

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch phân khu Khu vực Dương Đông (thuộc phân khu 1),
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 1314/QĐ-UBND ngày 01/10/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung 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) bổ sung hồ chứa nước Dương Đông 2;

Căn cứ Quyết định số 1732/QĐ-UBND ngày 30/10/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu Khu vực hồ nước Dương Đông 2;

Căn cứ Quyết định số 427/QĐ-BXD ngày 15/4/2025 của Bộ Xây dựng về việc phê duyệt Quy hoạch Cảng hàng không quốc tế Phú Quốc thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

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 869/QĐ-UBND ngày 12/3/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu Khu vực Dương Đông (thuộc phân khu 1), 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 9387/TTr-SXD ngày 29/8/2026 và Báo cáo thẩm định số 623/BC-SXD ngày 28/8/2026 của Sở Xây dựng về kết quả thẩm định Quy hoạch phân khu Khu vực Dương Đông (thuộc phân khu 1), đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang, tỷ lệ 1/2.000.

QUYẾT ĐỊNH:

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

+ Phía Bắc giáp: Phân khu Khu vực Bãi Ông Lang (Phân khu 3), rừng phòng hộ (Núi Ông Lang, Núi Khu Tượng) và rừng đặc dụng (Núi Cái Khế).

+ Phía Nam giáp: Phân khu Khu vực Bãi Trường (Phân khu 2), Cảng Hàng không Quốc tế Phú Quốc.

+ Phía Tây giáp: Biên.

+ Phía Đông giáp: Phân khu Khu vực Bãi Vòng (Phân khu 4), rừng đặc dụng (Núi Ông Diêu, Núi Đá Bạc) và rừng phòng hộ (Núi Suối Đá).

- Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch: Khoảng 6.084,81ha (bao gồm diện tích đất rừng phòng hộ 906,28ha).

- 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 trung tâm hành chính, chính trị, văn hóa, thể dục thể thao; trung tâm tài chính, trung tâm đô thị du lịch và thương mại, khu đô thị - du lịch hỗn hợp chính của đặc khu Phú Quốc.

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 233.000 người.

4.2. Chỉ tiêu cơ bản về sử dụng đất

- Chỉ tiêu đất dân dụng : 56,66 m²/người.
- Chỉ tiêu đất đơn vị ở : 39,14 m²/người.
- Chỉ tiêu đất dịch vụ công cộng : 5,74 m²/người.
- Chỉ tiêu đất cây xanh đơn vị ở : 2,75 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 đất (ha)	Tỷ lệ (%)
A	Đất dân dụng	2.507,76	41,2
I	Đất nhóm nhà ở	2.099,71	34,5
1	Đất hiện trạng cải tạo, chỉnh trang(*)	414,74	6,8
2	Đất nhóm nhà ở phát triển mới(**)	951,55	15,6
3	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ(***)	250,08	4,1
4	Đất sinh thái mật độ thấp(****)	483,34	7,9
II	Khu đất dịch vụ công cộng (đơn vị ở)	133,74	2,2
1	Đất giáo dục	57,41	0,9
2	Đất y tế	5,72	0,1
3	Đất văn hóa	12,75	0,2
4	Đất thể dục thể thao	21,64	0,4
5	Đất dịch vụ	36,22	0,6
III	Đất cây xanh sử dụng công cộng (đơn vị ở)	64,07	1,1
IV	Đất giao thông (đơn vị ở)	210,24	3,5
B	Đất ngoài dân dụng	810,32	13,3
1	Khu đất dịch vụ du lịch	112,78	1,9
2	Đất dịch vụ công cộng (cấp đô thị)	61,44	1,0
2.1	<i>Đất dịch vụ (cấp đô thị)</i>	23,26	0,4
2.2	<i>Đất giáo dục (trường THPT)</i>	17,30	0,3
2.3	<i>Đất y tế (bệnh viện)</i>	9,01	0,1
2.4	<i>Đất văn hóa (cấp đô thị)</i>	6,95	0,1
2.5	<i>Đất thể dục thể thao (cấp đô thị)</i>	4,92	0,1

