

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500  
Khu đô thị Nam đường Hùng Vương, phường Quy Nhơn Bắc, tỉnh Gia Lai**

**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 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 30/06/2025 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 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 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;*

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

*Căn cứ Quyết định số 2323/QĐ-UBND ngày 27/6/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Nhơn Bình và Nhơn Phú, khu vực đô thị Quy Nhơn;*

*Căn cứ Văn bản số 4367/UBND-KTTH ngày 02/10/2025 của UBND tỉnh về việc triển khai dự án Khu đô thị Nam đường Hùng Vương, phường Quy Nhơn Bắc;*

*Căn cứ Kết luận số 98-KL/TU ngày 30/01/2026 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy và Văn bản số 1483/UBND-XDCT ngày 03/02/2026 của UBND tỉnh về điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Nam đường Hùng Vương, phường Quy Nhơn Bắc, tỉnh Gia Lai;*

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 125/TTr-SXD ngày 19/3/2026; Báo cáo thẩm định số 40/BC-SXD ngày 04/3/2026.

## QUYẾT ĐỊNH

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Nam đường Hùng Vương, phường Quy Nhơn Bắc, tỉnh Gia Lai, với những nội dung chủ yếu như sau:

**1. Phạm vi ranh giới và quy mô quy hoạch:** thuộc phường Quy Nhơn Bắc, tỉnh Gia Lai; có giới cận như sau:

- Phía Đông giáp: Sông Hà Thanh;
- Phía Tây giáp: Đường Trần Nhân Tông và khu dân cư hiện trạng;
- Phía Nam giáp: Đập Phú Hòa, sông Hà Thanh;
- Phía Bắc giáp: Đường sắt nội thành Diêu Trì – Quy Nhơn.

*Tổng quy mô diện tích khoảng 69,7ha.*

**2. Tính chất, mục tiêu quy hoạch:**

- Là khu đô thị mới hoàn chỉnh, đồng bộ, phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội. Cụ thể hóa quy hoạch phân khu phường Quy Nhơn Bắc và gắn kết đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với các dự án đã và đang triển khai trong khu vực; phục vụ công tác giải phóng mặt bằng tái định cư tại chỗ và phát triển đô thị.

- Làm cơ sở pháp lý để quản lý quy hoạch, quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

**3. Nội dung điều chỉnh:** *(Chi tiết xem hồ sơ quy hoạch kèm theo)*

a) Quy hoạch sử dụng đất:

- Điều chỉnh tăng 30.308,56m<sup>2</sup> diện tích khu nhà ở xã hội (từ 31.912m<sup>2</sup> thành 62.220,56m<sup>2</sup>), điều chỉnh giảm 36.663m<sup>2</sup> diện tích đất nhà ở. Lý do: Đảm bảo diện tích đất thực hiện dự án nhà ở xã hội đạt tỷ lệ tối thiểu 20% diện tích đất ở.

- Điều chỉnh tăng 6.369m<sup>2</sup> diện tích đất hạ tầng xã hội: Bổ sung thêm 01 điểm trường mầm non, tăng diện tích đất cây xanh sử dụng công cộng.

- Điều chỉnh lộ giới các tuyến đường giao thông nội bộ: Mở rộng lộ giới từ 14m (3,5m-7m-3,5m) thành 16m (4,5m-7m-4,5m). Đồng thời điều chỉnh tăng 4.752m<sup>2</sup> diện tích đất giao thông.

- Bỏ điểm đấu nối giao thông giữa đường Hùng Vương và đường Võ Thị Sáu.

**Bảng cân bằng sử dụng đất:**

TT	Chức năng sử dụng đất	Quy hoạch được duyệt		Quy hoạch điều chỉnh		Tăng (+)
		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Giảm (-)
<b>1</b>	<b>Đất nhà ở</b>	<b>282.199</b>	<b>40,44</b>	<b>275.846,30</b>	<b>39,53</b>	<b>-6.352,70</b>
1.1	Đất nhà ở liền kề	128.410		120.296,80		-8.113,20
1.2	Đất nhà ở biệt thự	48.289		19.738,50		-28.550,50
1.3	Đất nhà ở xã hội	31.912		62.220,60		30.308,60
1.4	Đất nhà chung cư hỗn hợp	73.588		73.590,40		2,40
<b>2</b>	<b>Khu đất xây dựng khu tái định cư</b>	<b>43.638</b>		<b>43.638</b>		<b>0,00</b>
<b>3</b>	<b>Đất công trình hạ tầng xã hội</b>	<b>78.712</b>	<b>11,28</b>	<b>85.081,71</b>	<b>12,19</b>	<b>6.369,71</b>
3.1	Đất văn hóa (gồm cả khu sinh hoạt cộng đồng)	1.000		1.000		0,00
3.3	Đất giáo dục	33.179		37.499,70		4.320,70
3.5	Đất cây xanh sử dụng công cộng	44.533		46.582,01		2.049,01
<b>4</b>	<b>Đất công trình dịch vụ</b>	<b>10.000</b>	<b>1,43</b>	<b>10.000</b>	<b>1,43</b>	<b>0,00</b>
<b>5</b>	<b>Đất cây xanh sử dụng hạn chế</b>	<b>40.342</b>	<b>5,78</b>	<b>39.595,60</b>	<b>5,67</b>	<b>-746,40</b>
<b>6</b>	<b>Đất đường giao thông</b>	<b>233.038</b>	<b>33,39</b>	<b>237.790,59</b>	<b>34,08</b>	<b>4.752,59</b>
<b>7</b>	<b>Bãi đỗ xe</b>	<b>9.912</b>	<b>1,42</b>	<b>5.888,80</b>	<b>0,84</b>	<b>-4.023,20</b>
	<b>Tổng cộng</b>	<b>697.841</b>	<b>100</b>	<b>697.841</b>	<b>100</b>	<b>0,00</b>

