TRUNG TÂM QUY HOẠCH VÀ GIÁM ĐỊNH XÂY DỰNG GIA LAI

THUYẾT MINH

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHUNG XÃ HRA, TỈNH GIA LAI ĐẾN NĂM 2045

(Được ban hành kèm theo Quyết định số ……/QĐ-UBND ngày…tháng…năm 2026 của Ủy ban nhân dân xã Hra)

NĂM 2026

BÁO CÁO THUYẾT MINH
ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHUNG XÃ HRA, TỈNH GIA LAI ĐẾN NĂM 2035

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT	**ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ HRA**
CƠ QUAN THẨM ĐỊNH	**PHÒNG KINH TẾ XÃ HRA**
ĐƠN VỊ LẬP QUY HOẠCH	**TRUNG TÂM QUY HOẠCH VÀ GIÁM ĐỊNH XÂY DỰNG GIA LAI**

I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH

Căn cứ vào định hướng, mục tiêu, kịch bản phát triển kinh tế xã hội, đảm bảo an ninh quốc phòng trong tình hình mới nên Quy hoạch chung xã Hra, tỉnh Gia Lai đến năm 2045 đã được phê duyệt bộc lộ một số điểm bất cập, hạn chế cần thực hiện điều chỉnh một số nội dung theo quy hoạch.

Theo đó, có sự điều chỉnh về chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, quy hoạch thuộc hệ thống quy hoạch quốc gia hoặc có sự điều chỉnh của quy hoạch đô thị và nông thôn cấp độ cao hơn làm thay đổi nội dung quy hoạch đã được phê duyệt và điều chỉnh phục vụ lợi ích quốc gia và lợi ích cộng đồng khi thay đổi nhu cầu sử dụng đất dành cho hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo chính sách phát triển từng thời kỳ hoặc thay đổi chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, chỉ tiêu diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người theo kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương trên cơ sở bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực đã được lập và phê duyệt quy hoạch theo quy định tại khoản 1, khoản 5 Điều 45 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024. Vì vậy rất cần thiết việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xã Hra, tỉnh Gia Lai đến năm 2045.

II. CÁC CĂN CỨ LẬP ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH

II.1. Các cơ sở pháp lý

- Căn cứ Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 của Quốc Hội;

- Căn cứ Luật số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024 của Quốc Hội ban hành 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 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 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 Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng 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 670/QĐ-UBND ngày 19/11/2025 của UBND xã Hra "Về việc phê duyệt Quy hoạch chung xã Hra, tỉnh Gia Lai đến năm 2045";

- Căn cứ Quyết định số 1898/QĐ-UBND ngày 29/4/2026 của UBND tỉnh Gia Lai "Về việc điều chỉnh vị trí cụm công nghiệp Mang Yang số 2, xã Hra";

- Căn cứ Văn bản số 810/BCH-TM ngày 12/4/2026 của Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh Gia Lai "Về việc quy hoạch thao trường huấn luyện cấp xã".

- Thực hiện Công văn số 8250/UBND-XDCT ngày 18/6/2026 về việc xác định tọa độ chính thức và diện tích quy hoạch xây dựng cụm công nghiệp Mang Yang số 2;

II.2. Các nguồn tài liệu, số liệu, cơ sở bản đồ

– Hồ sơ Quy hoạch chung xã Hra, tỉnh Gia Lai đến năm 2045 đã được phê duyệt tại Quyết định số 670/QĐ-UBND ngày 19/11/2025 của Ủy ban nhân dân xã Hra.

