

Số: /QĐ-UBND

An Giang, ngày tháng 10 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng Khu dân cư và tái định cư tại khu vực Đồng Cây Sao, xã Cửa Dương và xã Cửa Cạn, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (Nay là đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang), tỷ lệ 1/2000

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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 Quyết số 1654/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh An Giang năm 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;

Căn cứ Nghị quyết số 66.1/2025/NQ-CP ngày 18/7/2025 của Chính phủ quy định xử lý khó khăn, vướng mắc về việc lập mới, điều chỉnh và phê duyệt quy hoạch phân khu đối với khu vực hình thành đô thị khi thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính các cấp và tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp;

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;

Căn cứ Quy chuẩn Việt Nam số 01:2021/BXD được ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành “Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng”;

Căn cứ Quyết định số 150/QĐ-TTg ngày 06/02/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định 948/QĐ-TTg ngày 17/5/2025 của Thủ tướng Chính phủ về giao nhiệm vụ chuẩn bị các điều kiện và thực hiện một số biện pháp để triển khai nhanh các dự án phục vụ Hội nghị APEC 2027 tại thành phố Phú Quốc,

tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Quyết định số 2469/QĐ-UBND ngày 04/10/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng Khu dân cư và tái định cư tại khu vực Đồng Cây Sao, xã Cửa Dương và xã Cửa Cạn, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (Nay là đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang), tỷ lệ 1/2000, quy mô 204,43ha;

Căn cứ Quyết định số 1768/QĐ-UBND ngày 17/6/2025 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc ban hành Lệnh xây dựng công trình khẩn cấp Dự án Khu tái định cư Cửa Cạn;

Căn cứ Kế hoạch số 61/KH-UBND ngày 20/8/2025 của UBND tỉnh về việc tổ chức triển khai thực hiện các dự án phục vụ Hội nghị APEC 2007 tại đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang theo Quyết định số 948/QĐ-TTg ngày 17/5/2025 của Thủ tướng Chính phủ;

Căn cứ Kế hoạch số 164/KH-UBND ngày 20/5/2025 của UBND tỉnh Kiên Giang về Kế hoạch tổ chức lập hoạch phân khu các khu vực có ý nghĩa quan trọng trên địa bàn thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (Nay là đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang);

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 3565/TTr-SXD ngày 21/10/2025 và Báo cáo thẩm định số 201/BC-SXD ngày 21/10/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng Khu dân cư và tái định cư tại khu vực Đồng Cây Sao, xã Cửa Dương và xã Cửa Cạn, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (Nay là đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang), tỷ lệ 1/2000, với nội dung như sau:

I. LÝ DO ĐIỀU CHỈNH

Nhằm tạo quỹ đất để bố trí tái định cư cho người có đất thu hồi trong các dự án phục vụ Hội nghị APEC 2027 theo Quyết định số 948/QĐ-TTg ngày 17/5/2025 của Thủ tướng Chính phủ và các dự án phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn đặc khu Phú Quốc vừa góp phần triển khai nhanh các dự án cấp bách, trực tiếp phục vụ Hội nghị APEC 2027, vừa góp phần đạt các mục tiêu phát triển lâu dài và bền vững của Phú Quốc, tạo cơ sở pháp lý để thực hiện Quyết định số 1768/QĐ-UBND ngày 17/6/2025 của UBND tỉnh về việc ban hành Lệnh xây dựng công trình khẩn cấp Dự án Khu tái định cư Cửa Cạn, Kế hoạch số 61/KH-UBND ngày 20/8/2025 của UBND tỉnh về việc tổ chức triển khai thực hiện các dự án phục vụ Hội nghị APEC 2007 tại đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang theo Quyết định số 948/QĐ-TTg ngày 17/5/2025 của Thủ tướng Chính phủ. Việc điều chỉnh cục bộ chức năng sử dụng đất, chỉ tiêu sử dụng đất tại một số vị trí của Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng Khu dân cư và tái định cư tại khu vực Đồng Cây Sao, xã Cửa Dương và xã Cửa Cạn, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (Nay là đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang), tỷ lệ 1/2000, quy mô 204,43ha được

