

Số: /QĐ-UBND

An Giang, ngày tháng 7 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Quy hoạch phân khu Khu vực Bãi Ông Lang - Cửa Cạn (thuộc phân khu 3), 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 số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024 của Quốc hội; Luật số 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

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 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; Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 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; Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc 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 24/02/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh 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 06/02/2024 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 658/QĐ-UBND ngày 22/08/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh 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 Quyết định số 1522/QĐ-UBND ngày 15/10/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc thành lập Hội đồng thẩm định Nhiệm vụ quy hoạch và Quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn tỉnh An Giang thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân tỉnh;

Căn cứ Kế hoạch số 170/KH-UBND ngày 05/11/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc tổ chức thực hiện các quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết trên địa bàn đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang;

Căn cứ Quyết định số 558/QĐ-UBND ngày 09/02/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu Khu vực Bãi Ông Lang - Cửa Cạn (thuộc phân khu 3), đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang, tỷ lệ 1/2.000;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 6810/TTr-SXD ngày 30/6/2026 về việc phê duyệt Quy hoạch và Báo cáo số 444/BC-SXD ngày 30/6/2026 của Sở Xây dựng về kết quả thẩm định Quy hoạch phân khu Khu vực Bãi Ông Lang - Cửa Cạn, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang, tỷ lệ 1/2.000.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu Khu vực Bãi Ông Lang - Cửa Cạn (thuộc phân khu 3), đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang, tỷ lệ 1/2.000, với những nội dung chính như sau:

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

- Phạm vi ranh giới lập Quy hoạch phân khu, được xác định như sau:
 - + Phía Bắc giáp đất quy hoạch rừng đặc dụng (núi Vững Bàu và dãy núi Hàm Rồng), đất quốc phòng.
 - + Phía Đông giáp đất quy hoạch rừng đặc dụng (núi Cái Khế).
 - + Phía Tây giáp đất quy hoạch rừng đặc dụng (núi Ông Quới), biển và đất bãi cát, bãi đá.
 - + Phía Nam giáp đất quy hoạch rừng phòng hộ (núi Khu Trượng và núi Ông Lang), phân khu khu vực Dương Đông.

- Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 4.431,43 ha (bao gồm diện tích đất quốc phòng, đất an ninh, đất rừng phòng hộ và các quy hoạch phân khu đã được phê duyệt để đảm bảo kết nối đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và tính thống nhất trong quản lý).

- Thời hạn lập quy hoạch thực hiện theo Quy hoạch chung: 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 pháp luật.

3. Tính chất, chức năng: Là khu đô thị - du lịch hỗn hợp chính phía Bắc của đặc khu Phú Quốc, trung tâm thương mại, dịch vụ du lịch, trung tâm giáo dục chuyên nghiệp công nghệ cao; khu đô thị sinh thái kết hợp sân golf và khu tái định cư.

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

4.1. Chỉ tiêu về dân số: Dự báo sau khi hoàn thành khu vực quy hoạch có thể đáp ứng khả năng phục vụ khoảng 91.200 người (*Bao gồm dân số các khu ở, khách du lịch, tham quan, lưu trú và người lao động làm việc, ...*).

4.2. Chỉ tiêu cơ bản về sử dụng đất

- Chỉ tiêu đất dân dụng: 87 m²/người.
- Chỉ tiêu đất đơn vị ở: 47 m²/người.
- Chỉ tiêu đất dịch vụ công cộng: 12 m²/người.
- Chỉ tiêu đất cây xanh đơn vị ở: 8 m²/người.

4.3. Chỉ tiêu cơ bản về hạ tầng kỹ thuật

- Cấp nước:
 - + Sinh hoạt: ≥ 150 lít/người/ngày.
 - + Công trình công cộng và dịch vụ: 10-15% cấp nước sinh hoạt.
- Cấp điện:
 - + Sinh hoạt: 500 - 700 W/người.
 - + Công trình công cộng, dịch vụ: 40% phụ tải điện sinh hoạt.
- Tỷ lệ thu gom nước thải sinh hoạt: $\geq 80\%$ lượng nước cấp.
- Chất thải rắn sinh hoạt và du lịch: 1,3 kg/người/ngày.