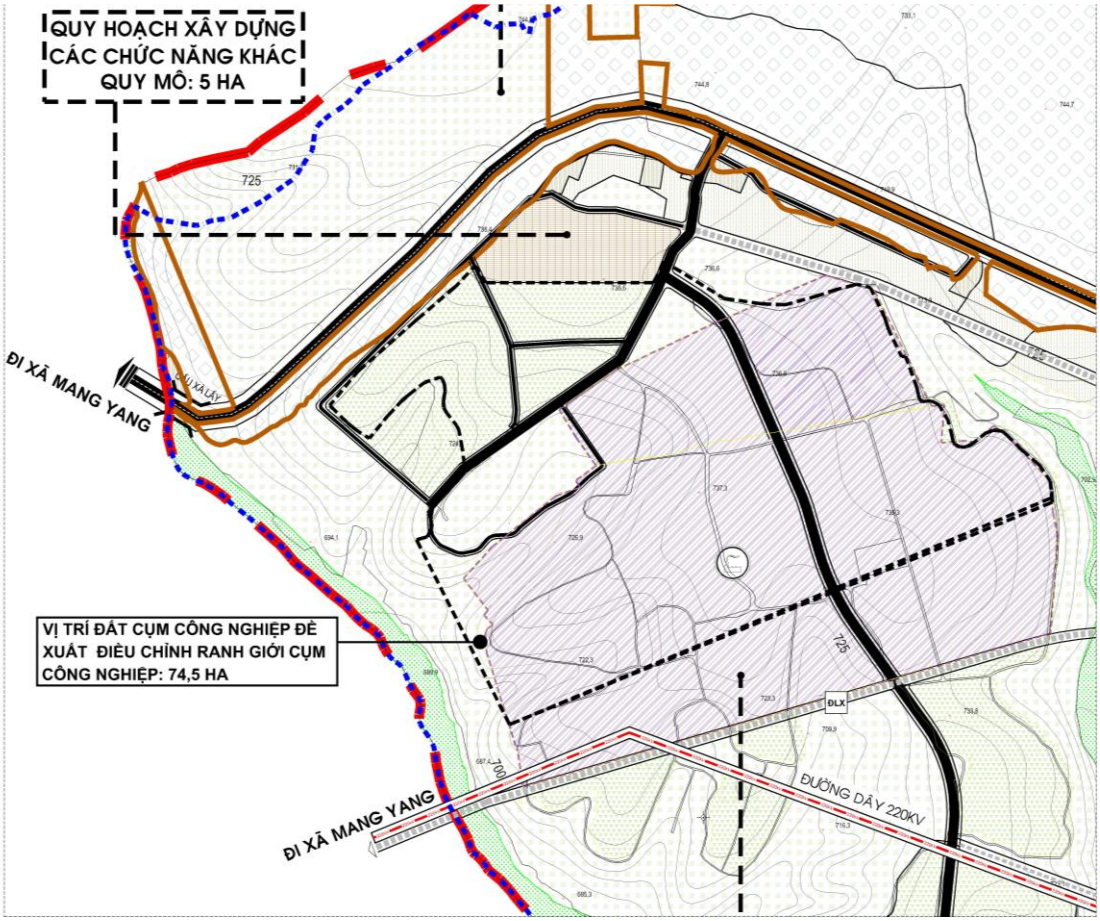
III. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ

III.1. Các vị trí điều chỉnh:

