

Số: /QĐ-UBND

An Giang, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch phân khu Phân khu Bãi Sao (thuộc Phân khu 5:
Khu vực Bãi Sao) tại An Thới, 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; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 11/12/2025;

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 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; 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 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 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 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 2203/QĐ-UBND ngày 02/12/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu Phân khu Bãi Sao (thuộc Phân khu 5: Khu vực Bãi Sao) tại An Thới, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang, tỷ lệ 1/2.000, quy mô khoảng 436,31ha;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 7228/TTr-SXD ngày 09/7/2026 về việc phê duyệt Quy hoạch và Báo cáo số 468/BC-SXD ngày 09/7/2026 của Sở Xây dựng về kết quả thẩm định Quy hoạch phân khu Phân khu Bãi Sao (thuộc Phân khu 5: Khu vực Bãi Sao) tại An Thới, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang, tỷ lệ 1/2.000.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu Phân khu Bãi Sao (thuộc Phân khu 5: Khu vực Bãi Sao) tại An Thới, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang, tỷ lệ 1/2.000, với những nội dung chủ yếu như sau:

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

- Phạm vi ranh giới lập Quy hoạch phân khu Phân khu Bãi Sao (thuộc Phân khu 5: Khu vực Bãi Sao) tại An Thới, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang, với tứ cận được xác định như sau:

+ Phía Bắc giáp rạch Cầu Sáu.

- + Phía Nam giáp rừng phòng hộ và đất quốc phòng.
- + Phía Tây giáp đường tỉnh ĐT.973.
- + Phía Đông giáp biển và rừng phòng hộ.

- Diện tích lập quy hoạch phân khu rộng 4.462.006,8 m² (khoảng 446,20 ha, không bao gồm 23,04 ha diện tích đất rừng). Trong đó:

+ Diện tích 424,57 ha theo Quy hoạch chung tại Quyết định số 150/QĐ-TTg ngày 06/02/2024 và diện tích 11,77 ha (điều chỉnh bổ sung khu dịch vụ du lịch Bãi Sao) theo điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung tại Quyết định số 658/QĐ-UBND ngày 22/8/2025 (sau đây gọi tắt là Quy hoạch chung).

+ Diện tích 9,86 ha mặt nước rạch Cầu Sấu (nhằm phủ kín quy hoạch ở vị trí tiếp giáp với Phân khu 7 Vịnh Đầm được phê duyệt Quy hoạch phân khu tại Quyết định số 2378/QĐ-UBND ngày 16/12/2025).

- 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. Quan điểm, mục tiêu 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 với cấu trúc mở, khu nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp, thể thao biển.

4. Các chỉ tiêu dự báo 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 đáp ứng khả năng phục vụ khoảng 11.500 người, bao gồm: Dân số chính thức khoảng 4.640 người; khách du lịch, lao động tạm trú khoảng 6.860 người.

4.2. Chỉ tiêu cơ bản về sử dụng đất

- Chỉ tiêu đất dân dụng: $\leq 100 \text{ m}^2/\text{người}$.
- Chỉ tiêu đất đơn vị ở: $\leq 55 \text{ m}^2/\text{người}$.
- Chỉ tiêu đất dịch vụ công cộng: $\geq 5 \text{ m}^2/\text{người}$.
- Chỉ tiêu đất cây xanh sử dụng công cộng: $\geq 14 \text{ m}^2/\text{người}$.
- Chỉ tiêu đất cây xanh đơn vị ở: $\geq 2 \text{ m}^2/\text{người}$.

4.3. Chỉ tiêu cơ bản về hạ tầng kỹ thuật

- Tỷ lệ đất giao thông so với đất xây dựng đô thị tối thiểu 18% (tính đến đường phân khu vực).

- Cấp nước:

+ Sinh hoạt: ≥ 150 lít /người/ngày.

+ Công trình công cộng và dịch vụ: Tối thiểu 2 lít/m² sàn/ngày.

