

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch phân khu Khu vực Gành Dầu (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 Chủ tịch 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 872/QĐ-UBND ngày 12/3/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu Khu vực Gành Dầu (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 9762/TTr-SXD ngày 11/9/2026 và Báo cáo thẩm định số 649/BC-SXD ngày 09/9/2026 của Sở Xây dựng về kết quả thẩm định Quy hoạch phân khu Khu vực Gành Dầu (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 Gành Dầu (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 Gành Dầu (thuộc phân khu 10), đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang, tỷ lệ 1/2000, được xác định như sau:

- + Phía Bắc và phía Tây giáp: Biển; đất rừng đặc dụng và đất quốc phòng.
- + Phía Đông và Nam giáp: Đất rừng đặc dụng.

- Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch: Khoảng 230,28ha.

- 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/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 phát triển mới kết hợp với khu dân cư hiện trạng; khu dịch vụ du lịch kết hợp tham quan rừng; tham quan làng nghề, khu bảo tồn 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 6.500 người. Trong đó:

+ Dân số khu ở: Khoảng 5.500 người.

+ Dân số khác (khu du lịch và các khu vực chức năng khác): Khoảng 1.000 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: $< 100 \text{ m}^2/\text{người}$.

- Chỉ tiêu đất đơn vị ở: $< 55 \text{ m}^2/\text{người}$.

- Chỉ tiêu đất dịch vụ công cộng khoảng $12 \text{ m}^2/\text{người}$.

- Chỉ tiêu đất cây xanh đơn vị ở khoảng $25 \text{ m}^2/\text{người}$.

4.3. Chỉ tiêu cơ bản về hạ tầng kỹ thuật

- Cấp nước:

+ Sinh hoạt: $\geq 150 \text{ lít /người/ngày}$.

+ 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 Khu vực Gành Dầu (thuộc phân khu 10) rộng khoảng 230,28 ha được cơ cấu sử dụng như sau:

STT	Chức năng	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
-----	-----------	-------------------	--------------

A	Đất đô thị du lịch	206,51	89,7
I	Đất dân dụng	124,08	53,9
1	Đất nhóm nhà ở (đơn vị ở)	75,99	33,0
1.1	Đất ở cải tạo hiện trạng chính trang (*)	38,46	16,7
1.2	Đất ở phát triển mới (**)	10,55	4,6
1.3	Đất ở phát triển mới, mật độ cao (**)	12,74	5,5
1.4	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ (***)	7,69	3,3
1.5	Đất nhà ở tái định cư (thuộc dự án)	6,54	2,8
2	Đất công trình dịch vụ - công cộng (đơn vị ở)	6,82	3,0
2.1	Đất giáo dục	3,19	1,4
2.2	Đất trạm y tế	0,27	0,1
2.3	Đất Văn hóa - TDTT	0,32	0,1
2.4	Đất Thương mại dịch vụ	3,04	1,3
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng (đơn vị ở)	13,90	6,0
4	Đất cây xanh thể dục thể thao	2,59	1,1
5	Giao thông	24,78	10,8
II	Đất ngoài dân dụng	82,43	35,8
1	Đất công trình dịch vụ - công cộng (đô thị)	17,41	7,6
1.1	Đất giáo dục (THPT)	1,28	0,6
1.2	Đất công trình dịch vụ công cộng	1,63	0,7
1.3	Trung tâm thương mại dịch vụ	2,68	1,2
1.4	Đất hỗn hợp dịch vụ	11,82	5,1
2	Đất cây xanh đô thị	23,36	10,1
2.1	Đất công viên cây xanh	20,84	9,1
2.2	Đất cây xanh cách ly	2,51	1,1
3	Đất hạ tầng kỹ thuật đô thị	3,34	1,4
3.1	Trạm xử lý nước thải	0,46	0,2
3.2	Trạm tập kết, thu gom rác	0,27	0,1
3.3	Bãi xe - Bến bãi	2,60	1,1
4	Đất khác	30,85	13,4

4.1	Đất hành chính	0,73	0,3
4.2	Đất đền thờ	0,70	0,3
4.3	Đất quốc phòng	4,40	1,9
4.4	Đất sinh thái nông nghiệp	15,32	6,7
4.5	Bãi cát, đá ven biển	9,70	4,2
5	Giao thông	7,48	3,2
B	Đất dịch vụ du lịch	23,77	10,3
1	Đất dịch vụ du lịch	12,35	5,4
2	Đất cây xanh du lịch	3,68	1,6
3	Bãi cát, đá ven biển	6,35	2,8
4	Giao thông	1,38	0,6
TỔNG CỘNG		230,28	100

Ghi chú:

- (*): Tỷ lệ đất ở trong các khu đất hiện trạng cải tạo, chỉnh trang chiếm tối đa 50%.
- (**): 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 40%.
- (***): 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 khu vực: Khu A - Khu đô thị du lịch và Khu B - Khu dịch vụ du lịch.

