

Số: 2332 /QĐ-UBND

Gia Lai, ngày 23 tháng 10 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chung phường Ayun Pa, 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;

Xét đề nghị của Ủy ban nhân dân phường Ayun Pa tại Tờ trình số 75/TTr-UBND ngày 16/10/2025 và đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 119/BC-SXD ngày 15/10/2025, Văn bản số 3103/SXD-QHKT ngày 20/10/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chung phường Ayun Pa, tỉnh Gia Lai, với các nội dung 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 phường Ayun Pa, tỉnh Gia Lai có giới cận như sau:

- Phía Đông : giáp xã Ia Pa, xã Ia Tul;

- Phía Tây và Tây Nam : giáp xã Ia Hiao và xã Ia Rbol;
- Phía Nam : giáp xã Ia Sao, xã Ia Rbol;
- Phía Bắc : giáp xã Ia Pa.

b) Quy mô và thời hạn quy hoạch:

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: khoảng 17,61 km².
- Quy mô dân số: Dân số hiện trạng phường Ayun Pa đến năm 2025: 26.820 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 quy hoạch:

- Quy hoạch chung phường Ayun Pa 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;
- Điều chỉnh hoặc loại bỏ những định hướng bất cập của quy hoạch trước đây nhằm phát huy tối đa hiệu quả các tiềm năng, lợi thế của đô thị Ayun Pa với vai trò là đô thị liên kết khu vực tiểu vùng phía Đông Nam Gia Lai;
- Xác định động lực tăng trưởng kinh tế, xây dựng hệ thống kết cấu hạ tầng có trọng tâm, trọng điểm, đảm bảo tính kết nối với các hành lang kinh tế, khu chức năng lớn của tỉnh và khu vực, hướng đến sự phát triển bền vững.
- Đề xuất điều chỉnh có trọng tâm, trọng điểm; phù hợp với khả năng và tiềm lực của địa phương, nâng cao chất lượng đô thị, phát triển đô thị bền vững kết nối với khu vực lân cận trong và ngoài tỉnh. Làm cơ sở để quy hoạch chi tiết, đầu tư xây dựng, quản lý và phát triển đô thị, phát triển hạ tầng đô thị. Phát triển kiến trúc đô thị hiện đại, xanh, giàu bản sắc, các yếu tố văn hóa đặc trưng được giữ gìn và phát huy.
- Tạo cơ sở pháp lý để quản lý đất đai, quản lý xây dựng và là tiền đề lập các dự án đầu tư xây dựng tại phường.

3. Tính chất quy hoạch:

- Kế thừa các định hướng chính của Quy hoạch tỉnh Gia Lai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1750/QĐ-TTg ngày 31/12/2023; 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 đô thị trung tâm tại phía Nam của tỉnh Gia Lai, có vị trí giao thương với phía Đông tỉnh Đắk Lắk trên trục hành lang kinh tế đô thị Quốc lộ 25 và đường Trường Sơn Đông; đồng thời cũng có vị trí giao thương với vùng trung tâm động lực tỉnh Đắk Lắk qua tuyến ĐT 668.
- Vùng phát triển về thương mại, dịch vụ, giáo dục, y tế cấp vùng có tác động lan tỏa, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của tiểu vùng phía Nam của tỉnh Gia Lai.

4. Sơ bộ dự báo phát triển:

- Xác định các trụ cột phát triển: Tập trung xây dựng và phát triển dựa trên 05 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 trở thành ngành kinh tế mũi nhọn; (3) Khai thác các lợi thế về vị trí địa lý, đầu mối giao thông; cải thiện và hoàn thiện các cơ sở hạ tầng kỹ thuật, giao thông kết nối liên vùng, liên tỉnh để phát triển kinh tế xã hội; (4) Nâng cao chất lượng đô thị, định hướng khai thác quỹ đất nông nghiệp trong đô thị và các làng đồng bào dân tộc để phát triển kinh tế, gắn kết du lịch địa phương, phát triển đô thị bền vững kết nối với khu vực lân cận trong và ngoài tỉnh trở thành động lực quan trọng thúc đẩy tăng trưởng kinh tế - xã hội; (5) 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 26.820 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 quy hoạch đã được phê duyệt đảm bảo yêu cầu phát triển phù hợp tình hình mới, trong đó ưu tiên rà soát các 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) Các yêu cầu và nguyên tắc chính trong định hướng phát triển đô thị, cơ cấu tổ chức không gian

