

Số: 1755 /QĐ-UBND

Gia Lai, ngày 11 tháng 9 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án khu dân cư đường
Lương Thạnh, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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

Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH145; Luật 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 số 90/2025/QH15;

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 26/3/2021 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 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 25/2023/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;

Thực hiện Kết luận số 155-TB/TU ngày 04/9/2025 của Thường trực Tỉnh ủy, Kết luận số 02-KL/ĐU ngày 22/8/2025 của Ban Thường vụ Đảng ủy UBND tỉnh và theo đề nghị của Sở Tài chính tại Báo cáo số 104/BC-STC ngày 13/8/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư đường Lương Thạnh, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai, với các nội dung sau đây:

- Hình thức lựa chọn nhà đầu tư:** Đấu giá quyền sử dụng đất.
- Tên dự án:** Khu dân cư đường Lương Thạnh.
- Địa điểm đầu tư:** Phường Pleiku, tỉnh Gia Lai.
- Mục tiêu:**

Hình thành đô thị hiện đại, đô thị kiểu mẫu về không gian sống, khu dân cư 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, cây xanh công cộng và khu ở đô thị.

Cụ thể hóa đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đã được UBND thành phố Pleiku

(nay là UBND phường Pleiku) phê duyệt tại Quyết định số 2896/QĐ-UBND ngày 01/10/2021; điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tại Quyết định số 743/QĐ-UBND ngày 27/5/2025; phê duyệt đính chính thông tin sai sót trong Quyết định số 743/QĐ-UBND ngày 27/5/2025 về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tại Quyết định số 186/QĐ-UBND ngày 23/7/2025.

5. Quy mô:

5.1. Bảng cơ cấu sử dụng đất dự án như sau:

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công trình thương mại dịch vụ	221,88	1,34
2	Đất hoa viên cây xanh	738,06	4,46
3	Đất ở quy hoạch	8.662,61	52,39
3.1	Đất ở biệt thự	4.131,15	
3.2	Nhà phố kết hợp thương mại dịch vụ	4.531,46	
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	360,22	2,18
5	Đất giao thông	6.550,94	39,62
	Tổng cộng	16.533,71	100

5.2. Công suất thiết kế

a) Công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội: Dự án được đầu tư xây dựng đồng bộ phần kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội trên khu đất có diện tích 16.533,71m² thuộc đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư đường Lương Thanh, gồm các hạng mục: San nền; làm kè, đường giao thông; cấp nước; thoát nước mưa; thoát nước thải; cấp điện và chiếu sáng; thông tin liên lạc; hạ tầng kỹ thuật; khu xử lý nước thải; khuôn viên cây xanh, cây xanh hè đường, dải phân cách.

b) Công trình nhà ở:

Nhà ở xây thô, hoàn thiện mặt ngoài: 57 căn nhà (38 căn nhà liền kề, 19 căn nhà biệt thự) với tổng diện tích đất là 8.662,61 m². Quy mô công trình cao 3 tầng, mật độ xây dựng 50,73% - 97,54% tùy từng tuyến phố, vị trí lô đất. Tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 18.117,25m², cụ thể:

- Công trình nhà ở biệt thự:

+ Tổng diện tích đất: 4.131,15 m².

+ Tổng diện tích sàn xây dựng: 7.136,82 m².

- Loại nhà ở: Biệt thự.

+ Quy mô công trình cao 03 tầng, mật độ xây dựng từ 50,73% - 61,5% tùy từng vị trí.

+ Số lượng nhà: 19 căn.

- Công trình nhà ở liền kề:

+ Tổng diện tích đất: 4.531,46 m².

+ Tổng diện tích sàn xây dựng: 10.980,43 m².

- + Loại nhà ở: Liên kề kết hợp thương mại dịch vụ.
- + Quy mô công trình cao 03 tầng, mật độ xây dựng từ 77,7% - 97,54% tùy từng vị trí.
- + Số lượng nhà: 38 căn nhà.

c) Công trình thương mại - dịch vụ: Đầu tư xây dựng 01 căn tại lô đất TMDV với tổng diện tích đất 221,88 m², chiều cao 03 tầng; mật độ xây dựng 70%; diện tích xây dựng 155 m²; tổng diện tích sàn xây dựng 466 m².

