

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu Khu tái định cư Hàm Ninh, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang, tỷ lệ 1/2.000

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 Quyết định số 1289/QĐ-TTg ngày 03/11/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Kiên Giang thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

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 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 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 về việc ban hành “Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng”;

Căn cứ Thông báo số 98/TB-VPCP ngày 10/3/2025 của Văn phòng Chính phủ về kết luận của Thường trực Chính phủ tại cuộc họp rà soát, chuẩn bị cho đăng cai Tuần lễ cấp cao APEC 2027;

Căn cứ Thông báo số 200/TB-VPCP ngày 24/4/2025 của Văn phòng Chính phủ về kết luận của Phó Thủ tướng Chính phủ Nguyễn Chí Dũng tại buổi làm việc với lãnh đạo tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Thông báo số 351/TB-VPCP ngày 06/7/2025 của Văn phòng Chính phủ về kết luận của Phó Thủ tướng Chính phủ Nguyễn Chí Dũng tại cuộc họp triển khai các dự án hạ tầng phục vụ Hội nghị APEC 2027; Trên cơ sở Tờ trình số 277/TTr-UBND ngày 30/6/2025 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc xem xét điều chỉnh bổ sung Quyết định số 948/QĐ-TTg ngày 17/5/2025 của Thủ tướng Chính phủ;

Căn cứ Thông báo số 444/TB-VPCP ngày 25/8/2025 của Văn phòng Chính phủ về Kết luận của Phó Thủ tướng Chính phủ Nguyễn Chí Dũng tại cuộc họp triển khai các dự án hạ tầng phục vụ Hội nghị APEC 2027;

Căn cứ Quyết định số 594/QĐ-UBND ngày 15/8/2025 của UBND tỉnh 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 Quyết định số 658/QĐ-UBND ngày 22/8/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang đến năm 2040 (đề án Quy hoạch chung thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2040 theo Quyết định số 150/QĐ-TTg ngày 06/02/2024);

Căn cứ Kế hoạch số 164/KH-UBND ngày 20/5/2025 của UBND tỉnh về 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);

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 Báo cáo thẩm định số 107/BC-SXD ngày 01/9/2025 của Sở Xây dựng về việc Báo cáo thẩm định Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu Khu tái định cư Hàm Ninh, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang, tỷ lệ 1/2.000;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1886/TTr-SXD ngày 01/9/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu Khu tái định cư Hàm Ninh, 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 phân khu Khu tái định cư Hàm Ninh, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang được xác định như sau:

+ Phía Tây Bắc giáp Đường tỉnh 973 (đường trục Nam - Bắc đảo Phú Quốc) và đất hạ tầng kỹ thuật (theo quy hoạch chung được duyệt);

+ Phía Tây Nam giáp đất thương mại dịch vụ; đất khu đô thị hỗn hợp phát triển mới; đất rừng phòng hộ (theo quy hoạch chung được duyệt).

+ Phía Đông Bắc giáp đất giao thông; đất quốc phòng; đất khu đô thị hỗn hợp phát triển mới, mật độ cao (theo quy hoạch chung được duyệt).

+ Phía Đông Nam giáp đất quốc phòng, đất giao thông và đất rừng phòng hộ.

- Diện tích lập quy hoạch khoảng 103,33ha (Trong đó: có khoảng 102,85ha khu tái định cư Hàm Ninh và 0,48ha đất giao thông của đường tỉnh 973).

(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 tỉnh Kiên Giang thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 (được phê duyệt Quyết định số 1289/QĐ-TTg ngày 03/11/2023 của Thủ tướng Chính phủ và Quyết định số 594/QĐ-UBND ngày 15/8/2025 của UBND tỉnh), Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang đến năm 2040 (được phê duyệt tại Quyết định số 658/QĐ-UBND ngày 22/08/2025 của UBND tỉnh), làm cơ sở để thực hiện danh mục các dự án phục vụ hội nghị APEC 2027 tại Quyết định 948/QĐ-TTg ngày 17/5/2025 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 ở tái định cư cho các hộ dân bị di dời khi hình thành, triển khai thực hiện các dự án phục vụ cho Hội nghị APEC 2027 và các dự án khác trên địa bàn đặc khu Phú Quốc.

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

4.1. Chỉ tiêu cơ bản về dân số, khách du lịch

Dự báo sau khi hoàn thành, khu vực quy hoạch có thể đáp ứng nhu cầu tái định cư cho khoảng 3.800 hộ dân với quy mô dân số khoảng 15.200 người đến 16.000 người.

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 quy hoạch chung đã được phê duyệt (tại Quyết định số 150/QĐ-TTg ngày 06/02/2024 của Thủ tướng Chính phủ và Quyết định số 658/QĐ-UBND ngày



22/08/2025 của UBND tỉnh), 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 (khách du lịch, người lao động), 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 đơn vị ở; 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 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

- 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.