5. Các nội dung chính quy hoạch

5.1. Cơ cấu sử dụng đất toàn khu

STT	Chức năng	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)
A	Đất dân dụng	1.401,07	31,62
I	Đất nhóm nhà ở	1.043,18	23,54
1	Đất hiện trạng cải tạo, chỉnh trang ^(*)	103,52	2,34
2	Đất nhóm nhà ở phát triển mới ^(**)	428,95	9,68
3	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ ^(***)	510,71	11,52
II	Khu đất dịch vụ công cộng (đơn vị ở)	109,32	2,47
1	Đất giáo dục	35,01	0,79
2	Đất y tế	3,64	0,08
3	Đất văn hóa	12,46	0,28
4	Đất thể dục thể thao	16,83	0,38
5	Đất dịch vụ (đơn vị ở)	41,38	0,93
III	Đất cây xanh sử dụng công cộng (đơn vị ở)	73,26	1,65
IV	Đất giao thông (đơn vị ở)	175,31	3,96
B	Đất ngoài dân dụng	1.894,38	42,75

1	Đất hỗn hợp dịch vụ	30,19	0,68
2	Đất sinh thái mật độ thấp	515,48	11,63
3	Khu đất dịch vụ, du lịch	282,91	6,38
3.1	<i>Đất dịch vụ du lịch</i>	<i>263,71</i>	<i>5,95</i>
3.2	<i>Đất dịch vụ</i>	<i>2,74</i>	<i>0,06</i>
3.3	<i>Đất quảng trường</i>	<i>4,04</i>	<i>0,09</i>
3.4	<i>Đất bãi xe</i>	<i>2,62</i>	<i>0,06</i>
3.5	<i>Đất giao thông (dịch vụ du lịch)</i>	<i>9,80</i>	<i>0,22</i>
4	Đất dịch vụ công cộng (đô thị)	102,39	2,31
5	Đất cây xanh đô thị	337,49	7,62
6	Đất bến cảng	3,46	0,08
7	Đất quảng trường	11,95	0,27
8	Đất trụ sở cơ quan	13,74	0,31
9	Đất trung tâm thể dục thể thao	39,38	0,89
10	Đất đào tạo nghiên cứu	78,81	1,78
11	Đất tôn giáo - tín ngưỡng	1,33	0,03
12	Đất bãi xe	4,62	0,10
13	Đất hạ tầng kỹ thuật	52,49	1,18
14	Đất công viên chuyên đề	137,72	3,11
15	Đất giao thông đối ngoại	282,42	6,37
C	Đất khác	1.135,98	25,63
1	Đất sinh thái nông nghiệp	610,20	13,77
2	Đất rừng phòng hộ	10,19	0,23
3	Đất an ninh	6,00	0,14
4	Đất quốc phòng	19,26	0,43
5	Đất sân gôn	90,20	2,04
6	Đất cây xanh cảnh quan	70,64	1,59
7	Đất cây xanh chuyên dụng (<i>cây xanh cách ly</i>)	30,90	0,70
8	Mặt nước hồ, sông, suối	293,72	6,63
9	Bãi cát, bãi đá	4,87	0,11
Tổng cộng		4.431,43	100,00

Ghi chú:

- (*): Tỷ lệ đất ở trong các khu đất hiện trạng cải tạo, chỉnh trang chiếm tối đa 70%.
- (**): Tỷ lệ đất ở trong các khu đất nhóm nhà ở phát triển mới chiếm tối đa 60%.
- (***) : Tỷ lệ đất ở trong các khu đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ chiếm tối đa 20%.

5.2. Các chỉ tiêu sử dụng đất

Quy hoạch phân khu chia thành 09 đơn vị ở và 03 tiểu khu:

a) Đơn vị ở 1: Diện tích 441,61 ha; dân số 14.200 người. Bao gồm: Đất dân dụng 149,73 ha (trong đó, đất nhóm nhà ở 120,85 ha, đất dịch vụ công cộng 6,12 ha, đất cây xanh sử dụng công cộng 4,20 ha, đất giao thông 18,56 ha); đất ngoài dân dụng 266,51 ha (trong đó, đất hỗn hợp dịch vụ 30,19 ha, đất dịch vụ du lịch 112,27 ha, đất cây xanh đô thị 70,70 ha, đất trụ sở cơ quan 0,24 ha, đất quảng trường 6,30 ha, đất bãi xe 2,10 ha, đất hạ tầng kỹ thuật 17,07 ha, đất

giao thông đối ngoại 27,64 ha); đất khác 25,37 ha.

(Chỉ tiêu cụ thể về diện tích, mật độ xây dựng, tầng cao tối đa, hệ số sử dụng đất xem tại Phụ lục 1).

b) Đơn vị ở 2: Diện tích 202,08 ha; dân số 6.000 người. Bao gồm: Đất dân dụng 63,12 ha (trong đó, đất nhóm nhà ở 50,28 ha, đất dịch vụ công cộng 2,53 ha, đất cây xanh sử dụng công cộng 1,62 ha, đất giao thông 8,69 ha); đất ngoài dân dụng 124,24 ha (trong đó, đất dịch vụ du lịch 81,39 ha, đất cây xanh đô thị 22,20 ha, đất tôn giáo - tín ngưỡng 0,88 ha, đất quảng trường 3,02 ha, đất bến cảng 1,65 ha, đất bãi xe 0,75 ha, đất hạ tầng kỹ thuật 1,57 ha, đất giao thông đối ngoại 12,78 ha); đất khác 14,72 ha.

