

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch phân khu Khu vực Phía Tây Vĩnh Đàm
(thuộc phân khu 7), 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 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 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 Nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06/5/2016 của Chính phủ về việc quy định về Quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam;

Căn cứ Nghị định số 101/2025/NĐ-CP ngày 09/5/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06/5/2016 của Chính phủ quy định về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam và Nghị định số 42/2016/NĐ-CP ngày 15/5/2016 của Chính phủ quy định điều kiện, trình tự, thủ tục mở, đóng sân bay chuyên dùng;

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 UBND 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 22/8/2025 của UBND 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 UBND 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 UBND 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 58/QĐ-UBND ngày 07/01/2026 của UBND tỉnh An Giang về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu Khu vực Phía Tây Vịnh Đầm (thuộc phân khu 7), đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang, tỷ lệ 1/2.000;

Căn cứ Quyết định số 3082/QĐ-UBND ngày 02/07/2026 của UBND tỉnh An Giang về việc điều chỉnh điểm 4.1 khoản 4 Điều 1 tại Quyết định số 58/QĐ-UBND ngày 07/01/2026 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu Khu vực Phía Tây Vịnh Đầm (thuộc phân khu 7), đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang, tỷ lệ 1/2.000;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng Tờ trình số 7527/TTr-SXD ngày 16/7/2026 và Báo cáo số 488/BC-SXD ngày 16/7/2026 của Sở Xây dựng về kết quả thẩm định Quy hoạch phân khu Khu vực Phía Tây Vịnh Đầm (thuộc phân khu 7), đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang, tỷ lệ 1/2.000.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu Khu vực Phía Tây Vịnh Đầm (thuộc phân khu 7), 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 rừng (núi Vô Hương) và phân khu Bãi Trường.
- + Phía Nam giáp: Phân khu Bãi Sao.
- + Phía Tây giáp: Phân khu An Thới.

+ Phía Đông giáp: Đường tỉnh 973.

- Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch phân khu khoảng 287,04 ha.

- Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 282,06 ha (*không bao gồm khu xử lý chất thải rắn sinh hoạt An Thới thực hiện theo Kế hoạch số 170/KH-UBND ngày 05/11/2025*).

- 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. 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/điều chỉnh các quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư và quản lý xây dựng theo quy định pháp luật.

3. Tính chất, chức năng: Khu vực lập quy hoạch được xác định là khu đô thị du lịch hỗn hợp và các khu tái định cư đồng bộ về cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật.

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 42.111 người (*không bao gồm khách du lịch,...*)

4.2. Chỉ tiêu cơ bản về sử dụng đất

- Chỉ tiêu đất dân dụng: 45 m²/người.
- Chỉ tiêu đất đơn vị ở: 22,3 m²/người.
- Chỉ tiêu đất dịch vụ công cộng: 5,2 m²/người.
- Chỉ tiêu đất cây xanh đơn vị ở: 2,6 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 - 700W/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 (ha)	Tỉ lệ (%)
I	ĐẤT DÂN DỤNG	223,10	77,6
1	Đất nhóm nhà ở (đơn vị ở)	126,39	44
1.1	Đất ở hiện trạng chỉnh trang (*)	6,50	2,3
1.2	Đất ở phát triển mới, mật độ cao (*)	30,23	10,5
1.3	Đất ở phát triển mới (*)	68,88	24,0
1.4	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ (**)	20,78	7,2
2	Đất dịch vụ công cộng (đơn vị ở)	21,90	7,6
2.1	Đất trạm y tế	0,50	0,2
2.2	Đất giáo dục (MN, TH, THCS)	11,27	3,9
2.3	Đất nhà văn hóa	0,77	0,3
2.4	Đất thương mại (chợ)	5,27	1,8
2.5	Đất dịch vụ thương mại	4,10	1,4
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng (đơn vị ở)	10,97	3,8
4	Đất giao thông	63,84	22,2
II	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	63,94	22,4
1	Đất dịch vụ - công cộng cấp đô thị	1,11	0,4
2	Đất giáo dục cấp đô thị	2,53	0,9
3	Đất bãi đỗ xe	3,46	1,2
4	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	6,48	2,3
5	Đất quảng trường	0,80	0,3
6	Đất cây xanh - thể dục thể thao	39,82	13,9
7	Mặt nước	9,74	3,4
	Tổng cộng	287,04	100

Ghi chú:

- (*): Tỷ lệ đất ở trong các khu đất hiện trạng cải tạo, chỉnh trang, nhóm nhà ở phát triển mới, mật độ cao và nhóm nhà ở phát triển mới chiếm tối đa 80%.