3	Đất cây xanh đô thị	133,79	2,2
4	Đất quảng trường	7,46	0,1
5	Đất trụ sở cơ quan	19,06	0,3
6	Đất giáo dục chuyên nghiệp	1,04	0,02
7	Đất tôn giáo - tín ngưỡng	20,09	0,3
8	Đất bãi xe	16,77	0,3
9	Đất hạ tầng kỹ thuật	29,25	0,5
10	Đất công viên chuyên đề	5,56	0,1
11	Đất giao thông đối ngoại	403,08	6,6
C	Đất khác	1.568,58	25,8
1	Đất sinh thái nông nghiệp	1.028,25	16,9
2	Đất quốc phòng	36,01	0,6
3	Đất cây xanh cảnh quan	203,21	3,3
4	Đất cây xanh cách ly	2,73	0,04
5	Đất nghĩa trang	21,28	0,3
6	Mặt nước	277,10	4,6
D	Khu du lịch sinh thái Suối Đá Bàn	135,28	2,2
E	Khu Tiểu thủ công nghiệp Suối Mây	60,09	1,0
F	Khu vực hồ nước Dương Đông 2	96,50	1,6
G	Đất rừng phòng hộ	906,28	14,9
Tổng cộng		6.084,81	100,0

*** 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 55%.

- (***): Tỷ lệ đất ở trong các khu đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ chiếm tối đa 20%.

- (****): Tỷ lệ đất ở trong các khu đất sinh thái mật độ thấp chiếm tối đa 10%.

5.2. Các chỉ tiêu sử dụng đất

Quy hoạch phân khu chia thành 14 đơn vị ở; 01 khu du lịch sinh thái Suối Đá Bàn; 01 khu tiểu thủ công nghiệp Suối Mây và 01 khu vực hồ nước Dương Đông 2:

+ **Đơn vị ở 1:** Diện tích: 181,18 ha; dân số: 19.500 người. Bao gồm: Đất dân dụng 136,03 ha (trong đó, đất nhóm nhà ở 104,09 ha, đất dịch vụ công cộng (đơn vị ở) 9,41 ha, đất cây xanh sử dụng công cộng (đơn vị ở) 9,17 ha, đất giao thông (đơn vị ở) 13,36 ha); đất ngoài dân dụng 42,65 ha (trong đó, đất dịch vụ công cộng cấp đô thị 1,70 ha, đất cây xanh đô thị 8,01 ha, đất hạ tầng kỹ thuật 6,51 ha, đất bãi xe 0,69 ha, đất tôn giáo - tín ngưỡng 0,79 ha và đất giao thông đối ngoại 24,95 ha); đất khác: Mặt nước 2,50 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).

+ **Đơn vị ở 2:** Diện tích: 79,12 ha; dân số: 19.500 người. Bao gồm: Đất dân dụng 66,42 ha (trong đó, đất nhóm nhà ở 48,88 ha, đất dịch vụ công cộng (đơn vị ở) 6,01 ha, đất cây xanh sử dụng công cộng (đơn vị ở) 4,33 ha, đất giao thông (đơn vị ở) 7,20 ha); đất ngoài dân dụng 12,66 ha (trong đó, đất cây xanh đô thị 1,96 ha và đất giao thông đối ngoại 10,70 ha); đất khác: Mặt nước 0,04 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).

+ **Đơn vị ở 3:** Diện tích: 131,72 ha; dân số: 20.000 người. Bao gồm: Đất dân dụng 66,79 ha (trong đó, đất nhóm nhà ở 44,35 ha, đất dịch vụ công cộng (đơn vị ở) 6,86 ha, đất cây xanh sử dụng công cộng (đơn vị ở) 7,14 ha, đất giao thông (đơn vị ở) 8,44 ha); đất ngoài dân dụng 46,92 ha (trong đó, đất cơ quan 13,78 ha, đất dịch vụ công cộng cấp đô thị 6,47 ha, đất quảng trường 7,46 ha, đất bãi xe 0,65 ha, đất tôn giáo – tín ngưỡng 5,01 ha và đất giao thông đối ngoại 13,55 ha); đất khác 18,01 ha: đất cây xanh cảnh quan 10,15 ha, đất nghĩa trang 5,38 ha, đất quốc phòng 2,24 ha và mặt nước 0,24 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).

