

Số : /QĐ-BQLKKTQP

Phú Quốc, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết khu vực Trung tâm tổ chức
Hội nghị APEC tại khu vực Bãi Đất Đỏ, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang.**

BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ PHÚ QUỐC

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024;

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 150/QĐ-TTg ngày 06/02/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2040; Quyết định số 658/QĐ-UBND ngày 22/8/2025 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 06/02/2024);

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 377/QĐ-UBND ngày 30/7/2025 của UBND tỉnh An Giang về việc quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, tỉnh An Giang;

Căn cứ Quyết định số 948/QĐ-UBND ngày 15/7/2025 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 857/QĐ-UBND ngày 05/9/2025 của UBND tỉnh An Giang về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu Khu vực Trung tâm tổ chức Hội nghị APEC và các công trình chức năng tại khu vực Bãi Đất Đỏ, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang, tỷ lệ 1/2000, quy mô khoảng 57ha;

Căn cứ Quyết định số 2024/QĐ-UBND ngày 18/11/2025 của UBND tỉnh An Giang về việc hình thức lựa chọn nhà đầu tư và kết quả lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt thực hiện Dự án Trung tâm tổ chức Hội nghị APEC;

Căn cứ Quyết định số 246/QĐ-BQLKKTQP ngày 18/12/2025 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết khu vực

Trung tâm tổ chức Hội nghị APEC tại khu vực Bãi Đất Đỏ, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang;

Căn cứ Công văn số 5719/SXD-QH&PTĐT ngày 17/12/2025 của Sở Xây dựng An Giang về việc ý kiến đối với Quy hoạch chi tiết khu vực Trung tâm tổ chức Hội nghị APEC tại khu vực Bãi Đất Đỏ, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang, quy mô khoảng 16,06ha;

Theo đề nghị tại Tờ trình phê duyệt quy hoạch số 469/2025/TTr-PQC ngày 15/12/2025 của Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc và Báo cáo thẩm định số 46/BC-QLQH ngày 18/12/2025 của phòng Quản lý Quy hoạch thuộc Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc thẩm định Quy hoạch chi tiết khu vực Trung tâm tổ chức Hội nghị APEC tại khu vực Bãi Đất Đỏ, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết khu vực Trung tâm tổ chức Hội nghị APEC tại khu vực Bãi Đất Đỏ, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang với những nội dung chủ yếu sau như sau:

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

a) Phạm vi ranh giới lập quy hoạch được xác định như sau:

- Phía Đông: giáp đất công trình khách sạn - dịch vụ;
- Phía Tây: giáp đất công trình khách sạn - dịch vụ;
- Phía Nam: giáp biển;
- Phía Bắc: giáp đại lộ APEC.

b) Quy mô: 160.558,6m².

c) Thời hạn lập quy hoạch: Giai đoạn ngắn hạn đến năm 2030, giai đoạn dài hạn đến năm 2040.

2. Quan điểm, mục tiêu của quy hoạch

- Cụ thể hóa Quy hoạch phân khu được UBND tỉnh An Giang phê duyệt tại Quyết định số 857/QĐ-UBND ngày 05/9/2025.

- Phục vụ Hội nghị APEC 2027: xây dựng hạ tầng kỹ thuật – xã hội đạt chuẩn quốc tế, bảo đảm an toàn, an ninh, tiến độ, chất lượng và tính đồng bộ các công trình.

- Nền tảng hậu APEC: phát triển khu chức năng đa nhiệm lâu dài, trung tâm hội nghị - triển lãm và du lịch chất lượng cao, tạo động lực cho sự phát triển bền vững của Phú Quốc.

- Thúc đẩy kinh tế - xã hội: tận dụng APEC làm động lực phát triển, nâng Phú Quốc thành trung tâm hội nghị, thương mại, du lịch quốc tế; thu hút đầu tư,

tạo việc làm, nâng cao chất lượng nguồn nhân lực.