- (**): Tỷ lệ đất ở trong các khu đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ chiếm tối đa 40%.

5.2. Các chỉ tiêu sử dụng đất

Quy hoạch phân khu được chia thành 3 đơn vị ở:

- Đơn vị ở 1: Diện tích: 142,47 ha, dân số 11.414 người.

STT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
A1	ĐƠN VỊ Ở 1		142,47			
I	ĐẤT DÂN DỤNG		121,30	48,0		
1	Đất nhóm nhà ở (đơn vị ở)		75,09			
1.1	Đất ở hiện trạng chỉnh trang		6,50			
		ĐVO1-HT1	1,09	80	1-5	4,0
		ĐVO1-HT2	2,44	80	1-5	4,0
		ĐVO1-HT3	2,97	80	1-5	4,0
1.2	Đất ở phát triển mới (bao gồm đất ở phát triển mới, nhà ở xã hội và tái định cư) (***)		49,56			
		ĐVO1-OM1	5,59	60	1-12	6,4
		ĐVO1-OM2	4,61	80	1-5	4,0
		ĐVO1-OM3	3,96	80	1-5	4,0
		ĐVO1-OM4	2,10	80	1-5	4,0
		ĐVO1-OM5	2,87	80	1-5	4,0
		ĐVO1-OM6	2,54	80	1-5	4,0
		ĐVO1-OM7	7,40	80	1-5	4,0
		ĐVO1-OM8	3,76	80	1-5	4,0
		ĐVO1-OM9	6,62	80	1-5	4,0
		ĐVO1-OM10	1,97	80	1-5	4,0
		ĐVO1-OM11	2,98	80	1-5	4,0
		ĐVO1-OM12	3,78	80	1-5	4,0
		ĐVO1-OXH	1,38	40	1-12	4,8
1.3	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ		19,03			
		ĐVO1-HH1	0,64	60	1- 25	10,0
		ĐVO1-HH2	2,23	60	1- 25	6,8
		ĐVO1-HH3	1,76	60	1- 25	6,8
		ĐVO1-HH4	0,61	60	1- 25	10,0
		ĐVO1-HH5	3,37	60	1-8	4,8
		ĐVO1-HH6	6,57	60	1-8	4,8
		ĐVO1-HH7	3,85	60	1-8	4,8
2	Đất dịch vụ công cộng (đơn vị ở)		7,83			
2.1	Đất trạm y tế	ĐVO1-YT	0,38	40	1- 5	2,0
2.2	Đất giáo dục (MN, TH, THCS)		4,01			
		ĐVO1-GD1	1,19	40	1- 2	0,8
		ĐVO1-GD2	2,82	40	1- 5	2,0
2.3	Đất nhà văn hóa	ĐVO1-VH	0,39	40	1- 5	2,0

