

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu dân cư đường Nguyễn Văn Linh, tỉnh Gia Lai.**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15; Luật số 144/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;*

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;

Căn cứ Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 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 tháng 6 năm 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 tại Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09 tháng 12 năm 2025;

Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng mã số QCVN 01:2021/BXD do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành;

Quyết định số 1750/QĐ-TTg ngày 30/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Gia Lai thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Nghị quyết số 1664/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Gia Lai năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 231/QĐ-UBND ngày 21/05/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng suối Hội Phú, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 654/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng phường Ia Kring - Diên Hồng, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 289/QĐ-UBND ngày 29/05/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng phường Phù Đồng, phường Hội Phú và một phần phường Trà Bá, phường Chi Lăng, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Thông báo kết luận số 244-KL/TU ngày 30/7/2026 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy;

Theo đề nghị của Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh tại Tờ trình số 189/TTr-TTPTQĐ ngày 28/7/2026; đề nghị của Sở Xây dựng tại Văn bản số 173/BC-SXD ngày 08/7/2026, Văn bản số 6195/SXD-QHKT ngày 27/7/2026.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư đường Nguyễn Văn Linh, phường Diên Hồng, Hội Phú, với nội dung sau:

1. Phạm vi, quy mô lập điều chỉnh quy hoạch:

1.1. Vị trí điều chỉnh cục bộ 01

- Vị trí: Lô đất có chức năng là đất biệt thự, ký hiệu BT-01 và Oqh trong quy hoạch chi tiết được duyệt. Nằm phía Bắc phường Hội Phú, tỉnh Gia Lai.

- Phạm vi ranh giới:

- + Phía Đông : giáp đường QH D2;
- + Phía Tây : giáp đường Nguyễn Trung Trực;
- + Phía Nam : giáp đường QH D2;
- + Phía Bắc : giáp chùa Minh Thành.

- Quy mô diện tích: Khoảng 0,51 ha (5.058,8m²).

1.2. Vị trí điều chỉnh cục bộ 02

- Vị trí: Lô đất có chức năng biệt thự, ký hiệu Oqh trong quy hoạch chi tiết được duyệt. Nằm phía Bắc phường Hội Phú, tỉnh Gia Lai.

- Phạm vi ranh giới:

- + Phía Đông : giáp đường QH D2;
- + Phía Tây : giáp đường Nguyễn Trung Trực;
- + Phía Nam : giáp đường QH D2;
- + Phía Bắc : giáp đất ở liên kế.

- Quy mô diện tích: Khoảng 0,55 ha (5.502,2m²).

1.3. Vị trí điều chỉnh cục bộ 03

- Vị trí: Lô đất có chức năng đất cây xanh và ở liên kế, ký hiệu Oqh, CX trong quy hoạch chi tiết được duyệt. Nằm phía Bắc phường Hội Phú, tỉnh Gia Lai.

- Phạm vi ranh giới:

- + Phía Đông : giáp đường QH D2;
- + Phía Tây : giáp mặt nước;
- + Phía Nam : đường Nguyễn Văn Linh;
- + Phía Bắc : giáp đất ở xã hội.

- Quy mô diện tích: Khoảng 0,22 ha (2.199,9m²).

1.4. Vị trí điều chỉnh cục bộ 04

- Vị trí: Lô đất có chức năng là đất biệt thự, ký hiệu BT-02 trong quy hoạch chi tiết được duyệt. Nằm phía Đông phường Diên Hồng, tỉnh Gia Lai.

- Phạm vi ranh giới:

- + Phía Đông : giáp đường QH D4.1;
- + Phía Tây : giáp đường QH D5.5;
- + Phía Nam : giáp đường hẻm 163;
- + Phía Bắc : giáp ranh phía bắc quy hoạch chi tiết.

- Quy mô diện tích: Khoảng 0,27 ha (2.657,2m²).

1.5. Vị trí điều chỉnh cục bộ 05

- Vị trí: lô đất có chức năng là đất biệt thự, ký hiệu BT-03 trong quy hoạch chi tiết được duyệt. Nằm phía Đông phường Diên Hồng, tỉnh Gia Lai.

- Phạm vi ranh giới:

- + Phía Đông : giáp đất cây xanh;
- + Phía Tây : giáp đường QH D5;
- + Phía Nam : giáp đường QH D4.1;
- + Phía Bắc : giáp đất dịch vụ.

