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: 696 /QĐ-BQL	*Gia Lai, ngày 29 tháng 9 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị du lịch Nhơn Hội (Phân khu 3), 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 3667/QĐ-UBND ngày 07/9/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị du lịch Nhơn Hội (Phân khu 03), 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 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 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 12024/UBND-XDCT ngày 26/9/2026 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị du lịch Nhơn Hội (Phân khu 3), Khu kinh tế Nhơn Hội;

Căn cứ Báo cáo thẩm định số 98/BC-BQL ngày 29/9/2026 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 đô thị du lịch Nhơn Hội (Phân khu 3), 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 tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị du lịch Nhơn Hội (Phân khu 3), Khu kinh tế Nhơn Hội đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3667/QĐ-UBND ngày 07/9/2020, 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 đô thị du lịch Nhơn Hội (Phân khu 3), Khu kinh tế Nhơn Hội.

2. Phạm vi, quy mô điều chỉnh cục bộ:

2.1. Phạm vi ranh giới Phân khu 3: Giữ nguyên theo quy hoạch được duyệt tại Quyết định số 3667/QĐ-UBND ngày 07/9/2020, cụ thể: phía Bắc giáp Khu đô thị cửa ngõ Cát Tiến (Phân khu 2); phía Nam giáp Khu công nghiệp đô thị Nhơn Hội (Phân khu 4); phía Đông giáp biển Đông và khu vực phát triển năng lượng tái tạo; phía Tây giáp đầm Thị Nại.

2.2. Quy mô: Tổng diện tích Phân khu 3 giữ nguyên là 2.199 ha. Phạm vi điều chỉnh cục bộ gồm 11 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 và Điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Gia Lai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3106/QĐ-UBND ngày 23/7/2026.

- Cập nhật các chủ trương đã được UBND tỉnh chấp thuận và các quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt trong phạm vi Phân khu 3; bảo đảm sự thống nhất về không gian, giao thông và hạ tầng kỹ thuật trong Phân khu 3 và toàn Khu kinh tế Nhơn Hội.

- Nâng cao hiệu quả sử dụng đất, tháo gỡ vướng mắc trong quá trình triển khai các dự án, làm cơ sở quản lý quy hoạch, xây dựng và thu hút đầu tư.

4. Tính chất: Giữ nguyên theo Quyết định số 3667/QĐ-UBND ngày 07/9/2020, là khu đô thị dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng biển, trung tâm vui chơi giải trí lớn; bảo tồn, khai thác các giá trị cảnh quan đặc hữu của khu vực.

5. Nội dung điều chỉnh cục bộ:

5.1. Khu vực 01 - Khu đô thị Nhơn Hội: Điều chỉnh, cơ cấu lại một số chức năng sử dụng đất đô thị trong nội bộ khu vực (nhóm nhà ở, hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch

vụ, giáo dục, cây xanh sử dụng công cộng, khu dịch vụ, giao thông, bãi đỗ xe) nhằm cụ thể hóa định hướng của Điều chỉnh Quy hoạch chung Khu kinh tế Nhơn Hội được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1664/QĐ-TTg ngày 27/8/2026.

5.2. Khu vực 02 - Công viên động vật hoang dã FLC Quy Nhơn: Điều chỉnh đất cây xanh sử dụng hạn chế (công viên chuyên đề) thành đất khu dịch vụ và đất cây xanh sử dụng hạn chế; bổ sung đất cây xanh sử dụng công cộng, giao thông, bãi đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật và mặt nước phục vụ khu vực, theo chủ trương của UBND tỉnh tại Văn bản số 1374/UBND-KT ngày 24/02/2025.

5.3. Khu vực 03 - Khu du lịch sườn phía Đông núi Phương Mai: Cập nhật phạm vi ranh giới các khu chức năng của khu du lịch theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt; chuyển quỹ đất đồi núi thành đất khu dịch vụ - du lịch.

5.4. Khu vực 04 - Khu lõi đô thị của Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội: Điều chỉnh đất đào tạo, nghiên cứu thành đất an ninh để phục vụ xây dựng Nhà khách, Nhà công vụ, Nhà nghỉ dưỡng Công an tỉnh tại Khu kinh tế Nhơn Hội theo chủ trương của UBND tỉnh tại Văn bản số 8023/UBND-XDCT ngày 16/6/2026.

