ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 3554 /QĐ-UBND	*An Giang, ngày 24 tháng 7 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Quy hoạch phân khu Khu vực Bãi Trường *(thuộc phân khu 2)*, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang, tỷ lệ 1/2.000

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 11/12/2025;

Căn cứ Nghị quyết số 1654/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh An Giang năm 2025;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 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 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 UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang đến năm 2040 (đồ án Quy hoạch chung thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2040 theo Quyết định số 150/QĐ-TTg ngày 06/02/2024);

Căn cứ Quyết định số 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 1522/QĐ-UBND ngày 15/10/2025 của UBND tỉnh về việc thành lập Hội đồng thẩm định Nhiệm vụ quy hoạch và Quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn tỉnh An Giang thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân tỉnh;

Căn cứ Kế hoạch số 170/KH-UBND ngày 05/11/2025 của UBND tỉnh về việc tổ chức thực hiện các quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết trên địa bàn đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang;

Căn cứ Quyết định số 265/QĐ-UBND ngày 19/01/2026 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu Khu vực Bãi Trường (thuộc phân khu 2), đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang, tỷ lệ 1/2.000;

Theo đề nghị tại Tờ trình phê duyệt Quy hoạch số 6811/TTr-SXD ngày 30/6/2026 của Sở Xây dựng và Báo cáo thẩm định số 445/BC-SXD ngày 30/6/2026 của Sở Xây dựng về kết quả thẩm định Quy hoạch phân khu Khu vực Bãi Trường (thuộc phân khu 2), đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang, tỷ lệ 1/2.000.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu Khu vực Bãi Trường *(thuộc phân khu 2)*, 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 Bãi Trường *(thuộc phân khu 2)*, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang, tỷ lệ 1/2.000, được xác định như sau:

+ Phía Bắc giáp: Phân khu Dương Đông *(Phân khu 1)*; Đất quy hoạch Cảng Hàng không Quốc tế Phú Quốc, đất quốc phòng, đất quy hoạch rừng phòng hộ (núi Mặt Quỷ), đất cây xanh cảnh quan.

+ Phía Nam giáp: Phân khu An Thới và Phân khu Vịnh Đầm.

+ Phía Tây giáp: Biển.

+ Phía Đông giáp: Đất rừng phòng hộ *(Dãy núi Bảy Rồng, Núi Vô Hương)*, đất quốc phòng và Phân khu Vịnh Đầm.

- Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch: khoảng 2.326,83ha *(không bao gồm đất quốc phòng, đất quy hoạch rừng phòng hộ (Núi Bộ Đội và Núi Dương Tơ) 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 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 chức năng đô thị - du lịch hỗn hợp chính, trung tâm thương mại, dịch vụ du lịch, vui chơi giải trí, dịch vụ công cộng và các khu tái định cư.

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 82.000 người *(Bao gồm dân số các khu ở, khách du lịch, tham quan, lưu trú và người lao động làm việc,...)*.

4.2. Chỉ tiêu cơ bản về sử dụng đất

- Chỉ tiêu đất dân dụng: 58,85 m^2/người.

- Chỉ tiêu đất đơn vị ở: 32,76 m^2/người.

- Chỉ tiêu đất dịch vụ công cộng: 5,71 m^2/người.

