

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch phân khu Khu vực Rạch Vem (thuộc phân khu 10),
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 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 181/QĐ-UBND ngày 13/01/2026 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu Khu vực Rạch Vẹm (thuộc phân khu 10), 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 9724/TTr-SXD ngày 10/9/2026 và Báo cáo thẩm định số 558/BC-SXD ngày 10/8/2026 của Sở Xây dựng về kết quả thẩm định Quy hoạch phân khu Khu vực Rạch Vẹm (thuộc phân khu 10), đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang, tỷ lệ 1/2.000.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu Khu vực Rạch Vẹm (thuộc phân khu 10), 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 Rạch Vẹm (thuộc phân khu 10), đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang, tỷ lệ 1/2000, được xác định như sau:

+ Phía Tây Bắc giáp biển.

+ Phía Tây Nam, Đông Nam, Đông Bắc giáp đất rừng đặc dụng (dãy núi Hàm Rồng và dãy núi Bãi Đại).

- Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch: Khoảng 320,6ha.

- 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; khu nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp, kết hợp tham quan làng nghề, khu bảo tồn sinh vật biển.

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 12.000 người. Trong đó:

+ Dân số khu ở: Khoảng 6.000 người.

+ Dân số khác (khu du lịch và các khu vực chức năng khác): Khoảng 6.000 người (khách du lịch, khách tham quan, nhân viên phục vụ, ...).

4.2. Chỉ tiêu cơ bản về sử dụng đất

- Chỉ tiêu đất dân dụng: 100 m²/người.

- Chỉ tiêu đất đơn vị ở: 52 m²/người.

- Chỉ tiêu đất dịch vụ công cộng: 6,9 m²/người.

- Chỉ tiêu đất cây xanh đơn vị ở: 2,3 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

Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch phân khu rộng khoảng 320,60 ha được cơ cấu sử dụng như sau:

STT	Chức năng	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	Đất đô thị du lịch	250,79	100,00

I	ĐẤT DÂN DỤNG	106,25	42,37
1	Đất nhóm nhà ở (đơn vị ở)	77,45	30,88
1.1	Đất ở hiện trạng chỉnh trang (*)	11,77	4,69
1.2	Đất ở phát triển mới, mật độ cao (**)	11,34	4,52
1.3	Đất ở phát triển mới (**)	21,86	8,71
1.4	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ(***)	32,49	12,95
2	Đất dịch vụ công cộng (đơn vị ở)	4,13	1,65
2.1	Đất trạm y tế	0,42	0,17
2.2	Đất giáo dục (MN, TH, THCS)	1,92	0,76
2.3	Đất nhà văn hóa	0,50	0,20
2.4	Đất thương mại (chợ)	0,80	0,32
2.5	Đất dịch vụ đơn vị ở	0,50	0,20
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng (đơn vị ở)	1,36	0,54
4	Đất giao thông (đơn vị ở)	23,31	9,29
II	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	144,54	57,63
1	Khu đất dịch vụ - hậu cần cảng (cấp đô thị)	1,16	0,46
2	Đất dịch vụ - công cộng cấp đô thị	3,63	1,45
3	Khu đất giáo dục- kỹ thuật nông nghiệp chất lượng cao (cấp đô thị)	1,68	0,67
4	Đất hỗn hợp thương mại - dịch vụ	18,54	7,39
5	Đất bãi đỗ xe	2,03	0,81
6	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	0,95	0,38
7	Đất quảng trường	4,10	1,64
8	Đất công viên cây xanh (cấp đô thị)	43,08	17,18
9	Mặt nước	16,44	6,56
10	Đường ven biển	2,44	0,97
11	Đất giao thông đô thị theo QHC được duyệt	8,91	3,55
12	Đất khác	41,57	16,57
B	Khu du lịch (đất ngoài dân dụng)	69,81	100,00

