UBND TỈNH GIA LAI **BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 712 /QĐ-BQL	*Gia Lai, ngày 05 tháng 10 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp đô thị Nhơn Hội (phân khu 4), Khu kinh tế Nhơn Hội

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 số 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ 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; Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP; Quyết định số 1216/QĐ-BXD ngày 05/8/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc đính chính Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ, 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 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 Văn bản hợp nhất số 59/VBHN-BXD ngày 02/7/2026 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

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 1664/QĐ-TTg ngày 27/8/2026 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung Khu kinh tế Nhơn Hội, tỉnh Gia Lai đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 3562/QĐ-UBND ngày 28/08/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp đô thị Nhơn Hội (phân khu 4), Khu kinh tế Nhơn Hội;

Căn cứ Quyết định số 4292/QĐ-UBND ngày 20/12/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp đô thị Nhơn Hội (phân khu 4), Khu kinh tế Nhơn Hội;

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 Văn bản số 5126/UBND-XDCT ngày 24/4/2026 của UBND tỉnh về việc chủ trương triển khai Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 các phân khu của Khu kinh tế Nhơn Hội;

Căn cứ Văn bản số 12022/UBND-XDCT ngày 26/9/2026 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp đô thị Nhơn Hội (phân khu 4), Khu kinh tế Nhơn Hội.

Căn cứ Báo cáo thẩm định số 501/BC-BQL ngày 05/10/2026 của Ban Quản lý Khu kinh tế về kết quả thẩm định điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp đô thị Nhơn Hội (phân khu 4), Khu kinh tế Nhơn Hội;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Quy hoạch và Xây dựng.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu, với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên quy hoạch: Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp đô thị Nhơn Hội (phân khu 4), Khu kinh tế Nhơn Hội.

2. Phạm vi, quy mô điều chỉnh cục bộ:

2.1. Phạm vi ranh giới: Giữ nguyên theo quy hoạch được duyệt tại Quyết định số 3562/QĐ-UBND ngày 28/08/2020 của UBND tỉnh, khu vực quy hoạch thuộc địa giới hành chính phường Quy Nhơn Đông, có giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp Khu đô thị du lịch Nhơn Hội (Phân khu 03).
- Phía Nam giáp Khu đô thị du lịch Phương Mai (Phân khu 05).
- Phía Đông giáp biển Đông và đồi núi Phương Mai.
- Phía Tây giáp đầm Thị Nại.

2.2. Quy mô diện tích: Tổng diện tích Phân khu 4 giữ nguyên là 3.520,76 ha. Phạm vi điều chỉnh cục bộ gồm 07 khu vực cụ thể theo phụ lục đính kèm.

3. Lý do và mục tiêu điều chỉnh

- Cụ thể hóa các định hướng của Điều chỉnh Quy hoạch chung Khu kinh tế Nhơn Hội, tỉnh Gia Lai đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1664/QĐ-TTg ngày 27/8/2026.

- Cập nhật các chủ trương đã được UBND tỉnh chấp thuận và tình hình triển khai thực tế của các dự án trong phạm vi Phân khu 4, bảo đảm sự thống nhất về không gian, giao thông và hạ tầng kỹ thuật trong Phân khu 5 và toàn Khu kinh tế Nhơn Hội.

- Bổ sung quỹ đất phục vụ các công trình cơ quan, an ninh, quốc phòng, tư pháp; đồng thời bố trí, điều chỉnh quỹ đất phục vụ phát triển đô thị, dịch vụ và du lịch.

- Khai thác hợp lý tiềm năng cảnh quan khu vực ven biển, đầm Thị Nại, vịnh Mai Hương và khu vực núi Phương Mai; nâng cao hiệu quả sử dụng đất, bảo vệ cảnh quan, môi trường và tạo điều kiện thuận lợi cho việc triển khai các dự án đầu tư.

4. Tính chất: Giữ nguyên theo Quyết định số 3562/QĐ-UBND ngày 28/8/2020, Là khu vực phát triển khu công nghiệp Nhơn Hội, khu cảng biển Nhơn Hội; khu đô thị Mai Hương trở thành trung tâm đô thị - thương mại - dịch vụ hỗn hợp phục vụ toàn bán đảo; bảo tồn vịnh Mai Hương; phát triển các khu dịch vụ, vui chơi giải trí,

không gian thưởng ngoạn, bến du lịch ven bờ Vịnh; phát triển năng lượng tái tạo gắn với bảo tồn cảnh quan sinh thái trên dãy núi Phương Mai.

5. Nội dung điều chỉnh cục bộ:

- Khu vực 01 - Khu công nghiệp Nhơn Hội (Khu B): Điều chỉnh chức năng đất khu công nghiệp sang đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ; đồng thời bổ sung các quỹ đất cơ quan, trụ sở, an ninh (28,79ha), đất quốc phòng (34,59 ha), cây xanh sinh thái và dịch vụ công cộng.

