



DONG DUONG

**CÔNG TY ĐẤU GIÁ
HỢP DANH ĐÔNG DƯƠNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Trụ sở chính: 14A Phan Đăng Lưu, Quy Nhơn, Gia Lai
ĐT: 0256.2200569-Fax: 0256.3547029-ĐD: 091.4024837
Website: www.daugiataisandongduong.com

Số: 869/QCCĐG-ĐD

Gia Lai, ngày 06 tháng 7 năm 2026

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016; Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024; Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Quyết định số 77/2025/QĐ-UBND ngày 07/12/2025 của UBND tỉnh Gia Lai 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 2262/QĐ-UBND ngày 17/10/2025 của UBND tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu đô thị CK54, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 2073/QĐ-UBND ngày 14/5/2026 của Chủ tịch UBND tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt điều chỉnh phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu đô thị CK54, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 2868/QĐ-UBND ngày 03/7/2026 của Chủ tịch UBND tỉnh Gia Lai về việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu đô thị CK54, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 10/2026/HĐDVĐGTS-TTPTQĐ ngày 29/01/2026; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 02.10/2026/HĐDVĐGTS-TTPTQĐ.SĐBS ngày 06/7/2026 được ký kết giữa các bên gồm:

I. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản:

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH ĐÔNG DƯƠNG

Địa chỉ trụ sở chính: Số 14A đường Phan Đăng Lưu, phường Quy Nhơn, tỉnh Gia Lai.

II. 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: Số 210 đường Diên Hồng, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai.

Nay Công ty đấu giá hợp danh Đông Dương ban hành quy chế cuộc đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất thực hiện dự án, với các điều khoản như sau:

Điều 1. Tài sản đấu giá

I. Tài sản đấu giá: Quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu đô thị CK54, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai, cụ thể như sau:

1. Vị trí, diện tích, danh mục loại đất, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, tổng vốn đầu tư của dự án dự kiến, hiện trạng, các điều kiện và tiến độ thực hiện dự án:

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

- Phía Đông: Giáp khu dân cư dọc đường Trần Văn Bình;
- Phía Tây: Giáp đất nông nghiệp;
- Phía Bắc: Giáp suối Ia Linh và đất nông nghiệp;
- Phía Nam: Giáp khu dân cư.

1.2. Diện tích: 2.019.445,08m².

1.3. Danh mục loại đất: Khu đô thị CK54, phường Pleiku. Cơ cấu sử dụng đất như sau:

STT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất ở	355.533,77	17,61
1	Đất nhà ở Liên kề	210.072,62	10,40
2	Đất nhà ở biệt thự song lập	89.671,25	4,44
3	Đất nhà ở biệt thự đơn lập	20.107,92	1,00
4	Đất biệt thự sân golf	35.681,98	1,77
5	Đất nhà ở xã hội	0,00	
II	Đất công trình dịch vụ hạ tầng xã hội	21.648,71	1,07
1	Đất nhà văn hóa	6.037,80	0,30
2	Đất Trạm y tế	1.543,47	0,08
3	Đất Trung tâm y tế	11.813,96	0,59
4	Đất thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở 1	2.253,48	0,11
5	Đất thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở 2	0,00	0,00
III	Đất giáo dục	47.538,50	2,35
1	Trường mầm non	10.524,22	0,52
1.1	Trường mầm non 1	4.357,20	0,22

1.2	Trường mầm non 2	6.167,02	0,31
2	Trường tiểu học và trung học cơ sở	21.175,23	1,05
3	Trường trung học phổ thông	15.839,05	0,78
IV	Đất thương mại dịch vụ	91.847,81	4,55
1	Đất TMDV - Trung tâm thương mại Mall	33.161,15	1,64
2	Đất TMDV	10.937,65	0,54
3	Đất TMDV	10.937,65	0,54
4	Đất TMDV - làng mua sắm Outlet mall	2.855,66	0,14
5	Đất TMDV	2.873,36	0,14
6	Đất TMDV	2.652,32	0,13
7	Đất TMDV	3.002,96	0,15
8	Đất TMDV	2.978,46	0,15
9	Đất TMDV	22.448,60	1,11
V	Đất cây xanh - mặt nước	312.200,99	15,46
1	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	85.090,45	4,21
2	Mặt nước	76.349,04	3,78
3	Đất cây xanh chuyên dụng	5.138,50	0,25
4	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	145.623,00	7,21
VI	Đất hạ tầng kỹ thuật	511.013,24	25,30
1	Đất Trạm XLNT + ga rác 1	5.043,65	0,25
2	Đất Trạm XLNT + ga rác 2	4.116,42	0,20
3	Đất đường giao thông	430.081,44	21,30
4	Đất quảng trường	32.960,46	1,63
5	Đất bãi đỗ xe	38.811,27	1,92
VII	Đất khác	679.662,06	33,66
1	Đất thể dục thể thao (sân golf)	566.584,23	28,06
2	Đất thể dục thể thao (sân golf)	113.077,83	5,60
	Tổng	2.019.445,08	100,00

1.4. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

1.4.1. Công trình hạ tầng xã hội:

Stt	Chức năng sử dụng	Quy mô (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn (m ²)	Số tầng	Chiều cao công trình (m)	MĐ XD (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)
1	Nhà văn hóa	6.037,80	2.415,12	7.245,36	3		40	1,2
2	Trạm y tế (diện tích XD 500m ² còn lại là vườn cây thuốc nam)	1.543,47	200	600	3		40	1,2
3	Đất trung tâm y tế	11.813,96	4.725,58	23.627,92	5		40	2,0
4	Đất thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở	2.253,48	901,39	4.506,96	5		40	2,0
5	Trường mầm non	10.524,22	4.210,00	12.629,00	3		40	1,2
5.1	Trường mầm non 1	4.357,20	1.742,88	5.228,64	3		40	1,2
5.2	Trường mầm non 2	6.167,02	2.466,81	7.400,42	3		40	1,2
6	Trường tiểu học và trung học cơ sở	21.175,23	8.470,09	42.350,46	5		40	2,0
7	Trường trung học phổ thông	15.839,05	6.336,62	31.678,10	5		40	2,0
8	Đất TMDV - Trung tâm thương mại Mall	33.161,15	16.580,58	116.064	7		50	3,5
9	Đất TMDV -	10.937,65	5.990,55	41.891,2	7		54,77	3,83
10	Đất TMDV -	10.937,65	5.990,55	41.891,2	7		54,77	3,83
11	Đất TMDV - làng mua sắm Outlet mall	2.855,66	2.284,53	15.991,70	7		80	5,60
12	Đất TMDV -	2.873,36	2.298,69	16.090,82	7		80	5,60
13	Đất TMDV -	2.652,32	2.121,86	14.852,99	7		80	5,60
14	Đất TMDV -	3.002,96	2.402,37	16.816,58	7		80	5,60

15	Đất TMDV -	2.978,46	2.382,77	16.679,38	7		80	5,60
16	Đất TMDV -	22.448,60	11.673,27	81.712,9	7		52	3,64
17	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	85.090,45			1		5	0,05
18	Mặt nước	76.349,04					5	0,05
19	Đất cây xanh chuyên dụng	5.138,50					5	0,05
20	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	145.623,00					5	0,05
21	Đất hỗn hợp dự phòng (sân golf)	679.662,06	33.983,10	33.983,10	1		5	0,05

1.4.2. Công trình nhà ở:

Stt	Chức năng sử dụng	Quy mô (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn (m ²)	Số tầng	Chiều cao công trình (m)	MĐ XD (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Quy mô dân số (người)	Số căn nhà
1	Đất nhà ở Liên kề	210.072,62	178.562	714.247	4,0	Đảm bảo cao độ tỉnh không sân bay Pleiku	85	3,4	7.510	1.669
2	Đất nhà ở biệt thự song lập	89.671,25	59.183	177.549	3,0		66	2	1.805	401
3	Đất nhà ở biệt thự đơn lập	20.107,92	12.065	36.194	3,0		60	1,8	275	61
4	Đất biệt thự sân golf	35.681,98	19.536,00	58.875	3,0		55	1,65	378	84

1.5. Tổng vốn đầu tư của dự án dự kiến: 13.789.140.192.603 đồng (Mười ba nghìn bảy trăm tám mươi chín tỷ, một trăm bốn mươi triệu, một trăm chín mươi hai nghìn, sáu trăm lẻ ba đồng).

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 806/QĐ-UBND ngày 20/7/2025 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư).

1.7. Các điều kiện thực hiện dự án:

1.7.1. 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 sản phẩm nhà ở: Dự án cung cấp các dòng sản phẩm bất động sản là nhà ở xây thô và hoàn thiện mặt tiền bao gồm: Nhà biệt thự đơn lập, biệt thự song lập, biệt thự sân golf và nhà ở liên kết:

- Nhà biệt thự đơn lập: Tổng số 61 căn, diện tích 20.107,92m²;
- Nhà biệt thự song lập: Tổng số 401 căn, diện tích 89.671,25m²;
- Nhà biệt thự sân golf: Tổng số 84 căn, diện tích 35.681,98m²;
- Nhà ở liên kết: Tổng số 1.669 căn, diện tích 210.072,62m².

b) Công trình thương mại - dịch vụ, dịch vụ công cộng đô thị...: Thực hiện theo chỉ tiêu kiến trúc, quy hoạch tại Quyết định số 592/QĐ-UBND ngày 29/4/2025 của UBND thành phố Pleiku về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị CK54 tại xã Trà Đa, thành phố Pleiku; Quyết định số 106/QĐ-UBND ngày 15/7/2025 và Quyết định số 494/QĐ-UBND ngày 27/4/2026 của UBND phường Pleiku về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị CK54, xã Trà Đa, thành phố Pleiku (nay thuộc phường Pleiku) tỉnh Gia Lai; Quyết định số 509/QĐ-UBND ngày 05/11/2024 của UBND tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng Khu đô thị CK54 xã Trà Đa, thành phố Pleiku.

c) Việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện việc đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải dành để xây dựng nhà ở xã hội theo khoản 1 Điều 19 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ.

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

a) Dự án được đầu tư xây dựng đồng bộ phần kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội thuộc đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị CK54 đã được UBND thành phố Pleiku phê duyệt tại Quyết định số 592/QĐ-UBND ngày 29/4/2025 và được UBND phường Pleiku phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 106/QĐ-UBND ngày 15/7/2025 và Quyết định số 494/QĐ-UBND ngày 27/4/2026.

b) Quản lý công trình hạ tầng sau khi đầu tư:

- Phần hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư giữ lại có trách nhiệm đầu tư hạ tầng để đầu tư kinh doanh: Các công trình khu trung tâm thương mại, làng mua sắm, khách sạn chi tiết theo bảng dưới:

Phần diện tích nhà đầu tư giữ lại để kinh doanh		
Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m²)
1	Đất TMDV - Trung tâm thương mại Mall	33.161,15
2	Đất TMDV	10.937,65
3	Đất TMDV	10.937,65
4	Đất TMDV - Làng mua sắm Outlet mall	2.855,66
5	Đất TMDV	2.873,36
6	Đất TMDV	2.652,32
7	Đất TMDV	3.002,96
8	Đất TMDV	2.978,46
Tổng cộng		69.399,21

- Phân hạ tầng đô thị mà Nhà đầu tư đầu tư xây dựng hoàn chỉnh (bao gồm công trình trên đất) theo quy hoạch được duyệt và bàn giao công trình cho địa phương: Công trình giao thông, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện và chiếu sáng công cộng, thông tin liên lạc, trạm xử lý nước thải, cây xanh, mặt nước, hạ tầng kỹ thuật, quảng trường... của dự án:

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m²)
I	Đất cây xanh - mặt nước	312.200,99
1	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	85.090,45
2	Mặt nước	76.349,04
3	Đất cây xanh chuyên dụng	5.138,50
4	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	145.623,00
II	Đất hạ tầng kỹ thuật	511.013,24
1	Đất Trạm XLNT + ga rác 1	5.043,65
2	Đất Trạm XLNT + ga rác 2	4.116,42
3	Đất đường giao thông	430.081,44
4	Đất quảng trường	32.960,46
5	Đất bãi đỗ xe	38.811,27

- Phân hạ tầng đô thị mà Nhà đầu tư có trách nhiệm xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt và bàn giao khu đất cho địa phương: Các công trình dịch vụ hạ tầng xã hội, giáo dục, thương mại dịch vụ, thể dục thể thao như công trình thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở, trung tâm y tế, trường học, sân golf, nhà văn hóa, Trạm y tế.....

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m ²)
I	Đất công trình dịch vụ hạ tầng xã hội	21.648,71
1	Đất thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở	2.253,48
2	Đất trung tâm y tế	11.813,96
3	Đất nhà văn hóa	6.037,80
4	Đất Trạm y tế	1.543,47
II	Đất giáo dục	47.538,50
1	Trường mầm non	10.524,22
-	Trường mầm non 1	4.357,20
-	Trường mầm non 2	6.167,02
2	Trường tiểu học và trung học cơ sở	21.175,23
3	Trường trung học phổ thông	15.839,05
III	Đất thương mại dịch vụ	22.448,6
1	Đất TMDV	22.448,6
IV	Đất khác	679.662,06
1	Đất thể dục thể thao (sân golf)	566.584,23
2	Đất thể dục thể thao (sân golf)	113.077,83
Tổng cộng		771.297,87

1.7.3. Điều kiện khác: Trong quá trình triển khai hồ sơ, thủ tục và khai thác dự án, Nhà đầu tư 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.

1.8. Tiến độ thực hiện dự án: Dự án hoàn thành trong vòng 72 tháng kể từ ngày có Quyết định giao đất, cho thuê đất của cấp có thẩm quyền và được phân kỳ đầu tư như sau:

- Giai đoạn 1: Từ tháng thứ nhất đến tháng thứ 24 kể từ ngày có Quyết định giao đất, cho thuê đất: Hoàn thành các thủ tục pháp lý đầu tư; đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật và bàn giao cho địa phương;

- Giai đoạn 2: Từ tháng thứ 25 đến tháng thứ 72 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 trong vòng 04 năm (đối với công trình nhà ở) kể từ năm thứ 03 theo tiến độ thực hiện dự án.

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: Đất xây dựng khu 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 này.

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

a) Đất nhà ở Liên kề (diện tích 210.072,62m²), đất nhà ở biệt thự song lập (diện tích 89.671,25m²), đất nhà ở biệt thự đơn lập (diện tích 20.107,92m²), đất biệt thự sân golf (diện tích 35.681,98m²): 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 năm 2024.

b) Đất TMDV – Trung tâm thương mại Mall (diện tích 33.161,15m²); Đất TMDV – làng mua sắm Outlet mall (diện tích 2.855,66m²); 06 khu đất TMDV (diện tích lần lượt là 10.937,65m², 10.937,65m², 2.873,36m², 2.652,32m², 3.002,96m² và 2.978,46m²): 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 cho thuê đất là 50 năm.

c) Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị (diện tích 85.090,45m²); Mặt nước (diện tích 76.349,04m²); Đất cây xanh chuyên dụng (diện tích 5.138,50m²); Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở (diện tích 145.623,00m²); đất Trạm XLNT + ga rác 1 (diện tích 5.043,65m²); đất trạm XLNT + ga rác 2 (diện tích 4.116,42m²); Đất đường Giao thông (diện tích 430.081,44m²); Đất quảng trường (diện tích 32.960,46m²); Đất bãi đỗ xe (diện tích 38.811,27m²) và các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật bao gồm công trình giao thông, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện và chiếu sáng công cộng, thông tin liên lạc, trạm xử lý nước thải, cây xanh, mặt nước, hạ tầng kỹ thuật, quảng trường,... của dự án: Nhà đầu tư trúng đấu giá đầu tư xây dựng hoàn chỉnh (bao gồm công trình trên đất) theo quy hoạch được duyệt và bàn giao công trình cho địa phương.

d) Đất thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở (diện tích 2.253,48m²); Đất trung tâm y tế (diện tích 11.813,96m²); Đất nhà văn hóa (diện tích 6.037,80m²); Đất Trạm y tế (diện tích 1.543,47m²); Trường mầm non 1 (diện tích 4.357,20m²); Trường mầm non 2 (diện tích 6.167,02m²); Trường tiểu học và trung học cơ sở (diện tích 21.175,23m²); Trường trung học phổ thông (diện tích 15.839,05m²); Đất TMDV (diện tích 22.448,6m²) và 02 khu đất thể dục thể thao (sân golf, diện tích lần lượt là 566.584,23m² và 113.077,83m²): Nhà đầu tư trúng đấu giá có trách nhiệm xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt và bàn giao khu đất cho địa phương.

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).

II. Giấy tờ về quyền sở hữu, sử dụng tài sản đấu giá:

1. Quyết định số 592/QĐ-UBND ngày 29/4/2025 của UBND thành phố Pleiku về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị CK54, xã Trà Đa, thành phố Pleiku.

2. 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.

3. Quyết định số 106/QĐ-UBND ngày 15/7/2025 của UBND phường Pleiku về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị CK54, xã Trà Đa, thành phố Pleiku (nay là phường Pleiku), tỉnh Gia Lai.

4. Quyết định số 806/QĐ-UBND ngày 20/7/2025 của UBND tỉnh Gia Lai về việc chấp thuận chủ trương đầu tư.

5. Quyết định số 2170/QĐ-UBND ngày 11/10/2025 của UBND tỉnh Gia Lai về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư.

6. Quyết định số 2262/QĐ-UBND ngày 17/10/2025 của UBND tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu đô thị CK54, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai.

7. Quyết định số 494/QĐ-UBND ngày 27/4/2026 của UBND phường Pleiku về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị CK54, xã Trà Đa, thành phố Pleiku (nay là phường Pleiku), tỉnh Gia Lai.

8. Quyết định số 1978/QĐ-UBND ngày 08/5/2026 của Chủ tịch UBND tỉnh Gia Lai về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư.

9. Quyết định số 2073/QĐ-UBND ngày 14/5/2026 của Chủ tịch UBND tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt điều chỉnh phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu đô thị CK54, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai.

10. Quyết định số 2868/QĐ-UBND ngày 03/7/2026 của Chủ tịch UBND tỉnh Gia Lai về việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu đô thị CK54, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai.

Điều 2. Giá khởi điểm của tài sản, nộp tiền đặt trước và tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, bước giá

1. Giá khởi điểm của tài sản, nộp tiền đặt trước và tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, bước giá:

- Giá khởi điểm của tài sản: 2.535.109.805.307 đồng (Hai nghìn, năm trăm ba mươi lăm tỷ, một trăm lẻ chín triệu, tám trăm lẻ năm nghìn, ba trăm lẻ bảy đồng);

- Người tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước: 507.021.961.061 đồng (Năm trăm lẻ bảy tỷ, không trăm hai mươi một triệu, chín trăm sáu mươi một nghìn, không trăm sáu mươi một đồng);

- Người tham gia đấu giá nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: 1.000.000 đồng (Một triệu đồng);

- Bước giá: 50.702.196.000 đồng (Năm mươi tỷ, bảy trăm lẻ hai triệu, một trăm chín mươi sáu nghìn đồng).

2. Nộp, trả lại tiền đặt trước và tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá:

2.1. Nộp tiền đặt trước và tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá:

2.1.1. Thời gian nộp tiền đặt trước: Kể từ khi Công ty đấu giá hợp danh Đông Dương thông báo bằng văn bản cho người tham gia đấu giá biết về việc đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá đến 17 giờ ngày 10/8/2026 (tiền phải báo có trong tài khoản).

2.1.2. Địa điểm nộp tiền đặt trước:

- Tên Tài khoản: Công ty đấu giá hợp danh Đông Dương;

- Số tài khoản gồm:

+ Tài khoản số: 2345 tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh KCN Phú Tài;

+ Tài khoản số: 4309199000199 tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Phú Tài Bình Định;

+ Tài khoản số: 5587798888 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quy Nhơn;

+ Tài khoản số: 1135799999 tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Quy Nhơn;

+ Tài khoản số: 102 tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương tín – Chi nhánh Bình Định;

- Người tham gia đấu giá nộp hoặc chuyển khoản tiền đặt trước vào tài khoản, số tiền nộp bắt buộc phải đúng bằng số tiền đã quy định;

+ Đối với tổ chức thì tiền đặt trước bắt buộc phải được chuyển khoản từ tài khoản của tổ chức tham gia đấu giá;

+ Đối với trường hợp cá nhân chuyển tiền bằng Internet Banking thì phần nội dung chuyển tiền phải thể hiện họ tên đầy đủ của người tham gia đấu giá;

+ Đối với trường hợp người khác nộp tiền thay cho người tham gia đấu giá là cá nhân thì phần nội dung nộp tiền phải thể hiện họ tên đầy đủ của người tham gia đấu giá.

2.1.3. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: Người tham gia đấu giá nộp bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản khi mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, cụ thể:

- Tên tài khoản: Công ty đấu giá hợp danh Đông Dương;

- Số tài khoản: 2555 tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh KCN Phú Tài.

2.1.4. Phí nộp hoặc chuyển tiền: Người tham gia đấu giá phải chịu (nếu có).

2.1.5. Người tham gia đấu giá ghi nội dung nộp tiền vào tài khoản:

- Nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu đô thị CK54;

- Nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu đô thị CK54.

2.2. Trả lại khoản tiền đặt trước:

- Công ty đấu giá hợp danh Đông Dương có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước cho người không trúng đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá hoặc trong thời hạn khác theo thỏa thuận, trừ trường hợp tại Điều 8 của Quy chế này;

- Phương thức trả lại tiền đặt trước: Chuyển trả vào tài khoản của người tham gia đấu giá;

- Phí trả lại tiền: Người tham gia đấu giá phải chịu (nếu có).

Điều 3. Thời gian, địa điểm thực hiện việc đấu giá tài sản

1. Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá:

- Thời gian: Liên tục kể từ ngày 07/7/2026 cho đến 17 giờ ngày 11/8/2026;

- Địa điểm:

+ Tại Trụ sở Công ty đấu giá hợp danh Đông Dương (xem giấy tờ và tài liệu liên quan);

+ Tại khu đất thực hiện dự án Khu đô thị CK54, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai (xem hiện trạng).

2. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, đăng ký tham gia đấu giá:

- Thời gian: Bắt đầu từ 08 giờ ngày 07/7/2026 đến 17 giờ ngày 24/7/2026;

- Địa điểm: Tại Trụ sở Công ty đấu giá hợp danh Đông Dương.

3. Thời gian, địa điểm nộp phiếu trả giá:

- Thời gian: Kể từ khi Công ty đấu giá hợp danh Đông Dương thông báo bằng văn bản cho người tham gia đấu giá biết về việc đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá đến trước 17 giờ ngày 07/8/2026;

- Địa điểm: Tại Trụ sở Công ty đấu giá hợp danh Đông Dương.

4. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá: Bắt đầu lúc 09 giờ ngày 12/8/2026, tại Trụ sở Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai.

Điều 4. Đối tượng, điều kiện và cách thức tham gia đấu giá

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.

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

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;

- Phải đủ năng lực hành vi dân sự và quyền đại diện tham gia đấu giá;

- Phải bảo đảm tính độc lập, trung thực, khách quan trong quá trình tham gia đấu giá;

- Không thực hiện các hành vi bị nghiêm cấm theo quy định của Luật Đấu giá tài sản năm 2016, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024.

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 dự án 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 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;

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

- Phải đủ năng lực hành vi dân sự và quyền đại diện tham gia đấu giá;

- Phải bảo đảm tính độc lập, trung thực, khách quan trong quá trình tham gia đấu giá;

- Không thực hiện các hành vi bị nghiêm cấm theo quy định của Luật Đấu giá tài sản năm 2016, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024.

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 dự kiến: 13.789.140.192.603 đồng (Mười ba nghìn bảy trăm tám mươi chín tỷ, một trăm bốn mươi triệu, một trăm chín mươi hai nghìn, sáu trăm lẻ ba đồng).

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 15% tổng vốn đầu tư của dự án dự kiến 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. Nhà đầu tư cung cấp báo cáo đã được kiểm toán đối với vốn điều lệ đã góp;

+ 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) Kinh nghiệm của nhà đầu tư tham gia đấu giá phải đảm bảo đủ các điều kiện sau:

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp phải có ngành nghề phù hợp với dự án đầu tư (áp dụng đối với tổ chức);

- Nhà đầu tư 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 đô thị hoặc ít nhất 02 dự án đầu tư xây dựng sân Golf (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 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 27/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản.

3. Cách thức tham gia đấu giá:

3.1. Người tham gia đấu giá phải nộp 02 bộ hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ được niêm phong cho Công ty đấu giá hợp danh Đông Dương gồm:

- 01 Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (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);

- Các giấy tờ kèm theo gồm:

+ 01 Bản phô tô thẻ căn cước công dân (cá nhân); 01 Bản phô tô Giấy chứng nhận đăng ký tổ chức kèm theo thẻ căn cước công dân của người đại diện theo pháp luật (tổ chức);

+ 01 Chứng từ nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá;

- Giấy tờ chứng minh đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá: Theo khoản 2 Điều này.

3.2. Đăng ký tham gia đấu giá và tham dự phiên đấu giá:

- Đấu giá tài sản là hình thức trả giá có từ 02 người trở lên tham gia theo nguyên tắc, trình tự, thủ tục được quy định;

- Người đăng ký tham gia đấu giá phải đọc, điền đầy đủ các thông tin liên quan, ký, ghi rõ họ tên (cá nhân) hoặc ký tên, đóng dấu (tổ chức) vào phiếu đăng ký tham gia đấu giá do Công ty đấu giá hợp danh Đông Dương phát hành;

- Người đăng ký tham gia đấu giá phải tự mình hoặc uỷ quyền cho người khác tham gia đấu giá bằng văn bản theo quy định của pháp luật. Việc uỷ quyền:

+ Đối với cá nhân phải có công chứng theo quy định;

+ Đối với tổ chức phải do người đại diện theo pháp luật ký tên, đóng dấu;

- Người đăng ký tham gia đấu giá (hoặc người được uỷ quyền) phải tham gia phiên đấu giá đúng ngày, giờ đã được thông báo, niêm yết công khai;

- Phải xuất trình giấy tờ tùy thân để kiểm tra;

- Người không đăng ký tham gia đấu giá không được vào phòng đấu giá. Trừ các trường hợp được đấu giá viên điều hành phiên đấu giá đồng ý;

- Người được uỷ quyền tham gia đấu giá phải xuất trình văn bản uỷ quyền; tuân thủ, thực hiện các quyền và nghĩa vụ trong phạm vi uỷ quyền theo quy định;

- Người đăng ký tham gia đấu giá không được sử dụng chất kích thích, không mang theo vũ khí, chất cháy nổ khi vào phòng đấu giá;

- Vào phòng đấu giá phải ăn mặc lịch sự, gọn gàng, không hút thuốc;

- Khi vào phòng đấu giá phải giữ trật tự, ngồi đúng vị trí hướng dẫn, không đi lại lộn xộn, không được trao đổi, trò chuyện, lớn tiếng, phát ngôn thiếu văn hoá;

- Không sử dụng điện thoại di động hoặc bất kỳ phương tiện thông tin truyền thông nào khác trong phòng đấu giá;

- Không tranh luận với đấu giá viên điều hành phiên đấu giá.