- Phát triển hạ tầng, đô thị hiện đại: hình thành Trung tâm Hội nghị APEC và các công trình trọng điểm; tổ chức không gian kiến trúc - cảnh quan hiện đại, kết nối đồng bộ sân bay, cảng biển và đô thị hiện hữu.

- Bảo vệ môi trường, phát triển bền vững: áp dụng quy hoạch xanh, đô thị thông minh; bảo vệ hệ sinh thái, sử dụng tài nguyên hiệu quả, giảm phát thải và thích ứng biến đổi khí hậu.

3. Tính chất/vai trò/chức năng khu vực lập quy hoạch

Là khu vực có ý nghĩa đặc biệt quan trọng, để phục vụ trực tiếp Hội nghị APEC 2027; là khu vực lấn biển để tạo quỹ đất xây dựng Trung tâm tổ chức Hội nghị APEC đáp ứng tiêu chuẩn tổ chức các sự kiện lớn trong nước và quốc tế, nhằm phục vụ Hội nghị APEC 2027 trong giai đoạn trước mắt; đồng thời tạo tiền đề thu hút đầu tư, phát triển không gian đô thị và du lịch biển đảo cho đặc khu Phú Quốc.

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

4.1. Chỉ tiêu cơ bản về dân số

Dự kiến sau khi hoàn thành khu vực quy hoạch có khả năng phục vụ khoảng 10.500 người.

4.2. Chỉ tiêu cơ bản về sử dụng đất

- Tầng cao xây dựng tối đa là 08 tầng.
- Mật độ xây dựng (gộp) toàn khu tối đa là 40%.
- Hệ số sử dụng đất toàn khu tối đa là 2,19 lần.

4.3. Các chỉ tiêu cơ bản về hạ tầng kỹ thuật

a) Cấp nước:

Công trình dịch vụ công cộng: tối thiểu 2 lít/m² sàn/ngày.

b) Cấp điện:

Công trình dịch vụ công cộng: 20-30 W/m² sàn.

c) Nước thải:

Tỉ lệ thu gom nước thải sinh hoạt: 100% lượng nước cấp.

d) Chất thải rắn:

Chỉ tiêu chất thải rắn sinh hoạt là 1,2-1,3 kg/người-ngày.

e) Thông tin liên lạc:

Đất công cộng: 1 thuê bao/300m² sàn.

5. Các nội dung chính của quy hoạch

5.1. Cơ cấu sử dụng đất

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất dịch vụ công cộng	160.558,6	100%
Tổng		160.558,6	100%

5.2. Quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng công trình:

TT	Chức năng	Diện tích lô đất (m ²)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao xây dựng tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
1	Đất dịch vụ công cộng	160.558,6	40	8	2,19
a)	Trung tâm hội nghị APEC (Trung tâm hội nghị - báo chí)			6	
b)	Công trình đa chức năng (cung văn hóa, bảo tàng, cung thiếu nhi, nhà thi đấu, biểu diễn...)			8	
Tổng		160.558,6	40	8	2,19

5.3. Quy hoạch không gian ngầm

TT	Chức năng	Diện tích lô đất (m ²)	Số tầng ngầm (tầng)	Diện tích sàn ngầm (m ²)
1	Đất dịch vụ công cộng	160.558,6	1	61.200,0
a)	Trung tâm hội nghị APEC (Trung tâm hội nghị - báo chí)		1	45.200,0
b)	Công trình đa chức năng (cung văn hóa, bảo tàng, cung thiếu nhi, nhà thi đấu, biểu diễn...)		1	16.000,0
Tổng		160.558,6	1	61.200,0

(Nghiên cứu ngầm hoá các hệ thống hạ tầng kỹ thuật và khuyến khích phát triển các công trình giao thông ngầm nhưng phải đảm bảo phù hợp với định

hướng phát triển không gian ngầm của quy hoạch chung được duyệt và đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD, các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành và các quy định pháp luật có liên quan).

