

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch phân khu Khu vực ven biển phía Đông
(thuộc phân khu 9), 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;

Căn cứ Nghị định số 222/2026/NĐ-CP ngày 22/6/2026 của Chính phủ về hoạt động bay;

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;

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 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 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 557/QĐ-UBND ngày 09/2/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu Khu vực ven biển phía Đông (thuộc phân khu 9), 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 9553/TTr-SXD ngày 05/9/2026 về việc phê duyệt Quy hoạch và Báo cáo thẩm định số 538/BC-SXD ngày 31/7/2026 của Sở Xây dựng về kết quả thẩm định Quy hoạch phân khu Khu vực ven biển phía Đông (thuộc phân khu 9), đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang, tỷ lệ 1/2.000.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu Khu vực ven biển phía Đông (thuộc phân khu 9), 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 Khu vực ven biển phía Đông (thuộc phân khu 9), đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang, tỷ lệ 1/2.000, được xác định như sau:

+ Phía Bắc giáp: Biển và đất quy hoạch rừng đặc dụng;

+ Phía Nam giáp: Phân khu khu vực Bãi Vòng (Phân khu 4), biển và suối Rạch Cá.

+ Phía Tây giáp: Đất quy hoạch rừng đặc dụng (dãy núi Hàm Ninh).

+ Phía Đông giáp: Biển và đất bãi cát, bãi đá.

- Phạm vi nghiên cứu rộng khoảng 1.633,19ha, trong đó: Diện tích lập quy hoạch rộng 1.608,79ha và khu vực cho thuê môi trường biển rộng khoảng 24,4ha (theo Quy hoạch chung được duyệt).

- 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: Là khu dịch vụ du lịch; khu đô thị du lịch hỗn hợp, khu nghỉ dưỡng sinh thái, khu giải trí thể thao biển, sân golf.

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 16.550 người (*chưa bao gồm dân số của khu vực xây dựng trên biển 500 ha*).

4.2. Chỉ tiêu cơ bản về sử dụng đất

- Chỉ tiêu đất dân dụng: 97,52 m²/người.
- Chỉ tiêu đất đơn vị ở: 39,60 m²/người.
- Chỉ tiêu đất dịch vụ công cộng: 22,52 m²/người.
- Chỉ tiêu đất cây xanh đơn vị ở: 9,41 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)	Tỷ lệ (%)
A	Đất dân dụng	302,98	18,83
I	Đất nhóm nhà ở	207,13	12,87
1	Đất hiện trạng cải tạo, chỉnh trang (*)	85,09	5,29
2	Đất nhóm nhà ở phát triển mới (**)	86,82	5,40
3	Đất đô thị du lịch hỗn hợp phát triển mới (***)	35,22	2,19

II	Đất dịch vụ - công cộng (đơn vị ở)	37,27	2,32
1	Đất y tế (đơn vị ở)	0,42	0,03
2	Đất văn hóa	1,10	0,07
3	Đất giáo dục	3,74	0,23
4	Đất dịch vụ (đơn vị ở)	27,21	1,69
5	Đất thể dục thể thao (sân chơi, sân tập luyện)	4,80	0,30
III	Đất cây xanh sử dụng công cộng (đơn vị ở)	15,57	0,97
IV	Đất giao thông	43,01	2,67
B	Đất ngoài dân dụng	1.082,95	67,31
1	Đất giáo dục	5,70	0,35
2	Đất sân gôn	59,61	3,71
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng (quảng trường, cây xanh đô thị)	17,00	1,06
4	Đất cây xanh cách ly	37,51	2,33
5	Đất cơ quan	0,11	0,01
6	Đất khu dịch vụ (đô thị)	5,88	0,37
7	Đất khu dịch vụ du lịch	429,32	26,69
8	Đất di tích, tôn giáo	0,10	0,01
9	Đất quốc phòng	0,22	0,01
10	Đất bãi đỗ xe	6,75	0,42
11	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	31,82	1,98
12	Đất sinh thái nông nghiệp	397,94	24,74
13	Đất giao thông đối ngoại	90,99	5,66
C	Đất khác	222,86	13,85
1	Sông, suối, kênh, rạch	27,41	1,70
2	Bãi cát ven biển	195,45	12,15
Tổng cộng		1.608,79	100

Ghi chú:

- (*): Tỷ lệ đất ở trong các khu đất hiện trạng cải tạo, chỉnh trang chiếm tối đa 30%.
- (**): Tỷ lệ đất ở trong các nhóm nhà ở phát triển mới chiếm tối đa 40%.
- (***) : Tỷ lệ đất ở trong các nhóm đất đô thị du lịch hỗn hợp phát triển mới chiếm tối đa 15%.