- Quy mô diện tích: Khoảng 0,33 ha (3.267,4m²).

1.6. Vị trí điều chỉnh cục bộ 06

- Vị trí: Lô đất có chức năng là đất biệt thự, ký hiệu BT-04 trong quy hoạch chi tiết được duyệt. Nằm phía Đông phường Diên Hồng, tỉnh Gia Lai.

- Phạm vi ranh giới:

- + Phía Đông : giáp đường QH D5.1;
- + Phía Tây : giáp đường QH D5.0;
- + Phía Nam : giáp đường Nguyễn Văn Linh;
- + Phía Bắc : giáp đường Trần Xuân Soạn (hẻm 163).

- Quy mô diện tích: Khoảng 0,59 ha (5.896,0m²).

1.7. Vị trí điều chỉnh cục bộ 07

- Vị trí: Lô đất có chức năng là đất công trình dịch vụ, ký hiệu DV-6, DV-7, DV-8 trong quy hoạch chi tiết được duyệt. Nằm phía Bắc phường Hội Phú, tỉnh Gia Lai.

- Phạm vi ranh giới:

- + Phía Đông : giáp đường Nguyễn Trung Trực;
- + Phía Tây : giáp đường QH D4.1;
- + Phía Nam : giáp đất cây xanh sử dụng công cộng;
- + Phía Bắc : giáp đất cây xanh sử dụng công cộng.

- Quy diện tích: Khoảng 1,09 ha (10.912,3m²).

1.8. Vị trí điều chỉnh cục bộ 08

- Vị trí: Lô đất có chức năng là đất công trình thương mại dịch vụ, ký hiệu TM-1, TM-2 trong quy hoạch chi tiết được duyệt. Nằm phía Bắc phường Hội Phú, tỉnh Gia Lai.

- Phạm vi ranh giới:

- + Phía Đông : giáp đường Nguyễn Trung Trực;
- + Phía Tây : giáp đường QH D4.1;
- + Phía Nam : giáp đường QH mới;
- + Phía Bắc : giáp đất cây xanh sử dụng công cộng.

- Quy mô diện tích: Khoảng 0,50 ha (5.005,5m²).

1.9. Vị trí điều chỉnh cục bộ 09

- Vị trí: Lô đất có chức năng là đất nhà ở liên kế và nhà ở xã hội, ký hiệu LK-21, OXH-1 trong quy hoạch chi tiết được duyệt. Nằm phía Bắc phường Hội Phú, tỉnh Gia Lai.

- Phạm vi ranh giới:

- + Phía Đông : giáp đường QH D2;
- + Phía Tây : giáp đất ở hiện hữu;
- + Phía Nam : giáp đường Nguyễn Văn Linh;
- + Phía Bắc : giáp nhà thờ Phao Lô và đất ở hiện hữu.

- Quy mô diện tích: Khoảng 0,68 ha (6.770,5m²).

1.10. Vị trí điều chỉnh cục bộ 10

- Vị trí: Lô đất có chức năng là đất nhà ở xã hội, ký hiệu OXH trong quy hoạch chi tiết được duyệt. Nằm phía Bắc phường Hội Phú, tỉnh Gia Lai.

- Phạm vi ranh giới:

- + Phía Đông : giáp đường QH D2;
- + Phía Tây : giáp đường QH D3;
- + Phía Nam : giáp đường hiện trạng chỉnh trang;
- + Phía Bắc : giáp đường QH D3.

- Quy mô diện tích: Khoảng 0,46 ha (4.582,1m²).

1.11. Vị trí điều chỉnh cục bộ 11

- Vị trí: Lô đất có chức năng là đất nhà ở xã hội, ký hiệu OXH-2 trong quy hoạch chi tiết được duyệt. Nằm phía Bắc phường Hội Phú, tỉnh Gia Lai.

- Phạm vi ranh giới:

- + Phía Đông : giáp đường QH D3;
- + Phía Tây : giáp đường quy hoạch mới;
- + Phía Nam : giáp đường Lê Thị Riêng và đất ở hiện hữu;
- + Phía Bắc : giáp đất nhà ở liên kế và đường Nguyễn Văn Linh.

- Quy mô diện tích: Khoảng 1,20 ha (11.953,9m²).

