

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quỹ đất kết nối từ khu đô thị Khoa học và Giáo dục Quy Hòa đến khu đô thị Long Vân

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024;

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

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

Căn cứ Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng về việc ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 1086/QĐ-UBND ngày 31/03/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt chủ trương đầu tư xây dựng Dự án: Tuyến đường kết nối từ Khu đô thị Khoa học và Giáo dục Quy Hòa đến Khu đô thị Long Vân;

Căn cứ Văn bản số 3929/UBND-KT ngày 14/5/2025 của UBND tỉnh về việc lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Quỹ đất kết nối từ Khu đô thị Khoa học và Giáo dục Quy Hòa đến Khu đô thị Long Vân;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 158/TTr-SXD ngày 09/10/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quỹ đất kết nối từ khu đô thị Khoa học và Giáo dục Quy Hòa đến khu đô thị Long Vân.

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

- Vị trí, phạm vi ranh giới: Quỹ đất dọc tuyến đường kết nối từ khu đô thị Khoa học và Giáo dục Quy Hòa đến khu đô thị Long Vân, thuộc khu vực núi Vững Chua, phường Quy Nhơn Nam, phường Quy Nhơn Tây và phường Quy Nhơn Bắc, tỉnh Gia Lai.

- Quy mô diện tích khu vực nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 3.000ha.

3. Tính chất quy hoạch:

- Là không gian phát triển khoa học, giáo dục, đổi mới sáng tạo mới của tỉnh Gia Lai, mở rộng không gian Khu đô thị khoa học và giáo dục Quy Hoà liên kết với khu đô thị mới Long Vân trở thành trở thành Trung tâm nghiên cứu khoa học, đổi mới sáng tạo, trí tuệ nhân tạo tầm cỡ Châu Á; Bổ sung các khu vực dịch vụ du lịch, đô thị (nếu phù hợp), giải trí khoa học mới theo định hướng là điểm đến du lịch đặc biệt hấp dẫn, khác biệt mang tầm Quốc gia và thế giới; gắn với bảo vệ, tôn tạo các giá trị văn hoá, cảnh quan, thiên nhiên.

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

4. Các định hướng quy hoạch xây dựng:

- Xác định các phân khu chức năng:

+ Quy hoạch các chức năng sử dụng đất cho các công trình khoa học, giáo dục, trí tuệ nhân tạo, viện nghiên cứu, trường đại học quốc tế, doanh nghiệp công nghệ cao. Xây dựng các công trình như: Trung tâm nghiên cứu khoa học vũ trụ Quốc tế (quan sát bằng sóng Radio); Khu trường đại học, doanh nghiệp công nghệ cao; Khu làng khoa học, các viện nghiên cứu quốc tế, doanh nghiệp công nghệ cao, các khu ở chuyên gia.

+ Quy hoạch các chức năng dịch vụ du lịch (có lưu trú), các dịch vụ du lịch cộng đồng, sân golf quốc tế, đô thị (nếu phù hợp). Xây dựng các công trình như: Khu dịch vụ du lịch (nghỉ dưỡng núi, giải trí khoa học); Sân golf, biệt thự; Các điểm dịch vụ du lịch cộng đồng, đề xuất ưu tiên đặt tên mỗi điểm ngắm cảnh theo tên các nhà khoa học đạt giải Nobel.

+ Khoanh vùng quy hoạch chức năng lâm viên đô thị kết hợp chức năng rừng phòng hộ với phần diện tích còn lại.

- Về định hướng phát triển giao thông:

+ Đề xuất điều chỉnh, mở rộng 1 số tuyến giao thông liên kết vùng như: Tuyến Quốc lộ 1D, đường Mộng Cầm, bổ sung đường kết nối từ đường Mộng Cầm với đường trục chính Bắc-Nam Khu Đô thị khoa học giáo dục Quy Hoà; Quy hoạch hầm kết nối đường bộ (kế thừa quy hoạch cũ) kết nối từ đường Lê Công Miến đi Quy Hoà.

+ Quy hoạch các tuyến đường trục chính khu vực: Đường kết nối từ Quy Hoà đi Khu đô thị Long Vân; Đường từ Quốc lộ 1D đi đường Quy Hoà - Long Vân; Đường từ QL1A (đoạn qua nghĩa trang An Viên lên núi Vũng Chùa); Cải tạo tuyến đường hiện trạng từ Quốc lộ 1D lên trạm Ra đa; Bổ sung các tuyến đường phát triển du lịch (đi bộ, xe chuyên dùng), kết hợp chức năng đường cảnh lửa. Quy hoạch hệ thống các bãi đậu xe (kết hợp trạm sạc điện), quy hoạch hầm bộ hành kết nối qua QL1D, quy hoạch các vị trí dự phòng phát triển các phương tiện bay cá nhân (taxi bay..).