- Cấp điện:

+ Sinh hoạt: ≥ 700 W/người.

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

- 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 (ha)	Tỷ lệ (%)
A	Khu đô thị du lịch	222,17	100,00
I	Đất dân dụng	45,91	20,67
1	Đất nhóm nhà ở (đơn vị ở)	25,52	11,48
1.1	Đất ở hiện trạng chỉnh trang	18,80	8,46
1.2	Đất ở phát triển mới, mật độ cao	3,91	1,76
1.3	Đất ở phát triển mới	2,80	1,26
2	Đất dịch vụ - công cộng (đơn vị ở)	10,40	4,70
2.1	Đất y tế	2,19	0,99
2.2	Đất giáo dục (MN, TH, THCS)	2,21	1,00
2.3	Đất nhà văn hóa	0,83	0,37
2.4	Đất thương mại (chợ)	0,99	0,45
2.5	Đất dịch vụ thương mại	4,19	1,89
3	Đất dịch vụ - công cộng cấp đô thị (hiện trạng cơ quan, trụ sở)	1,34	0,60
4	Đất giáo dục (cấp đô thị)	1,42	0,64
5	Đất cây xanh sử dụng công cộng	7,23	3,25

II	Đất ngoài dân dụng	176,25	79,33
1	Đất dịch vụ - công cộng (<i>cấp đô thị</i>)	7,03	3,17
2	Đất hỗn hợp thương mại - dịch vụ	95,92	43,17
2.1	Đất hỗn hợp thương mại, dịch vụ giải trí	7,92	3,56
2.2	Đất hỗn hợp thương mại, dịch vụ	87,99	39,61
3	Đất giao thông (<i>cấp đô thị</i>)	42,33	19,05
4	Đất bãi đỗ xe	3,37	1,52
5	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	6,40	2,88
6	Đất quảng trường	4,82	2,17
7	Đất cây xanh - thể dục thể thao	15,02	6,76
8	Mặt nước	1,36	0,61
B	Khu du lịch hỗn hợp (<i>đất ngoài dân dụng</i>)	117,85	100,00
I	Đất dịch vụ du lịch	51,41	43,62
1	Đất biệt thự du lịch	19,33	16,41
2	Đất khách sạn nghỉ dưỡng	32,08	27,21
II	Đất dịch vụ	41,96	35,60
III	Đất giao thông	10,62	9,02
IV	Đất bãi đỗ xe	0,23	0,20
V	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	1,09	0,92
VI	Đất quảng trường biển	5,82	4,94
VII	Đất cây xanh khu du lịch	6,71	5,70
C	Đất khu công viên chuyên đề (<i>Đài tưởng niệm các anh hùng liệt sĩ - Vọng An Bình</i>)	71,98	
D	Đất bãi đá, bãi cát	24,34	
E	Mặt nước (<i>Rạch Cầu Sáu</i>)	9,86	
Tổng cộng		446,20	

5.2. Các chỉ tiêu sử dụng đất

Khu vực lập quy hoạch phân khu được chia thành 5 phân khu vực: Khu A. Khu đô thị du lịch; Khu B. Khu du lịch hỗn hợp; Khu C. Khu công viên chuyên đề (*Đài tưởng niệm các anh hùng liệt sĩ - Vọng An Bình*); Khu D. Khu bãi đá, bãi cát và Khu E. Khu mặt nước (*Rạch Cầu Sáu*).

