025 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu thầu, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Hải quan, Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật Thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công;
Căn cứ Luật số 57/2024/QH15 ngày 29/12/2024 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật Đấu thầu;
Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ về việc quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;
Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
Căn cứ Nghị định số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15;
Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;
Căn cứ Nghị định số 151/2025/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 đất đai;
Căn cứ Quyết định số 1311/QĐ-BTP ngày 22/4/2025 của Bộ Tư Pháp Ban hành khung giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá;

Căn cứ Quyết định số 28/2025/QĐ-UBND ngày 25/03/2025 của UBND tỉnh ban hành Quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Bình Định; Quyết định số 952/QĐ-UBND ngày 31/7/2025 của UBND tỉnh Gia Lai về việc áp dụng quyết định quy phạm pháp luật và bãi bỏ quyết định do Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai (cũ), Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định (cũ) ban hành thuộc lĩnh vực tư pháp;

Căn cứ Kế hoạch số 1196/KH-UBND ngày 06/5/2025 của UBND tỉnh Gia Lai về việc Kế hoạch danh mục các thửa đất, khu đất thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất năm 2025 trên địa bàn tỉnh thuộc thẩm quyền giao đất, cho thuê đất của UBND tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 359/QĐ-UBND ngày 23/6/2025 của UBND tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 1755/QĐ-UBND ngày 11/9/2025 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án khu dân cư đường Lương Thạnh, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 2896/QĐ-UBND ngày 01/10/2021 của UBND Thành phố Pleiku về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu tổ hợp Shophouse và Biệt thự tại phường Hoa Lư, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 743/QĐ-UBND ngày 27/5/2025 của UBND thành phố Pleiku về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư đường Lương Thạnh, phường Hoa Lư, thành phố Pleiku; Quyết định số 186/QĐ-UBND ngày 23/7/2025 của UBND phường Pleiku về việc phê duyệt đính chính thông tin sai sót trong Quyết định số 743/QĐ-UBND ngày 27/5/2025 về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng;

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 479/TTr-SNNMT ngày 15/10/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu dân cư đường Lương Thạnh, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai.

Điều 2. Giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai tổ chức triển khai thực hiện Phương án nêu tại Điều 1 theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tư pháp; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh; Chủ tịch UBND phường Pleiku chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Các PVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, T7.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Hữu Quế

PHƯƠNG ÁN

Đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án

Khu dân cư đường Lương Thạnh, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai

(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày /10/2025 của UBND tỉnh)

PHẦN I
NỘI DUNG PHƯƠNG ÁN

Điều 1. Vị trí, diện tích, danh mục loại đất, quy mô, kế hoạch sử dụng đất, hiện trạng, các điều kiện và tiến độ thực hiện dự án

1. Vị trí: Thuộc phường Pleiku, tỉnh Gia Lai. Có giới cận như sau:

- + Phía Bắc giáp đường hẻm 15 Lương Thạnh;
- + Phía Nam giáp đường hẻm 47 Ama Quang;
- + Phía Tây giáp đường Lương Thạnh;
- + Phía Đông giáp đường Phù Đồng.

2. Diện tích: 16.533,71 m².

3. Danh mục loại đất: Theo hồ sơ quy hoạch được duyệt tại các Quyết định số 2896/QĐ-UBND ngày 01/10/2021; Quyết định số 743/QĐ-UBND ngày 27/5/2025 và Quyết định số 186/QĐ-UBND ngày 23/7/2025 của UBND thành phố Pleiku.

Cơ cấu sử dụng đất như sau:

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công trình thương mại dịch vụ	221,88	1,34
2	Đất hoa viên cây xanh	738,06	4,46
3	Đất ở quy hoạch	8.662,61	52,39
3.1	Đất ở biệt thự	4.131,15	
3.2	Nhà phố kết hợp thương mại dịch vụ	4.531,46	
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	360,22	2,18
5	Đất giao thông	6.550,94	39,62
	Tổng cộng	16.533,71	100

4. Quy mô:

4.1. Công suất thiết kế:

a) Công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội: Dự án được đầu tư xây dựng đồng bộ phần kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội trên khu đất có diện tích 16.533,71m² thuộc đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư đường Lương Thạnh, gồm các hạng mục: San nền; làm kè, đường giao thông; cấp nước; thoát nước mưa; thoát nước thải; cấp điện và chiếu sáng; thông tin liên lạc; hạ tầng kỹ thuật; khu xử lý nước thải; hoa viên cây xanh, cây xanh hè đường, dải phân cách.

b) Công trình nhà ở:

Nhà ở xây thô, hoàn thiện mặt ngoài: 57 căn nhà (38 căn nhà liền kề, 19 căn nhà biệt thự) với tổng diện tích đất là 8.662,61m². Quy mô công trình cao 3 tầng, mật độ xây dựng 50,73% - 97,54% tùy từng tuyến phố, vị trí lô đất. Tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 18.117,25m², cụ thể:

- Công trình nhà ở biệt thự:
 - + Tổng diện tích đất: 4.131,15m².
 - + Tổng diện tích sàn xây dựng: 7.136,82m².
 - + Loại nhà ở: Biệt thự.
 - + Quy mô công trình cao 03 tầng, mật độ xây dựng từ 50,73% - 61,5% tùy từng vị trí.
 - + Số lượng nhà: 19 căn.
- Công trình nhà ở liền kề:
 - + Tổng diện tích đất: 4.531,46m².
 - + Tổng diện tích sàn xây dựng: 10.980,43m².
 - + Loại nhà ở: Liên kề kết hợp thương mại dịch vụ.
 - + Quy mô công trình cao 03 tầng, mật độ xây dựng từ 77,7% - 97,54% tùy từng vị trí.
 - + Số lượng nhà: 38 căn nhà.

c) Công trình thương mại - dịch vụ: Đầu tư xây dựng 01 căn tại lô đất TMDV với tổng diện tích đất 221,88m², chiều cao 03 tầng; mật độ xây dựng 70%; diện tích xây dựng 155m²; tổng diện tích sàn xây dựng 466m².

4.2. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp Dự án cung cấp các dòng sản phẩm bất động sản là các công trình nhà liền kề, biệt thự; công trình thương mại - dịch vụ trong phạm vi khu đất thực hiện dự án theo Quy hoạch chi tiết được duyệt, nội dung đề xuất dự án và tuân thủ đúng quy định của pháp luật hiện hành.

4.3. Quy mô kiến trúc xây dựng

Stt	Tên khu đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích lô đất (m ²)	Số lô	MĐXD (%)	Tầng cao	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	HSSDD	Khoảng lùi
1	KHU A1		618,06	6			517,51	1.553		
		A1.1	101,90	1	89,62	3	91,32	274	2,69	Theo QĐ số 743/QĐ-UBND
		A1.2	92,46	1	97,54	3	90,19	271	2,93	
		A1.3	97,18	1	86,44	3	84	252	2,59	
		A1.4	103,01	1	81,55	3	84	252	2,45	
		A1.5	108,83	1	77,18	3	84	252	2,32	
		A1.6	114,68	1	73,25	3	84	252	2,20	
2	KHU B		3.251,01	26			2.569,95	7.713		
		B1	147,40	1	80,52	3	118,69	356	2,42	Theo QĐ số 743/QĐ-UBND
		B2	126	1	79,05	3	99,6	299	2,37	
		B3	126	1	79,05	3	99,6	299	2,37	
		B4	126	1	79,05	3	99,6	299	2,37	
		B5	126	1	79,05	3	99,6	299	2,37	
		B6	126	1	79,05	3	99,6	299	2,37	
		B7	126	1	79,05	3	99,6	299	2,37	
		B8	126	1	79,05	3	99,6	299	2,37	
		B9	126	1	79,05	3	99,6	299	2,37	
		B10	126	1	79,05	3	99,6	299	2,37	
		B11	121,78	1	79,1	3	96,33	289	2,37	
		B12	147,40	1	80,5	3	118,69	356	2,42	
		B13	126	1	79	3	99,6	299	2,37	
		B14	126	1	79	3	99,6	299	2,37	
		B15	126	1	79	3	99,6	299	2,37	
		B16	126	1	79	3	99,6	299	2,37	
		B17	126	1	79	3	99,6	299	2,37	
		B18	126	1	79	3	99,6	299	2,37	
		B19	126	1	79	3	99,6	299	2,37	
		B20	126	1	79	3	99,6	299	2,37	
		B21	126	1	79	3	99,6	299	2,37	
		B22	126	1	79	3	99,6	299	2,37	
		B23	109,73	1	78,7	3	86,32	259	2,36	
		B24	110,79	1	77,9	3	86,32	259	2,34	
		B25	111,15	1	77,7	3	86,32	259	2,33	
		B26	108,76	1	78	3	84,88	254	2,34	
3	KHU F		662,39	6			571,8	1.714,4		
		F1	110,39	1	85,89	3	94,81	284,4	2,58	Theo QĐ số
		F2	110,40	1	86,41	3	95,4	286	2,59	
		F3	110,40	1	86,41	3	95,4	286	2,59	

		F4	110,40	1	86,41	3	95,4	286	2,59	743/QĐ-UBND
		F5	110,40	1	86,41	3	95,4	286	2,59	
		F6	110,40	1	86,41	3	95,4	286	2,59	
4	KHU A2		419,75	2			219,49	658,0		
		A2.1	221,75	1	50,73	3	112,5	337	1,52	Theo QĐ số 743/QĐ-UBND
		A2.2	198	1	54,04	3	106,99	321	1,62	
5	KHU D		812,70	4			458,78	1.376		
		D1	191,74	1	53,37	3	102,33	307	1,60	Theo QĐ số 743/QĐ-UBND
		D2	205,84	1	58,8	3	121,04	363	1,76	
		D3	206,04	1	58,89	3	121,33	364	1,77	
		D4	209,08	1	54,56	3	114,08	342	1,64	
6	KHU C		886,16	4			484,73	1.454,8		
		C1	227,22	1	51,58	3	117,21	352	1,55	Theo QĐ số 743/QĐ-UBND
		C2	230,36	1	55,83	3	128,6	385,8	1,67	
		C3	220,41	1	55,22	3	121,72	365	1,66	
		C4	208,17	1	56,3	3	117,2	352	1,69	
7	KHU E		2.012,55	9			1.216	3.648		
		E1	250,94	1	53,93	3	135,32	406	1,62	Theo QĐ số 743/QĐ-UBND
		E2	222,16	1	61,5	3	136,62	409,9	1,84	
		E3	222,16	1	61,5	3	136,62	409,9	1,84	
		E4	222,16	1	61,5	3	136,62	409,9	1,84	
		E5	222,16	1	61,5	3	136,62	409,9	1,84	
		E6	222,16	1	61,5	3	136,62	409,9	1,84	
		E7	222,16	1	61,5	3	136,62	409,9	1,84	
		E8	222,16	1	61,5	3	136,62	409,9	1,84	
		E9	206,49	1	60,22	3	124,34	373	1,81	
8	TMDV		221,88	1	70	3	155	466	2,100	Theo QĐ số 743/QĐ-UBND
*	Tổng cộng đất ở		8.662,61	57				18.117,25	2,091	
	Đất ở biệt thự		4.131,15	19				7.136,82	1,728	
	Nhà phố kết hợp TMDV		4.531,46	38				10.980,43	2,423	
*	Tổng đất TMDV		221,88	1				466,00	2,100	

4.4. Quy mô dân số: Dự án đáp ứng nhu cầu ở cho khoảng 285 người.

4.5. Sản phẩm của dự án: Dự án cung cấp các dòng sản phẩm bất động sản (chủ đầu tư xây dựng nhà ở để bán); công trình thương mại - dịch vụ trong phạm vi khu đất thực hiện dự án theo Quy hoạch chi tiết được duyệt, nội dung đề xuất dự án và tuân thủ đúng quy định của pháp luật hiện hành, gồm:

- Nhà ở thương mại: Chủ đầu tư xây dựng phần thô, hoàn thiện mặt tiền 57 căn để bán, với tổng diện tích đất là 8.662,61m². Quy mô công trình cao 03 tầng.

- Công trình thương mại - dịch vụ 01 căn: Diện tích đất 221,88m², chiều cao 03 tầng; mật độ xây dựng 70%; Quy mô công trình cao 03 tầng.

5. Kế hoạch sử dụng đất: Thực hiện theo Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của tỉnh Gia Lai được phê duyệt Quyết định số 359/QĐ-UBND ngày 23/6/2025.

6. Về hiện trạng, nguồn gốc đất: Tổng diện tích đất theo quy hoạch chi tiết 16.533,71 m² bao gồm đất được UBND thành phố Pleiku trước đây nhận bàn giao của Sở Tài chính (Biên bản bàn giao ngày 07/8/2023) hiện Trung tâm Phát triển quỹ đất đang quản lý và phân diện tích đất giao thông tại hẻm 15 đường Lương Thạnh (Đã hoàn thành giải phóng mặt bằng).

7. Các điều kiện thực hiện dự án

7.1. Sơ bộ cơ cấu, hình thức kinh doanh sản phẩm và việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội:

a) Sơ bộ cơ cấu, hình thức kinh doanh sản phẩm

- Các công trình nhà ở: Nhà đầu tư được đầu tư xây dựng để bán, cho thuê mua, cho thuê theo cơ chế thị trường theo quy định tại khoản 4 Điều 2 Luật Nhà ở năm 2023.

- Công trình thương mại dịch vụ: Nhà đầu tư được nhà nước giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng và kinh doanh theo quy định của Luật Đất đai.

- Các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật: Nhà đầu tư đầu tư hoàn thiện, tổ chức nghiệm thu, bàn giao lại để nhà nước quản lý theo quy định.

- Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán tài sản trên đất, cho thuê tài sản:

+ Bán nhà ở xây thô, hoàn thiện mặt tiền: Nhà đầu tư được phép bán 19 căn nhà ở biệt thự và 38 căn nhà ở liền kề kết hợp thương mại dịch vụ.

+ Bán hoặc cho thuê công trình thương mại - dịch vụ: Nhà đầu tư được phép đầu tư xây dựng công trình để trực tiếp kinh doanh hoặc cho thuê, hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản trên đất cho nhà đầu tư khác tại lô đất thương mại - dịch vụ với tổng diện tích đất 221,88m² để hoạt động kinh doanh.

+ Chủ đầu tư chỉ được phép kinh doanh, chuyển nhượng khi đảm bảo đầy đủ các điều kiện theo quy định của Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản và các quy định khác có liên quan.

b) Việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: Thực hiện theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, Luật Nhà ở năm 2023 và các quy định hiện hành.

7.2. Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án

- Dự án được đầu tư xây dựng đồng bộ phần kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tại Quyết định số 652/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng phường Thống Nhất, phường Hoa Lư và một phần phường Đồng Đa, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai; đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tại Quyết định số 743/QĐ-UBND ngày 27/5/2025 của UBND thành phố Pleiku về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư đường Lương Thạnh, phường Hoa Lư, thành phố Pleiku.

- Quản lý công trình hạ tầng sau khi đầu tư: Đất, công trình hạ tầng kỹ thuật được đầu tư hoàn chỉnh theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tại Quyết định số 743/QĐ-UBND ngày 27/5/2025 của UBND thành phố Pleiku về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư đường Lương Thạnh và bàn giao lại cho nhà nước quản lý, sử dụng, bao gồm đường giao thông; cấp nước; thoát nước mưa; thoát nước thải; cấp điện và chiếu sáng công cộng; thông tin liên lạc; hạ tầng kỹ thuật; trạm xử lý nước thải, cây xanh hè đường.

7.3. Về các yêu cầu khác có liên quan:

- Quá trình triển khai dự án, Nhà đầu tư phối hợp với UBND tỉnh, Quân khu 5 và các đơn vị quân đội đóng quân trên địa bàn giải quyết các vấn đề có liên quan để không ảnh hưởng đến hoạt động quân sự, quốc phòng trên địa bàn; thực hiện đúng quy định của Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06/5/2016 của Chính phủ quy định về độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam, được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 101/2025/NĐ-CP ngày 09/5/2025 của Chính phủ và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

- Đấu nối giao thông: Đề nghị thực hiện tuân thủ quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt, đảm bảo tính liên tục trong đấu nối hạ tầng trong và ngoài phạm vi dự án.

- Trong quá trình thực hiện dự án, trường hợp có phát sinh thu hồi khoáng sản trong phạm vi thực hiện dự án, đề nghị chủ đầu tư liên hệ Sở Nông nghiệp và Môi trường để được hướng dẫn thủ tục thu hồi khoáng sản theo quy định của Luật Địa chất và Khoáng sản năm 2024 và các văn bản hướng dẫn liên quan.

8. Tiến độ thực hiện dự án: Dự án hoàn thành trước 24 tháng kể từ ngày có Quyết định giao đất, cho thuê đất của cấp có thẩm quyền, cụ thể như sau:

- Giai đoạn 1: Từ tháng thứ nhất đến trước tháng thứ 12 kể từ ngày có Quyết định giao đất, cho thuê đất: Hoàn thành các thủ tục pháp lý đầu tư; đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật.

- Giai đoạn 2: Từ tháng thứ 13 đến trước tháng thứ 24 kể từ ngày có Quyết định giao đất, cho thuê đất: Hoàn thành xây thô, hoàn thiện mặt tiền đối với các căn nhà ở thương mại; các công trình thương mại - dịch vụ.

Thời gian bán hàng:

- Đối với công trình nhà ở: Kể từ năm thứ 02 theo tiến độ thực hiện dự án.

- Đối với công trình thương mại - dịch vụ: Kể từ năm thứ 03 theo tiến độ thực hiện dự án (tỷ lệ lấp đầy 70%).

Điều 2. Mục đích sử dụng đất, hình thức giao đất, cho thuê đất, thời hạn sử dụng đất và thời hạn hoạt động của dự án

1. Mục đích sử dụng đất: Xây dựng hình thành đô thị hiện đại, đô thị kiểu mẫu về không gian sống, khu dân cư thông minh, sinh thái, đồng bộ về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật với các chức năng chính như thương mại - dịch vụ, cây xanh công cộng và khu ở đô thị, mục đích sử dụng cụ thể như Bảng cơ cấu sử dụng đất tổng hợp quy định tại khoản 3 Điều 1 Quy định này.

2. Hình thức giao đất, cho thuê đất và thời hạn sử dụng đất

a) Đất ở quy hoạch (diện tích 8.662,61m². Trong đó bao gồm: Đất ở biệt thự diện tích 4.131,15m² và đất nhà phố kết hợp thương mại dịch vụ diện tích 4.531,46m²): Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất với thời hạn sử dụng đất giao cho nhà đầu tư là 50 năm. Người nhận chuyển quyền sử dụng đất đối với loại đất sử dụng ổn định lâu dài thì được sử dụng đất ổn định lâu dài theo quy định tại khoản 2 Điều 174 Luật đất đai 2024.

b) Đất công trình thương mại dịch vụ (diện tích 221,88m²): Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất với thời hạn sử dụng đất là 50 năm.

c) Đất hạ tầng kỹ thuật (diện tích 360,22m²); đất hoa viên cây xanh (diện tích 738,06m²) và đất đường giao thông (diện tích 6.550,94m²): Nhà đầu tư trúng đấu giá dự án xây dựng theo quy hoạch chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Sau khi đầu tư xây dựng hoàn thành công trình, Nhà đầu tư trúng đấu giá dự án có trách nhiệm tổ chức thực hiện bàn giao cho chính quyền địa phương theo quy định pháp luật hiện hành. Nhà nước không giao đất, không cho thuê đất và không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm (kể từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất).

Điều 3. Thời gian dự kiến tổ chức đấu giá: Thời gian dự kiến tổ chức thực hiện đấu giá từ quý IV năm 2025.

Điều 4. Đối tượng và điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

1. Đối tượng tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án: Tổ chức, cá nhân (gọi chung là nhà đầu tư) có đủ điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai, Luật Đấu giá tài sản, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và văn bản hướng dẫn pháp luật khác có liên quan thì đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án

Thực hiện theo quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024 và khoản 1, khoản 2 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ:

2.1. Tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trong các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 125 của Luật Đất đai năm 2024 phải có đủ các điều kiện sau đây:

a) Bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024.

- Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 119 và Điều 120 của Luật Đất đai năm 2024.

- Bảo đảm các điều kiện quy định tại Điều 122 của Luật Đất đai năm 2024 đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư; có năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án.

- Điều kiện khác theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

b) Nhóm công ty là tập đoàn kinh tế hoặc công ty mẹ, công ty con theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp khi tham gia đấu giá một thửa đất, khu đất hoặc một dự án gồm một hoặc nhiều thửa đất thì phải thỏa thuận để cử một công ty thuộc nhóm công ty tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

c) Phải nộp tiền đặt trước bằng 20% tổng giá trị thửa đất, khu đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất.

d) Không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật.

đ) Đáp ứng điều kiện quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở, dự án kinh doanh bất động sản khác.

2.2. Cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) Bảo đảm các quy định tại khoản 4 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024

- Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất quy định tại Điều 119

và Điều 120 của Luật Đất đai năm 2024.

- Điều kiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

b) Trường hợp cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì phải cam kết thành lập tổ chức kinh tế bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ. Việc thành lập tổ chức kinh tế thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về đấu thầu và pháp luật khác có liên quan.

2.3. Tổng vốn đầu tư của dự án (không bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất): 150.934.985.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm năm mươi tỷ, chín trăm ba mươi bốn triệu, chín trăm tám mươi lăm nghìn*).

2.4. Điều kiện năng lực nhà đầu tư theo quy định tại khoản 2 Điều 122 của Luật Đất đai năm 2024

a) Năng lực tài chính để đảm bảo sử dụng đất theo tiến độ của dự án

- Nhà đầu tư phải chứng minh vốn chủ sở hữu tối thiểu của nhà đầu tư (kèm theo hồ sơ) để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư của dự án cộng với tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất, được xác định căn cứ vào:

+ Kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu được kiểm toán thực hiện trong năm; trường hợp không có kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán thực hiện trong năm thì dùng kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán của năm liền trước theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về kiểm toán, pháp luật về kế toán.

+ Trường hợp nhà đầu tư là tổ chức mới thành lập và hoạt động chưa đủ 12 tháng thì vốn chủ sở hữu được xác định theo vốn điều lệ đã góp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp.

+ Trường hợp nhà đầu tư là cá nhân thì vốn chủ sở hữu được xác định bằng số dư tài khoản ngân hàng.

+ Trường hợp tại cùng một thời điểm nhà đầu tư tham gia đầu tư nhiều dự án và các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (nếu có), nhà đầu tư lập danh sách dự án đang thực hiện và các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác, bảo đảm tổng vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư đáp ứng đủ cho toàn bộ số vốn chủ sở hữu nhà đầu tư cam kết thực hiện cho tất cả các dự án và khoản đầu tư tài chính dài hạn khác theo quy định.

