

CHƯƠNG I : LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT

Gia Lai tây là khu vực miền núi nằm ở phía Bắc Tây Nguyên với diện tích tự nhiên 15,5 nghìn km², dân số toàn khu vực là 1,34 triệu người;

Phường Thống Nhất, tỉnh Gia Lai được thành lập theo Nghị quyết số 1664/NQ-UBTVQH15, ngày 16 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, trên cơ sở sắp xếp nguyên trạng của 03 đơn vị hành chính (phường Yên Thế, Đồng Đa và Thống Nhất). Diện tích tự nhiên 22,92 km², có 21 tổ dân phố và 02 làng, dân số khoảng 48.721 người, trong đó dân tộc thiểu số có 2.118 người, chiếm 4,35% (phần lớn là dân tộc Jrai)

Hiện nay, Phường Thống Nhất đang tập trung nguồn lực để đầu tư phát triển đô thị, chỉnh trang đô thị nhằm cụ thể hóa Quyết định số 26/QĐ-UBND ngày 22/01/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng tỉnh Gia Lai đến năm 2030, tầm nhìn 2050. Việc tổ chức lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết để làm cơ sở quản lý, đầu tư phát triển đô thị là cần thiết.

Để cụ thể hóa Quy hoạch chung, UBND tỉnh đã phê duyệt 02 đồ án Quy hoạch phân khu trên địa bàn phường gồm: Quyết định số 652/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Gia Lai phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng phường Thống Nhất, phường Hoa Lư và một phần phường Đồng Đa; Quyết định số 381/QĐ-UBND ngày 16/8/2024 của UBND tỉnh Gia Lai phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng phân khu A1 thuộc phường Yên Thế - Đồng Đa, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

Việc Thực hiện triển khai thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn phường Thống Nhất nhằm cụ thể hóa Quy hoạch chung và Quy hoạch phân khu được duyệt. Hình thành Khu dân cư hiện đại, có tính bền vững về môi trường, tạo hệ thống cây xanh sinh thái cho khu quy hoạch và cả khu vực nội thị, phát triển khu đô thị kiểu mẫu về không gian sống, khu đô thị thông minh đồng bộ về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, góp phần phát triển nhà ở, giải quyết nhu cầu nhà ở xã hội trên địa bàn phường Thống Nhất nói riêng và khu vực đô thị Pleiku nói chung hiện nay là hết sức cần thiết. Ngoài ra, sau khi triển khai chính quyền địa phương 2 cấp, để phát huy hiệu quả nguồn lực của địa phương, việc chủ động tận dụng các lợi thế thu hút các dự án đầu tư nhằm đem lại hiệu quả phát triển kinh tế xã hội của địa phương phù hợp với các quy định hiện hành.

Căn cứ Khoản 6, Điều 45; Khoản 2 Điều 46 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024: Việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu xây dựng phường Thống Nhất, phường

Hoa Lư và một phần phường Đồng Đa, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai là cơ sở pháp lý để triển khai thực hiện.

CHƯƠNG II : CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH

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

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch năm 2017;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 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 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 30/6/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Văn bản số 493/TC-QC ngày 21/8/2025 của Cục tác chiến Bộ tổng tham mưu về việc chấp thuận độ cao tỉnh không xây dựng công trình;

Căn cứ Quyết định số 26/QĐ-UBND ngày 22/01/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai giai đoạn đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 652/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Gia Lai phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng phường Thống Nhất, phường Hoa Lư và một phần phường Đồng Đa

Căn cứ Quyết định số 23/QĐ-UBND ngày 25/09/2025 của UBND tỉnh Quy định về trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt, công bố điều chỉnh cục bộ Quy hoạch đô thị và nông thôn đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt do Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức lập trên địa bàn tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 2550/QĐ-UBND ngày 10/11/2025 của UBND tỉnh Về việc phê duyệt điều chỉnh Quyết định số 353/QĐ-UBND ngày 31/7/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai (trước sắp xếp) về việc phê duyệt Điều chỉnh Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Gia

Lai giai đoạn 2021-2025 và phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai năm 2024;

*Căn cứ Kết luận số 38-TB/ĐU ngày 25/11/2025 của BTV ĐU phường Thống Nhất
phiên họp ngày 20 tháng 11 năm 2025;*

CHƯƠNG III : NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH

1. Vị trí và quy mô nghiên cứu:

Vị trí: Phường Thống Nhất, tỉnh Gia Lai.

