

Số: 1950 /QĐ-UBND

Gia Lai, ngày 28 tháng 9 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chung xã Tuy Phước Tây, 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 Thông tư số 17/2025/TT-BXD - 03/07/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động 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 đình chỉ 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 Kế hoạch số 30/KH-UBND ngày 09/8/2025 của UBND tỉnh Gia Lai về Kế hoạch tổ chức lập quy hoạch chung đô thị và nông thôn, quy hoạch khu chức năng trên địa bàn tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Kế hoạch số 30/KH-UBND ngày 09/8/2025 của UBND tỉnh về kế hoạch tổ chức lập quy hoạch chung đô thị và nông thôn, quy hoạch khu chức năng trên địa bàn tỉnh Gia Lai;

Theo đề nghị của UBND xã Tuy Phước Tây tại Tờ trình số 40/TTr-UBND ngày 15/9/2025 và đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 52/BC-SXD ngày 08/9/2025, Văn bản số 2168/SXD-QHKT ngày 20/9/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chung xã Tuy Phước Tây, 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 Tuy Phước Tây, tỉnh Gia Lai, có giới cận:

- Phía Đông giáp: xã Tuy Phước, phường Quy Nhơn Bắc và phường Quy Nhơn Tây;

- Phía Tây giáp: phường An Nhơn Nam và xã Canh Vinh;

- Phía Bắc giáp: xã Tuy Phước và phường An Nhơn Nam;

- Phía Nam giáp: phường Quy Nhơn Tây và xã Canh Vinh.

b) Quy mô và thời hạn lập quy hoạch:

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: khoảng 68,81 km².

- Quy mô dân số: Hiện trạng năm 2025 khoảng 36.006 người, dân số dự báo sẽ được tính toán, xác định cụ thể trong giai đoạn lập quy hoạch.

- Thời hạn lập quy hoạch: Ngắn hạn đến năm 2035, dài hạn đến năm 2045.

2. Quan điểm, mục tiêu của quy hoạch:

- Quy hoạch chung xã Tuy Phước Tây trên cơ sở kế thừa các định hướng đã 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, gắn với mục tiêu trở thành đô thị hiện đại. Quy hoạch chung 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.

- 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 Quyết định số 1619/QĐ-TTg ngày 14/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ; các định hướng quy hoạch tỉnh Gia Lai giai đoạn 2026-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Là đầu mối giao thông đặc biệt quan trọng vùng Đông Nam tỉnh, khu vực phát triển lan tỏa của khu công nghiệp, đô thị, dịch vụ Becamex, hạt nhân phát

triển đô thị dựa vào hệ thống giao thông công cộng gắn với đường sắt tốc độ cao trục Bắc Nam (TOD); phát triển hệ thống kho bãi, dịch vụ logistics, công nghiệp, hệ thống thương mại, dịch vụ, nhà ở xã hội cho lao động trong các khu, cụm công nghiệp. Đạt tiêu chí Phường giai đoạn 2025-2035.

4. Sơ bộ dự báo phát triển:

a) Quy hoạch chung xã Tuy Phước Tây gắn với các trụ cột: (i) Tập trung phát triển đô thị theo mô hình đô thị thông minh, đô thị xanh (mô hình đô thị gắn với giao thông công cộng (TOD Điều trị) gắn với kinh tế đô thị từng bước trở thành ngành kinh tế mũi nhọn. Phân đấu đạt tiêu chí đô thị (Phường) giai đoạn đến năm 2035; dài hạn đến năm 2045 đạt tiêu chí đô thị loại III. (ii) Phát triển công nghiệp địa phương, kho bãi, logistics trở thành động lực quan trọng của nền kinh tế. (iii) Ưu tiên phát triển thương mại, dịch vụ hỗ trợ, nhà ở xã hội cho người lao động tại các khu, cụm công nghiệp.

b) Dự báo quy mô dân số: Dân số hiện trạng năm 2025 khoảng 36.006 người; quy mô dân số dự báo sẽ được tính toán, xác định cụ thể trong giai đoạn lập quy hoạch.

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

d) 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 kỹ 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 để đề xuất các định hướng ưu tiên trọng tâm cho từng giai đoạn, bao gồm:

+ Giai đoạn 2025-2035 gắn với động lực phát triển chung của Tỉnh, động lực mới gắn với việc hoàn thành và đưa vào sử dụng cao tốc đường bộ Bắc Nam, động lực lan tỏa từ khu công nghiệp, đô thị, dịch vụ Becamex, các dự án trọng điểm trong khu vực.

+ Giai đoạn 2036-2045 gắn với động lực từ dự án đường sắt tốc độ cao Bắc Nam, đặc biệt là việc hình thành Ga đường sắt tốc độ cao Bắc Nam cùng với xu hướng phát triển các khu đô thị gắn với giao thông công cộng (TOD) trên địa bàn xã.

- Nghiên cứu các tác động trực tiếp và gián tiếp giữa xã Tuy Phước Tây 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 liên kết các phường và các khu vực phát triển đô thị động lực phía Đông Nam của Tỉnh (các phường thuộc thành phố Quy Nhơn (cũ), đô thị công nghiệp Becamex (Canh Vinh), các phường thuộc thị xã An Nhơn (cũ), xã Tuy Phước... gắn với các trục, tuyến và công trình đầu mối giao thông trọng điểm vùng (nút giao liên thông đường bộ cao tốc Bắc Nam với QL19C, ga đường sắt Diêu Trì, ga đường sắt tốc độ cao Diêu Trì, cảng biển Quy Nhơn, sân bay Phù Cát...)