**b) Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:** (Chỉ tiêu cụ thể từng lô đất theo Quy định quản lý ban hành kèm theo hồ sơ quy hoạch)

- Quy mô dân số lập quy hoạch: khoảng 19.450 người.
- Đất công trình công cộng: Mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao khoảng 02 tầng.
- Đất công trình dịch vụ: Mật độ xây dựng tối đa 60%; tầng cao khoảng 09 tầng.
- Đất nhà ở: Mật độ xây dựng từng lô tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD. Tầng cao xây dựng khoảng 04 tầng đối với nhà ở liền kề, khoảng 03 tầng đối với nhà ở biệt thự, mẫu nhà và số tầng thực hiện thống nhất theo từng dãy nhà.
- Đất nhà ở xã hội: Mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao khoảng 12 tầng (Không bao gồm tầng kỹ thuật, tum thang); hệ số sử dụng đất từng ô đất tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD.
- Đất nhà chung cư hỗn hợp: Tầng cao xây dựng khoảng 18-28 tầng. Mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất từng ô đất tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD.

#### **4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

a) Quy hoạch san nền: Hướng dốc chung của khu quy hoạch từ Tây sang Đông. Cao độ thiết kế cao nhất +3,8m, cao độ thiết kế thấp nhất +3,0m.

b) Quy hoạch thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế tự chảy và thoát nước riêng với hệ thống thoát nước thải. Dọc theo các đường giao thông quy hoạch tuyến cống để thu gom nước mưa xả ra sông Hà Thanh.

c) Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: 02 tuyến đường có lộ giới 48m (10m-12m-4m-10m-10m) và lộ giới 30m (6m-8m-2m-8m-6m) kết nối với các khu vực lân cận.

- Giao thông nội bộ: Quy hoạch các tuyến đường có lộ giới 16m (4,5m-7m-4,5m); 16m (3m-8m-5m) và lộ giới 18m (5m-8m-5m) đấu nối với trục giao thông chính theo mạng lưới ô cờ.

d) Cấp nước:

- Nguồn nước: Đấu nối vào hệ thống cấp nước chung của khu vực Quy Nhơn. Tổng nhu cầu dùng nước sinh hoạt khoảng 4.753 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

- Cấp nước chữa cháy: Hệ thống cấp nước chữa cháy thiết kế chung với hệ thống cấp nước sinh hoạt. Hạng cứu hỏa bố trí nối dọc theo các tuyến đường, tuân thủ theo các quy định về PCCC.

đ) Cấp điện, thông tin liên lạc:

- Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch lấy từ lưới điện 22kV hiện có ở phía Bắc khu quy hoạch.

- Xây dựng hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc và chiếu sáng đi ngầm, tổng nhu cầu dùng điện cho khu quy hoạch khoảng 12.602KVA.

e) Vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải thiết kế đi riêng với hệ thống thoát nước mưa, tổng lưu lượng nước thải khoảng 3.081m<sup>3</sup>/ngày.đêm. Nước thải được thu gom về Trạm xử lý ở phía Đông Nam xử lý đạt quy chuẩn trước khi xả ra môi trường, đồng thời dẫn tuyến ống dự kiến đấu nối vào tuyến ống D600mm thu gom nước thải về trạm xử lý Nhơn Bình (vị trí dự kiến đấu nối tại Cầu Đồi)

- Quản lý chất thải rắn: Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom, vận chuyển về khu xử lý rác thải tập trung theo quy định.

**5. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch:** Kèm 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.

2. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch được duyệt, đưa mốc giới quy hoạch

ra thực địa, gửi hồ sơ quy hoạch cho Sở Nông nghiệp và Môi trường, UBND phường Quy Nhơn Bắc và các cơ quan liên quan để lưu trữ, quản lý quy hoạch; thực hiện đầy đủ các hồ sơ, thủ tục nội dung có liên quan theo đúng quy định hiện hành.

3. Giao các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, UBND phường Quy Nhơn Bắc và các cơ quan, đơn vị liên quan theo chức năng, nhiệm vụ, chịu trách nhiệm theo dõi, hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc triển khai thực hiện quy hoạch và các vấn đề liên quan khác theo quy định của pháp luật.

### **Điều 3. Hiệu lực thi hành**

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành và thay thế Quyết định số 1112/QĐ-UBND ngày 30/3/2020 của UBND tỉnh.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường; Chủ tịch UBND phường Quy Nhơn Bắc 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;
- PCT UBND tỉnh N.T.C.Hoàng;
- CVP, PVPXD;
- Lưu: VT, X5.

*Chu*

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



*Nguyễn Tự Công Hoàng*