Phạm vi ranh giới điều chỉnh:

- + Phía Bắc giáp đường Yết Kiêu.
- + Phía Nam giáp đường Lê Thị Hồng Gấm;
- + Phía Đông giáp đất Công ty Ong, Khu tập thể công ty cà phê Gia lai, Công ty Dược Gia Lai.
- + Phía Tây giáp đường hẻm bê tông và khu dân cư.

Quy mô:

- + Tổng diện tích khu vực nghiên cứu: 19.367 m².

2. Mục tiêu, nhiệm vụ:

- Đảm bảo khớp nối với các khu vực Quy hoạch lân cận.
- Đảm bảo quyền lợi sử dụng đất cho các cơ quan, tổ chức, cá nhân tại khu vực.
- Tạo động lực để hình thành một khu dân cư được đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, đáp ứng nhu cầu của nhân dân khu vực và thúc đẩy nền kinh tế của phường Thống Nhất.

3. Nội dung điều chỉnh :

- Điều chỉnh tầng cao từ 7 tầng lên 15 tầng (Văn bản số 493/TC-QC của Cục Tác chiến – Bộ Tổng Tham mưu, khu vực trên được chấp thuận độ cao tối đa 55m, tương đương công trình 15 tầng) tại vị trí Lô đất hỗn hợp ký hiệu III-HH-03 và Lô đất ở hiện trạng ký hiệu III-OHH-71;

- Điều chỉnh chức năng sử dụng đất từ “đất ở hiện trạng” và “đất hỗn hợp” sang “đất ở mới” (mục đích xây dựng nhà ở xã hội và nhà ở thương mại);

- Các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc sau điều chỉnh: Mật độ xây dựng $\leq 60\%$; Hệ số sử dụng đất $\leq 4,2$ lần; Chiều cao công trình tối đa 55m (tương đương 15 tầng); Bố trí hạ tầng kỹ thuật – xã hội phù hợp với quy hoạch phân khu và Quy chuẩn, Quy định.

THEO QUY HOẠCH ĐÃ DUYỆT <i>(Tại Quyết định số 652/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Gia Lai phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng phường Thống Nhất, phường Hoa Lư và một phần phường Đồng Đa)</i>					
Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	MĐXD tối đa	Hệ số SDD tối đa	Tầng cao tối đa
		(m ²)	(%)	(lần)	(tầng)
III-HH-03	Đất hỗn hợp	8100	60	4,2	7
III-OHH-71	Đất ở hiện trạng	17207	QC	QC	5
SAU KHI ĐIỀU CHỈNH					
Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	MĐXD tối đa	Hệ số SDD tối đa	Tầng cao tối đa
		(m ²)	(%)	(lần)	(tầng)
III-OHH-71A	Đất ở mới	19367	60	4,2	15
III-OHH-71B	Đất ở hiện trạng	2800	QC	QC	5
III-OHH-71C	Đất ở hiện trạng	2600	QC	QC	5
III-OHH-71D	Đất ở hiện trạng	540	QC	QC	5