1.12. Vị trí điều chỉnh cục bộ 12

- Vị trí: 02 lô đất có chức năng là đất nhà ở xã hội, ký hiệu OXH trong quy hoạch chi tiết được duyệt. Nằm phía Bắc phường Hội Phú, tỉnh Gia Lai.

- Phạm vi ranh giới:

- + Phía Đông : giáp đường quy hoạch D2 và khu nhà ở mới;
- + Phía Tây : giáp đất cây xanh;
- + Phía Nam : giáp đường quy hoạch D2 và khu nhà ở mới;
- + Phía Bắc : giáp đất ở hiện hữu.

- Quy mô diện tích: Khoảng 0,87 ha (8.692,3m²).

1.13. Vị trí điều chỉnh cục bộ diện tích phân lô:

- Vị trí: Lô đất nằm trên địa bàn phường Diên Hồng, phường Hội Phú, tỉnh Gia Lai

- Phạm vi ranh giới:

- + Phía Đông : giáp đường Trường Chinh;
- + Phía Tây : giáp đường Lê Thánh Tôn;
- + Phía Nam : giáp đường Trần Xuân Soạn;
- + Phía Bắc : giáp đường Châu Văn Liêm.

1.14. Điều chỉnh, bổ sung một số nội dung về quy định quản lý quy hoạch.

2. Nội dung điều chỉnh quy hoạch: Điều chỉnh cục bộ 12 vị trí và hiệu chỉnh các lô đất cụ thể:

2.1. Vị trí điều chỉnh cục bộ 01

- Theo quy hoạch chi tiết được duyệt: trong phạm vi quỹ đất 0,51 ha (5.058,8m²) với chức năng là đất biệt thự và đất giao thông.

- Điều chỉnh: điều chỉnh khu biệt thự sang đất nhà ở liên kế để bố trí tái định cư, đảm bảo sự phù hợp với quy hoạch phân khu và kết nối hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, tạo cơ sở xác định ranh giới để triển khai đầu tư xây dựng.

- Chỉ tiêu:

- + Mật độ xây dựng tối đa: 90,6 %.
- + Tầng cao xây dựng tối đa: 5 tầng.
- + Hệ số sử dụng đất tối đa: 4,5.
- + Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ.
- + Chiều cao mặt tiền tầng 1 là 3,8m; chiều cao các tầng còn lại tối đa 3,4m; cao độ nền tại vị trí tiếp giáp chỉ giới đường đỏ cao hơn cao độ vỉa hè là 0,2m.

2.2. Vị trí điều chỉnh cục bộ 02

- Theo quy hoạch chi tiết được duyệt: trong phạm vi quỹ đất 0,55ha (5.502,2m²) với chức năng là đất biệt thự.

- Điều chỉnh: điều chỉnh khu biệt thự sang đất nhà ở liên kế để bố trí tái định cư, đảm bảo sự phù hợp với quy hoạch phân khu và kết nối hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, tạo cơ sở xác định ranh giới để triển khai đầu tư xây dựng.

- Chỉ tiêu:

- + Mật độ xây dựng tối đa: 89,5%.
- + Tầng cao xây dựng tối đa: 5 tầng.
- + Hệ số sử dụng đất tối đa: 4,5.
- + Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ.
- + Chiều cao mặt tiền tầng 1 là 3,8m; chiều cao các tầng còn lại tối đa 3,4m; cao độ nền tại vị trí tiếp giáp chỉ giới đường đỏ cao hơn cao độ vỉa hè là 0,2m.

2.3. Vị trí điều chỉnh cục bộ 03

- Theo quy hoạch chi tiết được duyệt: trong phạm vi quỹ đất 0,22 ha (2.199,9m²) với chức năng là đất ở liên kế và đất cây xanh.

- Điều chỉnh: điều chỉnh giảm lô LK267 đất ở liên kế diện tích 125m² tại mặt đường Nguyễn Văn Linh thành đất cây xanh nhằm đảm bảo tính kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạng mục kè suối, tạo sự phù hợp trong tổ chức không gian quy hoạch của Vị trí.

- Chỉ tiêu:

- + Mật độ xây dựng tối đa: 89,0%.
- + Tầng cao xây dựng tối đa: 5 tầng.
- + Hệ số sử dụng đất tối đa: 4,3.
- + Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ.
- + Chiều cao mặt tiền tầng 1 là 3,8m; chiều cao các tầng còn lại tối đa 3,4m; cao độ nền tại vị trí tiếp giáp chỉ giới đường đỏ cao hơn cao độ vỉa hè là 0,2m.