Stt	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối thiểu, tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa
A	Khu đô thị du lịch		222,17	33,2	1 - 20	2,51
I	Đất dân dụng		45,91			
1	Đất nhóm nhà ở (<i>đơn vị ở</i>)		25,52			
1.1	Đất ở hiện trạng chỉnh trang		18,80			
	Đất ở hiện trạng chỉnh trang	A-HT1	7,97	60	1 - 5	3,0
		A-HT2	0,65			
		A-HT3	3,38			
		A-HT4	6,81			
1.2	Đất ở phát triển mới, mật độ cao		3,91			
	Đất ở phát triển mới, thấp tầng	A-OM1	1,05	60	1 - 5	3,0
		A-OM2	0,82			
		A-OM3	0,33			
		A-OM4	0,68			
	Đất ở phát triển mới (<i>chung cư cao tầng</i>) (*)	A-OM5	1,03	39	1 - 16	6,2
1.3	Đất ở phát triển mới		2,80			
	Đất ở phát triển mới, thấp tầng	A-OM6	1,46	60	1 - 5	3,0
	Đất nhà ở xã hội (<i>chung cư</i>)	A-OXH	1,34	47	1 - 8	3,7

2	Đất dịch vụ - công cộng (đơn vị ở)		10,40			
2.1	Đất y tế	A-YT	2,19	40	1 - 5	2,0
2.2	Đất giáo dục (MN, TH, THCS)		2,21			
	Đất trường mầm non	A-GD1	0,48	40	1 - 2	0,8
	Đất trường tiểu học	A-GD2	0,67	40	1 - 3	1,2
	Đất trường THCS (trường TH-THCS An Thới hiện hữu)	A-GD3	1,07	60	1 - 5	3,0
2.3	Đất nhà văn hóa	A-VH	0,83	40	1 - 5	2,0
2.4	Đất thương mại (chợ)	A-CC2	0,99	40	1 - 5	2,0
2.5	Đất dịch vụ thương mại		4,19			
	Đất dịch vụ thương mại	A-CC3	1,38	40	1 - 8	3,2
		A-CC4	1,36			
		A-CC5	1,45			
3	Đất dịch vụ - công cộng cấp đô thị (hiện trạng cơ quan, trụ sở)	A-CC1	1,34	60	1 - 5	3,0
4	Đất giáo dục (cấp đô thị)		1,42			
	Đất Trường THPT (Trường THPT An Thới hiện hữu)	A-GD4	1,42	60	1 - 5	3,0
5	Đất cây xanh sử dụng công cộng	A-CV	7,23			
	Đất cây xanh	A-CV1	4,47	5	1 - 2	0,1
		A-CV2	1,66			
		A-CV3	1,10			
II	Đất ngoài dân dụng		176,25			
1	Đất dịch vụ - công cộng (cấp đô thị)		7,03			
	Đất dịch vụ - công cộng	A-CC6	2,38	40	1 - 8	3,2
		A-CC7	2,18			
		A-CC8	2,46			

2	Đất hỗn hợp thương mại - dịch vụ		95,92			
2.1	Đất hỗn hợp thương mại dịch vụ, giải trí		7,92			
	Đất hỗn hợp thương mại dịch vụ, giải trí (*)	A-TM1	3,58	40	1 - 20	8,0
		A-TM2	2,24	42	1 - 20	8,4
		A-TM3	2,10	42	1 - 20	8,4
2.2	Đất hỗn hợp thương mại dịch vụ		87,99			
	Đất hỗn hợp thương mại dịch vụ	A-HH1	3,21	50	1 - 7	3,5
	Đất hỗn hợp thương mại dịch vụ	A-HH2	3,53	50	1 - 7	3,5
	Đất hỗn hợp thương mại dịch vụ	A-HH3	4,31	50	1 - 7	3,5
	Đất hỗn hợp thương mại dịch vụ	A-HH4	3,10	50	1 - 7	3,5
	Đất hỗn hợp thương mại dịch vụ	A-HH5	1,80	68	1 - 3	2,0
	Đất hỗn hợp thương mại dịch vụ	A-HH6	4,77	65	1 - 3	1,9
	Đất hỗn hợp thương mại dịch vụ	A-HH7	2,57	66	1 - 3	1,9
	Đất hỗn hợp thương mại dịch vụ	A-HH8	9,79	53	1 - 5	2,6
	Đất hỗn hợp thương mại dịch vụ	A-HH9	3,24	53	1 - 5	2,6
	Đất hỗn hợp thương mại dịch vụ (*)	A-HH10	15,12	40	1 - 20	8,0
	Đất hỗn hợp thương mại dịch vụ (*)	A-HH11	1,60	43	1 - 20	8,6
	Đất hỗn hợp thương mại dịch vụ (*)	A-HH12	1,19	44	1 - 20	8,8
	Đất hỗn hợp thương mại dịch vụ (*)	A-HH13	3,58	40	1 - 16	6,4
	Đất hỗn hợp thương mại dịch vụ	A-HH14	1,30	61	1 - 5	3,0
	Đất hỗn hợp thương mại dịch vụ (*)	A-HH15	2,49	41	1 - 20	8,2
	Đất hỗn hợp thương mại dịch vụ	A-HH16	1,08	61	1 - 5	3,0
	Đất hỗn hợp thương mại dịch vụ	A-HH17	4,61	55	1 - 5	2,7
	Đất hỗn hợp thương mại dịch vụ	A-HH18	2,46	58	1 - 5	2,9