(Chỉ tiêu cụ thể về diện tích, mật độ xây dựng, tầng cao tối đa, hệ số sử dụng đất xem tại Phụ lục 2).

c) Đơn vị ở 3: Diện tích 352,54 ha; dân số 18.000 người. Bao gồm: Đất dân dụng 243,06 ha (trong đó, đất nhóm nhà ở 200,70 ha, đất dịch vụ công cộng 16,50 ha, đất cây xanh sử dụng công cộng 3,62 ha, đất giao thông 22,24 ha); đất ngoài dân dụng 85,96 ha (trong đó, đất dịch vụ du lịch 16,82 ha, đất dịch vụ công cộng 7,16 ha, đất cây xanh đô thị 23,17 ha, đất trụ sở cơ quan 1,61 ha, đất quảng trường 2,63 ha, đất bến cảng 1,81 ha, đất bãi xe 0,52 ha, đất hạ tầng kỹ thuật 2,25 ha, đất giao thông đối ngoại 29,99 ha); đất khác 23,52 ha.

(Chỉ tiêu cụ thể về diện tích, mật độ xây dựng, tầng cao tối đa, hệ số sử dụng đất xem tại Phụ lục 3).

d) Đơn vị ở 4: Diện tích 312,78 ha; dân số 4.000 người. Bao gồm: Đất dân dụng 63,37 ha (trong đó, đất nhóm nhà ở 23,18 ha, đất dịch vụ công cộng 22,94 ha, đất cây xanh sử dụng công cộng 2,50 ha, đất giao thông 14,75 ha); đất ngoài dân dụng 189,24 ha (trong đó, đất sinh thái mật độ thấp 167,80 ha, đất dịch vụ công cộng 6,75 ha, đất giao thông đối ngoại 14,69 ha); đất khác 60,17 ha.

(Chỉ tiêu cụ thể về diện tích, mật độ xây dựng, tầng cao tối đa, hệ số sử dụng đất xem tại Phụ lục 4).

đ) Đơn vị ở 5: Diện tích 365,67 ha; dân số 5.000 người. Bao gồm: Đất dân dụng 141,66 ha (trong đó, đất nhóm nhà ở 99,43 ha, đất dịch vụ công cộng 7,07 ha, đất cây xanh sử dụng công cộng 14,86 ha, đất giao thông 20,30 ha); đất ngoài dân dụng 209,84 ha (trong đó, đất sinh thái mật độ thấp 115,90 ha, đất dịch vụ công cộng 21,68 ha, đất cây xanh đô thị 28,11 ha, đất tôn giáo - tín ngưỡng 0,45 ha, đất đào tạo nghiên cứu 24,33 ha, đất bãi xe 0,5 ha, đất hạ tầng kỹ thuật 1,02 ha, đất giao thông đối ngoại 17,85 ha); đất khác 14,17 ha.

(Chỉ tiêu cụ thể về diện tích, mật độ xây dựng, tầng cao tối đa, hệ số sử dụng đất xem tại Phụ lục 5).

e) Đơn vị ở 6: Diện tích 542,05 ha; dân số 9.000 người. Bao gồm: Đất dân dụng 214,35 ha (trong đó, đất nhóm nhà ở 184,11 ha, đất dịch vụ công cộng 9,95 ha, đất cây xanh sử dụng công cộng 2,71 ha, đất giao thông 17,58 ha); đất ngoài

dân dụng 148,82 ha (trong đó, đất dịch vụ công cộng 11,33 ha, đất cây xanh đô thị 93,78 ha, đất đào tạo nghiên cứu 15,74 ha, đất bãi xe 0,75 ha, đất hạ tầng kỹ thuật 0,77 ha, đất giao thông đối ngoại 26,45 ha); đất khác 178,88 ha.

(Chỉ tiêu cụ thể về diện tích, mật độ xây dựng, tầng cao tối đa, hệ số sử dụng đất xem tại Phụ lục 6).

g) Đơn vị ở 7: Diện tích 482,02 ha; dân số 5.000 người. Bao gồm: Đất dân dụng 137,14 ha (trong đó, đất nhóm nhà ở 78,36 ha, đất dịch vụ công cộng 21,05 ha, đất cây xanh sử dụng công cộng 17,72 ha, đất giao thông 20,01 ha); đất ngoài dân dụng 303,70 ha (trong đó, đất sinh thái mật độ thấp 203,10 ha, đất dịch vụ công cộng 33,19 ha, đất cây xanh đô thị 19,63 ha, đất đào tạo nghiên cứu 16,85 ha, đất giao thông đối ngoại 30,93 ha); đất khác 41,18 ha.

