

Số: /QĐ-UBND Gia Lai, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt nhiệm vụ Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000
Khu phức hợp Đak Đoa, xã Đak Đoa**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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

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

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

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ 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 Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 1808/QĐ-UBND ngày 23/04/2026 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chung xã Đak Đoa, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Văn bản số 5483/UBND-XDCT ngày 04/05/2026 của UBND tỉnh về việc rà soát, điều chỉnh quy hoạch phân khu Khu phức hợp Đak Đoa, xã Đak Đoa;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 289/TTr-SXD ngày 03/6/2026 và Báo cáo thẩm định số 124/BC-SXD ngày 02/06/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch phân khu với các nội dung chính như sau:

1. Tên quy hoạch: Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu phức hợp Đak Đoa, xã Đak Đoa, tỉnh Gia Lai.

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

- Vị trí: Khu vực nghiên cứu thuộc xã Đak Đoa, tỉnh Gia Lai.

- Phạm vi ranh giới:

+ Phía Bắc : Giáp khu dân cư và Quốc lộ 19;

+ Phía Nam : Giáp khu vực trồng cây nông nghiệp;

+ Phía Đông : Giáp khu vực trồng cây nông nghiệp;

+ Phía Tây và Tây Nam : Giáp khu dân cư và đường Phan Đình Phùng.

- Quy mô quy hoạch: Diện tích điều chỉnh quy hoạch khoảng 489,3 ha (*diện tích sẽ được xác định chính xác trong giai đoạn lập điều chỉnh quy hoạch tổng thể*).

3. Tính chất quy hoạch:

- Là một quần thể phức hợp du lịch sinh thái, vui chơi giải trí, văn hóa, thể dục thể thao,... kết hợp các khu ở sinh thái.

- Làm cơ sở để xác định các dự án đầu tư xây dựng, lập quy hoạch chi tiết và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

4. Dự báo phát triển, các định hướng quy hoạch xây dựng:

- Dự báo dân số phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội của khu vực và các quy hoạch cấp trên đã được phê duyệt.

- Khu vực hiện không có dân cư sinh sống, do đó dân số khu vực được dự báo tăng cơ học dựa trên các tiềm năng phát triển du lịch dịch vụ vui chơi giải trí, phục vụ nghỉ dưỡng và thể dục thể thao.

- Dự kiến khu vực có khoảng 4.100 căn nhà ở riêng lẻ, quy mô dân số từ các khu nhà ở dự kiến khoảng 17.000 người.

- Dự báo tổng lượt khách đến tạm trú ở khu vực dưới 06 tháng tại khu vực sân golf, TDTT, dịch vụ vui chơi giải trí và nghỉ dưỡng khoảng 60.000 người/năm.

- Quy mô đất đai: Dự kiến khoảng 489,3 ha.

- Chỉ tiêu quy hoạch:

+ Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD; QCVN 07:2023/BXD và các quy chuẩn, tiêu chuẩn khác có liên quan.

- Các nguyên tắc cần lưu ý, tuân thủ:

+ Sử dụng đất quy hoạch phải phù hợp với các quy định về tỷ lệ cây xanh, khoảng lùi, mật độ xây dựng,...

+ Bố trí đầy đủ các công trình hạ tầng xã hội theo quy định.

+ Phải đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường, đặc biệt là trạm xử lý nước thải phải đảm bảo khoảng cách an toàn về môi trường theo QCVN 01:2025/BXD của Bộ Xây dựng.

+ Bố trí các công trình phù hợp với điều kiện địa hình, địa chất, cảnh quan, hài hoà với các quần thể kiến trúc khác trong đô thị và đảm bảo các yêu cầu về phòng chống cháy nổ.

(Chỉ tiêu hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập quy hoạch phân khu đảm bảo QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng)

5. Các yêu cầu nội dung quy hoạch: Thực hiện theo quy định tại 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; cụ thể:

a) Lý do, sự cần thiết, căn cứ lập quy hoạch phân khu; xác định vị trí; luận cứ phạm vi quy hoạch, quy mô diện tích lập quy hoạch;

b) Khái quát đặc điểm tự nhiên và hiện trạng của khu vực lập quy hoạch phân khu;

c) Nêu các định hướng phát triển tại quy hoạch tỉnh hoặc quy hoạch cấp độ cao hơn hoặc quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành khác tác động đến quy hoạch phân khu; sơ bộ xác định những vấn đề chính cần giải quyết và yêu cầu về việc cụ thể hóa quy hoạch cấp trên đã được phê duyệt;

d) Xác định quy mô dân số và lao động, nhu cầu sử dụng đất và yêu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đối với khu vực lập quy hoạch;

đ) Xác định yêu cầu đối với công tác điều tra, khảo sát, thu thập tài liệu, số liệu và phân tích, đánh giá hiện trạng bảo đảm đầy đủ các nội dung của quy hoạch quy định tại Chương III Thông tư này; yêu cầu về cơ sở dữ liệu hiện trạng;

e) Yêu cầu về các nội dung của quy hoạch phân khu;

g) Xác định danh mục bản vẽ, thuyết minh, phụ lục kèm theo; số lượng, quy cách của sản phẩm hồ sơ quy hoạch phân khu; dự kiến về kinh phí; kế hoạch và tiến độ lập quy hoạch phân khu;

h) Xác định yêu cầu về nội dung, hình thức, đối tượng và kế hoạch lấy ý kiến về quy hoạch phân khu.

i) Dự thảo Tờ trình và Quyết định phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch.

6. Thành phần hồ sơ quy hoạch: Thực hiện theo quy định tại Điều 15 Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng.

7. Dự toán chi phí lập quy hoạch: 395.823.600 đồng (Bằng chữ: Ba trăm chín mươi lăm triệu tám trăm hai mươi ba nghìn sáu trăm đồng chẵn), trong đó:

| | | |
|----------|--|-------------------------|
| 1 | Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch: | 17.668.000 đồng |
| 2 | Chi phí lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000: | 240.276.000 đồng |

| | | |
|----------|---|-------------------------|
| 3 | Chi phí lập dữ liệu số địa lý (GIS): | 24.027.600 đồng |
| 4 | Chi phí khác: | 113.852.000 đồng |
| - | Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch: | 26.931.000 đồng |
| - | Quản lý nghiệp vụ lập quy hoạch: | 23.283.000 đồng |
| - | Chi phí lấy ý kiến đồ án quy hoạch: | 5.942.000 đồng |
| - | Chi phí công bố quy hoạch: | 5.440.000 đồng |
| - | Chi phí thẩm tra phê duyệt quyết toán: | 2.256.000 đồng |
| - | Chi phí lựa chọn tư vấn lập quy hoạch: | 5.000.000 đồng |
| - | Chi phí đưa mốc giới ra thực địa (trạm tính): | 45.000.000 đồng |

8. Nguồn vốn: Vốn ngân sách nhà nước.

9. Tiến độ thực hiện: Hoàn thành điều chỉnh quy hoạch phân khu trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày lựa chọn đơn vị tư vấn lập quy hoạch.

Điều 2. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch, thực hiện đầy đủ các hồ sơ, thủ tục có liên quan theo đúng quy định hiện hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Công Thương, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Chủ tịch UBND xã Đak Đoa 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;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- PCT UBND tỉnh N.T.C.Hoàng;
- CVP, PVPXD;
- Lưu: VT, X5.

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

Nguyễn Tự Công Hoàng