

Số: /QĐ-UBND

Gia Lai, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu đô thị - Du lịch - Văn hóa - Thể thao hồ Phú Hòa, 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 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 2851/QĐ-UBND ngày 01/08/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị - Du lịch - Văn hoá - Thể thao hồ Phú Hoà, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 2284/QĐ-UBND ngày 27/06/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị - Du lịch - Văn hoá - Thể thao hồ Phú Hoà, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 2259/QĐ-UBND ngày 26/6/2025 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị - du lịch - văn hoá - thể thao hồ Phú Hòa, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 2403/QĐ-UBND ngày 28/10/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất dự án Khu đô thị - Du lịch - Văn hóa - Thể thao hồ Phú Hòa;

Căn cứ Quyết định số 382/QĐ-UBND ngày 28/01/2026 của UBND tỉnh về việc công nhận tổ chức kinh tế để thực hiện dự án có sử dụng đất Dự án: Khu đô thị - Du lịch - Văn hóa - Thể thao hồ Phú Hòa;

Theo đề nghị của Công ty cổ phần Phú Hòa City tại Tờ trình số 26065.02/TTr-PHC ngày 05/6/2026; đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 116/BC-SXD ngày 26/5/2026 và Văn bản số 4861/SXD-QHKT ngày 16/6/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Tên quy hoạch: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị - Du lịch - Văn hóa - Thể thao hồ Phú Hòa, tỉnh Gia Lai.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch: Thuộc phường Quy Nhơn, phường Quy Nhơn Bắc và phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai, giới cận như sau:

- Phía Đông giáp: Núi Bà Hỏa và đường Hoàng Văn Thụ;
- Phía Tây giáp: Đường ven biển;
- Phía Nam giáp: Khu dân cư hiện hữu;
- Phía Bắc giáp: Sông Hà Thanh.

Tổng quy mô diện tích quy hoạch khoảng 279,7 ha.

3. Tính chất, mục tiêu quy hoạch:

- Góp phần hoàn thành mục tiêu Chương trình phát triển nhà ở tỉnh giai đoạn 2020 - 2035 và Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh giai đoạn 2020 - 2025 đã được phê duyệt. Cụ thể hóa đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị - du lịch - văn hóa - thể thao hồ Phú Hòa đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2851/QĐ-UBND ngày 01/8/2023.

- Hình thành một khu đô thị đồng bộ, hiện đại với đầy đủ các chức năng cho du lịch, văn hóa và thể thao bao gồm các công trình nhà ở thấp tầng, nhà ở chung cư thương mại, nhà ở xã hội, hạ tầng xã hội (công cộng đô thị, công cộng đơn vị ở, y tế, giáo dục, văn hoá thể dục thể thao, dịch vụ, dịch vụ du lịch, công viên cây xanh sử dụng công cộng,...) hạ tầng kỹ thuật (bãi đỗ xe, đường giao thông,...) nhằm phục vụ nhu cầu sống, sinh hoạt và giải trí cho người dân, hướng tới mục tiêu phát triển khu đô thị hiện đại, thông minh, bền vững hài hòa với cảnh quan tự nhiên, đồng thời tạo sức hút hấp dẫn cho khu vực Quy Nhơn.

- Là cơ sở để quản lý quy hoạch và triển khai đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

4. Định hướng quy hoạch, dự báo phát triển:

- Hình thành khu đô thị đồng bộ, hiện đại, thông minh và phát triển bền vững, với đầy đủ các chức năng phục vụ phát triển du lịch, văn hóa và thể thao; tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan hài hòa với điều kiện tự nhiên, khai thác hiệu quả lợi thế khu vực, góp phần tạo điểm nhấn về không gian đô thị.

- Nghiên cứu tổ chức không gian các khu chức năng bảo đảm hợp lý, đồng bộ và liên kết chặt chẽ, bao gồm: khu nhà ở thấp tầng, nhà ở chung cư thương mại, nhà ở xã hội; đất công cộng cấp đô thị, công cộng đơn vị ở; đất y tế, giáo dục, văn hóa, thể dục thể thao; đất thương mại, dịch vụ, dịch vụ du lịch; công viên, cây xanh sử dụng công cộng, mặt nước và các không gian mở, đáp ứng nhu cầu ở, làm việc, thương mại, vui chơi giải trí và các hoạt động cộng đồng.

