

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 vùng phụ cận ga
đường sắt tốc độ cao trục Bắc – Nam tại khu vực Diêu Trì, tỉnh Gia Lai**

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 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 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 Nghị quyết số 30/2025/NQ-HĐND ngày 09/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Gia Lai Quy định chi tiết về tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch khu vực TOD đối với đường sắt quốc gia (vùng phụ cận ga đường sắt tốc độ cao trục Bắc - Nam tại khu vực tỉnh Gia Lai);

Căn cứ Kế hoạch số 30/KH-UBND ngày 09/8/2025 của UBND tỉnh về tổ chức lập quy hoạch chung đô thị và nông thôn, quy hoạch khu chức năng trên địa bàn tỉnh Gia Lai;

Theo đề nghị của Ban Quản lý dự án quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc Sở Xây dựng tại Tờ trình 70/TTr-BQL ngày 28/11/2025; Báo cáo thẩm định số 211/BC-SXD ngày 12/12/2025 và Tờ trình số 303/TTr-SXD ngày 15/12/2025 của Sở Xây dựng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 vùng phụ cận ga đường sắt tốc độ cao trục Bắc – Nam tại khu vực Diêu Trì, tỉnh Gia Lai với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Phạm vi ranh giới và quy mô quy hoạch: Thuộc xã Tuy Phước Tây, tỉnh Gia Lai, có giới cận:

- Phía Tây Bắc giáp khu dân cư hiện hữu và hồ Bàu Đưng;

- Phía Đông Nam giáp khu dân cư hiện hữu và núi Hòn Chà;
- Phía Tây Nam giáp ga đường sắt tốc độ cao;

Quy mô diện tích: khoảng 443 ha

2. Tính chất, mục tiêu quy hoạch:

- Là vùng phụ cận ga đường sắt tốc độ cao trục Bắc – Nam tại khu vực Điều Trì, tỉnh Gia Lai. Ưu tiên phát triển đô thị đa chức năng định hướng giao thông công cộng (TOD), dịch vụ logistics, hệ thống hạ tầng kỹ thuật đầu mối, hệ thống giao thông kết nối vùng phía Đông Nam tỉnh Gia Lai.

- 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.

3. Các định hướng quy hoạch xây dựng: Phân khu chức năng bao gồm các khu vực chính:

a) Khu vực 1: Khu vực phát triển đô thị phục vụ nhà ga.

- Khu trung tâm ga đón: Không gian nhà ga, quảng trường trung tâm, trục thương mại dịch vụ trực tiếp phục vụ hành khách.

- Khu ở hỗn hợp TOD: Các căn hộ, khách sạn, văn phòng cao tầng phục vụ chuyên gia và du khách ngắn ngày.

- Khu quá cảnh và logistic: Trung tâm trung chuyển hàng hóa, kho bãi hiện đại, bãi đậu xe tập trung nhiều tầng và các dịch vụ chuyển phát nhanh kết nối trực tiếp đường sắt – cao tốc – xe tải nhẹ đi sân bay.

- Khu trung tâm thương mại: gắn kết trực tiếp nhà ga với các dịch vụ mua sắm, ẩm thực, vui chơi giải trí và không gian xanh.

- Công viên trung tâm: Gắn kết với quảng trường trung tâm phục vụ trong bán kính 200m, nơi tổ chức các sự kiện ngoài trời, liên kết trực tiếp với nhà ga và TTTM tạo luồng đi bộ thông suốt.

b) Khu vực 2: Khu vực phát triển trung tâm TMDV gắn liền với các tòa nhà đa chức năng

- Các trung tâm tài chính, tòa nhà văn phòng, trung tâm đổi mới sáng tạo, trung tâm triển lãm hội nghị, trung tâm trải nghiệm công nghệ và các khách sạn cấp, căn hộ dịch vụ quốc tế.

- Trung tâm nghiên cứu xanh thí nghiệm về năng lượng tái tạo và các công nghệ tiên tiến.