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: 671,52 ha, dân số 8.550 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
A	ĐẤT DÂN DỤNG		156,37	43,2		
I	Đất nhóm nhà ở		106,55			
1	Đất hiện trạng cải tạo chỉnh trang		17,73			
		OHT-01	1,15	80	1-7	5,60
		OHT-02	1,24	80	1-7	5,60
		OHT-03	0,40	80	1-7	5,60
		OHT-04	3,43	80	1-7	5,60
		OHT-05	5,17	80	1-7	5,60
		OHT-06	3,13	80	1-7	5,60
		OHT-07	1,19	80	1-7	5,60
		OHT-08	2,02	80	1-7	5,60
2	Đất nhóm nhà ở phát triển mới		53,60			
2.1	Đất ở mới					
		OM-01	3,13	60	1-15	9,00
		OM-02	4,87	60	1-15	9,00
		OM-03	5,18	60	1-15	9,00
		OM-04	3,04	60	1-15	9,00
		OM-05	3,29	60	1-15	9,00
		OM-06	4,76	60	1-15	9,00

		OM-07	5,44	60	1-15	9,00
		OM-08	1,86	60	1-5	3,00
		OM-09	4,32	60	1-15	9,00
		OM-10	1,32	60	1-15	9,00
		OM-11	3,37	60	1-15	9,00
2.2	Đất tái định cư					
		TĐC-01	2,11	60	1-5	3,00
		TĐC-02	6,18	60	1-5	3,00
		TĐC-03	4,07	60	1-5	3,00
		TĐC-04	0,66	60	1-5	3,00
3	Đất hỗn hợp ở và thương mại dịch vụ		35,22			
		HH-06	1,93	60	1-15	9,00
		HH-07	1,00	60	1-7	4,20
		HH-08	5,15	60	1-15	9,00
		HH-09	6,30	60	1-15	9,00
		HH-10	6,71	60	1-25	10,00
		HH-11	1,85	60	1-25	10,00
		HH-12	1,94	60	1-25	10,00
		HH-13	10,34	60	1-25	10,00
II	Đất dịch vụ - công cộng (đơn vị ở)		26,22			
1	Đất hỗn hợp thương mại dịch vụ		21,48			
		HH-01	1,87	40	1-15	6,00
		HH-02	8,42	40	1-15	6,00
		HH-03	5,11	40	1-15	6,00
		HH-04	4,12	40	1-15	6,00
		HH-05	1,96	55	1-6	3,30
2	Đất y tế	YT-01	0,24	40	1-3	1,20
3	Đất văn hóa		0,62			
		VH-01	0,48	40	1-3	1,20
		VH-02	0,14	40	1-3	1,20
4	Đất giáo dục		0,99			

		GD-01	0,99	40	1-3	1,20
5	Đất dịch vụ (đơn vị ở)		1,21			
		DV-02	1,21	65	1-2	1,30
6	Đất thể dục thể thao		1,68			
		TDTT-01	1,00	25	1	0,25
		TDTT-02	0,68	25	1	0,25
III	Đất cây xanh sử dụng công cộng (đơn vị ở)		7,01			
	Đất cây xanh	CX-01	0,70	5	1	0,05
	Đất cây xanh	CX-02	1,72	5	1	0,05
	Đất cây xanh	CX-03	0,94	5	1	0,05
	Đất cây xanh	CX-06	1,85	5	1	0,05
	Đất cây xanh	CX-07	0,49	5	1	0,05
	Đất quảng trường	QT-01	0,61			
	Đất quảng trường	QT-02	0,70			
IV	Đất giao thông		16,59			
B	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG		354,54			
1	Đất giáo dục		5,70			
		THPT-01	3,58	40	1-5	2,00
		GD-02	2,12	40	1-3	1,20
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng		10,66			
		CX-04	1,50	5	1	0,05
		CX-05	4,18	5	1	0,05
		CX-08	3,50	5	1	0,05
		QT-03	0,87	5	1	0,05
		QT-04	0,61	5	1	0,05
3	Đất cây xanh cách ly		12,15			
		CXCL-01	2,04			
		CXCL-05	2,61			
		CXCL-06	2,66			
		CXCL-07	1,63			
		CXCL-08	3,21			