+ Các báo cáo do nhà đầu tư cung cấp phải bảo đảm tuân thủ các quy định pháp luật về tài chính, kế toán, phản ánh tình hình tài chính riêng của nhà đầu tư mà không

phải tình hình tài chính của một chủ thể liên kết như công ty mẹ hoặc công ty con hoặc công ty liên kết với nhà đầu tư.

- Nhà đầu tư phải cung cấp cam kết nguồn cung cấp tài chính, tín dụng để thực hiện dự án:

+ Đối với vốn chủ sở hữu: Văn bản cam kết bảo đảm đủ vốn chủ sở hữu theo phương án tài chính cho dự án của đại diện chủ sở hữu, chủ sở hữu hoặc công ty mẹ kèm theo các tài liệu chứng minh về thẩm quyền ký cam kết.

+ Đối với vốn vay: Văn bản cam kết cung cấp tài chính của ngân hàng, tổ chức tín dụng hoặc bên cho vay khác theo quy định của pháp luật kèm theo các tài liệu chứng minh thẩm quyền của người ký cam kết.

b) Điều kiện kinh nghiệm của nhà đầu tư:

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp phải có ngành nghề phù hợp với dự án đầu tư.

- Nhà đầu tư đã từng là nhà đầu tư đã tham gia với vai trò là nhà đầu tư góp vốn chủ sở hữu vào dự án (trong trường hợp nhà đầu tư không thành lập tổ chức kinh tế để triển khai thực hiện dự án), hoặc là cổ đông sáng lập (trong trường hợp nhà đầu tư thành lập tổ chức kinh tế để triển khai thực hiện dự án), hoặc là nhà đầu tư nhận chuyển nhượng cổ phần, phần vốn góp của cổ đông sáng lập trước khi dự án khai thác vận hành, hoặc là tổ chức kinh tế do nhà đầu tư thành lập, hoặc Doanh nghiệp tham gia đấu giá (hoặc Công ty mẹ của Doanh nghiệp tham gia đấu giá, hoặc thành viên góp vốn thành lập doanh nghiệp tham gia đấu giá) đã từng là chủ đầu tư thực hiện ít nhất 01 dự án đầu tư xây dựng nhà ở hoặc ít nhất 01 dự án đầu tư xây dựng khu phức hợp khách sạn, thương mại, dịch vụ.

Tài liệu chứng minh: Văn bản phê duyệt của cấp có thẩm quyền (như quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận nhà đầu tư hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư) hoặc hợp đồng dự án hoặc các tài liệu chứng minh khác (trường hợp không có văn bản phê duyệt, hợp đồng dự án).

c) Nhà đầu tư phải nộp tiền đặt trước để tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

d) Nhà đầu tư không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền tại thời điểm đề nghị giao đất, cho thuê đất.

đ) Nhà đầu tư không lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang trong quá trình giải thể; không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền kết luận về tình hình tài chính không lành mạnh; không nằm trong thời gian bị xử lý vi phạm theo quy định của pháp luật.

e) Nhà đầu tư đáp ứng điều kiện quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản.

g) Nhà đầu tư cam kết thực hiện các quy định hiện hành về bảo vệ môi trường.

h) Nhà đầu tư không thuộc các trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 và quy định tại điểm b và điểm l khoản 45 Điều 1 Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/06/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản.

Điều 5. Chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá

1. Chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá và chi phí cho hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất: Thực hiện theo Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; quy định việc thu, chi, quản lý và sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

2. Giá dịch vụ đấu giá tài sản: Thực hiện theo quy định tại Thông tư số 20/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp quy định cơ chế, chính sách về giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá; chi phí đăng thông báo lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, chi phí thông báo công khai việc đấu giá trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia, chi phí sử dụng Cổng Đấu giá tài sản quốc gia để đấu giá bằng hình thức trực tuyến và Quyết định số 1311/QĐ-BTP ngày 22/4/2025 của Bộ Tư pháp ban hành khung giá dịch vụ đấu giá tài sản và pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá.

Điều 6. Dự kiến giá khởi điểm, khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá và các khoản thu khác theo quy định của pháp luật

1. Dự kiến giá khởi điểm: 25.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai mươi lăm tỷ đồng). Giá khởi điểm sẽ được chuẩn xác sau khi Sở Nông nghiệp và Môi trường xác định, trình UBND tỉnh phê duyệt.

- Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường thuê đơn vị tư vấn giá đất để xác định giá khởi điểm trình UBND tỉnh phê duyệt theo quy định.

- Giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh thuê đơn vị tư vấn xác định giá trị tài sản có trên đất.

2. Tiền đặt trước: Tiền đặt trước bằng 20% (hai mươi phần trăm) tổng giá trị thửa đất, khu đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Các khoản thu khác: Không.

PHẦN II CÁC QUY ĐỊNH KHÁC

Điều 7. Điều kiện được tham gia đấu giá; mức thu tiền bán hồ sơ mời nhà đầu tư tham gia đấu giá, hồ sơ tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá

Đối tượng quy định tại Điều 4 của Phương án này được nộp hồ sơ mời tham gia đấu giá; sau khi đạt kết quả sơ tuyển do các đại diện cơ quan liên ngành thực hiện đánh giá và kiểm tra hồ sơ năng lực nhà đầu tư thì nhà đầu tư tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo quy định của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 và Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024, cụ thể:

1. Có Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu do tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phát hành, trong đó có nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch được phê duyệt; cam kết không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai; cam kết thực hiện các quy định hiện hành về bảo vệ môi trường; cam kết đảm bảo đủ vốn chủ sở hữu; có bảng danh sách dự án đang thực hiện, nêu rõ các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác; có bảng năng lực tài chính của nhà đầu tư (gồm: vốn chủ sở hữu cam kết sử dụng cho dự án và các số liệu về vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư); cam kết nguồn vốn cung cấp tài chính, tín dụng cho nhà đầu tư và thực hiện đầy đủ, kịp thời về nghĩa vụ nộp tiền trúng đấu giá theo quy định.

2. Đủ năng lực hành vi dân sự và quyền đại diện tham gia đấu giá

Đối với tổ chức tham gia đấu giá: Người đại diện cho một tổ chức kinh tế đăng ký và tham gia đấu giá phải là người đại diện theo pháp luật của tổ chức đó hoặc là người có đủ năng lực hành vi dân sự được Thủ trưởng tổ chức, đơn vị ủy quyền tham gia đấu giá. Việc ủy quyền phải thực hiện bằng văn bản có ký tên và đóng dấu của tổ chức, đơn vị.

Đối với cá nhân tham gia đấu giá: Phải là người đứng tên trong Phiếu đăng ký tham gia đấu giá, người đăng ký tham gia đấu giá phải có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, nếu người khác tham gia đấu giá thay thì phải có ủy quyền của người đăng ký tham gia đấu giá. Việc ủy quyền phải được thực hiện bằng văn bản và phải được công chứng, chứng thực theo quy định.

3. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá

a) Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải mua hồ sơ mời tham gia đấu giá để đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật có liên quan.

b) Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: Trên cơ sở giá khởi điểm khu đất và mức thu theo quy định tại Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn về hướng dẫn về chế độ tài chính trong hoạt động

đấu giá tài sản; quy định việc thu, chi, quản lý và sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản. Tiền mua hồ sơ đấu giá là khoản thu không hoàn trả lại cho các nhà đầu tư khi đăng ký tham gia đấu giá, trừ trường hợp không tổ chức cuộc đấu giá theo thông báo hoặc không đủ điều kiện tổ chức đấu giá theo quy định.

4. Tiền đặt trước và xử lý tiền đặt trước

4.1. Tiền đặt trước

a) Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước bằng 20% (hai mươi phần trăm) tổng giá trị thửa đất, khu đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất.

Tiền đặt trước được nộp vào một tài khoản thanh toán riêng của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản mở tại ngân hàng thương mại hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài tại Việt Nam.

Người có tài sản đấu giá yêu cầu phong tỏa tài khoản thanh toán riêng của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản đối với khoản tiền đặt trước đó theo quy định của pháp luật về các tổ chức tín dụng.

b) Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản chỉ được thu tiền đặt trước của người tham gia đấu giá trong thời hạn do pháp luật quy định và phải được quy định cụ thể trong Quy chế cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.

4.2. Việc xử lý tiền đặt trước được thực hiện theo quy định tại Điều 39 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 24 Điều 1 Luật Đấu giá tài sản năm 2024 và điểm c khoản 9 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ được sửa đổi, bổ sung tại điểm e khoản 9 Điều 4 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ.

5. Hồ sơ mời tham gia đấu giá

Nhà đầu tư đăng ký tham gia đấu giá phải nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá hai bộ hồ sơ được niêm phong cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản: (01 bộ lưu tại đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, 01 bộ lưu tại tổ chức hành nghề đấu giá tài sản).

Điều 8. Bước giá

Bước giá là mức chênh lệch giữa lần trả giá đầu tiên so với giá khởi điểm hoặc giữa lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề và được áp dụng tại các vòng đấu giá trong trường hợp cuộc đấu giá có bước giá và các vòng đấu giá. Bước giá đấu giá bằng 2% giá khởi điểm của khu đất và khi tham gia đấu giá người tham gia đấu giá phải trả tròn bước giá.

Điều 9. Hình thức tổ chức phiên đấu giá

Hình thức đấu giá được thực hiện kết hợp giữa đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp với đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá theo phương thức trả giá lên theo trình tự sau đây:

1. Tại vòng đấu giá đầu tiên thực hiện việc đấu giá bằng hình thức đấu giá bỏ phiếu gián tiếp. Tại buổi công bố giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản chọn các phiếu trả giá cao từ thứ nhất đến phiếu trả giá cao thứ ba để tổ chức thực hiện vòng đấu tiếp theo. Trường hợp phiên đấu giá chỉ có phiếu trả giá cao thứ nhất đến phiếu trả giá cao thứ hai thì tất cả các phiếu được chọn vào vòng đấu giá tiếp theo. Giá khởi điểm cho vòng đấu tiếp theo là giá của phiếu trả giá cao nhất.

2. Hình thức đấu giá vòng tiếp theo do tổ chức hành nghề đấu giá tài sản quyết định bằng hình thức đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá theo phương thức trả giá lên nhưng phải phù hợp theo quy chế đấu giá đã được xây dựng và phải tiến hành ngay sau khi công bố giá cho đến khi có người trúng đấu giá.

3. Tại vòng đấu giá tiếp theo, nếu không có người tham gia đấu giá thì người có phiếu hoặc trả giá cao nhất của vòng trước liền kề là người trúng đấu giá.

Đồng thời được quy định cụ thể tại Quy chế đấu giá do tổ chức hành nghề đấu giá tài sản ban hành và được đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất thống nhất bằng văn bản.

Điều 10. Dự kiến thu được và đề xuất việc sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá

1. Dự kiến giá trị thu được: Tăng từ 4% trở lên so với giá khởi điểm được phê duyệt.

2. Đề xuất việc sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá: Nộp vào Ngân sách Nhà nước theo quy định.

Điều 11. Phương thức lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản

Thực hiện theo quy định tại điểm đ, khoản 9, Điều 4 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai: “Việc lựa chọn đơn vị, tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản”.

Điều 12. Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất: Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai.

Điều 13. Trách nhiệm của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản

1. Thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất theo nguyên tắc, trình tự, thủ tục theo quy định của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 và Luật

Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024; các quy định hiện hành của Nhà nước có liên quan.

2. Ban hành nội quy, Quy chế đấu giá theo quy định của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 và các quy định hiện hành của Nhà nước có liên quan.

3. Niêm yết, công bố thông tin về đấu giá quyền sử dụng đất đảm bảo đầy đủ, minh bạch và kịp thời tại trụ sở đơn vị, trên Báo và phương tiện thông tin đại chúng khác theo quy định; tạo điều kiện thuận lợi cho khách hàng có nhu cầu thực sự tiếp cận đầy đủ thông tin về đấu giá quyền sử dụng đất.

4. Chịu trách nhiệm toàn diện về kết quả đấu giá; có biện pháp đảm bảo an ninh, an toàn trong hoạt động đấu giá.

5. Bàn giao kết quả đấu giá thành để Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh thực hiện các thủ tục trình UBND tỉnh phê duyệt theo quy định.

Điều 14. Nộp tiền trúng đấu giá

1. Nhà đầu tư trúng đấu giá có trách nhiệm nộp đủ số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp theo kết quả trúng đấu giá và các khoản nghĩa vụ tài chính khác có liên quan vào ngân sách nhà nước theo quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 18 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế, cụ thể như sau:

- Chậm nhất là 30 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; nhà đầu tư phải nộp 50% tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo thông báo của cơ quan thuế;

- Chậm nhất là 90 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; nhà đầu tư phải nộp 50% tiền sử dụng đất, tiền thuê đất còn lại theo thông báo của cơ quan thuế.

2. Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất vào Kho bạc Nhà nước và chuyển chứng từ đã nộp tiền cho cơ quan quản lý đất đai để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất theo quy định. Trường hợp nhà đầu tư trúng đấu giá không nộp tiền, không nộp đủ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất hoặc nộp tiền không đúng thời hạn thì phải nộp tiền chậm nộp theo quy định của pháp luật về thuế.

3. Kể từ thời điểm công bố kết quả trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ tài chính của nhà đầu tư trúng đấu giá.

Trường hợp nhà đầu tư trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền

trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều này thì sau thời hạn phải hoàn thành việc nộp tiền ghi trong phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh chuyển hồ sơ đến cơ quan quản lý đất đai trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, nhà đầu tư trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc. Đối với trường hợp nhà đầu tư trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc theo quy định.

4. Trong thời hạn không quá 02 ngày làm việc sau khi hết thời hạn nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, cơ quan thuế thông báo cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai về tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính của nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

5. Trường hợp khi bàn giao đất cho nhà đầu tư trúng đấu giá, nếu diện tích đất thực tế tăng hoặc giảm so với diện tích đã công bố trong hồ sơ đấu giá thì phải quyết định bổ sung điều chỉnh lại Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, số tiền phải nộp tăng lên hoặc giảm đi được tính bằng (=) giá đất trúng đấu giá nhân (x) với phần diện tích tăng hoặc giảm.

Điều 15. Hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất

1. Sau khi nhận được văn bản của cơ quan thuế về việc nhà đầu tư trúng đấu giá không nộp tiền hoặc nộp không đủ tiền quy định tại khoản 1 Điều 14 Quy định này, cơ quan có chức năng quản lý đất đai lập hồ sơ trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Đối với trường hợp cá nhân trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư, khi hết thời hạn nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại khoản 1 Điều 14 Quy định này mà không thành lập tổ chức kinh tế như đã cam kết tại điểm b khoản 2.2 Điều 4 Quy định này thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

Hồ sơ trình ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật, bao gồm:

- a) Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất;
- b) Báo cáo của cơ quan có chức năng quản lý đất đai về việc nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất không nộp đủ tiền theo đúng yêu cầu;
- c) Tờ trình kèm theo dự thảo quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất. Quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất gồm các nội dung theo quy định pháp luật và các nội dung: Thời hạn hoàn trả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho nhà đầu tư bị hủy quyết định

công nhận kết quả trúng đấu giá đã nộp; cơ quan chủ trì, các cơ quan có liên quan phối hợp thực hiện việc hoàn trả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong từng trường hợp cụ thể.

2. Số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của người bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã nộp (không bao gồm khoản tiền đặt cọc) được hoàn trả (không tính lãi suất, trượt giá).

3. Trường hợp người trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án trên vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền trúng đấu giá dẫn đến quyết định công nhận kết quả đấu giá bị hủy, tùy theo tính chất, mức độ vi phạm thì bị cấm tham gia đấu giá; hình thức xử lý vi phạm và thời hiệu xử lý vi phạm thực hiện theo quy định tại Điều 25, 26 Nghị định số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu giá tài sản.

PHẦN III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 16. Điều khoản thi hành

1. Những nội dung khác về đấu giá quyền sử dụng đất không quy định tại phương án này thì được thực hiện theo quy định Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan.

2. Những quy định chưa được quy định trong phương án này được thực hiện theo quy định tại các Văn bản hiện hành có liên quan.

3. Những văn bản quy phạm pháp luật được viện dẫn trong phương án này khi có sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế sẽ được áp dụng theo văn bản sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế hiện hành.

4. Trong quá trình thực hiện nếu có phát sinh vướng mắc, đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm gửi văn bản phản ánh về Sở Tư pháp, cơ quan có chức năng quản lý đất đai để tổng hợp, báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp./.

Số: 1643 /QĐ-UBND

Gia Lai, ngày 13 tháng 4 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt giá đất khởi điểm và giá trị tài sản trên đất để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu dân cư đường Lương Thạnh, phường Pleiku

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29/6/2024;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Quyết định số 93/2024/QĐ-UBND ngày 26/12/2024 của UBND tỉnh Bình Định về việc Quy định một số yếu tố khác ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 70/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Gia Lai (trước đây) Quy định một số chỉ tiêu cụ thể để thực hiện xác định giá đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai;

Theo Quyết định số 2896/QĐ-UBND ngày 01/10/2021 của UBND Thành phố Pleiku về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu tổ hợp Shophouse và Biệt thự tại phường Hoa Lư, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai;

Theo Quyết định số 743/QĐ-UBND ngày 27/5/2025 của UBND thành phố Pleiku về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư đường Lương Thạnh, phường Hoa Lư, thành phố Pleiku;

Theo Quyết định số 186/QĐ-UBND ngày 23/7/2025 của UBND phường Pleiku về việc phê duyệt đính chính thông tin sai sót trong Quyết định số 743/QĐ-UBND ngày 27/5/2025 về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1755/QĐ-UBND ngày 11/9/2025 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án khu dân cư đường Lương Thạnh, phường

Pleiku, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 2335/QĐ-UBND ngày 23/10/2025 của UBND tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu dân cư đường Lương Thạnh, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Kết luận số 297-KL/ĐU ngày 10/4/2026 của Đảng ủy UBND tỉnh về kết luận của Ban Thường vụ Đảng ủy UBND tỉnh, nhiệm kỳ 2025 - 2030 tại Hội nghị lần thứ 23 về nội dung kinh tế - xã hội;

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 437/TTr-SNNMT ngày 10/4/2026; ý kiến đề xuất của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh tại Văn bản số 10/HĐTĐGDCT ngày 06/4/2026 (kèm theo Chứng thư thẩm định giá số 171/2026/0430/CT-VALUHN ngày 09/4/2026, Công văn số 84/2026/CV-VALUHN ngày 09/4/2026 của Công ty cổ phần Dịch vụ tư vấn thẩm định giá Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội và Chứng thư số 25268/CT-EXIMVAS ngày 05/11/2025 của Công ty cổ phần Giám định và Thẩm định Eximvas).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt giá đất khởi điểm và giá trị tài sản trên đất để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu dân cư đường Lương Thạnh, phường Pleiku, cụ thể như sau:

1. Giá đất khởi điểm của dự án:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Đơn giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất (đồng/m ²)
Dự án Khu dân cư đường Lương Thạnh, phường Pleiku			
1	Đất công trình thương mại dịch vụ	221,88	4.485.727
2	Đất hoa viên cây xanh	738,06	0
3	Đất ở quy hoạch	8.662,61	6.286.197
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	360,22	0
5	Đất giao thông	6.550,9	0

2. Giá trị tài sản trên đất: 246.749.000 đồng.

Điều 2. Giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức triển khai thực hiện theo đúng quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Tư pháp, Xây dựng; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ

đất tỉnh và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Thuế tỉnh Gia Lai;
- PVP TH;
- UBND phường Pleiku;
- Lưu: VT, T3, T7, T4.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Tuấn Thanh

Số: 1702/QĐ-UBND

Gia Lai, ngày 16 tháng 4 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH
Về việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện
Dự án Khu dân cư đường Lương Thanh, phường Pleiku

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27/6/2024;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28/11/2023;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 11/12/2025;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Các tổ chức tín dụng ngày 29/6/2024;

Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/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 đất đai;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Quyết định số 1311/QĐ-BTP ngày 22/4/2025 của Bộ Tư Pháp Ban hành khung giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá;

Căn cứ Quyết định số 77/2025/QĐ-UBND ngày 07/12/2025 của UBND tỉnh ban hành Quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 373/QĐ-UBND ngày 28/01/2026 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất, thuê đất năm 2026 đối với các quỹ đất do tỉnh quản lý;

Căn cứ Quyết định số 2896/QĐ-UBND ngày 01/10/2021 của UBND Thành phố Pleiku về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu tổ hợp Shophouse và Biệt thự tại phường Hoa Lư, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 743/QĐ-UBND ngày 27/5/2025 của UBND thành phố Pleiku về việc phê duyệt đề án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư đường Lương Thạnh, phường Hoa Lư, thành phố Pleiku;

Căn cứ Quyết định số 186/QĐ-UBND ngày 23/7/2025 của UBND phường Pleiku về việc phê duyệt đính chính thông tin sai sót trong Quyết định số 743/QĐ-UBND ngày 27/5/2025 về việc phê duyệt đề án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1755/QĐ-UBND ngày 11/9/2025 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án khu dân cư đường Lương Thạnh, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 2335/QĐ-UBND ngày 23/10/2025 của UBND tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu dân cư đường Lương Thạnh, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 1643/QĐ-UBND ngày 13/4/2026 của UBND tỉnh về việc phê duyệt giá khởi điểm và giá trị tài sản trên đất để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu dân cư đường Lương Thạnh, phường Pleiku;

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 471/TTr-STNMT ngày 15/4/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu dân cư đường Lương Thạnh, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai.

1. Vị trí, diện tích, danh mục loại đất, quy mô, kế hoạch sử dụng đất, hiện trạng, các điều kiện và tiến độ thực hiện dự án

1.1. Vị trí, phạm vi giới hạn, quy mô diện tích khu vực điều chỉnh:

- + Phía Bắc giáp đường hẻm 15 Lương Thạnh;
- + Phía Nam giáp đường hẻm 47 Ama Quang;
- + Phía Tây giáp đường Lương Thạnh;
- + Phía Đông giáp đường Phù Đồng.

1.2. Diện tích: 16.533,71m².

1.3. Danh mục loại đất: Theo hồ sơ quy hoạch được duyệt tại các Quyết định số 2896/QĐ-UBND ngày 01/10/2021 của UBND thành phố Pleiku; Quyết định số 743/QĐ-UBND ngày 27/5/2025 của UBND thành phố Pleiku; Quyết định số 186/QĐ-UBND ngày 23/7/2025 của UBND phường Pleiku.