5.3. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp

Dự án cung cấp các dòng sản phẩm bất động sản là các công trình nhà liên kề, biệt thự; công trình thương mại - dịch vụ trong phạm vi khu đất thực hiện dự án theo Quy hoạch chi tiết được duyệt, nội dung đề xuất dự án và tuân thủ đúng quy định của pháp luật hiện hành.

5.4. Quy mô kiến trúc xây dựng

Stt	Tên khu đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích lô đất (m ²)	Số lô	MĐXD (%)	Tầng cao	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	HSSĐĐ	Khoảng lùi
1	KHU A1		618,06	6			517,51	1.553		
		A1.1	101,90	1	89,62	3	91,32	274	2,69	Theo QĐ số 743/QĐ-UBND
		A1.2	92,46	1	97,54	3	90,19	271	2,93	
		A1.3	97,18	1	86,44	3	84	252	2,59	
		A1.4	103,01	1	81,55	3	84	252	2,45	
		A1.5	108,83	1	77,18	3	84	252	2,32	
		A1.6	114,68	1	73,25	3	84	252	2,20	
2	KHU B		3.251,01	26			2.569,95	7.713		
		B1	147,40	1	80,52	3	118,69	356	2,42	Theo QĐ số 743/QĐ-UBND
		B2	126	1	79,05	3	99,6	299	2,37	
		B3	126	1	79,05	3	99,6	299	2,37	
		B4	126	1	79,05	3	99,6	299	2,37	
		B5	126	1	79,05	3	99,6	299	2,37	
		B6	126	1	79,05	3	99,6	299	2,37	
		B7	126	1	79,05	3	99,6	299	2,37	
		B8	126	1	79,05	3	99,6	299	2,37	
		B9	126	1	79,05	3	99,6	299	2,37	
		B10	126	1	79,05	3	99,6	299	2,37	
		B11	121,78	1	79,1	3	96,33	289	2,37	
		B12	147,40	1	80,5	3	118,69	356	2,42	
		B13	126	1	79	3	99,6	299	2,37	
		B14	126	1	79	3	99,6	299	2,37	
		B15	126	1	79	3	99,6	299	2,37	
		B16	126	1	79	3	99,6	299	2,37	
		B17	126	1	79	3	99,6	299	2,37	
		B18	126	1	79	3	99,6	299	2,37	