+ **Đơn vị ở 4:** Diện tích: 247,63 ha; dân số: 20.000 người. Bao gồm: Đất dân dụng 154,77 ha (trong đó, đất nhóm nhà ở 129,69 ha, đất dịch vụ công cộng (đơn vị ở) 9,32 ha, đất cây xanh sử dụng công cộng (đơn vị ở) 4,16 ha, đất giao thông (đơn vị ở) 11,60 ha); đất ngoài dân dụng 49,14 ha (trong đó đất cơ quan 2,56 ha, đất dịch vụ công cộng cấp đô thị 2,55 ha, đất cây xanh đô thị 3,30 ha, đất giáo dục chuyên nghiệp 1,04 ha, đất bãi xe 3,92 ha, đất tôn giáo - tín ngưỡng

0,51 ha, đất hạ tầng kỹ thuật 0,62 ha và đất giao thông đối ngoại 34,64 ha); đất khác 43,72 ha: Đất cây xanh cảnh quan 11,50 ha, đất quốc phòng 3,22 ha và mặt nước 29,00 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).

+ **Đơn vị ở 5:** Diện tích: 231,15 ha; dân số: 19.500 người. Bao gồm: Đất dân dụng 142,26 ha (trong đó, đất nhóm nhà ở 111,55 ha, đất dịch vụ công cộng (đơn vị ở) 9,43 ha, đất cây xanh sử dụng công cộng (đơn vị ở) 4,60 ha, đất giao thông (đơn vị ở) 16,68 ha); đất ngoài dân dụng 61,72 ha (trong đó, đất dịch vụ du lịch 26,23 ha, đất tôn giáo - tín ngưỡng 1,35 ha; đất cây xanh đô thị 9,74 ha, đất bãi xe 2,11 ha và đất giao thông đối ngoại 22,29 ha); đất khác 27,17 ha: Đất cây xanh cảnh quan 22,56 ha và mặt nước 4,61 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).

+ **Đơn vị ở 6:** Diện tích: 257,25 ha; dân số: 20.000 người. Bao gồm: Đất dân dụng 198,62 ha (trong đó, đất nhóm nhà ở 165,61 ha, đất dịch vụ công cộng (đơn vị ở) 9,95 ha, đất cây xanh sử dụng công cộng (đơn vị ở) 5,80 ha, đất giao thông (đơn vị ở) 17,26 ha); đất ngoài dân dụng 35,89 ha (trong đó, đất dịch vụ công cộng cấp đô thị 6,88 ha, đất cây xanh đô thị 9,31 ha, đất hạ tầng kỹ thuật 1,05 ha, đất tôn giáo - tín ngưỡng 0,10 ha và đất giao thông đối ngoại 18,55 ha); đất khác 22,74 ha: Đất cây xanh cảnh quan 14,04 ha và mặt nước 8,70 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).

+ **Đơn vị ở 7:** Diện tích: 404,60 ha; dân số: 6.000 người. Bao gồm: Đất dân dụng 205,15 ha (trong đó, đất nhóm nhà ở 184,17 ha, đất dịch vụ công cộng (đơn vị ở) 5,58 ha, đất cây xanh sử dụng công cộng (đơn vị ở) 1,78 ha, đất giao thông (đơn vị ở) 13,62 ha); đất ngoài dân dụng 52,99 ha (trong đó, đất dịch vụ công cộng cấp đô thị 4,52 ha, đất cây xanh đô thị 8,34 ha, đất hạ tầng kỹ thuật 0,55 ha, đất bãi xe 0,80 ha và đất giao thông đối ngoại 38,78 ha); đất khác 146,46 ha: đất cây xanh cảnh quan 11,70 ha, đất sinh thái nông nghiệp 112,99 ha và mặt nước 21,77 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).

+ **Đơn vị ở 8:** Diện tích: 219,33 ha; dân số: 20.000 người. Bao gồm: Đất dân dụng 160,45 ha (trong đó, đất nhóm nhà ở 134,92 ha, đất dịch vụ công cộng (đơn vị ở) 10,16 ha, đất cây xanh sử dụng công cộng (đơn vị ở) 4,75 ha, đất giao

thông (đơn vị ở) 10,62 ha); đất ngoài dân dụng 42,05 ha (trong đó, đất dịch vụ công cộng cấp đô thị 2,74 ha, đất cây xanh đô thị 15,27 ha, đất hạ tầng kỹ thuật 1,12 ha, đất bãi xe 0,95 ha và đất giao thông đối ngoại 21,97 ha); đất khác 16,83 ha: Đất cây xanh cảnh quan 3,67 ha và mặt nước 13,16 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).

