

Số: 2360 /QĐ-UBND

Gia Lai, ngày 24 tháng 10 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chung xã Chư Sê, 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 Chư Sê tại Tờ trình số 85/TTr-UBND ngày 21/10/2025 và đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 121/BC-SXD ngày 17/10/2025, Văn bản số 3172/SXD-QHKT ngày 22/10/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Phía Bắc giáp xã Bờ Ngoong;
- Phía Đông giáp xã Al Bá;
- Phía Tây giáp xã Ia Tôr;
- Phía Nam giáp xã Ia Ko, xã Ia Hnú.

b) Quy mô và thời hạn lập quy hoạch:

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: khoảng 124,75 km².
- Quy mô dân số: Hiện trạng năm 2025 khoảng 68.975 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 Chư Sê 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; phải 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, sinh thái, mang đậm bản sắc địa phương, đạt tiêu chuẩn phường giai đoạn 2026-2030. 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:

- Định hướng phát triển kinh tế của xã Chư Sê trong giai đoạn tới đặt trọng tâm việc phát triển đô thị, nâng cao chất lượng các ngành công nghiệp, thương mại dịch vụ, đồng thời gắn với sản xuất nông nghiệp quy mô lớn, có giá trị kinh tế cao.

- Phần đầu xây dựng xã trở thành vùng động lực quan trọng phía Tây của tỉnh Gia Lai, quyết tâm xây dựng xã trở thành phường.

- Tập trung nguồn lực để khai thác tiềm năng, lợi thế và không gian phát triển mới; đầu tư hệ thống hạ tầng kinh tế, xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, liên thông, hiện đại; đẩy mạnh phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số trong mọi lĩnh vực; thúc đẩy phát triển kinh tế tư nhân; chú trọng phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao; xây dựng đội ngũ cán bộ lãnh đạo, quản lý thực sự tiêu biểu.

- Phát triển khu trung tâm xã có hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, kết nối các cụm, điểm dân cư trên địa bàn; khai thác triệt để các quỹ đất có điều kiện thuận lợi để xây dựng kết hợp mục tiêu kinh tế nhằm tạo nguồn thu để đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng, các khu công viên cây xanh, thể dục thể thao và khu công trình dịch vụ công cộng khác,...

4. Sơ bộ dự báo phát triển:

- Tập trung xây dựng và phát triển giai đoạn 2025-2035 dựa trên 06 trụ cột phát triển chính: (1) Phát triển đô thị gắn với kinh tế đô thị; (2) Ưu tiên phát triển công nghiệp chế biến nông sản, thực phẩm; (3) Phát triển thương mại phục vụ sản xuất, hỗ trợ tiêu thụ sản phẩm; (4) Phát triển du lịch kết hợp các mô hình nông nghiệp, công nghiệp như điện gió, điện mặt trời, du lịch; (5) Phát triển nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao; (6) Đẩy mạnh đô thị hóa và phát triển văn hóa – xã hội, hướng tới xây dựng xã đạt tiêu chuẩn phường.

- Dự báo quy mô dân số: Dân số hiện trạng năm 2025 khoảng 68.975 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) 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 Chư Sê 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, đánh giá sự tác động trực tiếp từ các xã lân cận và các khu vực phát triển đô thị động lực phía Tây tỉnh.

+ 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 Tây tỉnh, đặc biệt gắn với hệ thống giao thông QL.14 và QL.25 bổ sung thêm các trục đô thị để tăng mật độ giao thông và mật độ hệ thống hạ tầng trong khu vực đô thị dự kiến.

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; 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 cho xã 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 đô thị, trên cơ sở các ngành kinh tế mũi nhọn dựa vào phát triển đô thị, mở rộng phát triển công nghiệp, thương mại dịch vụ du lịch gắn với các di tích lịch sử văn hóa và làng nghề, nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao. Đồng thời, phải đảm bảo phát triển gắn với các mục tiêu tăng trưởng tại Nghị quyết Đại hội Đại biểu Đảng bộ xã Chư Sê 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.

đ) Định hướng phát triển không gian:

- Nghiên cứu đề xuất và khẳng định các định hướng liên kết vùng với các khu vực lân cận đặc biệt là khu vực đô thị lân cận.

- 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 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 nông nghiệp hướng đến công nghệ cao, du lịch sinh thái – 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.

- Nghiên cứu, xác định các khu vực không gian phát triển quan trọng:

(1) Phát triển đô thị, đô thị thông minh đảm bảo sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả và đảm bảo theo quy định.

(2) Các khu vực trung tâm xã hiện hữu, mở rộng: cần ưu tiên tập trung chỉnh trang theo định hướng đô thị, 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 trung tâm, điểm dân cư hiện hữu quy mô lớn (thị trấn Chư Sê 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,... theo tiêu chuẩn đô thị.

(3) Các vùng phát triển nông nghiệp: Hạn chế phát triển dân cư rải rác xen kẽ trong các khu vực sản xuất nông nghiệp. Kết hợp phát triển du lịch sinh thái, trải nghiệm nông nghiệp. Giữ cân bằng môi trường, giảm hiệu ứng bê tông hóa và đô thị hóa quá mức.

(4) 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.

(5) 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 các di tích lịch sử quan trọng của 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.

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; 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 đảm bảo theo 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.

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 Chư Sê 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 Chư Sê 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, Chủ tịch UBND xã Chư Sê 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.

Chư

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



Nguyễn Tự Công Hoàng