5.4. Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

Không gian kiến trúc cảnh quan khu vực Trung tâm tổ chức Hội nghị APEC tại Bãi Đất Đỏ được tổ chức theo hướng hiện đại, đồng bộ, khai thác hài hòa giữa công trình kiến trúc và cảnh quan tự nhiên, đáp ứng yêu cầu tổ chức Hội nghị APEC 2027 và định hướng sử dụng lâu dài sau sự kiện.

Hệ thống công viên, cây xanh và mặt nước được bố trí liên tục xung quanh khu trung tâm, hình thành các không gian mở, cải thiện vi khí hậu, tạo cảnh quan đặc trưng và không gian sinh hoạt công cộng phục vụ người dân, du khách sau APEC.

Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan gắn với hệ thống giao thông đồng bộ, phân tách hợp lý các luồng giao thông và không gian đi bộ, đáp ứng yêu cầu tổ chức sự kiện quốc tế và phát triển bền vững của khu vực.

5.5. Giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật

a) Hệ thống giao thông:

Hệ thống giao thông trong khu quy hoạch được tổ chức đồng bộ, kết nối thuận lợi với mạng lưới giao thông đô thị Phú Quốc và bảo đảm yêu cầu an ninh phục vụ Trung tâm Hội nghị APEC. Các trục chính và tuyến phân phối được bố trí hợp lý, đáp ứng lưu lượng lớn trong thời gian diễn ra sự kiện, đồng thời tạo kết nối thuận tiện giữa các khu chức năng. Không gian đi bộ, điểm dừng đón trả khách và bãi đỗ xe được sắp xếp hài hòa, hạn chế xung đột giao thông. Toàn bộ hạ tầng giao thông được kết hợp cây xanh, chiếu sáng và giải pháp an toàn kỹ thuật nhằm vận hành ổn định, hiện đại và thân thiện. Quy hoạch giao thông đảm bảo tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành và các quy định pháp luật có liên quan.

Trung tâm Hội nghị APEC kết nối với các khu chức năng trong tổng thể 57ha theo định hướng Quy hoạch chung, Quy hoạch phân khu được phê duyệt thông qua Đại lộ APEC, đây là trục đường chính đối ngoại kết nối khu quy hoạch với các khu chức năng khác của đặc khu Phú Quốc.

b) Cao độ nền và thoát nước mưa

- Cao độ nền:

Việc san nền dựa trên điều kiện địa hình tự nhiên, tuân thủ cao độ nền không chế theo Quy hoạch phân khu được phê duyệt tại Quyết định số 857/QĐ-UBND ngày 05/9/2025, đồng thời bám theo độ dốc thiết kế của các trục đường giao thông trong khu quy hoạch, đảm bảo việc thoát nước mặt một cách tốt nhất, không bị ngập úng.

- Thoát nước mưa:

Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế mới và riêng biệt với nước thải sinh hoạt. Nước mặt trong khu quy hoạch được thu gom qua hệ thống đường ống kết nối vào tuyến cống hộp chính thoát ra biển thông qua các miệng xả. Lưu lượng thoát nước mưa toàn khu: 3,61 m³/s.

c) Cấp điện và chiếu sáng:

- Nguồn cấp điện cho khu vực quy hoạch đấu nối với đường dây trung thế 22kV trên tuyến đường An Thái – Cửa Lấp (ĐT.975).

- Tổng nhu cầu sử dụng điện tính toán khoảng 11.822kVA.

- Mạng lưới cấp điện và chiếu sáng được bố trí ngầm. Sử dụng đèn Led tiết kiệm điện năng thân thiện với môi trường.

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

d) Cấp nước:

- Nguồn cấp nước: từ bể chứa nước ngầm thông qua trạm tăng áp của khu đô thị hỗn hợp Bãi Đất Đỏ.