(Chỉ tiêu cụ thể về diện tích, mật độ xây dựng, tầng cao tối đa, hệ số sử dụng đất xem tại Phụ lục 7).

h) Đơn vị ở 8: Diện tích 508,23 ha; dân số 20.000 người. Bao gồm: Đất dân dụng 304,51 ha (trong đó, đất nhóm nhà ở 224,41 ha, đất dịch vụ công cộng 16,87 ha, đất cây xanh sử dụng công cộng 21,00 ha, đất giao thông 42,23 ha); đất ngoài dân dụng 195,57 ha (trong đó, đất sinh thái mật độ thấp 28,68 ha, đất dịch vụ công cộng 22,28 ha, đất cây xanh đô thị 32,93 ha, đất trụ sở cơ quan 11,89 ha, đất đào tạo nghiên cứu 21,89 ha, đất trung tâm thể dục thể thao 39,38 ha, đất giao thông đối ngoại 38,52 ha); đất khác 8,15 ha.

(Chỉ tiêu cụ thể về diện tích, mật độ xây dựng, tầng cao tối đa, hệ số sử dụng đất xem tại Phụ lục 8).

i) Đơn vị ở 9: Diện tích 129,97 ha; dân số 10.000 người. Bao gồm: Đất dân dụng 84,13 ha (trong đó, đất nhóm nhà ở 61,86 ha, đất dịch vụ công cộng 6,29 ha, đất cây xanh sử dụng công cộng 5,03 ha, đất giao thông 10,95 ha); đất ngoài dân dụng 34,58 ha (trong đó, đất cây xanh đô thị 24,05 ha, đất hạ tầng kỹ thuật 4,27 ha, đất giao thông đối ngoại 6,26 ha); đất khác 11,26 ha.

(Chỉ tiêu cụ thể về diện tích, mật độ xây dựng, tầng cao tối đa, hệ số sử dụng đất xem tại Phụ lục 9).

k) Các tiểu khu: Tiểu khu 1, diện tích 342,99 ha; Tiểu khu 2, diện tích 527,70 ha; Tiểu khu 3, diện tích 223,79 ha.

(Chỉ tiêu cụ thể về diện tích, mật độ xây dựng, tầng cao tối đa, hệ số sử dụng đất của các tiểu khu xem tại Phụ lục 10).

Ghi chú:

- Mật độ xây dựng từng lô đất sẽ được thể hiện cụ thể trong bước lập quy hoạch chi tiết và đảm bảo phù hợp theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch hiện hành.

- Lưu ý đối với các khu vực có chiều cao $\geq 45m$ trong bước lập quy hoạch chi tiết phải có ý kiến bằng văn bản của Cục Tác chiến - Bộ Tổng Tham mưu Quân đội nhân dân Việt Nam.

- Đối với các khu đất có chức năng đất hỗn hợp mật độ xây dựng được xác định là mật độ xây dựng thuần tối đa đảm bảo phù hợp theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch hiện hành.

- Về quỹ đất nhà ở xã hội: Hiện nay chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh An Giang, giai đoạn 2021 - 2030 đang được nghiên cứu điều chỉnh. Do đó, tại khu vực lập quy hoạch chưa có cơ sở để xác định được cụ thể nhu cầu về nhà ở xã hội nên tỷ lệ đất nhà ở xã hội sẽ được xem xét bố trí cụ thể trong các dự án phát triển đô thị và dự án nhà ở thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở và phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh An Giang.

5.3. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan

- Kế thừa có chọn lọc và phù hợp các nội dung của các đồ án quy hoạch đã được phê duyệt, bảo đảm tính thống nhất trong hệ thống quy hoạch các cấp và tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành về quy hoạch đô thị.

- Định hướng phát triển không gian khu vực lập quy hoạch thành các khu chức năng chính: Khu dân cư, khu tái định cư, khu trung tâm đô thị, dịch vụ du lịch, khu công viên chuyên đề - sân golf; khu đô thị sinh thái mật độ thấp và nông nghiệp sinh thái. Các khu vực được kết nối với trục giao thông đối ngoại là ĐT.975 và ĐT.973, đường trục chính Bãi Ông Lang - Cửa Cạn... của khu vực.

- Khu tái định cư là khu dân cư được quy hoạch phục vụ cho các mục tiêu phát triển kinh tế xã hội, cung cấp nơi cư trú ổn định cho người dân và cán bộ, công chức, đảm bảo an sinh xã hội tại địa phương.

- Khu dân cư (tại đơn vị ở số 4, số 5, và đơn vị ở số 7) có xen kẽ các khu dân cư sinh thái mật độ thấp chủ yếu bố trí nhà ở liên kế vườn, biệt thự; quy mô xây dựng thấp tầng, không gian ở gắn với cây xanh và mặt nước, đảm bảo môi trường sống yên tĩnh, chất lượng cao.

