

Số: 1915 /QĐ-UBND

Gia Lai, ngày 24 tháng 09 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chung xã Tuy Phước, 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 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;

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 tại Tờ trình số 67/TTr-UBND ngày 29/8/2025 và đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 45/BC-SXD ngày 27/8/2025, Văn bản số 2116/SXD-QHKT ngày 19/9/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Phía Bắc giáp: Xã Tuy Phước Bắc và xã Tuy Phước Đông;
- Phía Nam giáp: Phường Quy Nhơn Bắc và phường Quy Nhơn Đông;
- Phía Đông giáp: Đầm Thị Nại;
- Phía Tây giáp: Phường An Nhơn Nam và xã Tuy Phước Tây.

b) Quy mô và thời hạn lập quy hoạch:

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: khoảng 53,37 km².
- Quy mô dân số: Hiện trạng năm 2025 khoảng 77.454 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 Tuy Phước 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, 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 2025-2030. 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 Tuy Phước 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 đầu mối giao thông đặc biệt quan trọng khu vực phía Đông Nam tỉnh Gia Lai, có tiềm năng phát triển đô thị, thương mại, dịch vụ, du lịch, kho bãi logistics, công nghiệp địa phương gắn với bảo tồn, phát huy các giá trị văn hoá truyền thống, hệ sinh thái tự nhiên đầm Thị Nại, đạt tiêu chuẩn phường trong giai đoạn 2025-2030.

4. Sơ bộ dự báo phát triển:

a) Xác định các trụ cột phát triển: Tập trung xây dựng và phát triển giai đoạn 2025-2030 dựa trên 05 trụ cột phát triển chính: (1) Phát triển đô thị chất

lượng cao gắn với kinh tế đô thị, phát triển dịch vụ chất lượng cao là trọng tâm. (2) Phát triển thương mại, dịch vụ; du lịch trở thành ngành kinh tế mũi nhọn. (3) Phát triển dịch vụ cảng cạn - logistics; công nghiệp xanh trong lĩnh vực nông nghiệp, hàng hóa, tiêu dùng. (4) 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. (5) Phát huy giá trị văn hóa truyền thống tốt đẹp, xây dựng nếp sống văn minh trong cộng đồng dân cư.

b) Dự báo quy mô dân số: Dân số hiện trạng năm 2025 khoảng 77.454 người; quy mô dân số dự báo quy hoạch 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 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) Phân tích, đánh giá vai trò, vị thế, tiềm năng và động lực phát triển:

- 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.

- Nghiên cứu các tác động trực tiếp và gián tiếp giữa xã Tuy Phước 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 phường và các khu vực phát triển đô thị động lực phía Đông tỉnh (các phường thuộc thành phố Quy Nhơn (cũ), đô thị công nghiệp Becamex VSIP (Canh Vinh), các phường thuộc thị xã An Nhơn (cũ) dọc theo các trục giao thông kết nối quan trọng như QL1A, QL19, QL19 mới, đường ven biển Cát Tiến - Diêm Vân.

+ 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, gắn với ga đường sắt tốc độ cao tại xã Tuy Phước Tây thông qua hệ thống giao thông kết nối đồng bộ, hiện đại và chuỗi dịch vụ cung ứng.

c) Xác định vị trí, quy mô khu trung tâm hành chính xã đảm bảo bán kính 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 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) Xây dựng các chiến lược phát triển 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 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 lần thứ I, nhiệm kỳ 2025-2030 và các chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội được UBND 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 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, hệ thống du lịch của 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 Cảng hàng không Phù Cát, Cảng Quy Nhơn, Ga đường sắt Diêu Trì, Ga đường sắt tốc độ cao Diêu Trì, nút liên thông đường bộ cao tốc Bắc - Nam, đường bộ 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 khung, hạ tầng xã hội, đặc biệt là hệ thống giao thông, thủy lợi, vệ sinh môi trường,... 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, các khu thương mại, dịch vụ cấp vùng, các khu vực trọng điểm phát triển kho bãi, logistic, 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 ven đầm Thị Nại, ưu tiên phía Tây đường Cát Tiến - Diêm Vân để phát triển đô thị chất lượng cao, sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả cao; phía Đông tiếp giáp đầm Thị Nại cần bảo tồn, tôn tạo hệ sinh thái, cảnh quan tự nhiên để phát triển du lịch sinh thái, du lịch nghỉ dưỡng. Khai thác hiệu quả mặt nước đầm Thị Nại để phát triển du lịch, giải trí; quy hoạch hoàn thiện hệ thống giao thông thủy phục vụ du lịch, kết nối với tuyến du lịch đường thủy khu vực đầm Thị Nại.

+ 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 (đặc biệt là kết nối các đô thị hiện hữu thuộc thị trấn Tuy Phước, thị trấn Diêu Trì, đô thị Phước Lộc trước đây), dành quỹ đất để phát triển hệ thống thương mại, dịch vụ, cây xanh đô thị, các tiện ích công cộng như bãi đỗ xe, trạm sạc điện,... theo tiêu chuẩn đô thị ở mức cao nhất.

+ 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, sông Tranh, suối Thom..) 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 du lịch, 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, không gian phát triển du lịch, phố đi bộ,... gắn với các di tích lịch sử quan trọng của địa phương, các làng nghề truyền thống địa phương, các khu đô thị du lịch mới,... trên cơ sở định hướng hình thành các tuyến du lịch đặc sắc, mang đậm bản sắc văn hóa khu vực.

+ Nghiên cứu đề xuất khu vực phát triển công nghiệp địa phương phù hợp, từng bước di dời các cơ sở sản xuất công nghiệp xen kẽ trong các khu dân cư hiện hữu đảm bảo vệ sinh môi trường đô thị.

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 không chế cho các khu chức năng, tính toán ảnh hưởng của biến đổi khí hậu và mực 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 sông Côn - Hà Thanh đã được phê duyệt.

- 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.

g) 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.

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 Tuy Phước 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 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 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