

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chung xã Phù Mỹ Đông, tỉnh Gia Lai

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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;

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;

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;

Căn cứ 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 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, 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 và Quyết định số 18/2025/QĐ-TTg ngày 28/6/2025 của Thủ tướng Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch đô thị và nông thôn được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập;

Theo đề nghị của UBND xã Phù Mỹ Đông tại Tờ trình số 20/TTr-UBND ngày 17/9/2025 và đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 65/BC-SXD ngày 12/9/2025, Văn bản số 2765/SXD-QHKT ngày 09/10/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chung xã Phù Mỹ Đông, tỉnh Gia Lai với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Phạm vi, quy mô và thời hạn lập quy hoạch:

a) Phạm vi lập quy hoạch: Toàn bộ diện tích tự nhiên xã Phù Mỹ Đông, tỉnh Gia Lai, có giới cận:

- Phía Đông giáp : Biển Đông;

- Phía Tây giáp : Xã Bình Dương và xã Phù Mỹ Bắc;

- Phía Nam giáp : Xã Phù Mỹ và xã An Lương;
- Phía Bắc giáp : Xã Phù Mỹ Bắc.

b) Quy mô và thời hạn lập quy hoạch:

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: khoảng 85,62 km².
- Quy mô dân số: Hiện trạng năm 2025 khoảng 43.428 người, dân số dự báo sẽ được tính toán, xác định cụ thể trong giai đoạn lập quy hoạch.
- Thời hạn lập quy hoạch: Đến năm 2045.

2. Quan điểm, mục tiêu của quy hoạch:

- Quy hoạch chung xã Phù Mỹ Đông trên cơ sở kế thừa các định hướng sẵn có, gắn với định hướng chiến lược của tỉnh Gia Lai mới sau khi sáp nhập. Phát huy tối đa các tiềm năng lợi thế, đặc biệt là các lợi thế “Tăng tốc, bứt phá” gắn với mục tiêu trở thành đô thị hiện đại, mang đậm bản sắc, đạt tiêu chuẩn phường năm 2025 – 2035. Quy hoạch chung xây dựng xã phải có một tầm nhìn mới mang tính đột phá, khả thi, sát thực tiễn, gắn với các mục tiêu phát triển dài hạn cũng như giai đoạn ngắn hạn, tạo cơ sở pháp lý quan trọng trong phát triển kinh tế, ổn định chính trị, nâng cao chất lượng đời sống nhân dân địa phương.

- Làm cơ sở để quản lý quy hoạch, lập quy hoạch chi tiết và quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt theo quy định.

3. Tính chất quy hoạch:

- Cụ thể hoá Quy hoạch tỉnh Bình Định (cũ) giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 tại Quyết định số 1619/QĐ-TTg ngày 14/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ và các định hướng phát triển của tỉnh Gia Lai sau sáp nhập; đồng thời định hướng quy hoạch bổ sung các chức năng, không gian phát triển trong bối cảnh mới, phù hợp với thực tiễn của địa phương sau khi được hình thành.

- Định hướng phát triển đến năm 2035 đạt đô thị loại IV, sau năm 2045 đạt đô thị loại II.

- Phát triển công nghiệp chế biến trở thành trụ đỡ của nền kinh tế. Phát triển năng lượng tái tạo, dịch vụ cảng biển – logistics, du lịch biển gắn với biển Đông và cảnh quan sinh thái Đầm Trà Ô.

4. Sơ bộ dự báo phát triển:

- Tập trung xây dựng và phát triển giai đoạn 2025-2035 dựa trên 05 trụ cột phát triển chính: (1) Thúc đẩy đô thị hóa theo trục đường ven biển Quốc Gia. (2) Phát triển cảng Phù Mỹ và các dịch vụ cảng biển – logistics. (3) Phát triển công nghiệp chế biến, chế tạo lớn mạnh, trở thành trụ đỡ của nền kinh tế, dựa trên lợi thế về hạ tầng giao thông kết nối, lực lượng lao động, tiềm năng nông nghiệp và khai thác khu công nghiệp Phù Mỹ. (4) Phát triển nông nghiệp, thủy sản dựa trên công nghệ cao, nông nghiệp hữu cơ, nông nghiệp sạch, chuyển từ số lượng sang chất lượng; ứng dụng khoa học, công nghệ để hiện đại hoá và nâng cao giá trị sản xuất nông nghiệp, đẩy mạnh ứng dụng công nghệ cao trong khai thác, nuôi trồng thủy sản bền vững. (5) Phát triển du lịch dựa trên lợi thế không gian biển kết hợp

