

Số: /QĐ-UBND

Gia Lai, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH
Phê duyệt Quy hoạch chung xã Tây Sơn, 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 số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 11/12/2025;

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; Nghị định số 34/2026/NĐ – CP ngày 22/01/2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 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 chỉ 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 Gia Lai 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;

Căn cứ Kết luận số 98-KL/TU ngày 30/01/2026 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy; Văn bản số 1499/UBND-XDCT ngày 03/02/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai về việc nội dung quy hoạch chung các xã, phường trên địa bàn tỉnh;

Theo đề nghị của UBND xã Tây Sơn tại Tờ trình số 25/TTr-UBND ngày 01/4/2026, đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 162/BC-SXD ngày 14/11/2025, Văn bản số 2601/SXD-QHKT ngày 09/4/2026.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chung xã Tây Sơn, tỉnh Gia Lai với những nội dung chủ yếu 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 Tây Sơn, tỉnh Gia Lai, có giới cận:

- Phía Đông: giáp xã An Nhơn Tây và phường Bình Định.
- Phía Tây: giáp xã Bình Phú.
- Phía Nam: giáp xã Canh Liên.
- Phía Bắc: giáp xã Bình An.

b) Quy mô và thời hạn lập quy hoạch:

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: khoảng 97,7km².
- Quy mô dân số: Hiện trạng năm 2025 khoảng 48.945 người; dự báo đến năm 2035 khoảng 50.000 - 51.000 người, đến năm 2045 khoảng 54.000 - 55.000 người.
- Thời hạn lập quy hoạch: Đến năm 2045.

2. Quan điểm, mục tiêu của quy hoạch:

a) Quan điểm: Quy hoạch chung xã Tây Sơn 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 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.

b) Mục tiêu: 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; xây dựng các chương trình phát triển, các dự án ưu tiên đầu tư, nhằm tạo động lực mới, sử dụng hợp lý nguồn lực đảm bảo sự phát triển bền vững và lâu dài. 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 chung đô thị Tây Sơn được duyệt trước đây; các định hướng phát triển của tỉnh Gia Lai mới sau sắp xếp, sáp nhập, 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 trung tâm du lịch văn hóa - sinh thái của vùng.

- Là khu vực định hướng phát triển đô thị.

- Là khu vực phát triển kinh tế đa trụ cột, ưu tiên công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp, khuyến khích kinh tế tư nhân, nông nghiệp công nghệ cao; phát triển thương mại, dịch vụ, du lịch gắn với di sản văn hóa Tây Nguyên.

4. Các chỉ tiêu dự báo phát triển và các chỉ tiêu quy hoạch:

a) Dự báo phát triển dân số: Hiện trạng năm 2025: khoảng 48.945 người; dự báo dân số quy hoạch đến năm 2035 khoảng 50.000 - 51.000 người, đến năm 2045 khoảng 54.000 - 55.000 người.

b) Dự báo nhu cầu sử dụng đất:

- Đất xây dựng: hiện trạng khoảng 1.254,13ha; đến năm 2035 khoảng 2063,59 ha; đến năm 2045 khoảng 2392,49ha.

- Đất nông nghiệp: hiện trạng năm 2025 khoảng 8.011,6ha; đến năm 2035 khoảng 7.214,33 ha; đến năm 2045 khoảng 6.885,43 ha.

- Đất khác: hiện trạng năm 2025 khoảng 504,66 ha; đến năm 2035 khoảng 492,48ha và ổn định đến năm 2045.

c) Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật khác: Tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch và các quy định hiện hành có liên quan.

5. Các nội dung chính của quy hoạch:

5.1. Phân vùng phát triển và các yêu cầu quản lý:

Toàn xã chia thành 3 phân vùng phát triển chính:

- Vùng hiện hữu: là vùng tập trung các cơ sở phát triển hiện nay bao gồm hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội khu dân cư tập trung tại khu vực trung tâm xã. Khu vực này phát triển dọc theo các trục giao thông chính, tiếp tục phát triển hoàn thiện khu vực đô thị hóa, lấp đầy các tiểu khu nhà ở, các khu dân cư hiện hữu, củng cố và xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng và tái sử dụng hiệu quả hệ thống hạ tầng hiện có.