phê duyệt tại Quyết định số 2469/QĐ-UBND ngày 04/10/2022 của UBND tỉnh là cần thiết, phù hợp với Kế hoạch số 164/KH-UBND ngày 20/5/2025 của UBND tỉnh về Kế hoạch tổ chức lập hoạch phân khu các khu vực có ý nghĩa quan trọng trên địa bàn thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (Nay là đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang) và phù hợp với điều kiện điều chỉnh theo quy định tại khoản 5 Điều 45 của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024.

II. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ

1. Phạm vi ranh giới điều chỉnh cục bộ

Điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng Khu dân cư và tái định cư tại khu vực Đồng Cây Sao, xã Cửa Dương và xã Cửa Cạn, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (Nay là đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang), tỷ lệ 1/2000 (đã được phê duyệt tại Quyết định số 2469/QĐ-UBND ngày 04/10/2022 của UBND tỉnh) tại 06 vị trí như sau:

- Vị trí 1: tại ô đất ở thấp tầng (ký hiệu B5), quy mô 50.029 m².
- Vị trí 2: tại ô đất ở hỗn hợp (ký hiệu D1), quy mô 21.747 m².
- Vị trí 3: tại ô đất ở hỗn hợp (ký hiệu D2), quy mô 25.188 m².
- Vị trí 4: tại ô đất ở hỗn hợp (ký hiệu D3), quy mô 23.176 m².
- Vị trí 5: tại ô đất ở hỗn hợp (ký hiệu D4), quy mô 21.756 m².
- Vị trí 6: tại ô đất ở hỗn hợp (ký hiệu D6), quy mô 56.264 m².

2. Quy mô điều chỉnh cục bộ

Tổng diện tích lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu khoảng 198.160m² (khoảng 19,82ha, chiếm 9,69% trên tổng diện tích 204,43ha của đồ án quy hoạch phân khu được phê duyệt tại Quyết định số 2469/QĐ-UBND ngày 04/10/2022 của UBND tỉnh).

3. Các nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu

3.1. Điều chỉnh chức năng và chỉ tiêu sử dụng đất tại các vị trí điều chỉnh cục bộ

Vị trí điều chỉnh cục bộ	Ký hiệu ô đất	Diện tích (m ²)	Theo Quyết định số 2469/QĐ-UBND ngày 04/10/2022				Điều chỉnh cục bộ			
			Chức năng ô đất	MDXD (%)	Tầng cao	Hệ số SDD	Chức năng ô đất	MDXD (%)	Tầng cao	Hệ số SDD
Vị trí 1	B5	50.029	Đất ở thấp tầng	60	6	2,5	Đất ở tái định cư	60	6	3,0
Vị trí	D1	21.747	Đất ở	50	10	4,0	Đất ở	72	6	3,5

2			hỗn hợp				tái định cư			
Vị trí 3	D2	25.188	Đất ở hỗn hợp	50	10	4,0	Đất ở tái định cư	72	6	3,5
Vị trí 4	D3	23.176	Đất ở hỗn hợp	50	10	4,0	Đất ở tái định cư	60	6	3,4
Vị trí 5	D4	21.756	Đất ở hỗn hợp	50	10	4,0	Đất ở tái định cư	72	6	3,5
Vị trí 6	D6	56.264	Đất ở hỗn hợp	50	10	4,0	Đất ở tái định cư	60	6	3,0
Tổng		198.160								

