ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 1965 /QĐ-UBND	*Gia Lai, ngày 06 tháng 5 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH
Phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị du lịch nghỉ dưỡng quốc tế biển

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 về 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 về 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 về 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 trưởng Bộ Xây dựng quy định về thành phần hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn; Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của 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 quy định về thành phần hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 1619/QĐ-TTg ngày 14/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Bình Định thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 495/QĐ-TTg ngày 14/4/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Quy Nhơn và vùng phụ cận đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Văn bản số 478/UBND-XDCT ngày 12/01/2026 của UBND tỉnh về chủ trương lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị du lịch nghỉ dưỡng quốc tế biển;

Căn cứ Kết luận số 162-KL/TU ngày 17/4/2026 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy; Văn bản số 5057/UBND-XDCT ngày 24/4/2026 của UBND tỉnh về chủ trương một số nội dung chủ yếu của Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị du lịch nghỉ dưỡng quốc tế biển;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 215TTr-SXD ngày 05/5/2026; Báo cáo thẩm định số 95/BC-SXD ngày 04/5/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên quy hoạch: Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị du lịch nghỉ dưỡng quốc tế biển, tỉnh Gia Lai.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch:

- Vị trí: Thuộc phường Quy Nhơn Nam, phường Quy Nhơn Tây và phường Quy Nhơn Bắc, tỉnh Gia Lai, có giới cận:

+ Phía Bắc: giáp phường Quy Nhơn Bắc, phường Quy Nhơn Nam;

+ Phía Nam: giáp phường Quy Nhơn Nam;

+ Phía Đông: giáp biển Đông;

+ Phía Tây: giáp phường Quy Nhơn Tây.

- Quy mô quy hoạch: Dự kiến khoảng 2.878 ha.

(Sau khi Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch chính thức có ý kiến về vùng bảo vệ thắng cảnh Gành Ráng, giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch và các cơ quan liên quan rà soát, tham mưu UBND tỉnh xem xét, điều chỉnh ranh giới quy hoạch (nếu có)).

3. Tính chất quy hoạch:

- Là khu đô thị, văn hóa, du lịch, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí, chăm sóc sức khỏe mang tầm quốc tế; cụ thể hóa định hướng quy hoạch chung xây dựng thành phố Quy Nhơn và vùng phụ cận; là đô thị động lực có vai trò thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Gia Lai.

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

4. Dự báo phát triển, các định hướng quy hoạch xây dựng:

- Quy mô dân số khoảng 40.000 người.

- Lượng khách trung bình khoảng 6.904 người/ngày; lượng khách ngày cao điểm khoảng 17.260 người/ngày.

- Quy mô đất đai: Đất xây dựng đô thị dự kiến khoảng 1.543,08 ha.

- Cơ cấu sử dụng đất: Bao gồm 02 tiểu khu chính:

+ Tiểu khu núi Vũng Chua: Quy hoạch xây dựng các hạng mục chính như: Nhóm nhà ở ven sườn Đông núi Vũng Chua dọc Quốc lộ 1D hướng về thung lũng Quy Hòa và nhóm nhà ở ven sườn Đông núi Vũng Chua hướng về nội thị Quy Nhơn; công trình dịch vụ công cộng; công trình dành cho hoạt động lưu trú du lịch,

nghỉ dưỡng, dịch vụ vui chơi giải trí, dịch vụ ăn uống, mua sắm, các dịch vụ liên quan khác phục vụ khách du lịch dọc theo đỉnh núi Vũng Chua; Trung tâm thể dục thể thao – sân gôn dọc đỉnh núi Vũng Chua; khu vực cây xanh cảnh quan kết hợp mặt nước...