- Chỉ tiêu đất cây xanh đơn vị ở: 5,71 m^2/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: ≥ 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**	**601,12**	**25,83**
I	**Đất nhóm nhà ở**	**478,54**	**20,57**
1	Đất hiện trạng cải tạo, chỉnh trang *(*)*	40,20	1,73
2	Đất nhóm nhà ở phát triển mới *(**)*	210,66	9,05
3	Đất nhóm nhà ở mật độ thấp *(**)*	45,83	1,97
4	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ *(***)*	181,85	7,82
II	**Đất dịch vụ - công cộng *(đơn vị ở)***	**26,85**	**1,15**
1	Đất Y tế	0,47	0,02
2	Đất Văn hóa	2,61	0,11
3	Đất Giáo dục	12,30	0,53
4	Đất dịch vụ *(đơn vị ở)*	6,75	0,29
5	Đất thể dục thể thao *(sân chơi, sân tập luyện)*	4,72	0,20
III	**Đất cây xanh sử dụng công cộng *(đơn vị ở)***	**26,85**	**1,15**
IV	**Đất giao thông**	**68,88**	**2,96**
B	**Đất ngoài dân dụng**	**1.260,01**	**54,15**
1	Khu đất dịch vụ, du lịch	636,12	27,34
1.1	*Đất dịch vụ du lịch*	*524,19*	*22,53*
1.2	*Đất dịch vụ*	*27,05*	*1,16*
1.3	*Đất cây xanh (dịch vụ du lịch)*	*13,21*	*0,57*
1.4	*Đất giao thông*	*71,67*	*3,08*
2	Đất dịch vụ - công cộng *(đô thị)*	32,17	1,38
3	Đất giáo dục *(THPT)*	2,46	0,11
4	Đất cây xanh đô thị	91,17	3,92
5	Đất bãi xe	5,74	0,25
6	Đất quảng trường	0,15	0,01
7	Đất trung tâm thể dục thể thao	102,07	4,39
8	Đất giáo dục *(ngoài đơn vị ở)*	5,54	0,24
9	Đất y tế *(đô thị)*	6,73	0,29
10	Đất cây xanh *(công viên chuyên đề)*	168,92	7,26
11	Đất hạ tầng kỹ thuật	7,30	0,31
12	Đất giao thông đối ngoại	201,64	8,67
C	**Đất khác**	**465,70**	**20,01**
1	Đất cây xanh cảnh quan	272,65	11,72
2	Đất mặt nước, hồ, sông, suối	173,11	7,44
3	Bãi cát, bãi biển	19,94	0,86
Tổng cộng		**2.326,83**	**100,00**

**** Ghi chú:***

- (*): Tỷ lệ đất ở trong các khu đất hiện trạng cải tạo, chỉnh trang chiếm tối đa 60%.

- (**): Tỷ lệ đất ở trong các khu đất nhóm nhà ở phát triển mới, nhóm nhà ở mật độ thấp chiếm tối đa 40%.

- (***): Tỷ lệ đất ở trong các khu đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ chiếm tối đa 15%.

5.2. Các chỉ tiêu sử dụng đất

Quy hoạch phân khu chia thành 5 đơn vị ở và 2 tiểu khu:

a) Đơn vị ở 1: Diện tích 320,60 ha, dân số 17.000 người.

STT	Chức năng	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 dân dụng**		**211,40**	**48,3**	**1-20**	**4,7**
I	**Đất nhóm nhà ở**		**165,16**			
1	Đất hiện trạng cải tạo chỉnh trang		**36,79**			
		DVO1-CT-1	3,35	60	1-15	6,00
		DVO1-CT-2	5,27	60	1-15	6,00
		DVO1-CT-3	4,30	60	1-7	4,20
		DVO1-CT-4	5,79	60	1-7	4,20
		DVO1-CT-5	2,78	60	1-7	4,20
		DVO1-CT-6	3,33	60	1-15	6,00
		DVO1-CT-7	4,84	60	1-15	6,00
		DVO1-CT-8	7,13	60	1-15	6,00
2	Đất nhóm nhà ở phát triển mới		**109,48**			
		DVO1-NO-1	3,82	60	1-15	6,00
		DVO1-NO-2	9,79	60	1-10	4,00
		DVO1-NO-3	10,74	60	1-15	6,00
		DVO1-NO-4	8,18	60	1-15	6,00
		DVO1-NO-5	5,01	60	1-10	4,00
		DVO1-NO-6	7,60	60	1-10	4,00
		DVO1-NO-7	5,23	60	1-20	10,00
		DVO1-NO-8	6,83	60	1-10	4,00
		DVO1-NO-9	6,15	60	1-10	4,00
		DVO1-NO-10	7,90	60	1-15	6,00
		DVO1-NO-11	14,05	60	1-20	10,00
		DVO1-NO-12	12,94	60	1-15	6,00
		DVO1-NO-13	2,20	60	1-10	4,00
		DVO1-NO-14	2,38	60	1-10	4,00
		DVO1-NO-15	3,11	60	1-10	4,00
		DVO1-NO-16	1,70	60	1-10	4,00
		DVO1-NO-17	1,85	60	1-10	4,00
3	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và		**18,89**			