4. Xét duyệt điều kiện của người tham gia đấu giá:

- Trong thời hạn 01 ngày làm việc kể từ ngày hết hạn tiếp nhận hồ sơ, Công ty đấu giá hợp danh Đông Dương gửi một bộ hồ sơ được niêm phong của người tham gia đấu giá cho Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai;

- Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai căn cứ quy định của pháp luật có trách nhiệm xét duyệt điều kiện của người tham gia đấu giá và thông báo cho Công ty đấu giá hợp danh Đông Dương danh sách người đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá, người không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 05 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá;

5. Thông báo về việc đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá: Công ty đấu giá hợp danh Đông Dương thông báo riêng bằng văn bản cho từng người tham gia đấu giá về việc đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 03 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá.

Điều 5. Bước giá, hình thức, phương thức đấu giá

1. 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. Khi tham gia đấu giá người tham gia đấu giá phải trả tròn bước giá.

2. 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, cụ thể như sau:

2.1. Đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp theo trình tự sau đây:

- Nhận phiếu trả giá: Khi mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, người tham gia đấu giá được nhận phiếu trả giá, hướng dẫn về cách ghi phiếu;

- Phiếu trả giá hợp lệ và trình tự trả giá:

+ Người tham gia đấu giá phải tự mình ghi, điền đầy đủ, đúng, chính xác các thông tin, ký, ghi rõ họ tên vào phiếu trả giá;

+ Phiếu trả giá bắt buộc phải viết cùng 01 màu mực không bay màu, không được gạch bỏ, sửa chữa, tẩy xóa;

+ Số tiền trả giá bằng số phải đúng với số tiền bằng chữ;

+ Giá trả hợp lệ: Người tham gia đấu giá trả giá phải cao hơn giá khởi điểm (tròn bước giá: 1, 2, 3 ...);

+ Người trúng đấu giá là người trả giá cao nhất so với giá khởi điểm (tròn bước giá: 1, 2, 3 ...);

+ Phiếu trả giá của người tham gia đấu giá phải được cho vào phong bì dán kín, có chữ ký của người trả giá tại các mép của phong bì đựng phiếu;

+ Phiếu trả giá được nộp trực tiếp và được bỏ vào thùng phiếu. Thùng phiếu phải được Công ty đấu giá hợp danh Đông Dương niêm phong ngay khi hết thời hạn nhận phiếu. Việc niêm phong thùng phiếu phải lập thành văn bản, có chữ ký của đại diện Công ty đấu giá hợp danh Đông Dương, đại diện Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai, đại diện các cơ quan có liên quan (nếu có) và ít nhất 01 người tham gia đấu giá;

- Phiếu trả giá không hợp lệ là phiếu trả giá không tuân thủ đầy đủ các nội dung nêu trên và sẽ bị loại;

- Tại buổi công bố giá đã trả của người tham gia đấu giá, đấu giá viên điều hành phiên đấu giá theo trình tự sau đây:

+ Thực hiện quy định tại các điểm a, b, c, d và e khoản 1 Điều 41 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024;

+ Nhắc lại yêu cầu đối với phiếu trả giá hợp lệ, phiếu trả giá không hợp lệ;

+ Mời đại diện Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai, đại diện các cơ quan có liên quan (nếu có) và ít nhất một người 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. Việc mở niêm phong thùng phiếu phải lập thành văn bản, có chữ ký của đại diện Công ty đấu giá hợp danh Đông Dương, đại diện Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai, đại diện các cơ quan có liên quan (nếu có) và ít nhất 01 người tham gia đấu giá;

+ Mời đại diện Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai, đại diện các cơ quan có liên quan (nếu có) và ít nhất một người tham gia đấu giá giám sát sự nguyên vẹn của từng phong bì đựng phiếu trả giá;

+ Tiến hành bóc từng phong bì đựng phiếu trả giá, công bố số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ, công bố giá trả của từng phiếu trả giá, giá trả cao nhất với sự giám sát của đại diện Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai, đại diện các cơ quan có liên quan (nếu có) và ít nhất một người tham gia đấu giá;

Tại buổi công bố giá, Công ty đấu giá hợp danh Đông Dương chọn các phiếu có mức trả giá cao từ thứ nhất đến phiếu có mức trả giá cao thứ ba để tổ chức thực hiện đấu giá vòng tiếp theo. Trường hợp tất cả các phiếu có mức trả giá cùng bằng nhau hoặc chỉ phiếu có mức trả giá cao từ thứ nhất đến phiếu có mức trả giá cao thứ hai thì tất cả các phiếu được chọn để tổ chức thực hiện đấu giá vòng tiếp theo. Giá khởi điểm để tổ chức thực hiện đấu giá vòng tiếp theo là giá của phiếu có mức trả giá cao nhất;

Tại vòng đấu giá đầu tiên bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá, nếu tất cả người tham gia đấu giá đều ghi “bỏ, tức là không trả giá tiếp” thì người có phiếu trả giá gián tiếp cao nhất là người trúng đấu giá. Trường hợp có từ hai người trở lên cùng trả mức giá cao nhất thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá, người có số thăm lớn nhất là người trúng đấu giá.

2.2. Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá theo trình tự sau đây:

- Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá:

+ Nhắc lại yêu cầu đối với phiếu trả giá hợp lệ, cụ thể:

Nếu người tham gia đấu giá không trả giá tiếp thì ghi chữ “bỏ”;

Nếu người tham gia đấu giá trả giá tiếp thì ghi số bước giá mình muốn trả: “1, 2, 3”;

+ Thời gian để thực hiện việc ghi phiếu là 02 phút;

+ Điều hành việc trả giá;

- Việc trả giá được thực hiện như sau:

+ Người tham gia đấu giá được phát một tờ phiếu trả giá, ghi giá muốn trả vào phiếu của mình. Hết thời gian ghi phiếu, người tham gia đấu giá trực tiếp bỏ phiếu vào thùng phiếu; đấu giá viên kiểm đếm và công bố số phiếu phát ra, số phiếu thu về, số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ, công bố giá trả của từng phiếu trả giá, giá trả cao nhất với sự giám sát của ít nhất một người tham gia đấu giá;

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

+ Phiên đấu giá kết thúc khi không còn ai tham gia trả giá. Đấu giá viên công bố người trả giá cao nhất và công bố người đó là người trúng đấu giá;

+ Trường hợp có từ hai người trở lên cùng trả mức giá cao nhất, đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá. Nếu trong số những người có giá trả cao nhất có người tiếp tục trả giá thì đấu giá viên phát phiếu trả giá cho người đó; đấu giá viên công bố người đó là người trúng đấu giá nếu người đó có giá trả cao hơn. Nếu tất cả người có giá trả cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá, người có số thăm lớn nhất là người trúng đấu giá.

3. Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên.

Điều 6. Những người sau đây không được đăng ký tham gia đấu giá

1. Người không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi hoặc người tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình.

2. Người làm việc trong tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện cuộc đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá; người trực tiếp giám định, định giá tài sản; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người trực tiếp giám định, định giá tài sản.

3. Người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền xử lý tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản, người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản của người khác theo quy định của pháp luật; Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của những người này.

4. Người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đó.

Điều 7. Truất quyền tham dự phiên đấu giá của người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm

1. Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham dự phiên đấu giá.

2. Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để dìm giá, nâng giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản.

3. Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá.

4. Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản.

5. Nhận ủy quyền tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá khác đối với tài sản mà mình cũng là người tham gia đấu giá tài sản đó; nhận ủy quyền tham gia đấu giá của từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một tài sản.

6. Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp vợ, chồng, anh ruột, chị ruột, em ruột cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó.

7. Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp công ty mẹ, công ty con, các doanh nghiệp mà cá nhân, tổ chức hoặc nhóm cá nhân, tổ chức có khả năng chi phối hoạt động của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó.

8. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.

Điều 8. Người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước

1. Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham dự phiên đấu giá, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng.

2. Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại Điều 7 của Quy chế này.

3. Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024.

4. Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024.

5. Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024.

Điều 9. Nộp tiền trúng đấu giá, huỷ quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá và các khoản tài chính

1. Nộp tiền trúng đấu giá:

1.1. 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.

1.2. Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất, 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.

1.3. 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 điểm 1.1 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 Gia Lai 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.

1.4. 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.

1.5. 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.

2. Hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá:

2.1. 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 điểm 1.1 khoản 1 Điều 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 điểm 1.1 khoản 1 Điều này mà không thành lập tổ chức kinh tế như đã cam kết tại mục b điểm 2.2 khoản 2 Điều 4 Quy chế này thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

2.2. 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).



2.3. Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư 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 như sau:

- Cấm tham gia đấu giá từ 02 năm đến 05 năm đối với trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền trúng đấu giá;

- Cấm tham gia đấu giá từ 06 tháng đến 03 năm đối với trường hợp người trúng đấu giá nộp không đầy đủ tiền trúng đấu giá.

3. Lệ phí trước bạ và các loại phí có liên quan sau khi trúng đấu giá: Người trúng đấu giá có nghĩa vụ nộp theo quy định hiện hành.

Điều 10. Hiệu lực thi hành

1. Người tham gia đấu giá phải tuân thủ thực hiện các nội dung của quy chế cuộc đấu giá này.

2. Những nội dung khác về đấu giá quyền sử dụng đất không quy định trong quy chế cuộc đấu giá này, sẽ được thực hiện theo các quy định của pháp luật về đấu giá tài sản, pháp luật về đất đai, Quy định 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 ban hành kèm theo Quyết định số 77/2025/QĐ-UBND ngày 07/12/2025 của UBND tỉnh Gia Lai và Phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu đô thị CK54, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai ban hành kèm theo Quyết định số 2262/QĐ-UBND ngày 17/10/2025 của UBND tỉnh Gia Lai; Quyết định số 2073/QĐ-UBND ngày 14/5/2026 của Chủ tịch UBND tỉnh Gia Lai và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

3. Trường hợp người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm sẽ bị xử lý vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

Mọi chi tiết vui lòng liên hệ tại Công ty đấu giá hợp danh Đông Dương để được hướng dẫn, giải thích, cung cấp giấy tờ, tài liệu và các nội dung cần thiết khác có liên quan việc đấu giá tài sản.

Nơi nhận:

- Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai;
- Sở Tài chính tỉnh Gia Lai (để đăng tải công khai trên trang thông tin điện tử);
- Sở Tư pháp tỉnh Gia Lai (để đăng tải công khai trên trang thông tin điện tử);
- UBND phường Pleiku;
- Niêm yết, lưu hs, lưu Cty, công khai...

TỔNG GIÁM ĐỐC



Lê Việt Hùng

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng
Khu đô thị CK54, xã Trà Đa, thành phố Pleiku.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PLEIKU

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2025;

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 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 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của 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;

Quyết định số 109/QĐ-UBND ngày 29/10/2018 của UBND tỉnh về việc thu hồi đất Quốc phòng của Quân khu 5 đang quản lý, giao UBND thành phố Pleiku quản lý để quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh;

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 Quyết định số 509/QĐ-UBND ngày 05/11/2024 của UBND tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu đô thị CK54, xã Trà Đa, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 121/QĐ-UBND ngày 24/01/2025 của UBND thành phố về việc phê duyệt Nhiệm vụ đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị CK54, xã Trà Đa, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 136/QĐ-UBND ngày 04/2/2025 của UBND thành phố Pleiku về việc phê duyệt dự toán công trình: Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị CK54, xã Trà Đa, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 148/QĐ-UBND ngày 08/2/2025 của UBND thành phố Pleiku về việc phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu dự án: Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị CK54, xã Trà Đa, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai;

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;

Căn cứ Công văn số 525/SNNMT-TLNCT ngày 08/4/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc tham gia ý kiến đối với đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị CK54, xã Trà Đa, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Văn bản số 603/SXD-QLQH ngày 08/4/2025 và Văn bản số 871/SXD-QLQH ngày 29/4/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Gia Lai về việc tham gia ý kiến đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị CK54, xã Trà Đa, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai;

Trên cơ sở Báo cáo số 50/BC-UBND ngày 26/4/2025 của UBND xã Trà Đa về Kết quả tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư đối với Đồ án chi tiết xây dựng Khu đô thị CK54, xã Trà Đa, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai; Hồ sơ Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị CK54, xã Trà Đa, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai do Công ty CP TVTK SALVADOR PEREZ ARROYO và Cộng sự SDESIGN.JSC lập;

Xét đề nghị của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại Tờ trình số 75/TTr-KTHT&ĐT ngày 29/4/2025 về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị CK54, xã Trà Đa, thành phố Pleiku và Báo cáo thẩm định số 75/BCTĐ-KTHT&ĐT ngày 29/4/2025 của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị;

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Tên đồ án: Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị CK54, xã Trà Đa, thành phố Pleiku.

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

2.1. Địa điểm: Khu vực lập quy hoạch thuộc xã Trà Đa, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

2.2. Ranh giới:

- Phía Đông: Giáp khu dân cư dọc đường Trần Văn Bình.
- Phía Tây: Giáp đất nông nghiệp.
- Phía Bắc: Giáp suối Ia Linh và đất nông nghiệp.
- Phía Nam: Giáp khu dân cư.

2.3. Quy mô:

- Quy mô diện tích: khoảng 203,89 ha.
- Quy mô dân số: khoảng 16.791 người.

3. Tính chất – mục tiêu:

3.1. Tính chất: Là khu đô thị mới theo hướng sinh thái, hiện đại, đồng bộ về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, gồm các chức năng chính như sau: Thương mại - dịch vụ, y tế, giáo dục, cây xanh công cộng, vui chơi giải trí, Thể dục thể thao (sân golf) hệ thống dịch vụ - công cộng và khu ở đô thị.

3.2. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Pleiku giai đoạn 2030 tầm nhìn 2050 đã được UBND tỉnh Gia Lai phê duyệt tại Quyết định số 26/QĐ-UBND ngày 22/01/2018. Cụ thể hoá mục tiêu đô thị loại I, Thành phố Pleiku - Cao nguyên xanh vì sức khỏe.

- Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu đô thị CK54, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai đã được UBND tỉnh Gia Lai phê duyệt tại Quyết định số 509/QĐ-UBND ngày 05/11/2024.

- Hình thành đô thị sinh thái, hiện đại, có tính bền vững về môi trường, tạo hệ thống cây xanh sinh thái cho khu quy hoạch và cả khu vực nội thị cho thành phố Pleiku, phát triển khu đô thị kiểu mẫu về không gian sống, khu đô thị thông minh.

- Kiến tạo các không gian công cộng và dịch vụ đô thị để phục vụ cho người dân và khách du lịch, thu hút du lịch và lĩnh vực chăm sóc sức khỏe...

- Tạo cơ sở pháp lý để quản lý đất đai, quản lý xây dựng và làm cơ sở lập dự án đầu tư xây dựng.

4. Các chỉ tiêu quy hoạch:

- Các tiêu chuẩn Kinh tế - Kỹ thuật chính áp dụng cho đô thị loại I, cơ bản tuân thủ theo đồ án Quy hoạch chung thành phố Pleiku và quy hoạch phân khu Khu đô thị CK54, thành phố Pleiku đã được phê duyệt.

- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

- QCVN 07:2023/BXD Quy Chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật.

Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật áp dụng cho đồ án:

BẢNG CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT				
STT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu nhiệm vụ quy hoạch	Chỉ tiêu đồ án quy hoạch
1	Phạm vi nghiên cứu	Ha	203,89	203,89
2	Quy mô dân số toàn khu	Người	Khoảng 17.000	Khoảng 16.791
3	Chỉ tiêu sử dụng đất	m ² /người		

	dân dụng			
3.1	Đất nhà ở	m ² /người	QHPK đã xác định rõ khung giao thông và các ô đất nhóm nhà ở sẽ cụ thể hóa theo QHPK	23,4
3.2	Đất công trình công cộng			
	Cơ sở giáo dục	m ² /học sinh	Tuân thủ đồ án QHPK	Tuân thủ đồ án QHPK
	- Trường mầm non		≥12m ² /cháu; 50 cháu/1000 người.	Tuân thủ đồ án QHPK
	-Trường tiểu học		≥ 10m ² /hs; 65 hs/1000 người.	
	-Trường trung học cơ sở		≥ 10m ² /hs; 55 hs/1000 người.	
	-Trường trung học phổ thông		≥ 10m ² /hs; 40 hs/1000 người.	
	-Dịch vụ -công cộng cấp đơn vị ở và cấp đô thị	m ² /người	Tuân thủ đồ án QHPK	Tuân thủ đồ án QHPK
3.3	Đất giao thông	%	Đảm bảo kích thước tối thiểu mặt cắt ngang đường đô thị; tuân thủ hệ thống giao thông theo Quy hoạch phân khu đã được phê duyệt, tuân thủ quy định tại QCVN07:2023/BXD và QCVN 01:2021/BXD.	Đảm bảo kích thước tối thiểu mặt cắt ngang đường đô thị; tuân thủ hệ thống giao thông theo Quy hoạch phân khu đã được phê duyệt, tuân thủ quy định tại QCVN07:2023/BXD và QCVN 01:2021/BXD.
3.4	Đất cây xanh đơn vị ở	m ² /người	3,6	7,6
3.5	Đất cây xanh đô thị	m ² /người	16,0	16,0
4	Hạ tầng kỹ thuật			
4.1	Cấp nước			
	- Sinh hoạt	lít/người/ngày đêm	150	150
	- Công cộng, dịch vụ	lít / m ² sàn/ngày	2	2
	-Trường học	lít/học sinh/ngày đêm	15	15

	-Trường mầm non	lít/học sinh/ngày đêm	75	75
	-Nước tưới	lít/m2/ngày đêm	3	3
	-Rửa đường	lít/m2/ngày đêm	0,4	0,4
4.2	Cấp điện (tối thiểu)			
	- Cấp điện sinh hoạt:	Phụ tải (W / ng)	700	700
	- Cấp điện công trình công cộng:	% điện sinh hoạt	40	40
	- Chiếu sáng đường:	w/m2	1	1
	- Chiếu sáng công viên cây xanh	w/m2	0,5	0,5
4.3	Thoát nước thải và vệ sinh môi trường			
	- Thoát nước thải	% tiêu chuẩn cấp nước	≥ 80	≥ 80
	- Chất thải rắn	kg/người/ngày đêm	$\geq 1,3$	$\geq 1,3$
- Chiều cao công trình: Theo tỉnh không sân bay Pleiku.				

Ghi chú: các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất, chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đảm bảo phù hợp tính chất, mức độ tiện nghi khu vực và đảm bảo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng -QCVN 01:2021/BXD Ban hành theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021) và các văn bản của tỉnh hiện hành.

4.2. Quy hoạch sử dụng đất

– Đất ở có diện tích 39,21 ha; chiếm 19,23% tổng diện tích lập quy hoạch, trong đó:

- + Đất nhà ở liền kề có diện tích 7,72ha; chiếm 3,78% tổng diện tích lập quy hoạch;
- + Đất nhà ở biệt thự song lập có diện tích 17,54ha; chiếm 8,60% tổng diện tích lập quy hoạch;
- + Đất nhà ở biệt thự đơn lập có diện tích 1,98ha; chiếm 0,97% tổng diện tích lập quy hoạch;
- + Đất nhà ở biệt thự sân golf có diện tích 3,57ha; chiếm 1,75% tổng diện tích lập quy hoạch;
- + Đất nhà ở xã hội có diện tích 8,41ha; chiếm 4,12% tổng diện tích lập quy hoạch và chiếm 21,4% trên tổng diện tích đất ở.

– Đất công trình dịch vụ hạ tầng xã hội có diện tích 2,77ha; chiếm 1,36% tổng diện tích lập quy hoạch, trong đó:

- + Đất nhà văn hóa có diện tích 0,6ha; chiếm 0,3% tổng diện tích lập quy hoạch;
- + Đất trạm y tế có diện tích 0,15ha; chiếm 0,08% tổng diện tích lập quy hoạch;
- + Đất trung tâm y tế có diện tích 1,18ha; chiếm 0,58% tổng diện tích lập quy hoạch;
- + Đất thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở 1- chợ- trung tâm thương mại có diện tích 0,23ha; chiếm 0,11% tổng diện tích lập quy hoạch;
- + Đất thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở 2- nhà hàng có diện tích 0,6ha; chiếm 0,29% tổng diện tích lập quy hoạch.
- + Đất cơ quan, trụ sở có diện tích 0,52ha; chiếm 0,26% tổng diện tích lập quy hoạch;
- + Đất giáo dục có diện tích 4,77ha; chiếm 2,34% tổng diện tích lập quy hoạch, trong đó:
 - + Đất trường mầm non 1 có diện tích 0,44ha; chiếm 0,21% tổng diện tích lập quy hoạch;
 - + Đất trường mầm non 2 có diện tích 0,62ha; chiếm 0,3% tổng diện tích lập quy hoạch;
 - + Đất trường tiểu học và trung học cơ sở, trường liên cấp có diện tích 2,12ha; chiếm 1,04% tổng diện tích lập quy hoạch;
 - + Đất trường trung học phổ thông có diện tích 1,60ha; chiếm 0,79% tổng diện tích lập quy hoạch;
- Đất thương mại dịch vụ có diện tích 9,78ha; chiếm 4,8% tổng diện tích lập quy hoạch, trong đó:
 - + Đất khu trung tâm thương mại 1 có diện tích 3,32ha; chiếm 1,63% tổng diện tích lập quy hoạch;
 - + Đất trung tâm hội nghị có diện tích 2,4ha; chiếm 1,18% tổng diện tích lập quy hoạch;
 - + Đất làng mua sắm Outlet mall có diện tích 1,83ha; chiếm 0,9% tổng diện tích lập quy hoạch;
 - + Đất khách sạn có diện tích 2,24ha; chiếm 1,1% tổng diện tích lập quy hoạch;
- Đất cây xanh mặt nước có diện tích 40,17ha; chiếm 19,70% tổng diện tích lập quy hoạch, trong đó:
 - + Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị có diện tích 26,85ha; chiếm 13,17% tổng diện tích lập quy hoạch;
 - + Đất cây xanh chuyên dụng có diện tích 0,51ha; chiếm 0,25% tổng diện tích lập quy hoạch;
 - + Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở có diện tích 12,81ha; chiếm 6,28% tổng diện tích lập quy hoạch;
 - Đất hạ tầng kỹ thuật có diện tích 50,16ha, chiếm 24,6% tổng diện tích lập

quy hoạch, trong đó:

+ Đất trạm xử lý nước thải 1 có diện tích 1,04ha; chiếm 0,51% tổng diện tích lập quy hoạch;

+ Đất trạm xử lý nước thải 2 có diện tích 0,41ha; chiếm 0,2% tổng diện tích lập quy hoạch;

+ Đất đường giao thông có diện tích 40,31ha; chiếm 19,77% tổng diện tích lập quy hoạch;

+ Đất quảng trường có diện tích 3,3ha; chiếm 1,62% tổng diện tích lập quy hoạch;

+ Đất bãi đỗ xe có diện tích 4,85ha; chiếm 2,38% tổng diện tích lập quy hoạch;

+ Đất khác – đất thể dục thể thao – sân golf có diện tích 56,77ha; chiếm 27,84% tổng diện tích lập quy hoạch.

+ Quy hoạch sử dụng đất cụ thể như sau:

	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	QHCT 1/500			
			Diện tích		Tỷ lệ	Dân số
			(m ²)	(ha)	(%)	người
I	ĐẤT Ở		392.103,13	39,21	19,23	16.791
1	Đất nhà ở Liên kề	OLK	77.167,14	7,72	3,78	2.412
2	Đất nhà ở biệt thự song lập	BTSL	175.373,76	17,54	8,60	3.717
3	Đất nhà ở biệt thự đơn lập	BTĐL	19.821,21	1,98	0,97	270
4	Đất biệt thự sân golf	BTĐL	35.681,98	3,57	1,75	378
5	Đất nhà ở xã hội	NOXH	84.059,04	8,41	4,12	10.014
II	ĐẤT CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ HẠ TẦNG XÃ HỘI		27.654,64	2,77	1,36	
1	Đất nhà văn hóa	ĐVO-NVH	6.037,80	0,60	0,30	
2	Đất Trạm y tế	ĐVO-YT.1	1.543,47	0,15	0,08	
3	Đất trung tâm y tế	ĐT-YT.2	11.813,96	1,18	0,58	
4	Đất thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở 1	ĐVO-TMDV.1	2.277,98	0,23	0,11	
5	Đất thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở 2	ĐVO-TMDV.2	5.981,43	0,60	0,29	
III	ĐẤT CƠ QUAN - TRỤ SỞ	CQ.1	5.210,94	0,52	0,26	
IV	ĐẤT GIÁO DỤC		47.714,66	4,77	2,34	
1	Trường mầm non		10.524,22	1,05	0,52	
1.1	Trường mầm non 1	ĐVO-GD.2	4.357,20	0,44	0,21	
1.2	Trường mầm non 2	ĐVO-GD.3	6.167,02	0,62	0,30	
2	Trường tiểu học và trung học cơ sở	ĐVO-GD.1	21.175,23	2,12	1,04	
3	Trường trung học phổ thông	ĐT-GD.1	16.015,21	1,60	0,79	
V	ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ		97.805,82	9,78	4,80	
1	Đất TMDV - Trung tâm thương mại Mall	ĐT-DV.1	33.161,15	3,32	1,63	
2	Đất TMDV - Trung tâm hội nghị	ĐT-DV.2	23.982,80	2,40	1,18	
3	Đất TMDV - làng mua sắm Outlet mall	ĐT-DV.3	18.250,26	1,83	0,90	
4	Đất TMDV- Khách sạn	ĐT-DV.4	22.411,61	2,24	1,10	

	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	QHCT 1/500			
			Diện tích		Tỷ lệ	Dân số
			(m ²)	(ha)	(%)	người
VI	ĐẤT CÂY XANH - MẶT NƯỚC		401.673,70	40,17	19,70	
1	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	ĐT-CX	268.459,70	26,85	13,17	
2	Đất cây xanh chuyên dụng	CXCD	5.083,78	0,51	0,25	
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	ĐVO-CX	128.130,22	12,81	6,28	
VII	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT		499.046,16	49,90	24,48	
1	Đất Trạm XLNT + ga rác 1	HT.1	10.359,90	1,04	0,51	
2	Đất Trạm XLNT + ga rác 2	HT.2	4.116,42	0,41	0,20	
3	Đất đường Giao thông		403.097,39	40,31	19,77	
4	Đất quảng trường	QT.1	32.960,46	3,30	1,62	
5	Đất bãi đỗ xe	BX	48.511,99	4,85	2,38	
VIII	ĐẤT KHÁC		567.691,54	56,77	27,84	
1	Đất thể dục thể thao (sân golf)		567.691,54	56,77	27,84	
	Tổng		2.038.900,59	203,89	100	

4.3. Quy hoạch định hướng phát triển không gian

- Bố cục không gian kiến trúc toàn khu
- Về tổng thể, trước mắt khu vực được tiếp cận chính bởi đường Cách Mạng Tháng Tám, đường Trần Văn Bình ở phía Nam, về lâu dài sẽ hình thành tuyến đường Đông – Tây nối từ đường Tôn Thất Thuyết nối dài ở khu vực phía Tây sang đường Trần Văn Bình ở phía Đông.
- Trọng tâm của khu vực này là khu công viên trung tâm, hồ sinh thái là không gian kết nối cảnh quan sinh thái chính của nội khu và liên kết với cảnh quan tự nhiên suối Hội Phú ở bên ngoài.
- Các không gian chức năng thương mại dịch vụ, nhà hàng, khách sạn, dịch vụ du lịch sẽ được bố trí dọc theo phía Nam đường Tôn Thất Thuyết (nối dài), ở phía Bắc đường N1 sẽ là khu vực sân gôn để kết nối với chức năng cảng hàng là không gian, hỗn hợp dự phòng, tổ hợp tiện ích cao cấp.
- Lùi sau các lớp chức năng dịch vụ đó là các không gian nhà ở thấp tầng mật độ thấp, mật độ trung bình kết hợp với cảnh quan công viên cây xanh (tự nhiên và nhân tạo), các công trình hạ tầng xã hội và tiện ích đô thị khác... được liên kết thuận tiện, hoàn chỉnh bằng hệ thống đường thứ cấp, đường nội bộ đến từng lô nhà.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Cơ bản tuân thủ theo định hướng đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Pleiku đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 và đồ án Quy hoạch phân khu Khu đô thị CK54 đã được phê duyệt.