- Khu dân cư còn lại: Hình thành các khu ở chất lượng cao xen cài với không gian cây xanh, mặt nước kết nối hài hòa giữa các khu vực. Bố trí khu nhà ở, thương mại dịch vụ du lịch hỗn hợp cao khoảng 10-30 tầng tiếp giáp với trục đường đô thị ĐT.975B, làm điểm nhấn cho toàn khu vực. Tổ chức các công trình và cụm công trình điểm nhấn kiến trúc - cảnh quan tại các vị trí có giá trị thị giác và giao thông, bao gồm: Các khu vực ven công viên, quảng trường, không gian mở công cộng.

- Toàn bộ không gian cây xanh công viên, quảng trường được tổ chức thành không gian mở công cộng, cho người dân và du khách tiếp cận, sử dụng. Các khu công viên cây xanh, mặt nước bên trong các khu ở vừa cải thiện vi khí hậu, tạo môi trường sống trong lành, vừa là hình thành không gian sinh hoạt cộng đồng.

- Tổ chức hệ thống công viên công cộng ven sông, hồ, suối gắn với không gian mở, cảnh quan sinh thái và các tuyến dạo bộ. Việc tổ chức không gian cần đảm bảo tuân thủ các yêu cầu về bảo vệ nguồn nước, hành lang thoát nước và

bảo vệ sông, suối theo đúng quy định.

- Hình thành mạng lưới kết nối không gian xanh đô thị, thông qua việc xây dựng các tuyến đi bộ, tuyến xe đạp kết nối hệ thống công viên, khu vui chơi giải trí, khu đô thị sinh thái mật độ thấp, nhằm tạo dựng một môi trường sống thân thiện và bền vững.

5.4. Xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm

- Nghiên cứu cụ thể hoá không gian ngầm trong bước quy hoạch chi tiết 1/500 đảm bảo phù hợp với quy chuẩn hiện hành.

- Nghiên cứu ngầm hoá các hệ thống hạ tầng kỹ thuật đảm bảo phù hợp với định hướng phát triển không gian ngầm của quy hoạch chung được duyệt và đảm bảo tuân thủ các quy định tại Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ, Quy chuẩn về quy hoạch xây dựng (*QCVN 01:2021/BXD*), các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và quy định khác có liên quan.

5.5. Thiết kế đô thị: Gồm chỉ tiêu khống 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, công viên, cây xanh, mặt nước. Nội dung được thể hiện cụ thể trong thuyết minh và các bản vẽ thiết kế đô thị.

5.6. Giải pháp tổ chức hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật

a) Giao thông

Giao thông đối ngoại:

- Đường ĐT.973 gồm 2 mặt cắt:
 - + Mặt cắt 1-1: Lộ giới 60m, mặt đường 32m, lề đường mỗi bên 10m, dây phân cách 8m.
 - + Mặt cắt 12-12: Lộ giới 32m, mặt đường 18m, lề đường mỗi bên 6m, dây phân cách 2m.
- Đường ĐT.974 gồm 2 mặt cắt:
 - + Mặt cắt 3A-3A: Lộ giới 40m, mặt đường 28m, lề đường mỗi bên 6m.
 - + Mặt cắt 7-7: Lộ giới 21m, mặt đường 13m, lề đường mỗi bên 4m.
- Đường ĐT.975B gồm 4 mặt cắt:
 - + Mặt cắt 4-4: Lộ giới 42m, mặt đường 24m, lề đường mỗi bên 5m, dây phân cách 8m.
 - + Mặt cắt 4B-4B: Lộ giới 42m, mặt đường 27m, lề đường mỗi bên 6m, dây phân cách 3m.
 - + Mặt cắt 4B'-4B': Lộ giới 73,8m, mặt đường 47m, lề đường mỗi bên 6m, dây phân cách 14,8m.
 - + Mặt cắt 4B''-4B'': Lộ giới rộng 61,8m, mặt đường rộng 39m, lề đường mỗi bên rộng 6m, dây phân cách rộng 10,8m.

Giao thông đối nội:

Tên đường	Mặt cắt	Lộ giới	Mặt đường	Lề đường	Dãy phân cách
ĐƯỜNG CỬA CẠN BÃI THOM	12-12	32,0	18,0	12,0	2,0
ĐƯỜNG N1	14B-14B	28,0	14,0	12,0	2,0
ĐƯỜNG N2	14B-14B	28,0	14,0	12,0	2,0
	8A-8A	20,0	10,0	10,0	-
ĐƯỜNG N3	9-9	18,0	10,0	8,0	-
ĐƯỜNG N4	9-9	18,0	10,0	8,0	-
ĐƯỜNG N5	9-9	18,0	10,0	8,0	-
ĐƯỜNG N6	6-6	22,0	12,0	12,0	-
	11-11	14,0	7,0	7,0	-
ĐƯỜNG N7	13B-13B	30,0	15,0	12,0	3,0
ĐƯỜNG N8	8A-8A	20,0	10,0	10,0	-
ĐƯỜNG N9	13B-13B	30,0	15,0	12,0	3,0
ĐƯỜNG N10	13B-13B	30,0	15,0	12,0	3,0
ĐƯỜNG N11	16A-16A	24,0	12,0	12,0	-
ĐƯỜNG N12	19A-19A	15,0	7,0	8,0	-
ĐƯỜNG N13	16A-16A	24,0	12,0	12,0	-
ĐƯỜNG N14	8-8	20,0	12,0	8,0	-
ĐƯỜNG N15	19A-19A	15,0	7,0	8,0	-
ĐƯỜNG N16	19-19	15,0	8,0	7,0	-
	8A-8A	20,0	10,0	10,0	-
	16A-16A	24,0	12,0	12,0	-
ĐƯỜNG N17	19-19	15,0	8,0	7,0	-
ĐƯỜNG N18	14A-14A	28,0	16,0	12,0	-
	8-8	20,0	12,0	8,0	-
ĐƯỜNG N19	19-19	15,0	8,0	7,0	-
ĐƯỜNG N20	12A-12A	32,0	15,0	14,0	3,0
	8B-8B	20,0	7,5	12,5	-
ĐƯỜNG N21	10A-10A	17,5	7,5	10,0	-
ĐƯỜNG N22	8A-8A	20,0	10,0	10,0	-
ĐƯỜNG N23	16A-16A	24,0	12,0	12,0	-
	8A-8A	20,0	10,0	10,0	-
ĐƯỜNG N24	9-9	18,0	10,0	8,0	-
ĐƯỜNG N25	8A-8A	20,0	10,0	10,0	-
	16B-16B	24,0	14,0	10,0	-
ĐƯỜNG N26	16B-16B	24,0	14,0	10,0	-
ĐƯỜNG N27	8A-8A	20,0	10,0	10,0	-
ĐƯỜNG N28	9-9	18,0	10,0	8,0	-
ĐƯỜNG N29	13A-13A	30,0	18,0	12,0	-

Tên đường	Mặt cắt	Lộ giới	Mặt đường	Lề đường	Dãy phân cách
ĐƯỜNG N30	9-9	18,0	10,0	8,0	-
ĐƯỜNG N31	13A-13A	30,0	18,0	12,0	-
ĐƯỜNG N32	9-9	18,0	10,0	8,0	-
ĐƯỜNG N33	3-3	40,0	18,0	12,0	10,0
ĐƯỜNG N34	9-9	18,0	10,0	8,0	-
ĐƯỜNG N35	3-3	40,0	18,0	12,0	10,0
ĐƯỜNG N36	5-5	36,0	18,0	12,0	6,0
ĐƯỜNG N37	16B-16B	24,0	14,0	10,0	-
ĐƯỜNG N38	2-2	56,0	32,0	12,0	12,0
	12A-12A	32,0	15,0	14,0	3,0
ĐƯỜNG N39	9-9	18,0	10,0	8,0	-
ĐƯỜNG N40	9-9	18,0	10,0	8,0	-
ĐƯỜNG N41	3-3	40,0	18,0	12,0	10,0
	13A-13A	30,0	18,0	12,0	-
ĐƯỜNG N42	9-9	18,0	10,0	8,0	-
ĐƯỜNG N43	9-9	18,0	10,0	8,0	-
ĐƯỜNG N44	9-9	18,0	10,0	8,0	-
ĐƯỜNG N45	4B-4B	42,0	27,0	12,0	3,0
ĐƯỜNG N46	13A-13A	30,0	18,0	12,0	-
ĐƯỜNG N47	13A-13A	30,0	18,0	12,0	-
ĐƯỜNG D1	9-9	18,0	10,0	8,0	-
ĐƯỜNG D2	21-21	11,0	7,0	4,0	-
ĐƯỜNG D3	13C-13C	30,0	14,0	12,0	4,0
	8A-8A	20,0	10,0	10,0	-
	6A-6A	22,0	10,0	12,0	-
ĐƯỜNG D4	9-9	18,0	10,0	8,0	-
ĐƯỜNG D5	9-9	18,0	10,0	8,0	-
	10-10	17,0	10,0	7,0	-
ĐƯỜNG D6	16A-16A	24,0	12,0	12,0	-
ĐƯỜNG D7	8B-8B	20,0	7,5	12,5	-
ĐƯỜNG D8	8-8	20,0	12,0	8,0	-
ĐƯỜNG D9	10A-10A	17,5	7,5	10,0	-
ĐƯỜNG D10	10A-10A	17,5	7,5	10,0	-
ĐƯỜNG D11	20A-20A	13,5	7,5	6,0	-
ĐƯỜNG D12	14-14	28,0	18,0	10,0	-
	16A-16A	24,0	12,0	12,0	-
ĐƯỜNG D13	10A-10A	17,5	7,5	10,0	-
ĐƯỜNG D14	16A-16A	24,0	12,0	12,0	-
ĐƯỜNG D15	16A-16A	24,0	12,0	12,0	-