2.4	Đất thương mại (chợ)	ĐVO1-CC1	2,31	40	1- 5	2,0
2.5	Đất dịch vụ thương mại	ĐVO1-CC2	0,74	40	1- 5	2,0
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng (đơn vị ở)		3,64			
		ĐVO1-CX1	0,70	5	1-2	0,1
		ĐVO1-CX2	0,32	5	1-2	0,1
		ĐVO1-CX3	0,80	5	1-2	0,1
		ĐVO1-CX4	1,81	5	1-2	0,1
4	Đất giao thông (cấp đô thị)		34,75			
II	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG		21,17			
1	Đất dịch vụ - công cộng	ĐVO1-CC3	1,11	40	1- 5	2,0
2	Trường THPT	ĐVO1-GD3	2,53	40	1- 5	2,0
3	Đất bãi đỗ xe	ĐVO1-BX	2,54			
		ĐVO1-BX1	0,30			
		ĐVO1-BX2	1,11	10	1	0,1
		ĐVO1-BX3	1,13	10	1	0,1
4	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	ĐVO1-KT	1,11			
	Móng trụ - tuyến 110KV - Nam Phú Quốc	ĐVO1-KT1	0,16	40	1- 2	0,8
	Trạm xử lý nước thải ngầm	ĐVO1-KT2	0,05	40	1- 2	0,8
	Ga tàu điện	ĐVO1-KT3	0,20	40	1- 2	0,8
	Ga tàu điện	ĐVO1-KT4	0,20	40	1- 2	0,8
	Trạm xử lý nước thải ngầm	ĐVO1-KT5	0,50	40	1- 2	0,8
5	Đất quảng trường	ĐVO1-QT	0,80	5	1	0,05
6	Đất cây xanh - thể dục thể thao		11,27			
		ĐVO1-TT	0,89	5	1-2	0,10
		ĐVO1-CQ1	0,12	5	1	0,05
		ĐVO1-CQ2	1,68	5	1	0,05
		ĐVO1-CQ3	3,57	5	1	0,05
		ĐVO1-CQ4	5,01	5	2	0,10
7	Mặt nước	ĐVO1-MN	1,80			

Ghi chú:

- ‘****’: Diện tích đất ở phát triển mới, nhà ở xã hội và tái định cư được thực hiện theo Quy hoạch chi tiết 1/500 đã được phê duyệt tại các Quyết định số 55/QĐ-UBND ngày 10/01/2014 của UBND tỉnh; Quyết định 2418/QĐ-UBND ngày 15/10/2015 của UBND tỉnh và Quyết định 293/QĐ-BQLKKTPQ ngày 27/3/2019 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc; riêng đối với ô đất (ký hiệu ĐVO1-OXH) có chức năng là nhà ở xã hội cao tầng, diện tích 1,38 ha.

- Đơn vị ở 2: Diện tích: 51,21 ha; Dân số: 10.726 người.

STT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
A2	ĐƠN VỊ Ở 2		51,21			
I	Đất dân dụng		46,40	37,2		

1	Đất nhóm nhà ở (đơn vị ở)		23,01			
1.1	Đất ở phát triển mới, mật độ cao		16,67			
		ĐVO2-CT1	1,09	60	1- 40	10,0
		ĐVO2-CT2	4,38	60	1- 25	8,5
		ĐVO2-CT3	3,80	60	1- 25	8,5
		ĐVO2-CT4	0,74	60	1- 25	8,5
		ĐVO2-CT5	0,92	60	1- 25	8,5
		ĐVO2-CT6	0,80	60	1- 25	8,5
		ĐVO2-CT7	0,81	60	1- 25	8,5
		ĐVO2-CT8	4,13	60	1- 25	8,5
1.2	Đất ở phát triển mới		5,54			
		ĐVO2-CT9	1,86	60	1- 25	8,5
		ĐVO2-CT10	0,58	60	1- 25	8,5
		ĐVO2-CT11	0,82	60	1- 25	8,5
		ĐVO2-CT12	1,06	60	1- 25	8,5
		ĐVO2-CT13	1,22	60	1- 25	8,5
1.3	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	ĐVO2-HH	0,80	60	1- 25	10,0
2	Đất dịch vụ công cộng (đơn vị ở)		8,15			
2.1	Đất trạm y tế	ĐVO2-YT	0,12	40	1- 5	2,0
2.2	Đất giáo dục (MN, TH, THCS)		3,66			
	Trường mầm non	ĐVO2-GD1	0,29	40	1- 3	1,2
	Trường liên cấp (MN, TH, THCS)	ĐVO2-GD2	3,37	40	1- 5	2,0
2.3	Đất nhà văn hóa	ĐVO2-VH	0,38	40	1- 5	2,0
2.4	Đất thương mại (chợ)	ĐVO2-CC1	2,96	40	1- 5	2,0
2.5	Đất dịch vụ thương mại	ĐVO2-CC2	1,03	40	1- 5	2,0
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng (đơn vị ở)		4,31			
		ĐVO2-CX1	0,30	5	1-2	0,1
		ĐVO2-CX2	0,67	5	1-2	0,1
		ĐVO2-CX3	0,89	5	1-2	0,1
		ĐVO2-CX4	1,34	5	1-2	0,1
		ĐVO2-CX5	0,75	5	1-2	0,1
		ĐVO2-CX6	0,37	5	1-2	0,1
4	Đất giao thông (cấp đô thị)		10,94			
II	Đất ngoài dân dụng		4,81			
1	Đất bãi đỗ xe	ĐVO2-BX	0,40	10	1	0,1
2	Đất cây xanh - thể dục thể thao		4,41			
		ĐVO2-TT	0,56	5	1-2	0,10
		ĐVO2-CQ1	2,80	5	1	0,05
		ĐVO2-CQ2	1,05	5	1	0,05

