

Số: /QĐ-UBND

An Giang, ngày tháng 9 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu khu vực Khu đô thị cảng thương mại dịch vụ tổng hợp Vĩnh Đàm, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang, tỷ lệ 1/2000, quy mô khoảng 339,04 ha

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 một số 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 về việc 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 Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Trưởng Bộ Xây dựng ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Trưởng Bộ Xây dựng ban hành 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 số 594/QĐ-UBND ngày 15/8/2025 của UBND tỉnh An Giang về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Kiên Giang (trước sáp nhập) thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Báo cáo thẩm định số 123/BC-SXD ngày 10/9/2025 của Sở Xây dựng về thẩm định Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu khu vực Khu đô thị cảng thương mại dịch vụ tổng hợp Vịnh Đầm, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang, tỷ lệ 1/2000, quy mô khoảng 339,04 ha;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2131/TTr-SXD ngày 10/9/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu khu vực Khu đô thị cảng thương mại dịch vụ tổng hợp Vịnh Đầm, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang, tỷ lệ 1/2000, với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Phạm vi ranh giới, diện tích lập quy hoạch

Phạm vi ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch tại đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang, tỷ lệ 1/2000 (*thuộc Phân khu 7: Khu vực Vịnh Đầm trong Đồ án Quy hoạch chung thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2040 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 150/QĐ-TTg ngày 06/02/2024*), được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp Nhà máy xử lý chất thải rắn sinh hoạt An Thới và núi Bảy Ròng.
- Phía Nam giáp rạch Cầu Sáu và Phân khu 5 (*Khu vực Bãi Sao*).
- Phía Tây giáp đường ĐT 973.
- Phía Đông giáp biển, rạch Cầu Sáu và Phân khu 5 (*Khu vực Bãi Sao*).
- Diện tích lập quy hoạch khoảng 339,04 ha. Trong đó:
 - + Khu vực mặt nước biển khoảng 137,88 ha (*trong đó, phần mặt nước cho phép xây dựng công trình khoảng 33,90 ha, có hình dạng hoa sen trên mặt nước theo định hướng Quy hoạch chung thành phố Phú Quốc*).
 - + Khu vực đất liền khoảng 201,16 ha.

(Phạm vi ranh giới và diện tích sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập Quy hoạch phân khu đảm bảo phù hợp với quy hoạch chung được phê duyệt)

2. Mục tiêu lập quy hoạch

- Nhằm cụ thể hóa quy hoạch chung đã được phê duyệt tại Quyết định số 150/QĐ-TTg ngày 06/02/2024 của Thủ tướng Chính phủ.
- Làm cơ sở pháp lý lập quy hoạch chi tiết, lập các dự án đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

3. Tính chất

Là khu đô thị du lịch hỗn hợp, giải trí du lịch biển; khu tiêu thụ công nghiệp và dịch vụ hậu cần cảng.

4. Các chỉ tiêu cơ bản về dân số, sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật

4.1. Quy mô dân số

Dự báo sau khi hoàn thành khu vực quy hoạch có thể đáp ứng khả năng phục vụ khoảng 7.000 người và dân số khác khoảng 16.600 người (*khách lưu trú, khách tham quan, nhân viên phục vụ điều hành, người lao động làm việc trong khu tiểu thủ công nghiệp và dịch vụ hậu cần cảng,...*).

4.2. Chỉ tiêu cơ bản về sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật

Các chỉ tiêu về sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật sẽ được xem xét, xác định cụ thể trong quá trình lập quy hoạch phân khu, đảm bảo phù hợp với Đồ án Quy hoạch chung thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2040 được phê duyệt tại Quyết định số 150/QĐ-TTg ngày 06/02/2024 của Thủ tướng Chính phủ và Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng hiện hành (QCVN 01:2021/BXD) và các quy chuẩn, tiêu chuẩn khác có liên quan.

