

Số: /QĐ-BQL

Gia Lai, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Đầu tư xây dựng Thiên Viện Thiên Hưng**

TRƯỞNG BAN BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025;

Căn cứ Nghị định 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính Phủ về việc quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;

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 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; 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 chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 514/TTg-QĐ ngày 8/5/2019 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nhơn Hội, tỉnh Bình Định đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 1498/QĐ-TTg ngày 08/7/2025 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 15/2025/QĐ-UBND ngày 12/7/2025 của UBND tỉnh về việc quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 2833/QĐ-UBND ngày 28/11/2025 của UBND tỉnh về việc ủy quyền cho Trưởng ban Ban Quản lý Khu kinh tế thực hiện một số nhiệm vụ, quyền hạn quản lý nhà nước trong lĩnh vực Quản lý quy hoạch và xây dựng, Quản lý đầu tư trên địa bàn các Khu kinh tế, Khu công nghiệp thuộc phạm vi thẩm quyền của UBND tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 3264/QĐ-UBND ngày 12/9/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Đầu tư xây dựng Thiên viện Thiên Hưng;

Căn cứ Văn bản số 672/UBND-XDCT ngày 16/01/2026 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Đầu tư xây dựng Thiên viện Thiên Hưng;

Theo đề nghị tại Tờ trình số 181/TTr-THMT ngày 18/01/2026 của Công ty TNHH Thiên Hưng Mỹ Thọ và Báo cáo thẩm định số 39/TĐ-BQL ngày 14/11/2025 của Ban Quản lý Khu kinh tế về việc báo cáo thẩm định Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Đầu tư xây dựng Thiền viện Thiên Hưng;

Xét đề nghị Trưởng Phòng Quản lý Quy hoạch và Xây dựng.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Phạm vi, quy mô quy hoạch:

1.1 Phạm vi ranh giới: Giữ nguyên ranh giới quy hoạch được duyệt, theo đó quy hoạch thuộc địa bàn xã Cát Tiến, tỉnh Gia Lai, có giới cận cụ thể như sau:

- Phía Đông giáp tuyến đường ĐT639 và khu vực tượng đài Chiến Thắng;
- Phía Tây và phía Bắc giáp núi Bà;
- Phía Tây Nam giáp dự án Quần thể du lịch lịch sử, sinh thái và tâm linh khu vực chùa Linh Phong.

1.2 Diện tích: Giữ nguyên theo quy hoạch được duyệt: 668.651,27m² (66,865ha).

2. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hoá Quy hoạch chung Khu kinh tế Nhơn Hội đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.
- Làm cơ sở lập dự án đầu tư, triển khai xây dựng và quản lý theo quy định

3. Tính chất, mục tiêu quy hoạch:

Tính chất và mục tiêu quy hoạch vẫn giữ nguyên theo quy hoạch được duyệt, đó là:

- Đầu tư khu Thiền viện với tính chất du lịch văn hóa lịch sử, tâm linh đậm sắc tôn giáo, là không gian nghỉ dưỡng sinh thái, với các sản phẩm văn hóa, dịch vụ công cộng, giải trí dã ngoại...

- Kết nối không gian kiến trúc cảnh quan và đảm bảo lưu thông với dự án Quần thể du lịch, lịch sử, sinh thái và tâm linh tại khu vực chùa Linh Phong có vị trí liền kề dự án, đồng thời đảm bảo kết nối đồng bộ về hạ tầng, về kiến trúc cảnh quan với các dự án lân cận trong Khu kinh tế Nhơn Hội.

4. Các chỉ tiêu dự báo phát triển và các chỉ tiêu quy hoạch:

Các chỉ tiêu quy hoạch sau khi điều chỉnh tuân thủ theo quy định tại Quy chuẩn 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng, mật độ xây dựng gộp không vượt quá 25%.

5. Các nội dung chính của quy hoạch:

5.1 Sử dụng đất quy hoạch:

a. Cơ cấu sử dụng đất sau khi điều chỉnh:

Stt	Hạng mục	Theo Quy hoạch chi tiết được phê duyệt tại Quyết định số 3264/QĐ-UBND ngày 12/9/2019		Điều chỉnh cục bộ quy hoạch		Tăng (+)/ Giảm (-) (m ²)
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	
I	Đất xây dựng công trình	134.686,02	20,14	111.342,53	16,65	-23.343,49
1	Khu thiền viện	57.406,91	8,59	33.670,60	5,04	-23.736,31
2	Khu văn hóa Việt - Nhật	77.279,11	11,56	77.671,93	11,62	+392,82
II	Đất cây xanh mặt nước	470.138,68	70,31	511.348,23	76,47	+41.209,55
III	Đất giao thông + bãi đậu xe	60.975,78	9,12	43.265,44	6,47	-17.710,34
IV	Đất hạ tầng kỹ thuật	2.850,79	0,43	2.695,07	0,40	-155,72
	Tổng cộng	668.651,27	100	668.651,27	100,00	0

b. Bảng cơ cấu sử dụng đất chi tiết: Theo phụ lục kèm theo Quyết định này.

