ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 5008/QĐ-UBND	*An Giang, ngày 09 tháng 11 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH
Phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch phân khu đảo Hòn Thơm, 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 số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 144/2025/QH15;

Căn cứ Nghị quyết số 1654/NQ-UBTVQH15 ngày 16 tháng 6 năm 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 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 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 tháng 6 năm 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 43/2025/TT-BXD ngày 09 tháng 12 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 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 676/QĐ-UBND ngày 24 tháng 02 năm 2026 của UBND tỉnh An Giang về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh An Giang thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

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

Căn cứ Nghị quyết số 34/NQ-HĐND ngày 28 tháng 7 năm 2026 của Hội đồng nhân dân tỉnh về điều chỉnh, bổ sung Nghị quyết số 41/NQ-HĐND ngày 14 tháng 11 năm 2025 về phê duyệt danh mục quỹ đất dự kiến thanh toán cho nhà đầu tư thực hiện dự án BT trên địa bàn tỉnh;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 12089/TTr-SXD ngày 02 tháng 11 năm 2026 và Báo cáo thẩm định số 807/BC-SXD ngày 29 tháng 10 năm 2026 về kết quả thẩm định Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch phân khu đảo Hòn Thơm, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang, tỷ lệ 1/2.000.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch phân khu đảo Hòn Thơm, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang, tỷ lệ 1/2.000, với nội dung chủ yếu như sau:

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

- Phạm vi ranh giới khu vực lập điều chỉnh quy hoạch phân khu đảo Hòn Thơm được xác định như sau:

+ Phía Đông và Tây giáp biển.

+ Phía Nam và Bắc giáp biển, đất rừng phòng hộ.

- Diện tích nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch: Khoảng 199,21ha.

- Thời hạn lập quy hoạch thực hiện theo quy hoạch chung được duyệt: Giai đoạn ngắn hạn là đến năm 2030, giai đoạn dài hạn là đến năm 2040.

2. Mục tiêu lập quy hoạch

Nhằm cụ thể hóa quy hoạch chung để xác định chức năng sử dụng đất, mạng lưới hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội cho từng khu đất và làm cơ sở pháp lý để lập các quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư và quản lý xây dựng theo quy định.

3. Tính chất, chức năng: Là khu dịch vụ du lịch, khai thác tổ chức các hoạt động tham quan, ngắm cảnh, bảo tồn môi trường biển, vui chơi giải trí biển,… để bổ sung thêm các sản phẩm du lịch đặc sắc; kết nối với khu vực đô thị An Thới bằng 02 tuyến cáp treo vượt biển và các phương tiện thủy phù hợp; phát triển khu dân cư với hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ phục vụ cho tái định cư; tại khu vực lấn biển là khu thương mại dịch vụ, dịch vụ du lịch hỗn hợp.

(Tính chất, chức năng và cơ cấu sử dụng đất được nghiên cứu, cụ thể hóa trong quá trình lập điều chỉnh quy hoạch phân khu, bảo đảm phù hợp với quy hoạch chung được duyệt; trường hợp phát sinh nội dung khác với quy hoạch cấp trên phải được xem xét, xử lý theo đúng trình tự, thẩm quyền và quy định pháp luật có liên quan)

4. Sơ bộ dự báo các chỉ tiêu phát triển và các chỉ tiêu quy hoạch

4.1. Chỉ tiêu về dân số

Dự báo sau khi hoàn thành, khu vực quy hoạch có thể phục vụ khoảng 40.000 - 45.000 người, trong đó:

- Dân số chính thức (khu tái định cư): Khoảng 500 - 700 người.

- Dân số khác: Khoảng 24.500 - 27.300 người/ngày (khách lưu trú, tham quan khoảng 21.500 - 22.300 người/ngày; nhân viên phục vụ, điều hành,… khoảng 3.000 - 5.000 người).

- Dân số khu vực lấn biển khoảng 15.000 - 17.000 người (khách lưu trú, tham quan, nhân viên phục vụ, điều hành….)

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 điều chỉnh quy hoạch phân khu, đảm bảo phù hợp với quy hoạch chung được duyệt, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch hiện hành và quy định khác có liên quan.

Trong quá trình lập điều chỉnh quy hoạch phân khu, phải rà soát, luận chứng cơ sở xác định quy mô dân số, khách du lịch, lao động và dân số quy đổi; xác định các chỉ tiêu sử dụng đất, mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phù hợp với tính chất, chức năng từng khu vực, bảo đảm tuân thủ quy hoạch chung được duyệt, quy chuẩn kỹ thuật quốc gia có hiệu lực áp dụng và các quy định pháp luật có liên quan.

5. Các yêu cầu cần nghiên cứu đối với các 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 tỉnh (nếu có), 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 được duyệt đối với phạm vi quy hoạch. Nghiên cứu Đề án quản lý hoạt động vận tải thủy phục vụ phát triển du lịch trên địa bàn đặc khu Phú Quốc được phê duyệt tại Quyết định số 1861/QĐ- UBND ngày 11/11/2025 của UBND tỉnh để đề xuất định hướng cho không gian mặt biển liền kề với khu vực lập 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…; xác định vị trí, quy mô 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 (nếu có); xác định chỉ giới xây dựng công trình trên các trục đường từ cấp phân khu vực đối với bản vẽ tỷ lệ 1/2.000.