	dịch vụ					
		DVO1-HH-1	12,83	50	1-20	8,00
		DVO1-HH-2	1,86	50	1-10	4,00
		DVO1-HH-3	4,20	50	1-10	4,00
II	**Đất dịch vụ - công cộng *(đơn vị ở)***		**12,04**			
1	Đất Y tế		**0,11**			
		DVO1-YT-1	0,05	40	1-2	0,80
		DVO1-YT-2	0,06	40	1-2	0,80
2	Đất Văn hóa		**1,01**			
		DVO1-VH-1	0,50	40	1-5	2,00
		DVO1-VH-2	0,51	40	1-5	2,00
3	Đất giáo dục *(đơn vị ở)*		**5,46**			
		DVO1-GD-1	3,78	40	1-5	2,00
		DVO1-GD-2	0,29	40	1-5	2,00
		DVO1-GD-3	0,26	40	1-5	2,00
		DVO1-GD-4	1,13	40	1-5	2,00
4	Đất dịch vụ *(đơn vị ở)*		**3,93**			
		DVO1-DV-1	0,22	40	1-10	4,00
		DVO1-DV-3	2,64	40	1-10	4,00
		DVO1-DV-4	1,07	40	1-15	6,00
5	Đất thể dục thể thao *(sân chơi, sân tập luyện)*		**1,53**			
		DVO1-TDTT-1	1,24	40	1-5	2,00
		DVO1-TDTT-2	0,29	40	1-5	2,00
III	**Đất cây xanh sử dụng công cộng *(đơn vị ở)***		**12,85**			
		DVO1-CX-1	0,97	5	1	0,05
		DVO1-CX-2	0,67	5	1	0,05
		DVO1-CX-3	1,01	5	1	0,05
		DVO1-CX-4	3,36			
		DVO1-CX-5	4,65			
		DVO1-CX-6	2,19			
IV	**Đất giao thông**		**21,35**			
B	**Đất ngoài dân dụng**		**50,15**			
1	Đất hạ tầng kỹ thuật	DVO1-HTKT-2	**0,42**	40	1-2	0,80
2	Đất dịch vụ công cộng	DVO1-DV-2	**1,61**	40	1-10	4,00
3	Đất cây xanh đô thị		**12,86**			
		DVO1-CXCC-1	8,33	5	1	0,05
		DVO1-CXCC-2	4,53			
4	Đất bãi xe	BX	**0,96**			
5	Đất giao thông đối ngoại		**34,30**			
C	**Đất khác**		**59,05**			
1	Đất cây xanh cảnh quan		**55,84**			
		DVO1-CXCQ-1	6,17	5	1	0,05
		DVO1-CXCQ-2	14,76	5	1	0,05
		DVO1-CXCQ-3	3,76	5	1	0,05

		DVO1-CXCQ-4	9,60	5	1	0,05
		DVO1-CXCQ-5	9,49	5	1	0,05
		DVO1-CXCQ-6	10,36	5	1	0,05
		DVO1-CXCQ-7	1,70			
2	Mặt nước hồ, sông, suối		**3,21**	-	-	-
		DVO1-SS-1	1,62	-	-	-
		DVO1-SS-2	1,59	-	-	-
TỔNG			**320,60**			

**** Lưu ý:***

- Đối với các ô đất có tầng cao xây dựng từ 10 - 15 tầng nằm trong tĩnh không vùng tiếp cận Cảng hàng không quốc tế Phú Quốc có chiều cao tối đa 45m. Trong quá trình lập, thẩm định 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 Hàng không Việt Nam và Cục Tác chiến - Bộ Tổng Tham mưu Quân đội nhân dân Việt Nam (nếu chiều cao xây dựng 45m).