5. Các yêu cầu về nội dung chính của Quy hoạch phân khu

- Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, hiện trạng đất xây dựng, dân cư, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; phân tích các quy định của quy hoạch chung có liên quan đến khu vực quy hoạch; đánh giá các dự án, các quy hoạch đã và đang triển khai trong khu vực.

- Luận cứ, xác định phạm vi quy hoạch, quy mô diện tích lập quy hoạch; phân tích, đánh giá điều kiện hiện trạng về tự nhiên, dân số, sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và môi trường; đánh giá hiện trạng các chương trình, dự án đầu tư phát triển đang được triển khai thực hiện trong phạm vi quy hoạch. Xác định các vấn đề cơ bản cần giải quyết.

- Xác định mục tiêu lập quy hoạch phân khu; nêu các yêu cầu, định hướng chính tại quy hoạch chung đã được phê duyệt đối với phạm vi quy hoạch.

- Lựa chọn chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật áp dụng cho toàn khu vực được lập quy hoạch phân khu; xác định quy mô dân số, đất đai, các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đối với khu vực được lập quy hoạch phân khu.

- Nêu các nguyên tắc, yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan; quy định về sử dụng đất đối với từng khu vực chức năng, trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn, khu trung tâm; xác định vị trí, quy mô, cấu trúc các khu chức năng; vị trí, quy mô các công trình hạ tầng xã hội; quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng khu chức năng theo ô phố (hình thành bởi các đường phân khu vực) trong khu vực lập quy hoạch; vị trí, quy mô công trình ngầm; xác định chỉ giới xây dựng công trình trên các trục đường từ cấp phân khu vực đối với bản vẽ 1/2.000.

- Thiết kế đô thị: Xác định chỉ tiêu không chế về khoảng lùi, cảnh quan đô thị dọc các trục đường chính, khu trung tâm; các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn và từng ô phố cho khu vực thiết kế.

- Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật: Xác định cốt xây dựng đối với từng ô phố; xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hóa quy hoạch chung về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (*trên cao, trên mặt đất và ngầm*); tuyến và ga tàu điện ngầm; hào và tuynel kỹ thuật; xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết; xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế và hệ thống chiếu sáng đô thị; xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc; xác định tổng lượng nước thải và rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải.

- Đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường

- Luận cứ, xác định danh mục các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư tại khu vực lập quy hoạch; đề xuất, kiến nghị các cơ chế huy động và tạo nguồn lực thực hiện. Xác định cụ thể các dự án quan trọng, dự kiến ưu tiên đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước.

6. Danh mục hồ sơ quy hoạch phân khu

- Nội dung và thành phần hồ sơ quy hoạch phân khu thực hiện theo quy định tại Điều 15 Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Trưởng Bộ Xây dựng.

- Hồ sơ lấy ý kiến cộng đồng và hồ sơ lấy ý kiến cơ quan, tổ chức thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 2 Thông tư số 16/2025/TT-BXD của Bộ Trưởng Bộ Xây dựng.

- Hồ sơ trình thẩm định và hồ sơ trình phê duyệt thực hiện theo khoản 1, khoản 2, khoản 4, khoản 5 Điều 2 Thông tư số 16/2025/TT-BXD của Bộ Trưởng Bộ Xây dựng, gồm: Tờ trình đề nghị thẩm định, phê duyệt quy hoạch; thuyết minh tổng hợp bao gồm bản vẽ in màu thu nhỏ; dự thảo quy định quản lý theo quy hoạch phân khu được duyệt; dự thảo quyết định phê duyệt quy hoạch; bản vẽ in màu đúng tỷ lệ quy định; các văn bản pháp lý có liên quan; văn bản giải trình ý kiến của các cơ quan, tổ chức và cộng đồng dân cư về nội dung quy hoạch; hồ sơ pháp nhân và hồ sơ năng lực của tổ chức tư vấn lập quy hoạch; đĩa CD hoặc USB sao lưu toàn bộ nội dung hồ sơ quy hoạch theo quy định tại khoản 2 Điều 2 Thông tư số 16/2025/TT-BXD của Bộ Trưởng Bộ Xây dựng. Số lượng hồ sơ bản giấy trình thẩm định, phê duyệt theo yêu cầu của cơ quan quản lý quy hoạch.