4	Đất dịch vụ	DV-01	0,08	40	1-2	0,80
5	Đất khu dịch vụ du lịch		212,94	22,5		
5.1	Đất du lịch					
		DL-01	3,01	25	1-25	6,25
		DL-02	3,03	25	1-25	6,25
		DL-03	8,35	25	1-25	6,25
		DL-04	11,93	25	1-25	6,25
		DL-05	13,13	25	1-15	3,75
		DL-06	14,65	25	1-15	3,75
		DL-07	16,47	25	1-15	3,75
		DL-08	10,39	25	1-15	3,75
		DL-09	10,56	25	1-15	3,75
		DL-10	9,71	25	1-25	6,25
		DL-11	10,11	25	1-25	6,25
		DL-12	4,31	25	1-5	1,25
		DL-13	3,08	60	1-3	1,80
		DL-14	1,64	60	1-2	1,20
		DL-15	2,13	40	1-8	3,20
		DL-16	0,73	40	1-8	3,20
		DL-17	1,37	40	1-8	3,20
		DL-18	3,61	25	1-3	0,75
		DL-19	5,65	25	1-15	3,75
		DL-20	8,16	25	1-25	6,25
		DL-21	5,23	25	1-25	6,25
		DL-22	1,79	60	1-5	3,00
		DL-23	2,21	40	1-15	6,00
		DL-24	2,84	60	1-5	3,00
		DL-25	4,01	40	1-15	6,00
		DL-51	4,07	25	1-2	0,50
5.2	Đất dịch vụ du lịch					
		DV-03	0,69	70	1-2	1,40
		DV-04	0,90	70	1-2	1,40

		DV-05	0,41	70	1-2	1,40
		DV-06	0,72	50	1-8	4,00
		DV-07	1,67	40	1-8	3,20
5.3	Đất cây xanh (du lịch)					
	Đất cây xanh	CX-09	0,71	5	1	0,05
	Đất quảng trường	QT-05	0,56			
5.4	Đất cây xanh cách ly (du lịch)					
		CXCL-02	1,91			
		CXCL-03	2,19			
		CXCL-04	3,04			
		CXCL-09	6,12			
		CXCL-10	8,82			
5.5	Đất giao thông		23,03			
6	Đất sân golf	GOLF	59,61	5	1-3	0,15
7	Đất quốc phòng		0,22			
8	Đất bãi đỗ xe		3,17			
		P-01	1,00			
		P-02	0,09			
		P-03	0,28			
		P-04	0,26			
		P-05	0,23			
		P-06	0,88			
		P-07	0,43			
9	Đất hạ tầng kỹ thuật khác		7,83			
		HTKT-01	1,35	40	1-3	1,20
		HTKT-02	0,30	40	1-3	1,20
		HTKT-03	2,17			
		HTKT-04	0,89	40	1-3	1,20
		HTKT-05	0,23	40	1-3	1,20
		HTKT-06	0,98	40	1-3	1,20

		HTKT-07	0,62	40	1-3	1,20
		HTKT-08	0,55	40	1-3	1,20
		BX	0,75			
10	Đất giao thông đối ngoại		42,17			
C	ĐẤT KHÁC		160,61			
1	Sông, suối, kênh, rạch		9,54			
2	Bãi cát ven biển		151,07			
TỔNG			671,52			