- Đối với các ô đất có tầng cao xây dựng từ 15 - 20 tầng nằm trong tĩnh không vùng tiếp cận Cảng hàng không quốc tế Phú Quốc có chiều cao từ 45m - 145m. Trong quá trình lập, thẩm định 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 Hàng không Việt Nam và Cục Tác chiến - Bộ Tổng Tham mưu Quân đội nhân dân Việt Nam.

b) Đơn vị ở 2: Diện tích 359,54ha, dân số 20.000 người *(bao gồm dân số ở 10.000 người và khách du lịch 10.000 người)*.

STT	Chức năng	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 dân dụng**		**227,89**	**44,4**	**1-40**	**7,7**
I	**Đất nhóm nhà ở**		**191,94**			
1	Đất nhóm nhà ở phát triển mới		**36,45**			
		DVO2-NO-1	7,37	60	1-10	4,00
		DVO2-NO-2	10,05	60	1-40	10,00
		DVO2-NO-3	6,83	60	1-10	4,00
		DVO2-NO-4	8,93	60	1-40	10,00
		DVO2-NO-5	3,27	60	1-40	10,00
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ		**155,49**			
		DVO2-HH-1	3,46	50	1-25	10,00
		DVO2-HH-2	3,04	50	1-25	10,00
		DVO2-HH-3	7,73	50	1-30	10,00
		DVO2-HH-4	3,60	50	1-10	4,00
		DVO2-HH-5	7,45	50	1-35	10,00

		DVO2-HH-6	10,78	50	1-40	10,00
		DVO2-HH-7	6,45	50	1-10	4,00
		DVO2-HH-8	3,54	50	1-40	10,00
		DVO2-HH-9	3,27	50	1-40	10,00
		DVO2-HH-10	6,36	50	1-10	4,00
		DVO2-HH-11	14,80	50	1-40	10,00
		DVO2-HH-12	6,38	50	1-40	10,00
		DVO2-HH-13	7,46	50	1-40	10,00
		DVO2-HH-14	8,72	50	1-40	10,00
		DVO2-HH-15	3,47	50	1-40	10,00
		DVO2-HH-16	3,46	50	1-40	10,00
		DVO2-HH-17	3,87	50	1-40	10,00
		DVO2-HH-18	3,75	50	1-40	10,00
		DVO2-HH-19	2,47	50	1-40	10,00
		DVO2-HH-20	1,99	50	1-40	10,00
		DVO2-HH-21	3,09	50	1-40	10,00
		DVO2-HH-22	4,75	50	1-40	10,00
		DVO2-HH-23	6,38	50	1-40	10,00
		DVO2-HH-24	14,52	50	1-40	10,00
		DVO2-HH-25	4,25	50	1-40	10,00
		DVO2-HH-26	8,05	50	1-40	10,00
		DVO2-HH-27	2,40	50	1-30	10,00
II	**Đất dịch vụ - công cộng *(đơn vị ở)***		**3,57**			
1	Đất Y tế	DVO2-YT-1	0,13	40	1-5	2,00
2	Đất Văn hóa	DVO2-VH	0,50	40	1-5	2,00
3	Đất Giáo dục	DVO2-GD-3	1,81	40	1-5	2,00
4	Đất dịch vụ (đơn vị ở)	DVO2-DV-2	0,30	40	1-10	4,00
5	Đất thể dục thể thao (sân chơi, sân tập luyện)	DVO2-TDTT	0,83	40	1-5	2,00
III	**Đất cây xanh sử dụng công cộng *(đơn vị ở)***		**6,44**			
		DVO2-CX-1	0,43	5	1	0,05
		DVO2-CX-2	0,86	5	1	0,05
		DVO2-CX-3	0,62	5	1	0,05
		DVO2-CX-4	4,53			
IV	**Đất giao thông**		**25,94**			
B	**Đất ngoài dân dụng**		**104,19**			
1	Đất dịch vụ công cộng *(đô thị)*		**7,22**			
		DVO2-DV-1	5,44	40	1-40	10
		DVO2-DV-3	1,78	40	1-40	10
2	Đất cây xanh đô thị		**17,27**			
		DVO2-CXCC-1	0,72	5	1	0,05
		DVO2-CXCC-2	7,31	5	1	0,05
		DVO2-CXCC-3	7,58	5	1	0,05
		DVO2-CXCC-4	1,66	5	1	0,05
3	Đất bãi xe		**1,90**			