2.4. Vị trí điều chỉnh cục bộ 04

- Theo quy hoạch chi tiết được duyệt: trong phạm vi quỹ đất 0,27 ha (2.657,2m²) với chức năng là đất biệt thự.

- Điều chỉnh: chuyển đổi khu biệt thự (BT2) sang đất nhà ở liên kế và điều chỉnh giảm diện tích còn 2.451,2m² theo mốc ranh R26, R27 nhằm phục vụ tái định cư, đảm bảo tính thống nhất với quy hoạch phân khu và kết nối hạ tầng đồng bộ để làm cơ sở triển khai đầu tư xây dựng.

- Chỉ tiêu:

- + Mật độ xây dựng tối đa: 88,2%.
- + Tầng cao xây dựng tối đa: 5 tầng.
- + Hệ số sử dụng đất tối đa: 4,4.
- + Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ.
- + Chiều cao mặt tiền tầng 1 là 3,8m; chiều cao các tầng còn lại tối đa 3,4m; cao độ nền tại vị trí tiếp giáp chỉ giới đường đỏ cao hơn cao độ vỉa hè là 0,2m.

2.5. Vị trí điều chỉnh cục bộ 05

- Theo quy hoạch chi tiết được duyệt: trong phạm vi quỹ đất 0,33 ha (3.267,4m²) với chức năng là đất biệt thự.

- Điều chỉnh: điều chỉnh khu biệt thự (BT3) sang đất nhà ở liên kế và cây xanh nhằm mục tiêu phục vụ tái định cư, đảm bảo tính thống nhất với các đồ án phân khu và kết nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, làm cơ sở pháp lý để triển khai đầu tư xây dựng tại vị trí.

- Chỉ tiêu:

- + Mật độ xây dựng tối đa: 78,5%.
- + Tầng cao xây dựng tối đa: 5 tầng.
- + Hệ số sử dụng đất tối đa: 3,9.
- + Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ.
- + Chiều cao mặt tiền tầng 1 là 3,8m; chiều cao các tầng còn lại tối đa 3,4m; cao độ nền tại vị trí tiếp giáp chỉ giới đường đỏ cao hơn cao độ vỉa hè là 0,2m.

2.6. Vị trí điều chỉnh cục bộ 06

- Theo quy hoạch chi tiết được duyệt: trong phạm vi quỹ đất 0,59 ha (5.896,0m²) với chức năng là đất biệt thự.

- Điều chỉnh: chuyển đổi quy hoạch khu biệt thự (BT4) sang đất nhà ở liên kế nhằm phục vụ bố trí tái định cư và điều chỉnh phân lô khu đất nhà ở liên kế (LK-4), đảm bảo tính thống nhất với các đồ án phân khu và kết nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, làm cơ sở pháp lý để triển khai đầu tư xây dựng tại vị trí.

- Chỉ tiêu:

- + Mật độ xây dựng tối đa: 94,6%.
- + Tầng cao xây dựng tối đa: 5 tầng.
- + Hệ số sử dụng đất tối đa: 4,7.
- + Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ.
- + Chiều cao mặt tiền tầng 1 là 3,8m; chiều cao các tầng còn lại tối đa 3,4m; cao độ nền tại vị trí tiếp giáp chỉ giới đường đỏ cao hơn cao độ vỉa hè là 0,2m.

2.7. Vị trí điều chỉnh cục bộ 07

- Theo quy hoạch chi tiết được duyệt: trong phạm vi quỹ đất 1,09 ha (10.912,3m²) với chức năng là đất công trình dịch vụ.

- Điều chỉnh: hợp khối 03 ô đất công trình dịch vụ thành 01 ô đất công trình dịch vụ tập trung nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất, tối ưu tổ chức không gian và thuận lợi trong bố trí hạ tầng kỹ thuật. Đồng thời, điều chỉnh các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc cho phù hợp với quy hoạch phân khu được duyệt. Việc điều chỉnh đảm bảo tính đồng bộ về không gian kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đồng thời tạo cơ sở pháp lý để triển khai đầu tư xây dựng theo định hướng phát triển chung.