Stt	Tên khu đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích lô đất (m ²)	Số lô	MĐXD (%)	Tầng cao	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	HSSĐĐ	Khoảng lùi
		B19	126	1	79	3	99,6	299	2,37	
		B20	126	1	79	3	99,6	299	2,37	
		B21	126	1	79	3	99,6	299	2,37	
		B22	126	1	79	3	99,6	299	2,37	
		B23	109,73	1	78,7	3	86,32	259	2,36	
		B24	110,79	1	77,9	3	86,32	259	2,34	
		B25	111,15	1	77,7	3	86,32	259	2,33	
		B26	108,76	1	78	3	84,88	254	2,34	
3	KHU F		662,39	6			571,8	1.714,4		
		F1	110,39	1	85,89	3	94,81	284,4	2,58	Theo QĐ số 743/QĐ-UBND
		F2	110,40	1	86,41	3	95,4	286	2,59	
		F3	110,40	1	86,41	3	95,4	286	2,59	
		F4	110,40	1	86,41	3	95,4	286	2,59	
		F5	110,40	1	86,41	3	95,4	286	2,59	
		F6	110,40	1	86,41	3	95,4	286	2,59	
4	KHU A2		419,75	2			219,49	658,0		
		A2.1	221,75	1	50,73	3	112,5	337	1,52	Theo QĐ số 743/QĐ-UBND
		A2.2	198	1	54,04	3	106,99	321	1,62	
5	KHU D		812,70	4			458,78	1.376		
		D1	191,74	1	53,37	3	102,33	307	1,60	Theo QĐ số 743/QĐ-UBND
		D2	205,84	1	58,8	3	121,04	363	1,76	
		D3	206,04	1	58,89	3	121,33	364	1,77	
		D4	209,08	1	54,56	3	114,08	342	1,64	
6	KHU C		886,16	4			484,73	1.454,8		
		C1	227,22	1	51,58	3	117,21	352	1,55	Theo QĐ số 743/QĐ-UBND
		C2	230,36	1	55,83	3	128,6	385,8	1,67	
		C3	220,41	1	55,22	3	121,72	365	1,66	
		C4	208,17	1	56,3	3	117,2	352	1,69	
7	KHU E		2.012,55	9			1.216	3.648		
		E1	250,94	1	53,93	3	135,32	406	1,62	Theo QĐ số 743/QĐ-UBND
		E2	222,16	1	61,5	3	136,62	409,9	1,84	
		E3	222,16	1	61,5	3	136,62	409,9	1,84	
		E4	222,16	1	61,5	3	136,62	409,9	1,84	
		E5	222,16	1	61,5	3	136,62	409,9	1,84	
		E6	222,16	1	61,5	3	136,62	409,9	1,84	
		E7	222,16	1	61,5	3	136,62	409,9	1,84	
		E8	222,16	1	61,5	3	136,62	409,9	1,84	
		E9	206,49	1	60,22	3	124,34	373	1,81	
8	TMDV		221,88	1	70	3	155	466	2,100	Theo QĐ số 743/QĐ-UBND

Stt	Tên khu đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích lô đất (m ²)	Số lô	MĐXD (%)	Tầng cao	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	HSSĐĐ	Khoảng lùi
*	Tổng cộng đất ở		8.662,61	57				18.117,25	2,091	
	Đất ở biệt thự		4.131,15	19				7.136,82	1,728	
	Nhà phố kết hợp TM DV		4.531,46	38				10.980,43	2,423	
*	Tổng đất TMDV		221,88	1				466,00	2,100	

5.5. Quy mô dân số: Dự án đáp ứng nhu cầu ở cho khoảng 285 người.

5.6. Sản phẩm của dự án: Dự án cung cấp các dòng sản phẩm bất động sản (chủ đầu tư xây dựng nhà ở để bán); công trình thương mại - dịch vụ trong phạm vi khu đất thực hiện dự án theo Quy hoạch chi tiết được duyệt, nội dung đề xuất dự án và tuân thủ đúng quy định của pháp luật hiện hành, gồm:

- Nhà ở thương mại: Chủ đầu tư xây dựng phần thô, hoàn thiện mặt tiền 57 căn để bán, với tổng diện tích đất là 8.662,61m². Quy mô công trình cao 03 tầng.

- Công trình thương mại - dịch vụ 01 căn: Diện tích đất 221,88 m², chiều cao 03 tầng; mật độ xây dựng 70%; Quy mô công trình cao 03 tầng.

6. Diện tích khu đất dự án: Khoảng 16.533,71 m².

7. Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án: 150.934.985.000 đồng.

8. Tiến độ thực hiện dự án: Dự án hoàn thành trước 24 tháng kể từ ngày có Quyết định giao đất, cho thuê đất của cấp có thẩm quyền, cụ thể như sau:

- Giai đoạn 1: Từ tháng thứ nhất đến trước tháng thứ 12 kể từ ngày có Quyết định giao đất, cho thuê đất: Hoàn thành các thủ tục pháp lý đầu tư; đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật.

- Giai đoạn 2: Từ tháng thứ 13 đến trước tháng thứ 24 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:

- Đối với công trình nhà ở: Kể từ năm thứ 02 theo tiến độ thực hiện dự án.

- Đối với công trình thương mại - dịch vụ: Kể từ năm thứ 03 theo tiến độ thực hiện dự án (tỷ lệ lấp đầy 70%).