bảo tồn các giá trị cảnh quan tự nhiên, đa dạng sinh học, phát triển du lịch, du lịch sinh thái khu vực Đầm Trà Ô; phát triển các loại hình du lịch cộng đồng, trải nghiệm các hoạt động của làng chài Tân Phụng, tham quan danh thắng mũi Vi Rồng, ngọn Hải Đăng và các điểm du lịch, dịch vụ gắn với các hồ phía Tây của xã.

- Dự báo quy mô dân số: Dân số hiện trạng năm 2025 khoảng 43.428 người; quy mô dân số dự báo sẽ được tính toán, xác định cụ thể trong giai đoạn lập quy hoạch.

- Dự báo quy mô đất đai: Sẽ được tính toán, xác định cụ thể trong giai đoạn lập quy hoạch.

- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật: Tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch và các quy định hiện hành có liên quan.

5. Các yêu cầu cần nghiên cứu đối với các nội dung quy hoạch:

a) Phân tích đánh giá hiện trạng, rà soát, điều chỉnh các đồ án quy hoạch đã được phê duyệt đảm bảo yêu cầu phát triển phù hợp tình hình mới, trong đó ưu tiên rà soát các đồ án quy hoạch có yêu cầu giải tỏa dân cư, điều chỉnh kịp thời các khu vực không thực sự cần thiết với phương châm: ổn định, nâng cao đời sống Nhân dân là ưu tiên hàng đầu.

b) Phân tích, đánh giá vai trò, vị thế, tiềm năng và động lực phát triển:

- Về động lực phát triển đô thị: Cần xác định rõ các động lực phát triển kinh tế - xã hội của xã gắn với từng giai đoạn cụ thể, làm cơ sở đề xuất các định hướng ưu tiên trọng tâm cho từng giai đoạn.

- Nghiên cứu các tác động trực tiếp và gián tiếp giữa xã Phù Mỹ Đông với các khu vực lân cận, đặc biệt xem xét các tương quan với khu vực phát triển gắn với các hành lang kinh tế để xây dựng mô hình phát triển phù hợp. Cụ thể:

+ Nghiên cứu sự lan tỏa không gian đô thị từ các xã và các khu vực phát triển đô thị động lực phía Đông Tỉnh (các xã thuộc huyện Phù Mỹ (cũ), đô thị Mỹ Chánh (xã An Lương), thị trấn Phù Mỹ (xã Phù Mỹ), thị trấn Bình Dương (xã Bình Dương)) và dọc theo các trục giao thông kết nối quan trọng như ĐT.632, đường ven biển ĐT.639.

+ Quy hoạch phát triển không gian xã cần nghiên cứu sâu mối tương hỗ, khai thác tối đa hiệu ứng lan tỏa từ động lực phát triển của vùng động lực phía Đông tỉnh, đặc biệt gắn với dự án cảng Phù Mỹ, Khu công nghiệp Phù Mỹ, du lịch sinh thái Đầm Trà Ô (thuộc xã Phù Mỹ Đông, xã Phù Mỹ Bắc, xã Bình Dương), du lịch sinh thái – du lịch biển (xã An Lương) thông qua hệ thống giao thông kết nối đồng bộ, hiện đại và chuỗi dịch vụ cung ứng.

c) Xác định khu vực trung tâm hành chính xã: Sau khi sáp nhập cần xác định vị trí trung tâm hành chính xã đảm bảo quy mô, khoảng cách phục vụ cho người dân. Rà soát, sắp xếp, quản lý chặt chẽ các cơ sở hành chính, tài sản công sau sáp nhập theo hướng hiệu quả, chống lãng phí. Cần quy hoạch đảm bảo theo các tiêu chí đô thị (Phường) ở mức độ cao nhất có thể đạt theo định hướng quy

hoạch, trong đó lưu ý các tiêu chí về cây xanh, TDTT, giáo dục (theo định hướng đổi mới của ngành giáo dục). Bổ sung quỹ đất phát triển thể dục thể thao khu vực.