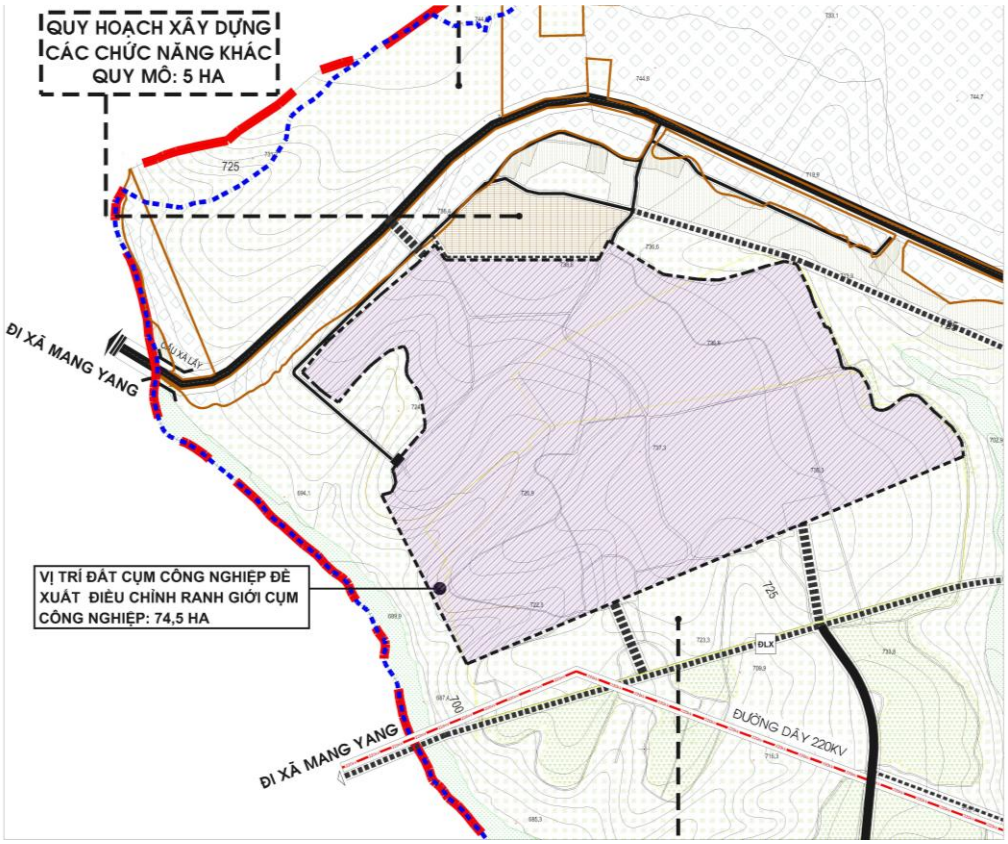
*** Vị trí thứ 1: Cụm công nghiệp:**

- Đề xuất điều chỉnh ranh giới cụm công nghiệp xã Hra: Điều chỉnh ranh giới cụm công nghiệp tại thôn Nhơn Tân xã Hra với với quy mô 74,5 ha. Hiện trạng là đất sản xuất nông nghiệp.

- Lý do: Quyết định số 1898/QĐ-UBND ngày 29/4/2026 của UBND tỉnh Gia Lai và Quyết định số 1014/QĐ-UBND ngày 24/2/2026, vị trí và ranh giới xây dựng Cụm công nghiệp Mang Yang số 2 (quy mô 74,5 ha tại thôn Nhơn Tân) đã có sự thay đổi, điều chỉnh so với đồ án đã được phê duyệt.



Bản đồ Định hướng phát triển không gian xã trước khi điều chỉnh (đã được phê duyệt tại Quyết định số 670/QĐ-UBND ngày 19/11/2025 của UBND xã Hra)



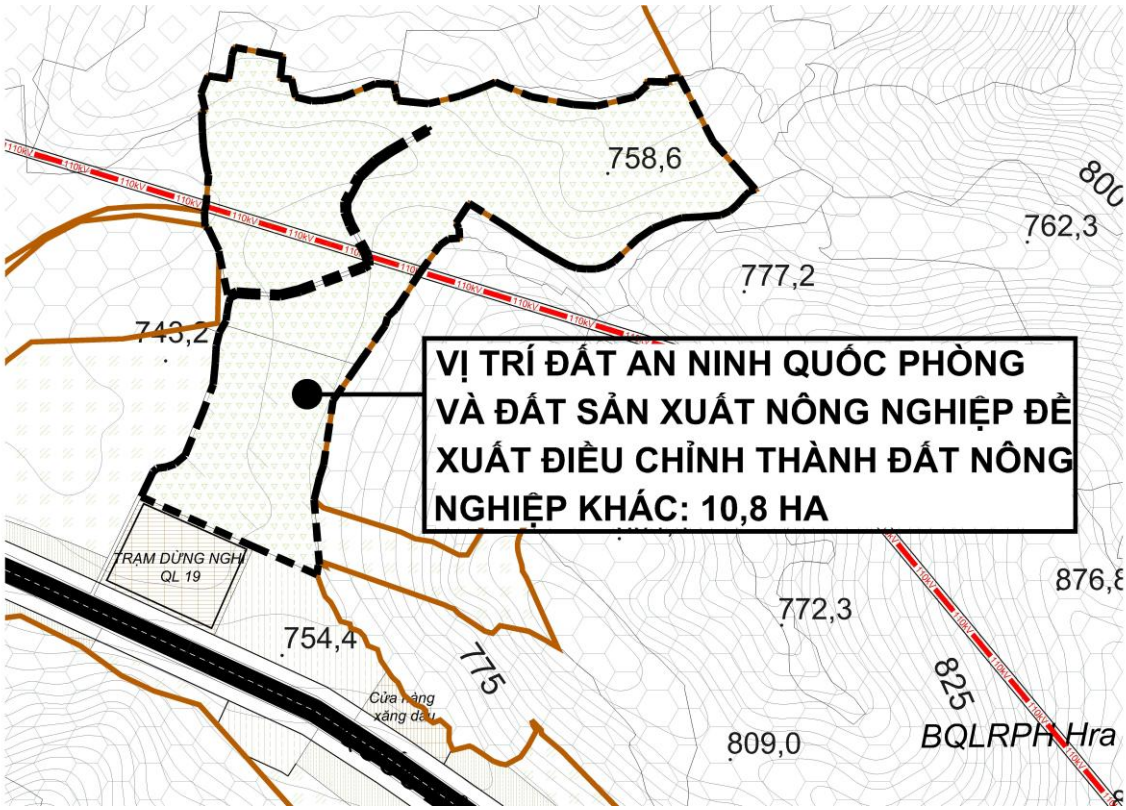
Bản đồ Định hướng phát triển không gian xã sau khi điều chỉnh