5.1. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

- a. Mục tiêu và nguyên tắc thiết kế
- Tuân thủ các quy hoạch được duyệt.

- San nền theo nguyên tắc đảm bảo thoát nước tự chảy được thuận lợi nhất và khối lượng đào đắp đất nhỏ nhất.

- Nền xây dựng các khu vực mới gắn kết với khu vực cũ, đảm bảo thoát nước mặt tốt, đảm bảo chiều cao nền phù hợp với không gian kiến trúc và cảnh quan toàn khu.

- Cao độ san nền được thiết kế trên cơ sở cao độ khống chế tại các điểm nút giao với tuyến đường quy hoạch của khu vực.

- Cao độ san nền được san bằng với cao độ mép hè. Độ dốc nền xây dựng trong các lô hướng dần về phía đường giao thông và hệ thống thoát nước.

- Thiết kế san nền đảm bảo thoát nước triệt để theo nguyên tắc tự chảy.

- Kết hợp hài hòa giữa khu vực mới và hiện trạng, tổ chức hài hòa giữa địa hình và thoát nước đảm bảo khu vực nghiên cứu thoát nước tốt, tránh ngập úng.

b. Giải pháp quy hoạch san nền

- Khu vực quy hoạch được san nền dựa trên các tài liệu khảo sát địa hình và chế độ thủy văn, đồng thời cũng phải tuân thủ Quy hoạch chung thành phố Pleiku: chọn cao độ khống chế $H \geq +720,5$ m.

- Thiết kế cao độ của các nút giao sát với cao độ tự nhiên nhất, để hạn chế đào đắp và cân bằng khối lượng đào đắp của khu vực quy hoạch. Đắp các khu vực trũng để tránh ngập cục bộ. Cao độ san nền được thiết kế theo phương pháp đường đồng mức thiết kế, độ chênh cao giữa 2 đường đồng mức $\Delta H = 0,05$ m. Độ dốc nền thiết kế $i \geq 0,4\%$ đảm bảo thoát nước tự chảy, khớp nối với hệ thống giao thông đối nội và hệ thống giao thông đối ngoại, phù hợp với định hướng kiến trúc cảnh quan.

- Hướng dốc san nền chính của khu vực quy hoạch theo hướng dốc chủ đạo của địa hình tự nhiên, thấp dần về các nguồn tiếp nhận nước mặt.

- Cân bằng khối lượng đào đắp của khu vực quy hoạch, sử dụng đất đào được để đắp vào các vùng trũng, có cao độ thấp để tiết kiệm kinh phí, giảm khối lượng đất cần bổ sung được vận chuyển từ nơi khác.

- Thiết kế quy hoạch chiều cao được thể hiện bởi cao độ tim đường, chiều dài, độ dốc các tuyến đường giao thông. Cao độ các ô đất san nền được vượt nối với cao độ xác định tại mép vỉa hè (chỉ giới đường đỏ) của các tuyến đường giao thông trong dự án (nội suy từ cao độ tim đường tại từng vị trí tương ứng), với độ dốc ngang lòng đường là 2,0%.

- Các khu vực chênh cốt sử dụng giải pháp taluy để ổn định mái đất đắp.

- Khu vực kênh cải tạo tiến hành nạo vét, khơi thông dòng chảy, gia cố kè lát mái đảm bảo diện tích thông thủy phục vụ tiêu thoát nước toàn khu.

- Vật liệu san nền: Sử dụng đất hoặc cát san nền đảm bảo chỉ tiêu quy định.

- Độ chặt san nền: San nền đạt độ chặt $K \geq 0,90$.

- San nền hệ thống giao thông đạt độ chặt $K \geq 0,95$.

c. Giải pháp quy hoạch thoát nước mưa

- Sử dụng chủ yếu hệ thống cống ngầm để tổ chức thoát nước mưa.
- Toàn bộ nước mưa trong khu vực được thu gom bằng hệ thống cống bám theo các tuyến đường giao thông, sau đó thoát ra suối hiện hữu trong khu vực quy hoạch.
- Do địa hình dốc lớn nên hệ thống cống thoát nước cần sử dụng cống chuyển bậc để giảm độ dốc cống, hạn chế vận tốc nước chảy làm giảm tuổi thọ hệ thống thoát nước.
- Khu toàn bộ trong khu vực được chia làm 02 lưu vực chính:
 - Lưu vực phía Đông và Đông Bắc thoát nước về hồ cảnh quan trong khu vực, sau đó dẫn về suối Ia Linh và Ia Pơ Tâu phía Bắc khu quy hoạch.
 - Lưu vực phía Tây thoát nước về suối Hội Phú phía Tây khu quy hoạch;
 - Hệ thống cống bao gồm cống tròn D300 mm – D1800 mm.
 - Nổi cống theo nguyên tắc ngang đỉnh và độ sâu chôn cống là 0,70m tính từ mặt đất đến đỉnh cống.
 - Tính toán lưu lượng nước mưa thoát theo phương pháp cường độ mưa giới hạn với hệ số dòng chảy được tính theo phương pháp trung bình.
 - Chu kỳ tràn cống chọn
 - $T = 3$ năm đối với cống cấp 1; $T = 2$ năm đối với cống cấp 2; cấp 3

5.2. Quy hoạch hệ thống giao thông:

a. Nguyên tắc thiết kế

- Theo định hướng của đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu đô thị CK54 đã được phê duyệt.
- Khớp nối chỉ giới đường đỏ các tuyến đường chính, cũng như định hướng giao thông công cộng đoạn đi qua khu vực xây dựng dự án.
- Mạng lưới đường giao thông phù hợp điều kiện địa hình tự nhiên để giảm khối lượng đào đắp và hạn chế tác động đến cảnh quan môi trường, thuận lợi cho sử dụng các loại phương tiện giao thông cá nhân và công cộng
- Tuân thủ các quy hoạch liên quan đã được cấp thẩm quyền phê duyệt.
- Tính toán chỉ tiêu mạng lưới giao thông (mật độ mạng lưới đường, tỷ trọng đất giao thông...).

b. Giải pháp quy hoạch:

- Hệ thống giao thông đảm bảo tuân thủ quy mô, mặt cắt theo hồ sơ thiết kế quy hoạch được duyệt (đối với bề rộng lòng đường, vỉa hè, dải phân cách tuân thủ theo QCVN 07-2023/BXD; tùy theo nhu cầu đầu tư có thể xem xét bề rộng lòng đường, vỉa hè, dải phân cách cho phù hợp và đảm bảo lâu dài, tránh lãng phí đầu tư).
- Việc thể hiện tọa độ mốc thiết kế để tạo điều kiện thuận lợi cho việc công

bổ quy hoạch và cấm mốc giới xây dựng ngoài thực địa nhằm phục vụ quản lý quy hoạch xây dựng theo quy định, Ủy ban nhân dân thành phố Pleiku và đơn vị tư vấn sẽ chịu trách nhiệm về tính chính xác về số liệu cập nhật này.

– Các giải pháp thiết kế mới hoặc cải tạo mạng lưới và các công trình giao thông, tính toán các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật của mạng lưới, các tuyến đường và các công trình giao thông (bến bãi, cầu vượt, tường chắn, kè, các đầu mối giao thông...).

– Các hệ thống trục đường giao thông thiết kế theo tiêu chuẩn đường đô thị, hệ thống các trục đường được phân cấp rõ ràng tạo thành mạng lưới giao thông hoàn chỉnh.

– Hệ thống giao thông được thiết kế tổ chức phù hợp với định hướng phân khu chức năng sử dụng đất, đảm bảo yêu cầu về kiến trúc cảnh quan, khớp nối thống nhất các dự án;

– Hệ thống giao thông thiết kế theo nguyên tắc hạn chế việc đào đắp phá vỡ cảnh quan khu vực nhưng vẫn đảm bảo các yêu cầu về kinh tế, kỹ thuật, tiêu chuẩn quy chuẩn.

– Quy mô mặt cắt ngang thiết kế đảm bảo lưu thông thông suốt và thuận lợi cho bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác.

– Hoàn thiện chất lượng của toàn bộ hệ thống mạng lưới giao thông từ tuyến đường, cầu vượt, tường chắn, cho đến cấp điện, cấp nước, chiếu sáng... đảm bảo khang trang với yêu cầu thẩm mỹ đô thị cao.

Tuyến đường giao thông cấp đô thị - Đường liên khu vực:

Các tuyến đường có ký hiệu mặt cắt (1-1). Quy mô mặt cắt ngang đường như sau:

- + Lộ giới: 30m
- + Mặt đường xe chạy: $2 \times 7,5\text{m} = 15\text{m}$
- + Hè đường: $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$
- + Dải phân cách giữa: 3m

Các tuyến đường có ký hiệu mặt cắt (2-2). Quy mô mặt cắt ngang đường như sau:

- + Lộ giới: 27m
- + Mặt đường xe chạy: $2 \times 8,5\text{m} = 17\text{m}$
- + Hè đường: $2 \times 5\text{m} = 10\text{m}$

Tuyến đường giao thông cấp khu vực - Đường chính khu vực:

Các tuyến đường có ký hiệu mặt cắt (3B-3B). Quy mô mặt cắt ngang đường như sau:

- + Lộ giới: 23m
- + Mặt đường xe chạy: $2 \times 7\text{m} = 14\text{m}$
- + Hè đường: $2 \times 4,5\text{m} = 9\text{m}$

Tuyến đường có ký hiệu mặt cắt (3C-3C). Quy mô mặt cắt ngang đường như sau:

- + Lộ giới: 33m
- + Mặt đường xe chạy: $2 \times 12\text{m} = 24\text{m}$
- + Hè đường: $2 \times 4,5\text{m} = 9\text{m}$

Tuyến đường giao thông cấp khu vực - Đường khu vực:

+ Gồm các tuyến đường có ký hiệu mặt cắt (3-3), (3A-3A), (4-4), có chức năng đảm bảo kết nối thuận lợi với mạng lưới đường cấp đô thị theo đúng quy hoạch chung thành phố Pleiku, đồng thời kết nối với các phường, xã, khu ở, khu thương mại - dịch vụ,... lân cận. Định hình cấu trúc khung giao thông tổng thể toàn khu, làm nền tảng cho việc hình thành và phát triển mạng lưới đường giao thông nội bộ. Các tuyến này có lộ giới từ $16 \div 20\text{m}$

Các tuyến đường có ký hiệu mặt cắt (3-3). Quy mô mặt cắt ngang đường như sau:

- + Lộ giới: 20m
- + Mặt đường xe chạy: $2 \times 3,5\text{m} = 7\text{m}$
- + Hè đường: $2 \times 6,5\text{m} = 13\text{m}$

Tuyến đường có ký hiệu mặt cắt (3A-3A). Quy mô mặt cắt ngang đường như sau:

- + Lộ giới: 20m
- + Mặt đường xe chạy: $2 \times 5,5\text{m} = 11\text{m}$
- + Hè đường: $2 \times 4,5\text{m} = 9\text{m}$

Tuyến đường có ký hiệu mặt cắt (4-4). Quy mô mặt cắt ngang đường như sau:

- + Lộ giới: 16m
- + Mặt đường xe chạy: $2 \times 3,5\text{m} = 7\text{m}$
- + Hè đường: $2 \times 4,5\text{m} = 9\text{m}$

Tuyến đường giao thông cấp nội bộ - Đường phân khu vực:

+ Gồm các tuyến có ký hiệu mặt cắt (5-5) được hình thành và phát triển dựa trên các trục đường đối ngoại xương sống. Các tuyến đường nội bộ tạo thành mạng lưới ô bàn cờ, với khả năng tiếp cận cao, linh hoạt và kết nối nhanh chóng tới các tuyến đường giao thông khu vực, rất thuận tiện cho việc lưu thông xe cộ.

Các tuyến đường có ký hiệu mặt cắt (5-5). Quy mô mặt cắt ngang đường như sau:

- + Lộ giới: 15m
- + Mặt đường xe chạy: $2 \times 3,5\text{m} = 7\text{m}$
- + Hè đường: $2 \times 4\text{m} = 8$

c. Chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng

+ Chỉ giới đường đỏ là đường ranh giới giữa phần đất xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc công trình hạ tầng kỹ thuật hoặc không gian công cộng khác.

+ Chỉ giới xây dựng là khoảng lùi vào được phép xây dựng công trình so với Chỉ giới đường đỏ.

+ Tùy theo quy mô mặt cắt ngang và chiều cao xây dựng công trình, chỉ giới xây dựng được xác định theo quy định tại Bảng 2.7-QCVN 01:2021 và mật độ xây dựng của khu đất (thiết kế đô thị). Chỉ giới xây dựng được thể hiện chi tiết trong bản vẽ QH-07.

d. Bãi đỗ xe

+ Trong khu quy hoạch, các bãi đỗ xe được bố trí xen kẽ trong các đơn vị ở làm đầu mối giao thông nội bộ khu vực.

+ Trong khu vực quy hoạch bố trí các vịnh đỗ xe dọc các trục đường tại những vị trí phù hợp. Vị trí, quy mô bãi đỗ xe và các điểm đầu nối giao thông với các đường trong khu đảm bảo lưu thông suốt. Chú ý thiết kế đảm bảo người già, người khuyết tật, trẻ em dễ dàng tiếp cận, sử dụng. Vĩa hè được thiết kế đồng bộ, thống nhất loại vật liệu đảm bảo mỹ quan đô thị.

+ Nhằm đảm bảo chỉ tiêu bãi đỗ xe cho 16.791 người theo QCVN 01:2021/BXD; đáp ứng nhu cầu đỗ xe trong tương lai cũng như phát triển của khu vực. Đề xuất xây dựng 10 bãi đỗ xe trên mặt đất với diện tích 4,84 ha đạt chỉ tiêu $2,9 \text{ m}^2/\text{người} \geq 2,5 \text{ m}^2/\text{người}$ theo QCVN 01:2021/BXD.

Các công trình công cộng, dịch vụ, các khu chung cư, các cơ quan phải đảm bảo đủ số lượng chỗ đỗ xe đối với từng loại phương tiện theo nhu cầu sử dụng.

5.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước trung bình: 5,742.05 m³/ngđ.
- Tổng nhu cầu dùng nước ngày lớn nhất: 6,890.46 m³/ngđ.
- Tổng nhu cầu dùng nước lớn nhất khi có cháy: 7,538 m³/ngđ.

a. Nguồn cấp nước

- Nước cấp được cung cấp từ Nhà máy nước Biển Hồ CS: 40.000m³/ngđ và Nhà máy nước Sài Gòn – Pleiku CS: 60.000 m³/ngđ,

- Hệ thống cấp nước đầu nối từ các tuyến ống cấp nước hiện hữu D500 trên đường Trần Văn Bình, tạo thành mạch vòng cấp nước an toàn và liên tục.

b. Thiết kế đường ống

- Mạng lưới ống bố trí mạng lưới vòng kết hợp cụt, cấp nước sinh hoạt và cứu hỏa, đảm bảo an toàn, thuận lợi cho việc cấp nước.

- Độ sâu chôn ống tối thiểu là 0,7m tính đến đỉnh ống so với cao độ hoàn thiện.

- Ống cấp nước có đường kính dự kiến D110-D500.

- Lưu lượng nước chữa cháy $Q_{cc} = 30 \text{ l/s}$ cho một đám cháy cố định trong 03 giờ, số lượng đám cháy xảy ra đồng thời là 02 đám cháy. Áp lực tự do trong mạng lưới cấp nước chữa cháy phải đảm bảo $\geq 10\text{m}$.

- Trên mạng lưới cấp nước bố trí các trụ cứu hỏa DN100mm. Trụ cứu hỏa bố

trí trên vỉa hè dọc theo đường giao thông, cách mép ngoài của lòng đường không quá 2,5m; khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa $\leq 400\text{m}$. Ngoài ra khi xảy ra sự cố cháy cần bổ sung thêm nguồn nước mặt tại kênh rạch, sông gần nhất.

5.4. Quy hoạch hệ thống cấp năng lượng, chiếu sáng:

a. Quy hoạch hệ thống cấp điện

- Trong thời gian tới, khu đô thị CK54 sẽ được cấp điện bởi trạm biến áp 110kV Pleiku (E41) công suất 2x40MVA, 110/35/22kV thông qua các xuất tuyến 472, 478. Đến năm 2030, trạm biến áp 110kV Pleiku được nâng công suất từ 2x40MVA lên 2x63MVA. Ngoài ra, hiện nay dự án trạm biến áp 110kV Trà Đa công suất 40MVA, 110/22kV đang triển khai thi công. Do đó, trong thời gian tới, sẽ đáp ứng nhu cầu cấp điện cho khu quy hoạch CK54.

- Tổng công suất: 23.830kVA

b. Hệ thống chiếu sáng:

- Xây dựng mới hệ thống chiếu sáng đường, chiếu sáng công viên, vườn hoa,... là hệ thống ngầm đảm bảo mỹ quan đô thị.

- Chiếu sáng đường đô thị: (gồm chiếu sáng đường phố, quảng trường dành cho xe cơ giới, vỉa hè và đường dành cho người đi xe đạp, đi bộ)

- Tất cả các loại đường trong khu dân cư đều được chiếu sáng nhân tạo, các vỉa hè đường được tổ chức chiếu sáng chung với chiếu sáng đường đảm bảo độ chói tối thiểu quy định.

- Sử dụng đèn led có công suất từ 100W-400W, đèn compact, đèn trang trí... ánh sáng vàng làm tăng độ nhạy độ phân biệt đối với mắt thường, tùy theo từng loại đường từng khu vực mà bố trí, sử dụng trụ bát giác STK hình côn cho phù hợp, ở các tiểu đảo sử dụng đèn 2 nhánh hoặc 3 nhánh, ở các quảng trường sử dụng trụ đèn trang trí.

- Nguồn điện cung cấp cho hệ thống đèn chiếu sáng được lấy từ các tủ phân phối thứ cấp trong khu vực, các tủ này được lắp đặt các contactor, điện kế, rơ le thời gian và một số thiết bị phụ khác. Vị trí nguồn được thể hiện trên bản vẽ quy hoạch cấp điện.

- Dây dẫn: hệ thống lưới điện chiếu sáng được thiết kế ngầm sử dụng cáp ngầm cách điện bằng PVC 600V tiết diện thích hợp được luồn trong các ống nhựa PVC chịu lực, các vị trí vượt đường giao thông sử dụng ống sắt mạ kẽm thay cho ống nhựa PVC và được chôn trực tiếp trong đất.

5.5. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và quản lý chất thải rắn:

a. Mục tiêu và nguyên tắc quy hoạch:

- Thu gom nước thải sinh hoạt và nước thải từ các hoạt động trong khu quy hoạch đưa về đường ống thoát nước về trạm xử lý. Thu gom rác mỗi ngày đảm bảo vệ sinh môi trường trong khu vực.

- Nước thải phân tiêu trước khi thoát vào hệ thống thoát nước chung phải qua

xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại 03 ngăn trong từng công trình.

- Tổng lưu lượng nước thoát: 3,433.49 m³/ngđ.
- Tổng khối lượng rác thải: 22,83 tấn/ngđ.

b. Giải pháp:

- Nước thải trong dự án sau khi qua bể tự hoại xử lý cục bộ tại các công trình thì được thoát ra hệ thống thoát nước chung bên ngoài có đường kính từ D300 đến D400.

- Quy trình hoạt động:

- Hàm tự hoại 03 ngăn là công trình xử lý nước thải bậc 01 (xử lý sơ bộ) đồng thời thực hiện 02 chức năng: lắng nước thải và lên men cặn lắng. Bể tự hoại có dạng hình chữ nhật hoặc hình tròn, được xây bằng gạch, bê tông cốt thép. Bể được chia thành 03 ngăn; do phần lớn cặn lắng tập trung trong túi ngăn thứ nhất nên dung tích ngăn này chiếm 50 đến 75% dung tích toàn bể. Các ngăn thứ 02 hoặc 03 có bể dung tích bằng 25% đến 35% dung tích toàn bể.

- Các ngăn bể tự hoại được chia làm 02 phần: phần lắng nước thải và phần lên men cặn lắng; nước thải sẽ được cặn lắng tại ngăn 01 và ngăn 02. Sau đó sẽ được lọc tại ngăn lọc số 03 để nước thải đạt tiêu chuẩn trước khi xả ra môi trường bên ngoài.

- Độ dốc cống được lấy theo độ dốc địa hình. Độ sâu chôn cống tối thiểu đối với cống thoát nước thải đặt trên vỉa hè là 0,5m, độ sâu chôn cống tối thiểu đối với cống đặt dưới lòng đường là 0,7m (tính đến đỉnh cống).

- Hệ thống đường cống thoát nước bao gồm đường kính D300mm đến D400mm vật liệu BTCT độ dốc tối thiểu $\geq 1/D$. Các đoạn đường có độ dốc lớn, độ dốc cống bám sát với độ dốc đường giao thông và địa hình khu vực.

- Trên mạng lưới thoát nước thải bố trí các hố ga trung chuyển và lắng cặn, các hố ga dưới lòng đường bằng BTCT, hố ga trên vỉa hè bằng bê tông và nắp hố ga bằng BTCT; khoảng cách các hố ga phụ thuộc vào đường kính cống thoát và tuân theo tiêu chuẩn hiện hành.

- Các tuyến cống được bố trí theo nguyên tắc tự chảy và đảm bảo thời gian nước chảy trong cống là nhanh nhất.

c. Xử lý chất thải rắn: Hình thức thu gom rác thải: Việc thu gom rác được thực hiện từ những nơi trực tiếp thải rác ra như: nhà ở, các công trình công cộng, trên đường đến những điểm thu gom rác lớn như từng xóm, đường hẻm, từng khu nhà, từng khu phố, đến bãi tập trung rác của địa phương.

- Giai đoạn trước mắt: Việc thu gom rác ở các gia đình, các công trình công cộng cần được tập trung vào các thùng rác, mỗi thùng rác có thể thu nhận tất cả các loại rác thải (trừ rác thải y tế);

- Giai đoạn lâu dài: Cần giáo dục, nâng cao ý thức của mọi người của mọi người về tính chất và thành phần của rác thải. Khi mọi người có nhận thức đầy đủ thì có thể thực hiện phân loại rác ngay từ các gia đình và công trình công cộng, Khi đó mỗi nơi có 2 thùng rác có màu sắc khác nhau: Thùng chứa rác phân hủy và thùng chứa rác không phân hủy tạo điều kiện thuận lợi cho việc xử lý rác thải.

Vận chuyển rác:

- Vận chuyển rác từ các hộ xả rác đến bãi rác trung chuyển:
- Rác thải được thu gom hàng ngày và vận chuyển về điểm trung chuyển chất thải rắn, công suất Q: 22,83 tấn/ngđ trước khi đưa về khu xử lý chất thải rắn Nam thành phố.

d. Nghĩa trang:

- Khu đô thị CK54 sử dụng nghĩa trang phía Bắc thành phố, nằm trên xã Trà Đa và xã Biển Hồ.
- Khuyến khích người dân di dời những khu mộ nhỏ lẻ về nghĩa trang tập trung của thành phố. Đồng thời khuyến khích người dân sử dụng hình thức hỏa táng, giảm thiểu tác động tiêu cực lên môi trường.

5.6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động và công trình hạ tầng kỹ thuật khác

a. Nguồn cung cấp:

Hệ thống TTLL khu quy hoạch là hệ thống ngầm từ từ tổng đài viễn thông từ host pleiku, TVT Trà Đa thông qua tuyến TTLL trên đường Trần Văn Bình, ...

b. Bố trí đường dây:

- Xây dựng mới các tuyến cáp ngầm thông tin liên lạc chính đầu nối vào tuyến TTLL hiện hữu trên đường Trần Văn Bình, ... đi dọc các tuyến đường cung cấp dịch vụ cho khu quy hoạch.
- Xây dựng mới lưới ngầm thông tin liên lạc phân phối đầu nối vào tuyến chính thông qua các 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.

c. Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động:

- Ưu tiên bố trí mặt bằng để phát triển hạ tầng bưu chính, viễn thông đáp ứng tối đa nhu cầu sử dụng các loại hình dịch vụ bưu chính, viễn thông (bưu chính, điện thoại, Internet, truyền hình) tại khu vực quy hoạch.
- Đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông ngầm (cống, bể cáp) đồng bộ đảm bảo các doanh nghiệp viễn thông lắp đặt hệ thống thiết bị viễn thông, cáp thông tin để cung cấp dịch vụ cho người sử dụng theo quy chuẩn kỹ thuật liên quan; đảm bảo mỹ quan, đầu tư hiệu quả với chi phí thấp.
- Việc sử dụng công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động phải bảo đảm nguyên tắc người sử dụng dịch vụ được tự do lựa chọn doanh nghiệp viễn thông,

thúc đẩy cạnh tranh trong thiết lập mạng và cung cấp dịch vụ viễn thông của các doanh nghiệp viễn thông.