5.2 Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Cơ cấu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của dự án về cơ bản vẫn tuân thủ theo quy hoạch được duyệt, chỉ điều chỉnh cục bộ vị trí một số hạng mục để phù hợp với địa hình của dự án, nhằm tạo thuận lợi cho việc đầu tư xây dựng. Theo đó, dự án chia thành 02 khu:

a. Khu Thiền viện: Là khu vực tổ chức các hoạt động đại chúng, tu tập giảng dạy và khu tu thiền cho các vị cao tăng, hành giả, cư sĩ, bao gồm các hạng mục công trình:

- Khu trung tâm của Khu Thiền viện Thiên Hưng được tổ chức khu vực trung tâm dự án, với các công trình như: Đại điện liên thông với Tháp chuông, Nhà ở Tăng Chủng, Nhà thiền thất, Nhà Tăng xá, Nhà thư viện, Đồi Tĩnh tâm, Khu vực hồ cảnh quan.

- Thiền viện Thiên Hưng dự kiến tổ chức các hoạt động đại chúng, các sự kiện của Phật giáo nên bố trí Nhà hội nghị, kết hợp nhà xe ngầm bên trái công phụ. Trong khu vực Thiền viện bố trí các hồ cảnh quan, suối cảnh quan kết hợp với đồi cảnh quan giúp cho các hành giả đến nơi đây cảm giác được thanh tịnh.

- Khu vực bếp, nhà ăn được bố trí phía Đông Nam dự án phục vụ cho các chư tăng, hành giả. Bên cạnh Nhà bếp ăn là Nhà Thủy tạ là nơi các cao tăng nghỉ ngơi và tổ chức các hoạt động tu thiền. Các vị cao tăng, hành giả hoạt động tu thiền nhiều ngày được bố trí chỗ nghỉ ngơi tại Nhà tăng xá.

b. Khu Văn hóa Việt Nhật: Là khu dịch vụ, nơi giao thoa, kết hợp 2 nền văn hóa Phật giáo lớn của phương Đông (Việt Nam và Nhật Bản), được tổ chức để phục vụ du khách và phật tử, gồm các hạng mục công trình:

- Cổng vào tiếp giáp với đường ĐT639, có bãi đỗ xe và khu lưu niệm.

- Công viên Việt - Nhật là hạng mục thể hiện sự giao thoa, kết hợp 2 nền văn hóa Việt Nam - Nhật Bản.

- Chùa Nhật và Nhà Thiền Nhật là 2 hạng mục mang đậm bản sắc Phật giáo Nhật Bản.

- Nhà tiếp đón, Khu lưu trú và Khu dịch vụ phục vụ nhu cầu lưu trú, nghỉ dưỡng cho du khách trong nước cũng như du khách nước ngoài.

- Tuyến đường giao thông nội bộ nối khu Thiền viện và Khu văn hóa Việt Nhật tạo thành một trục giao thông xuyên suốt toàn bộ khu vực dự án.

5.3 Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật về cơ bản tuân thủ theo quy hoạch được duyệt, chỉ điều chỉnh cục bộ một số khu vực theo phương án điều chỉnh quy hoạch, đồng thời điều chỉnh giảm nhu cầu sử dụng nước, nhu cầu thoát nước thải,... đảm bảo nguyên tắc “việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tuân thủ quy chuẩn về quy hoạch đô thị và nông thôn” theo quy định tại khoản 2 Điều 46 của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn 2024.

- Nội dung điều chỉnh cục bộ hạng mục hạ tầng kỹ thuật được thể hiện trong thuyết minh và các bản vẽ liên quan theo quy định tại khoản 2, Điều 28 của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Phòng Quản lý Quy hoạch và Xây dựng có trách nhiệm kiểm tra, đóng dấu thẩm định và lưu trữ hồ sơ; phối hợp các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra việc triển khai thực hiện; giám sát xây dựng theo quy hoạch theo quy định.

- Công ty TNHH Thiên Hưng Mỹ Thọ có trách nhiệm tổ chức công bố công khai quy hoạch trong vòng 15 ngày sau khi Quyết định này có hiệu lực theo quy định tại Điều 50 của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

- Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

- Chánh Văn phòng, Trưởng các Phòng chuyên môn, Giám đốc Công ty TNHH Thiên Hưng Mỹ Thọ và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Trưởng ban (b/c);
- Các Sở: XD, NN&MT;
- UBND xã Cát Tiến;
- Các PTB;
- Lưu: VT, QLQH XD (08b).

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**

Nguyễn Thanh Nguyên