



**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 4164/QĐ-UBND

Gia Lai, ngày 01 tháng 10 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000
Khu A thuộc Khu đô thị - Thương mại Bắc sông Hà Thanh,
phường Quy Nhơn và phường Quy Nhơn Đông**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

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; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 11/12/2025;

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; Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1664/QĐ-TTg ngày 27/8/2026 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nhơn Hội đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 3888/QĐ-UBND ngày 11/9/2026 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng thành phố Quy Nhơn và vùng phụ cận đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1538/QĐ-UBND ngày 06/5/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu A thuộc Khu đô thị - Thương mại Bắc sông Hà Thanh;

Căn cứ Kết luận số 267-KL/TU ngày 23/9/2026 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy, Văn bản số 12055/UBND-XDCT ngày 28/9/2026 của UBND tỉnh về điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu A thuộc Khu đô thị - Thương mại Bắc sông Hà Thanh và điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 12 phường nội thành, khu vực Quy Nhơn về chủ trương điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu A thuộc Khu đô thị - Thương mại Bắc sông Hà Thanh;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 485/TTr-SXD ngày 01 tháng 10 năm 2026.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu A thuộc Khu đô thị - Thương mại Bắc sông Hà Thanh, với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên quy hoạch: Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu A thuộc Khu đô thị - Thương mại Bắc sông Hà Thanh, phường Quy Nhơn và phường Quy Nhơn Đông, tỉnh Gia Lai.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới quy hoạch: Khu vực lập quy hoạch thuộc phường Quy Nhơn và phường Quy Nhơn Đông, tỉnh Gia Lai; bao gồm các tiểu khu A1, A2, A3 và khu trồng rừng ngập mặn; có giới cận như sau:

- Phía Bắc và phía Tây giáp: Đường Võ Nguyên Giáp;
- Phía Nam giáp: Sông Hà Thanh (cầu số 1);
- Phía Đông giáp: Đầm Thị Nại.

Tổng diện tích quy hoạch khoảng 271,72 ha, gồm: Phân khu A1 khoảng 53,80 ha; Phân khu A2 khoảng 117,92 ha; Phân khu A3 khoảng 25,00 ha; khu vực trồng rừng ngập mặn khoảng 75,00 ha.

3. Mục tiêu điều chỉnh quy hoạch:

- Cập nhật, cụ thể hóa các định hướng mới của Quy hoạch chung xây dựng thành phố Quy Nhơn và vùng phụ cận đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050 và Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nhơn Hội đến năm 2050.

- Rà soát toàn bộ cơ cấu sử dụng đất của Khu A - Bắc sông Hà Thanh; xác định lại chức năng, quy mô và vị trí các khu đất ở, hỗn hợp, thương mại - dịch vụ, du lịch, công cộng, giáo dục, cây xanh, thể dục thể thao, mặt nước, giao thông và hạ tầng kỹ thuật,... làm cơ sở triển khai dự án đầu tư, quản lý theo quy hoạch.

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

4. Nội dung điều chỉnh quy hoạch:

a) Phân khu A1: Tổng diện tích khoảng 53,80 ha.

- Điều chỉnh diện tích 4,07 ha đất Trung tâm hội chợ, triển lãm thành đất thương mại, dịch vụ.

- Điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc của khu đất từ “hệ số sử dụng đất tối đa 1,2 lần (đất Trung tâm hội chợ, triển lãm quốc tế theo Quyết định số 1538/QĐ-UBND ngày 06/5/2025)” thành “mật độ xây dựng tối đa 65%, tầng cao khoảng 5 tầng, hệ số sử dụng đất khoảng 3,25 lần”, bảo đảm tuân thủ QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và các tiêu chuẩn có liên quan.

b) Phân khu A2: Tổng diện tích khoảng 117,92 ha, quy mô dân số khoảng 6.000 người.

- Quy hoạch sử dụng đất là đất sử dụng hỗn hợp, gồm:

+ Nhóm nhà ở khoảng 25,28 ha (nhà ở chung cư thương mại 1,36 ha, tầng cao tối đa 15 tầng; nhà ở thấp tầng 23,92 ha, tầng cao tối đa 3 tầng); khu dịch vụ - du lịch khoảng 2,72 ha, tầng cao tối đa 5 tầng;

+ Khu dịch vụ công cộng đơn vị ở (đất giáo dục, dịch vụ công cộng...) khoảng 1,27 ha, tầng cao tối đa 5 tầng;

+ Cây xanh - thể dục thể thao khoảng 3,02 ha; cây xanh rừng ngập mặn khoảng 9,88 ha; mặt nước sử dụng công cộng khoảng 55,16 ha; đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật khác khoảng 20,59 ha.

