

Số: /QĐ-UBND

Gia Lai, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Quy hoạch chung phường Ayun Pa, tỉnh Gia Lai đến năm 2045

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; 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 30/06/2025 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 trưởng Bộ Xây dựng 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 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 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 103-KL/TU ngày 06/02/2026 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy, Văn bản số 1757/UBND-XDCT ngày 09/02/2026 của UBND tỉnh về nội dung Quy hoạch chung phường Ayun Pa, tỉnh Gia Lai đến năm 2045;

Theo đề nghị của UBND phường Ayun Pa tại Tờ trình số 33/TTr-UBND ngày 27/02/2026 và đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 231/BC-SXD ngày 19/12/2025, Văn bản số 1502/SXD-QHKT ngày 05/3/2026.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chung phường Ayun Pa, tỉnh Gia Lai đến năm 2045 với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Phạm vi, quy mô và thời hạn lập quy hoạch

a) Khu vực lập quy hoạch là toàn bộ ranh giới phường Ayun Pa, giới cận xác định 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 và xã Ia Rbol;
- Phía Bắc : Giáp xã Ia Pa.

b) Quy mô và thời hạn lập quy hoạch:

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: Khoảng 1.760,67 ha (khoảng 17,61 km²).
- Quy mô dân số: Hiện trạng năm 2025 khoảng 26.820 người; dự báo đến năm 2035 khoảng 30.515 người, đến năm 2045 khoảng 34.715 người.
- Thời hạn lập quy hoạch: Đến năm 2045.

2. Quan điểm, mục tiêu của quy hoạch:

a) Quan điểm quy hoạch

– Quy hoạch chung phường Ayun Pa phải phù hợp với chiến lược phát triển đô thị và nông thôn Quốc gia, phù hợp với Quy hoạch tỉnh Gia Lai, gắn với tình hình thực tiễn địa phương.

– Kế thừa và phát huy định hướng phát triển của các quy hoạch đã phê duyệt. Gắn liền với khả năng cân đối, huy động nguồn lực, tính liên tục của quy hoạch và định hướng không gian phát triển của đô thị Ayun Pa.

– Điều chỉnh, loại bỏ những bất cập, 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.

– Xác định các nội dung 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, tăng cường kết nối vùng; Phát triển đô thị theo hướng hiện đại, xanh, giàu bản sắc, văn hóa.

b) Mục tiêu

– rà soát, khắc phục các nội dung tồn tại của Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị xã Ayun Pa, tỉnh Gia Lai đến năm 2030 đã được phê duyệt và các đồ án quy hoạch trên địa bàn đô thị Ayun Pa đã phê duyệt.

– Bổ sung các chức năng trọng tâm được định hướng tại quy hoạch cấp trên và các quy hoạch ngành có liên quan để tạo tiền đề, động lực phát triển quan trọng cho kinh tế - xã hội cho phường nói riêng và tiểu vùng Đông Nam nói chung.

– Phát triển đô thị theo phù hợp với xu hướng mới trong bối cảnh hội nhập quốc tế và toàn cầu hoá; mở rộng kết nối mang tính liên vùng kết nối các tiểu vùng.

– Định hướng hình thành đô thị năng động gắn với hệ thống kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội đồng bộ, hiện đại và có mạng lưới dịch vụ hoàn thiện; chủ động ứng phó có hiệu quả thiên tai và biến đổi khí hậu, hướng đến đô thị thông minh.

– Tạo cơ sở pháp lý để quản lý, đầu tư, xây dựng theo quy định.

3. Tính chất quy hoạch:

a) Là đô thị trung tâm ở khu vực phía Nam của tỉnh 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 của tỉnh Đắk Lắk qua tuyến ĐT.668.

b) Vùng phát triển về thương mại, dịch vụ, giáo dục, y tế có tác động lan tỏa, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của tiểu vùng phía Nam của tỉnh Gia Lai.

c) Định hướng chiến lược trong Quy hoạch tỉnh Gia Lai để phát triển các chức năng kinh tế - xã hội quan trọng, bao gồm: nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, trung tâm y tế và đào tạo cấp tiểu vùng, cùng với các khu thương mại - dịch vụ đa chức năng.