- Khu hỗn hợp TMDV tích hợp văn phòng, khách sạn và dịch vụ tiện ích tạo nên hệ sinh thái kinh doanh – lưu trú – tiêu dùng năng động.

c) Khu vực 3: Khu vực phát triển bất động sản và sàn giao dịch các dự án sáng tạo khởi nghiệp

- Bao gồm các căn hộ cao tầng, hiện đại, mật độ cao đáp ứng nhu cầu cho chuyên gia và người lao động. Tích hợp sàn giao dịch và không gian làm việc cho các dự án khởi nghiệp, tạo môi trường cộng đồng với hệ sinh thái đổi mới sáng tạo.

- Có các khu nhà ở hỗn hợp, nhà ở thấp tầng gồm các dãy phố và biệt thự tạo môi trường sống yên tĩnh, cho cư dân địa phương, đáp ứng nhu cầu tại chỗ cho địa phương và nhu cầu cấp thiết khác.

- Các dịch vụ cộng đồng tiện tích và công viên sinh thái trung tâm.

- Các khu vực phát triển với hệ thống hạ tầng đồng bộ, tạo hệ sinh thái công trình khép kín và đầy đủ theo chuẩn mực quốc tế, trong đó ưu tiên bán kính phục hướng đến giao thông đi bộ và giao thông theo chiều đứng (hệ thống trường học liên cấp, bệnh viện đa khoa, chuyên khoa quốc tế...).

- Định hướng xây dựng công trình:

- + Ưu tiên phát triển theo mô hình đô thị nén (các công trình hiện đại, cao tầng, mật độ xây dựng cao, đa chức năng), sử dụng hệ thống giao thông công cộng là chủ đạo)

- + Một số khu đất có hệ số sử dụng đất > 13 lần nhưng đảm bảo không gây quá tải lên hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị.

4. Các yêu cầu cần nghiên cứu đối với nội dung quy hoạch:

Thực hiện theo Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng về quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, cụ thể như sau:

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;

đ) Thiết kế đô thị: Xác định chỉ tiêu khống 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.

5. Các yêu cầu về hồ sơ, sản phẩm quy hoạch: Thực hiện theo khoản 4 Điều 15 Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng về quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

6. Các yêu cầu, nguyên tắc về lấy ý kiến: Thực hiện theo quy định pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.

7. Dự toán chi phí lập quy hoạch: 1.902.750.000 (Bằng chữ: Một tỷ chín trăm lẻ hai triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng..). Trong đó:

- Chi phí lập Nhiệm vụ quy hoạch:	84.043.000 đồng;
- Chi phí lập đồ án quy hoạch:	1.202.624.000 đồng;
- Chi phí khảo sát địa hình:	355.000.000 đồng;
- Chi phí khác:	
+ Thẩm định đồ án quy hoạch:	79.002.000 đồng;
+ Quản lý nghiệp vụ lập đồ án quy hoạch:	74.549.000 đồng;
+ Chi phí lấy ý kiến cộng đồng:	22.271.000 đồng;
+ Chi phí công bố quy hoạch:	33.406.000 đồng;
+ Chi phí cắm mốc giới ra thực địa (tạm tính 15 mốc):	45.000.000 đồng;
+ Chi phí lựa chọn tư vấn lập quy hoạch:	12.000.000 đồng;
+ Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán:	6.855.000 đồng.

8. Nguồn vốn: Vốn ngân sách.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Cơ quan phê duyệt quy hoạch: UBND tỉnh Gia Lai.
2. Cơ quan tổ chức thẩm định quy hoạch: Sở Xây dựng.
3. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Ban Quản lý dự án quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc Sở Xây dựng.
4. Hình thức lựa chọn đơn vị tư vấn: Theo quy định pháp luật về đấu thầu, về quy hoạch đô thị và nông thôn.
5. Thời gian hoàn thành việc lập quy hoạch: Hoàn thành Quy hoạch không quá 03 tháng kể từ ngày nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Chủ tịch UBND xã Tuy Phước 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