+ Tiểu khu núi Xuân Vân – Quy Hòa: Quy hoạch xây dựng các hạng mục chính như: Nhóm nhà ở (chủ yếu tập trung sườn phía Tây núi Xuân Vân và thung lũng Quy Hòa); công trình hạ tầng xã hội; công trình dành cho hoạt động lưu trú du lịch, dịch vụ vui chơi giải trí, các dịch vụ khác phục vụ phát triển du lịch (bố trí dọc theo không gian biển từ khu vực Quy Hòa đến sườn Đông núi Xuân Vân); các công trình di tích, tôn giáo khu vực Quy Hòa và đỉnh núi Xuân Vân được giữ lại, tôn tạo, chỉnh trang; bãi xe phục vụ khách du lịch...

- Các hạng mục chính sẽ được xem xét, tính toán cụ thể tại bước lập quy hoạch.

- Định hướng tổ chức không gian: Khu vực Quy Hòa bố trí các công trình khách sạn ven biển đẳng cấp quốc tế cao tầng với mật độ xây dựng, tầng cao công trình hài hòa cảnh quan chung khu vực thung lũng Quy Hòa. Khu ở xây dựng thấp tầng, mật độ xây dựng thấp gắn kết cảnh quan tự nhiên; Khu du lịch mật độ xây dựng thấp, tầng cao hạn chế, áp dụng giải pháp kiến trúc thân thiện môi trường, khai thác lợi thế cảnh quan rừng tự nhiên và tầm nhìn hướng biển; tổ chức các tuyến giao thông hoạt động liên hoàn từ chân núi lên đỉnh núi và kết nối xuống khu vực ven biển, hạn chế san gạt, bảo đảm bảo tồn hệ sinh thái và cảnh quan đặc trưng, phù hợp Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Quy Nhơn.

- Định hướng hệ thống giao thông đối ngoại: Mở rộng tuyến Quốc lộ 1D đoạn qua Quy Hòa kết nối trung tâm Quy Nhơn; Đường kết nối đô thị Quy Hòa qua núi Vũng Chua đi Long Vân; Quy hoạch đường lên núi Vũng Chua phục vụ tham quan ngắm cảnh; Quy hoạch phát triển các loại hình vận tải bay (taxi bay, thủy phi cơ...) để phát triển du lịch; trạm sạc điện; tính toán quy mô bãi đậu xe đảm bảo quy mô dân số thường trú và dân số lưu trú khu vực quy hoạch

- Đề xuất hệ thống hạ tầng xã hội phù hợp với quy mô dân số, khách du lịch và tính chất khu đô thị du lịch nghỉ dưỡng. Phân định rõ các công trình hạ tầng xã hội dùng chung cấp đô thị như giáo dục, y tế, văn hóa, thể thao, công viên cây xanh... các công trình này phải bảo đảm khả năng phục vụ đơn vị ở trong khu vực quy hoạch và kết nối, chia sẻ với khu vực đô thị lân cận. Đối với hạ tầng xã hội dùng riêng của dự án, cần xác định theo chức năng, quy mô sử dụng đất và nhu cầu phục vụ nội bộ của dự án, đảm bảo phải tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Đề xuất hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, bảo đảm đáp ứng nhu cầu phục vụ dân cư thường trú, khách du lịch và định hướng phát triển lâu dài của khu vực. Trong đó, xác định rõ nguồn cấp điện, cấp nước, mạng lưới thoát nước mưa, thu gom và xây dựng nhà máy xử lý nước thải khu vực Quy Hòa, hệ thống thông tin liên lạc và các công trình đầu mối kỹ thuật. Việc đầu tư cần được nghiên cứu theo lộ trình, phù hợp từng giai đoạn phát triển đô thị, du lịch.

- Các chỉ tiêu cơ bản về hạ tầng kỹ thuật:

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Tiêu chuẩn
1	- Cấp nước sinh hoạt	l/ng.ngày đêm cho 95% dân	150-180
	- Cấp nước du lịch	%Qsh	10
	- Cấp nước công cộng, dịch vụ	%Qsh	10
	- Cấp nước cho tưới cây, rửa đường	%Qsh	10
	- Thất thoát, rò rỉ	% tổng trên	20
2	- Thoát nước thải	% nước cấp	100
3	- Chất thải rắn	kg/ng/ngày	1,3
4	- Cấp điện sinh hoạt	W/ ng	700
	- Cấp điện công cộng, dịch vụ	KW/ha	120
	- Cấp điện du lịch	KW/ha	80
	- Cấp điện cây xanh	KW/ha	5
	- Cấp điện chiếu sáng đường	KW/ha	10