STT	Chức năng	Kí hiệu	Diện tích (ha)	MĐXD (%)	Tầng cao tối thiểu và tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa
A	Đất đô thị du lịch		206,51			
I	Đất dân dụng		124,08	53,9	1-22	
1	Đất nhóm nhà ở (đơn vị ở)		75,99			
1.1	Đất ở hiện trạng chỉnh trang		38,46	80	1-7	5,60

		A-OCT-1	4,55	80	1-7	5,60
		A-OCT-2	6,24	80	1-7	5,60
		A-OCT-3	2,57	80	1-7	5,60
		A-OCT-4	0,59	80	1-7	5,60
		A-OCT-5	5,81	80	1-7	5,60
		A-OCT-6	4,42	80	1-7	5,60
		A-OCT-7	1,92	80	1-7	5,60
		A-OCT-8	3,93	80	1-7	5,60
		A-OCT-9	0,52	80	1-7	5,60
		A-OCT-10	1,94	80	1-7	5,60
		A-OCT-11	2,30	80	1-7	5,60
		A-OCT-12	2,11	80	1-7	5,60
		A-OCT-13	1,57	80	1-7	5,60
1.2	Đất ở phát triển mới		10,55	60		
		A-OM-1	1,36	60	1-7	4,20
		A-OM-2	1,33	60	1-7	4,20
		A-OM-3	4,16	60	1-7	4,20
		A-OM-4	2,09	60	1-7	4,20
		A-OM-5	1,61	60	1-7	4,20
1.3	Đất ở phát triển mới, mật độ cao		12,74			
		A-OMC-1	2,24	80	1-7	5,60
		A-OMC-2	4,27	80	1-7	5,60
		A-OMC-3	1,36	80	1-7	5,60
		A-OMC-4	1,84	80	1-7	5,60
		A-OMC-5	1,36	80	1-7	5,60
		A-OMC-6	1,68	60	1-22	10,00
1.4	Đất nhà ở tái định cư (*)	TĐC	6,54			
		A-TĐC-1	1,26	80	1-5	4,00
		A-TĐC-2	1,18	80	1-5	4,00
		A-TĐC-3	2,64	80	1-5	4,00
		A-TĐC-4	1,46	80	1-5	4,00

1.5	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ		7,69			
		A-OHH-1	3,80	80	1-7	3,50
		A-OHH-2	2,05	80	1-7	3,50
		A-OHH-3	1,84	80	1-7	3,50
2	Đất công trình dịch vụ - công cộng (đơn vị ở)		6,82			
2.1	Đất giáo dục		3,19			
	<i>Trường mầm non</i>	A-GD-1	1,01	40	1-3	1,20
	<i>Trường Tiểu học</i>	A-GD-2	1,20	40	1-3	1,20
	<i>Trường Trung học cơ sở (cấp 1, 2)</i>	A-GD-3	0,97	40	1-4	1,60
2.2	Đất trạm y tế	A-YT	0,27	40	1-3	1,20
2.3	Đất Văn hóa - TDTT	A-VH	0,32	40	1-3	1,20
2.4	Đất TMDV		3,04			
		A-TMDV-1	0,63	40	1-7	2,80
		A-TMDV-2	0,48	40	1-7	2,80
		A-TMDV-3	0,45	40	1-7	2,80
		A-TMDV-4	1,48	40	1-7	2,80
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng (đơn vị ở)		13,90			
3.1	Đất cây xanh công viên	A-CXCV				
		A-CXCV-1	4,84	5	1	0,05
		A-CXCV-3	0,35	5	1	0,05
3.2	Đất cây xanh cảnh quan	CXCQ				
		A-CXCQ-1	0,75	-	-	-
		A-CXCQ-2	0,40	-	-	-
		A-CXCQ-3	2,33	-	-	-
		A-CXCQ-4	0,28	-	-	-
		A-CXCQ-5	0,25	-	-	-
		A-CXCQ-6	0,75	-	-	-
		A-CXCQ-7	0,09	-	-	-
		A-CXCQ-8	0,33	-	-	-