Cơ cấu sử dụng đất như sau:

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công trình thương mại dịch vụ	221,88	1,34
2	Đất hoa viên cây xanh	738,06	4,46
3	Đất ở quy hoạch	8.662,61	52,39
3.1	Đất ở biệt thự	4.131,15	
3.2	Nhà phố kết hợp thương mại dịch vụ	4.531,46	
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	360,22	2,18
5	Đất giao thông	6.550,94	39,62
	Tổng cộng	16.533,71	100

1.4. Giá khởi điểm: Theo Quyết định số 1643/QĐ UBND ngày 13/4/2026 của UBND tỉnh.

1.5. Kế hoạch đấu giá: Theo Quyết định số 373/QĐ-UBND ngày 28/01/2026 của UBND tỉnh.

1.6. Về hiện trạng, nguồn gốc đất: Đã hoàn thành giải phóng mặt bằng hiện do Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai quản lý (theo Quyết định số 1755/QĐ UBND ngày 11/9/2025 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư).

1.7. Tiến độ thực hiện dự án: Dự án hoàn thành trước 24 tháng kể từ ngày có Quyết định giao đất, cho thuê đất của cấp có thẩm quyền, cụ thể như sau:

- Giai đoạn 1: Từ tháng thứ nhất đến trước tháng thứ 12 kể từ ngày có Quyết định giao đất, cho thuê đất: Hoàn thành các thủ tục pháp lý đầu tư; đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật.

- Giai đoạn 2: Từ tháng thứ 13 đến trước tháng thứ 24 kể từ ngày có Quyết định giao đất, cho thuê đất: Hoàn thành xây thô, hoàn thiện mặt tiền đối với các căn nhà ở thương mại; các công trình thương mại - dịch vụ.

Thời gian bán hàng:

- Đối với công trình nhà ở: Kể từ năm thứ 02 theo tiến độ thực hiện dự án.

- Đối với công trình thương mại - dịch vụ: Kể từ năm thứ 03 theo tiến độ thực hiện dự án (tỷ lệ lấp đầy 70%).

2. Mục đích sử dụng đất, hình thức giao đất, cho thuê đất, thời hạn sử dụng đất và thời hạn hoạt động của dự án

2.1. Mục đích sử dụng đất: Xây dựng hình thành đô thị hiện đại, đô thị kiểu mẫu về không gian sống, khu dân cư thông minh, sinh thái, đồng bộ về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật với các chức năng chính như thương mại - dịch vụ, cây xanh công cộng và khu ở đô thị, mục đích sử dụng cụ thể như Bảng cơ cấu sử dụng đất tổng hợp quy định tại điểm 1.3 khoản 1 Điều 1 Quyết định này.

2.2. Hình thức giao đất, cho thuê đất và thời hạn sử dụng đất

a) Đất ở quy hoạch (diện tích 8.662,61m², trong đó bao gồm: Đất ở biệt thự diện tích 4.131,15m² và đất nhà phố kết hợp thương mại dịch vụ diện tích 4.531,46m²): Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất với thời hạn sử dụng đất giao cho nhà đầu tư là 50 năm. Người nhận chuyển quyền sử dụng đất đối với loại đất sử dụng ổn định lâu dài thì được sử dụng đất ổn định lâu dài theo quy định tại khoản 2 Điều 174 Luật đất đai 2024.

b) Đất công trình thương mại dịch vụ (diện tích 221,88m²): Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất với thời hạn sử dụng đất là 50 năm.

c) Đất hạ tầng kỹ thuật (diện tích 360,22m²); đất hoa viên cây xanh (diện tích 738,06m²) và đất đường giao thông (diện tích 6.550,94m²): Nhà đầu tư trúng đấu giá dự án xây dựng theo quy hoạch chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Sau khi đầu tư xây dựng hoàn thành công trình, Nhà đầu tư trúng đấu giá dự án có trách nhiệm tổ chức thực hiện bàn giao cho chính quyền địa phương theo quy định pháp luật hiện hành. Nhà nước không giao đất, không cho thuê đất và không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2.3. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm (Kể từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất).

3. Các thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng chi tiết và pháp lý khác

3.1. Quy hoạch xây dựng: Theo hồ sơ quy hoạch được duyệt tại các Quyết định số 2896/QĐ-UBND ngày 01/10/2021 của UBND thành phố Pleiku; Quyết định số 743/QĐ-UBND ngày 27/5/2025 của UBND thành phố Pleiku; Quyết định số 186/QĐ-UBND ngày 23/7/2025 của UBND phường Pleiku.

3.2. Phê duyệt chủ trương đầu tư của UBND tỉnh tại quyết định: Quyết định số 1755/QĐ-UBND ngày 11/9/2025.

3.3. Phương án đấu giá quyền sử dụng đất: UBND tỉnh phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất của dự án tại Quyết định số 2335/QĐ-UBND ngày 23/10/2025.

4. Tên, địa chỉ đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất: Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai; địa chỉ 210 đường Diên Hồng, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai.

Điều 2. Giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh tổ chức triển khai thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất nêu tại Điều 1 theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tư pháp; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh; Chủ tịch UBND phường Pleiku và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

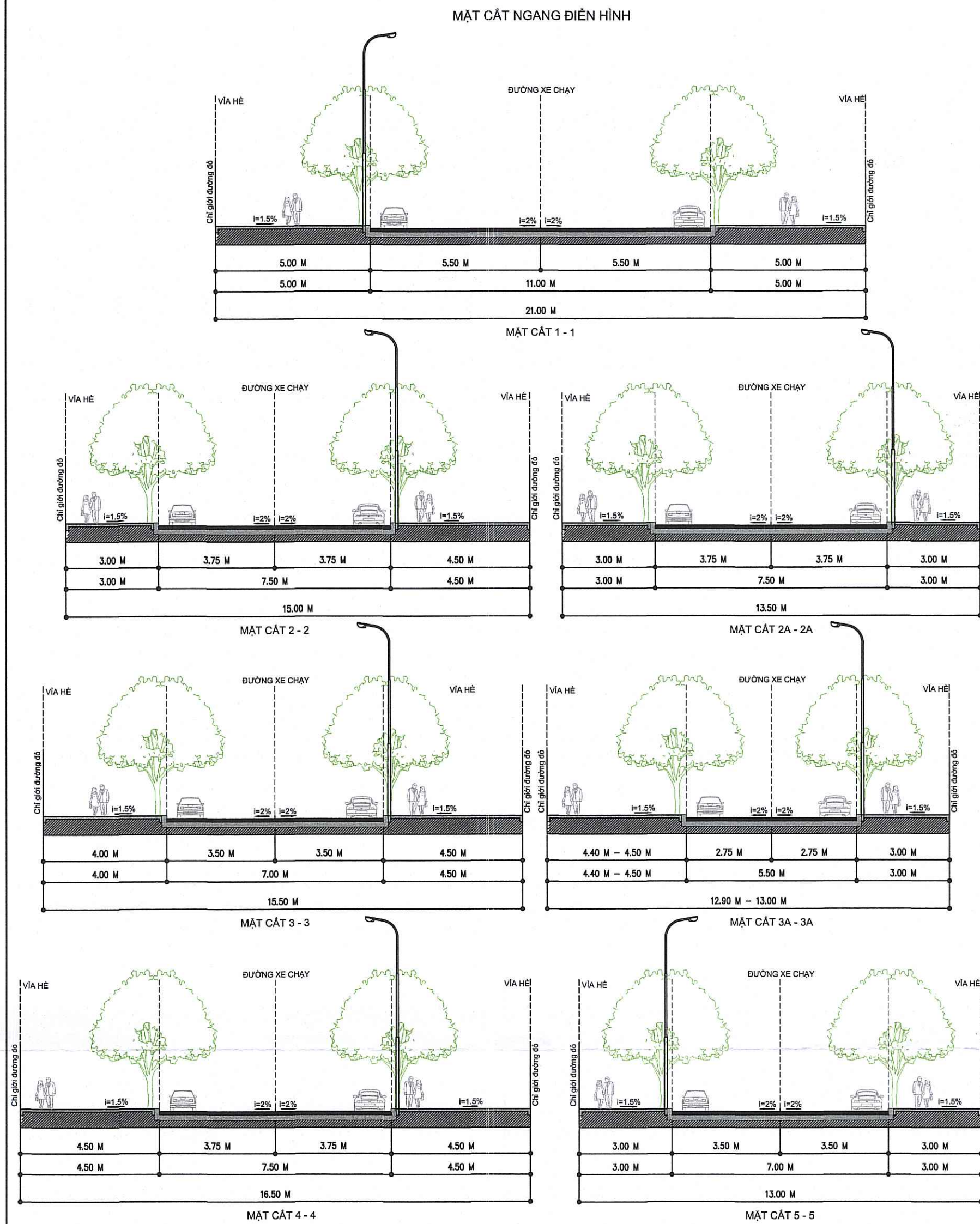
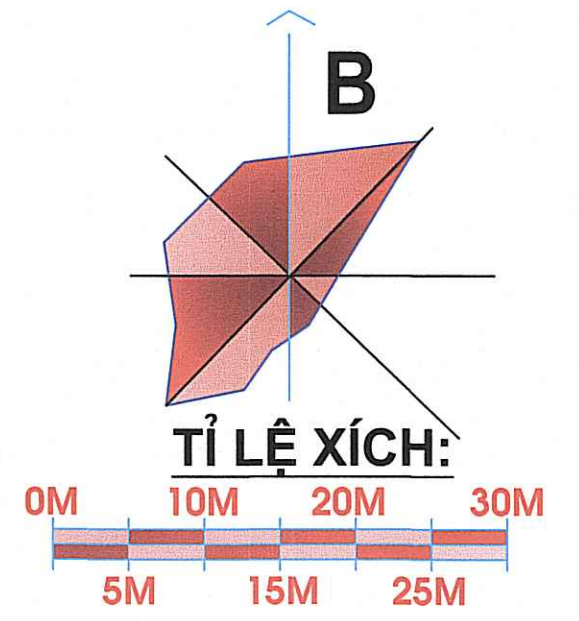
- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Các PVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, T7,



**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

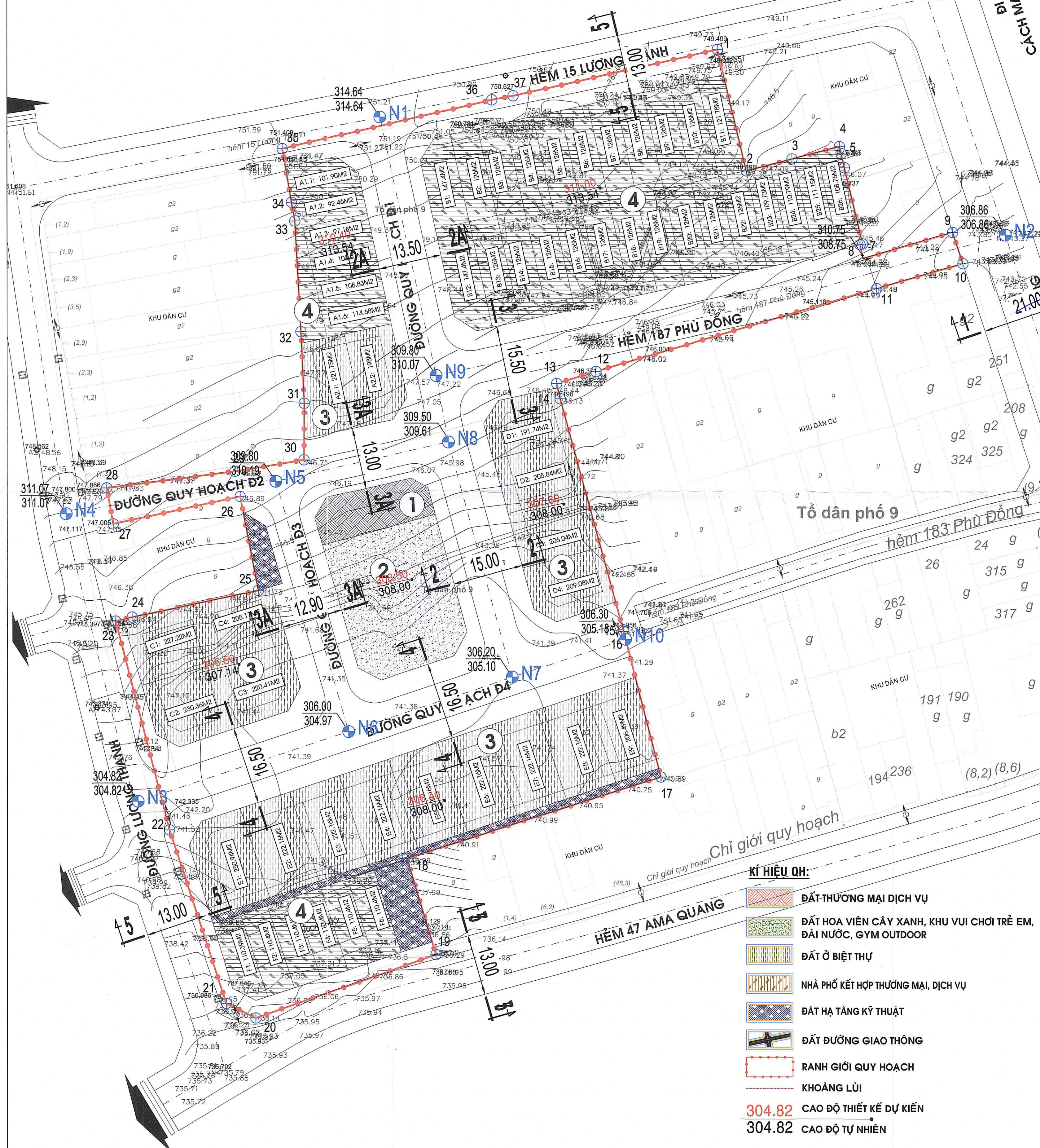
Nguyễn Hữu Quế

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PLEIKU
ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG KHU DÂN CƯ ĐƯỜNG LƯƠNG THẠNH
 TẠI PHƯỜNG HOA LŨ, TP. PLEIKU, GIA LAI
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH SAN NỀN
 TỶ LỆ 1:500



GIẢI PHÁP SAN NỀN:

- HÌNH THÀNH KHUNG ĐƯỜNG GIAO THÔNG TƯƠNG ĐỐI THEO ĐỊA HÌNH.
- HƯỚNG THOÁT NƯỚC TỪ BẮC XUỐNG NAM.
- THOÁT NƯỚC TỪ NỀN XUỐNG ĐƯỜNG.
- SAN NỀN CẦN ĐẢM BẢO THOÁT NƯỚC MẶT TỐT TRÁNH GÂY Ứ ĐỌNG NƯỚC.
- ĐỘ ĐỐC THIẾT KẾ 0,4-5%.
- CAO ĐỘ TỰ NHIÊN:
- + CAO ĐỘ TỰ NHIÊN CAO NHẤT: 315,15 M
- + CAO ĐỘ TỰ NHIÊN THẤP NHẤT: 299,29 M
- CAO ĐỘ THIẾT KẾ DỰ KIẾN:
- + CAO ĐỘ THIẾT KẾ DỰ KIẾN CAO NHẤT: 315,15 M
- + CAO ĐỘ THIẾT KẾ DỰ KIẾN THẤP NHẤT: 299,42 M
- + CAO ĐỘ THIẾT KẾ DỰ KIẾN TRUNG BÌNH: 307,29 M



- KÍ HIỆU QH:**
- ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
 - ĐẤT HOA VIÊN CÂY XANH, KHU VUI CHƠI TRẺ EM, ĐÀI NƯỚC, GYM OUTDOOR
 - ĐẤT Ở BIỆT THỰ
 - NHÀ PHỐ KẾT HỢP THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ
 - ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT
 - ĐẤT ĐƯỜNG GIAO THÔNG
 - RANH GIỚI QUY HOẠCH
 - KHOẢNG LÙI
 - 304.82 CAO ĐỘ THIẾT KẾ DỰ KIẾN
 - 304.82 CAO ĐỘ TỰ NHIÊN

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PLEIKU

Kèm theo QĐ số 743/QĐ-UBND, Ngày 27 tháng 5 năm 2025

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ

Kèm theo BCTĐ số 563/TĐ-QLĐT, Ngày 23 tháng 5 năm 2025

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP - TRÌNH DUYỆT QUY HOẠCH:
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ

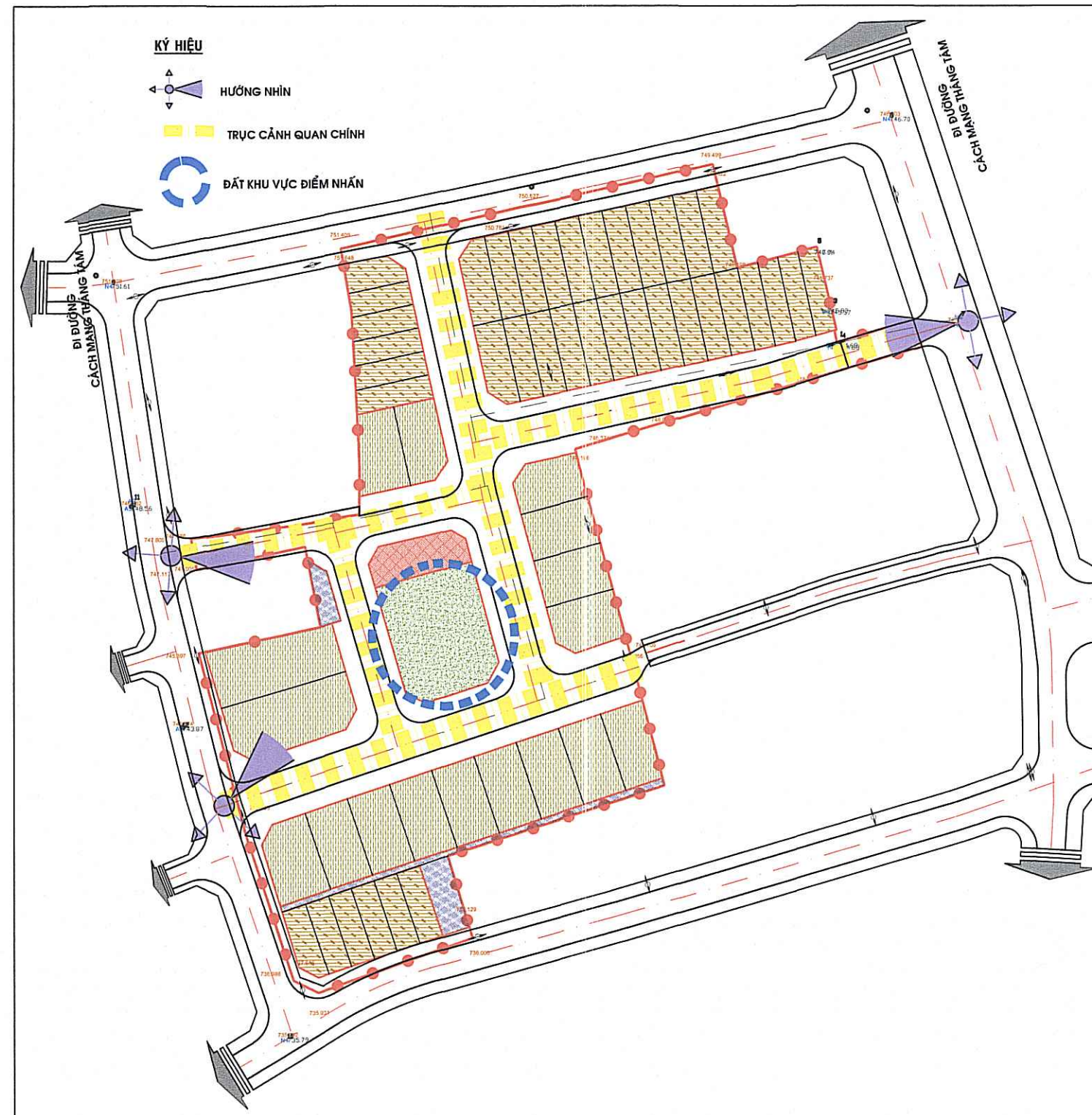
CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG KHU DÂN CƯ ĐƯỜNG LƯƠNG THẠNH, PHƯỜNG HOA LŨ, THÀNH PHỐ PLEIKU, GIA LAI

TÊN BẢN VẼ:
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH SAN NỀN

QH - 06B	TỈ LỆ: 1/500	THÁNG: /2025
THỂ HIỆN	KS HOÀNG VĂN HIỆU	<i>Handwritten signature</i>
THIẾT KẾ	KS HOÀNG VĂN HIỆU	<i>Handwritten signature</i>
CHỦ TRÌ	KS ĐẶNG CÔNG SƠN	<i>Handwritten signature</i>
Q.L.K.T	KS TRƯƠNG VĂN QUANG	<i>Handwritten signature</i>

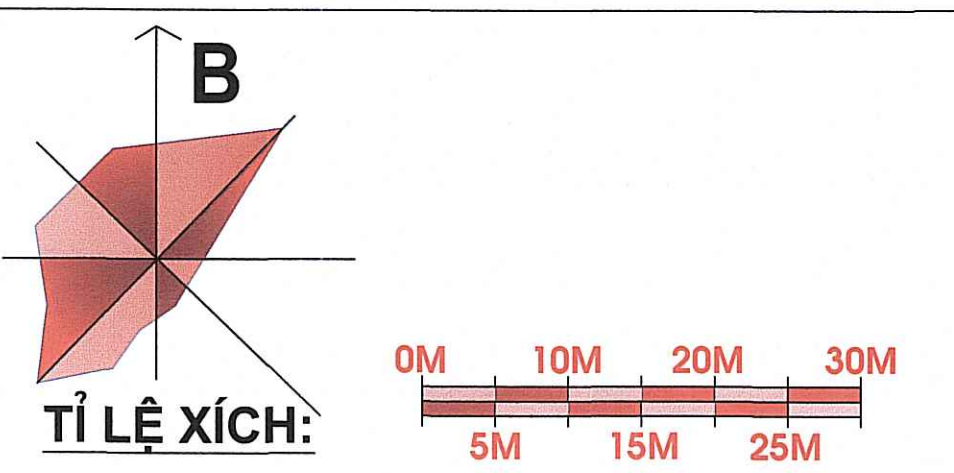
GIÁM ĐỐC	NGUYỄN TRUNG KIẾN
<i>Handwritten signature</i>	

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG POLYTEC VIỆT NAM
 BC: SỐ 8, NGÁCH 140/1 PHỐ VƯƠNG THỬA VU, QUẬN THANH XUÂN, THÀNH PHỐ HÀ NỘI



MỘT SỐ GIẢI PHÁP THIẾT KẾ ĐÔ THỊ:

- KHU HOA VIÊN CÂY XANH, CÔNG VIÊN.**
 - Hoa viên cây xanh được bố trí tại trung tâm của khu vực quy hoạch. Đây là không gian cây xanh chính và là điểm nhấn cho toàn khu vực quy hoạch, với không gian mở kết hợp cây xanh, công viên.
 - Bên trong hoa viên cây xanh bố trí đường dạo bộ, chòi nghỉ...
- TRỤC CẢNH QUAN CHÍNH, ĐIỂM NHẤN CỦA ĐÔ THỊ.**
 - Lấy trục đường Lương Thành và đường Phú Đồng làm trục chính định hướng cho khu vực quy hoạch. Lấy trục đường Đ1, Đ2, Đ3 và Đ4 làm trục cảnh quan chính của khu vực quy hoạch đầu tư xây dựng lòng đường rộng có cây xanh, kết hợp với khu vực hoa viên cây xanh, khu vực nhà phố kết hợp thương mại dịch vụ làm điểm nhấn cho toàn khu.
 - Quy định chiều cao cho các công trình trên các trục đường này tối đa là 3 tầng, mật độ xây dựng tùy theo khu vực và được thể hiện chi tiết trong bản đồ tổng mặt bằng sử dụng đất.
- KHU DÂN CƯ.**
 - Khu dân cư được quy hoạch trên toàn bộ phần đất còn lại của khu quy hoạch, có kiến trúc toàn bộ là đất ở liền kề kết hợp thương mại, dịch vụ và biệt thự vườn.
 - Đổi với đất ở liền kề kết hợp thương mại, dịch vụ tại khu F yêu cầu hợp khối.
 - Các yêu cầu về quy hoạch, kiến trúc chung cho công trình như sau:
 - Khu ở biệt thự (khu A và B): 03 tầng không kể tầng hầm, cốt nền 0,45m so với COS vỉa hè, chiều cao tầng trệt 4,2m, các tầng còn lại 3,0m, độ dốc mái >= 10%.
 - Khu ở liền kề kết hợp thương mại, dịch vụ (khu C, D và E): 03 tầng không kể tầng hầm, cốt nền 0,2m so với COS vỉa hè, chiều cao tầng trệt 4,2m, các tầng còn lại 3,0m.
 - Khu ở liền kề kết hợp thương mại, dịch vụ (khu F): 06 tầng (không kể tầng hầm), cốt nền 0,2m so với COS vỉa hè, chiều cao tầng trệt 4,2m, các tầng còn lại 3,0m, khuyến khích hợp khối công trình.
 - Tầng hầm được áp dụng khi nền đất thấp hơn nền đường >= 1,0m.
 - Loại hình nhà phố kết hợp thương mại dịch vụ, nhà ở biệt thự.
 - Khuyến khích bố trí khoảng lùi sân trước khoảng 3,3m, phía trước xây dựng công và hàng rào thoáng, có không gian cây xanh.
 - COS nền nhà tầng 1 cao hơn COS vỉa hè 0,2m (âm so với COS lòng đường).
 - Hình thức kiến trúc đơn giản có tính hiện đại, giấu bản sắc của dân tộc và có tính đồng nhất các công trình, khuyến khích sử dụng màu sáng, màu sắc hài hòa phù hợp với cảnh quan tại khu vực.