+ 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 khu vực Đông Nam tỉnh, đặc biệt gắn với dự án Ga đường sắt tốc độ cao (tại xã Tuy Phước Tây) thông qua hệ thống giao thông kết nối đồng bộ, hiện đại, chuỗi dịch vụ cung ứng.

c) Xác định khu vực trung tâm hành chính xã: Nghiên cứu quy hoạch mới trung tâm hành chính mới tại vị trí phù hợp, 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 Tuy Phước Tây trên cơ sở mô hình phát triển toàn vùng và cấu trúc phát triển các khu vực, trong đó lưu ý:

- Chiến lược phải rõ ràng, gắn với tính chất chức năng, tiêu chí đô thị, phải thể hiện được yêu cầu trở thành cực tăng trưởng mới, trên cơ sở các ngành 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 Tuy Phước Tây 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 xanh, thông minh, dịch vụ tiện nghi hoàn chỉnh.

- Tạo ra các mũi nhọn mang tính đột phá, tạo lực đẩy lâu dài thông qua tính tập trung.

đ) Về 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 Nam tỉnh như khu vực trung tâm hành chính mới của tỉnh, trung tâm du lịch tỉnh, trung tâm công nghiệp, đô thị gắn với giao thông công cộng (TOD Diêu Trì); với các cơ sở đầu mối giao thông vùng như Sân bay Phù Cát, cảng Quy Nhơn, Ga đường sắt Diêu Trì, Ga

đường sắt tốc độ cao Diêu Trì, nút liên thông cao tốc Bắc Nam, cao tốc Quy Nhơn - Pleiku.

- 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 đô thị.

- 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 kho bãi, logistics, 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, bao gồm:

- + Khu vực xung quanh khu vực dự án đặt Ga đường sắt tốc độ cao Diêu Trì, ưu tiên quỹ đất trên 500 ha, gắn với định hướng Quy hoạch phân khu đô thị dựa vào giao thông công cộng (TOD Tuy Phước) đang lập.

- + Khu vực dự kiến quy hoạch xây dựng mới Trung tâm hành chính mới xã gắn với các khu vực phát triển dân cư, chợ, dịch vụ mới...

- + Rà soát, ưu tiên tập trung phát triển các cụm công nghiệp mới tập trung phía Tây đường bộ cao tốc Bắc Nam, không phát triển mở rộng đối với CCN Phước An; xem xét không thực hiện quy hoạch CCN Quy Hội;

- + Nghiên cứu định hướng phát triển công viên sinh thái xung quanh Bàu Đưng để tạo không gian mở phục vụ sinh hoạt của cộng đồng dân cư; gắn với mô hình phát triển TOD Tuy Phước đang lập quy hoạch.

- + Tính toán quỹ đất để mở rộng ga Diêu Trì cũ, quỹ đất cho việc phát triển dịch vụ logistics cho đường sắt Bắc – Nam và giao thông kết nối khu dịch vụ logistic này với các tuyến Quốc lộ, cao tốc và đường sắt tốc độ cao.

- + Các khu vực dân cư hiện hữu: ưu tiên tập trung chỉnh trang theo định hướng nâng cấp hạ tầng kỹ thuật đô thị, ưu tiên 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.

- + 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 hai bên các sông suối (sông Hà Thanh, suối Thơm..) cần nghiên cứu, tính toán mở rộng hành lang sông để tăng độ thông thoáng; ưu tiên quy hoạch hệ thống dải cây xanh hai bên tối đa 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.

+ Tập trung quy hoạch, xây dựng các cơ sở hạ tầng dịch vụ, đặc biệt là các khu vực có lợi thế phát triển du lịch gắn với mô hình kinh tế đêm, hình thành các không gian phát triển kinh tế đêm; ưu tiên phát triển mô hình nhà ở xã hội.

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, trong đó:

+ Nghiên cứu đề xuất các tuyến giao thông kết nối từ nút giao thông liên thông đường bộ cao tốc Bắc Nam với các đầu mối giao thông trọng điểm vùng như ga đường sắt Diêu Trì, ga đường sắt tốc độ cao Diêu Trì, các hướng kết nối với khu vực lân cận, đặc biệt là các khu vực phát triển động lực. Trong đó cần nghiên cứu, dự báo các loại hình giao thông, đặc biệt là các loại hình giao thông công cộng, xanh có thể hình thành gắn với đường sắt tốc độ cao (như các tuyến xe buýt xanh, đường sắt đô thị...) để xác định quy mô lộ giới một cách hợp lý.

+ Nghiên cứu quy mô hầm kết nối tại các tuyến đường giao cắt với cao tốc, đường sắt tốc độ cao đảm bảo tính toán đáp ứng cho nhu cầu, lưu lượng giao thông.

- Rà soát, quy hoạch cao độ không 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 công và mương trong khu vực xây dựng tập trung, phù hợp với kế hoạch quản lý lũ tổng hợp lưu vực sông Côn – Hà Thanh đã được phê duyệt và hành lang quản lý lũ sông, suối .

- 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. Trong đó cần xem xét, tính toán nhu cầu, nguồn cấp nước lâu dài, bên vùng cho khu vực gắn với các định hướng chung của tỉnh.

- 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. Ưu tiên phương án tính toán mang tính liên vùng.

f) 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.

g) 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 Tuy Phước Tây chịu trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch, lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cộng đồng dân cư có liên quan, thực hiện đầy đủ các hồ sơ, thủ tục 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 Tuy Phước Tây 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 hiện hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương, Chủ tịch UBND xã Tuy Phước Tây 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.



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




Nguyễn Tự Công Hoàng