

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chung xã Cát Tiến, 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 đình 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 Cát Tiến tại Tờ trình số 42/TTr-UBND ngày 13/10/2025 và đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 114/BC-SXD ngày 11/10/2025, Văn bản số 3042/SXD-QHKT ngày 17/10/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chung xã Cát Tiến, 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 Cát Tiến, tỉnh Gia Lai, có giới cận:

- Phía Bắc giáp: Xã Đê Gi;

- Phía Nam giáp: Xã Ngô Mỹ;
- Phía Đông giáp: Biển Đông;
- Phía Tây giáp: xã Ngô Mỹ, xã Xuân An và xã Phù Cát.

b) Quy mô và thời hạn lập quy hoạch:

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: khoảng 103,36 km².
- Quy mô dân số: Hiện trạng năm 2025 khoảng 33.532 người; dân số dự báo sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập đồ án quy hoạch.
- Thời hạn lập quy hoạch: Đến năm 2045.

2. Quan điểm, mục tiêu của quy hoạch:

- Quy hoạch chung xã Cát Tiến trên cơ sở kế thừa các định hướng đã có, gắn với định hướng chiến lược của tỉnh Gia Lai sau khi sáp nhập; phát huy tối đa các tiềm năng lợi thế, đặc biệt là các lợi thế “cộng hưởng, tăng tốc, bứt phá” gắn với mục tiêu trở thành đô thị hiện đại, mang đậm bản sắc, đạt tiêu chuẩn phường giai đoạn 2025-2035. 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 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:

- Kế thừa các định hướng chính của Quy hoạch tỉnh Bình Định thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1619/QĐ-TTg ngày 14/12/2023 và Quy hoạch xây dựng vùng huyện Phù Cát được duyệt trước đây; các định hướng phát triển của tỉnh Gia Lai mới sau sắp xếp, sáp nhập đơn vị hành chính, đồng thời bổ sung định hướng quy hoạch các chức năng, không gian phát triển mới nhằm phù hợp với thực tiễn của địa phương trong giai đoạn hiện nay và định hướng tương lai.

- Là khu vực phát triển đô thị, thương mại, dịch vụ, du lịch sinh thái, lịch sử và kinh tế biển; định hướng phát triển kết nối với Khu kinh tế Nhơn Hội; phát triển ổn định và bền vững rừng phòng hộ đầu nguồn; bảo tồn và bảo vệ môi trường khu vực núi Bà; đạt tiêu chí phường giai đoạn 2025-2035.

4. Sơ bộ dự báo phát triển:

- Tập trung xây dựng và phát triển giai đoạn 2025-2030 dựa trên 04 trụ cột phát triển chính: (1) Phát triển đô thị gắn với kinh tế đô thị. (2) Phát triển thương mại, dịch vụ, du lịch gắn với quần thể du lịch chùa Linh Phong, quần thể di tích lịch sử Núi Bà, cảnh quan ven biển và hạ tầng du lịch đã có; đưa du lịch trở thành ngành kinh tế mũi nhọn. (3) Đẩy nhanh tốc độ đô thị hóa trở thành động lực quan trọng thúc đẩy tăng trưởng kinh tế - xã hội; xây dựng xã đạt tiêu chuẩn phường. (4) Phát huy giá trị văn hóa truyền thống tốt đẹp, xây dựng nếp

sống văn minh trong cộng đồng dân cư.

- Dự báo quy mô dân số: Dân số hiện trạng năm 2025 khoảng 33.532 người; quy mô dân số dự báo quy hoạch 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 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 tại khu vực là ưu tiên hàng đầu.

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

- Xác định rõ vai trò, vị thế và tiềm năng nổi trội của địa phương, các hạn chế, thách thức trong quá trình phát triển.

- Tìm kiếm dư địa tăng trưởng mới cho xã dựa trên thế mạnh vốn có về thương mại dịch vụ, du lịch gắn với nông nghiệp, sinh thái, di tích lịch sử, du lịch rừng dựa trên lợi thế về cảnh quan tự nhiên tại khu vực.

- Nghiên cứu các tác động trực tiếp và gián tiếp giữa xã Cát Tiến 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 (khu vực phát triển đô thị ở phía Bắc gồm xã Đề Gi và khu vực phía Nam như phường Quy Nhơn Đông, xã Tuy Phước Đông, Khu kinh tế Nhơn Hội và tác động của đường trục Khu kinh tế Nhơn Hội kết nối với Cảng hàng không Phù Cát và cụm các phường An Nhơn, An Nhơn Bắc ở phía Tây).