1	Đất dịch vụ du lịch	37,26	53,37
2	Đất dịch vụ du lịch hỗn hợp	4,26	6,10
3	Đất bãi đỗ xe	0,71	1,02
4	Đất Quảng trường	1,30	1,87
5	Đất cây xanh khu du lịch	16,20	23,20
6	Mặt nước	0,76	1,09
7	Đất giao thông (cấp đô thị)	3,44	4,93
8	Tuyến đường đi bộ rộng 6m	0,70	1,00
9	Đất giao thông đô thị theo QHC được duyệt	2,84	4,07
10	Bãi cát, bãi đá	2,35	3,36
TỔNG		320,60	

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, mật độ cao và nhóm nhà ở phát triển mới chiếm tối đa 60%.
- (***): Tỷ lệ đất ở trong các khu đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ chiếm tối đa 10%.

5.2. Các chỉ tiêu sử dụng đất

Khu vực lập quy hoạch phân khu được chia thành 02 phân khu vực: Khu A - Khu đô thị du lịch và Khu B - Khu du lịch.

STT	Chức năng sử dụng đất	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	Đất đô thị du lịch		250,79	27,81		1,65
I	Đất dân dụng		106,25	47,6		
1	Đất nhóm nhà ở (đơn vị ở)		77,45			
1.1	Đất ở hiện trạng chỉnh trang		11,77			
		A-HT1	0,71	80	1-5	4,0
		A-HT2	1,02	80	1-5	4,0

		A-HT3	4,76	80	1-5	4,0
		A-HT4	5,28	80	1-5	4,0
1.2	Đất ở phát triển mới, mật độ cao		11,34			
		A-OM1	1,20	60	1-5	3,0
		A-OM2	0,83	60	1-5	3,0
		A-OM3	1,27	60	1-5	3,0
		A-OM4	1,53	60	1-5	3,0
		A-OM5	1,28	60	1-5	3,0
		A-OM6	0,84	60	1-5	3,0
		A-OM7	2,74	60	1-5	3,0
		A-OM8	1,66	60	1-12	6,4
1.3	Đất ở phát triển mới		21,86			
		A-OM9	5,29	60	1-5	3,0
		A-OM10	4,81	60	1-5	3,0
		A-OM11	6,50	60	1-5	3,0
		A-OM12	3,13	60	1-5	3,0
		A-OM13	2,13	60	1-5	3,0
1.4	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ		32,49			
		A-ODV1	1,15	60	1-5	3,0
		A-ODV2	2,05	60	1-5	3,0
		A-ODV3	3,63	60	1-8	4,8
		A-ODV4	1,00	60	1-5	3,0
		A-ODV5	2,52	60	1-5	3,0
		A-ODV6	1,07	60	1-5	3,0
		A-ODV7	0,88	60	1-8	4,8
		A-ODV8	1,95	60	1-8	4,8
		A-ODV9	3,30	60	1-8	4,8
		A-ODV10	3,61	60	1-5	3,0
		A-ODV11	2,20	60	1-5	3,0
		A-ODV12	2,31	60	1-5	3,0
		A-ODV13	5,80	60	1-5	3,0