Tên đường	Mặt cắt	Lộ giới	Mặt đường	Lề đường	Dãy phân cách
	8A-8A	20,0	10,0	10,0	-
ĐƯỜNG D16	9-9	18,0	10,0	8,0	-
ĐƯỜNG D17	9-9	18,0	10,0	8,0	-
ĐƯỜNG D18	4B-4B	42,0	27,0	12,0	3,0
ĐƯỜNG D19	9-9	18,0	10,0	8,0	-
ĐƯỜNG D20	12-12	32,0	18,0	12,0	2,0
ĐƯỜNG D21	9-9	18,0	10,0	8,0	-
ĐƯỜNG D22	9-9	18,0	10,0	8,0	-
ĐƯỜNG D23	5-5	36,0	18,0	12,0	6,0
ĐƯỜNG D24	9-9	18,0	10,0	8,0	-
ĐƯỜNG D25	19A-19A	15,0	7,0	8,0	6,0
ĐƯỜNG D26	12B-12B	32,0	14,0	18,0	-
ĐƯỜNG D27	12C-12C	32,0	16,0	16,0	-
ĐƯỜNG D28	8A-8A	20,0	10,0	10,0	-
	9-9	18,0	10,0	8,0	-
ĐƯỜNG D29	16B-16B	24,0	14,0	10,0	-
ĐƯỜNG D30	16B-16B	24,0	14,0	10,0	-
ĐƯỜNG D31	16B-16B	24,0	14,0	10,0	-
ĐƯỜNG D32	12-12	32,0	18,0	12,0	2,0
	15A-15A	25,0	15,0	10,0	-
ĐƯỜNG D33	16B-16B	24,0	14,0	10,0	-
ĐƯỜNG D34	20-20	13,0	7,0	6,0	-
ĐƯỜNG D35	16B-16B	24,0	14,0	10,0	-
ĐƯỜNG D36	19-19	15,0	8,0	7,0	-

- Giao thông công cộng: Sử dụng hệ thống giao thông công cộng của đảo, bao gồm: Tuyến đường xe buýt chính trên đảo, mạng lưới giao thông thủy công cộng trên đảo.

- Bãi đỗ xe: Bãi đỗ xe tập trung được bố trí tại các khu vực quan trọng, tập trung đông dân và du khách.

b) Chuẩn bị kỹ thuật

- Cao độ san nền:

+ San nền dựa trên nguyên tắc tuân thủ độ dốc sẵn có của địa hình và cảnh quan thiên nhiên, đồng thời bám theo độ dốc thiết kế của những đường giao thông dự kiến trong khu quy hoạch. Giải pháp san nền là cân bằng đào đắp tại chỗ lấy đất từ phần đào chuyển sang đắp và đào đất ngoài để đắp cho khu vực quy hoạch. Trường hợp phải đắp nền thì sử dụng vật liệu chủ yếu là cát để san lấp.

+ Cao độ nền không chế xây dựng $H_{xd} \geq 3 \text{ m}$.

Khối lượng san lấp đào đắp thể hiện rõ trong bản đồ quy hoạch chuẩn bị

kỹ thuật đất.

- Thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế mới, tách riêng với hệ thống thoát nước thải, qua hệ thống thu gom bằng các tuyến cống nội bộ, tập trung về các tuyến cống chính nằm dọc theo trục giao thông, thoát ra các suối chính và ra biển qua các cửa xả.

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

c) Cấp nước

- Nguồn nước: Được lấy từ mạng lưới cấp nước chung cho toàn đảo Phú Quốc tại các hồ chứa nước.

- Mạng lưới cấp nước được thiết kế mạng vòng kết hợp mạng nhánh đảm bảo cấp nước tới tất cả các công trình.

- Tổng nhu cầu dùng nước khoảng 66.621,98 m³/ngày đêm.

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

d) Thoát nước thải và xử lý chất thải rắn

- 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. Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định, thoát ra môi trường.

+ Tổng lưu lượng nước thải khoảng 57.932,16 m³/ngày đêm.

- Xử lý chất thải rắn: Rác thải sinh hoạt sau khi được thu gom từ các điểm tập trung chất thải rắn trong khu vực quy hoạch, được vận chuyển về các cơ sở xử lý chất thải rắn theo định hướng của quy hoạch chung được duyệt.

Khối lượng vật tư chủ yếu và giải pháp thiết kế được thể hiện trong bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải và xử lý chất thải rắn.