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

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, hình thức kinh doanh sản phẩm

- Các công trình nhà ở: Nhà đầu tư được đầu tư xây dựng để bán, cho thuê mua, cho thuê theo cơ chế thị trường theo quy định tại khoản 4 Điều 2 Luật Nhà ở năm 2023.

- Công trình thương mại dịch vụ: Nhà đầu tư được nhà nước giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng và kinh doanh theo quy định của Luật Đất đai.

- Các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật: Nhà đầu tư đầu tư hoàn thiện, tổ chức nghiệm thu, bàn giao lại để nhà nước quản lý theo quy định.
- Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán tài sản trên đất, cho thuê tài sản:
 - + Bán nhà ở xây thô, hoàn thiện mặt tiền: Nhà đầu tư được phép bán 19 căn nhà ở biệt thự và 38 căn nhà ở liền kề kết hợp thương mại dịch vụ.
 - + Bán hoặc cho thuê công trình thương mại - dịch vụ: Nhà đầu tư được phép đầu tư xây dựng công trình để trực tiếp kinh doanh hoặc cho thuê, hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản trên đất cho nhà đầu tư khác tại lô đất thương mại - dịch vụ với tổng diện tích đất 221,88 m² để hoạt động kinh doanh.
 - + Chủ đầu tư chỉ được phép kinh doanh, chuyển nhượng khi đảm bảo đầy đủ các điều kiện theo quy định của Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản và các quy định khác có liên quan.

10.2. Việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: Thực hiện theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, Luật Nhà ở năm 2023 và các quy định hiện hành.

11. Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý 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 theo đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tại Quyết định số 652/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng phường Thống Nhất, phường Hoa Lư và một phần phường Đồng Đa, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai; đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tại Quyết định số 743/QĐ-UBND ngày 27/5/2025 của UBND thành phố Pleiku về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư đường Lương Thạnh, phường Hoa Lư, thành phố Pleiku.
- Quản lý công trình hạ tầng sau khi đầu tư: Đất, công trình hạ tầng kỹ thuật được đầu tư hoàn chỉnh theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tại Quyết định số 743/QĐ-UBND ngày 27/5/2025 của UBND thành phố Pleiku về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư đường Lương Thạnh và bàn giao lại cho nhà nước quản lý, sử dụng, bao gồm đường giao thông; cấp nước; thoát nước mưa; thoát nước thải; cấp điện và chiếu sáng công cộng; thông tin liên lạc; hạ tầng kỹ thuật; trạm xử lý nước thải, cây xanh hè đường.

12. Về các yêu cầu khác có liên quan:

- Quá trình triển khai dự án, Nhà đầu tư phối hợp với UBND tỉnh, Quân khu 5 và các đơn vị quân đội đóng quân trên địa bàn giải quyết các vấn đề có liên quan để không ảnh hưởng đến hoạt động quân sự, quốc phòng trên địa bàn; thực hiện đúng quy định của Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06/5/2016 của Chính phủ quy định về độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam, được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 101/2025/NĐ-CP ngày 09/5/2025 của Chính phủ và các quy định khác của pháp luật có liên quan.
- Đấu nối giao thông: Đề nghị thực hiện tuân thủ quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt, đảm bảo tính liên tục trong đấu nối hạ tầng trong và ngoài phạm vi dự án.
- Trong quá trình thực hiện dự án, trường hợp có phát sinh thu hồi khoáng sản trong phạm vi thực hiện dự án, đề nghị chủ đầu tư liên hệ Sở Nông nghiệp và Môi

trường để được hướng dẫn thủ tục thu hồi khoáng sản theo quy định của Luật Địa chất và Khoáng sản năm 2024 và các văn bản hướng dẫn liên quan.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Giao Trung tâm Phát triển quỹ đất 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, 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 trúng đấu giá thực hiện dự án theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 được phê duyệt. Tuân thủ và 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; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất; 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, 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;
- LĐ VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, T7. 

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Hữu Quế