

Số: 2361 /QĐ-UBND

Gia Lai, ngày 24 tháng 10 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chung xã Biển Hồ, 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;

Xét đề nghị của Ủy ban nhân dân xã Biển Hồ tại Tờ trình số 86/TTr-UBND ngày 13/10/2025 và đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 118/BC-SXD ngày 14/10/2025, Văn bản số 3222/SXD-QHKT ngày 24/10/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chung xã Biển Hồ, 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 xã Biển Hồ, tỉnh Gia Lai có giới cận như sau:

- Phía Đông

: giáp xã Kon Gang và xã Đak Đoa;

- Phía Tây : giáp xã Chư Păh và xã Ia Hrug;
- Phía Nam : giáp phường Pleiku và phường An Phú;
- Phía Bắc : giáp xã Ia Khuol.

b) Quy mô và thời hạn quy hoạch:

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: khoảng 170,44 km².
- Quy mô dân số: Dân số hiện trạng xã Biển Hồ đến năm 2025: 40.983 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 xã Biển Hồ 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; bảo đảm liên kết chặt với cả vùng Tây Nguyên và Duyên hải Nam Trung Bộ.
- Sử dụng đất tiết kiệm, hợp lý; bảo tồn quỹ đất nông nghiệp và rừng sản xuất, phát triển dịch vụ, du lịch sinh thái gắn với bản sắc địa phương.
- Phát triển xã theo hướng nông thôn mới nâng cao và bền vững, kết hợp chuyển dịch cơ cấu kinh tế, bảo vệ tài nguyên và môi trường. Hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật và xã hội đồng bộ, thích ứng biến đổi khí hậu, giảm thiểu rủi ro thiên tai.
- 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; phù hợp với khả năng và tiềm lực của địa phương, nâng cao chất lượng, kết nối với khu vực lân cận trong và ngoài tỉnh.
- Xây dựng các định hướng phát triển khu vực lân cận xung quanh khu du lịch Biển Hồ - Chư Đăng Ya để gắn kết với Khu du lịch Biển Hồ - Chư Đăng Ya; Bảo vệ môi trường và thích ứng biến đổi khí hậu: duy trì rừng, nguồn nước, giảm ô nhiễm môi trường;
- Khai thác lợi thế vị trí ven đô và liên vùng để phát triển dịch vụ, thương mại, logistics và du lịch sinh thái, giàu bản sắc, các yếu tố văn hóa đặc trưng được giữ gìn và phát huy.
- Tạo cơ sở pháp lý để quản lý quy hoạch, đất đai, quản lý xây dựng và là tiền đề lập các dự án đầu tư xây dựng tại xã.

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 sáp 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 du lịch quốc gia, khu du lịch sinh thái - văn hóa quan trọng của tỉnh Gia Lai và vùng Tây Nguyên;

- Phát triển dịch vụ, du lịch,... hỗ trợ phát triển cho Khu du lịch Biển Hồ - Chư Đăng Ya;

- Vùng nông nghiệp công nghệ cao và sản xuất hàng hóa chủ lực của tỉnh; Là cửa ngõ giao thương và trung chuyển hàng hóa của khu vực phía Bắc tỉnh Gia Lai; bảo tồn tài nguyên thiên nhiên và đa dạng sinh học;

- Không gian phát triển đô thị - nông thôn hài hòa.

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 xã Biển Hồ theo hướng nông thôn mới nâng cao và bền vững, kết hợp chuyển dịch cơ cấu kinh tế, bảo vệ tài nguyên và môi trường; (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, trở thành trung tâm du lịch sinh thái - văn hóa của tỉnh Gia Lai, khu du lịch quốc gia và quốc tế; 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) Trở thành trung tâm dịch vụ - logistics nông sản của vùng nguyên liệu phía Bắc Gia Lai, kết nối trực tiếp với các cửa khẩu quốc tế và thị trường xuất khẩu; (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 40.983 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.

b) Các yêu cầu và nguyên tắc chính trong định hướng phát triển, cơ cấu tổ chức không gian

- Việc lập quy hoạch chung xã, 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 xã nói riêng, của toàn Tỉnh nói chung.

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

- Thu hẹp chênh lệch hạ tầng giữa các khu vực sau sáp nhập, đặc biệt là vùng phía Bắc so với khu vực giáp trung tâm.

- Tích hợp và đồng bộ hóa quy hoạch, xóa bỏ sự chồng chéo giữa các đồ án trước đây, thống nhất tiêu chí hạ tầng và sử dụng đất.

- Quản lý, sử dụng quỹ đất hiệu quả, kiểm soát chuyển đổi đất nông nghiệp, đảm bảo cân đối phát triển và bảo tồn tài nguyên.

- Phát triển hạ tầng kỹ thuật đồng bộ: giao thông, cấp - thoát nước, xử lý chất thải, điện, viễn thông, hạ tầng số.

- Xây dựng các định hướng phát triển đặc biệt khu vực lân cận xung quanh khu du lịch Biển Hồ - Chư Đăng Ya để gắn kết với Khu du lịch Biển Hồ - Chư Đăng Ya.

- Bảo vệ môi trường và thích ứng biến đổi khí hậu: duy trì rừng, nguồn nước, giảm ô nhiễm môi trường. Khai thác lợi thế vị trí ven đô và liên vùng để phát triển dịch vụ, thương mại, logistics và du lịch sinh thái.

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, 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 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 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.

5. 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.

6. 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 Biển Hồ 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 Biển Hồ 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, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Chủ tịch UBND xã Biển Hồ và Thủ trưởng các Sở, ban ngành có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký. /s/

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