- Chỉ tiêu:

- + Mật độ xây dựng tối đa: 63,1%.
- + Tầng cao xây dựng tối đa: 18 tầng (khối đế tối đa 3 tầng)
- + Hệ số sử dụng đất: 8,8 – 13,0
- + Chỉ giới xây dựng: khoảng lùi $\geq 6\text{m}$.

2.8. Vị trí điều chỉnh cục bộ 08

- Theo quy hoạch chi tiết được duyệt: trong phạm vi quỹ đất 0,50 ha (5.005,5m²) với chức năng là đất công trình thương mại dịch vụ.

- Điều chỉnh: hợp khối 02 ô đất công trình thương mại dịch vụ thành 01 ô đất công trình thương mại dịch vụ tập trung nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất, tối ưu tổ chức không gian và thuận lợi trong bố trí hạ tầng kỹ thuật. Đồng thời, điều chỉnh các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc cho phù hợp với quy hoạch phân khu được duyệt. Việc điều chỉnh đảm bảo tính đồng bộ về không gian kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đồng thời tạo cơ sở pháp lý để triển khai đầu tư xây dựng theo định hướng phát triển chung của khu vực.

- Chỉ tiêu:

- + Mật độ xây dựng tối đa: 68,3%.
- + Tầng cao xây dựng tối đa: 22 tầng (khối đế tối đa 3 tầng)
- + Hệ số sử dụng đất: 9,0 – 13,0

+ Chỉ giới xây dựng: khoảng lùi đối với đường Nguyễn Văn Linh $\geq 6\text{m}$, đối với các cạnh lô đất và đường còn lại $\geq 3\text{m}$.

2.9. Vị trí điều chỉnh cục bộ 09

- Theo quy hoạch chi tiết được duyệt: trong phạm vi quỹ đất $0,68\text{ ha}$ ($6.770,5\text{m}^2$) với chức năng là đất nhà ở liên kế và đất nhà ở xã hội.

- Điều chỉnh: chuyển đổi sang đất nhà ở liên kế và bổ sung hạ tầng kỹ thuật kết nối nhằm phục vụ bố trí tái định cư và điều chỉnh phân lô khu đất nhà ở liên kế (LK-21), đảm bảo kết nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, làm cơ sở pháp lý để triển khai đầu tư xây dựng tại vị trí.

- Chỉ tiêu:

- + Mật độ xây dựng tối đa: 93 %.
- + Tầng cao xây dựng tối đa: 7 tầng.
- + Hệ số sử dụng đất tối đa: 6,5.
- + Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ.
- + Chiều cao mặt tiền tầng 1 là 3,8m; chiều cao các tầng còn lại tối đa 3,4m; cao độ nền tại vị trí tiếp giáp chỉ giới đường đỏ cao hơn cao độ vỉa hè là 0,2m.

2.10. Vị trí điều chỉnh cục bộ 10

- Theo quy hoạch chi tiết được duyệt: trong phạm vi quỹ đất $0,46\text{ ha}$ ($4.582,1\text{m}^2$) với chức năng là đất nhà ở xã hội.

- Điều chỉnh: chuyển đổi sang đất nhà ở liên kế nhằm phục vụ bố trí tái định cư và điều chỉnh phân lô khu đất nhà ở liên kế, đảm bảo kết nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, làm cơ sở pháp lý để triển khai đầu tư xây dựng tại vị trí.

- Chỉ tiêu:

- + Mật độ xây dựng tối đa: 73%.
- + Tầng cao xây dựng tối đa: 7 tầng.
- + Hệ số sử dụng đất tối đa: 5,1.
- + Chỉ giới xây dựng: khoảng lùi 3m.

2.11. Vị trí điều chỉnh cục bộ 11

- Theo quy hoạch chi tiết được duyệt: trong phạm vi quỹ đất $1,20\text{ ha}$ ($11.953,9\text{m}^2$) với chức năng là đất nhà ở xã hội.

- Điều chỉnh: điều chỉnh các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc cho phù hợp với quy hoạch phân khu được duyệt. Việc điều chỉnh đảm bảo tính đồng bộ về không gian kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đồng thời tạo cơ sở pháp lý để triển khai đầu tư xây dựng theo định hướng phát triển chung.

- Chỉ tiêu:

- + Mật độ xây dựng tối đa: 43%.
- + Tầng cao xây dựng tối đa: 15 tầng.
- + Hệ số sử dụng đất tối đa: 5,4.
- + Chỉ giới xây dựng: khoảng lùi 6m.