		DVO2-BX-1	0,64			
		DVO2-BX-2	0,63			
		DVO2-BX-3	0,63			
4	Đất cây xanh *(công viên chuyên đề)*	DVO2-CXCĐ	**14,95**	25	1-16	2,00
5	Đất giáo dục *(ngoài đơn vị ở)*		**5,54**			
		DVO2-GD-1	3,35	40	1-5	2,00
		DVO2-GD-2	2,19	40	1-5	2,00
6	Đất Y tế *(đô thị)*	DVO2-YT-2	6,73	40	1-30	10,00
7	Đất hạ tầng kỹ thuật		**1,40**			
		DVO2-HTKT-1	1,13	40	1-2	0,80
		DVO2-HTKT-2	0,27	40	1-2	0,80
8	Đất giao thông đối ngoại		**49,18**			
C	**Đất khác**		**27,46**			
1	Đất cây xanh cảnh quan		**4,12**			
		DVO2-CXCQ-1	2,05			
		DVO2-CXCQ-2	2,07			
2	Mặt nước hồ, sông, suối		**23,34**			
		DVO2-SS-1	0,54	-	-	-
		DVO2-SS-2	5,95	-	-	-
		DVO2-SS-3	7,21	-	-	-
		DVO2-SS-4	9,29	-	-	-
		DVO2-SS-5	0,35	-	-	-
TỔNG			**359,54**			

**** Lưu ý:** Đối với các ô đất có tầng cao xây dựng từ 15 - 40 tầng nằm trong tĩnh không vùng tiếp cận Cảng hàng không quốc tế Phú Quốc có chiều cao từ 45m - 145m. Trong quá trình lập, thẩm định 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 Hàng không Việt Nam và Cục Tác chiến - Bộ Tổng Tham mưu Quân đội nhân dân Việt Nam.*

c) Đơn vị ở 3: Diện tích 103,99 ha, dân số 7.000 người.

STT	Chức năng	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 dân dụng**		**79,76**	**40,2**	**1-30**	**3,9**
I	**Đất nhóm nhà ở**		**65,55**			
1	Đất nhóm nhà ở phát triển mới		**19,72**			
		DVO3-NO-1	19,72	60	1-25	10,00
2	Đất nhóm nhà ở mật độ thấp		**45,83**			
		DVO3-OT-1	7,90	40	1-5	2,00
		DVO3-OT-2	2,75	40	1-5	2,00

		DVO3-OT-3	0,54	40	1-15	6,00
		DVO3-OT-4	1,58	40	1-5	2,00
		DVO3-OT-5	5,95	40	1-5	2,00
		DVO3-OT-6	9,92	40	1-5	2,00
		DVO3-OT-7	10,20	40	1-5	2,00
		DVO3-OT-8	5,48	40	1-5	2,00
		DVO3-OT-9	1,51	40	1-30	10,00
II	**Đất dịch vụ - công cộng *(đơn vị ở)***		**4,52**			
1	Đất Y tế	DVO3-YT-1	**0,06**	40	1-2	0,80
2	Đất Văn hóa	DVO3-VH-1	**0,55**	40	1-2	0,80
3	Đất Giáo dục *(đơn vị ở)*		**2,04**			
		DVO3-GD-2	0,65	40	1-5	2,00
		DVO3-GD-3	1,39	40	1-5	2,00
4	Đất dịch vụ *(đơn vị ở)*		**0,96**			
		DVO3-DV-1	0,47	40	1-10	4,00
		DVO3-DV-2	0,49	40	1-10	4,00
5	Đất thể dục thể thao *(sân chơi, sân tập luyện)*	DVO3-TDTT	**0,91**	40	1-5	2,00
III	**Đất cây xanh sử dụng công cộng *(đơn vị ở)***		**3,42**			
		DVO3-CX-1	2,31			
		DVO3-CX-2	0,88	5	1	0,05
		DVO3-CX-3	0,23	5	1	0,05
IV	**Đất giao thông**		**6,27**			
B	**Đất ngoài dân dụng**		**18,41**			
1	Đất cây xanh đô thị		**7,20**			
		DVO3-CXCC-1	4,18			
		DVO3-CXCC-2	0,82			
		DVO3-CXCC-3	2,20	5	1	0,05
2	Đất giáo dục *(THPT)*	DVO3-GD-1	**2,46**	40	1-5	2,00
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	DVO3-HTKT	**1,99**	40	1-2	0,80
4	Đất giao thông đối ngoại		**6,76**			
C	**Đất khác**		**5,82**			
1	Đất mặt nước, hồ, sông, suối	DVO3-SS-1	**5,82**	-	-	-
TỔNG			**103,99**			

