

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu Khu vực hồ nước Cửa Cạn,
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 105/2025/NĐ-CP ngày 15/5/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ;

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 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 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 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 số 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 (nay là đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang);

Căn cứ Quyết định số 1022/QĐ-UBND ngày 09/4/2025 của UBND tỉnh về việc xác định các khu vực có ý nghĩa quan trọng trên địa bàn thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Quyết định số 594/QĐ-UBND ngày 15/8/2025 của UBND tỉnh 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 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 Quyết định số 878/QĐ-UBND ngày 05/9/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu Khu vực hồ nước Cửa Cạn, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang, tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Kế hoạch 164/KH-UBND ngày 20/5/2025 của UBND tỉnh Tổ chức lập quy hoạch phân khu các khu vực có ý nghĩa quan trọng trên địa bàn thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Kế hoạch số 61/KH-UBND ngày 20/8/2025 của UBND tỉnh 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 112/BC-SXD ngày 05/9/2025 của Sở Xây dựng về việc phê duyệt quy hoạch phân khu Khu vực hồ nước Cửa Cạn, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang, tỷ lệ 1/2000;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1999/TTr-SXD ngày 05/9/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu Khu vực hồ nước Cửa Cạn, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang, tỷ lệ 1/2000, với nội dung như sau:

I. NỘI DUNG QUY HOẠCH

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

- Phạm vi ranh giới khu đất lập quy hoạch: ấp Khu Tượng, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang, được xác định như sau:

+ Phía Bắc: giáp đất cây xanh cảnh quan và đất đô thị du lịch hỗn hợp phát triển mới (theo 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 22/8/2025 của UBND tỉnh).

+ Phía Đông: giáp đất đô thị du lịch hỗn hợp phát triển mới (theo 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 22/8/2025 của UBND tỉnh)..

+ Phía Nam: giáp đất dịch vụ công cộng và đất trung tâm thể dục thể thao (theo 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 22/8/2025 của UBND tỉnh)..

+ Phía Tây: giáp đất đô thị du lịch hỗn hợp phát triển mới (theo 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 22/8/2025 của UBND tỉnh)..

- Diện tích lập quy hoạch: khoảng 151,45ha.

2. Mục tiêu lập quy hoạch

- Nhằm cụ thể hóa Quy hoạch tỉnh Kiên Giang thời kỳ 2021 -2030, tầm nhìn đến năm 2050 (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), 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, 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 22/8/2025 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 vực hồ chứa nước và nhà máy nước đảm bảo cấp nước sạch trên địa bàn đặc khu Phú Quốc.

4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu

4.1. Quy mô phục vụ

Hồ chứa nước có dung tích khoảng 7,5 triệu m³ có khả năng cấp nước 50.000 m³/ngày đêm (theo Quyết định số 594/QĐ-UBND ngày 15/8/2025 của UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Kiên Giang (trước sáp nhập) thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 và Quyết định 948/QĐ-TTg ngày 17/5/2025 của Thủ tướng Chính phủ)).

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

Dự kiến bố trí dự án Hồ chứa nước có dung tích khoảng 7,5 triệu m³ và nhà máy nước công suất khoảng 50.000 m³/ngày đêm (theo Quyết định số 594/QĐ-UBND ngày 15/8/2025 của UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Kiên Giang (trước sáp nhập) thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 và Quyết định 948/QĐ-TTg ngày 17/5/2025 của Thủ tướng Chính phủ).

a) Các chỉ tiêu cơ bản về sử dụng đất

- Cơ cấu sử dụng đất: Toàn khu vực lập quy hoạch khoảng 151,45 ha, được cơ cấu sử dụng đất như sau:

Stt	Chức năng sử dụng của ô đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Cây xanh sử dụng cộng cộng	4,31	2,85
2	Cây xanh chuyên dụng	14,83	9,79
3	Đường giao thông	13,94	9,20
4	Hệ thống công trình kỹ thuật khác	22,17	14,64
5	Hồ chứa nước	96,20	63,52
Tổng		151,45	100,00

b) Các chỉ tiêu hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật

Các chỉ tiêu cơ bản về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật sẽ được xem xét, xác định cụ thể trong quá trình lập quy hoạch chi tiết, 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; Quyết định số 658/QĐ-UBND ngày 22/8/2025 của UBND tỉnh An Giang), 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. Phân vùng chức năng

Toàn khu vực lập quy hoạch khoảng 151,45 ha, được phân vùng chức năng như sau:

Kí hiệu lô đất	Chức năng sử dụng của ô đất	Diện tích lô đất (ha)	Mđxd tối đa (%)	Chiều cao (tầng)	Diện tích xây dựng (ha)	Diện tích sàn (ha)	Hệ số sử dụng đất
1	Cây xanh sử dụng cộng cộng	4,31					
CX1	Cây xanh sử dụng cộng cộng ven hồ nước	0,50	5	1	0,03	0,03	0,1
CX2	Cây xanh sử dụng cộng cộng ven hồ nước	1,18	5	1	0,06	0,06	0,1

Kí hiệu lô đất	Chức năng sử dụng của ô đất	Diện tích lô đất (ha)	Mđxd tối đa (%)	Chiều cao (tầng)	Diện tích xây dựng (ha)	Diện tích sàn (ha)	Hệ số sử dụng đất
CX3	Cây xanh sử dụng công cộng ven hồ nước	0,64	5	1	0,03	0,03	0,1
CX4	Cây xanh sử dụng công cộng ven hồ nước	1,99	5	1	0,10	0,10	0,1
2	Cây xanh chuyên dụng	14,83					
CXCD1	Cây xanh chuyên dụng	8,97	-	-	-	-	-
CXCD2	Cây xanh chuyên dụng	5,86	-	-	-	-	-
3	Đường giao thông	13,94					
3,1	Đường giao thông và hành lang kỹ thuật quanh hồ	5,81					
3,2	Đường giao thông đối ngoại	7,20					
3,3	Đường vào dự án	0,92					
4	Hệ thống công trình kỹ thuật khác	22,17					
KT1	Khu xử lý tiền nước thô và xử lý nước	8,13	60	3	14,63	43,90	1,8
KT2	Khu vực đập dâng và cống lấy nước	11,47	60	3	20,65	61,94	1,8
	Mái taluy	2,57					
5	Hồ chứa nước	96,20					
	Tổng	151,45					

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

6.1. Giao thông

- Bố trí mới các tuyến đường giao thông nội bộ, lối vào - ra;
- Giải pháp thiết kế được thể hiện trong bản đồ quy hoạch hệ thống giao thông, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

6.2. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng

a) Cao độ san nền: Việc san nền dựa trên điều kiện địa hình tự nhiên, tuân thủ cao độ nền không chế theo 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 phê duyệt, đồng thời bám theo độ dốc thiết

kế của đại lộ APEC đảm bảo việc thoát nước mặt một cách tốt nhất, không bị ngập úng.

b) Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế mới và riêng biệt với nước thải sinh hoạt, nước mưa thu về các tuyến cống chính chạy dọc theo tuyến đường giao thông rồi thoát về phía biển.

- Khối lượng vật tư chủ yếu và giải pháp thiết được thể hiện trong bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng.

6.3. Cấp nước

- Nguồn nước: dự kiến đầu nối với tuyến ống Nhà máy nước hồ Cửa Cạn

- Mạng lưới cấp nước cho khu vực được thiết kế theo mạng vòng sử dụng các tuyến ống truyền dẫn, phân phối. Các tuyến ống cấp nước được bố trí trên vỉa hè đảm bảo cấp nước tới từng khu chức năng và chữa cháy khi cần thiết.

- Chữa cháy: Nước cấp cho xe cứu hỏa được lấy từ các trụ chữa cháy dọc đường. Khoảng cách giữa các họng cứu hỏa được xác định theo quy định, quy phạm hiện hành. Nguồn nước cứu hỏa được lấy từ đường ống cấp nước trong khu vực quy hoạch đảm bảo theo quy định.