- Đơn vị ở 3: Diện tích: 93,36 ha; Dân số: 19.971 người.

STT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
A3	Đơn vị ở 3		93,36			
I	Đất dân dụng		55,39	38,1		
1	Đất nhóm nhà ở (<i>đơn vị ở</i>)		28,29			
1.1	Đất ở phát triển mới, mật độ cao		13,56			
		ĐVO3-CT1	7,39	60	1- 40	5,0
		ĐVO3-CT2	1,78	60	1- 40	5,0
		ĐVO3-CT3	1,83	60	1- 40	10,0
		ĐVO3-CT4	2,56	60	1- 25	10,0
1.2	Đất ở phát triển mới		13,77			
		ĐVO3-CT5	4,17	60	1- 40	10,0
		ĐVO3-CT6	1,53	60	1- 25	10,0
		ĐVO3-OM1	6,05	80	1-5	4,0
		ĐVO3-OM2	2,02	80	1-5	4,0
1.3	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	ĐVO3-HH	0,96	60	1- 25	10,0
2	Đất dịch vụ công cộng (<i>đơn vị ở</i>)		5,93			
2.1	Đất giáo dục (MN, TH, THCS)		3,60			
	Trường mầm non	ĐVO3-GD1	0,25	40	1- 3	1,2
	Trường mầm non	ĐVO3-GD2	0,95	40	1- 3	1,2
	Trường tiểu học	ĐVO3-GD3	1,30	40	1- 3	1,2
	Trường THCS	ĐVO3-GD4	1,10	40	1- 5	2,0
2.2	Đất dịch vụ thương mại		2,34			
		ĐVO3-CC1	2,12	40	1- 5	2,0
		ĐVO3-CC2	0,21	40	1- 5	2,0
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng (<i>đơn vị ở</i>)		3,02			
		ĐVO3-CX1	2,00	5	1-2	0,1
		ĐVO3-CX2	0,58	5	1-2	0,1
		ĐVO3-CX3	0,44	5	1-2	0,1
4	Đất giao thông (<i>cấp đô thị</i>)		18,15			
II	Đất ngoài dân dụng		37,97			
1	Đất bãi đỗ xe	ĐVO3-BX	0,51	10	1	0,1
2	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	ĐVO3-HT	5,37			
	Khu Nhà máy xử lý chất thải rắn An Thới	ĐVO3-KT1	4,22	40	1- 5	2,00
	Móng trụ -tuyến 110KV - Nam Phú Quốc	ĐVO3-KT2	0,07	40	1- 2	0,8
	Ga tàu điện	ĐVO3-KT3	0,20	40	1- 2	0,8
	Khu hạ tầng kỹ thuật	ĐVO3-KT4	0,64	40	1- 2	0,80
	Khu hạ tầng kỹ thuật	ĐVO3-KT5	0,12	40	1- 2	0,80

	Khu hạ tầng kỹ thuật	ĐVO3-KT6	0,12	40	1- 2	0,80
4	Đất cây xanh - thể dục thể thao		24,14			
	Đất thể dục thể thao	ĐVO3-TT	0,98	5	1-2	0,10
	Đất công viên chuyên đề	ĐVO3-CĐ1	0,96	10	1- 3	0,30
		ĐVO3-CĐ2	4,02	10	1- 3	0,30
		ĐVO3-CĐ3	0,95	10	1- 3	0,30
	Đất cây xanh cảnh quan	ĐVO3-CQ1	8,80	5	1	0,05
		ĐVO3-CQ2	0,71	5	1	0,05
		ĐVO3-CQ3	5,74	5	1	0,05
	Đất cây xanh cách ly	ĐVO3-CL1	1,11			
		ĐVO3-CL2	0,88			
5	Mặt nước		7,94			
		ĐVO3-MN1	7,91			
		ĐVO3-MN2	0,04			

Ghi chú chung:

- 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.