	Đất hỗn hợp thương mại dịch vụ	A-HH19	1,49	60	1 - 5	3,0
	Đất hỗn hợp thương mại dịch vụ	A-HH20	0,33	79	1 - 5	3,9
	Đất hỗn hợp thương mại dịch vụ	A-HH21	3,38	57	1 - 5	2,8
	Đất hỗn hợp thương mại dịch vụ	A-HH22	4,16	57	1 - 5	2,8
	Đất hỗn hợp thương mại dịch vụ	A-HH23	0,26	80	1 - 3	2,4
	Đất hỗn hợp thương mại dịch vụ	A-HH24	3,16	50	1 - 7	3,5
	Đất hỗn hợp thương mại dịch vụ	A-HH25	0,67	70	1 - 5	3,5
	Đất hỗn hợp thương mại dịch vụ	A-HH26	0,79	67	1 - 5	3,3
	Đất hỗn hợp thương mại dịch vụ	A-HH27	3,98	57	1 - 5	2,8
3	Đất giao thông (cấp đô thị)		42,33			
4	Đất bãi đỗ xe	A-BX	3,37			
	Đất bãi đỗ xe	A-BX1	1,09			
		A-BX2	0,63			
		A-BX3	0,67			
		A-BX4	0,06			
		A-BX5	0,43			
		A-BX6	0,35			
		A-BX7	0,14			
5	Đất hạ tầng kỹ thuật khác		6,40			
	Ga tàu điện	A-HTKT1	0,20	40	1 - 2	0,8
	TBA 110KV - Nam Phú Quốc	A-HTKT2	0,46			
	Trạm xử lý nước thải ngầm	A-HTKT3	0,51			
	Trạm xử lý nước thải ngầm	A-HTKT4	0,71			
	Trạm xử lý nước thải ngầm	A-HTKT5	0,21			
	Bến taxi nước/buýt sông	A-HCC1	3,42			

	Bến taxi nước/buýt sông	A-HCC2	0,66			
	Bến taxi nước/buýt sông	A-HCC3	0,24			
6	Đất quảng trường		4,82			
	Đất quảng trường 1	A-QT1	3,25	5	1	0,05
	Đất quảng trường 2	A-QT2	1,57			
7	Đất cây xanh - thể dục thể thao		15,02			
	Đất thể dục thể thao	A-TD TT	3,59	5	1 - 2	0,1
	Đất cây xanh cảnh quan	A-CX1	2,07	5	1	0,05
	Đất cây xanh cảnh quan	A-CX2	2,05	5	1	0,05
	Đất cây xanh cảnh quan	A-CX3	3,84	5	1	0,05
	Đất cây xanh cảnh quan	A-CX4	1,96	5	1	0,05
	Đất cây xanh cảnh quan	A-CX5	0,73	5	1	0,05
	Đất cây xanh cảnh quan	A-CX6	0,78	5	1	0,05
8	Mặt nước	A-MN	1,36			
B	Khu du lịch (đất ngoài dân dụng)		117,85	25	1 - 20	3,14
I	Đất dịch vụ du lịch		51,41			
1	Đất biệt thự du lịch		19,33			
	Đất biệt thự du lịch	B-BT1	1,22	45	1 - 2	0,9
		B-BT2	1,13	30	1 - 3	0,9
		B-BT3	1,02	30	1 - 3	0,9
		B-BT4	1,35	30	1 - 3	0,9
		B-BT5	1,95	30	1 - 3	0,9
		B-BT6	12,66	30	1 - 5	1,5
2	Đất khách sạn nghỉ dưỡng		32,08			
	Đất khách sạn nghỉ dưỡng	B-KS1	1,66	50	1 - 8	4,0