- TỈ LỆ XÍCH:**
- KÍ HIỆU QH:**
- ĐẤT CÔNG TRÌNH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
 - ĐẤT HOA VIÊN CÂY XANH, KHU VUI CHƠI TRẺ EM, ĐÀI NƯỚC, GYM OUTDOOR
 - ĐẤT Ở BIỆT THỰ
 - NHÀ PHỐ KẾT HỢP THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ
 - ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT
 - ĐẤT ĐƯỜNG GIAO THÔNG
 - RANH GIỚI QUY HOẠCH

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PLEIKU

Đặng Toàn Thắng

Kèm theo QĐ số 743/QĐ-UBND, Ngày 27 tháng 5 năm 2025

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ

Trần Mạnh Trường

Kèm theo BCTĐ số 563/TĐ-QLĐT, Ngày 23 tháng 5 năm 2025

CƠ QUAN TỐ CHỨC LẬP - TRÌNH DUYỆT QUY HOẠCH:
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ

Trần Mạnh Trường

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG
KHU DÂN CƯ ĐƯỜNG LƯƠNG THÀNH,
PHƯỜNG HOA LƯ, THÀNH PHỐ PLEIKU,
GIA LAI

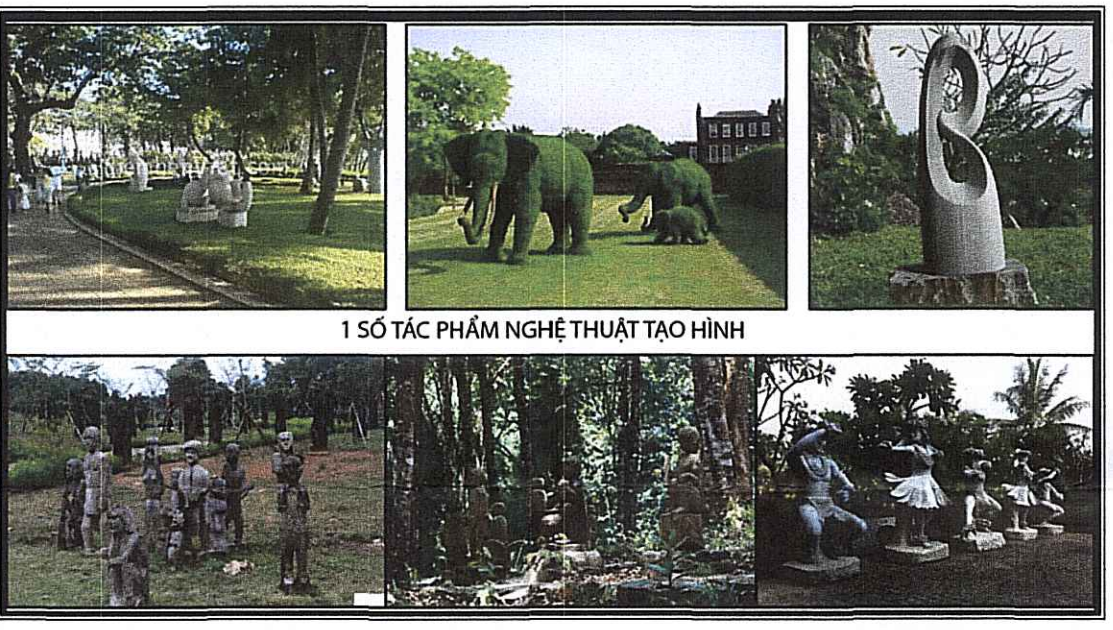
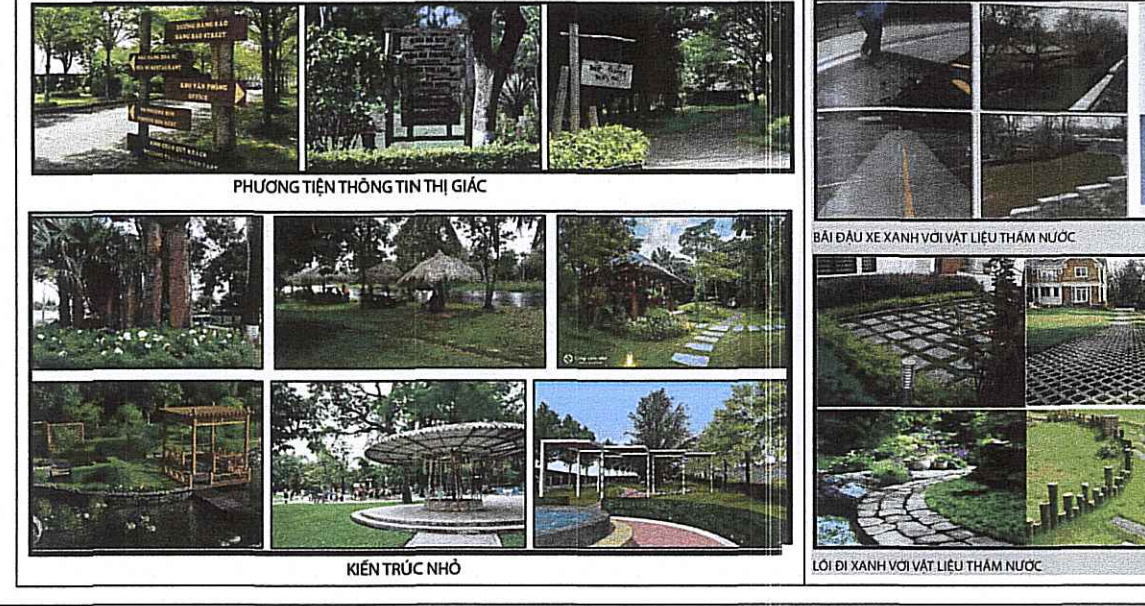
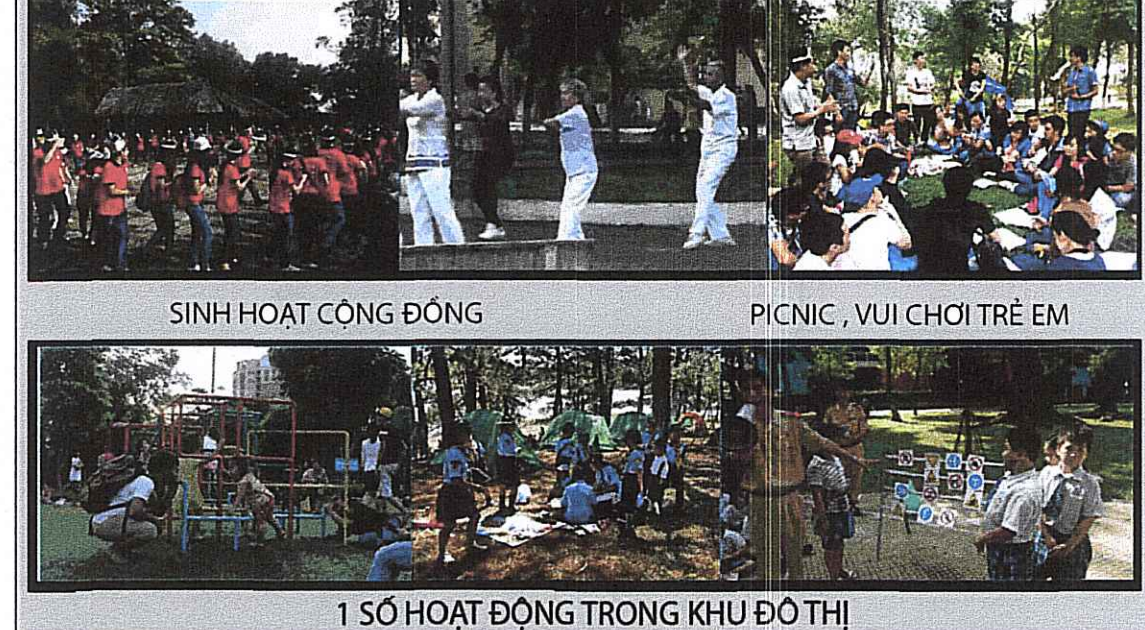
TÊN BẢN VẼ:
BẢN VẼ THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

QH - 13	TỈ LỆ: [FIX A1]	THÁNG: /2025
THỂ HIỆN	KTS PHẠM ANH PHONG	
THIẾT KẾ	KTS NGUYỄN ANH TUẤN	
CHỦ TRÌ	KTS HỒ NGỌC TÂN	
Q.L.K.T	KTS NGUYỄN ANH TUẤN	

GIÁM ĐỐC:

NGUYỄN TRUNG KIẾN

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG
POLYTEC VIỆT NAM
 ĐC: SỐ 8, NGÁCH 140/1 PHỐ VƯƠNG THỬA VŨ, QUẬN THANH XUÂN, THÀNH PHỐ HÀ NỘI



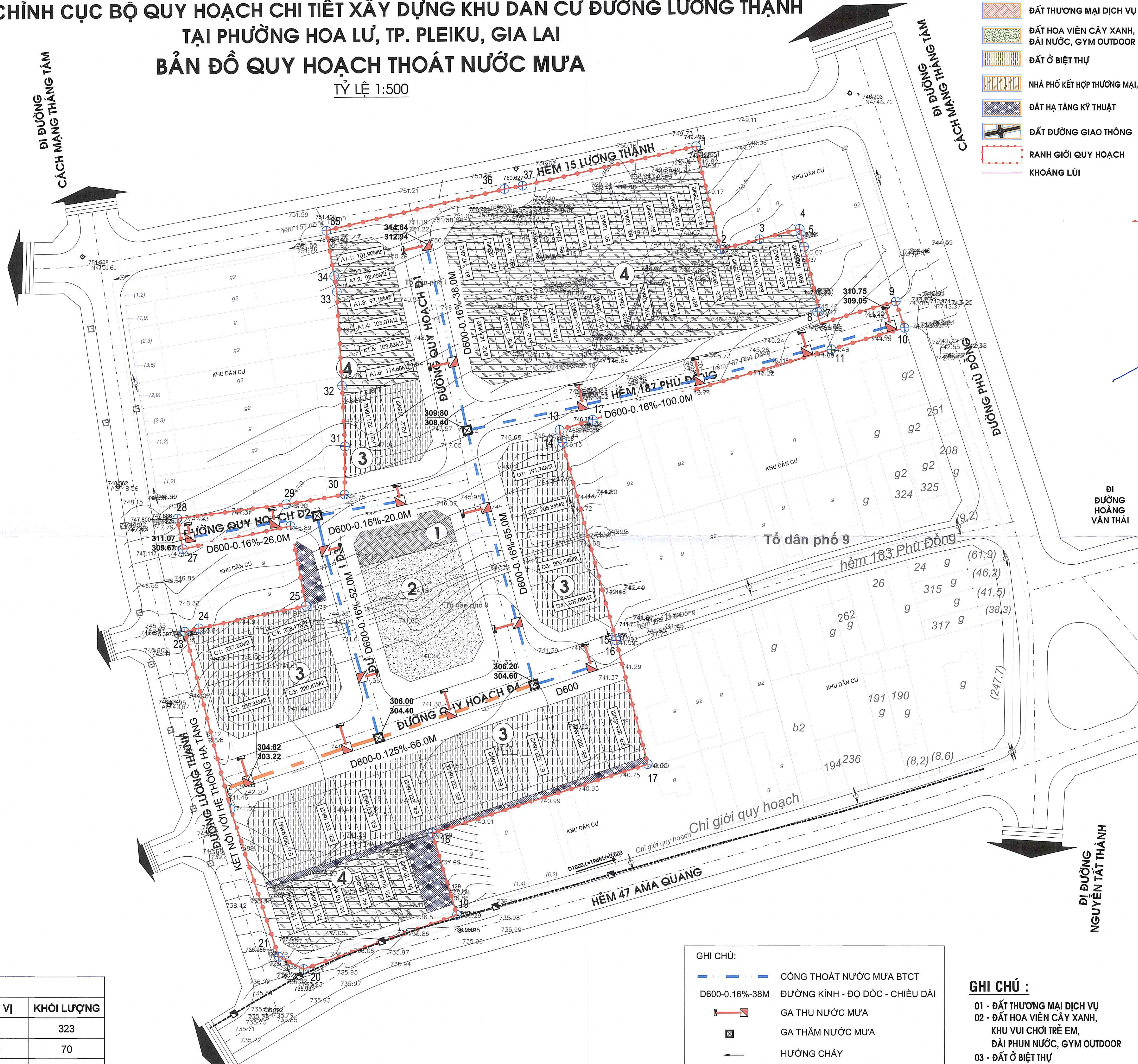
- GHI CHÚ :**
- 01 - ĐẤT CÔNG TRÌNH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
 - 02 - ĐẤT HOA VIÊN CÂY XANH, KHU VUI CHƠI TRẺ EM, ĐÀI PHUN NƯỚC, GYM OUTDOOR
 - 03 - ĐẤT Ở BIỆT THỰ
 - 04 - ĐẤT Ở LIỀN KỀ KẾT HỢP THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PLEIKU
ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG KHU DÂN CƯ ĐƯỜNG LƯƠNG THẠNH
TẠI PHƯỜNG HOA LŨ, TP. PLEIKU, GIA LAI
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC MƯA
 TỶ LỆ 1:500

KÍ HIỆU QH:

- ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
- ĐẤT HOA VIÊN CÂY XANH, KHU VUI CHƠI TRẺ EM, ĐÀI NƯỚC, GYM OUTDOOR
- ĐẤT Ở BIỆT THỰ
- NHÀ PHỐ KẾT HỢP THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ
- ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT
- ĐẤT ĐƯỜNG GIAO THÔNG
- RANH GIỚI QUY HOẠCH
- KHOẢNG LÙI

TỈ LỆ XÍCH:
 10M 20M 30M
 5M 15M 25M



CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PLEIKU

 Đặng Toàn Thắng

Kèm theo QĐ số 743 /QĐ-UBND, Ngày 27 tháng 5 năm 2025

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ

 Trần Mạnh Trường

Kèm theo BCTĐ số 563 /TD-QLĐT, Ngày 23 tháng 5 năm 2025

CƠ QUAN TỜ CHỨC LẬP - TRÌNH DUYỆT QUY HOẠCH:
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ

 Trần Mạnh Trường

CÔNG TRÌNH- ĐỊA ĐIỂM:
ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG
KHU DÂN CƯ ĐƯỜNG LƯƠNG THẠNH,
PHƯỜNG HOA LŨ, THÀNH PHỐ PLEIKU,
GIA LAI

TÊN BẢN VẼ:
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC MƯA

QH - 07	TỈ LỆ: 1/500	THÁNG: /2025
THỂ HIỆN	KS NGUYỄN DUY THÀNH	
THIẾT KẾ	KS NGUYỄN DUY THÀNH	
CHỦ TRÌ	KS NGUYỄN ĐỨC TÙNG	
Q.L.K.T	KS TRƯƠNG VĂN QUANG	
GIÁM ĐỐC NGUYỄN TRUNG KIẾN		
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG POLYTEC VIỆT NAM ĐC: SỐ 8, NGÁCH 140/1 PHỐ VƯƠNG THỬA VU, QUẬN THANH XUÂN, THÀNH PHỐ HÀ NỘI		

THOÁT NƯỚC MƯA

STT	TÊN VẬT TƯ	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG
1	CÔNG BTCT D600	M	323
2	CÔNG BTCT D800	M	70
3	HỐ GA THU THẨM	CÁI	16
4	HỐ GA THẨM	CÁI	4

GHI CHÚ:

- CÔNG THOÁT NƯỚC MƯA BTCT
- ĐƯỜNG KINH - ĐỘ ĐỐC - CHIỀU DÀI
- GA THU NƯỚC MƯA
- GA THẨM NƯỚC MƯA
- HƯỚNG CHÁY
- CAO ĐỘ NẬP GA HOÀN THIỆN
- CAO ĐỘ ĐÁY GA THIẾT KẾ

GHI CHÚ :

- 01 - ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
- 02 - ĐẤT HOA VIÊN CÂY XANH, KHU VUI CHƠI TRẺ EM, ĐÀI PHUN NƯỚC, GYM OUTDOOR
- 03 - ĐẤT Ở BIỆT THỰ
- 04 - NHÀ PHỐ KẾT HỢP THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ

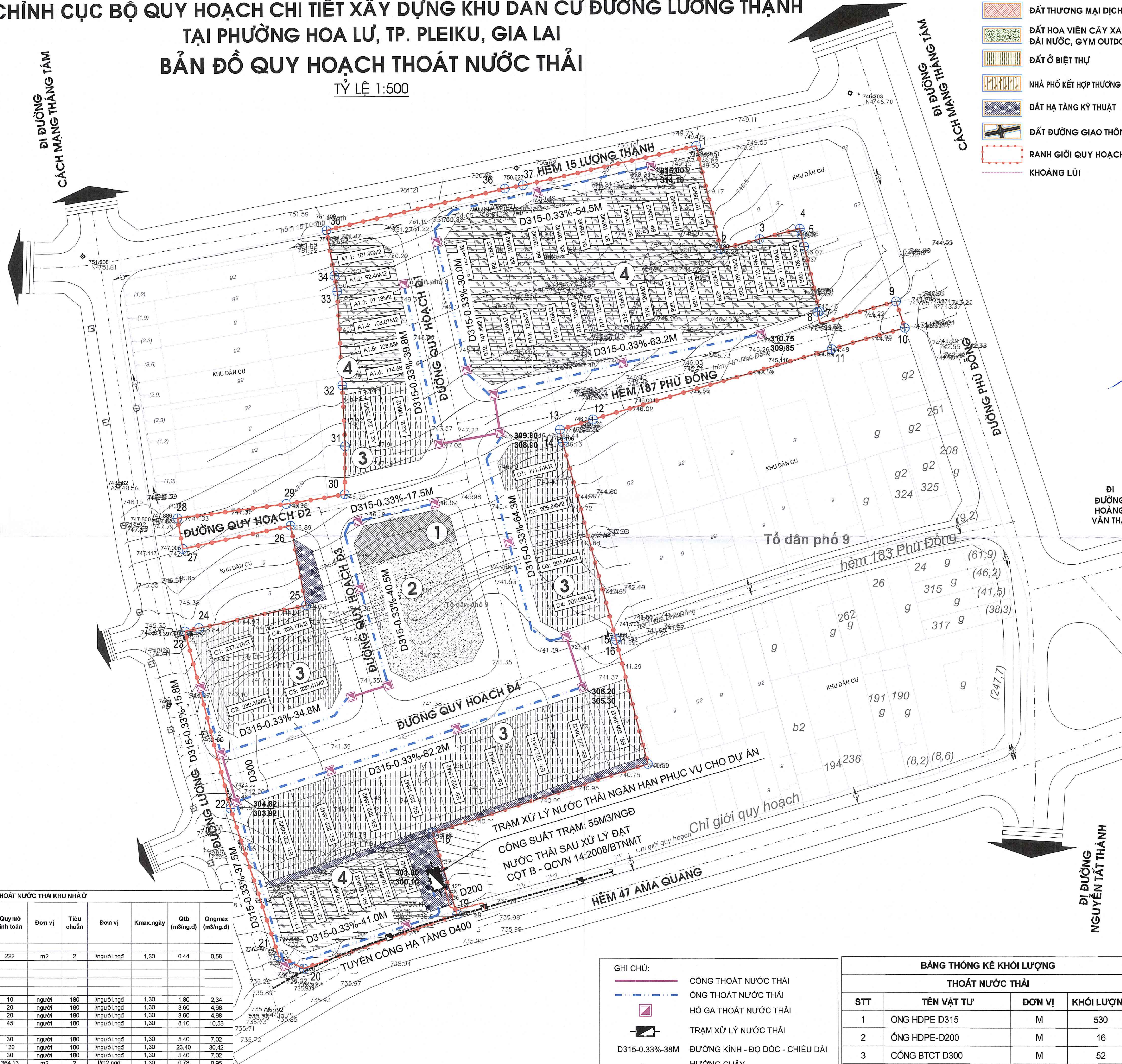
ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PLEIKU
ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG KHU DÂN CƯ ĐƯỜNG LƯƠNG THẠNH
 TẠI PHƯỜNG HOA LỮ, TP. PLEIKU, GIA LAI
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC THẢI
 TỶ LỆ 1:500