+ **Đơn vị ở 9:** Diện tích: 1.464,90 ha; Dân số: 13.500 người. Bao gồm: Đất dân dụng 356,72 ha (trong đó, đất nhóm nhà ở 305,49 ha, đất dịch vụ công cộng (đơn vị ở) 11,58 ha, đất cây xanh sử dụng công cộng (đơn vị ở) 3,78 ha, đất giao thông (đơn vị ở) 35,87 ha); đất ngoài dân dụng 123,29 ha (trong đó, đất dịch vụ công cộng cấp đô thị 12,88 ha, đất cơ quan 1,04 ha, đất cây xanh đô thị 29,27 ha, đất hạ tầng kỹ thuật 12,12 ha, đất bãi xe 1,41 ha và đất giao thông đối ngoại 66,57 ha); đất khác 984,89 ha: Đất cây xanh cảnh quan 38,69 ha, đất cây xanh cách ly 2,73 ha, đất quốc phòng 25,12 ha, đất sinh thái nông nghiệp 817,49 ha và mặt nước 100,86 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).

+ **Đơn vị ở 10:** Diện tích: 282,74 ha; dân số: 20.000 người. Bao gồm: Đất dân dụng 192,93 ha (trong đó, đất nhóm nhà ở 164,88 ha, đất dịch vụ công cộng (đơn vị ở) 10,15 ha, đất cây xanh sử dụng công cộng (đơn vị ở) 4,11 ha, đất giao thông (đơn vị ở) 13,79 ha); đất ngoài dân dụng 53,19 ha (trong đó, đất dịch vụ công cộng cấp đô thị 9,38 ha, đất cây xanh đô thị 12,58 ha, đất hạ tầng kỹ thuật 3,44 ha, đất bãi xe 1,63 ha và đất giao thông đối ngoại 26,16 ha); đất khác 36,62 ha: Đất cây xanh cảnh quan 15,56 ha và mặt nước 21,06 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 10).

+ **Đơn vị ở 11:** Diện tích: 546,96 ha; dân số: 20.000 người. Bao gồm: Đất dân dụng 351,59 ha (trong đó, đất nhóm nhà ở 297,97 ha, đất dịch vụ công cộng (đơn vị ở) 22,43 ha, đất cây xanh sử dụng công cộng (đơn vị ở) 5,83 ha, đất giao thông (đơn vị ở) 25,36 ha); đất ngoài dân dụng 133,88 ha (trong đó, đất cây xanh đô thị 31,67 ha, đất cơ quan 1,68 ha, đất dịch vụ công cộng cấp đô thị 8,03 ha, đất dịch vụ du lịch 31,21 ha, đất tôn giáo - tín ngưỡng 5,97 ha, đất hạ tầng kỹ thuật 2,30 ha, đất bãi xe 2,91 ha và đất giao thông đối ngoại 50,11 ha); đất khác 61,49 ha: Đất cây xanh cảnh quan 12,77 ha, đất quốc phòng 5,43 ha và mặt nước 43,29 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 11).

+ **Đơn vị ở 12:** Diện tích: 290,54 ha; dân số: 18.000 người. Bao gồm: Đất dân dụng 182,25 ha (trong đó, đất nhóm nhà ở 150,12 ha, đất dịch vụ công cộng (đơn vị ở) 8,73 ha, đất cây xanh sử dụng công cộng (đơn vị ở) 3,78 ha, đất giao thông (đơn vị ở) 19,62 ha); đất ngoài dân dụng 85,06 ha (trong đó, đất dịch vụ công cộng cấp đô thị 6,29 ha, đất cây xanh đô thị 4,34 ha, đất khu dịch vụ du lịch 49,74 ha, đất tôn giáo – tín ngưỡng 0,19 ha, đất hạ tầng kỹ thuật 0,50 ha, đất bãi xe 1,70 ha và đất giao thông đối ngoại 22,30 ha); đất khác 23,23 ha: Đất cây xanh cảnh quan 18,55 ha và mặt nước 4,68 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 12).

+ **Đơn vị ở 13:** Diện tích: 213,16 ha; dân số: 12.000 người. Bao gồm: Đất dân dụng 159,78 ha (trong đó, đất nhóm nhà ở 135,88 ha, đất dịch vụ công cộng (đơn vị ở) 8,43 ha, đất cây xanh sử dụng công cộng (đơn vị ở) 2,90 ha, đất giao thông (đơn vị ở) 12,57 ha); đất ngoài dân dụng 25,59 ha (trong đó, đất tôn giáo - tín ngưỡng 6,17 ha và đất giao thông đối ngoại 19,42 ha); đất khác 27,79 ha: Đất cây xanh cảnh quan 19,68 ha và mặt nước 8,11 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 13).