- Đơn vị ở 2: Diện tích: 388,30 ha; Dân số: 5.400 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
A	ĐẤT DÂN DỤNG		77,28	48,6		
I	Đất nhóm nhà ở		55,21			
1	Đất hiện trạng cải tạo chỉnh trang		21,99			
		OHT-09	1,60	80	1-7	5,60
		OHT-10	1,66	80	1-7	5,60
		OHT-11	2,63	80	1-7	5,60
		OHT-12	2,48	80	1-7	5,60
		OHT-13	1,75	80	1-7	5,60
		OHT-14	1,05	80	1-7	5,60
		OHT-15	2,15	80	1-7	5,60
		OHT-16	2,68	80	1-7	5,60
		OHT-17	0,42	80	1-7	5,60
		OHT-18	2,28	80	1-7	5,60
		OHT-19	3,29	80	1-7	5,60
2	Đất nhóm nhà ở phát triển mới		33,22			
		OM-12	2,41	60	1-7	4,20
		OM-13	1,92	60	1-7	4,20
		OM-14	1,96	60	1-5	3,00
		OM-15	4,51	60	1-5	3,00

		OM-16	5,74	60	1-5	3,00
		OM-17	4,57	60	1-5	3,00
		OM-18	1,87	60	1-5	3,00
		OM-19	1,92	60	1-5	3,00
		OM-20	0,76	60	1-5	3,00
		OM-21	0,72	60	1-5	3,00
		OM-22	1,06	60	1-5	3,00
		OM-23	3,70	60	1-5	3,00
		OM-24	2,08	60	1-5	3,00
II	Đất dịch vụ - công cộng (đơn vị ở)		4,98			
1	Đất y tế	YT-02	0,11	40	1-3	1,20
2	Đất văn hóa	VH-03	0,30	40	1-3	1,20
3	Đất giáo dục	GD-03	1,10	40	1-3	1,20
4	Đất dịch vụ (đơn vị ở)		1,84			
		DV-10	1,34	40	1-8	3,20
		DV-11	0,50	40	1-3	1,20
5	Đất thể dục thể thao		1,63			
		TDTT-03	0,49	25	1	0,25
		TDTT-04	1,14	25	1	0,25
III	Đất cây xanh sử dụng công cộng (đơn vị ở)		3,92			
		CX-10	1,20	5	1	0,05
		CX-11	0,73	5	1	0,05
		CX-13	1,99	5	1	0,05
IV	Đất giao thông		13,17			
B	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG		252,00			
1	Đất cây xanh sử dụng công cộng		6,34			
		CX-15	0,98	5	1	0,05
		CX-16	3,33	5	1	0,05
		CQ-07	1,69	5	1	0,05
		CQ-08	0,34	5	1	0,05
2	Đất cây xanh cách ly		10,83			

		CXCL-12	6,13			
		CXCL-14	4,70			
3	Đất dịch vụ	DV-12	5,80	40	1-15	6,00
4	Đất khu dịch vụ du lịch		216,38	23,52		
4.1	Đất du lịch					
		DL-026	3,36	60	1-5	3,00
		DL-027	5,68	40	1-15	6,00
		DL-028	3,10	60	1-5	3,00
		DL-029	3,36	40	1-15	6,00
		DL-030	2,07	60	1-5	3,00
		DL-031	6,67	25	1-5	1,25
		DL-032	3,58	25	1-15	3,75
		DL-033	2,54	60	1-5	3,00
		DL-034	15,70	25	1-5	1,25
		DL-035	6,61	25	1-15	3,75
		DL-036	3,15	40	1-15	6,00
		DL-037	17,92	25	1-25	6,25
		DL-038	5,47	25	1-15	3,75
		DL-039	0,54	40	1-15	6,00
		DL-040	2,35	40	1-15	6,00
		DL-041	5,91	25	1-15	3,75
		DL-042	3,72	25	1-15	3,75
		DL-043	1,94	40	1-15	6,00
		DL-044	2,31	40	1-15	6,00
		DL-045	2,54	40	1-15	6,00
		DL-046	5,57	25	1-15	3,75
		DL-047	10,45	25	1-15	3,75
		DL-048	6,99	25	1-25	6,25
		DL-049	22,06	25	1-25	6,25
		DL-050	0,29	80	1-2	1,60
4.2	Đất dịch vụ du lịch					
		DV-08	1,21	40	1-8	3,20