2.12. Khu vực điều chỉnh cục bộ 12

- Theo quy hoạch chi tiết được duyệt: Trong phạm vi quỹ đất $0,87\text{ ha}$ ($8.692,3\text{m}^2$) với chức năng là đất nhà ở xã hội.

- Điều chỉnh: Gộp 02 khu đất ký hiệu OXH và phần đường giao thông nội

bộ thành 01 khu đất ký hiệu OXH-1, đồng thời điều chỉnh các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc phù hợp với không gian, cảnh quan chung. Việc điều chỉnh đảm bảo tính đồng bộ về không gian kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đồng thời tạo cơ sở pháp lý để triển khai đầu tư xây dựng theo định hướng phát triển chung.

- Chỉ tiêu:

- + Mật độ xây dựng tối đa: 46%.
- + Tầng cao xây dựng tối đa: 17 tầng.
- + Hệ số sử dụng đất tối đa: 7,82.
- + Chỉ giới xây dựng: khoảng lùi 6m.

2.13. Hiệu chỉnh lại các lô đất cho phù hợp với thực tế (*điều chỉnh diện tích phân lô các lô đất ở*), cụ thể như sau:

- Điều chỉnh từ lô LK01-LK09: Gộp lô LK01-LK04 thành lô LK01DC (diện tích 293m²); Gộp lô LK05-LK 06 (một phần) thành lô LK05DC (diện tích 122m²); lô LK07 thành lô LK07DC (do xe dịch vị trí lô QH, diện tích 78m²); LK08 giữ nguyên (79,3m²); LK09 thành lô LK09DC (diện tích 112,8m²)
- Điều chỉnh gộp lô LK10, LK11 thành lô LK10DC (diện tích 170,1m²).
- Điều chỉnh gộp lô LK12, LK13, LK14 thành lô LK12DC (diện tích 256,8m²).
- Điều chỉnh gộp lô LK16, LK17 thành lô LK16DC (diện tích 198,9m²).
- Điều chỉnh gộp lô LK23, LK24 thành lô LK23DC (diện tích 237,2m²).
- Điều chỉnh gộp lô LK40-LK43 thành lô LK40DC (diện tích 186,2m²); LK41DC (diện tích 100m²); LK42DC (diện tích 100m²); LK43DC (diện tích 100m²).
- Điều chỉnh gộp lô LK48, LK49 thành lô LK48DC (diện tích 200m²).
- Điều chỉnh gộp lô LK52-LK56 thành lô LK52DC (diện tích 120m²); LK53DC (diện tích 120m²); LK54DC (diện tích 120m²), LK56DC (diện tích 140m²).
- Điều chỉnh gộp lô LK58, LK59 thành lô LK58DC (diện tích 200m²).
- Điều chỉnh gộp lô LK65, LK66, LK67 thành lô LK65DC (diện tích 300m²).
- Điều chỉnh gộp lô LK68, LK69, LK70 thành lô LK68DC (diện tích 300m²).
- Điều chỉnh gộp lô LK71, LK72 thành lô LK71DC (diện tích 200m²).
- Điều chỉnh lô LK96, LK97 thành lô LK96DC (diện tích 120m²), LK97DC (diện tích 80m²).
- Điều chỉnh gộp lô LK144, LK145 thành lô LK144DC (diện tích 288,2m²).
- Điều chỉnh gộp lô LK136, LK137 thành lô LK136DC (diện tích 200m²).
- Điều chỉnh khu LK20 (12 lô được đánh số từ 01-12) gộp lô số LK20-03, LK20-04 thành lô LK20-03DC (diện tích 180,3m²); gộp lô số LK20-07, LK20-08 thành lô LK20-07DC (diện tích 179,9m²), các lô còn lại giữ nguyên.
- Điều chỉnh gộp lô LK180, LK181, LK182 thành lô LK180DC (diện tích 375m²).