- 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.

- 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 vực bãi đỗ xe được nghiên cứu bố trí ngầm và nổi, tuy nhiên phải đảm bảo diện tích theo QCVN 13:2018/BXD và QCVN 07-11:2025/BXD và các quy chuẩn, tiêu chuẩn 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 phân khu chưa có cơ sở để xác định 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. Riêng đối với các ô đất nhà ở xã hội trong khu tái định cư 73 ha (*có thể hiện trong quy hoạch phân khu này*) là rà soát thực hiện theo Quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và các quy định hiện hành.

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.

- Định hướng phát triển không gian khu vực lập quy hoạch thành 2 chức năng chính: Khu đô thị du lịch hỗn hợp và các khu tái định cư, khu dân cư được

kết nối với trục giao thông đối ngoại là ĐT975 và ĐT973 của khu vực.

- Khu tái định cư Suối Lớn; khu ở cán bộ, công chức - Vùng Cảnh sát biển 4 và Cụm đặc nhiệm PCTPMT số 4; khu nhà ở gia đình Suối Lớn - Bộ tư lệnh vùng 5 Hải quân được bố trí gần tuyến đường ĐT973 là các Khu dân cư được quy hoạch phục vụ cho các mục tiêu phát triển kinh tế, xã hội và quốc phòng, 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 ở hiện trạng chỉnh trang và nhà ở xã hội được bố trí phía Tây đường ĐT973 nhằm hình thành khu ở tập trung với đầy đủ các công trình hạ tầng xã hội nhằm nâng cao chất lượng sống cho cư dân và theo tiêu chí đô thị loại 1.

- Khu dân cư còn lại của các Dự án trong khu vực lập quy hoạch: 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 40 tầng tiếp giáp với trục đường sắt Đô Thị ĐT 975, 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; xung quanh các ga tàu điện đô thị các đầu mối giao thông công cộng; dọc trục đường ĐT 975, trục đường ĐT 973 và các tuyến đường trục chính.

- 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 lũ và hành lang bảo vệ sông, suối theo đúng quy định hiện hành.

- 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 dân cư, nhằm tạo dựng một môi trường sống thân thiện, bền vững và giàu bản sắc.

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. 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

- *Đường trục chính đô thị:*

+ Đường tỉnh ĐT.975 (*mặt cắt 1-1*): Lộ giới 62,0m, bao gồm mặt đường mỗi bên rộng 15,5m, mặt đường dành cho xe đạp mỗi bên rộng 2m, dải phân cách 15m bố trí tàu điện, lề đường mỗi bên rộng 6m.

+ Đường tỉnh ĐT.973 (*mặt cắt 2-2*): Lộ giới 60,0m, bao gồm mặt đường mỗi bên rộng 12m, mặt đường phụ mỗi bên rộng 4m, dải phân cách giữa rộng 4m bố trí tuyến tàu điện trên cao, dải phân cách mỗi bên rộng 2m, lề đường mỗi bên rộng 10m.

- *Đường cấp khu vực (đường chính khu vực):*

+ Đường số 1 (*từ Đường ĐT.973 với ĐT.975 hướng đi Bãi Trường*) (*mặt cắt 3A-3A*): Lộ giới 36m, mặt đường rộng mỗi bên rộng 10,5m, dải phân cách rộng 3m, lề đường mỗi bên rộng 6m.

+ Đường số 2 (*từ Đường ĐT.973 với ĐT.975 hướng đi Bãi Trường*) (*mặt cắt 3B-3B*): Lộ giới 36m, mặt đường rộng 20m, lề đường mỗi bên rộng 8m.