6. Các biện pháp bảo vệ môi trường:

-Đưa ra các giải pháp quy hoạch xây dựng nhằm giảm thiểu, khắc phục các tác động và diễn biến môi trường đã được nhận diện.

-Các giải pháp kỹ thuật để kiểm soát ô nhiễm, phòng tránh, giảm nhẹ thiên tai, ứng phó sự cố môi trường, kiểm soát các tác động môi trường: Giảm thiểu ô nhiễm không khí, ô nhiễm từ chất thải rắn, kiểm soát ô nhiễm nước thải. Xây dựng kế hoạch quản lý và giám sát chất lượng môi trường, cụ thể 02 lần trong năm.

7. Quy định quản lý quy hoạch:

- Quy định về kiểm soát phát triển không gian kiến trúc cảnh quan, phát triển bền vững, hài hòa và đồng bộ. Đề ra các quy định hướng dẫn cho việc xây dựng và quản lý các công trình... Quy định về phát triển hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật.

- Thực hiện theo nội dung được quy định của Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 và Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng về việc quy định về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn.

Điều 2. Giao phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị thành phố Pleiku phối hợp với các cơ quan có liên quan công bố Quy hoạch chi tiết xây dựng 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, NN-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

Số: 106 /QĐ-UBND

Pleiku, ngày 15 tháng 7 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết
xây dựng Khu đô thị CK 54, xã Trà Đa, thành phố Pleiku
(nay là phường Pleiku), tỉnh Gia Lai

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG PLEIKU

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;
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 Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024;
Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy
định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân
cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;
Căn cứ Nghị số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi
tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng quy
định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
Căn cứ Quyết định số 26/QĐ-UBND ngày 22/01/2018 của UBND tỉnh 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 509/QĐ-UBND ngày 05/11/2024 của UBND tỉnh Gia
Lai về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu đô thị CK54, xã Trà
Đa, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai;
Căn cứ Quyết định số 592/QĐ-UBND ngày 29/4/2025 của UBND thành phố
Pleiku về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị CK54, xã Trà
Đa, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai;
Căn cứ Văn bản số 146/SXD-QHKT ngày 11/7/2025 và Văn bản số 167/SXD-
QHKT ngày 12/7/2025 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 đô thị CK54, xã Trà Đa, thành phố
Pleiku (nay là phường Pleiku), tỉnh Gia Lai;
Căn cứ Văn bản số 266/STC-TTXX ngày 12/7/2025 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
đô thị CK54, xã Trà Đa, thành phố Pleiku (nay là phường Pleiku), tỉnh Gia Lai;
Căn cứ Văn bản số 269/SNNMT ngày 14/7/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi
trường tỉnh Gia Lai về việc tham gia ý kiến đối với nội dung đồ án điều chỉnh cục bộ
quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị CK54, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai;
Căn cứ Kết luận số 06-KL/ĐU ngày 11/7/2025 tại hội nghị Ban Thường vụ
Đảng ủy hợp ngày 11/7/2025, theo đó Ban Thường vụ Đảng ủy thống nhất chủ trương

điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị CK 54, xã Trà Đa thành phố Pleiku (nay là phường Pleiku), tỉnh Gia Lai.

Xét đề nghị của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại Tờ trình số 28/TTr-KTHT&ĐT ngày 14/7/2025 về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị CK 54, xã Trà Đa thành phố Pleiku (nay là phường Pleiku), tỉnh Gia Lai và Báo cáo thẩm định số 28/BCTĐ-KTHT&ĐT ngày 14/7/2025 của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị; Ủy ban nhân dân Phường quyết định,

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 đô thị CK54, xã Trà Đa, thành phố Pleiku (nay là phường Pleiku), tỉnh Gia Lai.

2. Phạm vi mức độ điều chỉnh:

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

- Địa điểm: phường Pleiku, tỉnh Gia Lai
- Vị trí điều chỉnh quy hoạch: Tại các ô đất có ký hiệu DT-GD.1, BX.1, DT-CX.1, CXCD-1, HT.1, CQ.1, HHDP.1 và hướng tuyến giao thông D1 đoạn thuộc phân khu 1.

- Quy mô điều chỉnh quy hoạch:

+ Quy mô diện tích: Tổng diện tích lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch: 61,73ha

+ Quy mô dân số: không thay đổi, khoảng 16.791 người.

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

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính áp dụng cho đô thị loại I, tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các quy định hiện hành, áp dụng một cách phù hợp để đưa vào nghiên cứu trong đồ án, làm tiền đề xây dựng Khu đô thị CK54 đồng bộ về hạ tầng kinh tế xã hội và hạ tầng kỹ thuật.

Bảng chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật dự kiến áp dụng:

BẢNG SO SÁNH CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT				
TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu đồ án quy hoạch được phê duyệt theo QĐ 592/QĐ-UBND ngày 29/4/2025 của UBND thành phố Pleiku	Chỉ tiêu phương án điều chỉnh cục bộ quy hoạch
1	Phạm vi nghiên cứu	Ha	203,89	203,87
2	Quy mô dân số toàn khu	Người	Khoảng 16.791	16.791
3	Chỉ tiêu sử dụng đất dân dụng	m2/người		
3.1	Đất nhà ở	m2/người	23,4	Tuân thủ đồ án QHCT đã PD
3.2	Đất công trình công cộng			
	Cơ sở giáo dục	m ² /học sinh	Tuân thủ đồ án QHPK	
	- Trường mầm non		Tuân thủ đồ án QHPK	Tuân thủ đồ án QHCT đã PD
	-Trường tiểu học			
	-Trường trung học cơ sở			

	-Trường trung học phổ thông			Chỉ tiêu sau điều chỉnh đạt 23,6m2/1 học sinh (Đáp ứng theo QCVN 01:2021)
	- Dịch vụ -công cộng cấp đơn vị ở và cấp đô thị	m2/người	Tuân thủ đồ án QHPK	Chuyển ô đất cơ quan trụ sở sang đất dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở
3.3	Đất giao thông	%	Đảm bảo kích thước tối thiểu mặt cắt ngang đường đô thị; tuân thủ hệ thống giao thông theo Quy hoạch phân khu đã được phê duyệt, tuân thủ quy định tại QCVN07:2023/BXD và QCVN 01:2021/BXD.	Vi chỉnh tuyến D1 đoạn thuộc phân khu 1; giữ nguyên mặt cắt
3.4	Đất cây xanh đơn vị ở	m2/người	7,6	Tuân thủ đồ án QHCT đã PD
3.5	Đất cây xanh đô thị	m2/người	16,0	Điều chỉnh tăng 16,6
4	Hạ tầng kỹ thuật			Tuân thủ đồ án QHCT đã PD
4.1	Cấp nước			
	- Sinh hoạt	lít/người/ngày đêm	150	Tuân thủ đồ án QHCT đã PD
	- Công cộng, dịch vụ	lít / m² sàn/ngày	2	
	- Trường học	lít/học sinh/ngày đêm	15	
	- Trường mầm non	lít/học sinh/ngày đêm	75	
	- Nước tưới	lít/m2/ngày đêm	3	
	- Rửa đường	lít/m2/ngày đêm	0,4	
4.2	Cấp điện (tối thiểu)			
	- Cấp điện sinh hoạt:	Phụ tải (W / ng)	700	Tuân thủ đồ án QHCT đã PD
	- Cấp điện công trình công cộng:	% điện sinh hoạt	40	
	- Chiều sáng đường:	w/m2	1	
	- Chiều sáng công viên cây xanh	w/m2	0,5	
4.3	Thoát nước thải và vệ sinh môi trường			
	- Thoát nước thải	% tiêu chuẩn cấp nước	≥80	Tuân thủ đồ án QHCT đã PD
	- Chất thải rắn	kg/người/ngày đêm	≥1,3	
- Chiều cao công trình: Theo tỉnh không sân bay Pleiku.				

3. Nội dung điều chỉnh: Điều chỉnh ranh giới, chức năng, chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc đối với các vị trí có ký hiệu ĐT-GD.1, BX.1, ĐT-CX.1, CXCD-1, HT.1, CQ.1, HHDP.1 và điều chỉnh hướng tuyến giao thông D1 đoạn thuộc phân khu 1, cụ thể như sau:

+ Ô đất ký hiệu ĐT-GD.1: điều chỉnh quy mô từ 16.015,21m² còn 15.839,05m²; giảm 176,16 m².

+ Ô đất ký hiệu BX.1: điều chỉnh quy mô từ 4.301,17m² thành 5.390,95m²; tăng 1.089,78 m².

+ Ô đất ký hiệu ĐT-CX.1: điều chỉnh quy mô từ 5.918,42m² thành 11.180,95m²; tăng 5.262,53 m².

+ Ô đất ký hiệu CXCD-1: điều chỉnh quy mô từ 2.134,31m² thành 2.189,03m²; tăng 16,53 m².

+ Ô đất ký hiệu HT.1: điều chỉnh quy mô từ 10.359,90m² thành 5.043,65 m²; giảm 5.316,25 m².

+ Ô đất ký hiệu CQ.1: Điều chỉnh thành ký hiệu BX.11, điều chỉnh chức năng từ đất cơ quan, trụ sở thành đất bãi đậu xe;

+ Ô đất ký hiệu HHDP.1: điều chỉnh quy mô từ 567.691,54m² thành 566.584,23 m²; giảm 1.107,31m².

+ Tuyến đường giao thông D1 đoạn thuộc phân khu 1: Dịch chuyển tim hướng tuyến sang ô đất có ký hiệu HHDP.1.

- Quy mô dân số: không thay đổi.

- Chức năng sử dụng đất, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị:

	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Theo QĐ 592/QĐ-UBND ngày 29/4/2025 của UBND thành phố Pleiku	Phương án đề xuất Điều chỉnh cục bộ	Chênh lệch, tăng (+) giảm (-)	Chỉ tiêu kỹ thuật		
			Diện tích	Diện tích	Diện tích	MĐ XD	Tầng cao	Hệ số SDD
			(m ²)	(m ²)	(m ²)	%	(tầng)	(lần)
1	Đất bãi đậu xe 11	BX.11	0,00	5.210,94	+5.210,94	-	-	-
2	Đất cơ quan - trụ sở	CQ.1	5.210,94	0,00	-5.210,94	-	-	-
3	Trường trung học phổ thông	ĐT-GD.1	16.015,21	15.839,05	-176,16	40%	5	2,00
4	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị 1	ĐT-CX.1	5.918,42	11.180,95	+5.262,53	5%	1	0,05
5	Đất cây xanh chuyên dụng 1	CXCD-1	2.134,31	2.189,03	+54,72	5%	1	0,05
6	Đất Trạm XLNT + ga rác 1	HT.1	10.359,90	5.043,65	-5.316,25	40%	3	1,20
7	Đất đường Giao thông		5.829,31	5.845,84	+16,53			
8	Đất bãi đỗ xe 1	BX.1	4.301,17	5.390,95	+1.089,78			
9	Đất thể dục thể thao (sân golf)	HHDP.1	567.691,54	566.584,23	-1.107,31	5%	1	0,05

	Tổng khu vực lập điều chỉnh cục bộ		617.460,80	617.284,64	-176,16			
--	---	--	-------------------	-------------------	----------------	--	--	--

4. Căn cứ pháp lý, điều kiện điều chỉnh quy hoạch:

- Căn cứ Khoản 6, Điều 45 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024 quy định điều kiện điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn: Quy hoạch đô thị và nông thôn không thực hiện được hoặc việc triển khai thực hiện gây ảnh hưởng tiêu cực đến phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, an sinh xã hội và môi trường sinh thái, di tích lịch sử, văn hóa.. được thông qua việc rà soát, đánh giá thực hiện quy hoạch đô thị và ý kiến của cộng đồng dân cư.

5. Phân tích, làm rõ tính liên tục, đồng bộ của toàn bộ quy hoạch và hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Cơ bản khớp nối với các khu vực Quy hoạch lân cận.
- Đảm bảo quyền lợi sử dụng đất cho các cơ quan, tổ chức tại khu vực.
- Tạo động lực để hình thành một khu đô thị sinh thái được đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, đáp ứng nhu cầu của nhân dân khu vực và thúc đẩy nền kinh tế của phường Pleiku.

6. Đánh giá tác động của việc điều chỉnh cục bộ đến việc triển khai thực hiện quy hoạch đã được phê duyệt:

- Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch hoàn thành là cơ sở để đẩy nhanh tiến độ triển khai thực hiện quy hoạch đã được phê duyệt.
- Đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án đầu tư xây dựng để góp phần hình thành khu đô thị mới đáp ứng không gian phát triển kinh tế xã hội của phường Pleiku nói chung và người dân nói riêng.
- Đáp ứng mục tiêu phát triển kinh tế xã hội của địa phương trong thời kỳ mới.

7. Đề xuất biện pháp khắc phục các vấn đề mới nảy sinh do điều chỉnh cục bộ: Thực hiện theo quy định pháp luật hiện hành.

8. Các nội dung khác: Thực hiện theo Quyết định số 592/QĐ-UBND ngày 29/4/2025 của UBND thành phố Pleiku về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị CK54, xã Trà Đa, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai;

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

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**


Đặng Toàn Thắng



**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 806/QĐ-UBND

Gia Lai, ngày 20 tháng 7 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH
Chấp thuận chủ trương đầu tư

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

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;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của 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/TTBKHĐT ngày 31/12/2023 về việc sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT;

Căn cứ Kế hoạch số 1196/KH-UBND ngày 06/5/2025 của UBND tỉnh Gia Lai về việc ban hành 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 592/QĐ-UBND ngày 29/4/2025 về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị CK54, xã Trà Đa, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai (nay là phường Pleiku, tỉnh Gia Lai); Điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 106/QĐ-UBND ngày 15/7/2025;

Thực hiện Kết luận số 02-KL/TU ngày 04/7/2025 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy tại Hội nghị lần thứ 01 về chủ trương các vấn đề kinh tế - xã hội; xét báo cáo thẩm định của Sở Tài chính tại Văn bản số 29/BC-STC ngày 18/7/2025 về việc thẩm định chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị CK54 phường Pleiku, tỉnh Gia Lai.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị CK54 phường Pleiku, với các nội dung sau đây:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất.

2. Tên dự án: Khu đô thị CK54 phường Pleiku.

3. Địa điểm đầu tư: Phường Pleiku, tỉnh Gia Lai.

4. Mục tiêu: Hình thành đô thị sinh thái, hiện đại, đô thị kiểu mẫu về không gian sống, khu đô thị 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, y tế, giáo dục, cây xanh công cộng, vui chơi giải trí, thể dục thể thao (sân golf), hệ thống dịch vụ - công cộng và khu ở đô thị. Kiến tạo các không gian công cộng và dịch vụ đô thị để phục vụ người dân và khách du lịch, hướng tới thu hút du lịch và phát triển loại hình chăm sóc sức khỏe.

5. Quy mô:

a) Cơ cấu sử dụng đất như sau:

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất ở	392.103,13	19,42
1	Đất nhà ở Liên kề	77.167,14	3,82
2	Đất nhà ở biệt thự song lập	175.373,76	8,68
3	Đất nhà ở biệt thự đơn lập	19.821,21	0,98
4	Đất biệt thự sân golf	35.681,98	1,77
5	Đất nhà ở xã hội	84.059,04	4,16
II	Đất công trình dịch vụ hạ tầng xã hội	27.654,64	1,37
1	Đất nhà văn hóa	6.037,80	0,30
2	Đất Trạm y tế	1.543,47	0,08
3	Đất trung tâm y tế	11.813,96	0,59
4	Đất thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở 1	2.277,98	0,11
5	Đất thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở 2	5.981,43	0,30
III	Đất giáo dục	47.538,50	2,35
1	Trường mầm non	10.524,22	0,52
	Trường mầm non 1	4.357,20	0,22
	Trường mầm non 2	6.167,02	0,31
2	Trường tiểu học và trung học cơ sở	21.175,23	1,05
3	Trường trung học phổ thông	15.839,05	0,79
IV	Đất thương mại dịch vụ	97.805,82	4,84
1	Đất TMDV - Trung tâm thương mại Mall	33.161,15	1,64
2	Đất TMDV - Trung tâm hội nghị	23.982,80	1,19
3	Đất TMDV - làng mua sắm Outlet mall	18.250,26	0,90
4	Đất TMDV - Khách sạn	22.411,61	1,11
V	Đất cây xanh - mặt nước	393.976,59	19,51
1	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	260.707,87	12,91
2	Đất cây xanh chuyên dụng	5.138,50	0,25
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	128.130,22	6,34
VI	Đất hạ tầng kỹ thuật	493.782,17	24,45
1	Đất Trạm XLNT + ga rác 1	5.043,65	0,25

2	Đất Trạm XLNT + ga rác 2	4.116,42	0,20
3	Đất đường Giao thông	402.239,88	19,92
4	Đất quảng trường	32.960,46	1,63
5	Đất bãi đỗ xe	49.421,76	2,45
VII	Đất khác	566.584,23	28,06
3	Đất thể dục thể thao (sân golf)	566.584,23	28,06
	Tổng	2.019.445,08	100,00

b) Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

Công trình hạ tầng xã hội:

ST T	Chức năng sử dụng	Quy mô (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn (m ²)	Số tầng	Chiều cao công trình (m)	MĐ XD (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)
1	Nhà văn hóa	6.037,80	2.415,12	7.245,36	3		40	1,2
2	Trạm y tế	1.543,47	617,39	1.852,16	3		40	1,2
3	Đất trung tâm y tế	11.813,96	4.725,58	23.627,92	5		40	2,0
4	Đất thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở	2.277,98	911,19	4.555,96	5		40	2,0
5	Đất thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở	5.981,43	4.097,28	28.680,96	7		68,5	4,8
6	Trường mầm non	10.524,22	4.210,00	12.629,00	3		40	1,2
7	Trường mầm non 1	4.357,20	1.742,88	5.228,64	3		40	1,2
8	Trường mầm non 2	6.167,02	2.466,81	7.400,42	3		40	1,2
9	Trường tiểu học và trung học cơ sở	21.175,23	8.470,09	42.350,46	5		40	2,0
10	Trường trung học phổ thông	15.839,05	6.336,62	31.678,10	5		40	2,0
11	Đất TMDV - mall	33.161,15	21.554,75	124.354,00	7		65	3,75
12	Đất TMDV - Trung tâm hội nghị	23.982,80	16.068,48	86.578,00	7		67	3,61
13	Đất TMDV - outlet	18.250,26	12.410,18	70.081,00	7		68	3,84
14	Đất TMDV - khách sạn	22.411,61	15.015,78	85.388,00	7		67	3,81
15	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	260.707,87	-	-	1		5	0,05
16	Đất cây xanh chuyên dụng	5.138,50	-	-	1		5	0,05
17	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	128.130,22	-	-	1		5	0,05
18	Đất hỗn hợp dự phòng (sân golf)	566.584,23	28.329,21	28.329,21	1		5	0,05

Công trình nhà ở:

Stt	Chức năng sử dụng	Quy mô (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn (m ²)	Số tầng	Chiều cao công trình (m)	MĐ XD (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Quy mô dân số (người)	Số căn nhà
1	Đất nhà ở Liên kế	77.167,14	66.048,00	341.295,40	4,0	Đảm bảo cao độ tỉnh không sân bay Pleiku	88,4	4,4	2.412	598
2	Đất nhà ở biệt thự song lập	175.373,76	122.115,00	629.456,50	4,0		74	3,59	3.717	826
3	Đất nhà ở biệt thự đơn lập	19.821,21	11.892,73	49.354,80	3,0		60	2,49	270	60
4	Đất biệt thự sân golf	35.681,98	19.536,00	80.998,10	3,0		55	2,27	378	84
5	Đất nhà ở xã hội	84.059,04	33.623,62	235.365,31	7,0		40	2,80	10.014	3.338

c) Sản phẩm, dịch vụ cung cấp:

Dự án dự kiến cung cấp các sản phẩm bất động sản là các công trình nhà biệt thự đơn lập, biệt thự song lập, biệt thự sân golf, nhà ở liên kế cùng các tiện ích về thương mại - dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng như khách sạn, nhà hàng, trung tâm hội nghị triển lãm, làng mua sắm,... được thực hiện trong phạm vi ranh giới Quy hoạch chi tiết 1/500 đã được phê duyệt.

6. Diện tích dự án: 2.019.445,08m².

7. Tổng vốn đầu tư của dự án dự kiến: 17.204.928.771.708 VNĐ (Bằng chữ: Mười bảy nghìn, hai trăm linh tư tỷ, chín trăm hai mươi tám triệu, bảy trăm bảy mươi một nghìn, bảy trăm linh tám đồng).

8. Tiến độ thực hiện dự án:

Dự án hoàn thành trước 60 tháng kể từ ngày có Quyết định giao đất, cho thuê đất của cấp có thẩm quyền và được phân kỳ đầu tư như sau:

- Giai đoạn 1: Từ tháng thứ nhất đến trước tháng thứ 18 kể từ ngày có Quyết định giao đất, cho thuê đất: Hoàn thành các thủ tục pháp lý đầu tư; đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật, bàn giao quỹ đất xây dựng nhà văn hóa cho địa phương;

- Giai đoạn 2: Từ tháng thứ 18 đến trước tháng thứ 60 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. Riêng hạng mục sân golf Nhà đầu tư phải hoàn thành xây dựng sân golf trong thời hạn không quá 36 tháng kể từ ngày có Quyết định cho thuê đất.

Thời gian bán hàng trong vòng 04 năm (đối với công trình nhà ở) kể từ năm thứ 02 theo tiến độ thực hiện dự án.

9. Hình thức Nhà nước giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án

9.1. Giao đất có thu tiền sử dụng đất

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m ²)
I	Đất ở	308.044,09
1	Đất nhà ở Liên kề	77.167,14
2	Đất nhà ở biệt thự song lập	175.373,76
3	Đất nhà ở biệt thự đơn lập	19.821,21
4	Đất biệt thự sân golf	35.681,98

9.2 Cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m ²)
I	Đất thương mại dịch vụ	73.823,02
1	Đất TMDV - Trung tâm thương mại Mall	33.161,15
2	Đất TMDV - làng mua sắm Outlet mall	18.250,26
3	Đất TMDV - Khách sạn	22.411,61

9.3. Cho thuê đất trả tiền hàng năm

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m ²)
I	Đất công trình dịch vụ hạ tầng xã hội	20.073,37
1	Đất trung tâm y tế	11.813,96
2	Đất thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở	2.277,98
3	Đất thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở	5.981,43
II	Đất giáo dục	47.538,50
1	Trường mầm non	10.524,22
	Trường mầm non 1	4.357,20
	Trường mầm non 2	6.167,02

2	Trường tiểu học và trung học cơ sở	21.175,23
3	Trường trung học phổ thông	15.839,05
III	Đất thương mại dịch vụ	23.982,80
1	Đất TMDV - Trung tâm hội nghị	23.982,80
IV	Đất khác	566.584,23
1	Đất thể dục thể thao (sân golf)	566.584,23
TỔNG CỘNG		658.178,90

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 sản phẩm và hình thức kinh doanh sản phẩm dự kiến:

a. Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở:

- Dự án cung cấp các dòng sản phẩm bất động sản là nhà ở xây thô và hoàn thiện mặt tiền bao gồm: nhà biệt thự đơn lập, biệt thự song lập, biệt thự sân golf và nhà ở liên kế:

- + Nhà biệt thự đơn lập : Tổng số 60 căn, diện tích 19.821,21 m².
- + Nhà biệt thự song lập : Tổng số 826 căn, diện tích 175.373,76 m².
- + Nhà biệt thự sân golf : Tổng số 84 căn, diện tích 35.681,98 m².
- + Nhà ở liên kế: Tổng số 598 căn, diện tích 77.167,14 m².

b. Công trình Thương mại - dịch vụ, dịch vụ công cộng đô thị...: Thực hiện theo chỉ tiêu kiến trúc, quy hoạch tại Quyết định số 592/QĐ-UBND ngày 29/4/2025 của UBND thành phố Pleiku về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị CK54 tại xã Trà Đa, thành phố Pleiku, Quyết định số 106/QĐ-UBND ngày 15/7/2025 về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị CK54, xã Trà Đa, thành phố Pleiku (nay thuộc phường Pleiku) tỉnh Gia Lai và Quyết định số 509/QĐ-UBND ngày 05/11/2024 của UBND tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng Khu đô thị CK54 xã Trà Đa, thành phố Pleiku.

10.2. Việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội:

Quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội có quy mô 84.059,04 m², chiếm tỷ lệ 21,4% tổng diện tích đất phát triển nhà ở đảm bảo đáp ứng quy mô theo Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở và các quy định hiện hành.

Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất dự án có trách nhiệm đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bàn giao lại khu đất cho cơ quan Nhà nước.

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

a. Phương án đầu tư xây dựng 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 thuộc đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị CK54 đã được UBND thành phố Pleiku phê duyệt tại Quyết định số 592/QĐ-UBND ngày 29/4/2025 và được UBND phường Pleiku phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 106/QĐ-UBND ngày 15/7/2025.

b. Quản lý công trình hạ tầng sau khi đầu tư:

- Phần hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư giữ lại có trách nhiệm đầu tư hạ tầng để đầu tư kinh doanh: Các công trình giáo dục, trung tâm y tế, khu trung tâm thương mại, trung tâm hội nghị, làng mua sắm, khách sạn, sân golf,... Chi tiết theo bảng dưới:

Phần diện tích nhà đầu tư giữ lại để kinh doanh		
Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m²)
1	Đất trung tâm y tế	11.813,96
2	Đất thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở 1	2.277,98
3	Đất thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở 2	5.981,43
4	Trường mầm non 1	4.357,20
5	Trường mầm non 2	6.167,02
6	Trường tiểu học và trung học cơ sở	21.175,23
7	Trường trung học phổ thông	15.839,05
8	Đất TMDV - Trung tâm hội nghị	23.982,80
9	Đất thể dục thể thao (sân golf)	566.584,23
10	Đất TMDV - Trung tâm thương mại Mall	33.161,15
11	Đất TMDV - làng mua sắm Outlet mall	18.250,26
12	Đất TMDV - Khách sạn	22.411,61
Tổng cộng		732.001,92

- Phần hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao hoặc đề xuất bàn giao cho địa phương:

+ Công trình giao thông, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện và chiếu sáng công cộng, thông tin liên lạc, trạm xử lý nước thải, cây xanh,

mặt nước,... của dự án: Nhà đầu tư đầu tư hoàn chỉnh và bàn giao lại cho địa phương.