+ **Đơn vị ở 14:** Diện tích: 336,38 ha; dân số: 5.000 người. Bao gồm: Đất dân dụng 134,00 ha (trong đó, đất nhóm nhà ở 122,11 ha, đất dịch vụ công cộng (đơn vị ở) 5,70 ha, đất cây xanh sử dụng công cộng (đơn vị ở) 1,94 ha, đất giao thông (đơn vị ở) 4,25 ha); đất ngoài dân dụng 45,29 ha (trong đó, đất dịch vụ du lịch 5,60 ha, đất hạ tầng kỹ thuật 1,04 ha, đất công viên chuyên đề 5,56 ha và đất giao thông đối ngoại 33,09 ha); đất khác 157,09 ha: Đất sinh thái nông nghiệp 97,77 ha, đất cây xanh cảnh quan 24,34 ha, đất nghĩa trang 15,90 ha và mặt nước 19,08 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 14).

+ **Khu du dịch sinh thái Suối Đá Bàn:** Diện tích: 135,28 ha. Bao gồm: Đất dịch vụ du lịch 68,89 ha; đất dịch vụ 13,24 ha; đất cây xanh cảnh quan 22,74 ha; đất hạ tầng kỹ thuật 0,96 ha; đất bãi xe 1,14 ha; mặt nước 18,58 ha; đất giao thông 9,73 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 15).

+ **Khu tiểu thủ công nghiệp Suối Mây:** Diện tích: 60,09 ha; Bao gồm: Đất tiểu thủ công nghiệp 43,33 ha; đất tôn giáo - tín ngưỡng 0,59 ha; mặt nước 0,94 ha; đất giao thông 5,60 ha; đất cây xanh 9,63 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 16).

+ **Khu vực hồ nước Dương Đông 2:** Diện tích: 96,50 ha; Bao gồm: Đất cây xanh sử dụng công cộng 3,78 ha; đất cây xanh chuyên dụng 13,59 ha; đất giao thông 3,28 ha; đất hệ thống công trình kỹ thuật khác 12,62 ha; hồ chứa nước 62,07 ha; sông suối 1,16 ha.

(Chỉ tiêu cụ thể về diện tích, mật độ xây dựng, tầng cao tối đa, hệ số sử dụng đất thực hiện theo Quyết định số 1732/QĐ-UBND ngày 30/10/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang)

*** Ghi chú chung:**

- Đối với các ô đất nằm trong tỉnh không vùng tiếp cận của Cảng hàng không quốc tế Phú Quốc, trong quá trình lập quy hoạch chi tiết, xác định cụ thể vị trí xây dựng công trình để lấy ý kiến thỏa thuận bằng văn bản với Cục Hàng không Việt Nam về chiều cao xây dựng tối đa.

- Đối với các ô đất cao tầng, trong quá trình lập quy hoạch chi tiết phải xác định cụ thể vị trí xây dựng công trình để lấy ý kiến thỏa thuận bằng văn bản với Cục Tác chiến - Bộ Tổng Tham mưu Quân đội nhân dân Việt Nam.

- 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.

- Đối với công trình cao tầng, mật độ xây dựng phải được xác định tương ứng với chiều cao công trình theo quy định của Quy hoạch chung Phú Quốc và quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng; chiều cao công trình phải được xác định bằng mét để làm cơ sở đối chiếu, không chỉ căn cứ số tầng.

- Các chỉ tiêu trong các phụ lục đính kèm về mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất là chỉ tiêu khống chế tối đa (riêng tầng cao được xác định trong khoảng từ tối thiểu đến tối đa), không mặc nhiên áp dụng đồng thời các chỉ tiêu ở mức tối đa. Việc xác định cụ thể các chỉ tiêu đối với từng ô đất, công trình trong bước quy hoạch chi tiết phải bảo đảm mối tương quan giữa chiều cao công trình, mật

độ xây dựng và hệ số sử dụng đất; phù hợp với Quy hoạch chung Phú Quốc, Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định pháp luật có liên quan.

- 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.