3. Cơ cấu sử dụng đất sau khi điều chỉnh cục bộ

STT	Chức năng	Theo Quyết định số 2469/QĐ-UBND ngày 04/10/2022		Điều chỉnh cục bộ		Biến động	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tăng/Giảm	Diện tích (m ²)
A	Đất khu tái định cư và đơn vị ở	2.035.000	99,55	2.035.000	99,55		
I	Đất tái định cư và đơn vị ở	1.457.463	71,30	1.457.463	71,30		
1	Đất tái định cư	409.878	20,05	608.038	29,74	Tăng	198.160
2	Đất ở	494.131	24,17	295.971	14,48	Giảm	-198.160
2.1	Đất ở thấp tầng	212.570	10,39	162.541	7,95	Giảm	-50.029
2.2	Đất ở cao tầng	119.914	5,87	119.914	5,87		
2.3	Đất ở hỗn hợp	161.647	7,91	13.516	0,66	Giảm	-148.131

3	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở	179.485	8,78	179.485	8,78		
4	Đất cây xanh	66.562	3,26	66.562	3,26		
5	Đất hạ tầng kỹ thuật - giao thông	307.407	15,04	307.407	15,04		
II	Đất ngoài đơn vị ở	577.537	28,25	577.537	28,25		
1	Đất công trình công cộng	272.255	13,32	272.255	13,32		
2	Đất cây xanh - mặt nước	175.482	8,58	175.482	8,58		
3	Đất giao thông	129.800	6,35	129.800	6,35		
B	Đất giao thông đối ngoại (đường Dương Đông - Cửa Cạn)	9.296	0,45	9.296	0,45		
Tổng cộng		2.044.296	100	2.044.296	100		

4. Các nội dung còn lại tiếp tục thực hiện theo Quyết định số 2469/QĐ-UBND ngày 04/10/2022 của UBND tỉnh.

Điều 2. Giao trách nhiệm cho các cơ quan, đơn vị có liên quan

1. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm về kết quả thẩm định Điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng Khu dân cư và tái định cư tại khu vực Đồng Cây Sao, xã Cửa Dương và xã Cửa Cạn, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (Nay là đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang), tỷ lệ 1/2000 và bảo đảm nội dung, trình tự, thủ tục, thẩm quyền, tham mưu trình UBND tỉnh ban hành Quyết định đúng theo quy định pháp luật.

2. Giao Sở Xây dựng chịu trách nhiệm phối hợp với Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, UBND đặc khu Phú Quốc, và các sở, ngành có liên quan:

- Hoàn chỉnh hồ sơ, tổ chức công bố công khai Điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng Khu dân cư và tái định cư tại khu vực Đồng Cây Sao, xã Cửa Dương và xã Cửa Cạn, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (Nay là đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang), tỷ lệ 1/2000; Lập, phê duyệt hồ sơ mốc giới, triển khai cắm mốc theo quy hoạch được duyệt ngoài thực địa để các đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan biết và giám sát thực hiện.

- Tổ chức quản lý không gian kiến trúc cảnh quan, sử dụng đất, hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt.

3. Giao Sở Xây dựng phối hợp với Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, UBND đặc khu Phú Quốc và các đơn vị có liên quan có trách nhiệm cập nhật và thể hiện trong hồ sơ Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng Khu dân cư và tái định cư tại khu vực Đồng Cây Sao, xã Cửa Dương và xã Cửa Cạn, thành phố Phú Quốc, tỉnh

Kiên Giang (Nay là đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang), tỷ lệ 1/2000, quy mô 204,43ha được phê duyệt tại Quyết định số 2469/QĐ-UBND ngày 04/10/2022 của UBND tỉnh những nội dung điều chỉnh cục bộ nêu trên, đảm bảo theo quy định hiện hành.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính; Nông nghiệp và Môi trường; Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc; Chủ tịch Ủy ban nhân dân đặc khu Phú Quốc; Thủ trưởng các cơ quan và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT và các PCT. UBND tỉnh;
- Sở Xây dựng (9 bộ);
- Công báo tỉnh, Website An Giang;
- LĐVP, P.KT;
- Lưu: VT, dtphuong, “HT”.

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

Ngô Công Thức