- Việc lập quy hoạch chung phường Ayun Pa, ưu tiên theo hướng tận dụng những điều kiện sẵn có, phát huy hết những tiềm năng chưa được khơi dậy, tạo động lực cho sự phát triển kinh tế của Phường nói riêng, của toàn Tỉnh nói chung.

- Tổ chức không gian phù hợp với phân khu chức năng đô thị. Tận dụng địa hình tự nhiên, hiện trạng kinh tế xã hội để tổ chức không gian đô thị và bố trí hệ thống kỹ thuật đạt hiệu quả cao về thẩm mỹ, về đầu tư và khai thác sử dụng.

- Nghiên cứu xác định diện tích xây dựng nhà ở xã hội theo điều kiện cụ thể của đô thị và phù hợp với định hướng phát triển nhà ở thương mại.

- Ưu tiên khai thác, tận dụng công trình hiện có, nghiên cứu, tổ chức thêm những chức năng còn thiếu phù hợp với quy chuẩn quy phạm đề ra, phù hợp với tình hình phát triển thực tế của địa phương, khu vực. Nội dung được đề xuất để làm cơ sở xem xét khi triển khai quy hoạch như sau:

+ Khu trung tâm Phường được định hướng giữ nguyên hiện trạng kết hợp với cải tạo, xây dựng mới các khu chức năng còn thiếu nhằm đáp ứng nhu cầu phục vụ, đáp ứng khả năng phát triển của đô thị trong tương lai.

+ Ngoài các khu hiện hữu được giữ nguyên kết hợp chỉnh trang một phần, việc định hướng phát triển cho toàn đô thị cần được nghiên cứu mở rộng cho phù hợp, đón trước được khả năng phát triển trong tương lai. Ngoài việc chọn lựa vị trí để phát triển khu dân cư phù hợp, còn bảo đảm được bán kính phục vụ của các công trình công cộng đối với khu vực xung quanh. Việc định hướng này còn phù hợp với lịch sử đã phát triển lâu dài của địa phương.

+ Hình thành là các đơn vị ở đảm bảo khả năng hoạt động độc lập, liên kết với nhau bằng những đường giao thông chính.

+ Các khu thương mại dịch vụ được bố trí đan xen khu trung tâm hiện hữu và một phần xây dựng mới ở các khu vực tiếp cận thuận lợi, tạo động lực cho sự phát triển của đô thị trong tương lai.

+ Bố trí các quỹ đất hỗn hợp đa chức năng, tạo sự linh hoạt trong các quy hoạch thứ cấp làm tiền đề kêu gọi đầu tư.

c) Định hướng phát triển các công trình đầu mối, hạ tầng xã hội

- Xác định quy mô, vị trí các hệ thống trung tâm Dịch vụ, trung tâm du lịch, trung tâm hành chính, cũng như hệ thống kết cấu hạ tầng thương mại, văn hoá, giáo dục, y tế, thể thao... làm cơ sở để đầu tư phát triển trong tương lai.

- Các công trình hạ tầng xã hội này phải được tổ chức với quy mô và bán kính phục vụ phù hợp với quy chuẩn, quy phạm của Nhà nước, phù hợp với phong tục tập quán, thực tế sử dụng của địa phương, góp phần ổn định, nâng cao đời sống của người dân trong khu vực.

d) 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; 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 quy định.

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

- Xác định các 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 cho khu vực.

đ) Đề xuất các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư 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.

e) 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 phường Ayun Pa 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 phường Ayun Pa 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, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Công Thương, Chủ tịch UBND phường Ayun Pa và Thủ trưởng các Sở, ban ngành, 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.

Châu

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



Nguyễn Tụ Công Hoàng