- Khu vực 02 - Khu vực phía Đông Đầm Thị Nại: Điều chỉnh chức năng đất nhóm nhà ở và dịch vụ, đất giao thông, đất hạ tầng kỹ thuật sang đất cơ quan, trụ sở và cây xanh sử dụng công cộng; trong đó, một phần diện tích đất cơ quan, trụ sở được bố trí trụ sở Viện kiểm sát nhân dân tỉnh (2,0 ha) và trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh (1,76 ha).

- Khu vực 03 - Khu vực Cửa biển: Điều chỉnh chức năng Đất khu dịch vụ du lịch sang đất phát triển hỗn hợp và đất phát triển dân cư đô thị.

- Khu vực 04 - Khu trung tâm Khu kinh tế (cũ): Điều chỉnh chức năng đất dịch vụ công cộng đô thị thành đất trụ sở cơ quan và đất phát triển sản xuất công nghiệp, kho tàng; bổ sung đất giao thông kết nối nội khu.

- Khu vực 05 - Khu vực Bắc vịnh Mai Hương: Điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất từ nhóm nhà ở, giáo dục, cây xanh công cộng, khu dịch vụ và hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ sang đất cây xanh sử dụng hạn chế và Đất khu dịch vụ du lịch, khai thác hiệu quả cảnh quan vịnh Mai Hương trong khai thác du lịch.

- Khu vực 06 - Khu vực Nam vịnh Mai Hương: Điều chỉnh, bổ sung chức năng đất nhóm nhà ở, đất phát triển hỗn hợp và Đất khu dịch vụ du lịch; đồng thời tăng diện tích đất cây xanh sử dụng hạn chế và cây xanh sinh thái.

- Khu vực 07 - Khu vực núi Phương Mai: Điều chỉnh một phần đất cây xanh sinh thái và đất năng lượng tái tạo sang đất phát triển dân cư đô thị, đất dịch vụ công cộng đô thị, đất cây xanh chuyên dụng và đất du lịch, khai thác hiệu quả quỹ đất sườn đồi khu vực núi Phương Mai.

6. Sử dụng đất quy hoạch:

Bảng cơ cấu sử dụng đất tổng hợp toàn Phân khu 4 và bảng so sánh cơ cấu sử dụng đất trước và sau điều chỉnh của từng khu vực: Chi tiết tại Phụ lục kèm theo Quyết định này.

7. Chỉ tiêu sử dụng đất, quy định quản lý:

- Các ô đất thay đổi chức năng sử dụng đất tại 07 khu vực điều chỉnh: chỉ tiêu mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất tuân thủ QCVN 01:2021/BXD và Quy định quản lý theo quy hoạch kèm theo hồ sơ điều chỉnh cục bộ; đối với các khu vực đã có quy hoạch chi tiết được phê duyệt thực hiện theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

- Các nội dung khác không thuộc phạm vi điều chỉnh tại Quyết định này giữ nguyên theo Quyết định số 3562/QĐ-UBND ngày 28/8/2020 của UBND tỉnh.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Cơ bản tuân thủ theo quy hoạch phân khu đã được phê duyệt tại Quyết định số 3405/QĐ-UBND ngày 19/8/2020; điều chỉnh tại các khu vực điều chỉnh cục bộ và các khu vực liên quan để bảo đảm đấu nối đồng bộ.

- Các nội dung điều chỉnh về hạ tầng kỹ thuật được cập nhật đồng bộ vào các bản vẽ hạ tầng kỹ thuật của hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch được duyệt.

9. Quy định quản lý theo quy hoạch phân khu: Kèm theo hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch được duyệt.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Phòng Quy hoạch và Xây dựng chịu trách nhiệm phối hợp đơn vị tư vấn hoàn thiện hồ sơ theo ý kiến góp ý của các Sở, ngành, địa phương, Hội đồng thẩm định và bảo đảm thống nhất với nội dung Quyết định này; kiểm tra, đóng dấu thẩm định và lưu trữ hồ sơ; cập nhật cơ sở dữ liệu quy hoạch và tổ chức công bố công khai quy hoạch theo quy định.

- Các phòng, đơn vị trực thuộc Ban Quản lý Khu kinh tế theo chức năng, nhiệm vụ hướng dẫn các nhà đầu tư có dự án trong phạm vi các khu vực điều chỉnh rà soát, điều chỉnh quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư (nếu có) bảo đảm phù hợp với quy hoạch được duyệt; quản lý xây dựng theo quy hoạch.

Điều 3. Chánh Văn phòng, Trưởng các phòng chuyên môn, Thủ trưởng các đơn vị trực thuộc Ban Quản lý Khu kinh tế và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- Lãnh đạo Ban;
- UBND Quy Nhơn Đông;
- Lưu: VT, P.QHXD.

KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN

BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ TỈNH GIA LAI

Nguyễn Thanh Nguyên