ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 4496 /QĐ-UBND	*Gia Lai, ngày 21 tháng 10 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH
Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu Đô thị - Du lịch - Văn hóa - Thể thao hồ Phú Hòa

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 và Thông tư số 24/2026/TT-BXD ngày 20/5/2026 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 3106/QĐ-UBND ngày 23/7/2026 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Gia Lai thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn 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 Quy Nhơn và vùng phụ cận đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 2851/QĐ-UBND ngày 01/8/2023 và Quyết định số 2284/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của UBND tỉnh về Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu Đô thị - Du lịch - Văn hóa - Thể thao hồ Phú Hòa;

Căn cứ Quyết định số 3269/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai giai đoạn 2026 - 2030;

Căn cứ các Kết luận số 261-KL/TU ngày 08/9/2026, Kết luận số 281-KL/TU ngày 14/10/2026 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy; Văn bản số 11491/UBND-

XDCT ngày 11/9/2026, Văn bản số 12874/UBND-XDCT ngày 19/10/2026 của UBND tỉnh về các nội dung liên quan đến Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu Đô thị - Du lịch - Văn hóa - Thể thao hồ Phú Hòa;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 517/TTr-SXD ngày 20/10/2026.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu Đô thị - Du lịch - Văn hóa - Thể thao hồ Phú Hòa, với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên quy hoạch: Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu Đô thị - Du lịch - Văn hóa - Thể thao hồ Phú Hòa.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô: Thuộc các phường Quy Nhơn, Quy Nhơn Bắc, Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai, có giới cận như sau:

- Phía Đông giáp núi Bà Hỏa và đường Hoàng Văn Thụ;

- Phía Tây giáp đường ven biển;

- Phía Nam giáp khu dân cư hiện hữu;

- Phía Bắc giáp sông Hà Thanh.

Quy mô diện tích quy hoạch khoảng 317,52 ha; phạm vi ranh giới khu đô thị kêu gọi đầu tư khoảng 279,46 ha.

Quy mô dân số sau điều chỉnh khoảng 44.600 người.

3. Tính chất, mục tiêu quy hoạch:

- Là khu đô thị - du lịch - văn hóa - thể thao được đầu tư xây dựng đồng bộ, đầy đủ các chức năng phục vụ đô thị.

- Cụ thể hóa các định hướng có liên quan của điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Gia Lai và Quy hoạch chung Quy Nhơn và vùng phụ cận; kế thừa các nội dung phù hợp của Quy hoạch được duyệt; điều chỉnh trên cơ sở kết quả rà soát, hiện trạng triển khai, quy hoạch cấp trên và yêu cầu phát triển.

- Làm cơ sở quản lý quy hoạch, đất đai, xây dựng, lập quy hoạch chi tiết và triển khai các dự án đầu tư theo quy định.

4. Các nội dung chính của quy hoạch điều chỉnh:

- Giữ lại hiện trạng Miếu Bà Thủy Đức.

- Điều chỉnh mở rộng cục bộ ranh giới dự án phục vụ gia cố hạ lưu Cầu tràn (diện tích khoảng 2.700m²).

- Điều chỉnh giảm diện tích thực hiện dự án (khoảng 6.054m²) do chồng lấn ranh giới Khu tái định cư 01.

- Cập nhật phương án di dời đường điện 110kV.

- Điều chỉnh chức năng các khu đất, cụ thể: (1) Điều chỉnh chức năng khu đất công cộng cấp đô thị (ký hiệu CCDT, Cung triển lãm, diện tích 2,01ha) thành đất ở chung cư thương mại (công trình ở và dịch vụ, trong đó khối đế là thương mại dịch vụ); (2) Điều chỉnh một phần chức năng khu đất dịch vụ du lịch (ký hiệu DV-HH2, diện tích 1,03ha) thành đất ở chung cư thương mại, diện tích khoảng 0,5ha (công trình ở và dịch vụ, trong đó khối đế là thương mại dịch vụ); (3) Điều chỉnh chức năng khu đất dịch vụ du lịch (ký hiệu DV-HH1, diện tích 0,58ha) thành đất ở chung cư thương mại (công trình ở và dịch vụ, trong đó khối đế là thương mại dịch vụ).

