

UBND TỈNH GIA LAI
SỞ XÂY DỰNG

Số: /SXD-QHKT

V/v đề xuất vị trí xây dựng Khu
trung tâm hành chính tỉnh.

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Gia Lai, ngày tháng năm 2025

Kính gửi: UBND tỉnh Gia Lai.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại Văn bản số 4788/UBND-XDCT ngày 10/10/2025 về đề xuất vị trí xây dựng Khu trung tâm hành chính tỉnh. Ngày 17/10/2025, Sở Xây dựng đã tổ chức buổi họp liên ngành và địa phương liên quan (bao gồm: Sở Tài chính; Sở Nông nghiệp và Môi trường; Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh; UBND phường Quy Nhơn Đông). Sở Xây dựng tổng hợp, báo cáo đề xuất UBND tỉnh như sau:

1. Cơ sở pháp lý đề xuất:

- Căn cứ mục VI Quyết định số 1619/QĐ-TTg ngày 14/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ về phương án quy hoạch các Khu chức năng, có quy định “*Tiếp tục phát triển Khu kinh tế Nhơn Hội theo Quyết định số 514/QĐ-TTg ngày 08 tháng 5 năm 2019 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nhơn Hội, tỉnh Bình Định đến năm 2040; đồng thời nghiên cứu điều chỉnh, bổ sung một số nội dung để đáp ứng yêu cầu phát triển trong giai đoạn tới (điều chỉnh chức năng một số lô đất sang đất ở đô thị, dịch vụ đảm bảo nguyên tắc đáp ứng về hạ tầng kỹ thuật, không làm quá tải hệ thống hạ tầng của khu vực; bổ sung chức năng đô thị, du lịch tại núi Phương Mai để phát triển và thu hút đầu tư các dự án, nhằm tận dụng lợi thế về địa hình, cảnh quan của khu vực; bổ sung một số dự án như: Khu trung tâm Hành chính mới cấp tỉnh, Khu Liên hợp thể dục, thể thao, đường hầm xuyên biển từ Mũi Tấn đến bán đảo Phương Mai ...)*”. Do vậy, việc triển khai quy hoạch Khu hành chính tại Khu kinh tế Nhơn Hội là phù hợp với quy hoạch tỉnh Bình Định đã phê duyệt.

- Theo mục 13, Thông báo số 148/TB-VPCP ngày 02/4/2025 của Văn phòng Chính phủ Thông báo ý kiến Kết luận của Thủ tướng Chính phủ Phạm Minh Chính tại buổi làm việc với Ban Thường vụ Tỉnh ủy Bình Định, có nêu “***Việc đầu tư xây dựng Khu hành chính tại Khu kinh tế Nhơn Hội phù hợp với Quy hoạch tỉnh Bình Định thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1619/QĐ-TTg ngày 14 tháng 12 năm 2023. Tỉnh Bình Định quyết định theo thẩm quyền việc xây dựng khu hành chính tại Khu kinh tế Nhơn Hội, bảo đảm phù hợp với tiêu chí, định mức sử dụng và quy định của pháp luật có liên quan; bảo đảm hiệu quả đầu tư, tránh lãng phí***”.

- Căn cứ điểm c khoản 4 Quyết định số 1594/QĐ-TTg ngày 24/7/2025 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nhơn Hội, tỉnh Gia Lai (tỉnh Bình Định trước đây) đến năm

2050, xác định Khu kinh tế: ***“là trung tâm về hành chính - chính trị, kinh tế - xã hội và khung hạ tầng kỹ thuật, không gian đô thị của tỉnh.”***

Do vậy, việc đề xuất vị trí quy hoạch trung tâm hành chính tỉnh tại Khu kinh tế Nhơn Hội là phù hợp với quy định, làm cơ sở để cập nhật ở bước lập đồ án quy hoạch chung, phương án cụ thể diện tích các hạng mục công trình xây dựng sẽ được xác định trong giai đoạn thiết kế dự án, đảm bảo đồng bộ với các cấp độ quy hoạch.

2. Đề xuất của liên ngành: Qua nghiên cứu khu vực bán đảo Phương Mai thuộc phường Quy Nhơn Đông, liên ngành đề xuất UBND tỉnh 03 phương án vị trí quy hoạch Khu hành chính tỉnh tại Khu kinh tế Nhơn Hội như sau:

2.1 Phương án 01 - Dải đất ven đầm Thị Nại:

a) Vị trí, quy mô diện tích:

- Là dải đất ven đầm Thị Nại (nằm tại phía Tây đường chuyên dụng phía Tây).