- Thiết kế đô thị: Xác định chỉ tiêu khống chế về khoảng lùi, cảnh quan đô thị dọc các trục đường chính, khu chức năng; các khu vực không gian mở, công trình điểm nhấn….

- 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 vị trí, quy mô bãi đỗ xe; 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 hoặc nguồn vốn khác theo quy định.

- Xác định những vấn đề chính cần giải quyết trong bước lập quy hoạch: Nghiên cứu sản phẩm, loại hình thương mại dịch vụ, dịch vụ du lịch hỗn hợp tại khu vực lấn biển nhằm tạo điểm nhấn mang tính biểu tượng; giải pháp xây dựng kè, chống sạt lỡ, ứng phó nước biển dâng; dự kiến nguồn vật liệu san lấp; giải pháp bảo vệ cảnh quan khu vực giáp rừng; xác định cao độ nền xây dựng công trình, phương án thoát nước; kết nối hạ tầng, nghiên cứu giải pháp kết nối khu vực lấn biển hoặc khu vực xây dựng trên biển với khu vực đảo đảm bảo phù hợp với hiện trạng, định hướng theo quy hoạch được duyệt; đánh giá về lấn biển có tác động ảnh hưởng đến môi trường, hệ sinh thái biển, cảnh quan biển khu vực xung quanh, nước biển dâng….; hành lang bảo vệ bờ biển, không gian công cộng, quyền tiếp cận của người dân; quản lý không gian mặt nước biển trong khu quy hoạch; phương án phòng cháy chữa cháy, cứu nạn cứu hộ và sơ tán dân cư khi có sự cố, thiên tai.

6. Các yêu cầu về hồ sơ, sản phẩm quy hoạch phân khu

- Nội dung và thành phần hồ sơ quy hoạch phân khu thực hiện 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[1]; Hồ sơ trình thẩm định và hồ sơ trình phê duyệt thực hiện theo quy định[2], 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.

---

[1] Tại khoản 3 Điều 2 Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây đã được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

[2] Tại khoản 1, khoản 2, khoản 4, khoản 5 Điều 2 Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng (đã được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025, Thông tư số 24/2026/TT-BXD ngày 20/5/2026).

- 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 là tối thiểu 07 bộ hồ sơ quy hoạch đã được phê duyệt dưới dạng bản in.

7. Các quy định về lấy ý kiến trong quá trình lập quy hoạch

- Nội dung lấy ý kiến gồm nội dung của quy hoạch phân khu theo quy định tại Điều 25 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 (đã sửa đổi, bổ sung tại Luật số 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025); Điều 15 Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng đã được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025; đối với những nội dung thuộc bí mật nhà nước phải bảo đảm tuân thủ quy định pháp luật về bảo vệ bí mật nhà nước.

- Hình thức, thời gian lấy ý kiến, đối tượng lấy ý kiến: Theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.

8. Dự kiến nguồn vốn thực hiện

- Nguồn vốn: Ngân sách tỉnh.

- Thời gian lập Quy hoạch phân khu 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.

9. Tổ chức thực hiện

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Ban Quản lý Khu Kinh tế Phú Quốc.

- Đơn vị lập quy hoạch: Tổ chức tư vấn có đủ tư cách pháp nhân và năng lực để thực hiện lập quy hoạch phân khu theo quy định.

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

- Cơ quan phê duyệt quy hoạch: UBND tỉnh An Giang.

Điều 2. Giao Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc

- Tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt chi phí lập bản đồ địa hình phục vụ lập quy hoạch phân khu (nếu có), các chi phí về tổ chức lựa chọn tổ chức tư vấn và các chi phí khác có liên quan trong hoạt động quy hoạch đảm bảo các quy định của pháp luật hiện hành; tổ chức lựa chọn đơn vị tư vấn lập điều chỉnh quy hoạch phân khu đảm bảo theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn, đấu thầu (nếu có) và quy định khác có liên quan.

- Tổ chức lập, trình thẩm định và phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch phân khu đảo Hòn Thơm, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang, tỷ lệ 1/2.000 đảm bảo theo quy định.

- Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc chịu trách nhiệm rà soát, xác định cụ thể phạm vi, ranh giới các khu vực liên quan đến rừng phòng hộ, khu bảo tồn biển, hành lang bảo vệ bờ biển và khu vực định hướng lấn biển; tổ chức nghiên cứu, đánh giá đầy đủ các tác động đến môi trường, hệ sinh thái biển, cảnh quan, quốc phòng, an ninh và quyền tiếp cận biển của cộng đồng theo quy định.

- Việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch không thay thế các thủ tục về chuyển mục đích sử dụng rừng, đất đai, môi trường, hoạt động lấn biển, giao khu vực biển, đầu tư xây dựng và các thủ tục khác theo quy định pháp luật.

- Các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm theo chức năng, nhiệm vụ và thẩm quyền được giao về tính chính xác, hợp pháp của hồ sơ, nội dung tham mưu, kết quả thẩm định và sự phù hợp với quy hoạch cấp trên, quy chuẩn kỹ thuật và các quy định pháp luật 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; Chủ tịch Ủy ban nhân dân đặc khu Phú Quốc; Trưởng 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 (9b);
- VP UBND tỉnh: LĐVP, P.KT, TT.CBTH;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, tnvnam "HT".

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

Ngô Công Thức