đ) Năng lượng và chiếu sáng

- Nguồn điện: Theo quy hoạch chung xây dựng thành phố Phú Quốc và Quy hoạch phát triển điện lực tỉnh Kiên Giang đến năm 2040 đã được phê duyệt, nguồn điện cấp cho khu vực nghiên cứu thiết kế tuyến 22kV.

- Mạng lưới cấp điện và chiếu sáng được bố trí đi ngầm.

- Tổng nhu cầu dùng điện cho khu quy hoạch khoảng 351.371,51 kVA.

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.

e) Hạ tầng viễn thông thụ động

- Cung cấp dịch vụ viễn thông cơ bản như điện thoại, Fax, mạng internet băng thông rộng, mạng truyền hình cáp và truyền hình số.

- Mạng không dây: Mạng hỗ trợ cho mạng hữu tuyến, cung cấp kết nối máy tính di động.

- Tổng thuê bao dự kiến trong khu quy hoạch khoảng 57.721 thuê bao.

5.7. Những hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực để thực hiện

- Những hạng mục ưu tiên đầu tư: Đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật (*san lấp, giao thông, năng lượng, chiếu sáng, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải,...*), hệ thống hạ tầng xã hội, công viên cây xanh,...đồng bộ, hoàn chỉnh.

- Nguồn lực thực hiện: Từ nguồn vốn ngân sách và nguồn vốn khác.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc

- Chịu trách nhiệm về tính chính xác, đầy đủ và thống nhất của tài liệu, cơ sở dữ liệu (*số liệu, bản đồ*) của các ngành để nghiên cứu, lập quy hoạch phân khu; sự thống nhất toàn bộ hồ sơ quy hoạch giữa thuyết minh, bản vẽ và các tài liệu liên quan; rà soát, đánh giá các quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng trong phạm vi lập quy hoạch, không công nhận tính pháp lý, không hợp thức hóa các hành vi, công trình, dự án vi phạm pháp luật (*nếu có*); tiếp thu ý kiến, phối hợp các sở, ban, ngành triển khai thực hiện quy hoạch theo đúng quy định, tránh để xảy ra chồng chéo, tranh chấp, khiếu kiện trong quá trình tổ chức thực hiện; chịu trách nhiệm trước pháp luật và Ủy ban nhân dân tỉnh về các nội dung thuộc phạm vi quản lý, tham mưu.

- Hoàn chỉnh hồ sơ, tổ chức công bố công khai Quy hoạch phân khu Khu vực Bãi Ông Lang - Cửa Cạn; lưu trữ và lưu giữ hồ sơ quy hoạch được duyệt đảm bảo theo quy định.

- Hoàn thiện Quy định quản lý theo quy hoạch phân khu và phải phù hợp với quy hoạch phân khu đã được phê duyệt, trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành.

- 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.

- Xây dựng và ban hành kế hoạch thực hiện quy hoạch; hướng dẫn, kiểm tra việc triển khai thực hiện; giám sát xây dựng theo quy hoạch; 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.

2. Sở Xây dựng

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật và Ủy ban nhân dân tỉnh về kết quả thẩm định và các văn bản có liên quan, bảo đảm hồ sơ quy hoạch phù hợp với quy hoạch cấp trên, quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn; kịp thời báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, xử lý đối với các nội dung phát sinh hoặc phát hiện có sai sót trong quá trình tổ chức thực hiện.

- Rà soát, đóng dấu thẩm định hồ sơ quy hoạch phân khu (*thuyết minh, bản đồ*) đảm bảo đúng Quyết định phê duyệt của Ủy ban nhân dân tỉnh; lưu trữ và lưu giữ hồ sơ quy hoạch được duyệt đảm bảo theo quy định.

- Hướng dẫn, kiểm tra việc triển khai Quy hoạch phân khu Khu vực Bãi Ông Lang - Cửa Cạn theo quy định.

3. Các sở, ban, ngành và Ủy ban nhân dân đặc khu Phú Quốc

Theo chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn được giao, phối hợp với Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc tổ chức triển khai thực hiện Quy hoạch phân khu; chịu trách nhiệm về tính chính xác, hợp pháp của các nội dung, số liệu chuyên ngành do cơ quan mình cung cấp và việc thực hiện các thủ tục thuộc lĩnh vực quản lý theo quy định của pháp luật.

4. Việc phê duyệt Quy hoạch phân khu này là căn cứ để quản lý quy hoạch theo quy định của pháp luật; không làm công nhận tính pháp lý, không hợp thức hóa các hành vi, công trình, dự án vi phạm pháp luật; không thay thế việc thực hiện các thủ tục về đầu tư, đất đai, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản, bảo vệ môi trường, lâm nghiệp, quốc phòng, an ninh và các thủ tục khác theo quy định của pháp luật.

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; Giáo dục và Đào tạo; Y tế; 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 Thúc