- Quy mô diện tích: Khoảng 50ha.

b) Ưu, nhược điểm:

- Ưu điểm: Giao thông kết nối thuận lợi từ các hướng, vị trí gần với trung tâm Quy Nhơn; có không gian mở về hướng đầm Thị Nại.

- Nhược điểm:

+ Hình thái khu đất hẹp, trải dài theo hướng Bắc-Nam, không có chiều sâu công trình. Phía Đông tiếp giáp với các khu vực sản xuất khu công nghiệp A, không phù hợp với tính chất của trung tâm hành chính.

+ Khu vực quy hoạch có địa hình trũng thấp (thấp hơn đường Chuyên dụng phía Tây từ 5-10m), phần lớn diện tích nằm trên đầm Thị Nại, có nền địa chất yếu, chi phí đầu tư xây dựng lớn.

2.2 Phương án 02 – Khu đất chuyển đổi Khu đô thị C:

a) Vị trí, quy mô diện tích:

- Vị trí: Thuộc một phần Khu đô thị C (KCN Nhơn Hội – Khu C đã chuyển sang đất đô thị, cũng như phần diện tích ven đầm Thị Nại - phía Tây của Khu đô thị C).

- Quy mô diện tích: Khoảng 50ha.

b) Ưu, nhược điểm:

- Ưu điểm:

+ Khu đất có vị trí là trung tâm của Khu kinh tế; hướng nhìn chính về phía đầm Thị Nại và khu vực Gia Lai Tây, lưng dựa núi Phương Mai; tiếp cận trực tiếp được với đầm Thị Nại, gần khu vực Cồn Chim, nơi có giá trị về cảnh quan và được bảo tồn; vị trí quy hoạch gần các khu vực đô thị, du lịch lớn và gần biển Nhơn Lý.

+ Khu đất có cao độ cao nhất theo chiều dọc bán đảo Phương Mai, thoáng đãng, tầm nhìn bao quát các khu vực xung quanh và hướng nhìn về trung tâm Quy Nhơn; khu đất hình chữ nhật phù hợp tính chất của trung tâm hành chính; khu vực cơ bản đã thực hiện công tác san nền, nên chi phí đầu tư hạ tầng thấp.

+ Giao thông kết nối thuận lợi từ các hướng, gần sân bay Phù Cát và các trục giao thông đối ngoại chính như tuyến đường cao tốc Quy Nhơn – Pleiku, đường bộ cao tốc Bắc – Nam.

- Nhược điểm: Khu vực dự kiến quy hoạch trước đây đã giao cho Chủ đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Nhơn Hội – Khu C. Trường hợp triển khai quy hoạch khu trung tâm hành chính thì phải thực hiện các thủ tục theo Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội (quy định chi tiết tại Nghị định số 75/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ) về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất.

2.3 Phương án 03 - Khu đất chuyển đổi Khu đô thị A:

a) Vị trí, quy mô diện tích:

- Vị trí: Thuộc phần diện tích đã chuyển đổi sang đô thị của KCN Nhơn Hội – Khu A, Phân khu 4, KKT Nhơn Hội.

- Quy mô diện tích: Khoảng 50ha.

b) Ưu, nhược điểm:

- Ưu điểm: Khu vực cơ bản đã thực hiện công tác san nền, nên chi phí đầu tư hạ tầng thấp.

- Nhược điểm: Khu đất nằm giữa các khu vực sản xuất, hướng chính khó quay về các không gian thoáng đãng đầm Thị Nại nên ảnh hưởng đến cảnh quan và môi trường. Trước đây đã giao cho Chủ đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Nhơn Hội – Khu A.

Từ các lý do nêu trên, liên ngành nhận thấy trong 03 phương án thì phương án 02 là phù hợp nhất với tính chất xây dựng Khu trung tâm hành chính tỉnh.

Sở Xây dựng kính báo cáo UBND tỉnh xem xét quyết định, làm cơ sở cập nhật vào đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nhơn Hội./. *(Đính kèm Biên bản họp ngày 17/10/2025 của Sở Xây dựng và Bản vẽ vị trí đề xuất)*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Các Sở: TC, NN&MT;
- Ban Quản lý Khu kinh tế;
- UBND phường Quy Nhơn Đông;
- Lãnh đạo Sở;
- Lưu: VT, P.QHKT&PTĐT (Hiện).

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Lê Đăng Tuấn