- Điều chỉnh cao độ quy hoạch tuyến đường Ngô Mây (nối dài) tại vị trí Km0+312,84 xuống +11,5 m.

- Điều chỉnh giảm khoảng 2,5 ha đất văn hóa - thể dục thể thao tại khu đất ký hiệu CXTT-1 để bổ sung quỹ đất đào tạo, nghiên cứu (Trung tâm Đổi mới sáng tạo) vào quy hoạch phân khu.

- Điều chỉnh cục bộ chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đối với các ô đất nhà ở cao tầng nhằm tăng diện tích sàn nhà ở, góp phần hoàn thành mục tiêu diện tích nhà ở bình quân tại khu vực đô thị đến năm 2030 theo Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai giai đoạn 2026 - 2030 ban hành theo Quyết định số 3269/QĐ-UBND ngày 04/8/2026.

(Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất sau điều chỉnh chi tiết tại Phụ lục kèm theo Quyết định này)

5. Định hướng điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) San nền, thoát nước mưa: Tuân thủ giải pháp san nền, thoát nước mưa theo quy hoạch được duyệt. Cập nhật các vị trí đấu nối thoát nước mưa Khu tái định cư phường Quy Nhơn Nam vào hệ thống thoát nước của quy hoạch.

b) Giao thông: Kế thừa mạng lưới giao thông chính theo quy hoạch được duyệt; điều chỉnh cao độ quy hoạch tuyến đường Ngô Mây (nối dài) tại vị trí Km0+312,84 xuống +11,5 m; rà soát, bảo đảm kết nối đồng bộ, an toàn giao thông và phù hợp với các dự án liên quan.

c) Cấp nước: Nguồn cấp nước, mạng lưới cấp nước và giải pháp cấp nước phòng cháy, chữa cháy theo quy hoạch được duyệt; rà soát, cập nhật mạng lưới cấp nước phù hợp với quy mô dân số, cơ cấu sử dụng đất và hệ thống hạ tầng kỹ thuật sau điều chỉnh. Tổng nhu cầu dùng nước khoảng 14.399 m^3/ngày đêm.

d) Cấp điện, chiếu sáng và hạ tầng thông tin:

- Kế thừa nguồn cấp điện theo Quy hoạch được duyệt; cập nhật nhu cầu phụ tải và mạng lưới cấp điện phù hợp với quy mô dân số, cơ cấu sử dụng đất sau điều chỉnh. Tổng nhu cầu sử dụng điện khoảng 139.582 kVA.

- Cập nhật phương án hạ ngầm tuyến 110 kV Quy Nhơn - Quy Nhơn 2

trong phạm vi khu vực quy hoạch; hệ thống điện trung, hạ thế, chiếu sáng và hạ tầng thông tin được tổ chức ngầm, đồng bộ với mạng lưới giao thông và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác.

đ) Thoát nước thải, chất thải rắn và vệ sinh môi trường: Tuân thủ nguyên tắc thoát nước thải riêng với thoát nước mưa; cập nhật mạng lưới theo quy mô dân số và cơ cấu sử dụng đất sau điều chỉnh. Tổng lưu lượng nước thải khoảng 11.423 m^3/ngày đêm. Đối với khu dân cư hiện trạng phía Tây QL.1D, thu gom nước thải theo hình thức nửa riêng, sử dụng cống bao và giếng tách, dẫn về các trạm bơm PS3, PS5 và chuyển về Nhà máy xử lý nước thải Nhơn Bình; nước mưa được tách và thoát theo hệ thống phù hợp. Chất thải rắn được phân loại, thu gom, vận chuyển và xử lý theo quy định.

e) Công trình ngầm: Kế thừa định hướng công trình ngầm, bãi đỗ xe ngầm và hạ tầng kỹ thuật ngầm theo Quy hoạch được duyệt; quy mô cụ thể xác định tại bước quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư theo quy định.