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

- Kế thừa có chọn lọc và phù hợp 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 trung tâm đô thị, khu dân cư, khu tái định cư, các khu hỗn hợp, dịch vụ du lịch ven biển, các khu công cộng - dịch vụ, khu công viên, quảng trường; khu đô thị sinh thái mật độ thấp và đất nông nghiệp sinh thái. Các khu vực được kết nối với trục giao thông đối ngoại là ĐT.975B và ĐT.973.

- Khu tái định cư là 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 vực dịch vụ du lịch hỗn hợp gắn với các giá trị sinh thái, có đan xen các khu chức năng hiện trạng cải tạo, chỉnh trang, 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 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 tầng, đặc biệt khu vực Sân Bay cũ tầng cao tối đa 99 tầng làm điểm nhấn cho toàn khu vực.

- 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 hình thành không gian sinh hoạt cộng đồng.

- Tổ chức hệ thống công viên công cộng ven bãi biển, 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 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 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.

(Chỉ tiêu cụ thể về hệ thống giao thông xem tại Phụ lục 17).

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 khống 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 113.401,44 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 98.609,95 m³/ngày.

- 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: 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 548.157,9 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 256.300 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. Ủy ban nhân dân đặc khu Phú Quốc

- Chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật và Ủy ban nhân dân tỉnh về tính chính xác, đầy đủ, hợp pháp của hồ sơ, tài liệu, số liệu, bản đồ sử dụng để lập quy hoạch; sự thống nhất giữa thuyết minh, bản đồ, phụ lục, Quy định quản lý theo quy hoạch và các thành phần hồ sơ; sự phù hợp của nội dung Quy hoạch phân khu với Quy hoạch chung đô thị Phú Quốc, các quy hoạch cấp trên, quy hoạch ngành, lĩnh vực có liên quan; rà soát, đánh giá các quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng trong phạm vi lập quy hoạch, bảo đảm không hợp thức hóa các dự án, công trình, hành vi vi phạm pháp luật (nếu có); tiếp thu ý kiến, phối hợp với 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.

- Hoàn chỉnh hồ sơ, tổ chức công bố công khai Quy hoạch phân khu Khu vực Dương Đông; lưu trữ hồ sơ quy hoạch được duyệt theo quy định.

- Hoàn thiện Quy định quản lý theo quy hoạch phân khu, bảo đảm phù hợp, thống nhất với Quy hoạch phân khu được phê duyệt.

- Lập, phê duyệt hồ sơ mốc giới, tổ chức cắm mốc theo quy hoạch được duyệt ngoài thực địa để các cơ quan, 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, giám sát việc triển khai thực hiện; tổ chức quản lý không gian, kiến trúc,

cảnh quan, sử dụng đất và hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội 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 Quy hoạch phân khu; bảo đảm nội dung hồ sơ trình phê duyệt tuân thủ quy định pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn, phù hợp với Quy hoạch chung đô thị Phú Quốc, quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định pháp luật có liên quan.

- 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 Dương Đông theo quy định.

3. Giao các sở, ban, ngành tỉnh và Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc

- Theo chức năng, nhiệm vụ được giao, phối hợp với Ủy ban nhân dân đặc khu Phú Quốc tổ chức triển khai thực hiện Quy hoạch phân khu Khu vực Dương Đông; chịu trách nhiệm về tính chính xác, hợp pháp của các thông tin, số liệu, nội dung chuyên ngành thuộc lĩnh vực quản lý đã tham gia ý kiến hoặc cung cấp trong quá trình lập, thẩm định và tổ chức thực hiện quy hoạch.

- Đối với các khu vực có liên quan đến đất rừng phòng hộ, rừng đặc dụng, đất quốc phòng, an ninh, cảng, khu phi thuế quan, cụm công nghiệp và các công trình hạ tầng chuyên ngành, cơ quan, đơn vị có liên quan có trách nhiệm rà soát, bảo đảm phù hợp với quy hoạch ngành, lĩnh vực và quy định pháp luật có liên quan trước khi triển khai các dự án đầu tư xây dựng; trường hợp có sự khác nhau, chồng lấn hoặc phát sinh yêu cầu điều chỉnh về ranh giới, diện tích, chức năng sử dụng đất thì phải thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

4. Việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tại Quyết định này là cơ sở 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 (nếu có) và không thay thế việc thực hiện các trình tự, 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, hàng không, hàng hải và các thủ tục chuyên ngành 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 hóa 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 Thức**