KÍ HIỆU QH:

- ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
- ĐẤT HOA VIÊN CÂY XANH, KHU VUI CHƠI TRẺ EM, ĐÀI NƯỚC, GYM OUTDOOR
- ĐẤT Ở BIỆT THỰ
- NHÀ PHỐ KẾT HỢP THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ
- ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT
- ĐẤT ĐƯỜNG GIAO THÔNG
- RANH GIỚI QUY HOẠCH
- KHOẢNG LÙI

TỈ LỆ XÍCH:
 0M 10M 20M 30M
 5M 15M 25M

RANH GIỚI ĐẤT LẬP QUY HOẠCH



CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
 ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PLEIKU
 Đặng Toàn Thắng

Kèm theo QĐ số 743/QĐ-UBND, Ngày 27 tháng 5 năm 2025

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
 PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ
 Phó Trưởng Phòng
 Trần Mạnh Trường

Kèm theo BCTĐ số 573/TĐ-QLĐT, Ngày 23 tháng 5 năm 2025

CƠ QUAN TỒ CHỨC LẬP - TRÌNH DUYỆT QUY HOẠCH:
 PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ
 Phó Trưởng Phòng
 Trần Mạnh Trường

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG
KHU DÂN CƯ ĐƯỜNG LƯƠNG THẠNH,
PHƯỜNG HOA LỮ, THÀNH PHỐ PLEIKU,
GIA LAI

TÊN BẢN VẼ:
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH
THOÁT NƯỚC THẢI

- GHI CHÚ :**
- 01 - ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
 - 02 - ĐẤT HOA VIÊN CÂY XANH, KHU VUI CHƠI TRẺ EM, ĐÀI PHUN NƯỚC, GYM OUTDOOR
 - 03 - ĐẤT Ở BIỆT THỰ
 - 04 - NHÀ PHỐ KẾT HỢP THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ

BẢNG TÍNH TOÁN NHU CẦU THOÁT NƯỚC THẢI KHU NHÀ Ở

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Dân số (người)	Quy mô tính toán	Đơn vị	Tiêu chuẩn	Đơn vị	Kmax.ngày	Qtb (m ³ /ng.đ)	Qngmax (m ³ /ng.đ)
1	TÊN LOẠI ĐẤT									
1	ĐẤT CÔNG TRÌNH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ	221,88		222	m ²	2	l/người.ngđ	1,30	0,44	0,58
2	ĐẤT HOA VIÊN CÂY XANH	738,06								
3	ĐẤT Ở QUY HOẠCH	8.662,61								
4	ĐẤT Ở BIỆT THỰ	4.131,16								
5	KHU A2	419,75	10,00	10	người	180	l/người.ngđ	1,30	1,80	2,34
6	KHU C	885,16	20,00	20	người	180	l/người.ngđ	1,30	3,80	4,68
7	KHU D	812,89	20,00	20	người	180	l/người.ngđ	1,30	3,80	4,68
8	KHU E	2.012,55	45,00	45	người	180	l/người.ngđ	1,30	8,10	10,53
9	KHU F	4.531,46								
10	NHÀ PHỐ KẾT HỢP THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ	618,06	30,00	30	người	180	l/người.ngđ	1,30	5,40	7,02
11	KHU A1	3.251,01	130,00	130	người	180	l/người.ngđ	1,30	23,40	30,42
12	KHU B	662,39	30,00	30	người	180	l/người.ngđ	1,30	5,40	7,02
13	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT	364,13		364,13	m ²	2	l/m ² .ngđ	1,30	0,73	0,85
14	ĐẤT GIAO THÔNG	5.724,79								
15	TỔNG LƯU LƯỢNG NƯỚC THẢI									68
16	TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI (80% Qth)									55
17	CHẤT THẢI RẮN		285			1	kg			0,29

- GHI CHÚ:**
- CÔNG THOÁT NƯỚC THẢI
 - ỐNG THOÁT NƯỚC THẢI
 - HỐ GA THOÁT NƯỚC THẢI
 - TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI
 - ĐƯỜNG KÍNH - ĐỘ DỐC - CHIỀU DÀI
 - HƯỚNG CHẢY
 - CAO ĐỘ NẬP GA HOÀN THIỆN
 - CAO ĐỘ ĐẦY GA THIẾT KẾ

BẢNG THÔNG KÊ KHỐI LƯỢNG

THOÁT NƯỚC THẢI			
STT	TÊN VẬT TƯ	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG
1	ỐNG HDPE D315	M	530
2	ỐNG HDPE-D200	M	16
3	CÔNG BTCT D300	M	52
4	HỐ GA THÂM	CÁI	25
5	TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI	CÁI	1

QH - 08	TỈ LỆ: 1/500	THÁNG: /2025
THỂ HIỆN	KS NGUYỄN DUY THÀNH	<i>th</i>
THIẾT KẾ	KS NGUYỄN DUY THÀNH	<i>th</i>
CHỦ TRÌ	KS NGUYỄN ĐỨC TÙNG	<i>ng</i>
Q.L.K.T	KS TRƯƠNG VĂN QUANG	<i>th</i>
GIÁM ĐỐC: NGUYỄN TRUNG KIẾN		
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG POLYTEC VIỆT NAM		
ĐC: SỐ 8, NGÁCH 140/1 PHỐ VƯƠNG THỬA VU, QUẬN THANH XUÂN, THÀNH PHỐ HÀ NỘI		

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PLEIKU
ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG KHU DÂN CƯ ĐƯỜNG LƯƠNG THẠNH
TẠI PHƯỜNG HOA LŨ, TP. PLEIKU, GIA LAI
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH CẤP ĐIỆN - CHIẾU SÁNG
 TỶ LỆ 1:500

KÍ HIỆU QH:

- ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
- ĐẤT HOA VIÊN CÂY XANH, KHU VUI CHƠI TRẺ EM, ĐÀI NƯỚC, GYM OUTDOOR
- ĐẤT Ở BIỆT THỰ
- NHÀ PHỐ KẾT HỢP THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ
- ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT
- ĐẤT ĐƯỜNG GIAO THÔNG
- RANH GIỚI QUY HOẠCH
- KHOẢNG LÙI

B

TỈ LỆ XÍCH:

ĐI ĐƯỜNG CÁCH MANG THẮNG TÂM

ĐI ĐƯỜNG CÁCH MANG THẮNG TÂM

ĐI ĐƯỜNG HOÀNG VĂN THÁI

ĐI ĐƯỜNG NGUYỄN TẤT THÀNH

KÝ HIỆU:

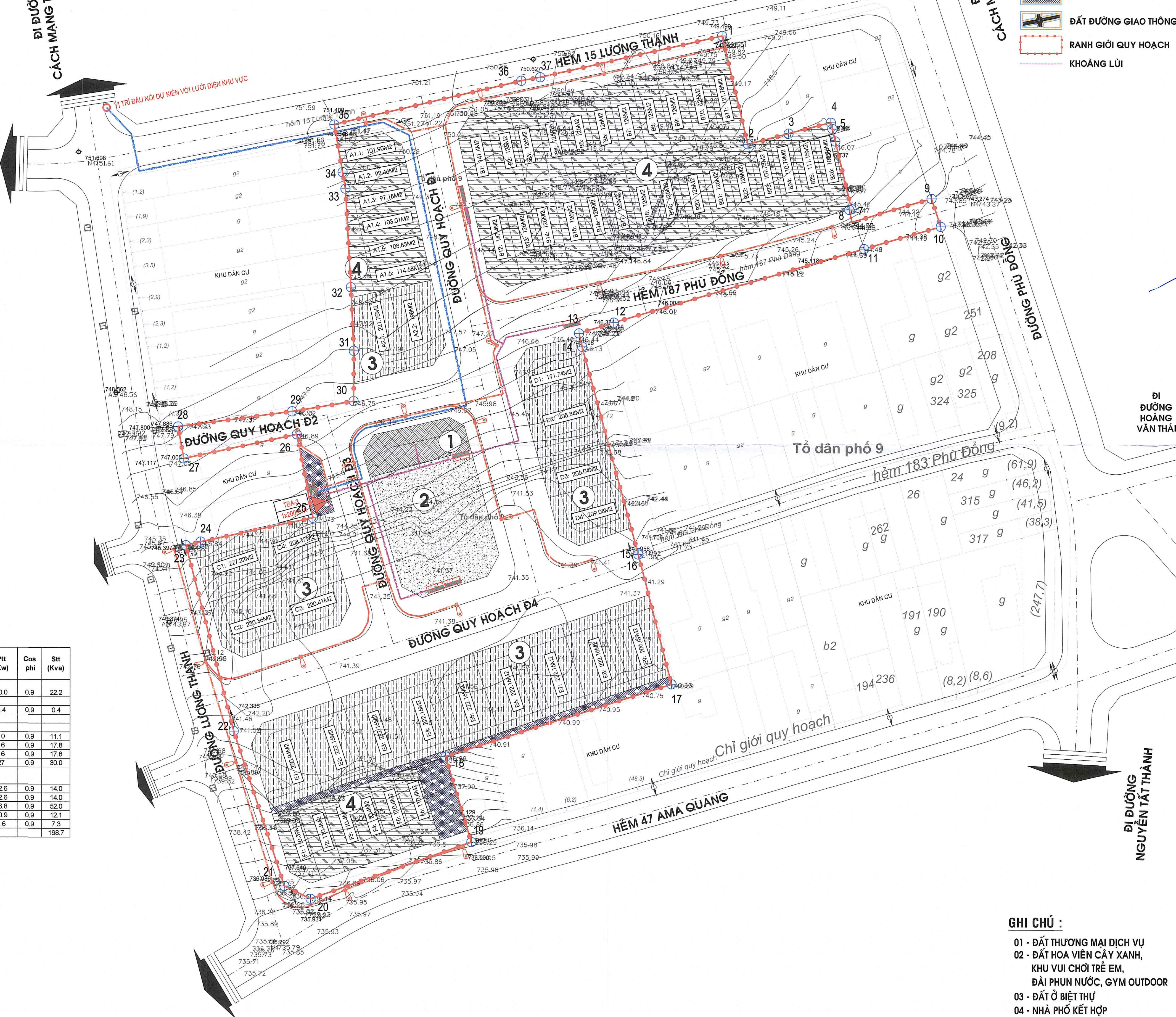
- RANH GIỚI QUY HOẠCH
- TRẠM BIẾN ÁP
- TỦ CHIẾU SÁNG NGOÀI NHÀ
- TỦ ĐIỆN HẠ THẾ
- CÁP NGẦM TRUNG THẾ 22KV
- CÁP NGẦM HẠ THẾ 0.4KV
- CÁP CHIẾU SÁNG ĐƯỜNG PHỐ
- ĐÈN ĐƯỜNG
- TBA-1**
22/0.4 KV
200KVA — TÊN TRẠM BIẾN ÁP
- TBA-2**
22/0.4 KV
200KVA — CÔNG SUẤT TRẠM BIẾN ÁP

BẢNG NHU CẦU SỬ DỤNG ĐIỆN

TT	TÊN LOẠI ĐẤT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Công suất đặt	Hệ số Kđt	Ptt (Kw)	Cos phi	Stt (Kva)
1	ĐẤT CÔNG TRÌNH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ	0.0900	kw/m2	20.0	1	20.0	0.9	22.2
2	ĐẤT HOA VIÊN CÂY XANH CX1	0.0005	kw/m2	0.37	1	0.4	0.9	0.4
3	ĐẤT Ở QUY HOẠCH							
4	ĐẤT Ở BIỆT THỰ							
	KHU A2	5	kw/ô	10	1	10	0.9	11.1
	KHU C	5	kw/ô	20	0.8	16	0.9	17.8
	KHU D	5	kw/ô	20	0.8	16	0.9	17.8
	KHU E	5	kw/ô	45	0.6	27	0.9	30.0
5	NHÀ PHỐ KẾT HỢP THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ							
	KHU A1	3	kw/ô	18	0.7	12.6	0.9	14.0
	KHU B	3	kw/ô	18	0.7	12.6	0.9	14.0
	KHU F	3	kw/ô	78	0.6	46.8	0.9	52.0
6	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT	0.03	kw/m2	10.9	1	10.9	0.9	12.1
7	ĐẤT GIAO THÔNG	0.001	kw/m2	6.6	1	6.6	0.9	7.3
	TỔNG							198.7

BẢNG THÔNG KẾ VẬT TƯ DỰ KIẾN

TT	TÊN VẬT TƯ	QUY CÁCH	KHỐI LƯỢNG
1	TBA 22/0.4KV 1X200KVA	TRẠM	1
2	ĐƯỜNG CÁP NGẦM 22KV	KM	0.2
3	ĐƯỜNG CÁP NGẦM 0.4KV	KM	0.5
4	TỦ PHÂN PHỐI HẠ THẾ	BỘ	6
5	TỦ CHIẾU SÁNG XÂY DỰNG MỚI	BỘ	1
6	CỘT ĐÈN CHIẾU SÁNG	BỘ	24
7	CÁP CHIẾU SÁNG	KM	0.6



CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PLEIKU

Đặng Toàn Thắng

Kèm theo QĐ số **743/QĐ-UBND**, Ngày **27** tháng **5** năm 2025

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ

Trần Mạnh Trường

Kèm theo BCTĐ số **563/TĐ-QLĐT**, Ngày **23** tháng **5** năm 2025

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP - TRÌNH DUYỆT QUY HOẠCH:
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ

Trần Mạnh Trường

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG
KHU DÂN CƯ ĐƯỜNG LƯƠNG THẠNH,
PHƯỜNG HOA LŨ, THÀNH PHỐ PLEIKU,
GIA LAI

TÊN BẢN VẼ:
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH
CẤP ĐIỆN - CHIẾU SÁNG

QH - 10	TỈ LỆ: 1/500	THÁNG: /2025
THỂ HIỆN	KS ĐỖ TRƯỜNG GIANG	<i>Chang</i>
THIẾT KẾ	KS ĐỖ TRƯỜNG GIANG	<i>Chang</i>
CHỦ TRÌ	KS TRẦN NGỌC HÀ	<i>Tran NH</i>
Q.L.K.T	KS TRƯỜNG VĂN QUANG	<i>Truong</i>

GIÁM ĐỐC:

NGUYỄN TRUNG KIẾN
 CHIEU TU VIEN XAY DỰNG
 POLYTEC
 VIỆT NAM

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG
POLYTEC VIỆT NAM
 ĐC: SỐ 8, NGÁCH 140/1 PHỐ VƯƠNG THỬA VU, QUẬN THANH XUÂN,
 THÀNH PHỐ HÀ NỘI

- GHI CHÚ :**
- 01 - ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
 - 02 - ĐẤT HOA VIÊN CÂY XANH, KHU VUI CHƠI TRẺ EM, ĐÀI PHUN NƯỚC, GYM OUTDOOR
 - 03 - ĐẤT Ở BIỆT THỰ
 - 04 - NHÀ PHỐ KẾT HỢP THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ

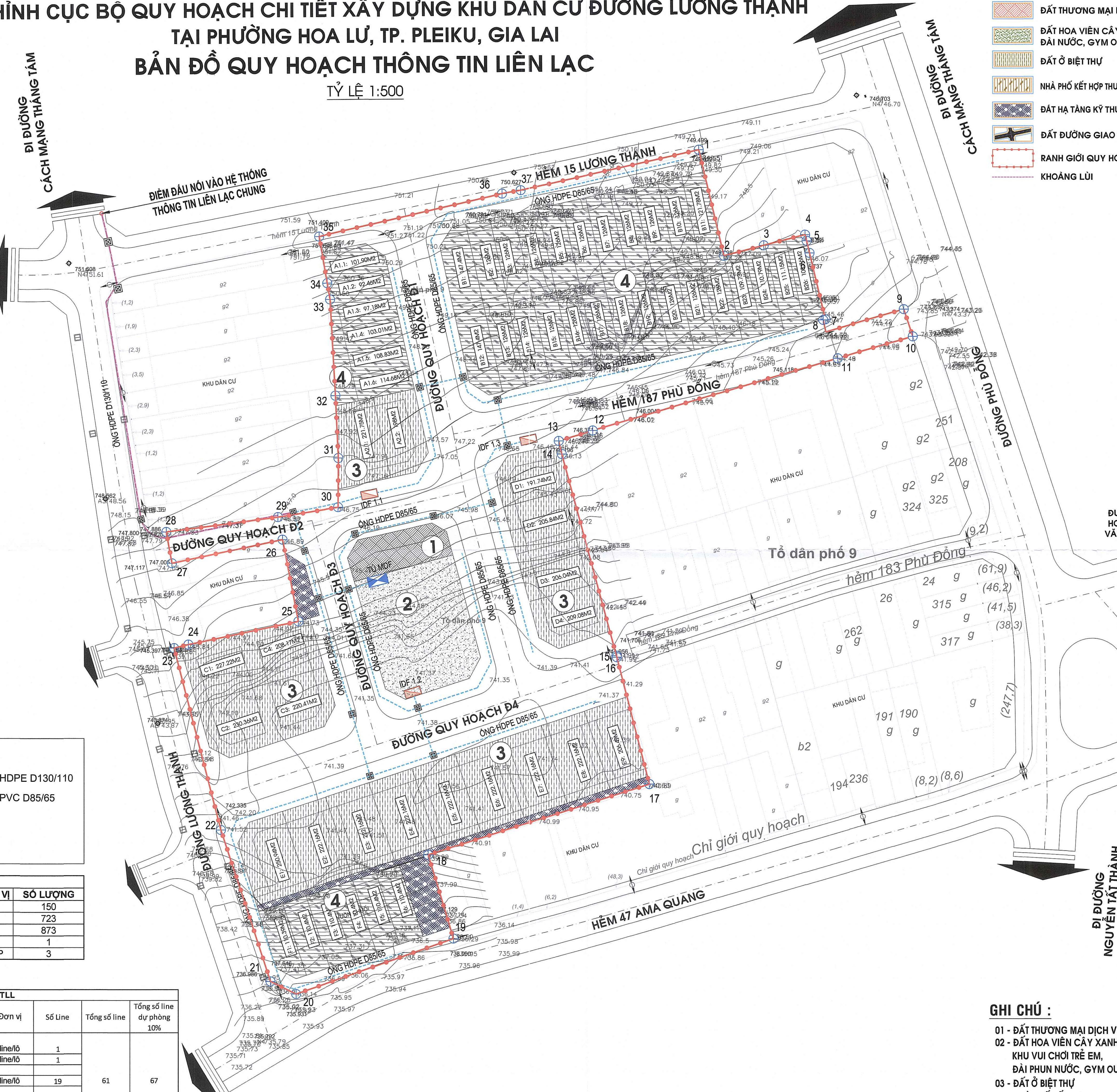
ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PLEIKU
ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG KHU DÂN CƯ ĐƯỜNG LƯƠNG THẠNH
TẠI PHƯỜNG HOA LỮ, TP. PLEIKU, GIA LAI
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH THÔNG TIN LIÊN LẠC
 TỶ LỆ 1:500

KÍ HIỆU QH:

- ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
- ĐẤT HOA VIÊN CÂY XANH, KHU VUI CHƠI TRẺ EM, ĐÀI NƯỚC, GYM OUTDOOR
- ĐẤT Ở BIỆT THỰ
- NHÀ PHỐ KẾT HỢP THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ
- ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT
- ĐẤT ĐƯỜNG GIAO THÔNG
- RANH GIỚI QUY HOẠCH
- KHOẢNG LUI

TỈ LỆ XÍCH:
 0M 10M 20M 30M
 5M 15M 25M

RANH GIỚI ĐẤT LẬP QUY HOẠCH



GHI CHÚ:

- TUYẾN ỐNG NHỰA VIỀN THÔNG HDPE D130/110
- TUYẾN ỐNG NHỰA VIỀN THÔNG PVC D85/65
- TỦ CẤP CHÍNH TTLL
- HỘP CẤP TTLL

BẢNG THỐNG KÊ VẬT LIỆU

STT	HẠNG MỤC - VẬT TƯ	ĐƠN VỊ	SỐ LƯỢNG
1	ÔNG NHỰA VIỀN THÔNG HDPE D130/110	M	150
2	ÔNG NHỰA VIỀN THÔNG HDPE D85/65	M	723
3	CÁP TRỤC SỢI QUANG	M	873
4	TỦ CẤP CHÍNH TTLL	TỦ	1
5	HỘP CẤP TTLL	HỘP	3

PHỤ LỤC TÍNH TOÁN TTLL

TT	TÊN LOẠI ĐẤT	Số lô	Chỉ tiêu	Đơn vị	Số Line	Tổng số line	Tổng số line dự phòng 10%
1	ĐẤT CÔNG TRÌNH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ		1	line/lô	1	61	67
2	ĐẤT HOA VIÊN CÂY XANH		1	line/lô	1		
3	ĐẤT Ở QUY HOẠCH						
4	ĐẤT Ở BIỆT THỰ	19	1	line/lô	19		
5	NHÀ PHỐ KẾT HỢP THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ	38	1	line/lô	38		
6	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT		1	line/lô	1		
7	ĐẤT GIAO THÔNG		1	line/lô	1		

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PLEIKU

 Đặng Toàn Thắng

Kèm theo QĐ số 743/QĐ-UBND, Ngày 27 tháng 5 năm 2025

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ

 Trần Mạnh Trường

Kèm theo BCTĐ số 663/TĐ-QLĐT, Ngày 23 tháng 5 năm 2025

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP - TRÌNH DUYỆT QUY HOẠCH:
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ

 Trần Mạnh Trường

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG KHU DÂN CƯ ĐƯỜNG LƯƠNG THẠNH, PHƯỜNG HOA LỮ, THÀNH PHỐ PLEIKU, GIA LAI

TÊN BẢN VẼ:
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH THÔNG TIN LIÊN LẠC

QH - 11	TỈ LỆ: 1/500	THÁNG: /2025
THỂ HIỆN	KS HOÀNG QUANG HIẾU	
THIẾT KẾ	KS HOÀNG QUANG HIẾU	
CHỦ TRÌ	KS TRẦN NGỌC HÀ	
Q.L.K.T	KS TRƯƠNG VĂN QUANG	