6. Quy chế quản lý: Ban hành theo hồ sơ quy hoạch.

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 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 nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch được duyệt theo đúng thời hạn quy định; gửi hồ sơ quy hoạch cho các cơ quan liên quan để lưu trữ, quản lý quy hoạch; cập nhật cơ sở dữ liệu về quy hoạch đô thị và nông thôn; thực hiện đầy đủ các hồ sơ, thủ tục có liên quan theo đúng quy định hiện hành.

3. UBND các phường Quy Nhơn, Quy Nhơn Bắc, Quy Nhơn Nam chịu trách nhiệm quản lý quy hoạch, quản lý đất đai, quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn theo nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch được duyệt; phối hợp tổ chức công bố, công khai quy hoạch tại địa phương và thực hiện các thủ tục có liên quan theo quy định.

4. Giao các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường; Ban Quản lý dự án Giao thông và Dân dụng tỉnh; Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh; UBND các phường Quy Nhơn, Quy Nhơn Bắc, Quy Nhơn Nam 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 khu đất nêu trên, 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 2851/QĐ-UBND ngày 01/8/2023, Quyết định số 2284/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của UBND tỉnh.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường; Giám đốc Ban Quản lý dự án Giao thông và Dân dụng tỉnh; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh; Chủ tịch UBND các phường: Quy Nhơn, Quy Nhơn Bắc, Quy Nhơn Nam 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.

TM. UỶ BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Tự Công Hoàng

PHỤ LỤC
BẢNG CÂN BẰNG QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày /10/2026 của UBND tỉnh Gia Lai)

TT	Chức năng sử dụng đất	Quy hoạch được duyệt		Quy hoạch điều chỉnh		Tăng (+) Giảm (-)
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	
1	**Nhóm nhà ở (bao gồm: Khu nhà ở thấp tầng; Khu nhà ở tái định cư; Khu chung cư thương mại; Khu nhà ở xã hội; Khu hiện trạng cải tạo chỉnh trang)**	**94,72**	**29,83**	**97,58**	**30,73**	**2,86**
2	**Đất công trình hạ tầng xã hội**	**12,55**	**3,95**	**10,28**	**3,24**	**-2,27**
2.1	Đất công cộng đô thị	2,01	0,63	-	-	-2,01
2.2	Đất công cộng đơn vị ở	3,65	1,15	2,15	0,68	-1,50
2.3	Đất y tế	0,55	0,17	0,55	0,17	-
2.4	Đất giáo dục	5,80	1,83	7,08	2,23	1,28
	Trường mầm non	1,60		1,60		-
	Trường liên cấp Quốc Tế	4,20		4,20		-
	Trường liên cấp	-		1,28		1,28
2.5	Đất cơ quan, trụ sở (Cục thuế hiện hữu)	0,54	0,17	0,50	0,16	-0,04
3	**Khu văn hóa, thể dục thể thao**	**12,77**	**4,02**	**10,18**	**3,21**	**-2,59**
4	**Khu dịch vụ**	**10,01**	**3,15**	**10,01**	**3,15**	**-**
5	**Khu dịch vụ du lịch**	**2,49**	**0,78**	**1,41**	**0,44**	**-1,08**
6	**Khu công viên cây xanh**	**34,63**	**10,91**	**35,41**	**11,15**	**0,78**
7	**Cây xanh chuyên dụng**	**12,68**	**3,99**	**12,86**	**4,05**	**0,18**
8	**Đất giao thông**	**48,63**	**15,31**	**47,98**	**15,11**	**-0,65**
9	**Bãi đỗ xe**	**5,98**	**1,88**	**6,18**	**1,95**	**0,20**
10	**Hạ tầng kỹ thuật khác (Hành lang an toàn tuyến điện)**	**1,14**	**0,36**	**1,41**	**0,44**	**0,27**
11	**Mặt nước, sông hồ**	**81,92**	**25,80**	**81,65**	**25,71**	**-0,27**
12	**Đất di tích, tôn giáo**	**-**	**-**	**0,07**	**0,02**	**0,07**
13	**Đất đào tạo, nghiên cứu (Trung tâm Đổi mới sáng tạo)**	**-**	**-**	**2,50**	**0,79**	**2,50**
	Tổng cộng	**317,52**	**100**	**317,52**	**100**	**-**