		A-CXCQ-9	0,07	-	-	-
		A-CXCQ-10	0,08	-	-	-
		A-CXCQ-11	0,12	-	-	-
		A-CXCQ-12	1,03	-	-	-
		A-CXCQ-13	0,40	-	-	-
		A-CXCQ-14	0,54	-	-	-
		A-CXCQ-15	1,29	-	-	-
4	Đất cây xanh thể dục thể thao	CX-TDĐT	2,59	0,4	3	1,2
5	Giao thông		24,78			
II	Đất ngoài dân dụng		82,43			
1	Đất công trình dịch vụ - công cộng (đô thị)		17,41			
1.1	Đất giáo dục (THPT)	A-THPT	1,28	40	1-4	1,60
1.2	Đất công trình dịch vụ công cộng	A-CCĐT	1,63	40	1-10	4,00
1.3	Thương mại dịch vụ		2,68			
		A-TTTM-1	0,66	40	1-7	2,80
		A-TTTM-2	2,02	40	1-7	2,80
1.4	Đất hỗn hợp dịch vụ		11,82			
		A-HDV-1	2,32	50	1-7	3,50
		A-HDV-2	2,59	50	1-7	3,50
		A-HDV-3	1,96	50	1-7	3,50
		A-HDV-4	1,55	50	1-7	3,50
		A-HDV-5	1,39	50	1-7	3,50
		A-HDV-6	2,01	50	1-7	3,50
2	Đất cây xanh đô thị		23,36			
2.1	Đất công viên cây xanh		20,84	5	1	0,05
		A-CXĐT-1	6,03	5	1	0,05
		A-CXĐT-2	1,84	5	1	0,05
		A-CXĐT-3	3,08	5	1	0,05
		A-CXĐT-4	2,73	5	1	0,05
		A-CXĐT-5	5,84	5	1	0,05
		A-CXĐT-6	1,33	5	1	0,05

2.2	Đất cây xanh cách ly		2,51	-	-	-
		A-CXCL-1	0,33	-	-	-
		A-CXCL-2	0,76	-	-	-
		A-CXCL-3	0,32	-	-	-
		A-CXCL-4	1,12	-	-	-
3	Đất hạ tầng kỹ thuật đô thị		3,34			
3.1	Trạm xử lý nước thải	A-HT-1	0,46	20	1	0,20
3.2	Trạm tập kết, thu gom rác	A-HT-2	0,27	20	1	0,20
3.3	Bãi xe - Bến bãi		2,60	-	-	-
		A-BX-1	0,93	-	-	-
		A-BX-2	0,64	-	-	-
		A-BX-3	0,06	-	-	-
		A-BX-4	0,08	-	-	-
		A-BX-5	0,06	-	-	-
		A-BX-6	0,05	-	-	-
		A-BX-7	0,09	-	-	-
		A-BX-8	0,07	-	-	-
		A-BB	0,62	-	-	-
4	Đất khác		30,85			
4.1	Đất hành chính	A-HCX	0,73	40	1-3	1,20
4.2	Đất đền thờ	A-ĐT	0,70	40	1-2	0,80
4.3	Đất quốc phòng		4,40	-	-	-
		A-QP-1	0,65	-	-	-
		A-QP-2	3,68	-	-	-
		A-QP-3	0,07	-	-	-
4.4	Đất sinh thái nông nghiệp	A-NN	15,32	5	1-2	0,10
4.5	Bãi cát, đá ven biển	A-BC-1	9,70	-	-	-
5	Giao thông		7,48	-	-	-
B	Đất dịch vụ du lịch		23,77	13,0		
1	Đất dịch vụ du lịch		12,35	25	1-5	1,25
		B-DVDL-1	6,01	25	1-5	1,25

		<i>B-DVDL-2</i>	6,34	25	1-5	1,25
2	Đất cây xanh du lịch		3,68	-	-	-
		<i>B-CXDL-1</i>	1,93	-	-	-
		<i>B-CXDL-2</i>	1,76	-	-	-
3	Bãi cát, đá ven biển	BC-2	6,35	-	-	-
4	Giao thông		1,38	-	-	-
TỔNG CỘNG			230,28			

Ghi chú:

- (*): Thực hiện theo Quyết định số 111/QĐ-BQLKKTPQ ngày 06/10/2015 của Ban Quản lý Khu Kinh tế Phú Quốc về kết quả thẩm định, trình phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu tái định cư xã Gành Dầu, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (nay là đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang), quy mô 106.284,5m².

- 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 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, tình không theo ý kiến của cơ quan có thẩm quyền.

- 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 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.

- Quy hoạch phân khu vực Gành Dầu là khu đô thị du lịch hỗn hợp phát triển mới kết hợp với khu dân cư hiện trạng; khu dịch vụ du lịch kết hợp tham quan rừng; tham quan làng nghề, khu bảo tồn biển. Không gian ven biển được tổ chức là công viên công cộng, đảm bảo các tuyến đường kết nối xuống khu vực công viên ven biển, tổ chức đường dạo và đường đi xe đạp đi dọc biển để liên kết không gian của tất cả các khu chức năng ven biển, nhưng không làm đường giao thông cơ giới chia cắt công viên.