		DV-09	7,39	40	1-15	6,00
4.3	Đất cây xanh (du lịch)					
	Đất cây xanh	CX-12	0,65	5	1	0,05
	Đất cây xanh	CX-14	2,27	5	1	0,05
	Đất công viên chuyên đề	CXCD	16,13	25	1-5	1,25
	Đất quảng trường	QT-06	0,58			
	Đất quảng trường	QT-09	0,40			
4.4	Đất cây xanh cách ly					
		CXCL-11	4,75			
		CXCL-13	7,09			
		CXCL-15	2,36			
		CXCL-16	5,70			
		CXCL-17	0,43			
4.5	Đất giao thông		23,54			
5	Đất cơ quan	CQ-01	0,11	40	1-3	1,20
6	Đất bãi đỗ xe		2,48			
		P-08	0,53			
		P-09	1,14			
		P-10	0,46			
		P-11	0,35			
7	Đất hạ tầng kỹ thuật khác		1,98			
		HTKT-09	0,92	40	1-3	1,20
		HTKT-10	1,06	40	1-3	1,20
8	Đất giao thông đối ngoại		8,08			
C	ĐẤT KHÁC		59,02			
1	Sông, suối, kênh, rạch		14,64			
2	Bãi cát ven biển		44,38			
TỔNG			388,30			

- Đơn vị ở 3: Diện tích: 548,97 ha; Dân số: 2.600 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
A	ĐẤT DÂN DỤNG		69,33	56,8		
I	Đất nhóm nhà ở		45,37			
1	Đất hiện trạng cải tạo chỉnh trang		45,37			
		OHT-20	4,18	80	1-7	5,60
		OHT-21	5,97	80	1-7	5,60
		OHT-22	4,72	80	1-7	5,60
		OHT-23	3,03	80	1-7	5,60
		OHT-24	1,78	80	1-7	5,60
		OHT-25	2,22	80	1-7	5,60
		OHT-26	2,69	80	1-7	5,60
		OHT-27	5,28	80	1-7	5,60
		OHT-28	2,98	80	1-7	5,60
		OHT-29	5,44	80	1-7	5,60
		OHT-30	2,88	80	1-7	5,60
		OHT-31	4,20	80	1-7	5,60
II	Đất dịch vụ - công cộng (đơn vị ở)		6,07			
1	Đất y tế	YT-03	0,07	40	1-3	1,20
2	Đất văn hóa	VH-04	0,18	40	1-3	1,20
3	Đất giáo dục		1,65			
		GD-04	0,74	40	1-3	1,20
		GD-05	0,70	40	1-3	1,20
		GD-06	0,21	40	1-3	1,20
4	Đất dịch vụ (đơn vị ở)		2,68			
		DV-14	0,48	70	1-4	2,80
		DV-15	0,66	70	1-4	2,80
		DV-16	0,38	70	1-4	2,80
		DV-17	1,16	65	1-4	2,60
5	Đất thể dục thể thao	TDTT-05	1,49	25	1	0,25
III	Đất cây xanh sử dụng công cộng (đơn vị ở)		4,64			

	Đất cây xanh	CX-19	1,34	5	1	0,05
	Đất cây xanh	CX-20	1,94	5	1	0,05
	Đất quảng trường	QT-10	1,36			
IV	Đất giao thông		13,25			
B	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG		476,42			
1	Đất cây xanh cách ly		14,53			
		CXCL-18	10,84			
		CXCL-19	0,56			
		CXCL-20	1,41			
		CXCL-21	1,72			
2	Đất dịch vụ	DV-13	1,98	40	1-15	6,00
3	Đất di tích, tôn giáo		0,10			
4	Đất bãi đỗ xe		1,79			
		P-14	0,25			
		P-15	0,44			
		P-16	0,32			
		P-17	0,78			
5	Đất hạ tầng kỹ thuật khác		22,00			
		HTKT-11	8,26	40	1-3	1,20
		HTKT-12	13,06	40	1-3	1,20
		HTKT-13	0,68	40	1-3	1,20
6	Đất sinh thái nông nghiệp		397,94			
		NN-01	85,93	20	1-5	1,00
		NN-02	51,01	20	1-5	1,00
		NN-03	34,41	20	1-5	1,00
		NN-04	11,42	20	1-5	1,00
		NN-05	13,85	20	1-5	1,00
		NN-06	15,51	20	1-5	1,00
		NN-07	5,78	20	1-5	1,00
		NN-08	52,73	20	1-5	1,00
		NN-09	8,50	20	1-5	1,00
		NN-10	118,80	20	1-5	1,00

7	Đất giao thông đối ngoại		38,08			
C	ĐẤT KHÁC		3,22			
1	Sông, suối, kênh, rạch		3,22			
TỔNG			548,97			

*** 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 (không có ở), 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 cao tầng 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: Khu vực lập quy hoạch phân khu chưa có cơ sở 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.