+ Các công trình hạ tầng xã hội như: Nhà văn hóa, trạm y tế, quảng trường, bãi đậu xe,...: Nhà đầu tư đầu tư hoàn chỉnh và bàn giao lại cho địa phương.

Phần diện tích bàn giao cho Nhà nước (theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 143 Luật Đất đai 2024)		
Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m²)
1	Đất nhà văn hóa	6.037,80
2	Đất Trạm y tế	1.543,47
3	Đất Trạm XLNT + ga rác 1	5.043,65
4	Đất Trạm XLNT + ga rác 2	4.116,42
5	Đất đường Giao thông	402.239,88
6	Quảng trường	32.960,46
7	Mặt nước (ĐT-MN.6, ĐT-MN.7)	85.598,25
8	Bãi đậu xe (BX.2-BX.11)	49.421,76
9	Đất cây xanh sử dụng công cộng (ĐT-CX.4, ĐT-CX.5)	132.027,04
10	Đất cây xanh (còn lại)	176.351,30
Tổng cộng		895.340,03

12. Yêu cầu thực hiện dự án

Việc đầu tư xây dựng và kinh doanh sân golf phải đáp ứng các điều kiện theo quy định tại các Điều 3, 5, 6, 7 và 8 Nghị định số Nghị định 52/2020/NĐ-CP ngày 27/4/2020 của Chính phủ về đầu tư xây dựng và kinh doanh sân golf; Điều 107 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.

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

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai 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, hoàn thành trong tháng 8/2025.

- 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, Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Sở Công Thương, 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 được lựa chọn để thực hiện dự án đầu tư, khi triển khai 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, Công Thương, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; 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.

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 tỉnh, 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;
- Thường trực Tỉnh ủy (b/c);
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- CVP và các PCVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, T10, X4.

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



Nguyễn Hữu Quế

Số: 2170/QĐ-UBND

Gia Lai, ngày 11 tháng 10 năm 2025

**QUYẾT ĐỊNH
CHẤP THUẬN ĐIỀU CHỈNH CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

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 tháng 3 năm 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 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/TTBKHĐT ngày 31/12/2023 về việc sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT;

Căn cứ Kế hoạch số 1196/KH-UBND ngày 06/5/2025 của UBND tỉnh Gia Lai về việc ban hành 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 592/QĐ-UBND ngày 29/4/2025 về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị CK54, xã Trà Đa, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai (nay là phường Pleiku, tỉnh Gia Lai); Điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 106/QĐ-UBND ngày 15/7/2025;

Căn cứ văn bản đề nghị điều chỉnh dự án đầu tư và hồ sơ kèm theo do UBND phường Pleiku nộp ngày 29/9/2025;

Thực hiện Kết luận số 57-KL/TU ngày 01/10/2025 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy, nhiệm kỳ 2020-2025 tại Hội nghị lần thứ 11; Kết luận số 48-KL/ĐU ngày 28/9/2025 của Ban Thường vụ Đảng ủy UBND tỉnh, nhiệm kỳ 2025-2030, tại Hội nghị lần thứ 05 về nội dung kinh tế - xã hội;

Theo báo cáo thẩm định của Sở Tài chính tại Văn bản số 231/BC-STC ngày 30/9/2025 về việc Kết quả thẩm định điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị CK54; Văn bản số 3331/STC-TTXX ngày 06/10/2025 và Văn bản số 3487/STC-TTXX ngày 10/10/2025 của Sở Tài chính.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị CK54 đã được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư với hình thức đấu giá quyền sử dụng đất tại

Quyết định số 806/QĐ-UBND ngày 20/7/2025 với những nội dung điều chỉnh như sau:

1. Điều chỉnh tổng vốn đầu tư của dự án:

7. Tổng vốn đầu tư của dự án dự kiến: 14.398.096.330.855 VNĐ (*Bằng chữ: Mười bốn nghìn ba trăm chín mươi tám tỷ không trăm chín mươi sáu triệu ba trăm ba mươi nghìn tám trăm năm mươi lăm đồng*).

2. Điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án:

8. Tiến độ thực hiện dự án:

Dự án hoàn thành trong vòng 72 tháng kể từ ngày có Quyết định giao đất, cho thuê đất của cấp có thẩm quyền và được phân kỳ đầu tư như sau:

- Giai đoạn 1: Từ tháng thứ nhất đến tháng thứ 24 kể từ ngày có Quyết định giao đất, cho thuê đất: Hoàn thành các thủ tục pháp lý đầu tư; đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật và bàn giao cho địa phương.

- Giai đoạn 2: Từ tháng thứ 25 đến tháng thứ 72 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 trong vòng 04 năm (đối với công trình nhà ở) kể từ năm thứ 03 theo tiến độ thực hiện dự án.

3. Điều chỉnh hình thức Nhà nước giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án

9. Hình thức Nhà nước giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án

9.1. Giao đất có thu tiền sử dụng đất

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m ²)
I	Đất ở	308.044,09
1	Đất nhà ở Liên kề	77.167,14
2	Đất nhà ở biệt thự song lập	175.373,76
3	Đất nhà ở biệt thự đơn lập	19.821,21
4	Đất biệt thự sân golf	35.681,98

9.2. Cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m ²)
I	Đất thương mại dịch vụ	73.823,02
1	Đất TMDV - Trung tâm thương mại Mall	33.161,15
2	Đất TMDV - Làng mua sắm Outlet mall	18.250,26
3	Đất TMDV - Khách sạn	22.411,61

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

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

b. Quản lý công trình hạ tầng sau khi đầu tư:

Phần hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư giữ lại có trách nhiệm đầu tư hạ tầng để đầu tư kinh doanh: Các công trình khu trung tâm thương mại, làng mua sắm, khách sạn chi tiết theo bảng dưới:

Phần diện tích nhà đầu tư giữ lại để kinh doanh		
Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m²)
1	Đất TMDV - Trung tâm thương mại Mall	33.161,15
2	Đất TMDV - Làng mua sắm Outlet mall	18.250,26
3	Đất TMDV - Khách sạn	22.411,61
Tổng cộng		73.823,02

- Phần hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao hoặc đề xuất bàn giao cho địa phương:

+ Công trình giao thông, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện và chiếu sáng công cộng, thông tin liên lạc, trạm xử lý nước thải, cây xanh, mặt nước,... của dự án: Nhà đầu tư đầu tư xây dựng hoàn chỉnh và bàn giao công trình cho địa phương.

+ Các công trình hạ tầng xã hội, cây xanh, mặt nước, hạ tầng kỹ thuật như: Nhà văn hóa, trạm y tế, quảng trường, bãi đậu xe,...: Nhà đầu tư đầu tư xây dựng hoàn chỉnh (bao gồm công trình trên đất) theo quy hoạch được duyệt và bàn giao công trình cho địa phương.

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m²)
I	Đất công trình dịch vụ hạ tầng xã hội	7.581,27
1	Đất nhà văn hóa	6.037,80
2	Đất Trạm y tế	1.543,47
II	Đất cây xanh - mặt nước	393.976,59
1	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	260.707,87
2	Đất cây xanh chuyên dụng	5.138,50
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	128.130,22
III	Đất hạ tầng kỹ thuật	493.782,17
1	Đất Trạm XLNT + ga rác 1	5.043,65
2	Đất Trạm XLNT + ga rác 2	4.116,42
3	Đất đường Giao thông	402.239,88
4	Đất quảng trường	32.960,46
5	Đất bãi đậu xe	49.421,76

+ Các công trình dịch vụ hạ tầng xã hội, giáo dục, thương mại dịch vụ, thể dục thể thao như: Công trình thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở, trung tâm y tế, trường học,

trung tâm hội nghị, sân golf...: Nhà đầu tư đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt và bàn giao khu đất cho địa phương.

tt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m ²)
I	Đất công trình dịch vụ hạ tầng xã hội	20.073,37
1	Đất thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở	2.277,98
2	Đất thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở	5.981,43
3	Đất trung tâm y tế	11.813,96
II	Đất giáo dục	47.538,50
1	Trường mầm non	10.524,22
	Trường mầm non 1	4.357,20
	Trường mầm non 2	6.167,02
2	Trường tiểu học và trung học cơ sở	21.175,23
3	Trường trung học phổ thông	15.839,05
III	Đất thương mại dịch vụ	23.982,80
1	Đất TMDV - Trung tâm hội nghị	23.982,80
IV	Đất khác	566.584,23
1	Đất thể dục thể thao (sân golf)	566.584,23
TỔNG CỘNG		658.178,9

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai 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, Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Sở Công Thương, 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 được lựa chọn để thực hiện dự án đầu tư, khi triển khai 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 điều chỉnh chủ trương đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký và là một bộ phận không tách rời của Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 806/QĐ-UBND ngày 20/7/2025 do UBND tỉnh cấp lần đầu.

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 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.

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 tỉnh, 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;
- CVP, các PVP UBND tỉnh;
- Trung tâm PTQĐ tỉnh;
- Lưu: VT, T7.

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



Nguyễn Hữu Quế

Số: 2262 /QĐ-UBND

Gia Lai, ngày 17 tháng 10 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện
dự án Khu đô thị CK54, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai

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 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 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 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 592/QĐ-UBND ngày 29/4/2025 của UBND thành phố Pleiku về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị CK54, xã Trà Đa, thành phố Pleiku;

Căn cứ Quyết định số 106/QĐ-UBND ngày 15/7/2025 của UBND phường Pleiku về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị CK54, xã Trà Đa, thành phố Pleiku (nay là phường Pleiku), tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 806/QĐ-UBND ngày 20/7/2025 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 2170/QĐ-UBND ngày 11/10/2025 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư;

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 486/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 đô thị CK54, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai.

Điều 2. Giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh 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.

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



Nguyễn Hữu Quế

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

PHƯƠNG ÁN

**Đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu đô thị CK54,
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, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, 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 Đông: Giáp khu dân cư dọc đường Trần Văn Bình.
- Phía Tây: Giáp đất nông nghiệp.
- Phía Bắc: Giáp suối Ia Linh và đất nông nghiệp.
- Phía Nam: Giáp khu dân cư.

2. Diện tích: 2.019.445,08m².

3. Danh mục loại đất: Khu đô thị CK54 phường Pleiku.

Cơ cấu sử dụng đất như sau:

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất ở	392.103,13	19,42
1	Đất nhà ở Liên kề	77.167,14	3,82
2	Đất nhà ở biệt thự song lập	175.373,76	8,68
3	Đất nhà ở biệt thự đơn lập	19.821,21	0,98
4	Đất biệt thự sân golf	35.681,98	1,77
5	Đất nhà ở xã hội	84.059,04	4,16
II	Đất công trình dịch vụ hạ tầng xã hội	27.654,64	1,37
1	Đất nhà văn hóa	6.037,80	0,30
2	Đất Trạm y tế	1.543,47	0,08
3	Đất trung tâm y tế	11.813,96	0,59
4	Đất thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở	2.277,98	0,11
5	Đất thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở	5.981,43	0,30
III	Đất giáo dục	47.538,50	2,35

1	Trường mầm non	10.524,22	0,52
	Trường mầm non 1	4.357,20	0,22
	Trường mầm non 2	6.167,02	0,31
2	Trường tiểu học và trung học cơ sở	21.175,23	1,05
3	Trường trung học phổ thông	15.839,05	0,79
IV	Đất thương mại dịch vụ	97.805,82	4,84
1	Đất TMDV - Trung tâm thương mại Mall	33.161,15	1,64
2	Đất TMDV - Trung tâm hội nghị	23.982,80	1,19
3	Đất TMDV - Làng mua sắm Outlet mall	18.250,26	0,90
4	Đất TMDV - Khách sạn	22.411,61	1,11
V	Đất cây xanh - mặt nước	393.976,59	19,51
1	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	260.707,87	12,91
2	Đất cây xanh chuyên dụng	5.138,50	0,25
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	128.130,22	6,34
VI	Đất hạ tầng kỹ thuật	493.782,17	24,45
1	Đất Trạm XLNT + ga rác 1	5.043,65	0,25
2	Đất Trạm XLNT + ga rác 2	4.116,42	0,20
3	Đất đường Giao thông	402.239,88	19,92
4	Đất quảng trường	32.960,46	1,63
5	Đất bãi đỗ xe	49.421,76	2,45
VII	Đất khác	566.584,23	28,06
3	Đất thể dục thể thao (sân golf)	566.584,23	28,06
	Tổng	2.019.445,08	100,00

4. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc

a) Công trình hạ tầng xã hội

Stt	Chức năng sử dụng	Quy mô (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn (m ²)	Số tầng	Chiều cao công trình (m)	MĐXD (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)
1	Nhà văn hóa	6.037,80	2.415,12	7.245,36	3		40	1,2
2	Trạm y tế	1.543,47	617,39	1.852,16	3		40	1,2
3	Đất trung tâm y tế	11.813,96	4.725,58	23.627,92	5		40	2,0
4	Đất thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở	2.277,98	911,19	4.555,96	5		40	2,0
5	Đất thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở	5.981,43	4.097,28	28.680,96	7		68,5	4,8
6	Trường mầm non	10.524,22	4.210,00	12.629,00	3		40	1,2
7	Trường mầm non 1	4.357,20	1.742,88	5.228,64	3		40	1,2
8	Trường mầm non 2	6.167,02	2.466,81	7.400,42	3		40	1,2
9	Trường tiểu học và trung học cơ sở	21.175,23	8.470,09	42.350,46	5		40	2,0
10	Trường trung học phổ thông	15.839,05	6.336,62	31.678,10	5		40	2,0
11	Đất TMDV - mall	33.161,15	21.554,75	124.354,00	7		65	3,75
12	Đất TMDV - Trung tâm	23.982,80	16.068,48	86.578,00	7		67	3,61

Stt	Chức năng sử dụng	Quy mô (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn (m ²)	Số tầng	Chiều cao công trình (m)	MĐXD (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)
	hội nghị							
13	Đất TMDV - outlet	18.250,26	12.410,18	70.081,00	7		68	3,84
14	Đất TMDV - khách sạn	22.411,61	15.015,78	85.388,00	7		67	3,81
15	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	260.707,87	-	-	1		5	0,05
16	Đất cây xanh chuyên dụng	5.138,50	-	-	1		5	0,05
17	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	128.130,22	-	-	1		5	0,05
18	Đất hỗn hợp dự phòng (sân golf)	566.584,23	28.329,21	28.329,21	1		5	0,05

b) Công trình nhà ở

Stt	Chức năng sử dụng	Quy mô (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn (m ²)	Số tầng	Chiều cao công trình (m)	MĐXD (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Quy mô dân số (người)	Số căn nhà
1	Đất nhà ở Liên kết	77.167,14	66.048,00	341.295,40	4,0		88,4	4,4	2.412	598
2	Đất nhà ở biệt thự song lập	175.373,76	122.115,00	629.456,50	4,0	Đảm bảo cao độ tĩnh không sân bay Pleiku	74	3,59	3.717	826
3	Đất nhà ở biệt thự đơn lập	19.821,21	11.892,73	49.354,80	3,0		60	2,49	270	60
4	Đất biệt thự sân golf	35.681,98	19.536,00	80.998,10	3,0		55	2,27	378	84
5	Đất nhà ở xã hội	84.059,04	33.623,62	235.365,31	7,0		40	2,80	10.014	3.338

c) Sản phẩm, dịch vụ cung cấp

Dự án dự kiến cung cấp các sản phẩm bất động sản là các công trình nhà biệt thự đơn lập, biệt thự song lập, biệt thự sân golf, nhà ở liên kết cùng các tiện ích về thương mại - dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng như khách sạn, nhà hàng, trung tâm hội nghị triển lãm, làng mua sắm,... được thực hiện trong phạm vi ranh giới Quy hoạch chi tiết 1/500 đã được phê duyệt.

5. Kế hoạch sử dụng đất: Thực hiện 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: Đã hoàn thành giải phóng mặt bằng hiện do Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai quản lý (theo Quyết định số 806/QĐ-UBND ngày 20/7/2025 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư).

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 sản phẩm nhà ở: Dự án cung cấp các dòng sản phẩm bất động sản là nhà ở xây thô và hoàn thiện mặt tiền bao gồm: nhà biệt thự đơn lập, biệt thự song lập, biệt thự sân golf và nhà ở liên kề:

- + Nhà biệt thự đơn lập: Tổng số 60 căn, diện tích 19.821,21m².
- + Nhà biệt thự song lập: Tổng số 826 căn, diện tích 175.373,76m².
- + Nhà biệt thự sân golf: Tổng số 84 căn, diện tích 35.681,98m².
- + Nhà ở liên kề: Tổng số 598 căn, diện tích 77.167,14m².

b) Công trình Thương mại - dịch vụ, dịch vụ công cộng đô thị...: Thực hiện theo chỉ tiêu kiến trúc, quy hoạch tại Quyết định số 592/QĐ-UBND ngày 29/4/2025 của UBND thành phố Pleiku về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị CK54 tại xã Trà Đa, thành phố Pleiku; Quyết định số 106/QĐ-UBND ngày 15/7/2025 về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị CK54, xã Trà Đa, thành phố Pleiku (nay thuộc phường Pleiku) tỉnh Gia Lai và Quyết định số 509/QĐ-UBND ngày 05/11/2024 của UBND tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng Khu đô thị CK54 xã Trà Đa, thành phố Pleiku.

c) Việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội

Quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội có quy mô 84.059,04m², chiếm tỷ lệ 21,4% tổng diện tích đất phát triển nhà ở đảm bảo đáp ứng quy mô theo Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở và các quy định hiện hành.

Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất dự án có trách nhiệm đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bàn giao lại khu đất cho cơ quan Nhà nước.

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

a) Phương án đầu tư xây dựng 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 thuộc đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị CK54 đã được UBND thành phố Pleiku phê duyệt tại Quyết định số 592/QĐ-UBND ngày 29/4/2025 và được UBND phường Pleiku phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 106/QĐ-UBND ngày 15/7/2025.

b) Quản lý công trình hạ tầng sau khi đầu tư

- Phần hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư giữ lại có trách nhiệm đầu tư hạ tầng để đầu tư kinh doanh: Các công trình khu trung tâm thương mại, làng mua sắm, khách sạn chi tiết theo bảng dưới:

Phần diện tích nhà đầu tư giữ lại để kinh doanh		
Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m²)
1	Đất TMDV - Trung tâm thương mại Mall	33.161,15
2	Đất TMDV - Làng mua sắm Outlet mall	18.250,26
3	Đất TMDV - Khách sạn	22.411,61
Tổng cộng		73.823,02

- Phần hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao hoặc đề xuất bàn giao cho địa phương:

+ Công trình giao thông, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện và chiếu sáng công cộng, thông tin liên lạc, trạm xử lý nước thải, cây xanh, mặt nước,... của dự án: Nhà đầu tư đầu tư xây dựng hoàn chỉnh và bàn giao công trình cho địa phương.

+ Các công trình hạ tầng xã hội, cây xanh, mặt nước, hạ tầng kỹ thuật như: Nhà văn hóa, trạm y tế, quảng trường, bãi đậu xe,...: Nhà đầu tư đầu tư xây dựng hoàn chỉnh (bao gồm công trình trên đất) theo quy hoạch được duyệt và bàn giao công trình cho địa phương.

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m²)
I	Đất công trình dịch vụ hạ tầng xã hội	7.581,27
1	Đất nhà văn hóa	6.037,80
2	Đất Trạm y tế	1.543,47
II	Đất cây xanh - mặt nước	393.976,59
1	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	260.707,87
2	Đất cây xanh chuyên dụng	5.138,50
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	128.130,22
III	Đất hạ tầng kỹ thuật	493.782,17
1	Đất Trạm XLNT + ga rác 1	5.043,65
2	Đất Trạm XLNT + ga rác 2	4.116,42
3	Đất đường Giao thông	402.239,88
4	Đất quảng trường	32.960,46
5	Đất bãi đậu xe	49.421,76

+ Các công trình dịch vụ hạ tầng xã hội, giáo dục, thương mại dịch vụ, thể dục thể thao như: công trình thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở, trung tâm y tế, trường học, trung tâm hội nghị, sân golf...: Nhà đầu tư đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt và bàn giao khu đất cho địa phương.

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m ²)
I	Đất công trình dịch vụ hạ tầng xã hội	20.073,37
1	Đất thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở	2.277,98
2	Đất thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở	5.981,43
3	Đất trung tâm y tế	11.813,96
II	Đất giáo dục	47.538,50
1	Trường mầm non	10.524,22
	Trường mầm non 1	4.357,20
	Trường mầm non 2	6.167,02
2	Trường tiểu học và trung học cơ sở	21.175,23
3	Trường trung học phổ thông	15.839,05
III	Đất thương mại dịch vụ	23.982,80
1	Đất TMDV - Trung tâm hội nghị	23.982,80
IV	Đất khác	566.584,23
1	Đất thể dục thể thao (sân golf)	566.584,23
TỔNG CỘNG		658.178,9

7.3. Điều kiện khác: Trong quá trình triển khai hồ sơ, thủ tục và khai thác dự án, Nhà đầu tư 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.

8. Tiến độ thực hiện dự án

Dự án hoàn thành trong vòng 72 tháng kể từ ngày có Quyết định giao đất, cho thuê đất của cấp có thẩm quyền và được phân kỳ đầu tư như sau:

- Giai đoạn 1: Từ tháng thứ nhất đến tháng thứ 24 kể từ ngày có Quyết định giao đất, cho thuê đất: Hoàn thành các thủ tục pháp lý đầu tư; đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật và bàn giao cho địa phương.

- Giai đoạn 2: Từ tháng thứ 25 đến tháng thứ 72 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 trong vòng 04 năm (đối với công trình nhà ở) kể từ năm thứ 03 theo tiến độ thực hiện dự án.

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: Đất xây dựng khu 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 nhà ở Liên kề (diện tích 77.167,14m²), đất nhà ở biệt thự song lập (diện tích 175.373,76m²), đất nhà ở biệt thự đơn lập (diện tích 19.821,21m²), đất biệt thự sân golf (diện tích 35.681,98m²): 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 nhà ở xã hội (diện tích 84.059,04m²): Nhà nước không giao đất, không cho thuê đất. Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất dự án có trách nhiệm đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bàn giao lại khu đất cho cơ quan Nhà nước.

c) Đất TMDV – Trung tâm thương mại Mall (diện tích 33.161,15m²); Đất TMDV – làng mua sắm Outlet mall (diện tích 18.250,26m²); Đất TMDV – Khách sạn (diện tích 22.411,61m²): Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất với thời hạn sử dụng đất là 50 năm.

d) Các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật bao gồm: giao thông, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện và chiếu sáng công cộng, thông tin liên lạc, trạm xử lý nước thải, cây xanh, mặt nước,... của dự án: Nhà đầu tư trúng đấu giá đầu tư xây dựng hoàn chỉnh và bàn giao công trình cho địa phương.

đ) Đất nhà văn hóa (diện tích 6.037,80m²); đất Trạm y tế (diện tích 1.543,47m²); Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị (diện tích 260.707,87m²); Đất cây xanh chuyên dụng (diện tích 5.138,50m²); Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở (diện tích 128.130,22m²); đất Trạm XLNT + ga rác 1 (diện tích 5.043,65m²); đất trạm XLNT + ga rác 2 (diện tích 4.116,42m²); đất đường Giao thông (diện tích 402.239,88m²); đất quảng trường (diện tích 32.960,46m²); đất bãi đỗ xe (diện tích 49.421,76m²): Nhà đầu tư trúng đấu giá đầu tư xây dựng hoàn chỉnh (bao gồm công trình trên đất) theo quy hoạch được duyệt và bàn giao công trình cho địa phương.

e) Đất thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở (diện tích 2.277,98m²); Đất thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở (diện tích 5.981,43m²); Đất trung tâm y tế (diện tích 11.813,96m²); Trường mầm non 1 (diện tích 4.357,20m²); Trường mầm non 2 (diện

tích 6.167,02m²); Trường tiểu học và trung học cơ sở (diện tích 21.175,23m²); Trường trung học phổ thông (diện tích 15.839,05m²); Đất TMDV – Trung tâm hội nghị (diện tích 23.982,80m²) và đất thể dục thể thao (sân golf: diện tích 566.584,23m²); Nhà đầu tư trúng đấu giá đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt và bàn giao khu đất cho địa phương.

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 dự kiến: 14.398.096.330.855 VNĐ (*Bằng chữ: Mười bốn nghìn ba trăm chín mươi tám tỷ không trăm chín mươi sáu triệu ba trăm ba mươi nghìn tám trăm năm mươi lăm đồng*).

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 15% tổng vốn đầu tư của dự án dự kiến 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. Nhà đầu tư cung cấp báo cáo đã được kiểm toán đối với vốn điều lệ đã góp.

+ 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) Kinh nghiệm của nhà đầu tư tham gia đấu giá phải đảm bảo đủ các điều kiện sau:

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp phải có ngành nghề phù hợp với dự án đầu tư (áp dụng đối với tổ chức);

- Nhà đầu tư 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 đô thị hoặc ít nhất 02 dự án đầu tư xây dựng sân Golf (*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 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 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.

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: 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.

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 Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá 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. 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 đấu giá quyền sử dụng đất 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 đấu giá quyền sử dụng đất 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 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 đấu giá quyền sử dụng đất 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 đấu giá quyền sử dụng đất 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 quyền sử dụng đất ban hành và được đơn vị 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 2% 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 quyền sử dụng đất

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: Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai.