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 26.820 người; dự báo dân số quy hoạch đến năm 2035 khoảng 30.515 người; đến năm 2045: khoảng 34.715 người.

b) Dự báo nhu cầu sử dụng đất:

– Đất dân dụng: Hiện trạng khoảng 352,78 ha; dự báo đến năm 2035 khoảng 841,49 ha, đến năm 2045 khoảng 875,04 ha.

– Đất ngoài dân dụng: Hiện trạng khoảng 128,95 ha; dự báo đến năm 2035 khoảng 286,61 ha, đến năm 2045 khoảng 299,4 ha.

– Đất nông nghiệp và đất chức năng khác (đất sản xuất nông nghiệp, đất sông, suối, đất chưa sử dụng...) hiện trạng khoảng 1.278,94 ha; dự báo đến năm

2035 khoảng 632,57 ha, đến năm 2045 khoảng 586,23 ha.

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 nhu cầu quản lý

a) Không gian phát triển phường Ayun Pa được tổ chức theo mô hình 02 Trung Tâm – 02 Hành lang – 06 Phân vùng theo cấu trúc như sau:

– 02 Trung tâm:

+ Trung tâm động lực tổng hợp đô thị – hạt nhân hành chính, thương mại – dịch vụ, giáo dục, y tế và văn hóa của toàn phường.

+ Trung tâm dịch vụ công nghiệp, kho bãi, logistics.

– 02 Hành lang:

+ Hành lang Quốc lộ 25: là không gian kết nối khu vực phường với Cảng Vũng Rô ở phía Tây Nam và trung tâm vùng đô thị Pleiku - vùng động lực phía Tây tỉnh Gia Lai.

+ Hành lang ĐT.668: tuyến đường kết nối không gian từ xã Ea Hleo, Đăk Lăk, nhập vào tuyến Vành Đai 2, gắn kết vào ĐT662, kết nối với Cảng Quy Nhơn, đây là hành lang vừa kết nối được hệ thống cảng và đường Cao tốc Bắc - Nam phía Tây tạo cơ hội lớn trong phát triển các loại hình dịch vụ kho bãi, logistics và sản xuất công nghiệp.

– 06 Phân vùng bao gồm:

+ Phân vùng I (Vùng lõi đô thị động lực trung tâm): Định hướng trở thành vùng lõi đô thị động lực trung tâm là khu vực tập trung dân cư mật độ cao; tập trung các công trình trung tâm hành chính, giáo dục, y tế, thương mại dịch vụ, vui chơi giải trí; chỉnh trang hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

+ Phân vùng II (Vùng dân cư đô thị hiện hữu kết hợp phát triển mới phía Bắc): Định hướng là vùng dân cư ổn định; tập trung chỉnh trang, bổ sung hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, hình thành không gian phát triển hỗn hợp đa chức năng, thu hút đầu tư vào khu vực dọc Quốc lộ 25.

+ Phân vùng III (Vùng dân cư đô thị hiện hữu phía Nam): Định hướng là vùng dân cư ổn định, tập trung chỉnh trang hạ tầng kỹ thuật, bảo tồn văn hóa Jrai – Ba Na; bảo tồn các công trình di tích, tôn giáo như: Mộ nhà giáo Nay Der, Chùa Bửu Tịnh, Nhà thờ giáo xứ Phú Bồn, Nhà thờ Giáo xứ Buôn Ama Djong,...

+ Phân vùng IV (Vùng dân cư đô thị hiện hữu kết hợp phát triển mới và trung tâm quốc phòng an ninh): Định hướng là không gian gắn liền với quỹ đất sân bay Cheo Reo trước đây, đảm bảo các mục đích an ninh quốc phòng; phát triển quỹ đất ở mới đáp ứng nhu cầu phát triển của đô thị, hình thành các không gian công viên cây xanh dọc theo sông Ba tạo không gian xanh của đô thị.

+ Phân vùng V (Vùng trung tâm phát triển dịch vụ, công nghiệp và hậu cần Logistic phía Tây): Định hướng là phát triển công nghiệp và hậu cần logistics dọc theo đường vành đai 1.