- Quy hoạch phát triển không gian xã cần nghiên cứu kỹ mối tương hỗ, khai thác tối đa hiệu ứng lan tỏa từ động lực phát triển của vùng động lực phía Đông - Nam tỉnh Gia Lai, đặc biệt gắn với hệ thống giao thông trục Bắc - Nam là ĐT.639 hiện đã hoàn chỉnh, tuyến đường trục Khu kinh tế Nhơn Hội, QL.19B, ĐT.633 ở phía Bắc giáp khu vực xã Đề Gi; đồng thời, tiếp nhận các động lực của khu vực phía Bắc xã, kết nối với các dự án đô thị - du lịch - thương mại dịch vụ gắn với không gian đầm Đề Gi.

c) Xác định vị trí, quy mô khu trung tâm hành chính xã đảm bảo sự đồng thuận trong hệ thống chính trị và người dân, bán kính và khả năng phục vụ tối ưu 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; quy hoạch đảm bảo theo các tiêu chí phường (đô thị) ở mức độ cao nhất theo định hướng quy hoạch, trong đó lưu ý các tiêu chí về cây xanh, thể dục thể thao, văn hóa, y tế, giáo dục,....

d) Đề xuất xây dựng chiến lược phát triển trên cơ sở mô hình phát triển toàn vùng và cấu trúc phát triển hợp lý, đảm bảo hài hoà giữa các khu vực; chiến lược phải rõ ràng, gắn với tính chất chức năng quy hoạch, thể hiện được yêu cầu trở thành cực tăng trưởng mới trong vùng, đô thị trung tâm khu vực, trên cơ sở các ngành kinh tế mũi nhọn dựa vào phát triển đô thị, thương mại dịch vụ, du lịch cộng đồng - sinh thái gắn với các dự án trọng điểm, nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao; đồng thời, phải đảm bảo phát triển gắn với mục tiêu tăng trưởng tại Nghị quyết Đại hội Đảng bộ xã Cát Tiến 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 về thu hút đầu tư 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, định hướng tương lai trở thành đô thị xanh, thông minh, dịch vụ tiện nghi, hiện đại và hoàn chỉnh.

đ) Định hướng phát triển không gian:

- Nghiên cứu đề xuất và khẳng định các định hướng liên kết vùng với các khu vực phát triển ở phía Bắc xã gồm xã Đề Gi và khu vực phía Nam (phường Quy Nhơn Đông, xã Tuy Phước Đông, Khu kinh tế Nhơn Hội) và tác động của đường trục Khu kinh tế Nhơn Hội kết nối với Cảng hàng không Phù Cát và cụm các phường An Nhơn, An Nhơn Bắc ở phía Tây.

- Nghiên cứu, xác định các khu vực không gian phát triển quan trọng; 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 khung, hạ tầng xã hội, đặc biệt là hệ thống giao thông, thủy lợi, vệ sinh môi trường, hành lang thoát lũ ở phía Bắc (cuối nguồn sông La Tinh) đảm bảo tính bền vững cho toàn khu vực, gắn với đạt chuẩn tiêu chí phường.

- Khai thác tối đa lợi thế về vị trí, hạ tầng kết nối, quỹ đất để tập trung quy hoạch phát triển các khu đô thị mới chất lượng cao, mật độ cao với hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ, bền vững; các khu vực trọng điểm phát triển du lịch sinh thái, du lịch rừng, du lịch cộng đồng, các khu vực thương mại dịch vụ đô thị và dịch vụ du lịch; ưu tiên phương án sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả.

- Xác định phân vùng phát triển một cách hợp lý gắn với thực tế phát triển sau sắp xếp, sáp nhập đơn vị hành chính, trên cơ sở đánh giá kỹ sự tương đồng từng tiểu vùng.

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 - xã hội.

- Rà soát, quy hoạch cao độ không chế cho các khu chức năng, tính toán ảnh hưởng của biến đổi khí hậu; 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 sông La Tinh và các định hướng đã được phê duyệt.

- Xác định các nguồn cấp điện, nước, thông tin liên lạc, xác định quy mô phù hợp đảm bảo nhu cầu phục vụ cho toàn xã theo định hướng lên phường và gắn liền với phát triển bền vững.

- Xác định chỉ tiêu và dự báo công suất hạ tầng (thoát nước mưa, nước thải, xử lý chất thải rắn, nghĩa trang,...) để định hướng quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho phù hợp, gắn với liên kết vùng.

g) Đề xuất các chương trình, danh mục dự án ưu tiên và nguồn lực thực hiện theo kỳ quy hoạch, 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 động 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 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 Cát Tiến 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 Cát Tiến 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, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Chủ tịch UBND xã Cát Tiến 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