		A-ODV14	1,03	60	1-12	6,4
2	Đất dịch vụ - công cộng (đơn vị ở)		4,13			
2.1	Đất y tế	A-YT	0,42			
		A-YT1	0,12	40	1-5	2,0
		A-YT2	0,30	40	1-5	2,0
2.2	Đất giáo dục (MN, TH)		1,92			
	Trường mầm non, tiểu học	A-GD1	0,50	40	1-3	1,2
	Trường THCS	A-GD2	0,68	40	1-5	2,0
	Trường liên cấp (MN, Th,THCS)	A-GD3	0,74	40	1-5	2,0
2.3	Đất nhà văn hóa	A-VH	0,50	40	1-5	2,0
2.4	Đất thương mại (chợ)		0,80			
	Đất thương mại (chợ)	A-CC1	0,20	40	1-5	2,0
	Đất công trình công cộng thương mại (chợ)	A-CC2	0,60	40	1-5	2,0
2.5	Đất dịch vụ đơn vị ở	A-CC3	0,50	40	1-5	2,0
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng		1,36			
		A-CV1	0,51	5	1	0,05
		A-CV2	0,84	5	1	0,05
4	Đất giao thông (đơn vị ở)		23,31			
II	Đất ngoài dân dụng		144,54			
1	Khu đất dịch vụ - hậu cần cảng (cấp đô thị)	A-HCC	1,16	40	1-3	1,2
2	Đất dịch vụ - công cộng (cấp đô thị)	A-DVCC	3,63	40	1-3	1,2
3	Khu đất giáo dục- kỹ thuật nông nghiệp chất lượng cao (cấp đô thị)	A-GD4	1,68	40	1-3	1,2
4	Đất hỗn hợp thương mại - dịch vụ		18,54			
	Đất hỗn hợp thương mại, dịch vụ giải trí	A-HH1	5,28	40	1-8	5,0
	Đất hỗn hợp thương mại, dịch vụ giải trí	A-HH2A	2,68	40	1-12	6,0

	Đất hỗn hợp thương mại, dịch vụ giải trí	A-HH2B	1,89	40	1-12	6,2
	Đất hỗn hợp thương mại và dịch vụ	A-HH3	1,95	40	1-45	6,8
	Đất hỗn hợp thương mại và dịch vụ	A-HH4	2,66	40	1-45	6,6
	Đất hỗn hợp thương mại và dịch vụ	A-HH5	0,43	40	1-3	3,9
	Đất hỗn hợp thương mại và dịch vụ	A-HH6	1,69	40	1-12	6,3
	Đất hỗn hợp thương mại và dịch vụ	A-HH7	1,95	40	1-12	6,5
5	Đất bãi đỗ xe		2,03			
		A-BX1	0,12			
		A-BX2	0,52			
		A-BX3	0,55			
		A-BX4	0,64			
		A-BX5	0,20			
6	Đất hạ tầng kỹ thuật khác		0,95			
	Trạm xử lý nước thải	A-HTKT1	0,08	40	1-2	0,8
	Trạm xử lý nước sinh hoạt	A-HTKT2	0,65	40	1-2	0,8
	Trạm xử lý nước thải	A-HTKT3	0,17	40	1-2	0,8
	Trạm xử lý nước thải	A-HTKT4	0,05	40	1-2	0,8
7	Đất quảng trường		4,10			
		A-QT1	0,19			
		A-QT2	1,56			
		A-QT3	0,68			
		A-QT4	1,68			
8	Đất công viên cây xanh (cấp đô thị)	A-CX	43,08	5	1	0,05
9	Mặt nước	A-MN	16,44			
10	Đường ven biển	A-ĐVB	2,44			
11	Đất giao thông đô thị theo QHC được duyệt		8,91			
12	Đất khác		41,57			
12.1	Khu nông nghiệp công nghệ cao	CNC	26,60			
	Khu nuôi trồng thủy sản công nghệ	A-CNC1	7,97	25	1-2	0,5