**** Lưu ý:** Đối với các ô đất có tầng cao xây dựng từ 15 - 25 tầng nằm trong tĩnh không vùng tiếp cận Cảng hàng không quốc tế Phú Quốc có chiều cao từ 45m - 145m. Trong quá trình lập, thẩm định 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 Hàng không Việt Nam và Cục Tác chiến - Bộ Tổng Tham mưu Quân đội nhân dân Việt Nam.*

d) Đơn vị ở 4: Diện tích 78,93 ha, dân số 8.000 người.

STT	Chức năng	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 dân dụng**		**53,71**	**47,3**	**1-40**	**6,9**
I	**Đất nhóm nhà ở**		**41,10**			
1	Đất nhóm nhà ở phát triển mới		**33,63**			
		DVO4-NO-2	7,73	60	1-40	10,00
		DVO4-NO-3	5,17	60	1-15	6,00
		DVO4-NO-4	2,14	60	1-5	3,00
		DVO4-NO-5	4,80	60	1-40	10,00
		DVO4-NO-6	1,31	60	1-5	3,00
		DVO4-NO-7	8,75	60	1-40	10,00
		DVO4-NO-8	2,73	60	1-40	10,00
		DVO4-NO-9	1,00	60	1-7	4,00
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	DVO4-HH-1	**7,47**	50	1-40	10,00
II	**Đất dịch vụ - công cộng *(đơn vị ở)***		**3,53**			
1	Đất Y tế	DVO4-YT-1	**0,05**	40	1-2	0,80
2	Đất Văn hóa	DVO4-VH-1	**0,55**	40	1-5	2,00
3	Đất Giáo dục *(đơn vị ở)*		**1,49**			
		DVO4-GD-1	1,03	40	1-5	2,00
		DVO4-GD-2	0,46	40	1-5	2,00
4	Đất dịch vụ *(đơn vị ở)*	DVO4-DV-1	**0,57**	40	1-10	4,00
5	Đất thể dục thể thao *(sân chơi, sân tập luyện)*		**0,87**			
		DVO4-TDTT-1	0,44	40	1-5	2,00
		DVO4-TDTT-2	0,43	40	1-5	2,00
III	**Đất cây xanh sử dụng công cộng *(đơn vị ở)***		**1,65**			
		DVO4-CX-1	1,46	5	1	0,05
		DVO4-CX-2	0,19	5	1	0,05
IV	**Đất giao thông**		**7,43**			
B	**Đất ngoài dân dụng**		**12,59**			
1	Đất dịch vụ công cộng *(đô thị)*	DVO4-DV	**5,35**	40	1-40	10,00
2	Đất giao thông đối ngoại		**7,24**			
C	**Đất khác**		**12,63**			
1	Đất cây xanh cảnh quan		**11,71**			
		DVO4-CXCQ-1	6,80	5	1	0,05
		DVO4-CXCQ-2	4,91			
2	Mặt nước hồ, sông, suối	DVO4-SS-1	**0,92**	-	-	-
TỔNG			**78,93**			

đ) Khu tái định cư Hồ Suối Lớn: Diện tích 32,11 ha, dân số 5.000 người.