	Đất khách sạn nghỉ dưỡng (*)	B-KS2	4,78	40	1 - 20	8,0
	Đất khách sạn nghỉ dưỡng (*)	B-KS3	0,78	40	1 - 20	8,0
	Đất khách sạn nghỉ dưỡng (*)	B-KS4	5,58	40	1 - 16	6,4
	Đất khách sạn nghỉ dưỡng (*)	B-KS5	4,19	40	1 - 16	6,4
	Đất khách sạn nghỉ dưỡng (*)	B-KS6	3,15	32	1 - 16	5,1
	Đất khách sạn nghỉ dưỡng	B-KS7	3,17	30	1 - 10	3,0
	Đất khách sạn nghỉ dưỡng (*)	B-KS8	6,28	30	1 - 16	4,8
	Đất khách sạn nghỉ dưỡng	B-KS9	2,48	30	1 - 10	3,0
II	Đất dịch vụ		41,96			
	Đất dịch vụ	B-DVDL1	0,23	40	1 - 5	2,0
		B-DVDL2	12,65	26	1 - 16	4,2
		B-DVDL3	12,79	27	1 - 16	4,3
		B-DVDL4	12,56	27	1 - 16	4,3
		B-DVDL5	3,74	25	1 - 5	1,3
III	Đất giao thông		10,62			
IV	Đất bãi đỗ xe	B-BX	0,23			
V	Đất hạ tầng kỹ thuật khác		1,09			
	Trạm xử lý nước thải	B-HTKT1	0,10	40	1 - 2	0,8
	Trạm xử lý nước thải	B-HTKT2	0,11			
	Trạm xử lý nước thải và trạm PCCC	B-HTKT3	0,63			
	Trạm xử lý nước thải	B-HTKT4	0,26			
VI	Đất quảng trường biển	B-QT	5,82	5	1	0,05
VII	Đất cây xanh khu du lịch	B-CX	6,71			
	Đất cây xanh cảnh quan	B-CX1	5,02			
		B-CX2	1,00			

		B-CX3	0,69			
C	Đất khu công viên chuyên đề (Đài tưởng niệm các anh hùng liệt sĩ - Vọng An Bình)		71,98	Đài tưởng niệm các anh hùng liệt sĩ - Vọng An Bình		
D	Đất bãi đá, bãi cát	BC	24,34			
E	Mặt nước (Rạch Cầu Sáu)		9,86			
	Tổng cộng		446,20			

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 QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- Đối với các khu đất có chức năng đất hỗn hợp thương mại dịch vụ, nhóm nhà chung cư, mật độ xây dựng được xác định là mật độ xây dựng thuần tối đa đảm bảo phù hợp theo QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- ‘*’: Lưu ý đối với các khu vực có tầng cao từ 16 - 20 tầng (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.

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 xây dựng.