+ Phân Vùng VI (Vành đai nông nghiệp phía Đông và Tây Bắc): Định hướng phát triển nông nghiệp bền vững. Thiết lập hành lang an toàn, vùng cấm và vùng hạn chế xây dựng, có biện pháp kiểm soát xói mòn, sạt lở và ngập úng ven sông, suối, đảm bảo an toàn công trình và ổn định sinh thái lâu dài.

b) Các yêu cầu quản lý: Việc triển khai lập quy hoạch chi tiết, thực hiện dự án đầu tư xây dựng, quản lý cấp phép xây dựng,... phải tuân thủ theo quy định của quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch đô thị và nông thôn; quy hoạch chung, quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch; chương trình, kế hoạch và danh mục dự án ưu tiên đầu tư theo kỳ quy hoạch và quản lý nghiêm ngặt đối với các khu vực cấm xây dựng, hạn chế xây dựng, khu vực bảo tồn các giá trị tự nhiên, cảnh quan, văn hóa, di tích lịch sử, hành lang thoát lũ,... tại khu vực theo quy hoạch chung được phê duyệt.

5.2. Định hướng phát triển không gian:

a) Định hướng tổ chức khu vực dân cư đô thị:

– Kế thừa, cải tạo chỉnh trang các khu dân cư theo định hướng quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt; bổ sung quy hoạch quỹ đất phát triển mới; bố trí đất tái định cư cho các vùng dân cư bị ảnh hưởng do thiên tai, có nguy cơ cao về ngập nước và sạt lở đất.

– Tổ chức các khu dân cư theo mô hình tập trung, gắn với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội hiện đại, đồng bộ, kết hợp giữa cải tạo, chỉnh trang với đầu tư xây dựng mới.

– Tăng cường kết nối giao thông đối nội và đối ngoại, đảm bảo tiếp cận thuận lợi với các công trình dịch vụ - công cộng; giữ gìn bản sắc văn hóa truyền thống, đảm bảo tính hài hòa giữa khu dân cư và cảnh quan tự nhiên.

b) Định hướng tổ chức khu vực an ninh, quốc phòng:

Kế thừa, duy trì ổn định 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 quốc phòng, an ninh. Bảo đảm kết nối giao thông chiến lược, thuận lợi trong công tác ứng cứu và xử lý tình huống.

c) Định hướng tổ chức khu vực phát triển nông 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, di tích lịch sử - văn hóa theo các định hướng quy hoạch đã được phê duyệt; tổ chức khoanh vùng các khu vực sản xuất nông nghiệp ổn định, vùng sản xuất nông nghiệp chủ lực, nông nghiệp dọc sông Ba;

– Cập nhật các cơ sở tôn giáo hiện hữu; bảo tồn, tôn tạo di tích Mộ nhà giáo Nay Der (di tích lịch sử cấp tỉnh).

– Quy hoạch mới cụm dịch vụ logistics tại phía Tây; ưu tiên phát triển các lĩnh vực công nghiệp xanh. Từng bước di dời các cơ sở sản xuất công nghiệp nằm xen kẹt trong khu dân cư vào khu, cụm công nghiệp tập trung; bổ sung quy hoạch các khu vực có tiềm năng phát triển kho bãi, logistics.

d) Định hướng phân bổ hệ thống trung tâm hành chính, thương mại - dịch vụ, văn hóa, giáo dục, y tế, thể dục thể thao, nghiên cứu - đào tạo:

– Định hướng phát triển thành trung tâm hành chính – thương mại – dịch vụ – văn hóa, gồm: Cải tạo và nâng cấp trụ sở phường, hình thành không gian thương mại – dịch vụ tập trung, bố trí công viên, khu vui chơi cộng đồng, đồng thời bảo tồn bản sắc văn hóa Jrai qua không gian sinh hoạt cộng đồng và lễ hội. Trung tâm phường được quy hoạch với quỹ đất hợp lý cho cây xanh, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, kết nối chặt chẽ với các phân vùng khu dân cư, phân vùng nông nghiệp, phân vùng dịch vụ - công nghiệp, hướng tới không gian hiện đại, bền vững và giàu bản sắc địa phương.

– Kế thừa các định hướng quy hoạch hệ thống thương mại - dịch vụ, văn hóa, giáo dục, y tế, thể dục - thể thao, nghiên cứu - đào tạo theo các định hướng quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt trước đây.

– Bổ sung các định hướng quy hoạch mới phù hợp với tình hình thực tế, đảm bảo bán kính phục 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.