- Về định hướng xây dựng: Đối với các công trình giao thông hạn chế tác động lớn đến địa hình, cảnh quan, ưu tiên các loại hình giao thông thông minh, hạn chế phát thải; Các công trình kiến trúc ưu tiên các công trình thấp tầng, mật độ xây dựng thấp. Công trình Trung tâm nghiên cứu khoa học vũ trụ Quốc tế cần mang tính kiến trúc biểu tượng, điểm nhấn bắt buộc thi tuyển.

5. Các yêu cầu nội dung quy hoạch: Thực hiện theo quy định tại Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về thành phần hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn; cụ thể:

a) Phân tích, đánh giá điều kiện hiện trạng về tự nhiên, sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và môi trường; đánh giá hiện trạng các chương trình, dự án đầu tư phát triển đang được triển khai thực hiện trong phạm vi quy hoạch. Xác định các vấn đề cơ bản cần giải quyết;

b) Xác định mục tiêu lập quy hoạch phân khu; nêu các yêu cầu, định hướng chính tại quy hoạch chung đã được phê duyệt và quy định quản lý theo quy hoạch chung đã được ban hành đối với phạm vi quy hoạch;

c) Lựa chọn chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật áp dụng cho toàn khu vực được lập quy hoạch phân khu; xác định quy mô dân số, đất đai, các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đối với khu vực được lập quy hoạch phân khu;

d) Nêu các nguyên tắc, yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan; quy định về sử dụng đất đối với từng khu vực chức năng, trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn, khu trung tâm, khu bảo tồn (nếu có);

d) Thiết kế đô thị: Xác định chỉ tiêu không chế về khoảng lùi, cảnh quan đô thị dọc các trục đường chính, khu trung tâm; các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn và từng ô phố cho khu vực thiết kế;

e) Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật: Xác định cốt xây dựng đối với từng ô đất; xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hóa quy hoạch chung về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm); hào và tuynel kỹ thuật; xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết; xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế và hệ thống chiếu sáng đô thị; xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc; xác định tổng lượng nước thải và rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải;

g) Đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường;

h) Luận cứ, xác định danh mục các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư tại khu vực lập quy hoạch; đề xuất, kiến nghị các cơ chế huy động và tạo nguồn lực thực hiện. Xác định cụ thể các dự án quan trọng, dự kiến ưu tiên đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước.

i) Dự thảo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.

k) Dự thảo Tờ trình và Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch.

6. Thành phần hồ sơ đồ án: Thực hiện theo quy định tại Khoản 4 Điều 15 Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng.

7. Dự toán chi phí lập quy hoạch: 1.856.696.000 đồng (Một tỷ, tám trăm năm mươi sáu triệu, sáu trăm chín mươi sáu nghìn đồng), trong đó:

STT	Nội dung công việc	Thành tiền (đồng)
I	Chi phí lập Nhiệm vụ quy hoạch	79.239.000
II	Chi phí lập đồ án quy hoạch	1.187.732.000
III	Chi phí khảo sát địa hình	280.000.000
IV	Chi phí tổ chức hội thảo	60.000.000
V	Chi phí khác	
1	Thẩm định đồ án quy hoạch	76.982.000
2	Quản lý nghiệp vụ lập đồ án quy hoạch	65.985.000
3	Chi phí lấy ý kiến cộng đồng	21.995.000
4	Chi phí công bố quy hoạch	32.993.000
5	Chi phí cắm mốc giới ra thực địa (tạm tính 15 mốc)	45.000.000
6	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán	6.770.000
Tổng cộng		1.856.696.000

8. Nguồn vốn: Vốn ngân sách tỉnh.

9. Tiến độ thực hiện: Hoàn thành đồ án quy hoạch phân khu trong thời hạn không quá 06 tháng kể từ ngày nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

Điều 2. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện 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 Ban Quản lý dự án các công trình Giao thông và Dân dụng tỉnh; Chủ tịch UBND phường Quy Nhơn Nam, phường Quy Nhơn Bắc, phường Quy Nhơn Tây và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký.

Nơi nhận:

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

Chữ

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Tự Công Hoàng