- Quy hoạch khu vực Bãi Sao là khu đô thị du lịch hỗn hợp với cấu trúc mở - không cho phép làm hàng rào và cổng riêng cho các dự án có quy mô lớn hơn một ô phố. Không gian ven biển được tổ chức là công viên công cộng, đảm bảo các tuyến đường kết nối xuống khu vực công viên ven biển, tổ chức đường dạo và đường đi xe đạp đi dọc biển để liên kết không gian của tất cả các khu chức năng ven biển, nhưng không làm đường giao thông cơ giới chia cắt công viên.

- Quy hoạch xây dựng trung tâm đô thị gắn với công viên, quảng trường và không gian mở công cộng ven rạch Cầu Sáu - là không gian mặt tiền đô thị chính của khu vực Bãi Sao, thực hiện mục tiêu ưu tiên tối đa các không gian ven mặt nước cho hoạt động công cộng, thu hút các hoạt động dịch vụ và làm tăng giá trị tổng thể của toàn khu vực. Dọc theo Rạch Cầu Sáu, khuyến khích tổ chức

khu đô thị gắn với cấu trúc nước, thuận lợi cho thuyền và canô cá nhân tiếp cận, làm tăng sự đa dạng của các loại hình không gian đô thị và dịch vụ đô thị.

- Quy hoạch hệ thống giao thông đảm bảo kết nối giữa không gian trung tâm ven biển và không gian đô thị ven Rạch Cầu Sáu. Các tuyến giao thông và cấu trúc đô thị được tổ chức hội tụ về không gian quảng trường và không gian công cộng ven biển và ven Rạch Cầu Sáu, nhằm nâng cao sức hấp dẫn và lan tỏa giá trị cảnh quan biển và sông vào sâu trong toàn khu đô thị du lịch.

- Cấu trúc địa hình và cảnh quan núi trong khu vực đô thị cần được bảo tồn và khai thác để nâng cao giá trị và tạo bản sắc cho đô thị:

- + Các khu vực kề cận chân núi được tổ chức theo cấu trúc đồng điệu với hình thái triền núi, không san gạt, chặt phẳng quỹ đất chân núi để làm mặt bằng xây dựng, mà cần phải khai thác địa thế tự nhiên để tổ chức cảnh quan đô thị tựa núi, thấp dần theo sườn núi. Tổ chức các trục đô thị có tầm nhìn khai thác cảnh quan núi.

- + Tổ chức các điểm ngắm cảnh công cộng tại một số điểm trên đỉnh núi và sườn núi có tầm nhìn đẹp.

- + Tổ chức các dải công viên cây xanh, quảng trường công cộng và đường đi xe đạp đan xen qua các khu chức năng, hướng ra khu vực núi và biển, đồng thời kết nối không gian cảnh quan núi và không gian ven biển.

- Cải tạo chỉnh trang khu vực dân cư dọc đường tỉnh ĐT.973.

- Khuyến khích khai thác và sử dụng các nguồn năng lượng tái tạo, năng lượng xanh như năng lượng mặt trời, năng lượng gió và các nguồn năng lượng sạch khác để đáp ứng nhu cầu năng lượng cho các dự án, từng bước giảm sự phụ thuộc vào nhiên liệu hóa thạch, nâng cao hiệu quả sử dụng năng lượng, giảm phát thải khí nhà kính và góp phần thực hiện mục tiêu phát triển đô thị xanh, bền vững, thích ứng với biến đổi khí hậu.

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 các quy định khác có liên quan.

5.5. Giải pháp tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Giao thông

- Đường trục chính đô thị: Đường tỉnh ĐT.973 (*mặt cắt 1-1*): Lộ giới 60m, mặt đường mỗi bên rộng 12m, dải phân cách rộng 4m (*bố trí tuyến tàu điện trên cao*), dải phân cách mỗi bên rộng 2m, mặt đường phụ mỗi bên rộng 4m, lề đường mỗi bên rộng 10m.

- Đường chính khu vực và đường khu vực:

+ Đường số 1 (*mặt cắt 2-2*): Đoạn từ đường ĐT.973 - An Yên, lộ giới 30m, mặt đường rộng 20m, lề đường mỗi bên rộng 5m.