STT	Chức năng	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 dân dụng**		**28,36**	**50,0**	**1-9**	**2,6**
I	**Đất nhóm nhà ở**		**14,79**			
1	Đất hiện trạng cải tạo, chỉnh trang		**3,41**			
		TĐC5-OHH-1	1,14	90	1-5	4,50
		TĐC5-OHH-2	1,01	90	1-5	4,50
		TĐC5-OHH-3	1,26	90	1-5	4,50
2	Đất nhóm nhà ở phát triển mới		**11,38**			
		TĐC5-OLK-01	2,28	90	1-5	4,50
		TĐC5-OLK-02	2,10	90	1-5	4,50
		TĐC5-OLK-03	0,45	90	1-5	4,50
		TĐC5-OLK-04	1,57	90	1-5	4,50
		TĐC5-OCC	1,82	50	1-7	3,50
		TĐC5-OLK-06	1,60	90	1-5	4,50
		TĐC5-OLK-07	1,56	90	1-5	4,50
II	**Đất dịch vụ - công cộng *(đơn vị ở)***		**3,19**			
1	Đất Y tế	TĐC5-YT-1	**0,12**	40	1-3	1,20
2	Đất giáo dục *(đơn vị ở)*		**1,50**			
		TĐC5-GD-1	0,62	40	1-3	1,20
		TĐC5-GD-2	0,88	40	1-3	1,20
3	Đất dịch vụ *(đơn vị ở)*	TĐC5-DV-1	**0,99**	70	1-9	6,30
4	Đất thể dục thể thao *(sân chơi, sân tập luyện)*	TĐC5-TDTT-1	**0,58**	25	1-3	0,75
III	**Đất cây xanh sử dụng công cộng (đơn vị ở)**		**2,49**			
		TĐC5-CX-1	0,59	5	1	0,05
		TĐC5-CX-2	0,34	5	1	0,05
		TĐC5-CX-3	1,19	5	1	0,05
		TĐC5-CX-4	0,37	5	1	0,05
IV	**Đất giao thông**		**7,89**			
B	**Đất ngoài dân dụng**		**3,75**			
1	Đất hạ tầng kỹ thuật		**0,20**			
		TĐC5-HT-1	0,10	25	1	0,25
		TĐC5-HT-2	0,10	25	1	0,25
2	Đất bãi xe	TĐC5-BX	**0,38**			
3	Đất quảng trường		**0,15**			
4	Đất giao thông đối ngoại		**3,02**			
TỔNG			**32,11**			

e) Tiểu khu 1: diện tích 881,33ha.

STT	Chức năng	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 ngoài dân dụng**		**800,19**			
I	**Khu đất dịch vụ, du lịch**		**636,12**	**25,0**	**1-30**	**3,0**
1	Đất dịch vụ du lịch		**524,19**			
		TK1-DVDL-2 *(****)*	3,57	40	1-6	2,40
		TK1-DVDL-3	13,28	25	1-10	2,50
		TK1-DVDL-4	11,06	28	1-15	4,20
		TK1-DVDL-5	7,26	25	1-10	2,50
		TK1-DVDL-6	6,76	28	1-15	4,20
		TK1-DVDL-7	16,17	25	1-10	2,50
		TK1-DVDL-8	7,31	28	1-15	4,20
		TK1-DVDL-9	7,66	25	1-10	2,50
		TK1-DVDL-9a	3,07	28	1-15	4,20
		TK1-DVDL-10	6,33	28	1-15	4,20
		TK1-DVDL-11	8,52	25	1-10	2,50
		TK1-DVDL-11a	1,55	28	1-15	4,20
		TK1-DVDL-12	2,63	28	1-15	4,20
		TK1-DVDL-12a	3,73	28	1-15	4,20
		TK1-DVDL-13	4,08	28	1-15	4,20
		TK1-DVDL-14	15,68	25	1-15	3,75
		TK1-DVDL-15	0,39	41	1-10	4,00
		TK1-DVDL-16	2,86	28	1-15	4,20
		TK1-DVDL-17	7,35	25	1-10	2,50
		TK1-DVDL-18	4,66	28	1-15	4,20
		TK1-DVDL-19	13,85	25	1-10	2,50
		TK1-DVDL-20	5,42	28	1-15	4,20
		TK1-DVDL-22	16,23	25	1-12	2,50
		TK1-DVDL-23	11,49	28	1-15	4,20
		TK1-DVDL-24	0,49	70	1-5	3,50
		TK1-DVDL-25	2,54	28	1-15	4,20
		TK1-DVDL-26	21,65	25	1-11	2,50
		TK1-DVDL-27	7,74	28	1-15	4,20
		TK1-DVDL-28	7,92	28	1-15	4,20
		TK1-DVDL-29	9,14	28	1-25	5,00
		TK1-DVDL-30	4,84	28	1-20	5,00
		TK1-DVDL-31	5,35	25	1-10	2,50
		TK1-DVDL-32	4,26	28	1-25	5,00
		TK1-DVDL-33	19,33	25	1-10	2,50
		TK1-DVDL-34	9,20	28	1-25	5,00
		TK1-DVDL-35	16,01	25	1-10	2,50
		TK1-DVDL-36	7,67	28	1-25	5,00
		TK1-DVDL-38	5,19	38	1-25	5,00
		TK1-DVDL-39	22,92	43	1-19	2,50
		TK1-DVDL-40	5,72	31	1-25	5,00