*** Vị trí thứ 2: Đất nông nghiệp khác:**

- Theo quy hoạch chung đã được phê duyệt tại Quyết định số 670/QĐ-UBND ngày 19/11/2025 của UBND xã Hra, vi trí đất được quy hoạch là đất an ninh quốc phòng tại khu vực phía Đông xã giáp trạm dừng nghỉ quốc lộ 19. Đề xuất điều chỉnh thành đất nông nghiệp khác với tổng diện tích 2,5ha.



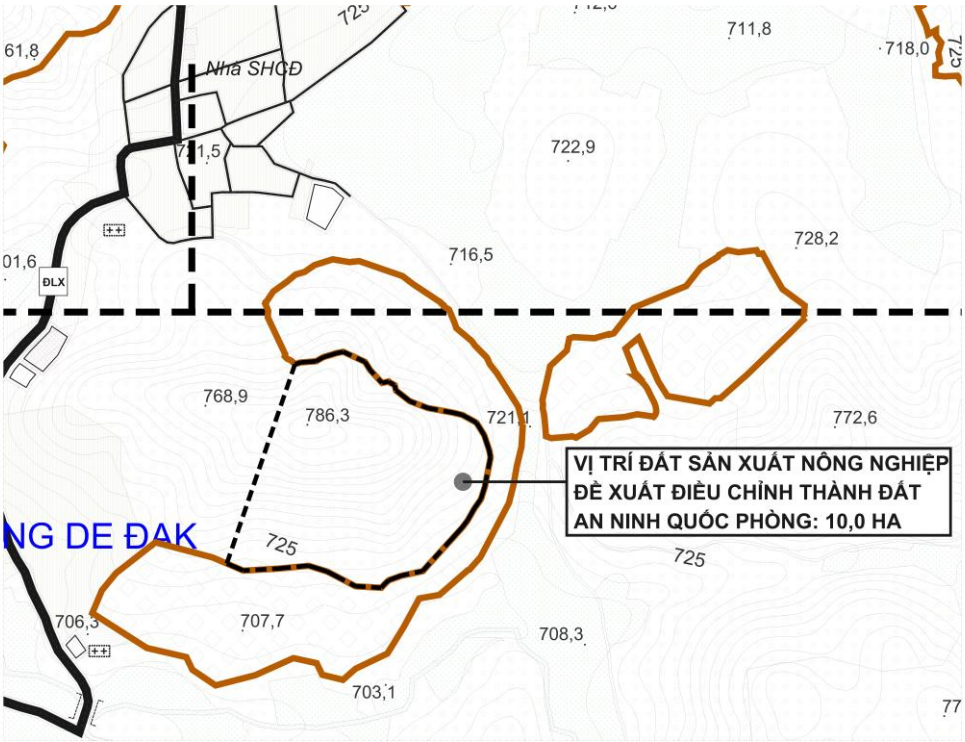
Bản đồ Định hướng phát triển không gian xã trước khi điều chỉnh (đã được phê duyệt tại Quyết định số 670/QĐ-UBND ngày 19/11/2025 của UBND xã Hra)