- Điều chỉnh gộp lô LK183, LK184 thành lô LK183DC (diện tích 250m²).
- Điều chỉnh gộp lô LK185, LK186 thành lô LK185DC (diện tích 250m²).
- Điều chỉnh gộp lô LK188, LK189, LK190 thành lô LK188DC (diện tích 375m²).
- Điều chỉnh gộp lô LK203, LK204 thành lô LK203DC (diện tích 242m²).
- Điều chỉnh gộp lô LK233, LK234 thành lô LK233DC (diện tích 242m²).
- Điều chỉnh gộp lô LK260, LK261 thành lô LK260DC (diện tích 250m²).
- Điều chỉnh gộp lô LK271, LK272 thành lô LK 271DC (diện tích 250m²).
- Điều chỉnh gộp lô LK280, LK281 thành lô LK280DC (diện tích 260m²).
- Điều chỉnh gộp lô LK288, LK289 thành lô LK288DC (diện tích 240m²).
- Điều chỉnh gộp lô LK295, LK296 thành lô LK295DC (diện tích 240m²).
- Điều chỉnh gộp lô LK299, LK300 thành lô LK299DC (diện tích 240m²).
- Điều chỉnh gộp lô LK301, LK302 thành lô LK301DC (diện tích 240m²).
- Điều chỉnh gộp lô LK306, LK307 thành lô LK306DC (diện tích 240m²).
- Điều chỉnh gộp lô LK315, LK316 thành lô LK315DC (diện tích 240m²).
- Điều chỉnh gộp lô LK328, LK329 thành lô LK328DC (diện tích 240m²).
- Điều chỉnh gộp lô LK366, LK367 thành lô LK366DC (diện tích 275,4m²).
- Điều chỉnh gộp lô LK424, LK425 thành lô LK424DC (diện tích 240m²).
- Điều chỉnh gộp lô LK458, LK459 thành lô LK458DC (diện tích 225m²).
- Điều chỉnh gộp lô LK557, LK558 thành lô LK557DC (diện tích 315,8m²).
- Điều chỉnh gộp lô LK593, LK594 (1/2 lô LK594) thành lô LK593DC (diện tích 231,2m²).
- Điều chỉnh gộp lô LK594 (1/2 lô LK594), LK595 thành lô L594DC (diện tích 250m²).
- Điều chỉnh gộp lô LK618, LK619 thành lô LK618DC (diện tích 250m²).
- Điều chỉnh gộp lô LK620, LK621 thành lô LK620DC (diện tích 250m²).
- Điều chỉnh gộp lô LK634, LK635 thành lô LK634DC (diện tích 200m²).
- Điều chỉnh gộp lô LK667, LK668 thành lô LK667DC (diện tích 200m²).
- Điều chỉnh gộp lô LK697, LK698 thành lô LK697DC (diện tích 300m²).
- Điều chỉnh gộp lô LK706, LK707 thành lô LK706DC (diện tích 250m²).
- Điều chỉnh gộp lô LK708, LK709 thành lô LK708DC (diện tích 250m²).
- Điều chỉnh gộp lô LK725-LK729 thành lô LK725DC (diện tích 217,6m²); LK726DC (diện tích 150m²); LK727DC (diện tích 150m²); LK728DC (diện tích 150m²).
- Điều chỉnh gộp lô LK744-LK747 thành lô LK744DC (diện tích 185,5m²); LK745DC (diện tích 141m²); LK746DC (diện tích 141m²).
- Điều chỉnh gộp lô LK818-LK822 thành lô LK818DC (diện tích 168m²); LK822DC (diện tích 176,2m²); LK820 giữ nguyên (117,5m²), LK821 giữ nguyên (117,5m²).
- Điều chỉnh gộp lô LK858, LK859 thành lô LK858DC (diện tích 235m²).

- Điều chỉnh gộp lô liền kề LK896-1, LK896, LK895 thành lô LK896-1DC (diện tích 170m²), LK896DC (diện tích 108,3m²), LK895DC (diện tích 117,5m²)

- Điều chỉnh gộp lô LK916-LK922 thành lô LK916DC (diện tích 169,6m²); LK918DC (diện tích 102,5m²); LK919DC (diện tích 78m²), LK920DC (diện tích 114,6m²), LK921DC (diện tích 89,6m²), LK922DC (diện tích 146m²), LK924DC (diện tích 121,1m²).

- Điều chỉnh gộp lô LK868, LK869 thành lô LK868DC (diện tích 225m²).

- Điều chỉnh gộp lô LK871, LK872 thành lô LK871DC (diện tích 225m²).

- Điều chỉnh gộp lô LK877, LK878 thành lô LK877DC (diện tích 225m²).