- Số lượng hồ sơ để đóng dấu xác nhận và lưu trữ: Tối thiểu 07 bộ hồ sơ quy hoạch đã được phê duyệt dưới dạng bản in.

7. Chi phí và thời gian lập quy hoạch

- Tổng chi phí thực hiện: **1.263.549.000** đồng (*Bằng chữ: Một tỷ, hai trăm sáu mươi ba triệu, năm trăm bốn mươi chín ngàn đồng*). Chi phí thực hiện sẽ được thanh quyết toán theo khối lượng thực tế thực hiện và kết quả thẩm định. Trong đó:

+ Chi phí lập quy hoạch	499.376.000	đồng.
+ Chi phí lập hồ sơ quy hoạch theo cơ sở dữ liệu địa lý (GIS)	49.938.000	đồng.
+ Chi phí lập Nhiệm vụ quy hoạch	99.685.000	đồng.
+ Chi phí quản lý nghiệp vụ công tác lập quy hoạch	46.377.000	đồng.
+ Chi phí tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư có liên quan (<i>tạm tính</i>)	7.800.000	đồng.
+ Chi phí công bố quy hoạch được duyệt (<i>tạm tính</i>)	13.200.000	đồng.
+ Phí thẩm định quy hoạch (<i>tạm tính</i>)	41.753.000	đồng.
+ Chi phí khảo sát địa hình phục vụ lập quy hoạch (<i>tạm tính</i>)	498.259.000	đồng.
+ Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán	7.161.000	đồng.

(*Chi tiết xem Phụ lục kèm theo*)

- Nguồn vốn: Ngân sách tỉnh.

- Thời gian lập quy hoạch: Không quá 09 tháng (*kể từ ngày lựa chọn được tổ chức tư vấn lập quy hoạch đến khi trình cơ quan thẩm định quy hoạch*).

8. Tổ chức thực hiện

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Sở Xây dựng.

- Đơn vị lập quy hoạch: Tổ chức tư vấn có tư cách pháp nhân thực hiện quy hoạch phân khu.

- Cơ quan thẩm định quy hoạch: Hội đồng thẩm định và Sở Xây dựng.

- Cơ quan phê duyệt quy hoạch: Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang.

Điều 2. Giao Sở Xây dựng:

- Chịu trách nhiệm toàn diện đối với nội dung, số liệu, căn cứ quy định pháp luật... tại Tờ trình số 2131/TTr-SXD ngày 10/9/2025 và Báo cáo thẩm định số 123/BC-SXD ngày 10/9/2025 của Sở Xây dựng. Chịu trách nhiệm tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt chi phí lập bản đồ địa hình phục vụ lập quy hoạch phân khu đảm bảo theo quy định của pháp luật hiện hành; Tổ chức lập, trình thẩm định, phê duyệt Quy hoạch phân khu khu vực Khu đô thị cảng thương mại dịch vụ tổng hợp Vĩnh Đàm, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang, tỷ lệ 1/2000

theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn và các quy định khác có liên quan.

- Tổ chức lập, trình thẩm định, phê duyệt Quy hoạch phân khu khu vực Khu đô thị cảng thương mại dịch vụ tổng hợp Vịnh Đầm, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang, tỷ lệ 1/2000, quy mô khoảng 339,04 ha theo quy định của pháp luật về Quy hoạch đô thị và nông thôn và các quy định khác có liên quan.

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, Khoa học và Công nghệ, Công Thương; Giám đốc Trung tâm Quy hoạch xây dựng; Chủ tịch Ủy ban nhân dân đặc khu Phú Quốc; Trưởng ban Ban Quản lý Khu kinh tế 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, các PCT.UBND tỉnh;
- Sở Xây dựng (10b);
- Công báo tỉnh, Website An Giang;
- LĐVP, P.KT, P.TH;
- Lưu: VT, lqkhanh.

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

Ngô Công Thức