

Số: 2122 /QĐ-UBND

Gia Lai, ngày 18 tháng 5 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Cát Nhơn, xã Xuân An, tỉnh Gia Lai

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 11/12/2025;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về thành phần hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn; Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về thành phần hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 1672/QĐ-TTg ngày 30/11/2018 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Bình Định đến năm 2035;

Căn cứ Kết luận số 98-KL/TU ngày 30/01/2026 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy và Văn bản số 1498/UBND-XDCT ngày 03/02/2026 của UBND tỉnh về nội dung Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Cát Nhơn, xã Xuân An, tỉnh Gia Lai;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 240/TTr-SXD ngày 15/5/2026 và Báo cáo thẩm định số 154/BC-SXD ngày 12/11/2025.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Cát Nhơn, xã Xuân An, tỉnh Gia Lai, với các nội dung chính như sau:

1. Phạm vi ranh giới và quy mô quy hoạch: Thuộc xã Xuân An, tỉnh Gia Lai có ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc: giáp đường trục Khu kinh tế nổi dài;
- Phía Nam: giáp phường An Nhơn Bắc;
- Phía Đông và phía Tây: giáp ruộng lúa;

Diện tích khu đất lập quy hoạch khoảng 683.726,21 m² (68,37ha).

2. Tính chất, mục tiêu:

- Là khu dân cư mới được đầu tư xây dựng hoàn chỉnh, đồng bộ các công trình kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật, phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội.
- Làm cơ sở để lập dự án đầu tư và quản lý xây dựng theo quy hoạch theo quy định.

3. Nội dung quy hoạch:

3.1. Quy hoạch sử dụng đất:

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà ở	233.017,12	34,08
	<i>Đất nhà ở quy hoạch mới</i>	<i>169.447,79</i>	<i>24,78</i>
	<i>Đất nhà ở nông thôn (chính trang)</i>	<i>63.569,33</i>	<i>9,30</i>
2	Đất công trình hạ tầng xã hội	111.395,39	16,29
	<i>Đất văn hóa</i>	<i>4.747,94</i>	<i>0,69</i>
	<i>Đất giáo dục (trường mầm non)</i>	<i>10.108,67</i>	<i>1,48</i>
	<i>Đất cây xanh sử dụng công cộng</i>	<i>96.538,78</i>	<i>14,12</i>
3	Đất công trình dịch vụ	50.760,38	7,42
4	Đất giao thông – hạ tầng kỹ thuật	288.553,32	42,20
	<i>Đất đường giao thông</i>	<i>261.482,13</i>	<i>38,24</i>
	<i>Bãi đỗ xe</i>	<i>15.490,77</i>	<i>2,27</i>
	<i>Đất công trình HTKT</i>	<i>3.063,67</i>	<i>0,45</i>
	<i>Đất hạ tầng (kè taluy)</i>	<i>8.516,75</i>	<i>1,25</i>
	Tổng cộng	683.726,21	100

3.2. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc

- Dân số dự kiến khoảng 3.788 người.
- Đất nhà ở quy hoạch mới: Chiều cao xây dựng từ 02 - 05 tầng không bao gồm tum thang, tầng kỹ thuật; mật độ xây dựng từng thửa đất tuân thủ theo Bảng 2.8 QCVN 01:2021/BXD; mẫu nhà xây dựng thống nhất về hình thức kiến trúc, chiều cao tầng theo từng dãy.
- Đất công trình hạ tầng xã hội: bao gồm các công trình văn hóa, trường học; chiều cao xây dựng từ 02- 04 tầng; mật độ xây dựng tối đa 40%.
- Đất cây xanh sử dụng công cộng: Mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao xây dựng tối đa 01 tầng.

- Đất thương mại dịch vụ: Chiều cao xây dựng tối đa 12 tầng. Mật độ xây dựng tuân thủ theo Bảng 2.10 QCVN 01:2021/BXD.

3.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) San nền, thoát nước mưa:

- Cao độ san nền quy hoạch thấp nhất +5,40m, cao nhất +7,00m. Hướng dốc san nền theo hướng từ Tây sang Đông.

- Quy hoạch thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa tự chảy và thoát nước riêng với hệ thống thoát nước thải; Nước mưa được thu gom và đấu nối với hệ thống thoát nước dọc các tuyến giao thông và các tuyến mương, suối hiện trạng xung quanh.

- Quy hoạch hoàn trả tuyến mương tưới và thoát ra các mương hiện trạng và hành lang thoát nước trong khu vực về phía Đông.

b) Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Đấu nối với tuyến đường trục Khu kinh tế tại 2 vị trí hiện trạng.

- Giao thông nội bộ: Quy hoạch các tuyến đường giao thông nội bộ có lộ giới từ 16m - 20m.

- Bãi đỗ xe: Bố trí các bãi đỗ xe kết hợp trạm sạc xe điện theo quy định. Các công trình thương mại phải bố trí bãi đỗ xe phục vụ đảm bảo phục vụ cho dự án.

c) Cấp nước:

- Nguồn cấp nước: Đấu nối với tuyến ống cấp nước hiện trạng ở phía Tây. Tổng nhu cầu cấp nước sinh hoạt khoảng 1.251 m³/ngày đêm.

- Cấp nước chữa cháy: Hệ thống cấp nước phòng cháy chữa cháy được kết hợp với hệ thống cấp nước sinh hoạt. Các trụ cứu hỏa được đặt trên vỉa hè dọc các tuyến đường giao thông, khoảng cách giữa các trụ theo quy định về phòng cháy và chữa cháy.

d) Cấp điện, thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp điện: Đấu nối từ đường dây 22kV hiện trạng. Tổng nhu cầu dùng điện khoảng 3.505 kVA.

- Quy hoạch hoàn trả các tuyến điện hiện trạng. Hệ thống cấp điện và chiếu sáng, thông tin liên lạc quy hoạch ngầm hóa.

đ) Vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt thiết kế đi riêng với hệ thống thoát nước mưa. Tổng lưu lượng nước thải khoảng 450 m³/ngày đêm. Nước thải được thu gom dẫn về bể xử lý ở phía Đông khu quy hoạch.

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

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

Điều 2. Tổ chức thực hiện

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

2. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức công bố, công khai quy hoạch được duyệt, đưa mốc giới quy hoạch ra thực địa, gửi hồ sơ quy hoạch cho các cơ quan, đơn vị liên quan để lưu trữ, quản lý quy hoạch; thực hiện đầy đủ các hồ sơ, thủ tục nội dung có liên quan theo đúng quy định hiện hành.

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

Điều 3. Hiệu lực thi hành

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

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Chủ tịch UBND xã Xuân An và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

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

Chu

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



Nguyễn Tự Công Hoàng