- Quy hoạch xây dựng trung tâm đô thị gắn với công viên, quảng trường và không gian mở công cộng ven biển - là không gian mặt tiền đô thị chính của khu vực Gành Dầu, thực hiện mục tiêu ưu tiên tối đa các không gian ven mặt nước cho hoạt động công cộng, thu hút các hoạt động dịch vụ và làm tăng giá trị tổng thể của toàn khu vực. Dọc theo đường bờ biển phía Bắc khuyến khích tổ chức khu đô thị gắn với cấu trúc nước, thuận lợi cho thuyền và canô cá nhân tiếp cận, làm tăng sự đa dạng của các loại hình không gian đô thị và dịch vụ đô thị.

- Quy hoạch hệ thống giao thông đảm bảo kết nối giữa không gian trung tâm đô thị và không gian đô thị du lịch hỗn hợp ở khu phía Đông. Các tuyến giao thông và cấu trúc đô thị được tổ chức hội tụ về không gian quảng trường và không gian công cộng ven biển và ven bến tàu Gành Dầu, nhằm nâng cao sức hấp dẫn và lan tỏa giá trị cảnh quan biển.

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

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

quan núi.

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

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

- Cải tạo chỉnh trang khu vực dân cư dọc đường tỉnh 974, Gành Dầu - Chuông Vích; Gành Dầu - Mũi Dương và khu vực ven bến tàu. Tổ chức tái định cư tại chỗ cho các hộ dân bị di dời. Gắn kết các khu tái định cư với không gian phát triển của các khu chức năng mới, để không chỉ người dân bị tái định cư có điều kiện phát triển kinh tế, ổn định cuộc sống, mà chính các cộng đồng dân cư hiện hữu sẽ làm tăng thêm sức sống và giá trị cho các không gian phát triển mới.

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) 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 Gành Dầu - Cửa Cạn bao gồm 2 mặt cắt:

+ Mặt cắt 1-1: Lộ giới 42m, mặt đường rộng 30m, vỉa hè mỗi bên rộng 6m.

+ Mặt cắt 3-3: Lộ giới 24m, mặt đường rộng 12m, vỉa hè mỗi bên rộng 6m.

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

+ Tuyến đường N3 (mặt cắt 2-2): Lộ giới 31m, bao gồm mặt đường rộng 21m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m.

+ Tuyến đường Gành Dầu - Suối Cái, đường Gành Dầu - Mũi Dương, đường D15 (mặt cắt 4-4): Lộ giới 21,0m, bao gồm mặt đường rộng 11m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m.

+ Đường D1, Đường D2, Đường D6, Đường D7, Đường D8, Đường D10, Đường D11, Đường D12, Đường D13, Đường D14, Đường D16, Đường D17, Đường N1, Đường N2 (mặt cắt 5-5): Lộ giới 16,0m, bao gồm mặt đường mỗi bên rộng 8m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m.

+ Tuyến đường Mũi Dương - Ba Hòn Dung gồm 2 đoạn mặt cắt:

++ Mặt cắt 4-4: Lộ giới 21,0m, bao gồm mặt đường rộng 11m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m

++ Mặt cắt 5-5: Lộ giới 16,0m, bao gồm mặt đường mỗi bên rộng 8m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m.

+ Tuyến Đường D4, Đường D5, Đường N5, Đường N6 (mặt cắt 5A-5A): Lộ giới 17.50m, bao gồm mặt đường mỗi bên rộng 7.5m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m.

+ Tuyến đường Đường D3 gồm 2 đoạn mặt cắt:

++ Mặt cắt 5-5: Lộ giới 16,0m, bao gồm mặt đường mỗi bên rộng 8m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m.

++ Mặt cắt 5A-5A: Lộ giới 17.50m, bao gồm mặt đường mỗi bên rộng 7.5m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m.

+ Tuyến đường Đường D9 gồm 2 đoạn mặt cắt:

++ Mặt cắt 5-5: Lộ giới 16,0m, bao gồm mặt đường mỗi bên rộng 8m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m.

++ Mặt cắt 6-6: Lộ giới 13m, bao gồm mặt đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m.

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 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:

+ 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 $70.000 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$ theo Quy hoạch chung đến năm 2040, đầu nối với tuyến ống cấp nước của khu vực trên đường tỉnh ĐT.974 và trên đường Gành Dầu - Cửa Cạn. Nước sẽ được dẫn vào khu vực thông qua tuyến ống chính $\varnothing 300$, $\varnothing 400$ 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 $5.706 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

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 $3.097 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

- 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 7,15 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 41.727 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 9.803 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 Gành Dầu; 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 Gành Dầu 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 Gành Dầu; 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 Thúc