* Các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, tầng cao và hệ số sử dụng đất tại Mục 5.2 nêu trên là các chỉ tiêu từ tối thiểu đến tối đa; việc áp dụng các chỉ tiêu này phải bảo đảm phù hợp với Quy hoạch chung Phú Quốc, tuân thủ Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch được ban hành kèm theo Quyết định này, các quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định pháp luật có liên quan.

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

- Là không gian ven biển mở, sinh thái và hài hòa, trong đó biển, rừng và hệ thống cây xanh là các yếu tố chủ đạo định hình cảnh quan; các công trình điểm nhấn được bố trí có chọn lọc, phù hợp với cấu trúc không gian chung. Các khu dân cư được tổ chức theo từng cụm, mật độ thấp, bảo đảm không che chắn tầm nhìn ra biển, không phá vỡ đường chân trời tự nhiên. Tầng cao công trình được tổ chức theo hướng thấp dần về phía biển, các công trình cao tầng từ 15-25 tầng được bố trí tại các vị trí phù hợp về phía trong khu vực phát triển đô thị,

bảo đảm khoảng cách an toàn, không ảnh hưởng đến rừng đặc dụng và cảnh quan tự nhiên.

- Không gian đô thị được tổ chức theo cấu trúc làng ven biển - cụm sinh thái, gắn với các tuyến giao thông quy mô vừa, ưu tiên người đi bộ, xe đạp, xe điện theo tuyến đường ven biển. Các khu dịch vụ, dịch vụ du lịch được ưu tiên phát triển theo hình thức kiến trúc nhiệt đới hài hòa với cảnh quan bản địa, vật liệu thân thiện môi trường. Các khối công trình lớn mang tính điểm nhấn, ưu tiên bố trí tại các trục đường lớn với hình thái kiến trúc độc đáo.

- Không gian toàn bộ khu vực được tổ chức theo nguyên tắc tôn trọng cấu trúc tự nhiên ven biển - rừng - nông nghiệp, phát triển theo chiều dài bờ biển, hạn chế lan tỏa vào khu vực rừng phía trong. Cấu trúc không gian tổng thể hình thành theo mô hình chuỗi tuyến ven biển kết hợp các chức năng, liên kết bằng hệ thống giao thông chính và các trục cảnh quan quảng trường hướng biển.

- Mật độ xây dựng trong khu vực được kiểm soát theo hướng mật độ thấp; tầng cao công trình được tổ chức theo hướng thấp dần về phía biển, bảo đảm không che chắn tầm nhìn, không ảnh hưởng đến rừng đặc dụng và cảnh quan tự nhiên. Ưu tiên sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường, hạn chế san gạt địa hình. Các công trình điểm nhấn có khối tích lớn được bố trí có chọn lọc tại các trục đường chính, phù hợp với cấu trúc không gian và cảnh quan chung của khu vực.

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, 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

- Giao thông đối ngoại:

- + Đường tỉnh lộ TL48 gồm 6 mặt cắt:

- Mặt cắt 2-2: Lộ giới rộng 30,5m, mặt đường rộng 18m, lề đường bên trái rộng 4,5m, lề đường bên phải rộng 5m, dải phân cách rộng 3m.
- Mặt cắt 3-3: Lộ giới rộng 39m, mặt đường rộng 25m, lề đường bên trái rộng 3m, lề đường bên phải rộng 5m, 2 dải phân cách mỗi dải 3m.
- Mặt cắt 5-5: Lộ giới rộng 25,5m, mặt đường rộng 15m, lề đường mỗi bên rộng 2,25m, dải phân cách rộng 6m.
- Mặt cắt 6-6: Lộ giới rộng 30m, mặt đường rộng 15m, lề đường mỗi bên rộng 4,5m, dải phân cách rộng 6m.
- Mặt cắt 7A-7A: Lộ giới rộng 25,5m, mặt đường rộng 14m, lề đường mỗi bên rộng 5,75m
- Mặt cắt 8-8: Lộ giới rộng 20m, mặt đường rộng 11m, lề đường mỗi bên rộng 4,5m.
- + Đường ĐT.973 (mặt cắt 9-9): Lộ giới rộng 32m, mặt đường rộng 22m, lề đường mỗi bên rộng 5m
- + Tuyến đường số 1 (mặt cắt 7-7): Lộ giới rộng 24m, mặt đường rộng 14m, lề đường mỗi bên rộng 5m.
- Giao thông đối nội:

BẢNG THỐNG KÊ GIAO THÔNG

Tên đường	Mặt cắt	Lộ giới	Lề đường trái	Lòng đường	Dải phân cách	Lề đường phải
		(m)	(m)	(m)	(m)	(m)
R5	1-1	34	8,00	14,00	12,00	-
R5A và D3A	1A-1A	30	8,00	14,00	-	8,00
R5B	1B-1B	25	5,00	15,00	-	5,00
D2 và D4	4-4	26	5,00	14,00	2,00	5,00
D1	4A-4A	32	5,00	14,00	8,00	5,00
1B	5-5	25,5	2,25	15,00	6,00	2,25
D6	6-6	30	4,50	15,00	6,00	4,50
D7D	6A-6A	28	5,00	15,00	3,00	5,00
D3; D5; D5B; D7B; D7C;	7-7	24	5,00	14,00	-	5,00
D6B	8-8	20	4,50	11,00	-	4,50

R1	8A-8A	22	5,00	12,00	-	5,00
D7E; R8; R9	8B-8B	19	4,00	11,00	-	4,00
R13	8C-8C	20,5	5,00	10,50	-	5,00
N1; N2; N3; N12	8D-8D	21	5,00	11,00	-	5,00
D6A	10-10	20	5,00	10,00	-	5,00
D8; D8A; D8B; R4; R6; R14- R27; N1B; N10; N11; N13; N14; N17; N17A; N21; N26; N28; N30	11-11	17	5,00	7,00	-	5,00
D7; R6A; R6B; R10; N20; N23; N24; N24A; N24B	11A-11A	15	4,00	7,00	-	4,00
D7A; R7; R11; N16A; N16B; N22; N25	11B-11B	12	3,00	6,00	-	3,00
D5A; R2A; R3; N6; N7; N16; N18; N29	11C-11C	13	3,00	7,00	-	3,00
R2; R2B; N1A	11D-11D	16	4,50	7,00	-	4,50
N5	11E-11E	11	2,00	7,00	-	2,00
R12; N27	12-12	7	0,00	7,00	-	0,00
D8	13-13	20	5,00	7,00	-	8,00
N4; N15; N19	14-14	6	0,00	6,00	-	0,00

- Giao thông đường thủy:

Đầu tư xây mới cảng thủy nội địa tại Bãi Thơm và cải tạo nâng cấp bến phà Thạch Thới tại mũi Đá Chồng, đáp ứng được cho các tàu thuyền trọng tải đến 3.000 tấn.

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 bờ biển. Hệ thống thoát nước được thiết kế hoạt động theo chế độ tự chảy, bao gồm: Tuyến cống, giếng thu nước mưa, giếng kỹ thuật, hố ga và cửa xả.

- Xây dựng hệ thống dốc nước, mương hở đón hướng dòng chảy trên đỉnh đồi, núi phía Tây xuống để phòng chống hiện tượng sạt lở đất, tiết diện hình thang kích thước $B \times H = 400 \times 800 \text{ (mm)}$.

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 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 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 $52.135 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

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 $30.107 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

- 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 26,4 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 243.084 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 11.508 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 ven biển phía Đông; lưu trữ 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.

- 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 hồ sơ quy hoạch được duyệt đảm bảo theo quy định.

- Hướng dẫn, kiểm tra việc triển khai Quy hoạch phân khu Khu vực ven biển phía Đông 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./. *ĐC*

Nơi nhận: *namson*

- 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



ĐC
Ngô Công Thức