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

a) Chuẩn bị kỹ thuật

– San nền: Khu vực quy hoạch được san nền dựa trên các tài liệu khảo sát địa hình và theo hướng dốc của địa hình tự nhiên; Cao độ xây dựng: Hmin = +158,5m (hệ cao độ Hòn Dấu);

– Quy hoạch thoát nước mưa:

+ Toàn bộ nước mưa trong khu vực được thu gom bằng hệ thống thoát nước dọc theo các trục đường giao thông, sau đó thoát về nguồn tiếp nhận là suối Ia Rbol.

+ Do địa hình dốc lớn nên hệ thống công thoát nước cần sử dụng công chuyển bậc để giảm độ dốc công, hạn chế vận tốc nước chảy làm giảm tuổi thọ hệ thống thoát nước.

b) Quy hoạch hệ thống giao thông

– Giao thông đối ngoại:

+ Đường trục chính đô thị: Quốc lộ 25 (Đường Trần Hưng Đạo), Quốc lộ 25 (Đường Hai Bà Trưng), lộ giới quy hoạch 30m.

+ Đường chính đô thị: Đường Vành đai 1, Đường Vành đai 2, Đường Vành đai 3, Đường Hàm Nghi, Đường Đinh Núp, Đường Lê Duẩn, đường QH1, lộ giới quy hoạch 30m - 50m.

+ Đường liên khu vực: Lộ giới 20m - 35m.

– Giao thông đối nội: Đường chính khu vực: Lộ giới quy hoạch 10m - 40m. Đường khu vực: Lộ giới 10m - 30m.

c) Quy hoạch hệ thống cấp nước: Tổng nhu cầu dùng nước: 5.100 m³/ngày đêm. Nguồn nước: Nước cấp được cung cấp từ Nhà máy nước Ia Rbol.

d) Quy hoạch hệ thống thoát nước và xử lý nước thải:

– Tổng lưu lượng nước thải sinh hoạt: khoảng 3.200 m³/ngày đêm.

– Tổng khối lượng rác thải sinh hoạt: khoảng 19,1 tấn/ngđ.

– Định hướng quy hoạch hệ thống thoát nước:

+ Giai đoạn ngắn hạn: Xây dựng trạm xử lý nước thải tại khu vực phía Tây Nam của phường. Giai đoạn dài hạn: Nước thải được thu gom đưa về trạm xử lý nước của phường tại phía Đông Nam.

+ Mạng lưới đường ống, công thoát được bố trí dọc các tuyến giao thông; nước thải bên trong công trình được xử lý cục bộ qua bể tự hoại trước khi xả vào hệ thống thoát nước chung của đô thị.

đ) Quy hoạch hệ thống xử lý chất thải và nghĩa trang

– Rác thải được thu gom và vận chuyển về trạm trung chuyển chất thải rắn trước khi đưa về khu xử lý chất thải rắn tại xã Ia Sao.

– Nghĩa trang: Khu dân cư sử dụng nghĩa trang hiện hữu và quy hoạch khu nghĩa trang tập trung cho các xã, phường tại xã Ia Rbol.

e) Quy hoạch hệ thống điện, cung cấp năng lượng

– Tổng nhu cầu công suất đến năm 2045 khoảng: 21,5 MW (21,5 MVA)

– Định hướng quy hoạch hệ thống điện, cung cấp năng lượng: Sử dụng trạm biến áp 110KV Ayun Pa theo quy hoạch điện.

– Hệ thống chiếu sáng: Xây dựng mới hệ thống chiếu sáng đường, chiếu sáng công viên, vườn hoa... là hệ thống ngầm đảm bảo mỹ quan.

g) Quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động

– Xây dựng các tuyến cáp ngầm thông tin liên lạc chính đầu nối vào tuyến hiện hữu, đi dọc các tuyến đường cung cấp dịch vụ cho khu quy hoạch.

– Xây dựng mới lưới ngầm thông tin liên lạc phân phối đầu nối vào tuyến chính thông qua các tủ đầu nối chính sử dụng cáp quang, cung cấp dịch vụ đến các hộ tiêu thụ thông qua các tủ phân phối thứ cấp. Hệ thống cáp trong khu vực được đi ngầm trong các tuyến công bề xây dựng mới.

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

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. UBND phường Ayun Pa 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 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, phối hợp với UBND phường Ayun Pa tổ chức 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 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, Chủ tịch UBND phường Ayun Pa, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có 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