GIÁM ĐỐC

 NGUYỄN TRUNG KIẾN
 CHỖ PHÂN CÔNG VÀ XÂY DỰNG
 POLYTEC VIỆT NAM
 CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG POLYTEC VIỆT NAM
 ĐC: SỐ 8, NGÁCH 140/1 PHỐ VƯƠNG THỬA VU, QUẬN THANH XUÂN, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

GHI CHÚ :

- 01 - ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
- 02 - ĐẤT HOA VIÊN CÂY XANH, KHU VUI CHƠI TRẺ EM, ĐÀI PHUN NƯỚC, GYM OUTDOOR
- 03 - ĐẤT Ở BIỆT THỰ
- 04 - NHÀ PHỐ KẾT HỢP THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PLEIKU
ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG KHU DÂN CƯ ĐƯỜNG LƯƠNG THẠNH
TẠI PHƯỜNG HOA LỰ, TP. PLEIKU, GIA LAI

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG HỢP ĐƯỜNG DÂY ĐƯỜNG ỐNG KỸ THUẬT
 TỶ LỆ 1:500

KÍ HIỆU QH:

- ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
- ĐẤT HOA VIÊN CÂY XANH, KHU VUI CHƠI TRẺ EM, ĐÀI NƯỚC, GYM OUTDOOR
- ĐẤT Ồ BIỆT THỰ
- NHÀ PHỐ KẾT HỢP THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ
- ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT
- ĐẤT ĐƯỜNG GIAO THÔNG
- RANH GIỚI QUY HOẠCH
- KHOẢNG LÙI

TỈ LỆ XÍCH:

→ RANH GIỚI ĐẤT LẬP QUY HOẠCH

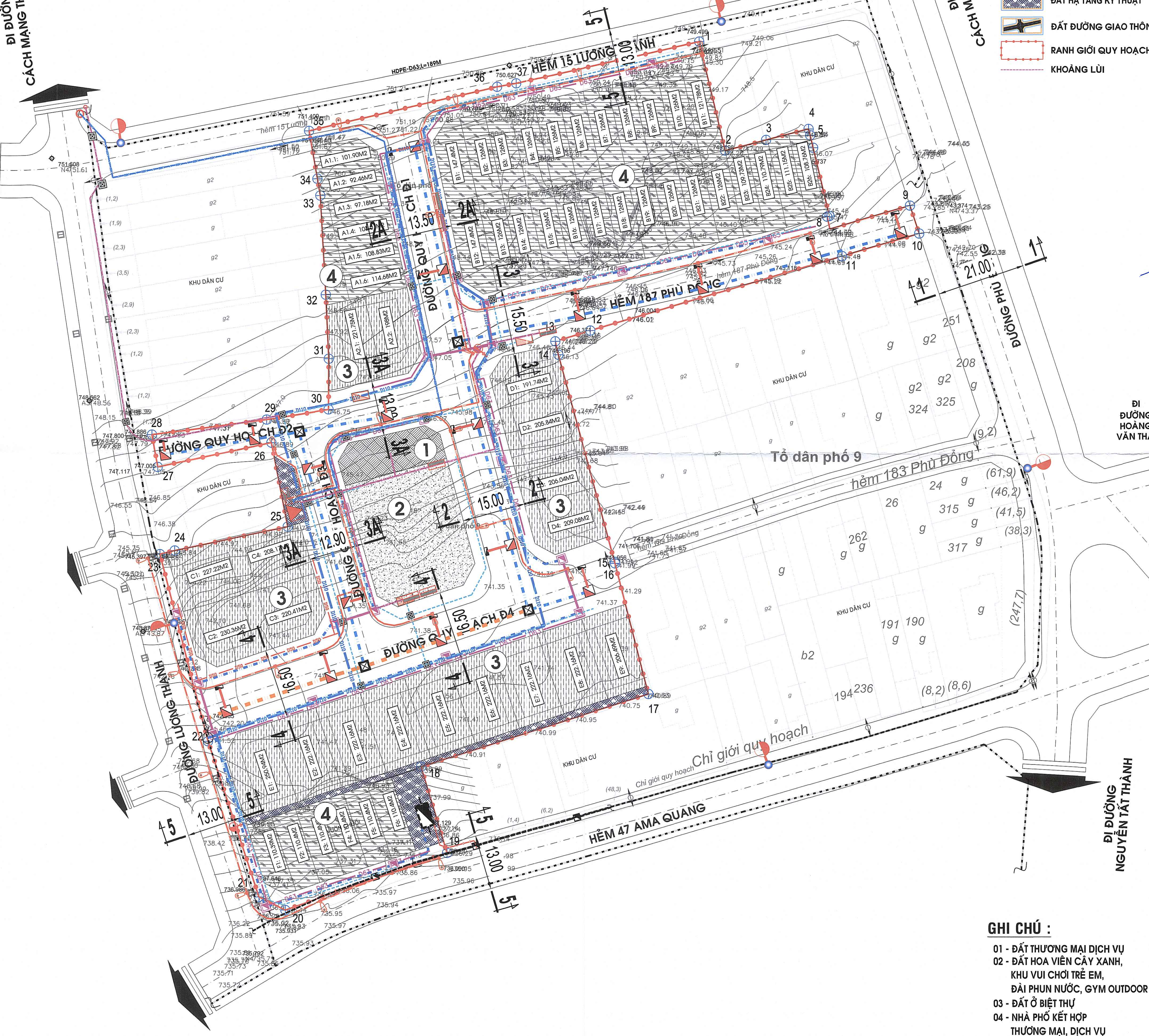
DI ĐƯỜNG THANG MÁY
 CÁCH MANG THANG MÁY

DI ĐƯỜNG HOÀNG VĂN THÁI

DI ĐƯỜNG NGUYỄN TẤT THÀNH

GHI CHÚ:

- ĐƯỜNG ỐNG PHÂN PHỐI HDPE-D110
- ĐƯỜNG ỐNG PHÂN PHỐI HDPE-D63
- ĐƯỜNG ỐNG PHÂN PHỐI HDPE-D50
- TRỤ CHỮA CHÁY NGOÀI NHÀ
- TRỤ CHỮA CHÁY THEO QHPK
- CÔNG THOÁT NƯỚC THẢI
- HỒ GA THOÁT NƯỚC THẢI
- CÔNG THOÁT NƯỚC MƯA BTCT
- ĐƯỜNG KÍNH - ĐỘ DỐC - CHIỀU DÀI
- GA THU NƯỚC MƯA
- GA THÂM NƯỚC MƯA
- HƯỚNG CHÁY
- TUYẾN ỐNG HDPE D130/100
- TUYẾN ỐNG HDPE D85/65
- TỪ CẤP CHÍNH TTLL
- HỘP CẤP TTLL
- TRẠM BIẾN ÁP
- TỪ CHIẾU SÁNG NGOÀI NHÀ
- TỪ ĐIỆN HẠ THẾ
- CẤP NGẦM TRUNG THẾ 22KV
- CẤP NGẦM HẠ THẾ 0.4KV
- CẤP CHIẾU SÁNG ĐƯỜNG PHỐ ĐÈN ĐƯỜNG
- TÊN TRẠM BIẾN ÁP
- CÔNG SUẤT TRẠM BIẾN ÁP



CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
 ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PLEIKU

Đặng Toàn Thắng

Kèm theo QĐ số 743/QĐ-UBND, Ngày 27 tháng 5 năm 2025

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
 PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ

Trần Mạnh Trường

Kèm theo BCTĐ số 523/TĐ-QLĐT, Ngày 22 tháng 5 năm 2025

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP - TRÌNH DUYỆT QUY HOẠCH:
 PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ

Trần Mạnh Trường

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
 ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ
 QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG
 KHU DÂN CƯ ĐƯỜNG LƯƠNG THẠNH,
 PHƯỜNG HOA LỰ, THÀNH PHỐ PLEIKU,
 GIA LAI

TÊN BẢN VẼ:
**BẢN ĐỒ QUY HOẠCH
 TỔNG HỢP ĐƯỜNG DÂY ĐƯỜNG ỐNG
 KỸ THUẬT**

QH - 12	TỈ LỆ: 1/500	THÁNG: /2025
THỂ HIỆN	KS NGUYỄN DUY THÀNH	
THIẾT KẾ	KS NGUYỄN DUY THÀNH	
CHỦ TRÌ	KS NGUYỄN ĐỨC TÙNG	
Q.L.K.T	KS TRƯƠNG VĂN QUANG	

GIÁM ĐỐC:

 NGUYỄN TRUNG KIẾN

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG
 POLYTEC VIỆT NAM
 ĐC: 5/8, NGÁCH 140/1 PHỐ VƯƠNG THÁI VU, QUẬN THANH XUÂN,
 THÀNH PHỐ HÀ NỘI

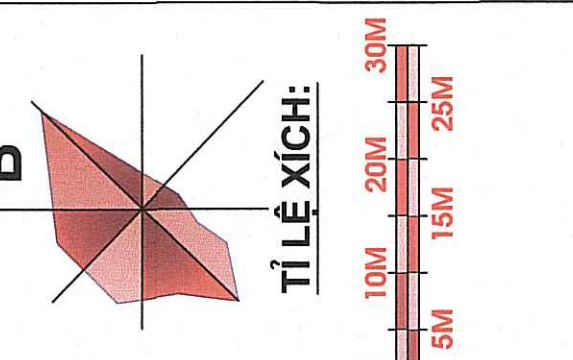
GHI CHÚ :

- 01 - ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
- 02 - ĐẤT HOA VIÊN CÂY XANH, KHU VUI CHƠI TRẺ EM, ĐÀI PHUN NƯỚC, GYM OUTDOOR
- 03 - ĐẤT Ồ BIỆT THỰ
- 04 - NHÀ PHỐ KẾT HỢP THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PLEIKU

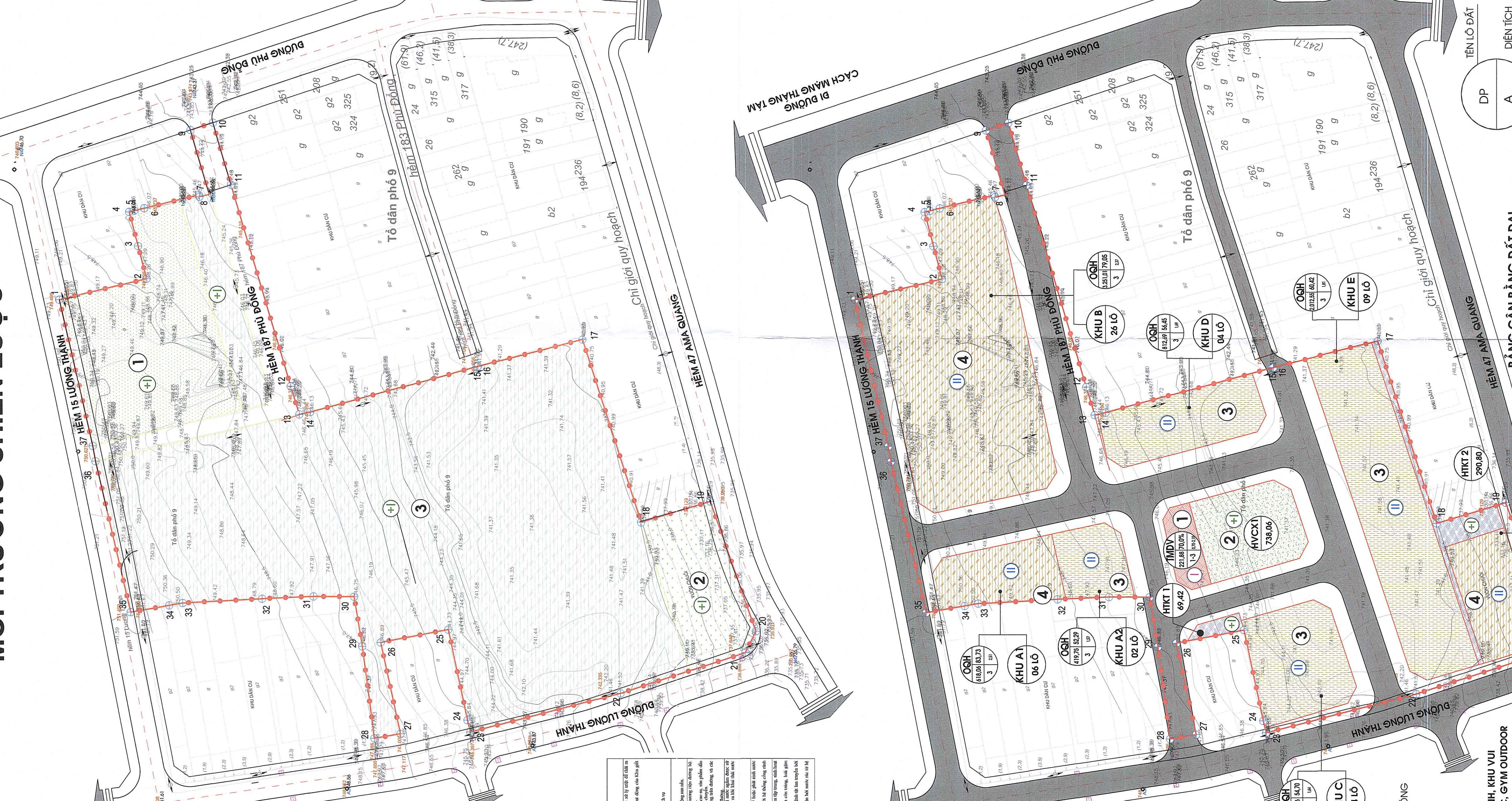
ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG KHU DÂN CƯ ĐƯỜNG LƯƠNG THẠNH TẠI PHƯỜNG HOA LƯ, TP. PLEIKU, GIA LAI

BẢN ĐỒ ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC



- KÍ HIỆU QH:**
- ĐẤT THỂ DỤC THỂ THAO
 - ĐẤT SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP
 - ĐẤT TRỒNG CHUA SỮ DUNG
 - ĐẤT ĐƯỜNG GIAO THÔNG
 - RANH GIỚI QUY HOẠCH
- GHI CHÚ:**
- 01 - ĐẤT THỂ DỤC THỂ THAO
 - 02 - ĐẤT SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP
 - 03 - ĐẤT TRỒNG CHUA SỮ DUNG

- KÝ HIỆU:**
- VÙNG ĐẸM - BÀI ĐẦU XE - CẤP NƯỚC (KHU VỰC CÓ CÂY XANH)
 - MỨC 1 - VÙNG CÓ TÁC ĐỘNG TIÊU CỰC NHẸ (CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG, QUẢN LÝ - DỊCH VỤ)
 - MỨC 2 - VÙNG CÓ TÁC ĐỘNG TIÊU CỰC TRUNG BÌNH (CÔNG TRÌNH NHÀ Ở)
 - MỨC 3 - VÙNG CÓ TÁC ĐỘNG TIÊU CỰC MẠNH (CÔNG TRÌNH XỬ LÝ NƯỚC THẢI - BÀI TẬP KẾT TRẠO)
- ĐI ĐƯỜNG HOANG VẠN THÁI**



BẢNG THỐNG KÊ VỊ TRÍ MỐC RANH GIỚI QUY HOẠCH

TÊN MỐC	VỊ TRÍ	TỌA ĐỘ MỐC
M1	1546724.3570	447304.2250
M2	1546723.5022	447310.3788
M3	1546726.0279	447320.1209
M4	1546726.6469	447330.2224
M5	1546727.1434	447330.5885
M6	1546724.7770	447331.2980
M7	1546701.9670	447333.1770
M8	1546710.4478	447354.3440
M9	1546703.7921	447356.5495
M10	1546696.4542	447359.1927
M11	1546690.7714	447370.2984
M12	1546695.0500	447370.0730
M13	1546676.2471	447290.9385
M14	1546676.0350	447270.0740
M15	1546625.9500	447290.0730
M16	1546654.3260	447292.1100
M17	1546676.9880	447292.0280
M18	1546556.4940	447244.1773
M19	1546542.9233	447205.7307
M20	1546556.5947	447201.3130
M21	1546691.9980	447116.0270
M22	1546676.0291	447216.0980
M23	1546627.5470	447175.9100
M24	1546712.8250	447213.3530
M25	1546624.8050	447213.3530
M26	1546671.8150	447213.4150
M27	1546672.9270	447211.4510
M28	1546729.6480	447256.1380
M29	1546739.4700	447260.6800
M30	1546749.3570	447304.2250

BẢNG TÍNH HỢP NHẤT THÔNG SỐ DỰNG

TT	TÊN LỘ ĐẤT	MÀO	AN	TY LỆ (%)
1	ĐẤT CÔNG TRÌNH	221,08	1,34	
2	ĐẤT HOA VIÊN CÂY XANH	776,08	4,45	
3	ĐẤT Ở QUY HOẠCH	8.648,38	52,38	
4	ĐẤT Ở BIỆT THỰ	4.137,15		
5	TRƯỜNG MẠI DICH VUI	4.537,46		
6	ĐẤT CHỢ	380,22	2,18	
7	ĐẤT GIỚI GIỚI HOẠCH	6.650,94	36,02	
8	TỔNG	18.533,71	100,00	

CHỈ TIÊU QUY HOẠCH ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ

TÊN LỘ ĐẤT	DIỆN TÍCH (M ²)	TY LỆ (%)
1	221,08	1,34
2	776,08	4,45
3	8.648,38	52,38
4	4.137,15	
5	4.537,46	
6	380,22	2,18
7	6.650,94	36,02
8	18.533,71	100,00

BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT ĐAI

TT	TÊN LỘ ĐẤT	DIỆN TÍCH (M ²)	TY LỆ (%)
1	ĐẤT CÔNG TRÌNH	221,08	1,34
2	ĐẤT HOA VIÊN CÂY XANH	776,08	4,45
3	ĐẤT Ở QUY HOẠCH	8.648,38	52,38
4	ĐẤT Ở BIỆT THỰ	4.137,15	
5	TRƯỜNG MẠI DICH VUI	4.537,46	
6	ĐẤT CHỢ	380,22	2,18
7	ĐẤT GIỚI GIỚI HOẠCH	6.650,94	36,02
8	TỔNG	18.533,71	100,00

CHÚ THÍCH:

CC : ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG
 HVCX : ĐẤT HOA VIÊN CÂY XANH
 OGH : ĐẤT Ở QUY HOẠCH

KÍ HIỆU QH:

- ĐẤT CÔNG TRÌNH
- ĐẤT HOA VIÊN CÂY XANH, KHU VUI CHƠI TRẺ EM, ĐÀI NƯỚC, GYM OUTDOOR
- ĐẤT Ở BIỆT THỰ
- ĐẤT Ở LIÊN KẾT HỢP TRƯỜNG MẠI DICH VUI
- ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT
- ĐẤT ĐƯỜNG GIAO THÔNG
- RANH GIỚI QUY HOẠCH

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
 ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PLEIKU

Kèm theo QĐ số 743 /QP-UBND, Ngày 27 tháng 5 năm 2025

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
 PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ
 PHỐ TRƯỜNG PHONG
 Trần Mạnh Trường

Kèm theo BCTĐ số 53 /TD-QĐT, Ngày 23 tháng 5 năm 2025

CƠ QUAN TỒ CHỨC LẬP - TRÌNH DUYỆT QUY HOẠCH:
 PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ
 PHỐ TRƯỜNG PHONG
 Trần Mạnh Trường

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
 ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG KHU DÂN CƯ ĐƯỜNG LƯƠNG THẠNH, PHƯỜNG HOA LƯ, THÀNH PHỐ PLEIKU, GIA LAI

TÊN BẢN VẼ:
 BẢN ĐỒ ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC

QH - 14	TỈ LỆ: [1:50.000]	THÁNG: /2025
THỂ HIỆN	KTS PHẠM ANH PHONG	
THIẾT KẾ	KTS NGUYỄN ANH TUẤN	
CHỦ TRÌ	KTS HỒ NGỌC TẤN	
G.L.K.T	KTS NGUYỄN ANH TUẤN	
GIÁM ĐỐC	NGUYỄN TRUNG KIẾN	