Điều 13. Trách nhiệm của Tổ chức hành nghề đấu giá quyền sử dụng đất

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, 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 Chủ tịch 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 quyền sử dụng đất 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: 494/QĐ-UBND

Pleiku, ngày 27 tháng 04 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị CK54,
xã Trà Đa, thành phố Pleiku (nay là phường Pleiku), tỉnh Gia Lai**
Mã số thông tin quy hoạch: 52 26 3 1 2 00002

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG PLEIKU

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 144/2025/QH15;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/1/2026 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 26/QĐ-UBND ngày 22/01/2018 của UBND tỉnh 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 509/QĐ-UBND ngày 05/11/2024 của UBND tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu đô thị CK54, xã Trà Đa, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 592/QĐ-UBND ngày 29/4/2025 của UBND thành phố Pleiku về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị CK54, xã Trà Đa, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 106/QĐ-UBND ngày 15/7/2025 của UBND phường Pleiku về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị CK54, xã Trà Đa, thành phố Pleiku (nay là phường Pleiku), tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Công văn số 4924/UBND-KTTH ngày 22/4/2026 của UBND tỉnh về chủ trương triển khai các nội dung liên quan đối với dự án Khu đô thị CK54;

Căn cứ Công văn số 3178 /SXD-QHKT ngày 26/4/2026 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị CK 54, xã Trà Đa thành phố Pleiku (nay là phường Pleiku), tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Kết luận số 250-KL/ĐU ngày 24/4/2026 tại hội nghị Ban Thường vụ Đảng ủy họp ngày 24/4/2026, theo đó Ban Thường vụ Đảng ủy thống nhất chủ trương điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị CK 54, xã Trà Đa thành phố Pleiku (nay là phường Pleiku), tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Báo cáo số 315 /BC-KTHTĐT ngày 24/4/2026 của UBND phường Pleiku về báo cáo kết quả rà soát Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị CK54, xã Trà Đa, thành phố Pleiku (nay là phường Pleiku), tỉnh Gia Lai;

Xét đề nghị của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại Tờ trình số 230/TTr-KTHTĐT ngày 27/4/2026 về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị CK54, xã Trà Đa, thành phố Pleiku (nay là phường Pleiku), tỉnh Gia Lai và Báo cáo thẩm định số 235/BC-KTHTĐT ngày 27/4/2026 của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch với nội dung sau:

1. Tên quy hoạch điều chỉnh cục bộ:

- Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị CK54, xã Trà Đa, thành phố Pleiku (nay là phường Pleiku), tỉnh Gia Lai.

- Địa điểm: Phường Pleiku, tỉnh Gia Lai.

2. Cơ sở để điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Cơ sở pháp lý: Điều 44, Điều 45, Điều 46, Điều 47 và Điều 48 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024.

- Chủ trương nghiên cứu đề xuất điều chỉnh quy hoạch: Công văn số 4924/UBND-KTTH ngày 22/4/2026 của UBND tỉnh về chủ trương triển khai các nội dung liên quan đối với dự án Khu đô thị CK54; Kết luận số 250-KL/ĐU ngày 24/4/2026 tại hội nghị Ban Thường vụ Đảng ủy hợp ngày 24/4/2026 của Ban Thường vụ Đảng ủy phường Pleiku.

3. Lý do, sự cần thiết điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị CK54, xã Trà Đa, thành phố Pleiku (nay là phường Pleiku), tỉnh Gia Lai được phê duyệt lần đầu tại Quyết định số 592/QĐ-UBND ngày 29/4/2025 của UBND thành phố Pleiku; Được điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 106/QĐ-UBND ngày 15/7/2025 của UBND phường Pleiku.

- Trên cơ sở Quy hoạch chi tiết được duyệt, UBND tỉnh đã triển khai thực hiện dự án tại Quyết định số 806/QĐ-UBND ngày 20/7/2025 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư; Quyết định số 2170/QĐ-UBND ngày 11/10/2025 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

- Quy hoạch chi tiết để đấu giá đất thực hiện dự án: Thực hiện Quyết định số 166/QĐ-UBND ngày 14/01/2026 của UBND tỉnh về việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện Dự án Khu đô thị CK54, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai. Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh đã tổ chức đấu giá và niêm yết công khai đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án trên theo quy định.

- Tuy nhiên, Dự án Khu đô thị CK54, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai thực hiện thông báo đấu giá và niêm yết công khai tổ chức đấu giá 02 lần nhưng không có người đăng ký tham gia đấu giá.

- Trên cơ sở tính chất và nội dung của đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt, cần nghiên cứu tính toán lại cơ cấu sử dụng đất quy hoạch để đem lại lợi ích cho nhà nước, nhà đầu tư và người dân, nhà đầu tư thứ cấp được hài hoà và tạo điều kiện để tiếp tục triển khai đấu giá đất thực hiện dự án, cụ thể:

+ Về sản phẩm bất động sản là nhà ở: Theo Quy hoạch được duyệt, cơ cấu đất nhà ở biệt thự có tỷ lệ khá lớn, đất nhà ở liên kế có tỷ lệ rất hạn chế, do vậy cần điều chỉnh tăng tỷ lệ loại nhà ở liên kế có diện tích phù hợp để phục vụ đa dạng nhu cầu thị trường bất động sản trong bối cảnh hiện nay. Đối với nhà ở xã hội, khu vực dự án là khu vực thuộc phường trung tâm của thành phố Pleiku cũ, là dự án trọng điểm có tính chất động lực phát

triển cho đô thị động lực phía Tây tỉnh Gia Lai sau hợp nhất, là đô thị theo hướng sinh thái, hiện đại, đồng bộ về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, do vậy bố trí các chung cư nhà ở xã hội là chưa đồng bộ về kiến trúc, cảnh quan theo tính chất đồ án Quy hoạch được duyệt.

+ Về sản phẩm bất động sản Thương mại -dịch vụ: Cần nghiên cứu đề xuất theo hướng dễ tiếp cận đầu tư cho nhà đầu tư và nhà đầu tư thứ cấp (thương mại - dịch vụ, khách sạn, văn phòng, nhà hàng, vui chơi giải trí...) để đem lại hiệu quả đầu tư và hiệu quả sử dụng đất.

+ Về diện tích sân golf còn hạn chế, cần điều chỉnh mở rộng để thực hiện dự án kêu gọi đầu tư được hiệu quả hơn.

- Vì những lý do nêu trên, việc điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng khu Đô thị CK54, thành phố Pleiku là cần thiết, mang lại hiệu quả đầu tư và góp phần phát triển kinh tế - xã hội cho địa phương.

- Điều kiện điều chỉnh quy hoạch:

+ Việc triển khai theo quy hoạch được duyệt để tổ chức đấu giá thu ngân sách để đầu tư phát triển cho tỉnh sau hai lần triển khai không thành ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường đầu tư, ảnh hưởng tiêu cực đến phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, ảnh hưởng sự phát triển toàn diện, đặc biệt là tạo diện mạo đô thị, phát triển hạ tầng kỹ thuật, lĩnh vực dịch vụ - du lịch, ảnh hưởng đến cơ hội để phát triển đô thị, ảnh hưởng nguồn thu ngân sách để đầu tư phát triển cho tỉnh, ảnh hưởng sự phát triển các lĩnh vực xây dựng, ảnh hưởng việc tạo công ăn việc làm và an sinh xã hội.

+ Do vậy, việc điều chỉnh quy hoạch để khắc phục các nội dung nêu trên để làm cơ sở tiếp tục triển khai dự án là phù hợp với điều kiện điều chỉnh quy hoạch quy định tại khoản 6 Điều 45 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024.

4. Đánh giá hiện trạng khu vực điều chỉnh cục bộ:

- Về đất đai: Hiện trạng khu vực điều chỉnh cục bộ là đất trống do nhà nước quản lý.
- Về hạ tầng: Chưa được đầu tư hạ tầng.

5. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

5.1. Các nội dung chính điều chỉnh quy hoạch:

- Điều chỉnh tăng tỷ lệ loại nhà ở liên kế, điều chỉnh cơ cấu loại nhà ở quy hoạch.
- Điều chỉnh chuyển khu nhà ở xã hội ra ngoài ranh quy hoạch theo một trong hai hình thức theo khoản 2 Điều 83 Luật về Nhà ở năm 2023.
- Điều chỉnh một số vị trí, diện tích đất Thương mại - dịch vụ.
- Điều chỉnh diện tích sân golf và đất cây xanh đô thị.

5.2. Các nội dung điều chỉnh cụ thể theo bảng dưới đây:

	Chức năng sử dụng đất	Đồ án Điều chỉnh cục bộ theo QĐ số 106/QĐ-UBND của UBND phường Pleiku ngày 15/07/2025		Phương án điều chỉnh cục bộ		Chênh lệch, tăng (+) giảm (-)	Chỉ tiêu kỹ thuật điều chỉnh		
		Diện tích (1)	Số lô/căn	Diện tích (2)	Số lô/ căn		Mật độ xây dựng	Tầng cao	Hệ số SDD
		(m2)	(%)	(m2)			%	(tầng)	(lần)
1	Đất nhà ở Liên kế	77.167,14	598	210.072,62	1.669	+132.905,48	QC	4	QC
2	Đất nhà ở biệt thự song lập	175.373,76	826	89.671,25	401	-85.702,51	QC	3	QC
3	Đất nhà ở biệt thự đơn lập	19.821,21	60	20.107,92	61	+286,71	QC	3	QC

4	Đất nhà ở xã hội	35.681,98	3.338	-	-84.059,04			
5	Đất thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở	8.259,41		2.253,48	-6.005,93			
6	Đất thương mại dịch vụ	64.644,67		22.448,60	-42.196,07			
7	Đất TM-DV khác (nhà hàng, TMDV, khách sạn, văn phòng,...)	-		36.238,06	+36.238,06	QC	7	QC
8	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	132.027,04		42.007,87	-90.019,17	5%	1	0,05
9	Mặt nước, hồ cảnh quan	76.349,04		76.349,04	00,00			
10	Mặt nước, biển hồ nhân tạo	9.249,21		-	-9.249,21			
11	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	8.286,04		14.468,80	+6.182,76	5%	1	0,05
12	Đất cây xanh ngắt lộ	25.098,06		36.408,08	+11.310,02			
13	Đất bãi đỗ xe	22.177,60		11.567,11	-10.610,49			-
14	Đất khác - thể dục thể thao	-		113.077,83	+113.077,83	5%	1	0,05
15	Đất đường Giao thông	27.045,72		54.887,28	+27.841,56			
	Dân số (người)	16.791		9.968	-6.824			
Ghi chú: Mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất cho từng lô đất được tính toán theo QCVN 01:2021/BXD - Kí hiệu: QC								

6. Làm rõ tính liên tục, đồng bộ của toàn bộ quy hoạch đô thị và nông thôn và hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Việc điều chỉnh cục bộ các nội dung nêu trên có tính liên tục, đồng bộ của toàn khu Quy hoạch chi tiết được duyệt, phù hợp với định hướng đất hỗn hợp theo Quy hoạch chung thành phố Pleiku phê duyệt tại Quyết định số 26/QĐ-UBND ngày 22/01/2018 của UBND tỉnh, phù hợp với định hướng và giải pháp chính của Quy hoạch phân khu xây dựng Khu đô thị CK54, xã Trà Đa, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai được phê duyệt tại Quyết định số 509/QĐ-UBND ngày 05/11/2024 của UBND tỉnh Gia Lai (cụ thể các giải pháp chính của đồ án như không gian cảnh quan, không gian lõi đô thị, không gian thương mại - dịch vụ, không gian ở, hệ thống hạ tầng khung, hạ tầng kỹ thuật không bị ảnh hưởng, đồng bộ với quy hoạch chung và quy hoạch phân khu).

- Hiệu quả kinh tế - xã hội:

+ Cơ cấu diện tích đất ở thương mại tăng thêm, sẽ tạo được nguồn ngân sách tăng thêm từ quỹ đất để đầu tư phát triển cho tỉnh.

+ Tạo được không gian đô thị phù hợp với tính chất, mục tiêu ban đầu đã đề ra: Là khu đô thị mới theo hướng sinh thái, hiện đại, đồng bộ về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, gồm các chức năng chính như sau: Thương mại - dịch vụ, y tế, giáo dục, cây xanh công cộng, vui chơi giải trí, thể dục thể thao (sân golf) hệ thống dịch vụ - công cộng và khu ở đô thị.

+ Tạo thuận lợi cho việc thu hút đầu tư, hài hoà lợi ích cho nhà nước, nhà đầu tư và người dân, nhà đầu tư thứ cấp.

+ Tạo động lực để phát triển thành phố Pleiku cũ, khu vực đô thị động lực phía Tây của tỉnh Gia Lai mới, trong đó có phường Pleiku để phát triển toàn diện, đặc biệt là tạo diện mạo đô thị, phát triển hạ tầng kỹ thuật, lĩnh vực dịch vụ - du lịch, phát triển văn hoá bản địa...

+ Là tạo cơ hội để phát triển đô thị, tạo nguồn thu ngân sách để đầu tư phát triển cho tỉnh, phát triển các lĩnh vực xây dựng, tạo công ăn việc làm, đảm bảo an sinh xã hội.

7. Xác định các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đạt được sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch, có so sánh với các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đã được phê duyệt trước khi đề xuất điều chỉnh cục bộ:

- Chỉ tiêu đất đai, dân số:
- + Diện tích đất quy hoạch không thay đổi;
- + Quy mô dân số: Dân số thường trú giảm từ 16.791 người thành 9.968 người (Lý do giảm nhà ở xã hội với quy mô 3338 căn với dân số khoảng 10.000 người). Dân số quy đổi khoảng 2.000 người.
- Chỉ tiêu kiến trúc, quy hoạch: Thực hiện theo QCVN 01:2021/BXD.
- Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật: Thực hiện theo QCVN 01:2021/BXD và QCVN 07:2023/BXD.
- Cơ cấu sử dụng đất điều chỉnh theo bảng dưới đây:

	Chức năng sử dụng đất	Đồ án Điều chỉnh cục bộ theo QĐ số 106/QĐ-UBND của UBND phường Pleiku ngày 15/07/2025			Đề xuất điều chỉnh cục bộ			Chênh lệch, tăng (+) giảm (-)
		Diện tích (1)	Tỷ lệ	Số lô	Diện tích (2)	Tỷ lệ	Số lô	Diện tích (2-1)
		(m2)	(%)		(m2)	(%)		(m2)
I	ĐẤT Ở	392.103,13	19,23	4.906	355.533,77		2.215	-36.569,36
1	Đất nhà ở Liên kề	77.167,14	3,79	598	210.072,62	10,30	1.669	+132.905,48
2	Đất nhà ở biệt thự song lập	175.373,76	8,60	826	89.671,25	4,40	401	-85.702,51
3	Đất nhà ở biệt thự đơn lập	19.821,21	0,97	60	20.107,92	0,99	61	+286,71
4	Đất biệt thự sân golf	35.681,98	1,75	84	35.681,98	1,75	84	0,00
5	Đất nhà ở xã hội	84.059,04	4,12	3.338	0,00	0,00		-84.059,04
II	ĐẤT CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ HẠ TẦNG XÃ HỘI	27.654,64	1,36		21.648,71	1,06		-6.005,93
1	Đất nhà văn hóa	6.037,80	0,30		6.037,80	0,3%		
2	Đất Trạm y tế	1.543,47	0,08		1.543,47	0,1%		0,00
3	Đất trung tâm y tế	11.813,96	0,58		11.813,96	0,6%		0,00
4	Đất thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở	2.277,98	0,11		2.253,48	0,1%		-24,50
5	Đất thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở	5.981,43	0,29		-	0,0%		-5.981,43
III	ĐẤT GIÁO DỤC	47.538,50	2,33		47.538,50	2,33		0,00
1	Trường mầm non	10.524,22	0,52		10.524,22	0,5%		0,00
	Trường mầm non 1	4.357,20	0,21		4.357,20	0,2%		0,00
	Trường mầm non 2	6.167,02	0,30		6.167,02	0,3%		0,00
2	Trường tiểu học và trung học cơ sở	21.175,23	1,04		21.175,23	1,0%		0,00
3	Trường trung học phổ thông	15.839,05	0,78		15.839,05	0,8%		0,00
IV	ĐẤT THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ	97.805,82	4,80		91.847,81	4,51		-5.958,01
1	Đất TMDV - Trung tâm thương mại Mall	33.161,15	1,63		33.161,15	1,6%		0,00
2	Đất TMDV	23.982,80	1,18		10.937,65	0,5%		-2.107,50
3	Đất TMDV		0,00		10.937,65	0,5%		
4	Đất TMDV		0,90		2.855,66	0,1%		
5	Đất TMDV	18.250,26			2.873,36	0,1%		-9.868,92
6	Đất TMDV				2.652,32	0,1%		

7	Đất TMDV				3.002,96	0,1%		+3.002,96
8	Đất TMDV				2.978,46	0,1%		+2.978,46
9	Đất TMDV	22.411,61			22.448,60	1,1%		+0.36,99
V	ĐẤT CÂY XANH - MẶT NƯỚC	406.990,95	19,96		325.215,35	15,95		-81.775,60
5.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	188.123,98	9,23		98.104,81	4,8%		-90.019,17
5.2	Mặt nước	85.598,25	4,20		76.349,04			
5.3	Đất cây xanh chuyên dụng	5.138,50	0,25		5.138,50	0,3%		00,00
5.4	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	128.130,22	6,28		145.623,00	7,1%		+17.492,78
VI	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT	500.047,16	24,53		517.278,23	25,37		+17.231,07
1	Đất Trạm XLNT + ga rác 1	5.043,65	0,25		5.043,65	0,25%		0,00
2	Đất Trạm XLNT + ga rác 2	4.116,42	0,20		4.116,42	0,20%		0,00
3	Đất đường Giao thông	403.113,92	19,77		430.955,48	21,14%		+27.841,56
4	Đất quảng trường	32.960,46	1,62		32.960,46	1,62%		0,00
5	Đất bãi đỗ xe	54.812,71	2,69		44.202,22	2,17%		-10610,49
VII	ĐẤT KHÁC	566.584,23	27,79		679.662,06	33,34		+113.077,83
1	Đất thể dục thể thao 1 (sân golf)	566.584,23	27,79		566.584,23	27,79%		00,00
2	Đất thể dục thể thao 2 (sân golf)				113.077,83	5,55%		+113.077,83
	Tổng	2.038.724,43	100,00		2.038.724,43			00,00

8. Đánh giá tác động của việc điều chỉnh cục bộ đến việc triển khai thực hiện quy hoạch đã được phê duyệt:

- Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch nhằm mục tiêu tạo thuận lợi cho việc tiếp tục triển khai đầu tư đất để thực hiện dự án được thuận lợi hơn.

- Tác động về việc chuyển đất nhà ở xã hội không bố trí trong ranh giới quy hoạch, cần có biện pháp khắc phục vấn đề này đảm bảo theo quy định pháp luật hiện hành.

- Tác động của việc thay đổi cơ cấu sản phẩm nhà ở thương mại, đất thương mại dịch vụ để phục vụ nhu cầu thị trường tốt hơn, đang dạng sản phẩm bất động sản để tạo hiệu quả đầu tư.

- Tác động về thay đổi dân số: Đề xuất điều chỉnh giảm nhà ở xã hội nên giảm dân số là 10.014 người, bù vào dân số nhà ở thương mại thì dự báo dân số sau điều chỉnh giảm từ 16.791 người xuống còn khoảng 10.000 người, nên không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

- Tác động giảm đất cây xanh đô thị, đất thương mại dịch vụ để tăng diện tích sân golf. Về đất sân golf theo Nghị định 52/2020/NĐ-CP ngày 27/4/2020 của Chính phủ và QCVN 01:2021/BXD có mật độ xây dựng là 5%, do vậy diện tích cây xanh trong sân golf là được bù trừ một phần diện tích không nhỏ cho đất cây xanh đô thị.

- Tác động của việc bố trí hai khu vực bố trí đất sân golf tách biệt nằm giữa đường Tôn Thất Thuyết nối dài.

9. Đề xuất biện pháp khắc phục các vấn đề mới nảy sinh do điều chỉnh cục bộ:

- Việc điều chỉnh không bố trí nhà ở xã hội: Đề xuất giải pháp “đóng tiền” hoặc “bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án” là phù hợp khoản 2 Điều 83 Luật về Nhà ở năm 2023. Về vị trí đất nhà ở xã hội bên ngoài dự án, UBND phường đã chuẩn bị hai khu đất tại khu vực xã Trà Đa cũ (một khu tách từ Khu CN Trà Đa và khu đất nhà ở xã hội thuộc Quy hoạch phân khu khu dân cư xã Trà Đa với tổng diện tích khoảng 8,5 ha là đảm bảo 20% diện tích đất ở theo

quy định pháp luật về Nhà ở). Về khảo sát nhu cầu nhà ở xã hội tại khu vực thành phố Pleiku cũ và quỹ đất để bố trí nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Pleiku cũ là đảm bảo.

- Tăng diện tích sân golf, trên cơ sở giảm nhỏ đất cây xanh đô thị: UBND phường Pleiku triển khai lập quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn phường, đặc biệt là khu vực xã Trà Đa cũ, UBND phường đã nghiên cứu đề xuất quy hoạch khu hồ Trà Đa và khu đất thu hồi của Công ty Sông Đà với quy mô khoảng 180 ha. Khu vực có quy hoạch cảnh quan tự nhiên hồ nước, hệ sinh thái cây xanh, mặt nước với tỷ lệ cây xanh, mặt nước rất lớn để bù quỹ đất cây xanh bị giảm nhỏ như nội dung nêu trên. Nội dung đề xuất quy hoạch này đã được chính quyền địa phương rất quan tâm trong chiến lược phát triển kinh tế - xã hội cho giai đoạn 2026-2030 và đã nằm trong Kế hoạch số 19/KH-UBND ngày 23/01/2026 về việc tổ chức lập quy hoạch xây dựng trên địa bàn phường Pleiku, giai đoạn 2026 -2027 và được Ban Thường vụ Đảng uỷ phường thống nhất tại Kết luận số 207-KL/ĐU ngày 02/3/2026.

- Đối với hoạt động thể thao sân golf, sẽ bố trí không gian cây xanh để cách ly các khu vực chức năng xung quanh gần các đường golf, có giải pháp thiết kế chi tiết kỹ thuật thể thao golf cho phù hợp với quỹ đất và không gian tổng thể quy hoạch toàn khu nói chung và khu sân golf nói riêng. Đề xuất giải pháp hầm chui qua đường Tôn Thất Thuyết để thuận lợi di chuyển cho thể thao golf.

- Trong quá trình thực hiện dự án các bãi đậu đỗ xe phân bố theo khu vực, các công trình thương mại - dịch vụ, dịch vụ công cộng đô thị thực hiện kết hợp bổ sung hạ tầng trạm sạc, chỗ để xe, trạm đổi pin theo Công điện số 27/CĐ-TTg ngày 31/3/2026 của Thủ tướng Chính phủ.

10. Các nội dung khác: Thực hiện theo Quyết định số 592/QĐ-UBND ngày 29/4/2025 của UBND thành phố Pleiku về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị CK54, xã Trà Đa, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai và Quyết định số 106/QĐ-UBND ngày 15/7/2025 của UBND phường Pleiku về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị CK54, xã Trà Đa, thành phố Pleiku (nay là phường Pleiku), tỉnh Gia Lai.

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

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**



Đặng Toàn Thắng

Số: 1978 /QĐ-UBND

Gia Lai, ngày 08 tháng 5 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH
CHẤP THUẬN ĐIỀU CHỈNH CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 11/12/2025;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ Nghị định số 96/2026/NĐ-CP ngày 31/3/2026 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/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;

Căn cứ Quyết định số 486/QĐ-BTC ngày 16/3/2026 của Bộ Tài chính về công bố các Thông tư hướng dẫn thực hiện các Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư tiếp tục được áp dụng một phần hoặc toàn bộ;

Căn cứ Quyết định số 806/QĐ-UBND ngày 20/7/2025 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị CK54; Quyết định số 2170/QĐ-UBND ngày 11/10/2025 của UBND tỉnh về chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị CK54;

Căn cứ Quyết định số 592/QĐ-UBND ngày 29/4/2025 của UBND thành phố Pleiku về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị CK54, xã Trà Đa, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai (nay là phường Pleiku, tỉnh Gia Lai); Điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 106/QĐ-UBND ngày 15/7/2025 và Quyết định số 494/QĐ-UBND ngày 27/4/2026 của UBND phường Pleiku;

Thực hiện Kết luận số 174/KL-TU ngày 07/5/2026 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về Kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy; Kết luận số 345-KL/ĐU ngày 04/5/2026 của Ban Thường vụ Đảng ủy UBND tỉnh;

Theo báo cáo thẩm định của Sở Tài chính tại Văn bản số 373/BC-STC ngày 03/5/2026 và báo cáo số 376/BC-STC ngày 05/5/2026, Văn bản số 4199/STC-TTXX ngày 07/5/2026 của Sở Tài chính.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị CK54 đã được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư với hình thức đấu giá quyền sử dụng đất tại Quyết định số 806/QĐ-UBND ngày 20/7/2025 và điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Quyết định 2170/QĐ-UBND ngày 11/10/2025 với những nội dung điều chỉnh như sau:

1. Điều chỉnh quy mô của dự án (Quyết định 806/QĐ-UBND ngày 20/7/2025 của UBND tỉnh):

5. Quy mô:

a) Cơ cấu sử dụng đất như sau:

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m²)	Tỷ lệ (%)
I	ĐẤT Ở	355.533,77	17,61
1	Đất nhà ở Liên kế	210.072,62	10,40
2	Đất nhà ở biệt thự song lập	89.671,25	4,44
3	Đất nhà ở biệt thự đơn lập	20.107,92	1,00
4	Đất biệt thự sân golf	35.681,98	1,77
5	Đất nhà ở xã hội	0,00	
II	ĐẤT CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ HẠ TẦNG XÃ HỘI	21.648,71	1,07
1	Đất nhà văn hóa	6.037,80	0,30
2	Đất Trạm y tế	1.543,47	0,08
3	Đất trung tâm y tế	11.813,96	0,59
4	Đất thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở 1	2.253,48	0,11
5	Đất thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở 2	0,00	0,00
III	ĐẤT GIÁO DỤC	47.538,50	2,35
1	Trường mầm non	10.524,22	0,52
1.1	Trường mầm non 1	4.357,20	0,22
1.2	Trường mầm non 2	6.167,02	0,31
2	Trường tiểu học và trung học cơ sở	21.175,23	1,05
3	Trường trung học phổ thông	15.839,05	0,78
IV	ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ	91.847,81	4,55
1	Đất TMDV - Trung tâm thương mại Mall	33.161,15	1,64
2	Đất TMDV	10.937,65	0,54
3	Đất TMDV	10.937,65	0,54
4	Đất TMDV - làng mua sắm Outlet mall	2.855,66	0,14
5	Đất TMDV	2.873,36	0,14
6	Đất TMDV	2.652,32	0,13
7	Đất TMDV	3.002,96	0,15
8	Đất TMDV	2.978,46	0,15
9	Đất TMDV	22.448,60	1,11
V	ĐẤT CÂY XANH - MẶT NƯỚC	312.200,99	15,46
1	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	85.090,45	4,21
2	Mặt nước	76.349,04	3,78
3	Đất cây xanh chuyên dụng	5.138,50	0,25
4	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	145.623,00	7,21
VI	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT	511.013,24	25,30
1	Đất Trạm XLNT + ga rác 1	5.043,65	0,25
2	Đất Trạm XLNT + ga rác 2	4.116,42	0,20
3	Đất đường giao thông	430.081,44	21,30
4	Đất quảng trường	32.960,46	1,63