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Quyết định số 652/QĐ- UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Gia Lai	Phương án đề xuất Điều chỉnh cục bộ	Chênh lệch, tăng (+) giảm (-)	Chỉ tiêu kỹ thuật		
			Diện tích	Diện tích	Diện tích	MĐ XD	Tầng cao	Hệ số SDD
			(m ²)	(m ²)	(m ²)	%	(tầng)	(lần)
1	Đất hỗn hợp	III-HH-03	8100	-8.050	-8.050	-	7	-
2	Đất ở hiện trạng	III-OHH- 71	17207	-17.207	-17.207	-	5	-
3	Đất ở mới	III-OHH- 71A	0	19.367	+19.367	60	15	4,2
4	Đất ở hiện trạng	III-OHH- 71B	0	2.800	+2.800	-	5	-
5	Đất ở hiện trạng	III-OHH- 71C	0	540	+540	-	5	-
6	Đất ở hiện trạng	III-OHH- 71D	0	2.600	+2.600	-	5	-
	Tổng khu vực lập điều chỉnh cục bộ		25.307	25.307	0			

4. Xác định các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đã được phê duyệt trước khi đề xuất điều chỉnh cục bộ:

Bảng so sánh Chỉ tiêu sử dụng đất dân dụng

TT	Loại đất	Đơn vị tính	Chỉ tiêu sử dụng đất (theo Quyết định số 652/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Gia Lai)	Chỉ tiêu sử dụng đất (Sau khi Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch)
1	Đất ở mới	m2/người	15- 55	15- 55
2	Đất công trình công cộng			
2.1	Cơ sở giáo dục	m2/người	≥5	≥5
2.2	Công cộng- dịch vụ cấp đơn vị ở	m2/người	Theo bảng 2.4 QCVN 01/2021/BXD	Theo bảng 2.4 QCVN 01/2021/BXD
2.2	Đất cây xanh đơn vị ở	m2/người	≥2	≥2
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	m2/người	≥6	≥6
4	Đất giao thông	%	18% đất xây dựng đô thị	18% đất xây dựng đô thị
Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật còn lại thực hiện theo Quyết định số 652/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Gia Lai				

Bảng Thống kê sử dụng đất (khu vực tiểu khu 3 của Quy hoạch phân khu)

Stt	Chức năng	Tiểu khu 3 (theo Quyết định số 652/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Gia Lai)		Tiểu khu 3 (Sau khi Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch)	
		Diện tích	Tỷ lệ	Diện tích	Tỷ lệ
		(ha)	(%)	(ha)	(%)
A	ĐẤT DÂN DỤNG	226,30	90,01	226,30	90,01
I	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	199,77	79,46	199,77	79,46
1	Đất nhóm nhà ở	139,38	55,44	139,38	55,44
1.1	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	129,69	51,58	(-)137,66	(-)54,75
1.2	Đất nhóm nhà ở quy hoạch - đợt đầu	7,74	3,08	(+)10,27	(+)4,3
1.3	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ (đất hỗn hợp)	1,95	0,78	(-)1,145	(-)0,45
2	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở	5,06	2,01		
2.1	Đất giáo dục cấp đơn vị ở	3,47	1,38		
	+ Trường mầm non	1,46	0,58		
	+ Trường tiểu học	0,91	0,36		
	+ Trường Trung học cơ sở	1,10	0,44		
2.2	Đất y tế cấp đơn vị ở	0,06	0,02		
2.3	Đất văn hóa cấp đơn vị ở	0,16	0,06		
2.4	Đất thể dục thể thao đơn vị ở	0,42	0,17		
2.5	Đất cơ quan trụ sở đơn vị ở	0,58	0,23		