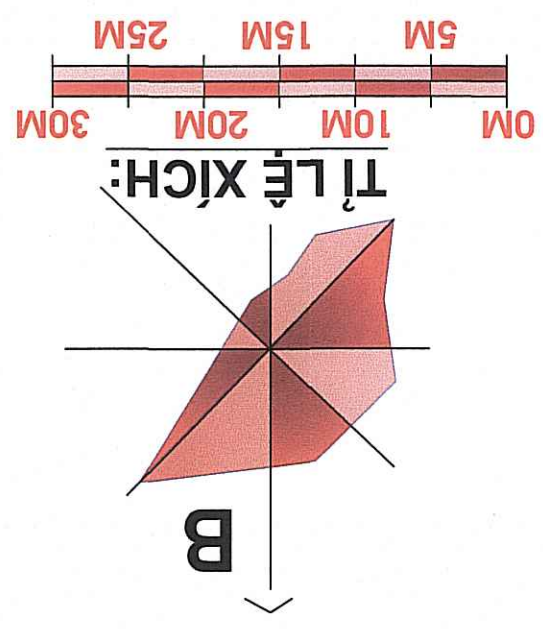
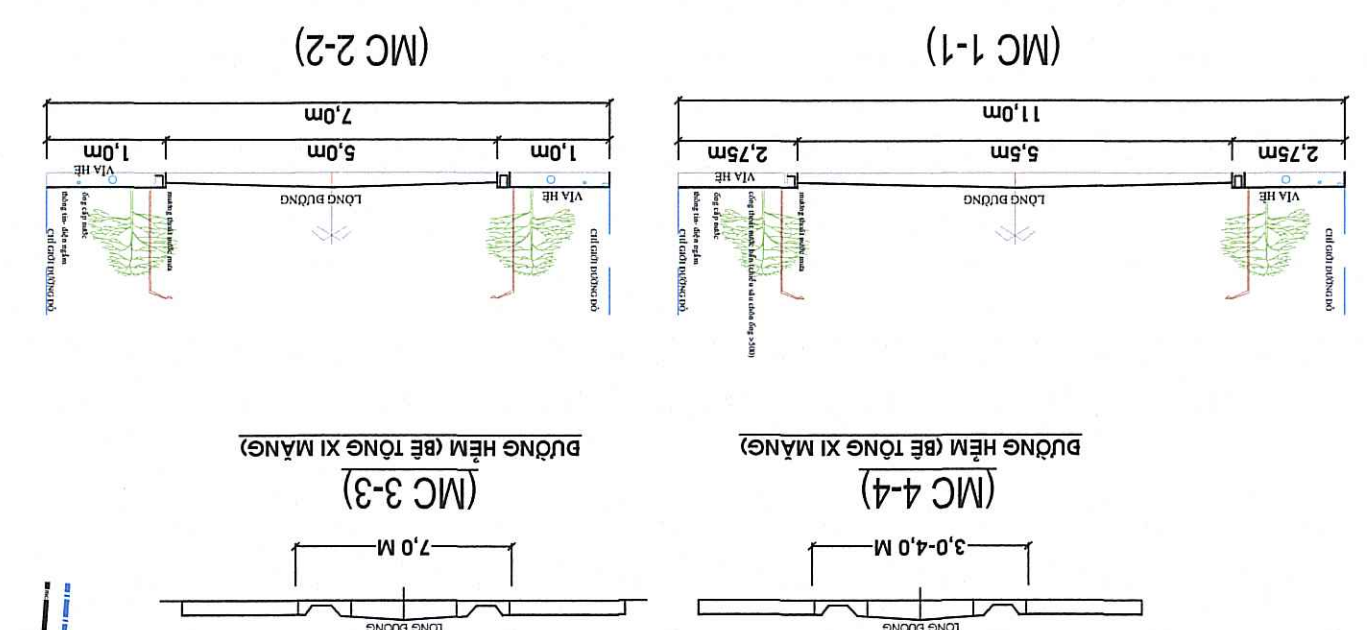
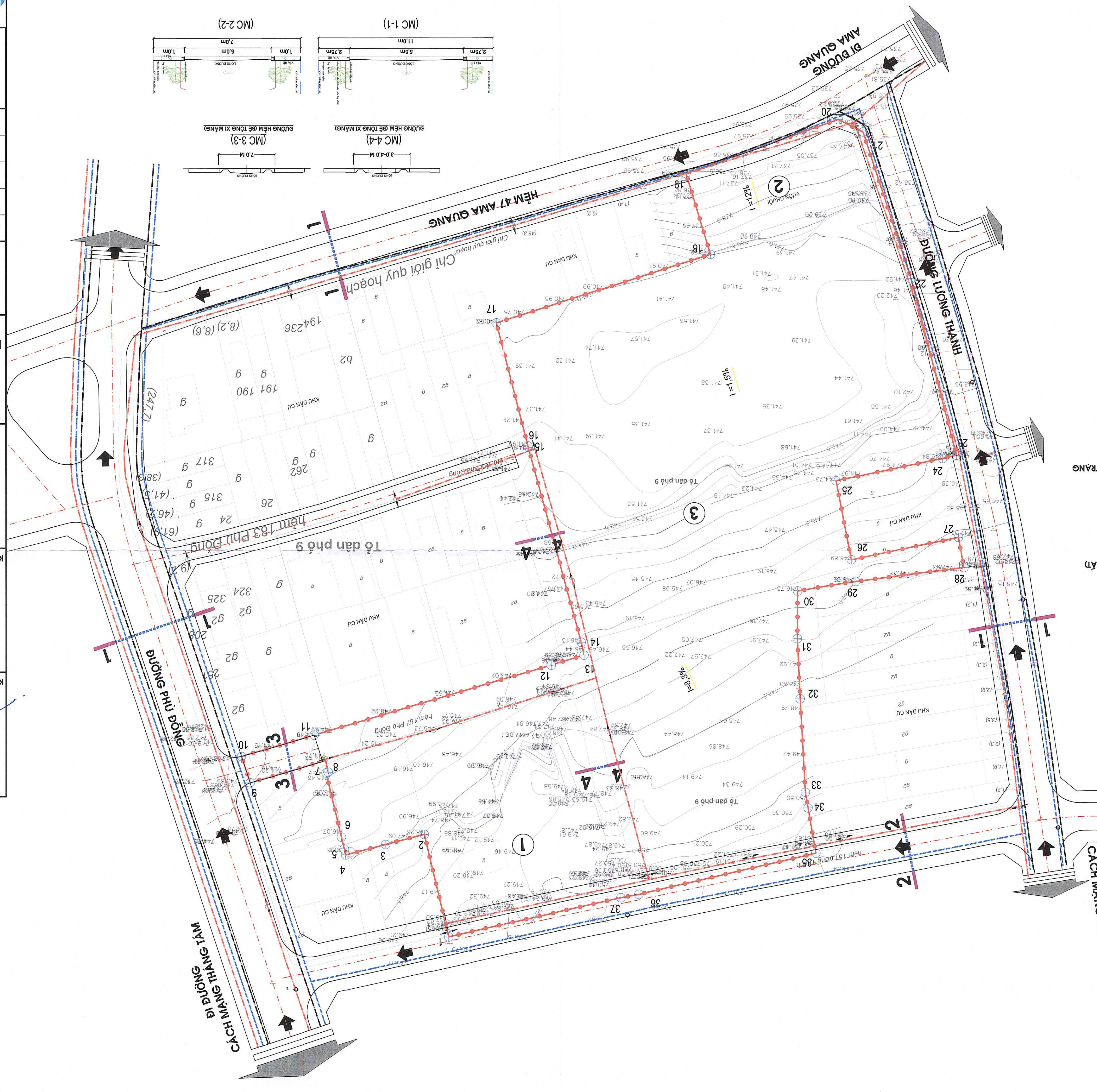
CHỈ TIÊU QUY HOẠCH ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ

TÊN LỘ ĐẤT	DIỆN TÍCH (M ²)	TY LỆ (%)
1	221,08	1,34
2	776,08	4,45
3	8.648,38	52,38
4	4.137,15	
5	4.537,46	
6	380,22	2,18
7	6.650,94	36,02
8	18.533,71	100,00

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG POLYTEC VIỆT NAM
 65.55 & 65.64 & 65.67, PHỐ YÊN PHƯƠNG, PHƯỜNG HOA LƯ, QUẬN THANH XUÂN, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

TÊN MỐC	X (M)	Y (M)
M1	1546723.5022	447310.3798
M2	1546726.0279	447320.1209
M3	1546728.5469	447330.2224
M4	1546727.1434	447330.5665
M5	1546724.1770	447331.2960
M6	1546724.1770	447331.2960
M7	1546707.9670	447335.1770
M8	1546707.9670	447334.6304
M9	1546710.4478	447354.3440
M10	1546703.7921	447356.5456
M11	1546698.4542	447338.1827
M12	1546680.7714	447278.2984
M13	1546678.2471	447269.9365
M14	1546675.0330	447270.6740
M15	1546625.9600	447284.1720
M16	1546594.3260	447292.1000
M17	1546594.3260	447292.1000
M18	1546576.9880	447238.0080
M19	1546556.4940	447244.1773
M20	1546542.9233	447205.7307
M21	1546546.0123	447199.4641
M22	1546538.0810	447187.3630
M23	1546527.5470	447175.9100
M24	1546528.4080	447179.4170
M25	1546634.0900	447206.2930
M26	1546654.1180	447202.4380
M27	1546648.2676	447175.3915
M28	1546656.0099	447174.0192
M29	1546659.5847	447201.3130
M30	1546661.9980	447216.0270
M31	1546674.0291	447216.0950
M32	1546689.2701	447215.3900
M33	1546712.8050	447214.1130
M34	1546716.8150	447213.4150
M35	1546728.2270	447211.4510
M36	1546738.6490	447256.1360
M37	1546739.4700	447260.6800
M1	1546749.3570	447304.2250

- GHI CHÚ :**
- 01 - BÁT THỂ DỤC THỂ THAO
 - 02 - BÁT SÀN XUẤT NÔNG NGHIỆP
 - 03 - BÁT TRỒNG CHỨA SỬ DỤNG
- KÍ HIỆU OH:
- BÁT ĐƯỜNG GIAO THÔNG
 - BƯỜNG DÂY ĐIỆN 0,4KV
 - BƯỜNG DÂY ĐIỆN 22KV
 - BƯỜNG ỒNG CẤP NƯỚC
 - MƯỜNG THOÁT NƯỚC
 - MƯỜNG THOÁT NƯỚC (MƯỜNG DÂY)
- RANH GIỚI QUY HOẠCH
- 1.8% BỘ ĐỐC ĐỊA HÌNH
 - MƯỜNG THOÁT NƯỚC
 - MƯỜNG ĐỐC, THOÁT NƯỚC HIỆN TRĂNG



CƠ QUAN PHÊ DUYẾT:
ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PLEIKU
 Kèm theo QĐ số 743/QĐ-UBND, Ngày 27 tháng 5 năm 2025

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ
 Kèm theo BCTĐ số 873/TP-QĐLT, Ngày 13 tháng 5 năm 2025

CƠ QUAN TỒI CHỨC LẬP - TRÌNH DUYỆT QUY HOẠCH:
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ
 Kèm theo Quyết định số 154/QĐ-UBND, Ngày 13 tháng 5 năm 2025

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG
KHU DÂN CƯ ĐƯỜNG LƯƠNG THẮNH,
PHƯỜNG HOA LƯ, THÀNH PHỐ PLEIKU,
GIA LAI

TÊN BẢN VẼ:
BẢN ĐỒ HIỆN TRĂNG
HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG
KỸ THUẬT VÀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

GH - 03
 THÁNG: /2025

THẪM HIỆN
 KTS PHẠM ANH PHONG

THIẾT KẾ
 KTS NGUYỄN ANH TUẤN

CHỦ TRÌ
 KTS HỒ NGỌC TÂN

ĐIỀU KIỆN
 KTS NGUYỄN ANH TUẤN

GIẤM ĐỐC
 NGUYỄN TRUNG KIẾN

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG
POLYTEC VIỆT NAM
 ĐC: Số 8, Ngách 140/1 Phố Vương Thừa Vĩ, Quận Thanh Xuân, Thành Phố Hà Nội

BẢNG THÔNG KẾ LỘ ĐẤT QUY HOẠCH

TÊN KHU ĐẤT	DIỆN TÍCH (M ²)	CHIẾU DÀI ĐẤT	TẦNG CAO	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA (THEO QUY HOẠCH 2021)	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT	SỐ LỘ
KHU A	A 1.1	101,9	03	69,62%	2,69	08 LỘ
	A 1.2	92,46	03	97,54%	2,93	
	A 1.3	97,18	03	92,82%	2,78	
	A 1.4	103,01	03	69,40%	2,68	
	A 1.5	108,83	03	88,23%	2,65	
	A 1.6	114,68	03	87,06%	2,61	
KHU B	A 2.1	221,75	03	67,83%	2,03	26 LỘ
	A 2.2	198	03	70,40%	2,11	
KHU C	B 1, B12	147,4	03	80,52%	2,42	4 LỘ
	B 2-9 LỘ, B 13-822	126	03	84,80%	2,54	
	B 11	121,78	03	65,44%	2,57	
	B 23	109,73	03	88,05%	2,64	
	B 24	110,79	03	87,84%	2,64	
	B 25	111,15	03	87,77%	2,43	
	B 26	108,76	03	88,25%	2,65	
	C 1	227,22	03	67,28%	2,02	
	C 2	230,36	03	66,96%	2,01	
	C 3	220,41	03	67,96%	2,04	
KHU D	C 4	208,17	03	69,18%	2,08	4 LỘ
	D 1	191,74	03	71,65%	2,15	
	D 2	205,84	03	69,42%	2,08	
	D 3	206,04	03	69,40%	2,08	
KHU E	D 4	209,08	03	69,09%	2,07	9 LỘ
	E 1	250,94	03	64,91%	1,95	
	E 2- E 9	222,16	03	67,78%	2,03	
KHU F	E 9	206,49	03	69,35%	2,08	6 LỘ
	F 1	110,39	03	87,92%	2,64	
TỔNG CỘNG	P 2- F 6	110,4	03	87,92%	2,64	57 LỘ
TỔNG CỘNG		8.662,61				

- KÍ HIỆU QH:**
- ĐẤT CÔNG TRINH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
 - ĐẤT HOA VIÊN CÂY XANH, KHU VUI CHƠI TRẺ EM, ĐẠI PHỤ NƯỚC, GYM OUTDOOR
 - ĐẤT Ở BIẾT THỰ
 - NHÀ PHỐ KẾT HỢP THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
 - ĐẤT HẦM TẦNG KỸ THUẬT
 - ĐẤT ĐƯỜNG GIAO THÔNG
 - RANH GIỚI QUY HOẠCH

BẢNG THÔNG KẾ VỊ TRÍ MỐC RANH GIỚI QUY HOẠCH

TÊN MỐC	X (M)	Y (M)
M1	1546749,3570	447304,2250
M2	1546723,8022	447310,3798
M3	1546726,0279	447320,1209
M4	1546728,6469	447330,2224
M5	1546727,1434	447330,5965
M6	1546724,1770	447331,2860
M7	1546707,8970	447331,1770
M8	1546707,8156	447334,6304
M9	1546710,4478	447334,3440
M10	1546703,7921	447335,5456
M11	1546680,4542	447338,1827
M12	1546680,7714	447338,2994
M13	1546678,2471	447289,5956
M14	1546675,0330	447270,6740
M15	1546625,6800	447284,1720
M16	1546594,2980	447282,1000
M17	1546576,9880	447238,0090
M18	1546556,4940	447234,1773
M19	1546556,0233	447205,7207
M20	1546546,0123	447196,4841
M21	1546530,9710	447175,9100
M22	1546527,5470	447173,4170
M23	1546528,4080	447173,4170
M24	1546534,0900	447202,2350
M25	1546594,1180	447202,4380
M26	1546594,2675	447174,3915
M27	1546556,0099	447174,0192
M28	1546559,5947	447201,3130
M29	1546561,9880	447216,0270
M30	1546674,0291	447216,0270
M31	1546689,2701	447215,3900
M32	1546712,0500	447214,1130
M33	1546716,6150	447213,4150
M34	1546728,2270	447211,4510
M35	1546738,6480	447256,1390
M36	1546739,4270	447261,6900
M37	1546749,3570	447304,2250
M1	1546749,3570	447304,2250

BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT ĐAI

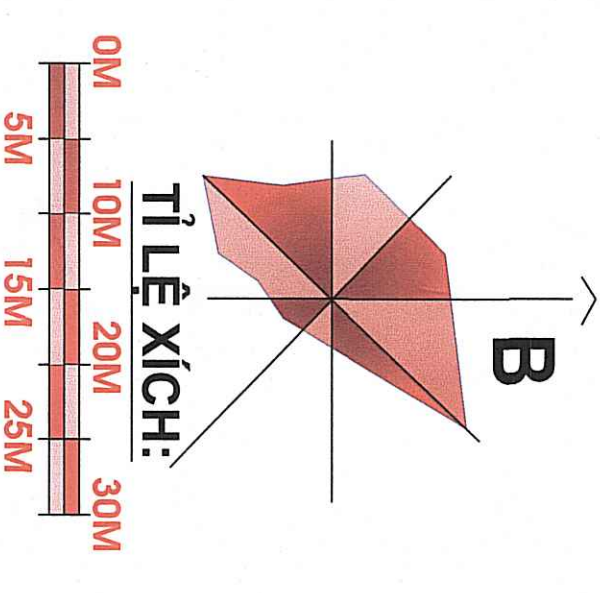
TT	TÊN LOẠI ĐẤT	CHI TIÊU QUY HOẠCH ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ	DIỆN TÍCH (M ²)	TỶ LỆ (%)	CHI TIÊU QUY HOẠCH ĐÁ PHÉ DUYỆT THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ 2886/QĐ-UBND	DIỆN TÍCH (M ²)	TỶ LỆ (%)
1	ĐẤT CÔNG TRINH		221,88	1,34		297	1,63
2	ĐẤT HOA VIÊN CÂY XANH		739,05	4,46		1.029	5,62
3	ĐẤT Ở QUY HOẠCH		8.662,61	52,39		8.246	45,17
4	ĐẤT Ở BIẾT THỰ		4.131,15	24,25		4.205	22,56
5	NHÀ PHỐ KẾT HỢP THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ		4.531,46	26,49		4.041	21,70
6	ĐẤT HẦM TẦNG KỸ THUẬT		380,22	2,18		8.687	47,35
7	ĐẤT ĐƯỜNG GIAO THÔNG		6.550,94	38,62		18.287,00	100
TỔNG			16.533,71	100,00		18.287,00	100

BẢNG THÔNG KẾ SỐ LỘ

TT	TÊN KHU ĐẤT	DIỆN TÍCH (M ²)	SỐ LỘ	DIỆN TÍCH (M ²)	SỐ LỘ
1	KHU A (K1, A2)	1.037,91	8	1.293	14
2	KHU B	3.251,01	26	2.912	10
3	KHU C	895,16	4	1.044	8
4	KHU D	812,09	4	752	18
5	KHU E	2.012,55	9	1.479	6
6	KHU F	662,39	6	765	60
TỔNG CỘNG		8.662,61	67	8.246	60



- GHI CHÚ :**
- 01 - ĐẤT CÔNG TRINH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
 - 02 - ĐẤT HOA VIÊN CÂY XANH, KHU VUI CHƠI TRẺ EM, ĐẠI PHỤ NƯỚC, GYM OUTDOOR
 - 03 - ĐẤT Ở BIẾT THỰ
 - 04 - NHÀ PHỐ KẾT HỢP THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ



CƠ QUAN PHÉ DUYỆT:
ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PLEIKU

Kèm theo QĐ số 733 /QĐ-UBND, Ngày 27 tháng 5 năm 2025
CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
PHÒNG KINH TẾ, HẦM TẦNG VÀ ĐỘ THỊ

Kèm theo VCT số 65 /Đ-QLĐT, Ngày 04 tháng 5 năm 2025
CƠ QUAN TỐ CHỨC LẬP - TRÌNH DUYỆT QUY HOẠCH:
PHÒNG KINH TẾ, HẦM TẦNG VÀ ĐỘ THỊ

CÔNG TRÌNH - ĐẠ ĐIỂM:
ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG KHU DAN CỬ ĐƯỜNG LƯƠNG THÀNH, PHƯỜNG HOA LƯU, THÀNH PHỐ PLEIKU, GIA LAI

TÊN BẢN VẼ:
SƠ ĐỒ TỶ CHỨC KHÔNG GIAN KIỆN TRÚC CẢNH QUAN

QH - 05	TỶ LỆ: 1/500	THÁNG: /2025
THỂ HIỆN	KTS PHẠM ANH PHONG	
THIẾT KẾ	KTS NGUYỄN ANH TUẤN	
CHỦ TRÌ	KTS HỒ NGỌC TÂN	
QLKT	KTS NGUYỄN ANH TUẤN	
GIÁM ĐỐC	KTS NGUYỄN TRUNG KIẾN	

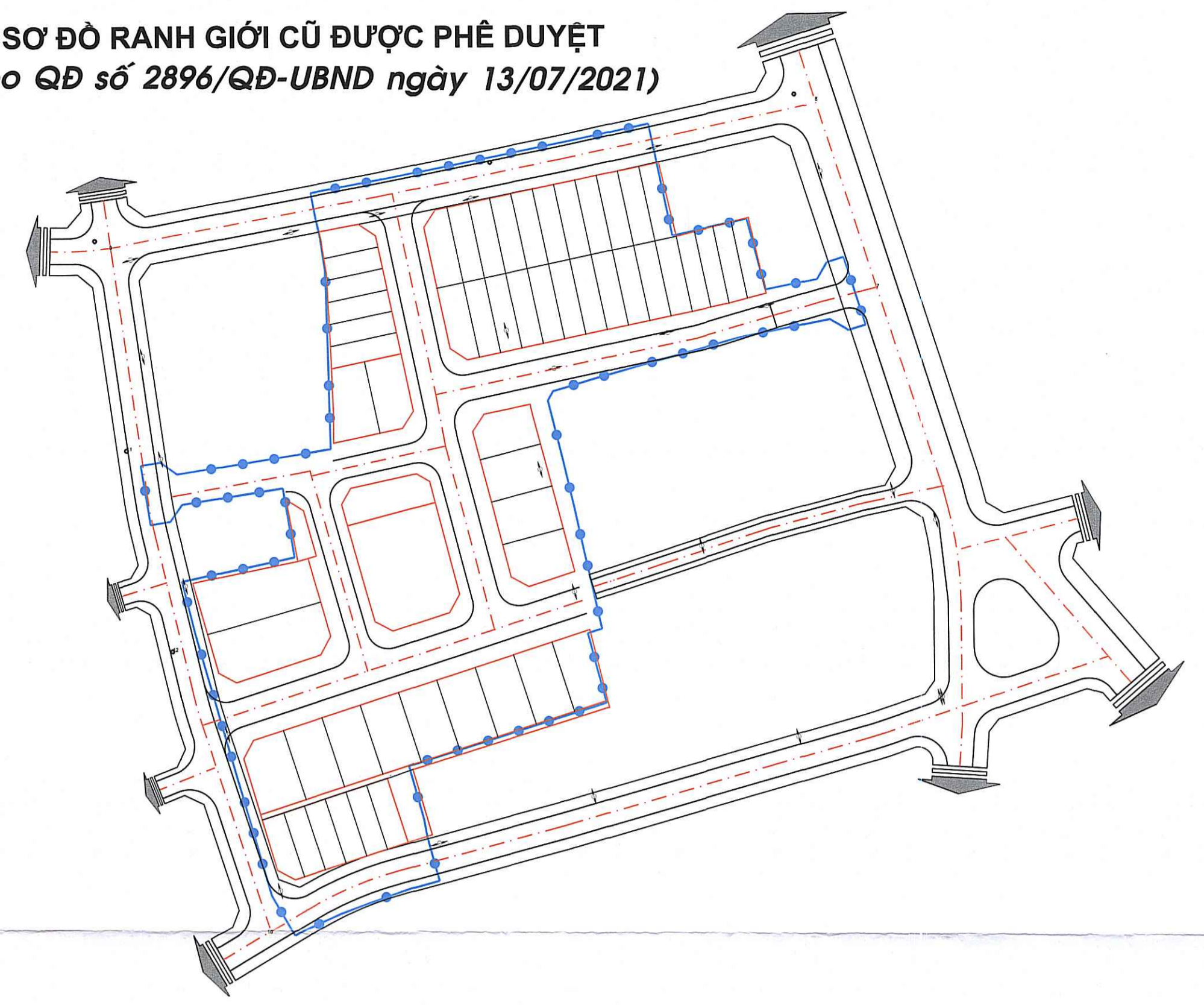
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG
POLYTEC VIỆT NAM
P.OLYTEC
HÀNG TRẠI 3, KH. KHUẤT LƯỢNG, QUẬN THANH XUÂN, TP. HÀ NỘI

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PLEIKU
ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG KHU DÂN CƯ ĐƯỜNG LƯƠNG THẠNH TẠI PHƯỜNG HOA LỮ, TP. PLEIKU, GIA LAI
SƠ ĐỒ VỊ TRÍ VÀ GIỚI HẠN KHU ĐẤT