d) Đề xuất chiến lược phát triển: Xây dựng các chiến lược phát triển cho xã Phù Mỹ Đông trên cơ sở mô hình phát triển toàn vùng và cấu trúc phát triển các khu vực, trong đó cần lưu ý:

- Chiến lược phải rõ ràng, gắn với tính chất chức năng, phải thể hiện được yêu cầu trở thành cực tăng trưởng mới trong vùng, đô thị trung tâm khu vực, trên cơ sở các ngành công nghiệp – cảng biển là kinh tế mũi nhọn dựa vào phát triển đô thị, thương mại dịch vụ, du lịch gắn với các dự án trọng điểm. Đồng thời phải đảm bảo phát triển gắn với các mục tiêu tăng trưởng tại Nghị quyết Đại hội Đại biểu Đảng bộ xã Phù Mỹ Đông lần thứ I, nhiệm kỳ 2025-2030 và các chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội được tỉnh giao.

- Tạo động lực thu hút đầu tư, nâng cao sức cạnh tranh với khu vực và thế giới với những cơ chế, chính sách thực sự hiệu quả, thông thoáng, tiết kiệm thời gian cũng như nguồn lực toàn xã hội.

- Gắn với định hướng trọng tâm phát triển của tỉnh, hướng đến tương lai trở thành đô thị công nghiệp, dịch vụ cảng biển – logistics, du lịch biển và du lịch sinh thái.

đ) Định hướng phát triển không gian:

- Định hướng liên kết vùng: Cần đề xuất các định hướng liên kết vùng với các khu vực động lực phát triển thuộc vùng phía Đông tỉnh như khu vực các xã định hướng lên đô thị, hệ thống du lịch của tỉnh, trung tâm công nghiệp, nghiên cứu đào tạo nhân lực trong ngành năng lượng tái tạo; với các cơ sở đầu mối giao thông vùng như Sân bay Phù Cát, cảng Phù Mỹ, cao tốc Bắc - Nam.

- Đề xuất, xây dựng cấu trúc, cơ cấu không gian phát triển hợp lý, khai thác tối đa các lợi thế để phát triển.

- Đột phá trong quy hoạch gắn với kế hoạch đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật khung, đặc biệt là hệ thống giao thông, thủy lợi, vệ sinh môi trường,... gắn với mục tiêu đạt tiêu chuẩn phường.

- Khai thác tối đa lợi thế về vị trí, hạ tầng, quỹ đất để tập trung quy hoạch phát triển các khu đô thị mới chất lượng cao, các khu thương mại, dịch vụ cấp vùng, các khu vực trọng điểm phát triển công nghiệp, dịch vụ cảng biển, tiểu thủ công nghiệp địa phương để thu hút các dự án đầu tư, đẩy nhanh tốc độ đô thị hoá. Ưu tiên phương án sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả.

- Nghiên cứu, xác định các khu vực không gian phát triển quan trọng:

- + Khu vực Mỹ An (trung tâm xã): Quy hoạch mới đô thị Trung tâm Hành chính – Chính trị của xã, phía Tây đường ĐT 639; khai thác hiệu quả quỹ đất hiện có, chuyển đổi các quỹ đất không còn phù hợp để phát triển đô thị đáp ứng nhu cầu đất ở, hạ tầng xã hội đô thị và dịch vụ du lịch biển.

- + Khu vực Mỹ Thắng (phía Bắc xã): Quy hoạch mới đô thị gắn liền Biển Đông và liên kết với Đầm Trà Ô; phát triển đô thị chất lượng cao, sử dụng đất tiết

kiệm, hiệu quả cao. Khai thác, bảo tồn, tôn tạo hệ sinh thái, cảnh quan tự nhiên Đầm Trà Ô để phát triển du lịch; quy hoạch hoàn thiện hệ thống giao thông kết nối từ đường ĐT 639 đến Đầm Trà Ô.

+ Khu vực Mỹ Thọ (phía Nam xã): Quy hoạch mới đô thị gắn liền với Biển Đông phục vụ nhu cầu đất ở và hạ tầng xã hội, dịch vụ thương mại phục vụ khu công nghiệp Phù Mỹ và bến cảng Phù Mỹ, phát triển du lịch biển và bảo tồn văn hóa bản địa.