- Định hướng kiến trúc công trình theo hướng hiện đại, có bản sắc, thân thiện với môi trường; khuyến khích áp dụng các giải pháp kiến trúc xanh, công trình tiết kiệm năng lượng, sử dụng hiệu quả tài nguyên; tổ chức hệ thống cây xanh, mặt nước và không gian công cộng theo hướng gia tăng giá trị cảnh quan, nâng cao chất lượng môi trường sống.

- Nghiên cứu quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, bao gồm giao thông, bãi đỗ xe, san nền, cấp điện, chiếu sáng, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, thông tin liên lạc, thu gom và xử lý chất thải; bảo đảm kết nối thuận lợi với hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện hữu và các dự án lân cận, đáp ứng yêu cầu phát triển của khu vực theo từng giai đoạn.

- Đề xuất các giải pháp phát triển đô thị thông minh, ứng dụng công nghệ trong quản lý, vận hành hạ tầng kỹ thuật và cung cấp dịch vụ đô thị; ưu tiên các giải pháp phát triển xanh, sử dụng năng lượng hiệu quả, tăng cường khả năng tiêu thoát nước, thích ứng với điều kiện thủy văn và biến đổi khí hậu, bảo vệ môi trường và phát triển bền vững.

- Dự báo quy mô dân số, nhu cầu nhà ở, khách du lịch, nhu cầu sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; xác định các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu, làm cơ sở đề xuất cơ cấu sử dụng đất, tổ chức không gian, phân kỳ đầu tư và các giải pháp thực hiện quy hoạch.

* Các chỉ tiêu về sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật sẽ được nghiên cứu, tính toán và xác định cụ thể trong quá trình lập đồ án quy hoạch chi tiết, bảo đảm phù hợp với QCVN 01:2021/BXD, các tiêu chuẩn, quy chuẩn chuyên ngành và các quy định pháp luật có liên quan.

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) Luận cứ, xác định phạm vi quy hoạch, quy mô diện tích lập quy hoạch; phân tích, đánh giá hiện trạng về điều kiện tự nhiên, dân số, sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và môi trường; đánh giá hiện trạng các dự án đầu tư phát triển đang được triển khai thực hiện. Xác định các vấn đề cơ bản cần giải quyết;

b) Xác định mục tiêu lập quy hoạch; đánh giá sự phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển đô thị đã được ban hành; nêu các yêu cầu, định hướng chính

tại quy hoạch chung và phương án, giải pháp chủ yếu tại quy hoạch phân khu (nếu có) đã được phê duyệt kèm theo quy định quản lý đã được ban hành liên quan đến phạm vi quy hoạch;

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

d) Xác định chức năng sử dụng đất, quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng lô đất trong phạm vi quy hoạch; chỉ giới xây dựng công trình đối với từng lô đất và trên các trục đường từ cấp nội bộ trở lên; xác định khu vực xây dựng nhà ở xã hội (nếu có);

đ) Xác định yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực lập quy hoạch và yêu cầu về bố trí công trình đối với từng lô đất (chiều cao, cốt sàn và trần tầng một; hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác); tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố và mặt nước trong phạm vi quy hoạch; xác định vị trí, quy mô các công trình, khu vực đặc trưng cần kiểm soát và các nội dung quy định để kiểm soát thực hiện theo quy hoạch;

e) Thiết kế đô thị: Xác định các công trình điểm nhấn trong phạm vi quy hoạch theo các hướng tầm nhìn, tầng cao xây dựng công trình cho từng lô đất và cho toàn khu vực; khoảng lùi của công trình trên từng đường phố và ngã phố; xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc; hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường;

g) Xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm (các công trình công cộng ngầm, các công trình nhà cao tầng dự kiến xây dựng tầng hầm có chức năng công cộng, ...);

h) Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật: Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất; xác định mạng lưới giao thông (kể cả đường đi bộ nếu có), mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hóa quy hoạch chung, quy hoạch phân khu (nếu có) về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm); 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, hạ thế và chiếu sáng đô thị; xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc; xác định lượng nước thải, rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước bẩn, chất thải.

i) Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường;

k) Đề xuất giải pháp về nguồn vốn và tổ chức thực hiện.

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

Điều 2. Công ty cổ phần Phú Hòa City 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, Quy Nhơn Bắc và Quy Nhơn Nam; Giám đốc Công ty cổ phần Phú Hòa City 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;
- PCTTT UBND tỉnh N.T.Thanh;
- 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