+ Đường số 2 (*mặt cắt 2A-2A*): Đoạn kết nối từ khu vực Bãi Sao đến khu Vịnh Đàm qua Rạch Cầu Sáu, lộ giới 30m, mặt đường rộng 20m, lề đường mỗi bên rộng 5m.

+ Đường số 3 (*mặt cắt 3-3*): Lộ giới 28m, mặt đường mỗi bên rộng 5m, dải phân cách rộng 8m, lề đường mỗi bên rộng 5m.

+ Đường số 10a (*mặt cắt 4-4*): Lộ giới 25m, mặt đường rộng 15m, lề đường mỗi bên rộng 5m.

+ Đường số 4, đường số 5, đường số 6, đường số 7, đường số 8, đường số 9, đường số 11, đường số 12 (*mặt cắt 4A-4A*): Lộ giới 25m, mặt đường rộng 17m, lề đường mỗi bên rộng 4m.

+ Đường số 13 (*mặt cắt 4B-4B*): Lộ giới 26m, mặt đường rộng 16m, lề đường mỗi bên rộng 5m.

+ Đường số 10b (*mặt cắt 4C-4C*): Lộ giới 24m, mặt đường rộng 15m, lề đường một bên rộng 4m, một bên rộng 5m.

+ Đường số 14a, đường số 15, đường số 16 (*mặt cắt 5A-5A*): Lộ giới 20m, mặt đường rộng 12m, lề đường mỗi bên rộng 4m.

+ Đường số 14b (*mặt cắt 5B-5B*): Lộ giới 22m, mặt đường rộng 12m, lề đường mỗi bên rộng 5m.

+ Đường số 17, đường số 18, đường số 19, đường số 20, đường số 21, đường số 22, đường số 23, đường số 24, đường số 25, đường số 26, đường số 27 (*mặt cắt 6A-6A*): Lộ giới 16m, mặt đường rộng 8m, lề đường mỗi bên rộng 4m.

+ Đường số 28 (*mặt cắt 6B-6B*): Lộ giới 16m, mặt đường rộng 10m, lề đường mỗi bên rộng 3m.

- Đường phân khu vực:

+ Đường số 29, đường số 30, đường số 31, đường số 32, đường số 33, đường số 34 (*mặt cắt 7A-7A*): Lộ giới 13m, mặt đường rộng 7m, lề đường mỗi bên rộng 3m.

+ Đường số 35 (*mặt cắt 7B-7B*): Lộ giới 12m, mặt đường rộng 6m, lề đường mỗi bên rộng 3m.

+ Đường số 36, đường số 37 (*mặt cắt 7C-7C*): Lộ giới 15m, mặt đường rộng 7m, lề đường mỗi bên rộng 4m.

+ Đường số 38 (*mặt cắt 7D-7D*): Lộ giới 14m, mặt đường rộng 6m, lề đường mỗi bên rộng 4m.

+ Đường số 39 (*mặt cắt 8-8*): Lộ giới 15m, mặt đường rộng 10m, lề đường một bên rộng 2m, một bên rộng 3m.

- Khối lượng vật tư chủ yếu và giải pháp thiết kế được thể hiện trong bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

b) Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng

- Cao độ san nền:

+ Khu vực quy hoạch có địa hình đồi, núi, chỗ cao chỗ thấp xen kẽ các khu vực bằng phẳng. 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 và thoát ra Rạch Cầu Sáu 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: Dự kiến đầu nối với tuyến ống cấp nước của khu vực trên đường tỉnh ĐT.973. Nước sẽ được dẫn vào khu vực thông qua tuyến ống chính đi qua khu vực quy hoạch.

- Mạng lưới đường ống được thiết kế mạng hỗn hợp.

- Tổng nhu cầu dùng nước khoảng 22.489 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 vệ sinh môi trường

- 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 20.513 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.

+ Tổng nhu cầu xử lý chất thải rắn khoảng 19,75 tấn/ngày đêm.