- Mạng lưới cấp nước cho khu vực được thiết kế theo mạng vòng sử dụng các tuyến ống truyền dẫn, phân phối HDPE D315mm. 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: Mạng lưới cấp nước chữa cháy được thiết kế là mạng lưới cấp nước chữa cháy áp lực thấp. 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 truyền dẫn phân phối trong khu vực.

- Tổng nhu cầu dùng nước toàn khu: 2.601,5m³/ngày-đêm (*chưa bao gồm lượng nước cấp cho phòng cháy chữa cháy*).

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

e) Thoát nước thải và thu gom chất thải rắn:

- Thoát nước thải:

+ Nước thải được thu gom từ các khu chức năng trong khu quy hoạch thông qua đường ống D300 và các trạm bơm sau đó đưa về trạm xử lý nước thải của khu Đô thị hỗn hợp Bãi Đất Đỏ để xử lý.

+ Lưu lượng thoát nước thải toàn khu: 2.365,0m³/ngày-đêm.

- Thu gom chất thải rắn:

+ Bố trí các điểm thu gom rác tại các khu cây xanh vườn hoa giữa các

nhóm nhà. Rác thải sinh hoạt sau khi được thu gom theo giờ quy định, sẽ được tập kết lại và được vận chuyển về khu xử lý.

+ Tổng khối lượng chất thải rắn tính toán toàn khu: 16,4 tấn/ngày-đêm.

g) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp viễn thông: được lấy từ mạng lưới viễn thông của khu vực qua trạm vệ tinh, các tuyến cáp phối dọc đường thuộc phạm vi khu quy hoạch.

- Tổng nhu cầu viễn thông tính toán cho toàn khu khoảng: 1.100 thuê bao.

5.6. Giải pháp bảo vệ môi trường

Giải pháp cụ thể về bảo vệ môi trường được thể hiện trong thuyết minh quy hoạch chi tiết.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc có trách nhiệm liên hệ với Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, cùng các Sở, ngành có liên quan:

- Hoàn chỉnh hồ sơ Quy hoạch và quy định quản lý theo quy hoạch chi tiết trình Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc phê duyệt ban hành làm cơ sở quản lý xây dựng theo quy hoạch.

- Liên hệ UBND đặc khu Phú Quốc để tổ chức công bố, công khai quy hoạch chi tiết và quy định quản lý theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày quy hoạch được phê duyệt.

- Lập hồ sơ cấm mốc và tổ chức thực hiện cấm mốc giới ngoài thực địa.

- Triển khai các thủ tục tiếp theo theo quy định của pháp luật hiện hành.

2. Phòng Quản lý Quy hoạch phối hợp với các phòng chuyên môn thuộc Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc:

- Kiểm tra, đóng dấu thẩm định và lưu trữ hồ sơ quy hoạch theo Quyết định này.

- Hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện các thủ tục tiếp theo.

- Giám sát, kiểm tra công tác xây dựng theo quy hoạch trong khu kinh tế Phú Quốc theo chức năng, nhiệm vụ, thẩm quyền.

3. UBND đặc khu Phú Quốc:

- Tổ chức công bố công khai quy hoạch chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày quy hoạch được phê duyệt.

- Giám sát, kiểm tra công tác xây dựng theo quy hoạch trong địa giới hành chính theo chức năng, nhiệm vụ, thẩm quyền.

4. Các Sở, ngành có liên quan theo chức năng nhiệm vụ có trách nhiệm quản lý và hướng dẫn thực hiện theo quy định.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

Chánh Văn phòng, Trưởng các Phòng chuyên môn thuộc Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, Giám đốc Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc, Chủ tịch UBND đặc khu Phú Quốc và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- Lãnh đạo Ban;
- LĐ. VP và các Phòng chuyên môn;
- Lưu: VT, Phòng QLQH, nvhung.

TRƯỞNG BAN**Nguyễn Thanh Tùng**