- 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, 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. 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: **1.381.659.000 đồng** (Bằng chữ: Một tỷ, ba trăm tám mươi một triệu, sáu trăm năm 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:	1.086.534.000 đồng.
+ Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch:	90.612.000 đồng.
+ Chi phí thẩm định quy hoạch (tạm tính):	75.353.000 đồng.
+ Chi phí quản lý nghiệp vụ lập quy hoạch:	71.329.000 đồng.
+ Chi phí lấy ý kiến cộng đồng dân cư (tạm tính):	20.000.000 đồng.
+ Chi phí công bố quy hoạch (tạm tính):	30.000.000 đồng.
+ Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán:	7.381.000 đồng.

(Chi tiết xem Phụ lục kèm theo)



- Nguồn vốn: Ngân sách tỉnh.
- Thời gian lập Quy hoạch phân khu không quá 09 tháng kể từ ngày Nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

Điều 2. Giao Sở Xây dựng: Chịu trách nhiệm toàn diện đối với nội dung, số liệu, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh tại Tờ trình số 1886/TTr-SXD ngày 01/9/2025; 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 tái định cư Hàm Ninh, 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.

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, Du lịch, Văn hoá và Thể thao; Trưởng ban Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc; Chủ tịch Ủy ban nhân dân đặc 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;
- Lưu: VT, lqkhanh.

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



Ngô Công Thúc

Phụ lục
Chi phí lập Quy hoạch phân khu Khu tái định cư Hàm Ninh, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang, tỷ lệ 1/2.000
(Kèm theo Quyết định số 880 /QĐ-UBND ngày 07/9/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh)

I. Căn cứ pháp lý:

- Căn cứ Nghị định số 99/2021/NĐ-CP ngày 11/11/2021 của Chính phủ quy định về quản lý, thanh toán, quyết toán dự án sử dụng vốn đầu tư công;
- Căn cứ Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30/6/2025 Quy định chính sách giảm thuế giá trị gia tăng theo Nghị quyết số 204/2025/QH15 ngày 17/6/2025 của Quốc hội;
- Căn cứ Thông tư số 35/2023/TT-BTC ngày 31/5/2023 của Bộ Tài chính Quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định các dự án quy hoạch;
- Căn cứ Thông tư số 12/2025/TT-BTC ngày 19/3/2025 của Bộ Tài chính Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 40/2017/TT-BTC ngày 28/4/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định chế độ công tác phí, chế độ hội nghị;
- Căn cứ Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của 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.

II. Dự toán chi phí quy hoạch:

- Quy mô quy hoạch:	103,33	ha					
- Hệ số điều chỉnh quy hoạch:	100	%					
- Áp dụng Bảng số 4, Thông tư số 17/2025/TT-BXD: Định mức chi phí lập nhiệm vụ, lập quy hoạch phân khu khu vực đô thị (tỷ lệ 1/2000)							
Công thức nội suy:		$Nt = Nb - ((Nb - Na) / (Gb - Ga)) \times (Gb - Gt)$					

STT	Hạng mục	Ký hiệu	Đơn vị	Chi phí quy hoạch	Chi phí nhiệm vụ QH	Định mức cho các công việc liên quan		
						Đơn vị	Thẩm định QH	Quản lý nghiệp vụ
1	Quy mô cận trên	Gb	ha	200,00	200,00	%	5,50	5,10
2	Quy mô cận dưới	Ga	ha	100,00	100,00	%	7,50	7,10
3	Quy mô cần tính	Gt	ha	103,33	103,33	%	7,49	7,09
4	Giá trị quy mô cận trên	Nb	triệu đồng	1.501,00	110,00	triệu đồng	2.000,00	2.000,00

STT	Hạng mục	Ký hiệu	Đơn vị	Chi phí quy hoạch	Chi phí nhiệm vụ QH	Định mức cho các công việc liên quan		
						Đơn vị	Thảm định QH	Quản lý nghiệp vụ
5	Giá trị quy mô cận dưới	<i>Na</i>	triệu đồng	989,00	83,00	triệu đồng	1.000,00	1.000,00
6	Định mức cần tính	<i>Nt</i>	triệu đồng	1.006,05	83,90	triệu đồng	1.006,05	1.006,05

DỰ TOÁN CHI TIẾT

STT	Hạng mục công việc	Định mức tương ứng quy mô (triệu đồng)	Chi phí tương ứng quy mô (đồng)	Tỷ lệ áp dụng (%)	Chi phí trước thuế (đồng)	Thuế VAT (%)	Thành tiền (đồng)	Ghi chú
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6=4x5</i>	<i>7=6x8%</i>	<i>8=6+7</i>	<i>9</i>
A	Chi phí lập quy hoạch							
1	Chi phí lập quy hoạch	1.006,05	1.006.050.000	100	1.006.050.000	80.484.400	1.086.534.000	Bảng số 04 Thông tư 17/2025/TT-BXD
2	Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch	83,90	83.900.000	100	83.900.000	6.712.000	90.612.000	Bảng số 04 Thông tư 17/2025/TT-BXD
	Cộng (1+2)					87.196.400	1.177.146.000	
B	Chi phí liên quan						196.682.000	
1	Chi phí thẩm định quy hoạch		1.006.050.000	7,49			75.353.000	Tạm tính theo Điều 4 TT35/BTC
2	Chi phí quản lý nghiệp vụ lập quy hoạch		1.006.050.000	7,09			71.329.000	Bảng số 8 Thông tư 17/BXD