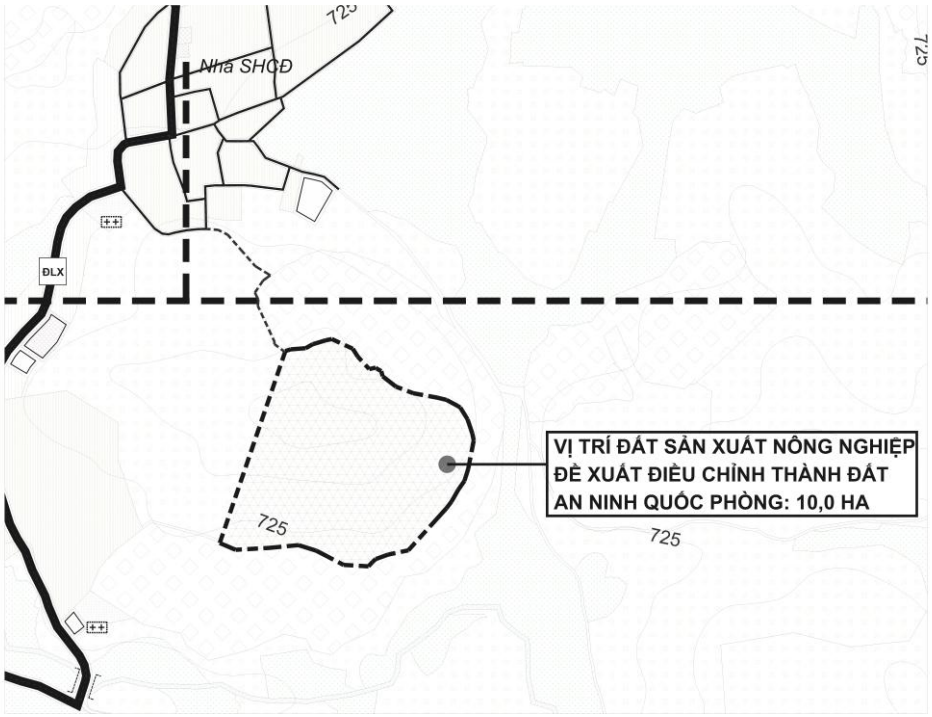
Bản đồ Định hướng phát triển không gian xã sau khi điều chỉnh

*** Vị trí thứ 3: Đất an ninh quốc phòng:**

- Theo Văn bản số 810/BCH-TM ngày 12/4/2026 của Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh Gia Lai về việc quy hoạch thao trường huấn luyện cấp xã, địa phương cần hoán đổi vị trí và bố trí lại quỹ đất dành cho quốc phòng. Cụ thể là điều chỉnh chuyển đổi vị trí đất an ninh cũ (2,5 ha phía Đông xã) sang chức năng đất nông nghiệp khác, đồng thời quy hoạch khu đất an ninh quốc phòng mới với quy mô 10 ha tại phía Nam làng Bok Ayơl để phục vụ công tác huấn luyện.



Bản đồ Định hướng phát triển không gian xã trước khi điều chỉnh (đã được phê duyệt tại Quyết định số 670/QĐ-UBND ngày 19/11/2025 của UBND xã Hra)



Bản đồ Định hướng phát triển không gian xã sau khi điều chỉnh

III.2. So sánh chỉ tiêu sử dụng đất sau khi điều chỉnh cục bộ:

Bảng so sánh cơ cấu sử dụng đất trước và sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch				
TT	**Loại đất**	**Theo Quyết định số 670/QĐ-UBND ngày 19/11/2025**	**Sau điều chỉnh**	**TĂNG (+)/ GIẢM (-)**
		(ha)	**(ha)**	
I	**Vị trí cụm công nghiệp**			
1	Cụm công nghiệp	75	74,5	-0,50
2	Đất nông nghiệp khác	11,51		-11,51
3	Đất sản xuất nông nghiệp	7,87	21,48	+13,61
4	Đất giao thông	1,60		-1,60
II	**Vị trí đất nông nghiệp khác**			
1	Đất nông nghiệp khác		10,8	+10,80
2	Đất an ninh quốc phòng	2,50		-2,50
3	Đất sản xuất nông nghiệp	8,30		-8,30
III	**Vị trí đất an ninh quốc phòng**			
1	Đất sản xuất nông nghiệp	10		-10,00
2	Đất an ninh quốc phòng	0	10	+10,00
	Tổng cộng	**116,78**	**116,78**	