(Chỉ tiêu hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập quy hoạch phân khu đảm bảo QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng)

5. Các yêu cầu nội dung quy hoạch: Thực hiện theo quy định tại Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng; cụ thể:

a) Phân tích, đánh giá điều kiện hiện trạng về tự nhiên, sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và môi trường; đánh giá hiện trạng các chương trình, dự án đầu tư phát triển đang được triển khai thực hiện trong phạm vi quy hoạch. Xác định các vấn đề cơ bản cần giải quyết;

b) Xác định mục tiêu lập quy hoạch phân khu; nêu các yêu cầu, định hướng chính tại quy hoạch chung đã được phê duyệt và quy định quản lý theo quy hoạch chung đã được ban hành đối với phạm vi quy hoạch;

c) Lựa chọn chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật áp dụng cho toàn khu vực được lập quy hoạch phân khu; xác định quy mô dân số, đất đai, các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đối với khu vực được lập quy hoạch phân khu;

d) Nêu các nguyên tắc, yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan; quy định về sử dụng đất đối với từng khu vực chức năng, trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn, khu trung tâm, khu bảo tồn (nếu có);

đ) Thiết kế đô thị: Xác định chỉ tiêu khống chế về khoảng lùi, cảnh quan đô thị dọc các trục đường chính, khu trung tâm; các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn và từng ô phố cho khu vực thiết kế;

e) Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật: Xác định cốt xây dựng đối với từng ô đất; xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hóa quy hoạch chung về vị trí, quy mô bến,

bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm); hào và tuynel kỹ thuật; xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết; xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế và hệ thống chiếu sáng đô thị; xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc; xác định tổng lượng nước thải và rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải;

g) Đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường;

h) Luận cứ, xác định danh mục các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư tại khu vực lập quy hoạch; đề xuất, kiến nghị các cơ chế huy động và tạo nguồn lực thực hiện. Xác định cụ thể các dự án quan trọng, dự kiến ưu tiên đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước.

i) Dự thảo Quy định quản lý theo quy hoạch.

k) Dự thảo Tờ trình và Quyết định phê duyệt quy hoạch.

6. Thành phần hồ sơ quy hoạch: Thực hiện theo quy định tại Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng.

7. Dự toán chi phí lập quy hoạch: 3.137.272.000 đồng (*Ba tỷ, một trăm ba mươi bảy triệu, hai trăm bảy mươi hai nghìn đồng./.),* trong đó:

STT	Nội dung công việc	Thành tiền (đồng)
I	**Chi phí lập Nhiệm vụ quy hoạch**	**85.501.000**
II	**Chi phí lập quy hoạch**	**1.897.494.000**
III	**Chi phí khảo sát địa hình**	**780.000.000**
IV	**Chi phí khác**	
1	Thẩm định quy hoạch	100.321.000
2	Quản lý nghiệp vụ lập quy hoạch	93.293.000
3	Chi phí lấy ý kiến cộng đồng	35.139.000
4	Chi phí công bố quy hoạch	52.708.000
5	Chi phí cắm mốc giới ra thực địa (tạm tính 15 mốc)	70.000.000
6	Chi phí lựa chọn tư vấn lập quy hoạch	12.000.000
7	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán	10.816.000

8. Nguồn vốn: Vốn ngân sách tỉnh.

9. Tiến độ thực hiện: Hoàn thành quy hoạch phân khu trong thời hạn không quá 02 tháng kể từ ngày lựa chọn đơn vị tư vấn lập quy hoạch.

Điều 2. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính; Chủ tịch UBND các phường Quy Nhơn Nam, Quy Nhơn Bắc, Quy Nhơn Tây và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

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

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

Nguyễn Tự Công Hoàng