+ Đường số 3 (*mặt cắt 4-4*): Lộ giới 24m, mặt đường rộng 12m, lề đường mỗi bên rộng 6m.

+ Đường số 4 (*mặt cắt 5-5*): Lộ giới 17,5m, mặt đường rộng 7,5m, lề đường mỗi bên rộng 5m.

+ Đường số 5 (*mặt cắt 6-6*): Lộ giới 26m, mặt đường rộng 14m, lề đường mỗi bên rộng 6m.

- *Đường cấp nội bộ:*

+ Đường số 6 (*mặt cắt 7-7*): Lộ giới 21,75m, mặt đường rộng 10,75m, lề đường bên rộng 5m, bên rộng 6m.

+ Đường số 7, đường số 8a, đường số 8b, đường số 9, đường số 10a, đường số 10b, đường số 11, đường số 12, đường số 13a, đường số 13b, đường số 14, đường số 15 (*mặt cắt 8-8*): Lộ giới 20m, mặt đường rộng 8m, lề đường mỗi bên rộng 6m.

+ Đường số 16 (*mặt cắt 9-9*): Lộ giới 25m, mặt đường rộng 8m, lề đường một bên rộng 6m, một bên rộng 11m (trong đó có 5m bố trí bãi đậu xe).

+ Đường số 17, đường số 18a, đường số 18b (*mặt cắt 10-10*): Lộ giới 18m, mặt đường rộng 6m, lề đường mỗi bên rộng 6m.

+ Đường số 19, đường số 20 (*mặt cắt 11-11*): Lộ giới 17m, mặt đường rộng

8m, lề đường bên rộng 6m, bên rộng 3m.

+ Đường số 21, đường số 22, đường số 23, đường số 24, đường số 25 (*mặt cắt 12-12*): Lộ giới 15m, mặt đường rộng 6m, lề đường bên rộng 6m, bên rộng 3m.

+ Đường số 26 (*mặt cắt 13-13*): Lộ giới 17,5m, mặt đường rộng 7,5m, lề đường mỗi bên rộng 5m.

+ Đường số 27, đường số 28 (*mặt cắt 14-14*): Lộ giới 12m, mặt đường rộng 6m, lề đường mỗi bên rộng 3m.

+ Đường số 29 (*mặt cắt 15-15*): Lộ giới 15,5m, mặt đường rộng 7,5m, lề đường bên rộng 5m, bên rộng 3m.

+ Đường số 30 (*mặt cắt 16-16*): Lộ giới 15m, mặt đường rộng 9m, lề đường mỗi bên rộng 3m.

+ Đường số 31, đường số 32, đường số 33 (*mặt cắt 17-17*): Lộ giới 13,5m, mặt đường rộng 7,5m, lề đường mỗi bên rộng 3m.

- 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 phục vụ nhu cầu đô thị.

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 và thoát ra các hồ cảnh quan trong Khu vực và Rạch Cầu Sáu 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. Dự kiến đấu 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 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 14.588 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 12.169 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 54,7 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: Lấy từ hệ thống cấp điện chung của khu vực.

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

- Tổng nhu cầu dùng điện cho khu quy hoạch khoảng 107.940 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 42.111 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 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 Quy hoạch tại thuyết minh và bản đồ; rà soát, đánh giá các quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng trong phạm vi lập quy hoạch đảm bảo không hợp thức hóa các dự án sai phạm (*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 các 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 Phía Tây Vịnh Đầm; 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 UBND 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 UBND 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 Phía Tây Vịnh Đầm theo quy định.

3. Giao các sở ban ngành và UBND đặc khu Phú Quốc:

Theo chức năng, nhiệm vụ phối hợp với Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc trong quá trình triển khai thực hiện Quy hoạch phân khu Khu vực Phía Tây Vịnh Đầm; 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. 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; Giám đốc (Thủ trưởng) các cơ quan và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT và các PCT. UBND tỉnh;
- Sở Xây dựng (9b);
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- LĐVP, P. KT;
- Lưu: VT, cvquoc.

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

Ngô Công Thúc