+ Các khu vực đô thị hiện hữu, mở rộng: cần ưu tiên tập trung chỉnh trang đô thị theo định hướng đô thị chất lượng cao, ưu tiên phát triển giao thông kết nối giữa các khu vực trong vùng, cải tạo nâng cấp hệ thống hạ tầng hiện hữu, dành quỹ đất để phát triển hệ thống thương mại, dịch vụ, cây xanh đô thị, các tiện ích công cộng: bãi đỗ xe, trạm sạc điện...) theo tiêu chuẩn đô thị có thể đạt được.

+ Tuân thủ đồ án khu công nghiệp Phù Mỹ và cảng cá Phù Mỹ.

+ Kế thừa định hướng quy hoạch chung khu vực Đầm Trà Ô, tham quan danh thắng Mũi Vi Rồng, du lịch Biển Ngang, hải đăng Hòn Nước.

+ Các khu vực đồi núi cần ưu tiên quy hoạch theo hướng trở thành các mảng xanh đô thị (lâm viên), hạn chế thay đổi, tác động lớn đến địa hình tự nhiên.

+ Hành lang dọc biển cần nghiên cứu, thu hồi các quỹ đất nuôi trồng thủy sản; ưu tiên quy hoạch hệ thống dải cây xanh dọc bãi cát để phát triển các không gian xanh phục vụ cộng đồng.

+ Về kiến trúc đô thị: Cần định hướng kiến trúc đô thị có bản sắc rõ nét, xác định các khu vực cửa ngõ quan trọng, các điểm nhấn đô thị quan trọng để quản lý, xây dựng.

+ Trong quá trình phát triển đô thị vẫn đảm bảo tiêu chí đáp ứng phát triển nông thôn mới nâng cao: Quy hoạch khu chăn nuôi tập trung, khu giết mổ, khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao.

e) Định hướng hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Xác định các khung giao thông kết nối, đề xuất các liên kết vùng tạo điều kiện cho phát triển kinh tế và xã hội.

- Rà soát, quy hoạch cao độ khống chế cho các khu chức năng, tính toán ảnh hưởng của biến đổi khí hậu và nước biển dâng; chọn mô hình hệ thống thoát nước mưa, xác định các lưu vực thoát nước chính, kết cấu mạng lưới cống và mương trong khu vực xây dựng tập trung, phù hợp với kế hoạch quản lý lũ tổng hợp lưu vực Đầm Trà Ô.

- Xác định các nguồn cung cấp điện nước, thông tin liên lạc, xác định quy mô đảm bảo nhu cầu phục vụ cho toàn xã.

- Về quy hoạch thoát nước thải, thu gom và xử lý chất thải rắn, nghĩa trang: Xác định chỉ tiêu và dự báo công suất thoát nước thải, chất thải rắn, nhu cầu đất nghĩa trang; định hướng hệ thống thu gom và xử lý nước thải, chất thải rắn, nghĩa trang, nhà tang lễ và giải pháp thoát lũ cho khu vực.

g) Đề xuất các chương trình, dự án ưu tiên và nguồn lực thực hiện: Đề xuất các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện giai đoạn ngắn và trung hạn phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương, đảm bảo tính khả thi thực hiện quy hoạch; ưu tiên đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật khung, hạ tầng xã hội, các dự án mang tính độc lực và bảo vệ môi trường.

h) Đề xuất quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch.

6. Các yêu cầu về hồ sơ, sản phẩm quy hoạch: Thực hiện theo quy định tại Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

7. Các yêu cầu, nguyên tắc về lấy ý kiến: Thực hiện theo quy định tại Điều 36 và Điều 37 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Quyết định này làm căn cứ để tổ chức lập quy hoạch theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

2. UBND xã Phù Mỹ Đông chịu trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch, lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cộng đồng dân cư có liên quan, trình thẩm định, phê duyệt theo đúng quy định hiện hành.

3. Giao Sở Xây dựng chịu trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các ngành liên quan hướng dẫn UBND xã Phù Mỹ Đông tổ chức lập quy hoạch và thực hiện các nội dung có liên quan, đảm bảo tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và các quy định của pháp luật.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương, Trưởng ban Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh, Chủ tịch UBND xã Phù Mỹ Đông 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;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- PCT UBND tỉnh N.T.C.Hoàng;
- CVP; PVPXD;
- Lưu: VT, X5.

Chữ

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



Nguyễn Tự Công Hoàng