- 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.

e) 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 (*các tuyến đường điện hiện hữu sẽ từng bước được ngầm hóa đảm bảo theo quy định*).

- Mạng lưới cấp điện cho các khu chức năng và cấp điện chiếu sáng được bố trí đi ngầm.

- Tổng nhu cầu dùng điện cho khu quy hoạch khoảng 351.047 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.

g) 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 11.500 thuê bao.

5.6. Giải pháp bảo vệ môi trường

Được thể hiện trong bản vẽ đánh giá môi trường chiến lược và thuyết minh

quy hoạch đảm bảo theo các quy định hiện hành.

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,... đồng bộ, hoàn chỉnh.

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

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật và Ủy ban nhân dân tỉnh về quá trình tổ chức lập, kết quả thẩm định và các nội dung của hồ sơ quy hoạch; bảo đảm tính chính xác, đầy đủ, thống nhất của hồ sơ, tài liệu, số liệu, bản đồ; sự thống nhất giữa thuyết minh, bản vẽ, phụ lục và các tài liệu có liên quan; bảo đảm hồ sơ quy hoạch phù hợp với quy hoạch cấp trên, quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.

- Chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân đặc khu Phú Quốc, Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc và các cơ quan, đơn vị có liên quan rà soát, đánh giá các quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng trong phạm vi lập quy hoạch; tiếp thu đầy đủ ý kiến của Hội đồng thẩm định, các sở, ban, ngành, địa phương và các cơ quan, đơn vị có liên quan; không công nhận tính pháp lý, không hợp thức hóa các hành vi, công trình, dự án vi phạm pháp luật, nếu có.

- Hoàn chỉnh, rà soát và đóng dấu hồ sơ Quy hoạch phân khu Phân khu Bãi Sao (thuộc Phân khu 5: Khu vực Bãi Sao) tại An Thới, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang, tỷ lệ 1/2.000, bảo đảm thống nhất với Quyết định phê duyệt; thực hiện lưu trữ, lưu giữ hồ sơ quy hoạch được duyệt theo quy định.

- Tổ chức công bố công khai Quy hoạch phân khu Phân khu Bãi Sao (thuộc Phân khu 5: Khu vực Bãi Sao) tại An Thới, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang, tỷ lệ 1/2.000 theo quy định.

- Tổ chức lập, phê duyệt hồ sơ mốc giới và triển khai cắm mốc giới quy hoạch ngoài thực địa theo đúng thẩm quyền và quy định của pháp luật để các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan biết, thực hiện và giám sát.

- Xây dựng và ban hành kế hoạch thực hiện quy hoạch; tổ chức quản lý, kiểm tra, giám sát việc sử dụng đất, phát triển không gian, kiến trúc, cảnh quan, đầu tư xây dựng và hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch được duyệt.

- Chủ trì hoàn thiện Quy định quản lý theo quy hoạch phân khu, bảo đảm phù hợp với nội dung quy hoạch được phê duyệt, trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, ban hành theo quy định.

- Hướng dẫn, kiểm tra việc triển khai thực hiện quy hoạch; kịp thời báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, xử lý theo thẩm quyền đối với các nội dung phát sinh hoặc sai sót được phát hiện trong quá trình tổ chức thực hiện.

2. Ủy ban nhân dân đặc khu Phú Quốc

Phối hợp với Sở Xây dựng, Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc và các cơ quan, đơn vị có liên quan triển khai thực hiện quy hoạch, bảo đảm đồng bộ, thống nhất, không 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.

3. Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc và các sở, ban, ngành có liên quan

Theo chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn được giao, phối hợp với Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân đặc khu Phú Quốc tổ chức triển khai thực hiện quy hoạch; chịu trách nhiệm về tính chính xác, hợp pháp của các nội dung, tài liệu, 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, TT.CBTH;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, P.KT, tnvnam “HT”.

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

Ngô Công Thức