Bảng quy hoạch sử dụng đất toàn xã theo giai đoạn sau khi điều chỉnh cục bộ

STT	Mục đích sử dụng đất	Hiện trạng năm 2025		Định hướng đến năm 2035			Định hướng đến năm 2045			Tăng (+) Giảm (-)
		Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Tăng (+) Giảm (-)	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Tăng (+) Giảm (-)	
1	**Đất nông nghiệp**	**21.431,63**	**93,05%**	**21.601,18**	**93,79%**	**+169,55**	**21.259,72**	**92,31%**	**-341,46**	**-171,91**
1.1	Đất trồng lúa	749,13	3,25%	736,16	3,20%	-12,97	736,16	3,20%	-	-12,97
1.2	Đất trồng trọt khác	6.907,34	29,99%	6.225,44	27,03%	-681,90	5.808,42	25,22%	-417,02	-1.098,92
1.3	Đất rừng sản xuất	9.365,73	40,66%	10.162,52	44,12%	+796,79	10.162,52	44,12%	-	+796,79
1.4	Đất rừng phòng hộ	4.402,67	19,12%	4.402,67	19,12%	-	4.402,67	19,12%	-	-
1.5	Đất nuôi trồng thuỷ sản	2,11	0,01%	2,11	0,01%	-	2,11	0,01%	-	-
1.6	Đất nông nghiệp khác	4,65	0,02%	72,28	0,31%	+67,63	147,84	0,64%	+75,56	143,19
2	**Đất xây dựng**	**978,87**	**4,25%**	**1.226,40**	**5,32%**	**+247,53**	**1.589,62**	**6,90%**	**+363,22**	**+610,75**
2.1	Đất ở	330,51	1,44%	370,91	1,61%	+40,40	401,11	1,74%	+30,20	+70,60
2.2	Đất công cộng	23,57	0,10%	29,39	0,13%	+5,82	29,39	0,13%	-	+5,82
2.3	Đất cây xanh, thể dục, thể thao	3,14	0,01%	9,08	0,04%	+5,94	9,55	0,04%	+0,47	+6,41
2.4	Đất tôn giáo, danh lam thắng cảnh, di tích, đình đền	6,13	0,03%	7,13	0,03%	+1,00	7,13	0,03%	-	+1,00
2.5	Đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và làng nghề	12,92	0,06%	114,50	0,50%	+101,58	149,50	0,65%	+35,00	+136,58
2.6	Đất khoáng sản và sản xuất vật liệu xây dựng	3,21	0,01%	15,40	0,07%	+12,19	15,40	0,07%	-	+12,19
2.7	Đất xây dựng các chức năng khác			20,00	0,09%	+20,00	270,00	1,17%	+250,00	+270,00
2.8	Đất hạ tầng kỹ thuật	136,78	0,59%	181,44	0,79%	+44,66	228,99	0,99%	+47,55	+92,21
2.8.1	*Đất giao thông*	*122,93*		*165,74*		*+42,81*	*210,49*		*+44,75*	*+87,56*
2.8.2	*Đất xử lý chất thải rắn*	*1,31*		*1,31*		-	*1,31*		-	-
2.8.3	*Đất nghĩa trang, nghĩa địa*	*11,39*		*14,39*		*+3,00*	*17,19*		*+2,80*	*+5,80*
2.8.4	*Đất hạ tầng kỹ thuật khác*			*3,00*		*+3,00*	*3,00*		-	*+3,00*
2.8.5	*Đất hạ tầng phục vụ sản xuất*	*1,15*		*2,25*		*+1,10*	*2,25*		-	*+1,10*
2.9	Đất quốc phòng, an ninh	462,61		478,55	2,08%	+15,94	478,55	2,08%	-	+15,94
2.9.1	*Đất quốc phòng*			*7,44*		*+7,44*	*7,44*		-	*+7,44*
2.9.2	*Đất an ninh*	462,61		*471,11*		*+8,50*	*471,11*		-	*+8,50*
3	**Đất khác**	**621,41**	**2,70%**	**204,33**	**0,89%**	**-417,08**	**182,57**	**0,79%**	**-21,76**	**-438,84**
3.1	Đất sông ngòi, kênh rạch, suối và mặt nước chuyên dùng	180,34	0,78%	180,34	0,78%	-	180,34	0,78%		-
3.2	Đất chưa sử dụng	441,07	1,92%	23,99	0,10%	-417,08	2,23	0,01%	-21,76	-438,84
-	**Tổng cộng**	**23.031,91**	**100%**	**23.031,91**	**100,00%**		**23.031,91**	**100,00%**		

III.3. Các nội dung điều chỉnh khác:

- Thực hiện theo Quyết định số 670/QĐ-UBND ngày 19/11/2025 của ủy ban nhân dân xã Hra về việc phê duyệt Quy hoạch chung xã Hra, tỉnh Gia Lai đến năm 2045.

