

Số: /QĐ-UBND

Gia Lai, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH
Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu dân cư Ánh Việt

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

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

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

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

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

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 được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1216/QĐ-BXD ngày 05/8/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc đính chính 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, 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 và Quyết định số 18/2025/QĐ-TTg ngày 28/6/2025 của Thủ tướng Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch đô thị và nông thôn được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập;

Căn cứ Quyết định số 1674/QĐ-UBND ngày 06/5/2020 của UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu vực 12 phường nội thành, thành phố Quy Nhơn; điều chỉnh tại các Quyết định số 535/QĐ-UBND ngày 21/02/2022, 1464/QĐ-UBND ngày 26/04/2025;

Căn cứ Quyết định số 373/QĐ-UBND ngày 29/01/2021, Quyết định số 2270/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của UBND tỉnh chấp nhận chủ trương đầu tư, điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư Ánh Việt;

Căn cứ Quyết định số 3798/QĐ-UBND ngày 13/10/2023, Quyết định số 963/QĐ-UBND ngày 31/7/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Ánh Việt;

Theo đề nghị của Công ty TNHH Đầu tư An Việt Phát tại Tờ trình số 22/TTr-AVP ngày 16/7/2026; đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 181/BC-SXD ngày 11/7/2026, Văn bản số 6056/SXD-QHKT ngày 22/7/2026 và thực hiện Kết luận số 244-KL/TU ngày 30/7/2026 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Ánh Việt, với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Phạm vi và quy mô điều chỉnh quy hoạch: Điều chỉnh cục bộ khu đất chung cư nhà ở xã hội (ký hiệu ODT-NOXH), với quy mô diện tích 2.978m² (0,29ha) theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

2. Tính chất, mục tiêu điều chỉnh quy hoạch:

- Lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết nhằm tăng hiệu quả sử dụng đất cho khu đất ODT-NOXH, cũng như hiệu quả kinh tế - xã hội và tăng khả năng tiếp cận nhà ở xã hội của người dân.

- Nội dung điều chỉnh tập trung vào các chỉ tiêu sử dụng đất, chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật của khu đất ODT-NOXH, không thay đổi phạm vi ranh giới khu đất và chức năng sử dụng đất nhà ở xã hội đã được xác định trong quy hoạch chi tiết được duyệt theo Quyết định số 3798/QĐ-UBND ngày 13/10/2023, số 963/QĐ-UBND ngày 31/7/2025 của UBND tỉnh.

3. Nội dung điều chỉnh quy hoạch:

a) Điều chỉnh chỉ tiêu sử dụng đất đối với khu đất ODT-NOXH:

- Điều chỉnh tăng diện tích đất xây dựng công trình từ 853,5m² lên 1.303,8m² (tăng 450,3m²).

- Điều chỉnh giảm đất cây xanh từ 800,3m² xuống 595,6m² (giảm 204,7m²).

- Điều chỉnh giảm đất giao thông nội bộ từ 1.324,2m² xuống 1.078,6m² (giảm 245,6m²).

b) Điều chỉnh chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đối với khu đất ODT-NOXH:

- Điều chỉnh tăng mật độ xây dựng từ 28,66% lên 44% (tăng 15,34%).

- Điều chỉnh tăng hệ số sử dụng đất từ 3,01 lần lên 6,2 lần (tăng 3,19 lần).

- Điều chỉnh tăng tổng diện tích sàn xây dựng từ 8.962,8m² lên 18.373,4m² (tăng 9.410,6m²).

- Điều chỉnh tăng tầng cao tối đa 9 tầng lên tối đa 16 tầng (tăng 7 tầng).

- Điều chỉnh tăng dân số dự kiến từ 328 người lên 474 người (tăng 146 người).

c) Điều chỉnh quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật cấp nước, cấp điện, thoát nước thải, cụ thể:

- Điều chỉnh tổng nhu cầu dùng nước sinh hoạt và phòng cháy, chữa cháy: từ 463m³/ngày đêm thành 474 m³/ngày.đêm.

- Điều chỉnh tổng nhu cầu cấp điện cho khu quy hoạch từ 1.446kVA thành 1.594 kVA.

- Điều chỉnh tổng lưu lượng nước thải từ 248m³/ngày.đêm thành 283 m³/ngày.đêm.

Các nội dung không điều chỉnh giữ nguyên theo Quyết định số 3798/QĐ-UBND ngày 10/10/2023, Quyết định số 963/QĐ-UBND ngày 31/7/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Ánh Việt, phường Quang Trung, thành phố Quy Nhơn (nay là phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai).

Điều 2. Tổ chức thực hiện

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

2. Nhà đầu tư chịu trách nhiệm phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức công bố, công khai điều chỉnh quy hoạch được duyệt, gửi hồ sơ quy hoạch cho các cơ quan, đơn vị liên quan để lưu trữ, quản lý quy hoạch; thực hiện đầy đủ các hồ sơ, thủ tục nội dung có liên quan theo đúng quy định hiện hành.

3. Giao các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, UBND phường Quy Nhơn Nam và các cơ quan, đơn vị liên quan theo chức năng, nhiệm vụ, chịu trách nhiệm theo dõi, hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc triển khai thực hiện quy hoạch và thực hiện các các vấn đề liên quan theo đúng quy định

Điều 3.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành và điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 3798/QĐ-UBND ngày 10/10/2023, Quyết định số 963/QĐ-UBND ngày 31/7/2025 của UBND tỉnh.

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

Nơi nhận:

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

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

Nguyễn Tự Công Hoàng