- Điều chỉnh gộp lô LK906, LK907 thành lô LK906DC (diện tích 217,5m²).

Trong trường hợp chủ sở hữu các lô đất điều chỉnh gộp có yêu cầu thực hiện tách thửa đất đối với các lô đất có kích thước chiều ngang tối thiểu 10m và đảm bảo phù hợp với quy định hợp, tách thửa thì cho phép thực hiện tách thửa phù hợp với các tiêu chí về quy hoạch đô thị, quy chế quản lý kiến trúc của quy hoạch đã phê duyệt.

Các nội dung điều chỉnh cục bộ nêu trên không làm thay đổi tính chất, chức năng, phạm vi ranh giới, các giải pháp quy hoạch chính của Vị trí đã được lập, phê duyệt quy hoạch và đánh giá tác động của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tuân thủ quy chuẩn về quy hoạch đô thị và nông thôn.

3. Bảng so sánh cơ cấu sử dụng đất trước và sau khi điều chỉnh

TT	Loại đất	Theo Quyết định số 1332/QĐ-UBND ngày 27/6/2025	Sau điều chỉnh	Tăng/Giảm
		(m2)	(m2)	(m2)
I	Khu thực hiện dự án đường Nguyễn Văn Linh	396.606,2	399.613,3	3.007,1
1	Đất trụ sở cơ quan	604,4	604,4	0
2	Đất thương mại	5.005,5	5.005,5	0
3	Đất giáo dục (mầm non)	4.579,5	4.579,5	0
4	Đất cây xanh - mặt nước - lề chống sạt lở	36.287,3	36.757,7	470,3
5	Đất ở quy hoạch mới (bố trí tái định cư hay giao đất theo thẩm quyền)	157.477,4	155.538,8	-1.938,6
	- Đất ở thương mại	130.252,5	135.019,2	4.766,6

	- Đất ở xã hội	27.224,9	20.519,7	-6.705,3
6	Đất công trình dịch vụ	19.305,2	19.305,2	0,0
7	Đất giao thông	173.347,1	177.822,3	4.475,1
II	Khu chỉnh trang đô thị	552.393,8	549.386,7	-3.007,1
1	Đất cây xanh - mặt nước	119.868,3	119.868,3	0
2	Đất khu dân cư giữ lại chỉnh trang đô thị	307.699,1	307.798,9	99,8
3	Đất giao thông	109.832,9	106.726,0	-3.107
4	Đất giáo dục (THCS, Tiểu học)	9.308,0	9.308,0	0
5	Đất trụ sở cơ quan	746,7	746,7	0
6	Đất công trình dịch vụ	4.885,4	4.885,4	0
7	Đất di tích, tôn giáo	53,4	53,4	0
Tổng cộng		949.000	949.000,0	0

4. Điều chỉnh, bổ sung một số nội dung về quy định quản lý quy hoạch:

- Đối với các lô đất Nhà liền kề, Nhà liền kề khác, Nhà ở chỉnh trang đô thị:

+ Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ.

+ Chiều cao mặt tiền tầng 1 là 3,8m; chiều cao các tầng còn lại tối đa 3,4m; cao độ nền tại vị trí tiếp giáp chỉ giới đường đỏ cao hơn cao độ vỉa hè là 0,2m.

- Đối với các quy định về quản lý quy hoạch không điều chỉnh tại Tờ trình này thì thực hiện theo quy định quản lý quy hoạch đã được cấp thẩm quyền phê duyệt.

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. Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh chịu trách nhiệm phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức công khai, công bố đồ án quy hoạch được phê duyệt, gửi hồ sơ quy hoạch cho Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường, UBND phường Hội Phú, UBND phường Diên Hồng và các cơ quan có liên quan để lưu trữ, quản lý quy hoạch theo quy định và thực hiện các thủ tục có liên quan đến quy hoạch được duyệt theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

3. Giao các Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, UBND phường Hội Phú, UBND phường Diên Hồng và các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm phối hợp, kiểm tra, giám sát việc thực hiện và thực hiện các thủ tục có liên quan đến quy hoạch được duyệt theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh, Chủ tịch UBND phường Hội Phú, Chủ tịch UBND phường Diên Hồng 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 3;
- CT và các PCT UBND tỉnh;
- CVP, PVP XD;
- Lưu: VT, X2.

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

Nguyễn Tự Công Hoàng