	<i>cao</i>					
	<i>Khu nghiên cứu sinh học công nghệ cao</i>	<i>A-CNC2</i>	<i>3,97</i>	<i>25</i>	<i>1-2</i>	<i>0,5</i>
	<i>Khu nông nghiệp công nghệ cao</i>	<i>A-CNC3</i>	<i>11,34</i>	<i>25</i>	<i>1-2</i>	<i>0,5</i>
	<i>Khu nông nghiệp công nghệ cao</i>	<i>A-CNC4</i>	<i>3,32</i>	<i>25</i>	<i>1-2</i>	<i>0,5</i>
12.2	Khu đất quốc phòng	A-QP	1,74			
12.3	Khu đất an ninh	A-AN	6,72			
12.4	Bãi cát, bãi đá	A-BC	6,51			
B	Khu du lịch (đất ngoài dân dụng)		69,81	24,94	1-12	2,08
1	Đất dịch vụ du lịch		37,26			
1.1	Đất biệt thự du lịch		12,01			
		B-BT1	2,63	40	1-3	1,20
		B-BT2	3,63	40	1-3	1,20
		B-BT3	4,02	40	1-3	1,20
		B-BT4	1,73	40	1-3	1,20
1.2	Đất khách sạn nghỉ dưỡng		25,25			
		B-KS1	8,96	38	1-12	4,56
		B-KS2	8,10	38	1-12	4,56
		B-KS3	8,19	37	1-12	4,50
2	Đất dịch vụ du lịch hỗn hợp		4,26			
		B-DV1	0,58	40	1-3	1,2
		B-DV2	0,50	40	1-3	1,2
		B-DV3	0,40	40	1-3	1,2
		B-DV4	0,44	40	1-3	1,2
		B-DV5	0,38	40	1-3	1,2
		B-DV6	0,18	40	1-3	1,2
		B-DV7	1,78	40	1-3	1,2
3	Đất bãi đỗ xe	B-BX	0,71			
		B-BX1	0,56			
		B-BX2	0,15			
4	Đất quảng trường	B-QT	1,30			
5	Đất cây xanh khu du lịch	B-CX	16,20			

		B-CX1	11,49	5	1	0,05
		B-CX2	4,34	5	1	0,05
		B-CX3	0,37	5	1	0,05
6	Mặt nước	B-MN	0,76			
7	Đất giao thông (cấp đô thị)		3,44			
8	Đường ven biển	B-ĐVB	0,70			
9	Đất giao thông đô thị theo QHC được duyệt		2,84			
10	Bãi cát, bãi đá	B-BC	2,35			
TỔNG			320,60			

*** 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.

- 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 quản lý, kiểm soát, không chỉ căn cứ vào số tầng; đồng thời, độ cao công trình phải bảo đảm các yêu cầu về quản lý độ cao, tỉnh không theo ý kiến của cơ quan có thẩm quyền.

- 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 là các 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.

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

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

- Định hướng phát triển không gian khu vực lập quy hoạch thành 3 chức năng chính:

+ Khu đô thị du lịch hỗn hợp phát triển mới, khu dân cư hiện trạng chỉnh trang được kết nối với trục giao thông đối ngoại là đường tỉnh ĐT.974 (đường Suối Cái - Gành Dầu) của khu vực nhằm hình thành khu ở tập trung cung cấp nơi cư trú ổn định cho người dân, đảm bảo an sinh xã hội tại địa phương, với đầy đủ các công trình hạ tầng xã hội nhằm nâng cao chất lượng sống cho cư dân.

+ Khu du lịch (vị trí phía Bắc của khu vực quy hoạch): Phát huy tiềm năng của các bãi biển dài, cát trắng và cảnh quan hoang sơ của khu vực Rạch Vẹm để phát triển các dự án nghỉ dưỡng phức hợp, các khu biệt thự sinh thái, resort ven biển, ... nhằm tăng trải nghiệm khu nghỉ dưỡng đẳng cấp, nâng cấp đô thị, đảm bảo hạ tầng đồng bộ cho du lịch.

+ Khu nông nghiệp công nghệ cao (vị trí phía Nam của khu vực quy hoạch): Là khu phục vụ sản xuất tiên tiến, tập trung nghiên cứu, ứng dụng khoa học kỹ thuật hiện đại (tự động hóa, công nghệ sinh học) vào trồng trọt, chăn nuôi, chế biến. Mục tiêu nhằm nâng cao năng suất, chất lượng nông sản, tạo giá trị kinh tế cao và bền vững.

- 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, rạch 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.

- 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, tiêu 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) 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

- Đường trục chính đô thị:

+ Đường số 1 (từ đường DT.974 hướng về Mũi Hàm Rồng) và đường số 2 (từ đường Rạch Vẹm - Rạch Tràm - Bãi Thơm xuống biển) có mặt cắt 1-1: Lộ giới 22m, mặt đường rộng 14m, lề đường mỗi bên rộng 4m.