- Vùng ổn định môi trường và canh tác nông nghiệp: Khu vực phát triển nông nghiệp sinh thái, nông nghiệp trình diễn tại khu vực Thuận Nghĩa kết hợp khai thác du lịch, di tích lịch sử, và khu vực nông, lâm nghiệp bảo vệ môi trường sinh thái tự nhiên.

- Vùng phát triển công nghiệp tập trung: Tập trung ở khu vực quy hoạch mới, xây dựng thành một khu vực đô thị công nghiệp với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, các mô hình thương mại dịch vụ hỗ trợ công nghiệp.

5.2. Định hướng tổ chức không gian:

a) Định hướng tổ chức hệ thống dân cư:

- Kế thừa các định hướng quy hoạch tổ chức khu vực dân cư theo các định hướng quy hoạch có liên quan đã được phê duyệt trước đây; bổ sung quy hoạch quỹ đất phát triển mới các khu dân cư nhằm đáp ứng cho nhu cầu đô thị hóa tăng cao gắn liền với khu vực đô thị hóa hiện nay, đồng thời phục vụ tái định cư cho các dự án trọng điểm quốc gia và của tỉnh trên địa bàn, kết hợp cải tạo, chỉnh trang các khu vực dân cư hiện hữu đảm bảo kết nối đồng bộ về quy hoạch sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật với khu vực.

- Tổ chức các khu dân cư theo mô hình tập trung, gắn với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội hiện có và được nâng cấp theo quy hoạch theo hướng tiết kiệm đất đai, phù hợp điều kiện địa hình và phong tục tập quán, sinh hoạt của người dân.

- Đối với các khu vực dân cư hiện hữu tập trung, đầu tư nâng cấp, chỉnh trang hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, cây xanh, bãi đỗ xe theo tiêu chuẩn đô thị. Đối với các khu vực phát triển mới dân cư, đô thị, quy hoạch phát triển theo hướng đô thị xanh, có hệ thống hạ tầng đồng bộ, hiện đại, thông minh. Đối với các khu vực dân cư còn lại, ưu tiên đầu tư nâng cấp cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội gắn với định hướng tiếp tục xây dựng theo tiêu chí nông thôn mới nâng cao, nông thôn mới kiểu mẫu.

- Không gian kiến trúc khu dân cư hiện hữu hài hòa với khu dân cư mới. Đối các khu xen kẹt, hạn chế các lô đất ở có kích thước chiều rộng < 5m.

- Quản lý phát triển theo nguyên tắc mật độ xây dựng hợp lý. Tại các khu vực cảnh quan nông thôn và di tích, hạn chế công trình cao tầng.

b) Định hướng tổ chức khu vực đô thị hóa: Kế thừa quy hoạch chung đô thị và quy hoạch phân khu trước đây, đồng thời hình thành các khu vực có khả năng phát triển đô thị, tập trung vào các khu vực phát triển dọc theo các tuyến giao thông chính, có điều kiện thuận lợi về hệ thống hạ tầng, các công trình công cộng, thương mại dịch vụ theo hướng hiện đại và đồng bộ.

c) Định hướng tổ chức khu vực an ninh, quốc phòng: Duy trì ổn định phạm vi các khu vực quân sự, khu vực bảo đảm an ninh theo hiện trạng hoặc theo kế hoạch bố trí của ngành an ninh, quốc phòng; thiết lập hành lang an toàn, không gian phòng thủ, không gian cấm xây dựng hoặc hạn chế xây dựng theo quy định pháp luật quốc phòng, an ninh. Bảo đảm kết nối giao thông chiến lược, thuận lợi trong công tác ứng cứu và xử lý tình huống.

d) Tổ chức hệ thống công trình hành chính công cộng, thương mại dịch vụ:

- Tiếp tục khai thác và sử dụng cụm công trình hành chính, giáo dục, y tế của huyện Tây Sơn cũ tại khu vực Phú Phong trước đây,

- Chuyển đổi, nâng cấp các công trình hành chính công theo chuẩn hiện đại.
- Gom các công trình giáo dục theo hướng tăng diện tích, quy mô và hoàn thiện cơ sở vật chất, đảm bảo bán kính phục vụ.
- Phát triển mạnh loại hình thương mại dịch vụ (trung tâm thương mại, cửa hàng tiện lợi).
- Phát triển các không gian công cộng gắn liền với cụm công trình hành chính, thương mại dịch vụ và du lịch của Di tích phong trào khởi nghĩa nông dân Tây Sơn và Bảo tàng Quang Trung; tổ chức không gian theo hướng hiện đại, thân thiện, kết nối thuận tiện với các trục giao thông chính và các khu dân cư, thương mại dịch vụ; bổ sung quy hoạch các khu trung tâm thương mại, dịch vụ kết hợp bãi đỗ xe, trạm sạc điện tại các khu vực cửa ngõ, các trục đường chính.

đ) Định hướng tổ chức khu vực phát triển nông nghiệp, lâm nghiệp, di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh và cơ sở kinh tế - kỹ thuật khác:

- Kế thừa các định hướng quy hoạch tổ chức khu vực phát triển nông nghiệp, lâm nghiệp, di tích lịch sử - văn hóa theo các định hướng quy hoạch có liên quan đã được phê duyệt trước đây; tổ chức khoanh vùng các khu vực sản xuất nông nghiệp ổn định, đặc biệt là vùng sản xuất nông nghiệp chủ lực, nông nghiệp trình diễn (trồng lúa, rau sạch, chăn nuôi,...).

- Bảo vệ và phát triển bền vững diện tích đất lâm nghiệp, rừng phòng hộ, rừng sản xuất; kết hợp phát triển du lịch sinh thái rừng; cập nhật các cơ sở tôn giáo hiện hữu, chú trọng phát triển rừng trồng gỗ lớn tại thôn Đồng Xiêm, thôn 3, thôn 4...

e) Định hướng tổ chức khu vực phát triển công nghiệp và tiểu thủ công nghiệp:

- Thành lập các khu, cụm công nghiệp theo quy hoạch tỉnh Bình Định thời kỳ 2021 – 2030 và điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Gia Lai, đồng thời, rà soát, bổ sung quy hoạch phát triển mới các khu, cụm công nghiệp dọc theo tuyến đường tránh Quốc lộ 19.

- Tiếp tục thu hút các doanh nghiệp đầu tư hạ tầng các Cụm công nghiệp Nam Bình Nghi, Cụm công nghiệp Tây Xuân mở rộng, Cụm công nghiệp Bình Nghi mở rộng, Cụm công nghiệp Hóc Bơm mở rộng.... Hoàn thiện cơ bản hạ tầng các cụm công nghiệp hiện có: Cụm công nghiệp Cầu Nước Xanh, Cụm công nghiệp Phú An....

- Ưu tiên thu hút các dự án có vốn đầu tư lớn, mang tính chất động lực để thúc đẩy sự chuyển biến mạnh ngành công nghiệp, nâng cao tỷ lệ lấp đầy các cụm công nghiệp, dịch vụ logistics và trung chuyển hàng hóa phục vụ chế biến nông sản, cung ứng vật tư và dịch vụ hỗ trợ nông nghiệp trên cơ sở khai thác hành lang Quốc lộ 19B và tuyến đường bộ cao tốc Quy Nhơn – Pleiku trong tương lai.

5.3. Định hướng quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

- San nền tuân thủ cao độ phòng chống ngập lụt khu vực; cao độ quy hoạch san nền tuân thủ theo cao độ tính toán của dự án Kế hoạch quản lý lũ tổng hợp

lưu vực sông Kôn - sông Hà Thanh, cao trình thiết kế san nền được lựa chọn phù hợp với điều kiện địa hình, tự nhiên hiện trạng tại khu vực.