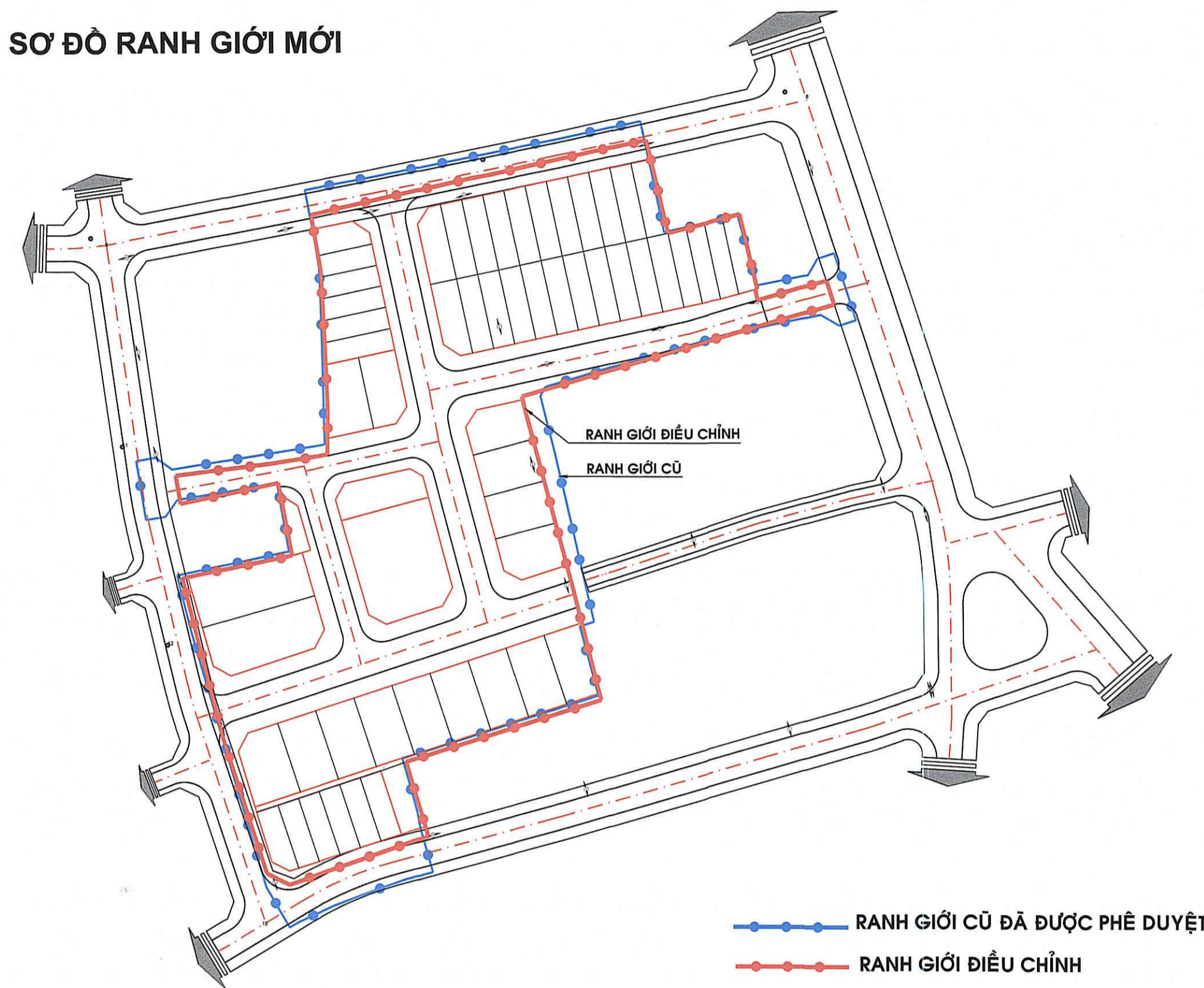
TỶ LỆ 1:50.000

Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND, Ngày tháng năm 2025 của UBND thành phố Pleiku

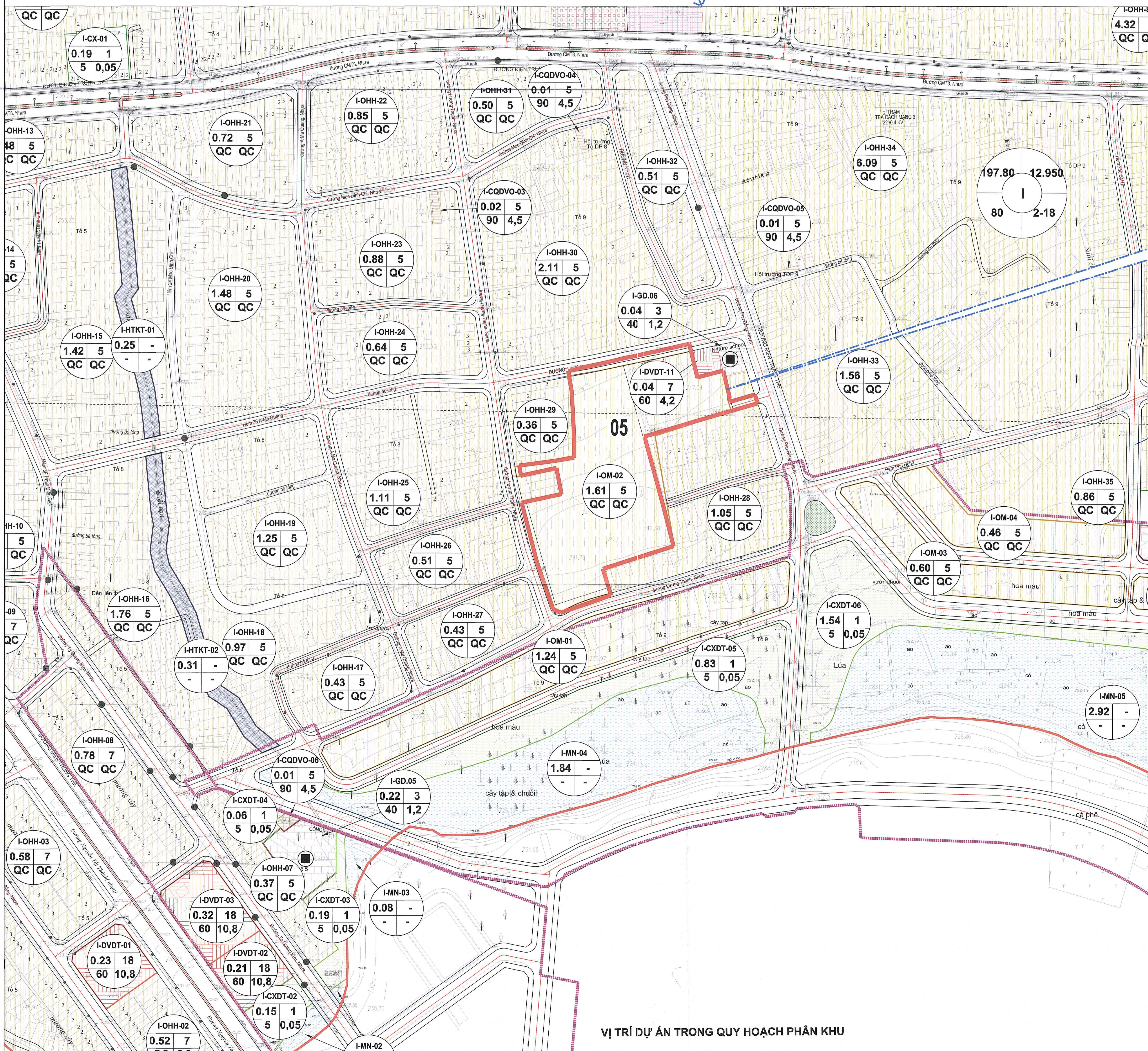
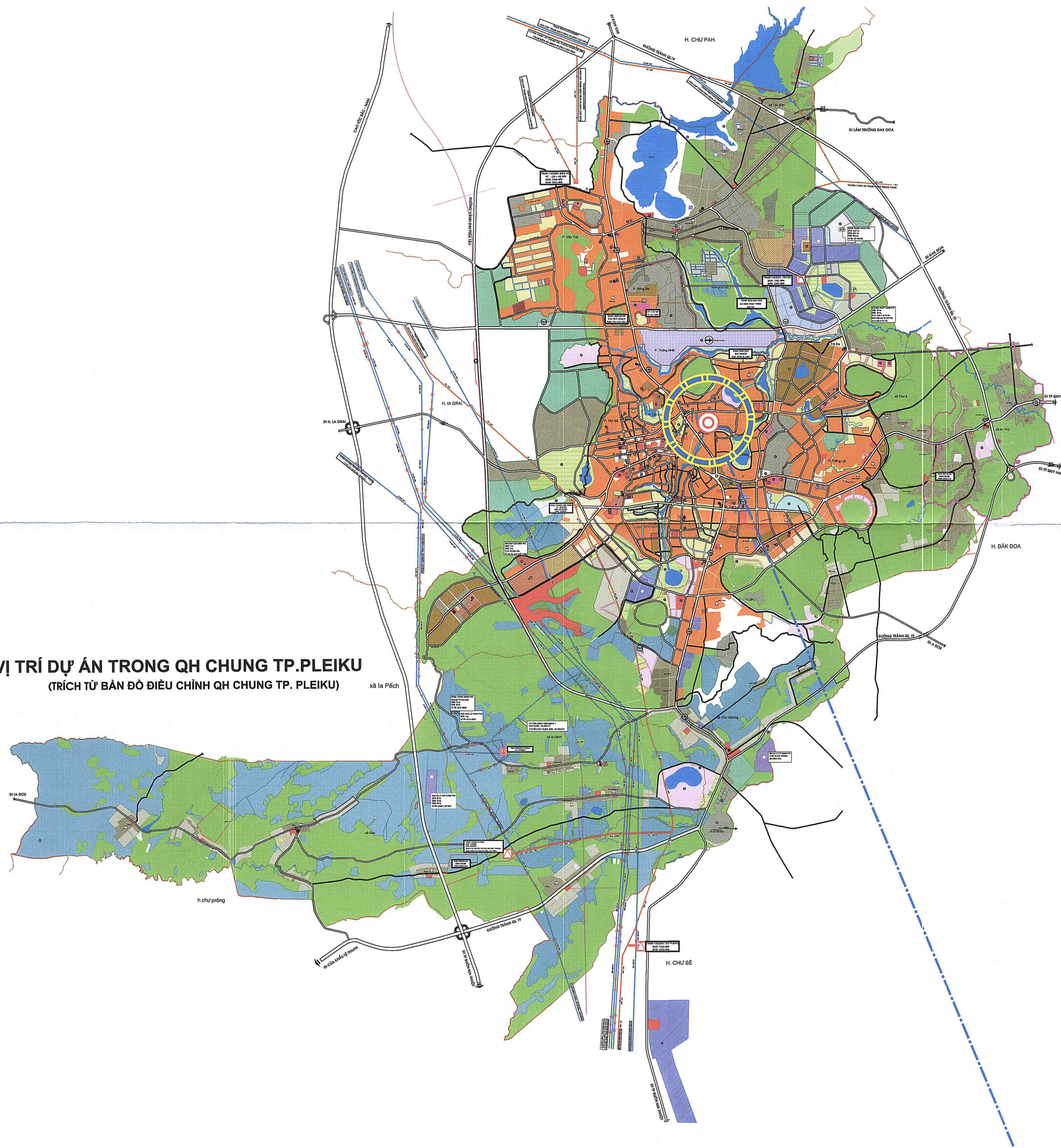
SƠ ĐỒ RANH GIỚI CŨ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT
 (Theo QĐ số 2896/QĐ-UBND ngày 13/07/2021)



SƠ ĐỒ RANH GIỚI MỚI



VỊ TRÍ DỰ ÁN TRONG QH CHUNG TP. PLEIKU
 (TRÍCH TỪ BẢN ĐỒ ĐIỀU CHỈNH QH CHUNG TP. PLEIKU)



VỊ TRÍ LẬP QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG KHU DÂN CƯ LƯƠNG THẠNH

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PLEIKU
 Đặng Toàn Thắng
 Kèm theo QĐ số 743 /QĐ-UBND, Ngày 27 tháng 5 năm 2025

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ
 PHO TRUONG PHUONG
 Trần Mạnh Trường
 Kèm theo BCTĐ số 762 /TD-QLĐT, Ngày 23 tháng 5 năm 2025

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP - TRÌNH DUYỆT QUY HOẠCH:
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ
 PHO TRUONG PHUONG
 Trần Mạnh Trường

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG KHU DÂN CƯ ĐƯỜNG LƯƠNG THẠNH, PHƯỜNG HOA LỮ, THÀNH PHỐ PLEIKU, GIA LAI

TÊN BẢN VẼ:
SƠ ĐỒ VỊ TRÍ VÀ GIỚI HẠN KHU ĐẤT

QH - 01	TỈ LỆ: FIX A0	THÁNG: /2025
THỂ HIỆN	KTS PHẠM ANH PHONG	
THIẾT KẾ	KTS NGUYỄN ANH TUẤN	
CHỦ TRÌ	KTS HỒ NGỌC TÂN	
QLK.T	KTS NGUYỄN ANH TUẤN	

GIÁM ĐỐC
NGUYỄN TRUNG KIẾN
 CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG
 POLYTEC VIỆT NAM
 BC. SỐ 8, NGÁCH 140/1 PHỐ VƯƠNG THỎA VŨ, QUẬN THANH XUÂN,
 THÀNH PHỐ HÀ NỘI

VỊ TRÍ DỰ ÁN TRONG QUY HOẠCH PHÂN KHU

CHỈNH LÝ THỬA ĐẤT

HỆ TỌA ĐỘ VN-2000- MŨI CHIẾU 3° - KINH TUYẾN TRỰC 108°30', TỜ BẢN ĐỒ ĐỊA CHÍNH SỐ 54, 69

CÔNG TRÌNH: THỬA ĐẤT PHỤC VỤ ĐẦU GIÁ QSD ĐẤT THỰC HIỆN DỰ ÁN:
KHU DÂN CƯ ĐƯỜNG LƯƠNG THẠNH, PHƯỜNG PLEIKU, TỈNH GIA LAI

TLCL-KTĐC:3803- 2025

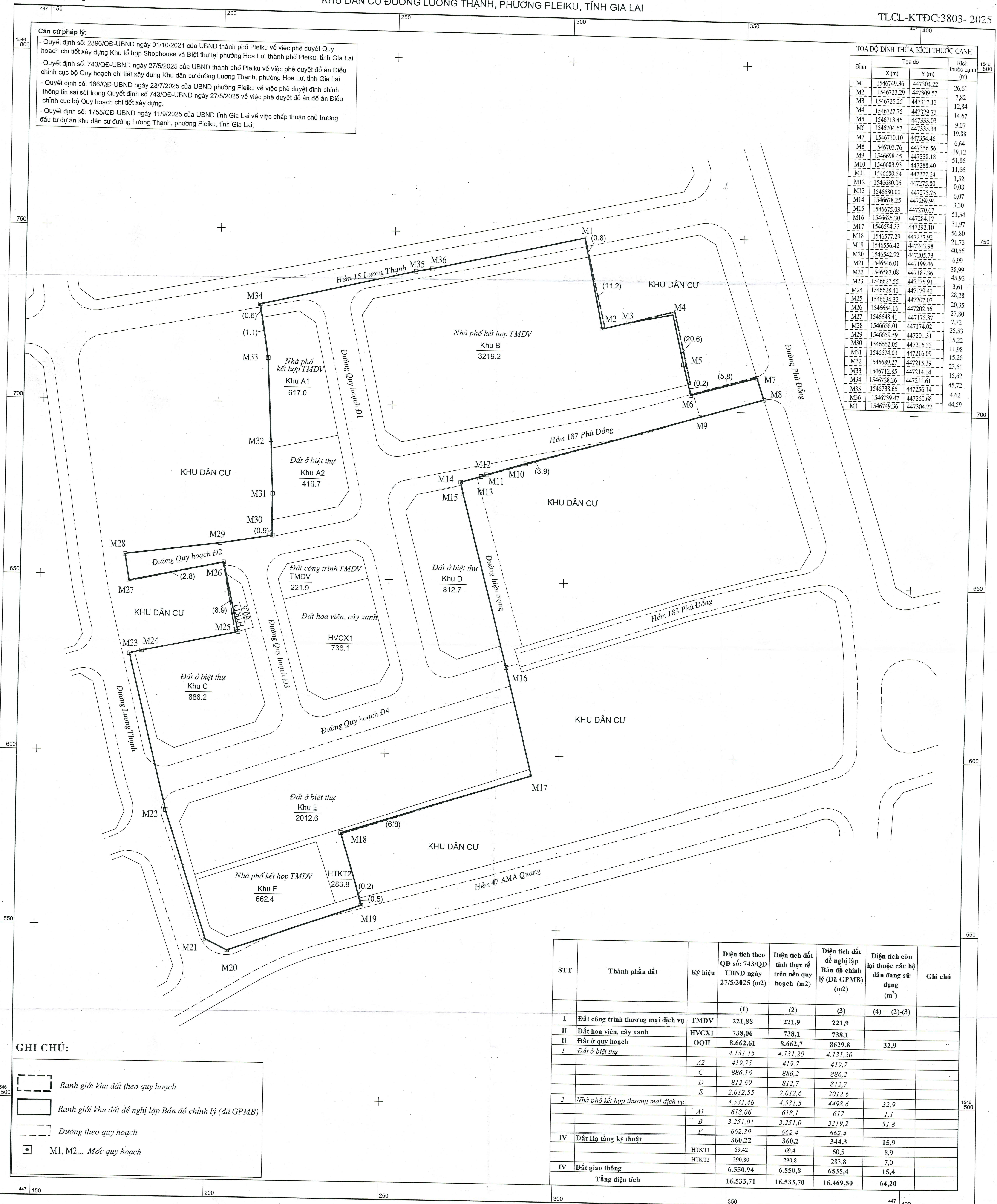
Tỉnh Gia Lai - phường Pleiku

Căn cứ pháp lý:

- Quyết định số: 2896/QĐ-UBND ngày 01/10/2021 của UBND thành phố Pleiku về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu tổ hợp Shophouse và Biệt thự tại phường Hoa Lư, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai
- Quyết định số: 743/QĐ-UBND ngày 27/5/2025 của UBND thành phố Pleiku về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư đường Lương Thạnh, phường Hoa Lư, tỉnh Gia Lai
- Quyết định số: 186/QĐ-UBND ngày 23/7/2025 của UBND phường Pleiku về việc phê duyệt định chỉnh thông tin sai sót trong Quyết định số 743/QĐ-UBND ngày 27/5/2025 về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng.
- Quyết định số: 1755/QĐ-UBND ngày 11/9/2025 của UBND tỉnh Gia Lai về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án khu dân cư đường Lương Thạnh, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai;

TOA ĐỘ ĐỈNH THỬA, KÍCH THƯỚC CẠNH

Đỉnh	Tọa độ		Kích thước cạnh (m)
	X (m)	Y (m)	
M1	1546749.36	447304.22	26.61
M2	1546723.29	447309.57	7.82
M3	1546725.25	447317.13	12.84
M4	1546727.75	447329.73	14.67
M5	1546713.45	447333.03	9.07
M6	1546704.67	447335.34	19.88
M7	1546710.10	447354.46	6.64
M8	1546703.76	447356.56	19.12
M9	1546698.45	447338.18	51.86
M10	1546683.93	447288.40	11.66
M11	1546680.54	447272.24	1.52
M12	1546680.06	447275.80	0.08
M13	1546680.00	447275.75	6.07
M14	1546678.25	447269.94	3.30
M15	1546675.03	447270.67	51.54
M16	1546625.30	447284.17	31.97
M17	1546594.33	447292.10	56.80
M18	1546577.29	447237.92	21.73
M19	1546536.42	447243.98	40.56
M20	1546542.92	447205.73	6.99
M21	1546546.01	447199.46	38.99
M22	1546583.08	447187.36	45.92
M23	1546627.55	447175.91	3.61
M24	1546628.41	447179.42	28.28
M25	1546634.32	447207.07	20.35
M26	1546654.16	447202.56	27.80
M27	1546648.41	447175.37	7.72
M28	1546656.01	447174.02	25.53
M29	1546659.59	447201.31	15.22
M30	1546662.05	447216.33	11.98
M31	1546674.03	447216.09	15.26
M32	1546689.27	447215.39	23.61
M33	1546712.85	447214.14	15.62
M34	1546728.26	447211.61	45.72
M35	1546738.65	447256.14	4.62
M36	1546739.47	447260.68	44.59
M1	1546749.36	447304.22	



GHI CHÚ:

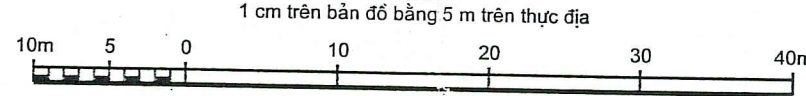
- Ranh giới khu đất theo quy hoạch
- Ranh giới khu đất để nghị lập Bản đồ chỉnh lý (đã GPMB)
- Đường theo quy hoạch
- M1, M2... Mốc quy hoạch

STT	Thành phần đất	Ký hiệu	Diện tích theo QĐ số: 743/QĐ-UBND ngày 27/5/2025 (m ²)	Diện tích đất trên nền quy hoạch (m ²)	Diện tích đất để nghị lập Bản đồ chỉnh lý (đã GPMB) (m ²)	Diện tích còn lại thuộc các hộ dân đang sử dụng (m ²)	Ghi chú
			(1)	(2)	(3)	(4) = (2)-(3)	
I	Đất công trình thương mại dịch vụ	TMDV	221,88	221,9	221,9		
II	Đất hoa viên, cây xanh	HVCX1	738,06	738,1	738,1		
III	Đất ở quy hoạch	OQH	8.662,61	8.662,7	8.629,8	32,9	
1	Đất ở biệt thự	A2	4.131,15	4.131,20	4.131,20		
		C	419,75	419,7	419,7		
		D	886,16	886,2	886,2		
		E	812,69	812,7	812,7		
		E	2.012,55	2.012,6	2.012,6		
2	Nhà phố kết hợp thương mại dịch vụ		4.531,46	4.531,5	4.498,6	32,9	
		A1	618,06	618,1	617	1,1	
		B	3.251,01	3.251,0	3.219,2	31,8	
		F	662,39	662,4	662,4		
IV	Đất Hạ tầng kỹ thuật		360,22	360,2	344,3	15,9	
		HTKT1	69,42	69,4	60,5	8,9	
		HTKT2	290,80	290,8	283,8	7,0	
IV	Đất giao thông		6.550,94	6.550,8	6.535,4	15,4	
	Tổng diện tích		16.533,71	16.533,70	16.469,50	64,20	

Người thực hiện

Người kiểm tra

TỈ LỆ 1:500



Ngày 17 tháng 11 năm 2025
Văn phòng Đăng ký đất đai

Đoàn Thị Ngọc Ly

Nguyễn Văn Hoàn

PHÓ GIÁM ĐỐC
Nguyễn Thành Sơn