+ Đường Rạch vẹm - Rạch Tràm - Bãi Thơm (mặt cắt 2-2): Lộ giới 24m, mặt đường rộng 16m, lề đường mỗi bên rộng 4m.

+ Đường số 3 (từ đường Rạch Vẹm- Rạch Tràm - Bãi Thơm xuống biển) có mặt cắt 3-3: Lộ giới 20m, mặt đường rộng 14m, lề đường mỗi bên rộng 3m.

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

+ Đường số 4 (mặt cắt 4-4): Lộ giới 34m, mặt đường mỗi bên rộng 10,5 m, lề đường mỗi bên rộng 5m, dải phân cách rộng 3m.

+ Đường số 5 (mặt cắt 5-5): Lộ giới 25m, mặt đường mỗi bên rộng 7m, dải phân cách giữa rộng 3m, lề đường mỗi bên rộng 4m.

+ Đường số 6 (mặt cắt 6-6): Lộ giới 20m, mặt đường rộng 12m, lề đường mỗi bên rộng 4m.

+ Đường số 7, số 8, số 9, số 10, số 11, số 12, số 13 (mặt cắt 7-7): Lộ giới 18m, mặt đường rộng 10m, lề đường mỗi bên rộng 4m.

- Đường cấp nội bộ:

+ Đường số 14 (mặt cắt 8-8): Lộ giới 15m, mặt đường rộng 7m, lề đường mỗi bên rộng 4m.

+ Đường số 15, số 16, số 17, số 18, số 19, số 20, số 21, số 22, số 23, số 24, số 25, số 26, số 27, số 28, số 29, số 30 (mặt cắt 9-9): Lộ giới 13m, mặt đường rộng 7m, lề đường mỗi bên rộng 3m.

+ Đường số 31 (mặt cắt 10-10): Lộ giới 11,5m, mặt đường rộng 6m, lề đường một bên rộng 3m, một bên rộng 2,5m.

+ Đường ven biển (mặt cắt 11-11): Mặt đường rộng 6m.

+ Đường ven biển (mặt cắt 12-12): Lộ giới 13m, mặt đường rộng 7m, 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, vật liệu san lấp được xác định phù hợp yêu cầu kỹ thuật và quy định pháp luật có liên quan.

+ 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 Vẹm, Rạch Nhum, Rạch Cóc và các hồ cảnh quan trong khu vực lập quy hoạch qua các cửa xả sau đó thoát ra biển.

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:

+ Trong giai đoạn đầu chưa có hệ thống đường cấp nước sạch, nghiên cứu giải pháp khoan giếng ngầm hoặc xây dựng nhà máy xử lý cấp nước để phục vụ cho nhu cầu các dự án.

+ Trong giai đoạn sau: Dự kiến được cung cấp từ nhà máy nước Cửa Cạn có công suất 70.000 m³/ngày đêm theo Quy hoạch chung đến năm 2040, đầu nối với tuyến ống cấp nước của khu vực trên đường tỉnh ĐT.974 và đường Rạch Vẹm Gành Dầu - Bãi Thơm. Nước sẽ được dẫn vào khu vực thông qua tuyến ống chính Ø300, Ø400 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 15.736 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 12.692 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 21,8 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 được duyệt. Nguồn điện cấp cho khu vực quy hoạch được lấy từ trạm biến áp 110kV/220kV Bắc Phú Quốc, có các tuyến trung thế nổi 22 kV hiện hữu đi trên đường tỉnh ĐT.974 ngang phía trước khu vực quy hoạch.

- Mạng lưới cấp điện và chiếu sáng được bố trí đi ngầm.
- Tổng nhu cầu dùng điện cho khu quy hoạch khoảng 198.897 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 12.000 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 Bãi Vòng; 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 Bãi Vòng 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 Bãi Vòng; 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