- Khối lượng vật tư chủ yếu và giải pháp thiết kế được thể hiện trong bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước

6.4. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

a) Thoát nước thải

- Hệ thống thoát nước thải được tách riêng với hệ thống thoát nước mưa, nước thải được xử lý cục bộ tại các công trình bằng bể tự hoại, thu gom bằng các tuyến cống dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung khu vực.

- Nước thải phải được thu gom và xử lý xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định, được tái sử dụng cho mục đích sản xuất, tưới cây, rửa đường.

b) Vệ sinh môi trường

- Rác thải sinh hoạt sau khi được thu gom về điểm thu gom chất thải rắn và được vận chuyển về các cơ sở xử lý chất thải rắn trên địa bàn đặc khu Phú Quốc theo quy hoạch chung được duyệt.

- Khối lượng vật tư chủ yếu và giải pháp thiết được thể hiện trong bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường.

6.5. Cấp điện và chiếu sáng

- Nguồn điện cấp cho khu vực quy hoạch được lấy từ trạm biến áp 110/22kV (*phía Bắc đảo Phú Quốc*) được đầu nối trên tuyến trung thế hiện trạng 22kV đi qua khu vực quy hoạch.

- Tổng nhu cầu sử dụng điện sẽ xác định cụ thể trong quá trình lập dự án đầu tư và ứng dụng các trang, thiết bị tiên tiến, hiện đại để nâng cao hiệu quả của công tác quản lý, vận hành và tiết kiệm năng lượng.

- Mạng lưới cấp điện và chiếu sáng được bố trí ngầm. Sử dụng đèn Led tiết

kiệm điện năng thân thiết với môi trường.

- Khối lượng vật tư chủ yếu và giải pháp thiết được thể hiện trong bản đồ quy hoạch hệ thống cấp điện và chiếu sáng.

6.6. Thông tin liên lạc

- Nguồn cung cấp lấy từ mạng viễn thông và các tuyến cáp chính của khu vực kết nối với các tủ phân phối thuộc khu vực quy hoạch.

- Khối lượng vật tư chủ yếu và giải pháp thiết được thể hiện trong bản đồ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc.

7. Giải pháp bảo vệ môi trường

- Giải pháp thiết kế, công nghệ đáp ứng về bảo vệ môi trường sinh thái và nguồn nước.

- Trong giai đoạn xây dựng: Xây dựng biện pháp thi công hợp lý, phòng chống sự cố trong quá trình xây dựng, các giải pháp hạn chế thấp nhất các tác động đến môi trường; các biện pháp xử lý ô nhiễm môi trường không khí, tiếng ồn đối với các phương tiện vận chuyển, thi công cơ giới trên công trường và dọc tuyến đường vận chuyển.

- Trong giai đoạn quản lý vận hành: Xây dựng kế hoạch cấp nước an toàn và triển khai thực hiện; xây dựng quy trình phòng, ngừa, phát hiện và xử lý sự cố của hệ thống cấp nước sạch; nâng cao năng lực quản lý và vận hành nhà máy nước của đơn vị cấp nước.

- Các biện pháp hỗ trợ khác.

8. Danh mục các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện

8.1. Danh mục các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư

- Xây mới hồ nước Cửa Cạn dung tích khoảng 7,5 triệu m³, công suất dự kiến 50.000 m³/ngày đêm và các công trình phụ trợ.

- Đầu tư xây dựng hệ thống giao thông kết nối, đường bao hồ, đường nội bộ và hành lang bảo vệ môi trường.

8.2. Nguồn lực thực hiện

Từ nguồn vốn ngân sách và các nguồn vốn hợp pháp khác theo quy định.

Điều 2. Giao Sở Xây dựng phối hợp với Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang, 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 Quy hoạch phân khu Khu vực hồ nước Cửa Cạn, 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.



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; 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 Kiên Giang;
- LĐVP, P.KT;
- Lưu: VT, lqkhanh.

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



Ngô Công Thước