2.6	Đất khu dịch vụ cấp đơn vị ở	0,37	0,15		
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	3,32	1,32		
4	Đất giao thông cấp đơn vị ở	52,01	20,69		
II	ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở	26,53	10,55		
1	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị	6,44	2,56		
1.1	Đất giáo dục, đào tạo nghiên cứu cấp đô thị	0,00	0,00		
1.2	Đất văn hóa (nhà hát, khu tưởng niệm,...)	0,01	0,00		
1.3	Đất y tế cấp đô thị (phòng khám đa khoa, bệnh viện...)	0,00	0,00		
1.4	Đất khu dịch vụ cấp đô thị (Khách sạn, văn phòng, TMDV...)	5,98	2,38		
1.5	Đất dịch vụ công cộng đô thị	0,45	0,18		
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	10,66	4,24		
3	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	0,00	0,00		
4	Đất giao thông, bãi đỗ xe đô thị	9,43	3,75		
4.1	Đất giao thông đối ngoại	7,10	2,82		
4.2	Đất bãi đỗ xe	2,33	0,93		
B	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	9,38	3,73		
1	Đất di tích, tôn giáo	0,38	0,15		
2	Đất quốc phòng	0,00	0,00		
3	Đất cơ quan, trụ sở	3,15	1,25		
4	Đất an ninh	3,85	1,53		
5	Đất cây xanh chuyên dụng	2,00	0,80		
6	Đất nghĩa trang	0,00	0,00		
C	ĐẤT KHÁC	15,74	6,26		
1	Đất mặt nước	6,84	2,72		
2	Đất sản xuất nông nghiệp	8,90	3,54		
	TỔNG CỘNG	251,42	100,00		
	QUY MÔ DÂN SỐ DỰ KIẾN (LÀM TRÒN)	15.300			

CHƯƠNG IV : ĐÁNH GIÁ ẢNH HƯỞNG CỦA VIỆC ĐIỀU CHỈNH

1. Ảnh hưởng đến quy hoạch chung :

Việc điều chỉnh các chỉ tiêu kiến trúc (tăng mật độ, tăng tầng cao) chỉ giới hạn trong phạm vi Lô đất [III-HH-03 và III-HH-71] không làm thay đổi tính chất, ranh giới, mục tiêu tổng thể của Quy hoạch chi tiết 1/2000 đã được phê duyệt.

Chức năng Đất ở mới là cần thiết để cân đối dự án, đặc biệt là mục tiêu phát triển Nhà ở xã hội, Chung cư thương mại, Nhà ở liền kề.

2. Khả năng đáp ứng hạ tầng kỹ thuật :

Cơ bản khớp nối với hạ tầng kỹ thuật chung của 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 đã được UBND tỉnh Gia Lai phê duyệt tại Quyết định số 652/QĐ-UBND ngày 31/12/2024

Thực hiện theo QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng; QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật của Bộ Xây dựng và các quy chuẩn, tiêu chuẩn có liên quan.

3. Khả năng đáp ứng hạ tầng xã hội :

Tác động : Tăng nhẹ về nhu cầu mầm non và dịch vụ công cộng

Giải pháp: Dự án đã bố trí diện tích cho trường mầm non/nhà sinh hoạt cộng đồng tại khối để chung cư, đáp ứng nhu cầu cho dân cư mới theo quy chuẩn.

4. Hiệu quả kinh tế - xã hội

Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch sẽ góp phần tăng hiệu quả sử dụng quỹ đất hiện có của khu vực nghiên cứu, góp phần nâng cao và cải thiện đời sống nhân dân địa phương.

CHƯƠNG VI : ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ

Việc Điều chỉnh Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu xây dựng phường Thống Nhất, phường Hoa Lư và một phần phường Đồng Đa, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai là cần thiết, khả thi về kỹ thuật và pháp lý, không phá vỡ tính chất chung của đồ án quy hoạch đã được phê duyệt.

Đồ án được lập đảm bảo mục tiêu được đề ra, theo đúng quy định hiện hành và đã tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư, tổ chức, cá nhân có liên quan. Các ý kiến tham gia đã được phân tích, tiếp thu và cơ bản đồng ý với nội dung điều chỉnh

Kính đề nghị UBND Phường Thống Nhất (hoặc cơ quan thẩm quyền) xem xét và ban hành Quyết định phê duyệt nội dung Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu xây dựng phường Thống Nhất, phường Hoa Lư và một phần phường Đồng Đa, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai để làm cơ sở triển khai các bước tiếp theo của Dự án đầu tư xây dựng Chung cư Hoàng Thành./.