- Hệ thống thoát nước mưa khu vực dân cư trung tâm xã, khu vực đô thị hóa xây mới tách riêng với hệ thống thoát nước thải.

b) Giao thông:

- Cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 19; quy hoạch các tuyến đường tránh, đường trục kết nối các khu cụm công nghiệp, các tuyến ĐT.638, ĐT.636, các tuyến đường ĐH với lộ giới 28 - 45m.

- Hệ thống giao thông trong khu vực đô thị hóa, khu vực trung tâm xã được đầu tư theo tiêu chuẩn đường đô thị; lộ giới từ 12m đến 30m; các tuyến giao thông nông thôn đạt chuẩn lộ giới từ 5-7m trở lên.

- Quy hoạch hệ thống bãi đậu xe đạt tiêu chuẩn đô thị, ưu tiên kết hợp các dịch vụ tiện ích, trạm sạc điện tại các khu vực trung tâm dân cư, đô thị, các khu du lịch, trung tâm thương mại... đáp ứng nhu cầu phục vụ và phù hợp theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

c) Cấp điện, thông tin liên lạc:

- Nhu cầu điện năng năm 2035 là 217.788kW; đến năm 2045 là 220.983kW; nguồn cấp từ trạm 110/22kV Tây Sơn.

- Dự kiến tổng thuê bao thông tin liên lạc khoảng 30.762 thuê bao, nâng cấp trạm chuyển mạch chính để phù hợp với sự phát triển. Xây mới các bộ tập trung thuê bao tại các khu dân cư mới.

d) Cấp nước: Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt từ Nhu cầu cấp nước đến năm 2035 đạt 23.900m³/ngày đêm; giai đoạn 2045 đạt 24.600 m³/ ngày đêm, nguồn cấp lấy từ Nhà máy nước tập trung của khu vực.

e) Thoát nước thải, xử lý nước thải: Quy hoạch xây dựng trạm xử lý nước thải sinh hoạt cho khu vực đô thị hóa, tổng lưu lượng nước thải đến năm 2035 khoảng 20.300m³/ngày đêm, đến năm 2045 khoảng 20.900 m³/ ngày đêm.

g) Quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

- Chất thải rắn thu gom tập trung, vận chuyển, xử lý đảm bảo môi trường theo quy định; chất thải y tế được thu gom riêng và xử lý theo quy định của ngành y tế;

- Nghĩa trang: đóng cửa các nghĩa địa nhỏ lẻ, quy hoạch mở rộng nghĩa trang tập trung quy mô 10ha tại thôn 4 (xã Bình Nghi cũ), khuyến khích sử dụng hình thức hỏa táng.

5.4. Giải pháp bảo vệ môi trường: Theo thuyết minh quy hoạch.

Điều 2: Tổ chức thực hiện

1. UBND xã Tây Sơn chịu trách nhiệm hoàn thiện hồ sơ quy hoạch đã được phê duyệt, thực hiện việc đóng dấu thẩm định và gửi hồ sơ quy hoạch cho các cơ quan liên quan để lưu trữ, quản lý và triển khai quy hoạch theo quy định; tổ chức

công bố, công khai và cấm mốc giới quy hoạch được phê duyệt, tổ chức thực hiện việc xây dựng, ban hành kế hoạch thực hiện quy hoạch chung đảm bảo hiệu quả, khả thi.

2. Giao các sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương, Ban Quản lý Khu kinh tế và các cơ quan, đơn vị liên quan theo chức năng, nhiệm vụ, chịu trách nhiệm cập nhật quy hoạch theo ngành để quản lý, thực hiện các nội dung quy hoạch theo quy định; hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc triển khai quy hoạch, đầu tư, xây dựng và các nội dung có liên quan theo quy định của pháp luật.

Điều 3: Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương; Trưởng ban Ban Quản lý Khu kinh tế; Chủ tịch UBND xã Tây Sơn và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

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