- Điều chỉnh tên đồ án đã được phê duyệt "Quy hoạch chung xã Hra, tỉnh Gia Lai đến năm 2045" thành **"Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xã Hra, tỉnh Gia Lai đến năm 2045"**.

IV. ĐÁNH GIÁ NỘI DUNG THỰC HIỆN THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH ĐÃ PHÊ DUYỆT:

1. Hiệu quả của việc thực hiện theo quy hoạch được duyệt

- Bước đầu, hình thành định hướng về kiến trúc và xây dựng trên địa bàn xã.

- Mở rộng và phát triển quỹ đất xây dựng điểm dân cư nông thôn nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển dân cư trong tương lai.

- Tổ chức các khu chức năng trong khu vực quy hoạch, trong đó bố trí các khu chức năng như: Khu công trình hành chính, công cộng, trường học, dịch vụ, các khu ở, đơn vị ở, khu cây xanh, thể dục thể thao... làm cơ sở thúc đẩy phát triển kinh tế, xã hội của địa phương.

- Định hướng phát triển mạng lưới hạ tầng kỹ thuật phù hợp với quy mô dân số và theo tiêu chuẩn nhằm phục vụ tốt nhu cầu sinh hoạt cho nhân dân.

- Cải tạo, chỉnh trang và nâng cao chất lượng các khu dân cư, các công trình công cộng, giáo dục... Bảo tồn và phát huy các giá trị tuyền thống trên địa bàn xã.

- Tạo cơ sở pháp lý cho việc đầu tư xây dựng và quản lý các công trình, hạng mục công trình xây dựng trên địa bàn xã phù hợp với quy hoạch được duyệt.

2. Đảm bảo sự tuân thủ, tính liên tục, kế thừa, ổn định và thứ bậc trong hệ thống quy hoạch quốc gia :

Việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xã Hra, tỉnh Gia Lai đến năm 2045 trên cơ sở Quy hoạch chung xã Hra, tỉnh Gia Lai đến năm 2045 theo Quyết định 670/QĐ-UBND ngày 19/11/2025 của uy ban nhân dân xã Hra, đồ án cũng đã cập nhật đầy đủ các định hướng chung về khung giao thông, hạ tầng kỹ thuật của đồ án quy hoạch cấp trên nhằm đảm bảo các chỉ tiêu trong định hướng phát triển của xã.

Nội dung Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xã Hra, tỉnh Gia Lai đến năm 2045 không làm ảnh hưởng đến định hướng chung của xã trong đồ án quy hoạch đã phê duyệt và các quy hoạch đang thực hiện.

Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch xã Hra nhằm đưa ra định hướng phù hợp với các tiêu chí xã nông thôn mới, tạo ra nguồn lực để phát triển kinh tế - xã hội, phù hợp với yêu cầu của quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa và xu hướng hội nhập khu vực và quốc tế của Việt Nam; Xây dựng đồng bộ cơ sở hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật (như giao thông, cấp nước, cấp điện, thoát nước, y tế, giáo

dục, trung tâm hành chính, thông tin liên lạc, dịch vụ thương mại và nhà ở, ...) hiện đại tương ứng, là cơ sở để huy động mọi nguồn lực vào mục đích cải tạo và xây dựng xã Hra phù hợp với quy hoạch chung của tỉnh và quy định pháp luật đáp ứng trong giai đoạn mới.

V. Ý KIẾN CƠ QUAN, TỔ CHỨC, CÁ NHÂN VÀ CỘNG ĐỒNG DÂN CƯ CÓ LIÊN QUAN

Thực hiện theo quy định, trong quá trình lập quy hoạch đã lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan đến điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xã Hra, tỉnh Gia Lai đến năm 2045 tại biên bản họp ngày tháng năm 2026. *(Có biên bản, phiếu ý kiến và giải trình kèm theo)*

VI. KẾT LUẬN

Nội dung điều chỉnh này đảm bảo tính khả thi, không ảnh hưởng đến chi tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội.

Hồ sơ lập Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xã Hra, tỉnh Gia Lai đến năm 2045 được thực hiện đầy đủ, đảm bảo tuân thủ quy định hiện hành, đủ điều kiện để trình thẩm định và phê duyệt theo quy định.

Kính đề nghị Phòng Kinh tế xã Hra xem xét, thẩm định và trình Ủy ban nhân dân xã Hra phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xã Hra, tỉnh Gia Lai theo quy định.