5.5. Khu vực 05 - Khu cải táng tại sườn phía Đông suối Cả: Cập nhật toàn bộ khu vực thành đất nghĩa trang theo quy hoạch khu cải táng đã được UBND thành phố Quy Nhơn (trước đây) phê duyệt.

5.6. Khu vực 06 - Học viện Golf FLC Quy Nhơn: Điều chỉnh đất đào tạo, nghiên cứu thành đất khu dịch vụ, đất khu dịch vụ - du lịch, đất thể dục thể thao và đất cây xanh sử dụng hạn chế; đồng thời cập nhật tuyến đường tránh Nhơn Lý đã được đầu tư xây dựng, theo chủ trương của UBND tỉnh tại Văn bản số 817/UBND-XDCT ngày 23/7/2025.

5.7. Khu vực 07 - Khu du lịch nghỉ dưỡng Allia Resort: Cập nhật phạm vi ranh giới các khu chức năng của khu du lịch theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt; bổ sung đất đường giao thông nội bộ.

5.8. Khu vực 08 - Chuyển đổi sang đất ở đô thị tại khu vực Nhà máy sản xuất nước giải khát FLC Quy Nhơn: Điều chỉnh đất sản xuất công nghiệp, kho bãi thành đất ở đô thị, kết hợp bố trí đất giáo dục, cây xanh sử dụng công cộng, khu dịch vụ, giao thông, bãi đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật và mặt nước, theo chủ trương của UBND tỉnh tại Văn bản số 817/UBND-XDCT ngày 23/7/2025.

5.9. Khu vực 09 - Khu đô thị Tây Nam xã Nhơn Lý: Cập nhật phạm vi ranh giới và các khu chức năng của khu đô thị theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt, thống nhất toàn bộ khu vực là đất nhóm nhà ở.

5.10. Khu vực 10 - Khu neo đậu tàu thuyền, thuộc khu tái định cư Nhơn Phước: Điều chỉnh chức năng khu neo đậu tàu thuyền tại khu tái định cư Nhơn Phước sang đất hỗn hợp nhóm nhà ở, dịch vụ và đất sản xuất, kho bãi; cập nhật đất cây xanh sử dụng công cộng, khu dịch vụ và đường giao thông, nhằm phát huy lợi thế cảnh quan đầm Thị Nại.

5.11. Khu vực 11 - Khu đô thị du lịch nghỉ dưỡng Phương Mai: Điều chỉnh đất cây xanh sinh thái thành đất khu dịch vụ - du lịch nhằm cụ thể hóa định hướng của Điều chỉnh Quy hoạch chung Khu kinh tế Nhơn Hội được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1664/QĐ-TTg ngày 27/8/2026.

6. Cơ cấu sử dụng đất toàn Phân khu 3 sau điều chỉnh cục bộ:

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 11 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 đồ án 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 khu vực không thuộc phạm vi điều chỉnh: giữ nguyên chỉ tiêu theo Quyết định số 3667/QĐ-UBND ngày 07/9/2020.

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 3667/QĐ-UBND ngày 07/9/2020; điều chỉnh tại các khu vực điều chỉnh cục bộ và các khu vực liên quan để bảo đảm đấu nối đồng bộ.

- Cập nhật các công trình hạ tầng kỹ thuật theo Điều chỉnh Quy hoạch chung Khu kinh tế Nhơn Hội tại Quyết định số 1664/QĐ-TTg ngày 27/8/2026, gồm: tuyến điện và trạm biến áp 220kV, hành lang tuyến đường sắt đô thị, tuyến đường chuyên dụng phía Tây; cập nhật tuyến đường tránh Nhơn Lý đã được đầu tư xây dựng.

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

Các nội dung khác không thuộc phạm vi điều chỉnh tại Quyết định này giữ nguyên theo Quyết định số 3667/QĐ-UBND ngày 07/9/2020 của UBND tỉnh Bình Định (nay là tỉnh Gia Lai).

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Phòng Quy hoạch và Xây dựng chịu trách nhiệm chỉ đạo 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);
- Trưởng ban (báo cáo);
- Các PTB;
- Lưu: VT, P.QHXD.

KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN

BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ TỈNH GIA LAI

Nguyễn Thanh Nguyên