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

+ Chuẩn bị kỹ thuật: Cao độ nền xây dựng không chế tối thiểu +2,50 m (hệ cao độ quốc gia), hướng dốc từ Tây sang Đông về phía đầm Thị Nại; bố trí kè bao quanh phạm vi san lấp, cao độ đỉnh kè khoảng +3,30 m.

+ Giao thông: Kết nối đối ngoại qua đường Võ Nguyên Giáp (Quốc lộ 19) lộ giới 50 m, duy trì hành lang cây xanh cách ly rộng 50 m dọc tuyến; mạng đường nội bộ lộ giới tối thiểu 12 m.

+ Cấp nước: Đầu nối tuyến ống D200 trên đường Võ Nguyên Giáp thuộc mạng lưới cấp nước thành phố Quy Nhơn; tổng nhu cầu khoảng 2.215 m³/ngày đêm; mạng lưới dạng hỗn hợp; cấp nước chữa cháy theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

+ Cấp điện và chiếu sáng: Đầu nối vào lưới điện 22 kV hiện có dọc đường Võ Nguyên Giáp; tổng nhu cầu khoảng 22.538 kVA; bố trí các trạm biến áp 22/0,4 kV, bán kính phục vụ khoảng 300 m; lưới điện và chiếu sáng đi ngầm.

+ Thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước riêng, tự chảy; cống bê tông cốt thép D600 - D1000, thoát ra sông Hà Thanh và đầm Thị Nại qua các cửa xả; giữ nguyên khẩu độ thoát lũ các nhánh sông Hà Thanh.

+ Thoát nước thải và quản lý chất thải rắn: Nước thải thu gom riêng, tổng lưu lượng cần xử lý khoảng 1.346 m³/ngày đêm; xử lý đạt quy chuẩn trước khi xả ra nguồn tiếp nhận; chất thải rắn thu gom, vận chuyển về khu xử lý tập trung theo quy hoạch.

+ Thông tin liên lạc: Hệ thống cáp thông tin, truyền hình ngàm hóa toàn bộ; bố trí tủ cáp chính và hộp cáp phân phối theo từng nhóm chức năng.

Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc được xác định trên cơ sở quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch đô thị và nông thôn, các tiêu chuẩn có liên quan và bảo đảm phù hợp với định hướng quy hoạch cấp trên; nội dung cụ thể được xác định ở bước lập quy hoạch chi tiết triển khai dự án đầu tư.

c) Phân khu A3: Tổng diện tích khoảng 25,00 ha (không thay đổi so với quy hoạch đã được phê duyệt).

5. Quy định quản lý theo quy hoạch: Ban hành kèm theo hồ sơ quy hoạch được duyệt.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Quyết định này làm căn cứ để quản lý quy hoạch, quản lý đầu tư xây dựng theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước; là cơ sở để lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 triển khai các dự án đầu tư xây dựng trong khu vực theo quy định.

2. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức công bố, công khai quy hoạch được duyệt, gửi hồ sơ quy hoạch cho các cơ quan liên quan để lưu trữ, quản lý quy hoạch; thực hiện đầy đủ các hồ sơ, thủ tục có liên quan theo đúng quy định hiện hành.

3. UBND phường Quy Nhơn, UBND phường Quy Nhơn Đông chịu trách nhiệm quản lý quy hoạch, quản lý đất đai, quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn theo quy hoạch được duyệt; thực hiện các nội dung liên quan đến công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, bố trí tái định cư các hộ dân bị ảnh hưởng theo quy định.

4. Giao các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh, UBND phường Quy Nhơn, UBND phường Quy Nhơn Đông và các cơ quan, đơn vị liên quan theo chức năng, nhiệm vụ chủ động rà soát, xử lý, giải quyết các nội dung về chủ trương đầu tư, thủ tục chấp thuận đầu tư, cho thuê đất, giao đất, nghĩa vụ tài chính và các vấn đề liên quan khác đối với các dự án trong khu vực, bảo đảm việc triển khai thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký và điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 1538/QĐ-UBND ngày 06/5/2025 của UBND tỉnh.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh; Chủ tịch UBND phường Quy Nhơn, Chủ tịch UBND phường Quy Nhơn Đông và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /

Nơi nhận:

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

Ch

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Tuấn Thanh