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)
5	Đất bãi đỗ xe	38.811,27	1,92
VII	ĐẤT KHÁC	679.662,06	33,66
1	Đất thể dục thể thao (sân golf)	566.584,23	28,06
2	Đất thể dục thể thao (sân golf)	113.077,83	5,60
	Tổng	2.019.445,08	100,00

b) Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc điều chỉnh:

- Công trình hạ tầng xã hội:

Stt	Chức năng sử dụng	Quy mô (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn (m ²)	Số tầng	Chiều cao công trình (m)	MĐXD (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)
1	Nhà văn hóa	6.037,80	2.415,12	7.245,36	3		40	1,2
2	Trạm y tế (diện tích XD 500m ² còn lại là vườn cây thuốc nam)	1.543,47	200	600	3		40	1,2
3	Đất trung tâm y tế	11.813,96	4.725,58	23.627,92	5		40	2,0
4	Đất thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở	2.253,48	901,39	4.506,96	5		40	2,0
5	Trường mầm non	10.524,22	4.210,00	12.629,00	3		40	1,2
5.1	Trường mầm non 1	4.357,20	1.742,88	5.228,64	3		40	1,2
5.2	Trường mầm non 2	6.167,02	2.466,81	7.400,42	3		40	1,2
6	Trường tiểu học và trung học cơ sở	21.175,23	8.470,09	42.350,46	5		40	2,0
7	Trường trung học phổ thông	15.839,05	6.336,62	31.678,10	5		40	2,0
8	Đất TMDV - Trung tâm thương mại Mall	33.161,15	16.580,58	116.064	7		50	3,5
9	Đất TMDV -	10.937,65	5.990,55	41.891,2	7		54,77	3,83
10	Đất TMDV -	10.937,65	5.990,55	41.891,2	7		54,77	3,83
11	Đất TMDV - làng mua sắm Outlet mall	2.855,66	2.284,53	15.991,70	7		80	5,60
12	Đất TMDV -	2.873,36	2.298,69	16.090,82	7		80	5,60
13	Đất TMDV -	2.652,32	2.121,86	14.852,99	7		80	5,60
14	Đất TMDV -	3.002,96	2.402,37	16.816,58	7		80	5,60
15	Đất TMDV -	2.978,46	2.382,77	16.679,38	7		80	5,60
16	Đất TMDV -	22.448,60	11.673,27	81.712,9	7		52	3,64

Stt	Chức năng sử dụng	Quy mô (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sân (m ²)	Số tầng	Chiều cao công trình (m)	MĐXD (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)
17	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	85.090,45			1		5	0,05
18	Mặt nước	76.349,04					5	0,05
19	Đất cây xanh chuyên dụng	5.138,50					5	0,05
20	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	145.623,00					5	0,05
21	Đất hỗn hợp dự phòng (sân golf)	679.662,06	33.983,10	33.983,10	1		5	0,05

- Công trình nhà ở:

Stt	Chức năng sử dụng	Quy mô (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sân (m ²)	Số tầng	Chiều cao công trình (m)	MĐ XD (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Quy mô dân số (người)	Số căn nhà
1	Đất nhà ở Liên kế	210.072,6 2	178.562	714.247	4,0	Đảm bảo cao độ tĩnh không sân bay Pleiku	85	3,4	7510	1.669
2	Đất nhà ở biệt thự song lập	89.671,25	59.183	177.549	3		66	2	1.805	401
3	Đất nhà ở biệt thự đơn lập	20.107,92	12.065	36.194	3,0		60	1,8	275	61
4	Đất biệt thự sân golf	35.681,98	19.536,00	58.875	3,0		55	1,65	378	84

2. Điều chỉnh tổng vốn đầu tư của dự án (Quyết định số 2170/QĐ-UBND ngày 11/10/2025 của UBND tỉnh):

7. Tổng vốn đầu tư của dự án dự kiến: **13.789.140.192.603 đồng** (Bằng chữ: Mười ba ngàn bảy trăm tám mươi chín tỷ, một trăm bốn mươi triệu, một trăm chín mươi hai ngàn, sáu trăm lẻ ba đồng).

3. Điều chỉnh hình thức Nhà nước giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án (Quyết định số 2170/QĐ-UBND ngày 11/10/2025 của UBND tỉnh):

9. Hình thức Nhà nước giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng

đất để thực hiện dự án:

9.1. Giao đất có thu tiền sử dụng đất:

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m ²)
I	Đất ở	355.533,77
1	Đất nhà ở Liên kế	210.072,62
2	Đất nhà ở biệt thự song lập	89.671,25
3	Đất nhà ở biệt thự đơn lập	20.107,92
4	Đất biệt thự sân golf	35.681,98

9.2. Cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê:

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m ²)
I	Đất thương mại dịch vụ	69.399,21
1	Đất TMDV - Trung tâm thương mại Mall	33.161,15
2	Đất TMDV	10.937,65
3	Đất TMDV	10.937,65
4	Đất TMDV - Làng mua sắm Outlet mall	2.855,66
5	Đất TMDV	2.873,36
6	Đất TMDV	2.652,32
7	Đất TMDV	3.002,96
8	Đất TMDV	2.978,46

4. Điều chỉnh sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở và việc dành quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội (Quyết định số 806/QĐ-UBND ngày 20/7/2025 của UBND tỉnh):

10.1. Sơ bộ cơ cấu sản phẩm và hình thức kinh doanh sản phẩm dự kiến:

a) Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở:

Dự án cung cấp các dòng sản phẩm bất động sản là nhà ở xây thô và hoàn thiện mặt tiền bao gồm: nhà biệt thự đơn lập, biệt thự song lập, biệt thự sân golf và nhà ở liên kế:

- + Nhà biệt thự đơn lập : Tổng số 61 căn, diện tích 20.107,92 m².
- + Nhà biệt thự song lập : Tổng số 401 căn, diện tích 89.671,25 m².
- + Nhà biệt thự sân golf : Tổng số 84 căn, diện tích 35.681,98 m².
- + Nhà ở liên kế : Tổng số 1.669 căn, diện tích 210.072,62 m².

b) Công trình thương mại - dịch vụ, dịch vụ công cộng đô thị...: Thực hiện theo chỉ tiêu kiến trúc, quy hoạch tại Quyết định số 592/QĐ-UBND ngày 29/4/2025 của UBND thành phố Pleiku về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị CK54 tại xã Trà Đa, thành phố Pleiku; Quyết định số 106/QĐ-UBND ngày 15/7/2025 và Quyết định số 494/QĐ-UBND ngày 27/4/2026 của UBND phường Pleiku về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị CK54, xã Trà Đa, thành phố Pleiku (nay thuộc phường Pleiku) tỉnh Gia Lai; Quyết định số 509/QĐ-UBND ngày 05/11/2024 của UBND tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng Khu đô thị CK54 xã Trà Đa, thành phố Pleiku.

10.2. Việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện việc đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải dành để xây dựng nhà ở xã hội theo Khoản 1 Điều 19 Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ.

5. Điều chỉnh Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án (Quyết định số 806/QĐ-UBND ngày 20/7/2025 và Quyết định số 2170/QĐ-UBND ngày 11/10/2025 của UBND tỉnh):

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

a) Dự án được đầu tư xây dựng đồng bộ phần kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội thuộc đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị CK54 đã được UBND thành phố Pleiku phê duyệt tại Quyết định số 592/QĐ-UBND ngày 29/4/2025 và được UBND phường Pleiku phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 106/QĐ-UBND ngày 15/7/2025 và Quyết định số 494/QĐ-UBND ngày 27/4/2026.

b) Quản lý công trình hạ tầng sau khi đầu tư:

- Phần hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư giữ lại có trách nhiệm đầu tư hạ tầng để đầu tư kinh doanh: Các công trình khu trung tâm thương mại, làng mua sắm, khách sạn chi tiết theo bảng dưới:

Phần diện tích nhà đầu tư giữ lại để kinh doanh		
Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m²)
1	Đất TMDV - Trung tâm thương mại Mall	33.161,15
2	Đất TMDV	10.937,65
3	Đất TMDV	10.937,65
4	Đất TMDV - Làng mua sắm Outlet mall	2.855,66
5	Đất TMDV	2.873,36
6	Đất TMDV	2.652,32
7	Đất TMDV	3.002,96
8	Đất TMDV	2.978,46
Tổng cộng		69.399,21

- Phần hạ tầng đô thị mà Nhà đầu tư đầu tư xây dựng hoàn chỉnh (bao gồm công trình trên đất) theo quy hoạch được duyệt và bàn giao công trình cho địa phương: Công trình giao thông, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện và chiếu sáng công cộng, thông tin liên lạc, trạm xử lý nước thải, cây xanh, mặt nước, hạ tầng kỹ thuật, quảng trường... của dự án.

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m²)
I	Đất cây xanh - mặt nước	312.200,99
1	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	85.090,45
2	Mặt nước	76.349,04

3	Đất cây xanh chuyên dụng	5.138,50
4	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	145.623,00
II	Đất hạ tầng kỹ thuật	511.013,24
1	Đất Trạm XLNT + ga rác 1	5.043,65
2	Đất Trạm XLNT + ga rác 2	4.116,42
3	Đất đường giao thông	430.081,44
4	Đất quảng trường	32.960,46
5	Đất bãi đỗ xe	38.811,27

- Phần hạ tầng đô thị mà Nhà đầu tư có trách nhiệm xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt và bàn giao khu đất cho địa phương: Các công trình dịch vụ hạ tầng xã hội, giáo dục, thương mại dịch vụ, thể dục thể thao như công trình thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở, trung tâm y tế, trường học, sân golf, nhà văn hóa, Trạm y tế....

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m ²)
I	Đất công trình dịch vụ hạ tầng xã hội	21.648,71
1	Đất thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở	2.253,48
2	Đất trung tâm y tế	11.813,96
3	Đất nhà văn hóa	6.037,80
4	Đất Trạm y tế	1.543,47
II	Đất giáo dục	47.538,50
1	Trường mầm non	10.524,22
-	Trường mầm non 1	4.357,20
-	Trường mầm non 2	6.167,02
2	Trường tiểu học và trung học cơ sở	21.175,23
3	Trường trung học phổ thông	15.839,05
III	Đất thương mại dịch vụ	22.448,6
1	Đất TMDV	22.448,6
IV	Đất khác	679.662,06
1	Đất thể dục thể thao (sân golf)	566.584,23
2	Đất thể dục thể thao (sân golf)	113.077,83
Tổng cộng		771.297,87

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất, thực hiện đầy đủ các thủ tục để tiếp tục 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 được lựa chọn để thực hiện dự án đầu tư, khi triển khai 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 điều chỉnh chủ trương đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký và là một bộ phận không tách rời của Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 806/QĐ-UBND ngày 20/7/2025 do UBND tỉnh cấp lần đầu và điều chỉnh chủ trương đầu tư lần 1 tại Quyết định số 2170/QĐ-UBND ngày 11/10/2025.

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 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.

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 tỉnh, 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;
- CVP, PVPXD, PVPTH, PVPNN;
- Lưu: VT, T7.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Hữu Quế

Số 2073/QĐ-UBND

Gia Lai, ngày 14 tháng 5 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt điều chỉnh phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu đô thị CK54, 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 143/2025/QH15 ngày 11/12/2025;
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 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 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 373/QĐ-UBND ngày 28/01/2026 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất, cho thuê đất năm 2026 đối với các quỹ đất do tỉnh quản lý;

Căn cứ Quyết định số 2262/QĐ-UBND ngày 17/10/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu đô thị CK54, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 806/QĐ-UBND ngày 20/7/2025 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị CK54; Quyết định số 2170/QĐ-UBND ngày 11/10/2025 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư Khu đô thị CK54; Quyết định số 1978/QĐ-UBND ngày 08/5/2026 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị CK54, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai;

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 613/TTr-SNNMT ngày 13/5/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Điều chỉnh phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu đô thị CK54, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2262/QĐ-UBND ngày 17/10/2025, với những nội dung điều chỉnh như sau:

1. Điều chỉnh khoản 3 Điều 1 như sau:

“3. Danh mục loại đất: Khu đô thị CK54, phường Pleiku.

Cơ cấu sử dụng đất như sau:

Stt	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	Diện tích đất (m²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất ở	355.533,77	17,61
1	Đất nhà ở Liên kề	210.072,62	10,40
2	Đất nhà ở biệt thự song lập	89.671,25	4,44
3	Đất nhà ở biệt thự đơn lập	20.107,92	1,00
4	Đất biệt thự sân golf	35.681,98	1,77
5	Đất nhà ở xã hội	0,00	
II	Đất công trình dịch vụ hạ tầng xã hội	21.648,71	1,07
1	Đất nhà văn hóa	6.037,80	0,30
2	Đất Trạm y tế	1.543,47	0,08
3	Đất Trung tâm y tế	11.813,96	0,59
4	Đất thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở 1	2.253,48	0,11
5	Đất thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở 2	0,00	0,00
III	Đất giáo dục	47.538,50	2,35
1	Trường mầm non	10.524,22	0,52
1.1	Trường mầm non 1	4.357,20	0,22
1.2	Trường mầm non 2	6.167,02	0,31
2	Trường tiểu học và trung học cơ sở	21.175,23	1,05
3	Trường trung học phổ thông	15.839,05	0,78
IV	Đất thương mại dịch vụ	91.847,81	4,55

1	Đất TMDV - Trung tâm thương mại Mall	33.161,15	1,64
2	Đất TMDV	10.937,65	0,54
3	Đất TMDV	10.937,65	0,54
4	Đất TMDV - làng mua sắm Outlet mall	2.855,66	0,14
5	Đất TMDV	2.873,36	0,14
6	Đất TMDV	2.652,32	0,13
7	Đất TMDV	3.002,96	0,15
8	Đất TMDV	2.978,46	0,15
9	Đất TMDV	22.448,60	1,11
V	Đất cây xanh - mặt nước	312.200,99	15,46
1	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	85.090,45	4,21
2	Mặt nước	76.349,04	3,78
3	Đất cây xanh chuyên dụng	5.138,50	0,25
4	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	145.623,00	7,21
VI	Đất hạ tầng kỹ thuật	511.013,24	25,30
1	Đất Trạm XLNT + ga rác 1	5.043,65	0,25
2	Đất Trạm XLNT + ga rác 2	4.116,42	0,20
3	Đất đường giao thông	430.081,44	21,30
4	Đất quảng trường	32.960,46	1,63
5	Đất bãi đỗ xe	38.811,27	1,92
VII	Đất khác	679.662,06	33,66
1	Đất thể dục thể thao (sân golf)	566.584,23	28,06
2	Đất thể dục thể thao (sân golf)	113.077,83	5,60
	Tổng	2.019.445,08	100,00

2. Điều chỉnh điểm a, b khoản 4 Điều 1 như sau:

“4. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc

a) Công trình hạ tầng xã hội:

Stt	Chức năng sử dụng	Quy mô (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn (m ²)	Số tầng	Chiều cao công trình (m)	MĐXD (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)
1	Nhà văn hóa	6.037,80	2.415,12	7.245,36	3		40	1,2
2	Trạm y tế (diện tích XD 500m ² còn lại là vườn cây thuốc nam)	1.543,47	200	600	3		40	1,2
3	Đất trung tâm y tế	11.813,96	4.725,58	23.627,92	5		40	2,0
4	Đất thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở	2.253,48	901,39	4.506,96	5		40	2,0
5	Trường mầm non	10.524,22	4.210,00	12.629,00	3		40	1,2
5.1	Trường mầm non 1	4.357,20	1.742,88	5.228,64	3		40	1,2
5.2	Trường mầm non 2	6.167,02	2.466,81	7.400,42	3		40	1,2
6	Trường tiểu học và trung học cơ sở	21.175,23	8.470,09	42.350,46	5		40	2,0

Stt	Chức năng sử dụng	Quy mô (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn (m ²)	Số tầng	Chiều cao công trình (m)	MĐXD (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)
7	Trường trung học phổ thông	15.839,05	6.336,62	31.678,10	5		40	2,0
8	Đất TMDV - Trung tâm thương mại Mall	33.161,15	16.580,58	116.064	7		50	3,5
9	Đất TMDV -	10.937,65	5.990,55	41.891,2	7		54,77	3,83
10	Đất TMDV -	10.937,65	5.990,55	41.891,2	7		54,77	3,83
11	Đất TMDV - làng mua sắm Outlet mall	2.855,66	2.284,53	15.991,70	7		80	5,60
12	Đất TMDV -	2.873,36	2.298,69	16.090,82	7		80	5,60
13	Đất TMDV -	2.652,32	2.121,86	14.852,99	7		80	5,60
14	Đất TMDV -	3.002,96	2.402,37	16.816,58	7		80	5,60
15	Đất TMDV -	2.978,46	2.382,77	16.679,38	7		80	5,60
16	Đất TMDV -	22.448,60	11.673,27	81.712,9	7		52	3,64
17	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	85.090,45			1		5	0,05
18	Mặt nước	76.349,04					5	0,05
19	Đất cây xanh chuyên dụng	5.138,50					5	0,05
20	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	145.623,00					5	0,05
21	Đất hỗn hợp dự phòng (sân golf)	679.662,06	33.983,10	33.983,10	1		5	0,05

b) Công trình nhà ở:

Stt	Chức năng sử dụng	Quy mô (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn (m ²)	Số tầng	Chiều cao công trình (m)	MĐXD (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Quy mô dân số (người)	Số căn nhà
1	Đất nhà ở Liên kề	210.072,62	178.562	714.247	4,0	Đảm bảo cao độ tỉnh không sân bay Pleiku	85	3,4	7.510	1.669
2	Đất nhà ở biệt thự song lập	89.671,25	59.183	177.549	3,0		66	2	1.805	401
3	Đất nhà ở biệt thự đơn lập	20.107,92	12.065	36.194	3,0		60	1,8	275	61
4	Đất biệt thự sân golf	35.681,98	19.536,00	58.875	3,0		55	1,65	378	84

.”

3. Điều chỉnh khoản 7 Điều 1 như sau:

“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 sản phẩm nhà ở: Dự án cung cấp các dòng sản phẩm bất động sản là nhà ở xây thô và hoàn thiện mặt tiền bao gồm: nhà biệt thự đơn lập, biệt thự song lập, biệt thự sân golf và nhà ở liên kết:

- + Nhà biệt thự đơn lập : Tổng số 61 căn, diện tích 20.107,92m².
- + Nhà biệt thự song lập : Tổng số 401 căn, diện tích 89.671,25m².
- + Nhà biệt thự sân golf : Tổng số 84 căn, diện tích 35.681,98m².
- + Nhà ở liên kết : Tổng số 1.669 căn, diện tích 210.072,62m².

b) Công trình thương mại - dịch vụ, dịch vụ công cộng đô thị...: Thực hiện theo chỉ tiêu kiến trúc, quy hoạch tại Quyết định số 592/QĐ-UBND ngày 29/4/2025 của UBND thành phố Pleiku về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị CK54 tại xã Trà Đa, thành phố Pleiku; Quyết định số 106/QĐ-UBND ngày 15/7/2025 và Quyết định số 494/QĐ-UBND ngày 27/4/2026 của UBND phường Pleiku về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị CK54, xã Trà Đa, thành phố Pleiku (nay thuộc phường Pleiku) tỉnh Gia Lai; Quyết định số 509/QĐ-UBND ngày 05/11/2024 của UBND tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng Khu đô thị CK54 xã Trà Đa, thành phố Pleiku.

c) Việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện việc đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải dành để xây dựng nhà ở xã hội theo Khoản 1 Điều 19 Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ.

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

a) Dự án được đầu tư xây dựng đồng bộ phần kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội thuộc đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị CK54 đã được UBND thành phố Pleiku phê duyệt tại Quyết định số 592/QĐ-UBND ngày 29/4/2025 và được UBND phường Pleiku phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 106/QĐ-UBND ngày 15/7/2025 và Quyết định số 494/QĐ-UBND ngày 27/4/2026.

b) Quản lý công trình hạ tầng sau khi đầu tư:

- Phần hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư giữ lại có trách nhiệm đầu tư hạ tầng để đầu tư kinh doanh: Các công trình khu trung tâm thương mại, làng mua sắm, khách sạn chi tiết theo bảng dưới:

Phần diện tích nhà đầu tư giữ lại để kinh doanh		
Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m ²)
1	Đất TMDV - Trung tâm thương mại Mall	33.161,15
2	Đất TMDV	10.937,65
3	Đất TMDV	10.937,65
4	Đất TMDV - Làng mua sắm Outlet mall	2.855,66
5	Đất TMDV	2.873,36

6	Đất TMDV	2.652,32
7	Đất TMDV	3.002,96
8	Đất TMDV	2.978,46
Tổng cộng		69.399,21

- Phần hạ tầng đô thị mà Nhà đầu tư đầu tư xây dựng hoàn chỉnh (bao gồm công trình trên đất) theo quy hoạch được duyệt và bàn giao công trình cho địa phương: Công trình giao thông, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện và chiếu sáng công cộng, thông tin liên lạc, trạm xử lý nước thải, cây xanh, mặt nước, hạ tầng kỹ thuật, quảng trường... của dự án.

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m²)
I	Đất cây xanh - mặt nước	312.200,99
1	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	85.090,45
2	Mặt nước	76.349,04
3	Đất cây xanh chuyên dụng	5.138,50
4	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	145.623,00
II	Đất hạ tầng kỹ thuật	511.013,24
1	Đất Trạm XLNT + ga rác 1	5.043,65
2	Đất Trạm XLNT + ga rác 2	4.116,42
3	Đất đường giao thông	430.081,44
4	Đất quảng trường	32.960,46
5	Đất bãi đỗ xe	38.811,27

- Phần hạ tầng đô thị mà Nhà đầu tư có trách nhiệm xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt và bàn giao khu đất cho địa phương: Các công trình dịch vụ hạ tầng xã hội, giáo dục, thương mại dịch vụ, thể dục thể thao như công trình thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở, trung tâm y tế, trường học, sân golf, nhà văn hóa, Trạm y tế....

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m²)
I	Đất công trình dịch vụ hạ tầng xã hội	21.648,71
1	Đất thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở	2.253,48
2	Đất trung tâm y tế	11.813,96
3	Đất nhà văn hóa	6.037,80
4	Đất Trạm y tế	1.543,47
II	Đất giáo dục	47.538,50
1	Trường mầm non	10.524,22
-	Trường mầm non 1	4.357,20
-	Trường mầm non 2	6.167,02
2	Trường tiểu học và trung học cơ sở	21.175,23

3	Trường trung học phổ thông	15.839,05
III	Đất thương mại dịch vụ	22.448,6
1	Đất TMDV	22.448,6
IV	Đất khác	679.662,06
1	Đất thể dục thể thao (sân golf)	566.584,23
2	Đất thể dục thể thao (sân golf)	113.077,83
Tổng cộng		771.297,87

7.3. Điều kiện khác: Trong quá trình triển khai hồ sơ, thủ tục và khai thác dự án, Nhà đầu tư 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.”

4. Điều chỉnh khoản 2 Điều 2 như sau:

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

a) Đất nhà ở Liên kề (diện tích 210.072,62m²), đất nhà ở biệt thự song lập (diện tích 89.671,25m²), đất nhà ở biệt thự đơn lập (diện tích 20.107,92m²), đất biệt thự sân golf (diện tích 35.681,98m²): 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 năm 2024.

b) Đất TMDV – Trung tâm thương mại Mall (diện tích 33.161,15m²); Đất TMDV – làng mua sắm Outlet mall (diện tích 2.855,66m²); 06 khu đất TMDV (diện tích lần lượt là 10.937,65m², 10.937,65m², 2.873,36m², 2.652,32m², 3.002,96m² và 2.978,46m²): 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 cho thuê đất là 50 năm.

c) Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị (diện tích 85.090,45m²); Mặt nước (diện tích 76.349,04m²); Đất cây xanh chuyên dụng (diện tích 5.138,50m²); Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở (diện tích 145.623,00m²); đất Trạm XLNT + ga rác 1 (diện tích 5.043,65m²); đất trạm XLNT + ga rác 2 (diện tích 4.116,42m²); Đất đường Giao thông (diện tích 430.081,44m²); Đất quảng trường (diện tích 32.960,46m²); Đất bãi đỗ xe (diện tích 38.811,27m²) và các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật bao gồm công trình giao thông, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện và chiếu sáng công cộng, thông tin liên lạc, trạm xử lý nước thải, cây xanh, mặt nước, hạ tầng kỹ thuật, quảng trường,... của dự án: Nhà đầu tư trúng đấu giá đầu tư xây dựng hoàn chỉnh (bao gồm công trình trên đất) theo quy hoạch được duyệt và bàn giao công trình cho địa phương.

d) Đất thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở (diện tích 2.253,48m²); Đất trung tâm y tế (diện tích 11.813,96m²); Đất nhà văn hóa (diện tích 6.037,80m²); Đất Trạm y tế (diện tích 1.543,47m²); Trường mầm non 1 (diện tích 4.357,20m²); Trường mầm non 2 (diện tích 6.167,02m²); Trường tiểu học và trung học cơ sở (diện tích 21.175,23m²); Trường trung học phổ thông (diện tích 15.839,05m²); Đất TMDV (diện tích 22.448,6m²) và 02 khu đất thể dục thể thao (sân golf, diện tích lần lượt là 566.584,23m² và 113.077,83m²): Nhà đầu tư trúng đấu giá có trách nhiệm xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt và bàn giao khu đất cho địa phương.”

5. Điều chỉnh Điều 3 như sau:

“ Thời gian tổ chức đấu giá: Thời gian dự kiến tổ chức thực hiện đấu giá từ Quý II/2026.”

6. Điều chỉnh điểm 2.3 khoản 2 Điều 4 như sau:

“2.3. Tổng vốn đầu tư của dự án dự kiến: **13.789.140.192.603 đồng** (Bằng chữ: Mười ba ngàn bảy trăm tám mươi chín tỷ, một trăm bốn mươi triệu, một trăm chín mươi hai ngàn, sáu trăm lẻ ba đồng).”

Điều 2. Quyết định điều chỉnh phương án đấu giá quyền sử dụng đất này có hiệu lực kể từ ngày ký và là một bộ phận không thể tách rời của Quyết định số 2262/QĐ-UBND ngày 17/10/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu đô thị CK54, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai.

Các nội dung không điều chỉnh trong Quyết định này vẫn thực hiện theo Quyết định số 2262/QĐ-UBND ngày 17/10/2025 của UBND tỉnh.

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 Gia Lai, Chủ tịch UBND phường Pleiku và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /*Quyết*

Nơi nhận:

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

[Signature]



**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

[Signature]
Nguyễn Hữu Quế

Số: 2812/QĐ-UBND

Gia Lai, ngày 01 tháng 7 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu đô thị CK54, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai

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 Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về sử dụng đất, tiền thuê đất và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31/7/2024 của Chính phủ quy định về Quỹ phát triển đất;

Căn cứ Quyết định số 72/2026/QĐ-UBND ngày 31/5/2026 của UBND tỉnh về việc Quy định một số yếu tố 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 Gia Lai;

Theo Quyết định số 592/QĐ-UBND ngày 29/4/2025 của UBND thành phố Pleiku về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị CK54, xã Trà Đa, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai;

Theo Quyết định số 106/QĐ-UBND ngày 15/7/2025 của UBND phường Pleiku về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị CK 54, xã Trà Đa, thành phố Pleiku (nay là phường Pleiku), tỉnh Gia Lai;

Theo Quyết định số 494/QĐ-UBND ngày 27/4/2026 của UBND phường Pleiku về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị CK54, xã Trà Đa, thành phố Pleiku (nay là phường Pleiku), tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 806/QĐ-UBND ngày 20/7/2025 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị CK54 phường Pleiku;

Căn cứ Quyết định số 2170/QĐ-UBND ngày 11/10/2025 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 1978/QĐ-UBND ngày 08/5/2026 của UBND tỉnh về

việc điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị CK54, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 2262/QĐ-UBND ngày 17/10/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu đô thị CK54, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 2073/QĐ-UBND ngày 14/5/2026 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu đô thị CK54, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Kết luận số 432-KL/ĐU ngày 29/6/2026 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 34 về nội dung kinh tế - xã hội;

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 934/TTr-SNNMT ngày 29/6/2026; ý kiến đề xuất của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh tại Văn bản số 31/HĐTĐGDCT ngày 17/6/2026 (kèm theo Chứng thư thẩm định giá số 171/2026/06119/CT-VALUHN ngày 29/6/2026 của Công ty cổ phần dịch vụ tư vấn thẩm định giá Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu đô thị CK54, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai, cụ thể như sau:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Đơn giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất (đồng/m ²)
Dự án Khu đô thị CK54, phường Pleiku			
1	Đất ở	355.533,77	6.487.434
2	Đất thương mại, dịch vụ	69.399,21	3.294.100

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, T7, T4.

[Chữ ký]

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Tuấn Thanh

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu đô thị CK54,
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 143/2025/QH15 ngày 11/12/2025;

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 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 592/QĐ-UBND ngày 29/4/2025 của UBND thành phố Pleiku về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị CK54, xã Trà Đa, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai; Quyết định số 106/QĐ-UBND ngày 15/7/2025 của UBND phường Pleiku về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị CK 54, xã Trà Đa, thành phố Pleiku (nay là phường Pleiku), tỉnh Gia Lai; Quyết định số 494/QĐ-UBND ngày 27/4/2026 của UBND phường Pleiku về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị CK54, xã Trà Đa, thành phố Pleiku (nay là phường Pleiku), tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 806/QĐ-UBND ngày 20/7/2025 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị CK54 phường Pleiku; Quyết định số 2170/QĐ-UBND ngày 11/10/2025 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư; Quyết định số 1978/QĐ-UBND ngày 08/5/2026 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị CK54, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 2262/QĐ-UBND ngày 17/10/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu đô thị CK54, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai; Quyết định số 2073/QĐ-UBND ngày 14/5/2026 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu đô thị CK54, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 2812/QĐ-UBND ngày 01/7/2026 của UBND tỉnh về việc phê duyệt giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu đô thị CK54, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 959/TTr-SNNMT ngày 02/7/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu đô thị CK54, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai, cụ thể như sau:

1. Vị trí, diện tích, danh mục loại đất, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, giá khởi điểm, tổng vốn đầu tư của dự án dự kiến, hiện trạng, các điều kiện và tiến độ thực hiện dự án

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

- Phía Đông: Giáp khu dân cư dọc đường Trần Văn Bình.
- Phía Tây: Giáp đất nông nghiệp.
- Phía Bắc: Giáp suối Ia Linh và đất nông nghiệp.
- Phía Nam: Giáp khu dân cư.

1.2. Diện tích: 2.019.445,08m².

1.3. Danh mục loại đất: Khu đô thị CK54, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai.

Cơ cấu sử dụng đất như sau:

STT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất ở	355.533,77	17,61
1	Đất nhà ở Liên kề	210.072,62	10,40
2	Đất nhà ở biệt thự song lập	89.671,25	4,44
3	Đất nhà ở biệt thự đơn lập	20.107,92	1,00
4	Đất biệt thự sân golf	35.681,98	1,77
5	Đất nhà ở xã hội	0,00	
II	Đất công trình dịch vụ hạ tầng xã hội	21.648,71	1,07
1	Đất nhà văn hóa	6.037,80	0,30
2	Đất Trạm y tế	1.543,47	0,08
3	Đất Trung tâm y tế	11.813,96	0,59
4	Đất thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở 1	2.253,48	0,11
5	Đất thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở 2	0,00	0,00
III	Đất giáo dục	47.538,50	2,35
1	Trường mầm non	10.524,22	0,52
1.1	Trường mầm non 1	4.357,20	0,22
1.2	Trường mầm non 2	6.167,02	0,31
2	Trường tiểu học và trung học cơ sở	21.175,23	1,05
3	Trường trung học phổ thông	15.839,05	0,78
IV	Đất thương mại dịch vụ	91.847,81	4,55
1	Đất TMDV - Trung tâm thương mại Mall	33.161,15	1,64
2	Đất TMDV	10.937,65	0,54
3	Đất TMDV	10.937,65	0,54
4	Đất TMDV - làng mua sắm Outlet mall	2.855,66	0,14
5	Đất TMDV	2.873,36	0,14
6	Đất TMDV	2.652,32	0,13
7	Đất TMDV	3.002,96	0,15
8	Đất TMDV	2.978,46	0,15
9	Đất TMDV	22.448,60	1,11
V	Đất cây xanh - mặt nước	312.200,99	15,46
1	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	85.090,45	4,21
2	Mặt nước	76.349,04	3,78
3	Đất cây xanh chuyên dụng	5.138,50	0,25
4	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	145.623,00	7,21

VI	Đất hạ tầng kỹ thuật	511.013,24	25,30
1	Đất Trạm XLNT + ga rác 1	5.043,65	0,25
2	Đất Trạm XLNT + ga rác 2	4.116,42	0,20
3	Đất đường giao thông	430.081,44	21,30
4	Đất quảng trường	32.960,46	1,63
5	Đất bãi đỗ xe	38.811,27	1,92
VII	Đất khác	679.662,06	33,66
1	Đất thể dục thể thao (sân golf)	566.584,23	28,06
2	Đất thể dục thể thao (sân golf)	113.077,83	5,60
	Tổng	2.019.445,08	100,00

1.4. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc

a) Công trình hạ tầng xã hội:

Stt	Chức năng sử dụng	Quy mô (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn (m ²)	Số tầng	Chiều cao công trình (m)	MĐXD (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)
1	Nhà văn hóa	6.037,80	2.415,12	7.245,36	3		40	1,2
2	Trạm y tế (diện tích XD 500m ² còn lại là vườn cây thuốc nam)	1.543,47	200	600	3		40	1,2
3	Đất trung tâm y tế	11.813,96	4.725,58	23.627,92	5		40	2,0
4	Đất thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở	2.253,48	901,39	4.506,96	5		40	2,0
5	Trường mầm non	10.524,22	4.210,00	12.629,00	3		40	1,2
5.1	Trường mầm non 1	4.357,20	1.742,88	5.228,64	3		40	1,2
5.2	Trường mầm non 2	6.167,02	2.466,81	7.400,42	3		40	1,2
6	Trường tiểu học và trung học cơ sở	21.175,23	8.470,09	42.350,46	5		40	2,0
7	Trường trung học phổ thông	15.839,05	6.336,62	31.678,10	5		40	2,0
8	Đất TMDV - Trung tâm thương mại Mall	33.161,15	16.580,58	116.064	7		50	3,5
9	Đất TMDV -	10.937,65	5.990,55	41.891,2	7		54,77	3,83
10	Đất TMDV -	10.937,65	5.990,55	41.891,2	7		54,77	3,83
11	Đất TMDV - làng mua sắm Outlet mall	2.855,66	2.284,53	15.991,70	7		80	5,60
12	Đất TMDV -	2.873,36	2.298,69	16.090,82	7		80	5,60
13	Đất TMDV -	2.652,32	2.121,86	14.852,99	7		80	5,60
14	Đất TMDV -	3.002,96	2.402,37	16.816,58	7		80	5,60

Stt	Chức năng sử dụng	Quy mô (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn (m ²)	Số tầng	Chiều cao công trình (m)	MĐXD (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)
15	Đất TMDV -	2.978,46	2.382,77	16.679,38	7		80	5,60
16	Đất TMDV -	22.448,60	11.673,27	81.712,9	7		52	3,64
17	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	85.090,45			1		5	0,05
18	Mặt nước	76.349,04					5	0,05
19	Đất cây xanh chuyên dụng	5.138,50					5	0,05
20	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	145.623,00					5	0,05
21	Đất hỗn hợp dự phòng (sân golf)	679.662,06	33.983,10	33.983,10	1		5	0,05

b) Công trình nhà ở:

Stt	Chức năng sử dụng	Quy mô (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn (m ²)	Số tầng	Chiều cao công trình (m)	MĐXD (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Quy mô dân số (người)	Số căn nhà
1	Đất nhà ở Liên kê	210.072,62	178.562	714.247	4,0	Đảm bảo cao độ tĩnh không sân bay Pleiku	85	3,4	7.510	1.669
2	Đất nhà ở biệt thự song lập	89.671,25	59.183	177.549	3,0		66	2	1.805	401
3	Đất nhà ở biệt thự đơn lập	20.107,92	12.065	36.194	3,0		60	1,8	275	61
4	Đất biệt thự sân golf	35.681,98	19.536,00	58.875	3,0		55	1,65	378	84

1.5. Giá khởi điểm: Thực hiện theo Quyết định số 2812/QĐ-UBND ngày 01/7/2026 của UBND tỉnh.

1.6. Tổng vốn đầu tư của dự án dự kiến: **13.789.140.192.603 đồng** (Bằng chữ: Mười ba ngàn bảy trăm tám mươi chín tỷ, một trăm bốn mươi triệu, một trăm chín mươi hai ngàn, sáu trăm lẻ ba đồng).

1.7. 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 806/QĐ-UBND ngày 20/7/2025 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư).

1.8. Các điều kiện thực hiện dự án

1.8.1. 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 sản phẩm nhà ở: Dự án cung cấp các dòng sản phẩm bất động sản là nhà ở xây thô và hoàn thiện mặt tiền bao gồm: nhà biệt thự đơn lập, biệt thự song lập, biệt thự sân golf và nhà ở liên kế:

- + Nhà biệt thự đơn lập : Tổng số 61 căn, diện tích 20.107,92m².
- + Nhà biệt thự song lập : Tổng số 401 căn, diện tích 89.671,25m².
- + Nhà biệt thự sân golf : Tổng số 84 căn, diện tích 35.681,98m².
- + Nhà ở liên kế : Tổng số 1.669 căn, diện tích 210.072,62m².

b) Công trình thương mại - dịch vụ, dịch vụ công cộng đô thị...: Thực hiện theo chỉ tiêu kiến trúc, quy hoạch tại Quyết định số 592/QĐ-UBND ngày 29/4/2025 của UBND thành phố Pleiku về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị CK54 tại xã Trà Đa, thành phố Pleiku; Quyết định số 106/QĐ-UBND ngày 15/7/2025 và Quyết định số 494/QĐ-UBND ngày 27/4/2026 của UBND phường Pleiku về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị CK54, xã Trà Đa, thành phố Pleiku (nay thuộc phường Pleiku) tỉnh Gia Lai; Quyết định số 509/QĐ-UBND ngày 05/11/2024 của UBND tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng Khu đô thị CK54 xã Trà Đa, thành phố Pleiku.

c) Việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện việc đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải dành để xây dựng nhà ở xã hội theo Khoản 1 Điều 19 Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ.

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

a) Dự án được đầu tư xây dựng đồng bộ phần kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội thuộc đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị CK54 đã được UBND thành phố Pleiku phê duyệt tại Quyết định số 592/QĐ-UBND ngày 29/4/2025 và được UBND phường Pleiku phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 106/QĐ-UBND ngày 15/7/2025 và Quyết định số 494/QĐ-UBND ngày 27/4/2026.

b) Quản lý công trình hạ tầng sau khi đầu tư:

- Phần hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư giữ lại có trách nhiệm đầu tư hạ tầng để đầu tư kinh doanh: Các công trình khu trung tâm thương mại, làng mua sắm, khách sạn chi tiết theo bảng dưới:

Phần diện tích nhà đầu tư giữ lại để kinh doanh		
Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m²)
1	Đất TMDV - Trung tâm thương mại Mall	33.161,15
2	Đất TMDV	10.937,65
3	Đất TMDV	10.937,65
4	Đất TMDV - Làng mua sắm Outlet mall	2.855,66
5	Đất TMDV	2.873,36
6	Đất TMDV	2.652,32

7	Đất TMDV	3.002,96
8	Đất TMDV	2.978,46
Tổng cộng		69.399,21

- Phần hạ tầng đô thị mà Nhà đầu tư đầu tư xây dựng hoàn chỉnh (bao gồm công trình trên đất) theo quy hoạch được duyệt và bàn giao công trình cho địa phương: Công trình giao thông, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện và chiếu sáng công cộng, thông tin liên lạc, trạm xử lý nước thải, cây xanh, mặt nước, hạ tầng kỹ thuật, quảng trường... của dự án.

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m ²)
I	Đất cây xanh - mặt nước	312.200,99
1	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	85.090,45
2	Mặt nước	76.349,04
3	Đất cây xanh chuyên dụng	5.138,50
4	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	145.623,00
II	Đất hạ tầng kỹ thuật	511.013,24
1	Đất Trạm XLNT + ga rác 1	5.043,65
2	Đất Trạm XLNT + ga rác 2	4.116,42
3	Đất đường giao thông	430.081,44
4	Đất quảng trường	32.960,46
5	Đất bãi đỗ xe	38.811,27

- Phần hạ tầng đô thị mà Nhà đầu tư có trách nhiệm xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt và bàn giao khu đất cho địa phương: Các công trình dịch vụ hạ tầng xã hội, giáo dục, thương mại dịch vụ, thể dục thể thao như công trình thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở, trung tâm y tế, trường học, sân golf, nhà văn hóa, Trạm y tế....

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m ²)
I	Đất công trình dịch vụ hạ tầng xã hội	21.648,71
1	Đất thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở	2.253,48
2	Đất trung tâm y tế	11.813,96
3	Đất nhà văn hóa	6.037,80
4	Đất Trạm y tế	1.543,47
II	Đất giáo dục	47.538,50
1	Trường mầm non	10.524,22
-	Trường mầm non 1	4.357,20

-	Trường mầm non 2	6.167,02
2	Trường tiểu học và trung học cơ sở	21.175,23
3	Trường trung học phổ thông	15.839,05
III	Đất thương mại dịch vụ	22.448,6
1	Đất TMDV	22.448,6
IV	Đất khác	679.662,06
1	Đất thể dục thể thao (sân golf)	566.584,23
2	Đất thể dục thể thao (sân golf)	113.077,83
Tổng cộng		771.297,87

1.8.3. Điều kiện khác: Trong quá trình triển khai hồ sơ, thủ tục và khai thác dự án, Nhà đầu tư 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.

1.9. Tiến độ thực hiện dự án

Dự án hoàn thành trong vòng 72 tháng kể từ ngày có Quyết định giao đất, cho thuê đất của cấp có thẩm quyền và được phân kỳ đầu tư như sau:

- Giai đoạn 1: Từ tháng thứ nhất đến tháng thứ 24 kể từ ngày có Quyết định giao đất, cho thuê đất: Hoàn thành các thủ tục pháp lý đầu tư; đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật và bàn giao cho địa phương.

- Giai đoạn 2: Từ tháng thứ 25 đến tháng thứ 72 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 trong vòng 04 năm (đối với công trình nhà ở) kể từ năm thứ 03 theo tiến độ thực hiện dự án.

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: Đất xây dựng khu 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 này.

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

a) Đất nhà ở Liên kề (diện tích 210.072,62m²), đất nhà ở biệt thự song lập (diện tích 89.671,25m²), đất nhà ở biệt thự đơn lập (diện tích 20.107,92m²), đất biệt thự sân golf (diện tích 35.681,98m²): 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 năm 2024.

b) Đất TMDV – Trung tâm thương mại Mall (diện tích 33.161,15m²); Đất TMDV – làng mua sắm Outlet mall (diện tích 2.855,66m²); 06 khu đất TMDV (diện tích lần lượt là 10.937,65m², 10.937,65m², 2.873,36m², 2.652,32m², 3.002,96m² và 2.978,46m²): 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 cho thuê đất là 50 năm.

c) Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị (diện tích 85.090,45m²); Mặt nước (diện tích 76.349,04m²); Đất cây xanh chuyên dụng (diện tích 5.138,50m²); Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở (diện tích 145.623,00m²); đất Trạm XLNT + ga rác 1 (diện tích 5.043,65m²); đất trạm XLNT + ga rác 2 (diện tích 4.116,42m²); Đất đường Giao thông (diện tích 430.081,44m²); Đất quảng trường (diện tích 32.960,46m²); Đất bãi đỗ xe (diện tích 38.811,27m²) và các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật bao gồm công trình giao thông, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện và chiếu sáng công cộng, thông tin liên lạc, trạm xử lý nước thải, cây xanh, mặt nước, hạ tầng kỹ thuật, quảng trường,... của dự án: Nhà đầu tư trúng đấu giá đầu tư xây dựng hoàn chỉnh (bao gồm công trình trên đất) theo quy hoạch được duyệt và bàn giao công trình cho địa phương.

d) Đất thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở (diện tích 2.253,48m²); Đất trung tâm y tế (diện tích 11.813,96m²); Đất nhà văn hóa (diện tích 6.037,80m²); Đất Trạm y tế (diện tích 1.543,47m²); Trường mầm non 1 (diện tích 4.357,20m²); Trường mầm non 2 (diện tích 6.167,02m²); Trường tiểu học và trung học cơ sở (diện tích 21.175,23m²); Trường trung học phổ thông (diện tích 15.839,05m²); Đất TMDV (diện tích 22.448,6m²) và 02 khu đất thể dục thể thao (sân golf, diện tích lần lượt là 566.584,23m² và 113.077,83m²): Nhà đầu tư trúng đấu giá có trách nhiệm xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt và bàn giao khu đất cho địa phương.

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. Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: 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 và kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 373/QĐ-UBND ngày 28/01/2026.

3.2. Quy hoạch xây dựng: Theo hồ sơ quy hoạch được phê duyệt tại Quyết định số 592/QĐ-UBND ngày 29/4/2025 của UBND thành phố Pleiku; được điều chỉnh tại các Quyết định số 106/QĐ-UBND ngày 15/7/2025 và Quyết định số 494/QĐ-UBND ngày 27/4/2026 của UBND phường Pleiku.

3.3. Phê duyệt chấp thuận chủ trương đầu tư: Theo Quyết định số 806/QĐ-UBND ngày 20/7/2025; được điều chỉnh tại các Quyết định số 2170/QĐ-UBND ngày 11/10/2025 và Quyết định số 1978/QĐ-UBND ngày 08/5/2026 của UBND tỉnh.

3.4. Phương án đấu giá quyền sử dụng đất: Theo Quyết định số 2262/QĐ-UBND ngày 17/10/2025 và được điều chỉnh tại Quyết định số 2073/QĐ-UBND ngày 14/5/2026 của UBND tỉnh.

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 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. Quyết định này thay thế cho Quyết định số 166/QĐ-UBND ngày 14/01/2026 của UBND tỉnh.

Điều 4. 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 liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Các PVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, T4, T7.

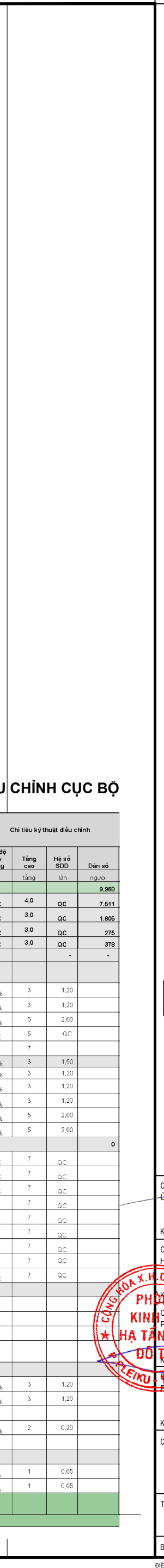
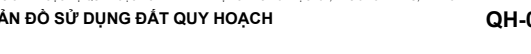



**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Hữu Quế

Phê duyệt theo Quyết định số 592/QĐ-UBND ngày 29/4/2025 của UBND thành phố Pleiku và Quyết định số 106/QĐ-UBND ngày 15/07/2025 của UBND phường Pleiku về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ QHCT Khu đô thị CK54, xã Trà Đa, thành phố Pleiku (nay là phường Pleiku), tỉnh Gia Lai)

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG KHU ĐÔ THỊ CK54, PHƯỜNG PLEIKU, TỈNH GIA LAI



BẢNG SO SÁNH SỐ LIỆU SỐ DÙNG TẠI CÁC VÙNG ĐIỀU CHỈNH									
Chiều rộng ứng dụng	Mã vùng	Số tín hiệu thuê bao được cấp theo địa chỉ vùng điều chỉnh			Số tín hiệu thuê bao được cấp theo địa chỉ vùng điều chỉnh			Chỉ tiêu kỹ thuật điều chỉnh	
		Loại vùng	Số vùng	Số tín hiệu	Loại vùng	Số vùng	Số tín hiệu	Mật độ tín hiệu	Chỉ tiêu kỹ thuật
1. Vùng điều chỉnh	001	Loại vùng	001	1000	Loại vùng	001	1000	0,001	0,001
2. Vùng điều chỉnh	002	Loại vùng	002	1000	Loại vùng	002	1000	0,001	0,001
3. Vùng điều chỉnh	003	Loại vùng	003	1000	Loại vùng	003	1000	0,001	0,001
4. Vùng điều chỉnh	004	Loại vùng	004	1000	Loại vùng	004	1000	0,001	0,001
5. Vùng điều chỉnh	005	Loại vùng	005	1000	Loại vùng	005	1000	0,001	0,001
6. Vùng điều chỉnh	006	Loại vùng	006	1000	Loại vùng	006	1000	0,001	0,001
7. Vùng điều chỉnh	007	Loại vùng	007	1000	Loại vùng	007	1000	0,001	0,001
8. Vùng điều chỉnh	008	Loại vùng	008	1000	Loại vùng	008	1000	0,001	0,001
9. Vùng điều chỉnh	009	Loại vùng	009	1000	Loại vùng	009	1000	0,001	0,001
10. Vùng điều chỉnh	010	Loại vùng	010	1000	Loại vùng	010	1000	0,001	0,001
11. Vùng điều chỉnh	011	Loại vùng	011	1000	Loại vùng	011	1000	0,001	0,001
12. Vùng điều chỉnh	012	Loại vùng	012	1000	Loại vùng	012	1000	0,001	0,001
13. Vùng điều chỉnh	013	Loại vùng	013	1000	Loại vùng	013	1000	0,001	0,001
14. Vùng điều chỉnh	014	Loại vùng	014	1000	Loại vùng	014	1000	0,001	0,001
15. Vùng điều chỉnh	015	Loại vùng	015	1000	Loại vùng	015	1000	0,001	0,001
16. Vùng điều chỉnh	016	Loại vùng	016	1000	Loại vùng	016	1000	0,001	0,001
17. Vùng điều chỉnh	017	Loại vùng	017	1000	Loại vùng	017	1000	0,001	0,001
18. Vùng điều chỉnh	018	Loại vùng	018	1000	Loại vùng	018	1000	0,001	0,001
19. Vùng điều chỉnh	019	Loại vùng	019	1000	Loại vùng	019	1000	0,001	0,001
20. Vùng điều chỉnh	020	Loại vùng	020	1000	Loại vùng	020	1000	0,001	0,001
21. Vùng điều chỉnh	021	Loại vùng	021	1000	Loại vùng	021	1000	0,001	0,001
22. Vùng điều chỉnh	022	Loại vùng	022	1000	Loại vùng	022	1000	0,001	0,001
23. Vùng điều chỉnh	023	Loại vùng	023	1000	Loại vùng	023	1000	0,001	0,001
24. Vùng điều chỉnh	024	Loại vùng	024	1000	Loại vùng	024	1000	0,001	0,001
25. Vùng điều chỉnh	025	Loại vùng	025	1000	Loại vùng	025	1000	0,001	0,001
26. Vùng điều chỉnh	026	Loại vùng	026	1000	Loại vùng	026	1000	0,001	0,001
27. Vùng điều chỉnh	027	Loại vùng	027	1000	Loại vùng	027	1000	0,001	0,001
28. Vùng điều chỉnh	028	Loại vùng	028	1000	Loại vùng	028	1000	0,001	0,001
29. Vùng điều chỉnh	029	Loại vùng	029	1000	Loại vùng	029	1000	0,001	0,001
30. Vùng điều chỉnh	030	Loại vùng	030	1000	Loại vùng	030	1000	0,001	0,001
31. Vùng điều chỉnh	031	Loại vùng	031	1000	Loại vùng	031	1000	0,001	0,001
32. Vùng điều chỉnh	032	Loại vùng	032	1000	Loại vùng	032	1000	0,001	0,001
33. Vùng điều chỉnh	033	Loại vùng	033	1000	Loại vùng	033	1000	0,001	0,001
34. Vùng điều chỉnh	034	Loại vùng	034	1000	Loại vùng	034	1000	0,001	0,001
35. Vùng điều chỉnh	035	Loại vùng	035	1000	Loại vùng	035	1000	0,001	0,001
36. Vùng điều chỉnh	036	Loại vùng	036	1000	Loại vùng	036	1000	0,001	0,001
37. Vùng điều chỉnh	037	Loại vùng	037	1000	Loại vùng	037	1000	0,001	0,001
38. Vùng điều chỉnh	038	Loại vùng	0		Loại vùng	038	1000	0,001	0,001