		TK1-DVDL-41	7,12	40	1-25	5,00
		TK1-DVDL-42	14,93	25	1-15	3,00
		TK1-DVDL-43	23,54	25	1-15	3,00
		TK1-DVDL-44	6,26	28	1-25	5,00
		TK1-DVDL-45	14,51	25	1-10	2,50
		TK1-DVDL-46	7,68	28	1-25	5,00
		TK1-DVDL-47	9,27	25	1-10	2,50
		TK1-DVDL-48	5,13	28	1-25	5,00
		TK1-DVDL-49	8,01	25	1-18	2,50
		TK1-DVDL-50	5,68	33	1-25	5,00
		TK1-DVDL-51	4,62	25	1-12	2,50
		TK1-DVDL-52	2,61	28	1-25	5,00
		TK1-DVDL-53	4,36	31	1-25	5,00
		TK1-DVDL-54	10,19	25	1-10	2,50
		TK1-DVDL-55	8,96	28	1-25	5,00
		TK1-DVDL-56	5,51	28	1-25	5,00
		TK1-DVDL-57	1,06	40	1-30	6,00
		TK1-DVDL-58	7,02	40	1-30	6,00
		TK1-DVDL-59	3,04	25	1-10	2,50
		TK1-DVDL-60	3,35	28	1-10	2,50
		TK1-DVDL-61	7,62	28	1-10	2,50
		TK1-DVDL-62	7,14	25	1-15	2,50
		TK1-DVDL-63	7,01	26	1-20	4,50
		TK1-DVDL-64	4,39	30	1-25	5,50
		TK1-DVDL-67	6,18	26	1-20	4,50
		TK1-DVDL-68	2,85	28	1-25	5,50
		TK1-DVDL-69	3,96	28	1-30	6,00
		TK1-DVDL-70	1,31	28	1-30	6,00
2	Đất dịch vụ		**27,05**			
		TK1-DVDL-1 *(****)*	11,93	45	1-4	3,00
		TK1-DVDL-1a *(****)*	0,55	70	1-4	3,00
		TK1-DVDL-21	2,21	44	1-15	4,00
		TK1-DVDL-37	8,81	60	1-10	2,50
		TK1-DVDL-65	1,51	30	1-25	5,00
		TK1-DVDL-66	2,04	30	1-30	5,00
3	Đất cây xanh *(dịch vụ du lịch)*		**13,21**			
		TK1-CX-1	0,59			
		TK1-CX-2	6,55	5	1	0,05
		TK1-CX-3	0,60	5	1	0,05
		TK1-CX-4	1,72	5	1	0,05
		TK1-CX-5	2,79			
		TK1-CX-6	0,96	5	1	0,05
4	Đất giao thông		**71,67**			
II	**Đất dịch vụ công cộng**		**17,99**			
		TK1-DV-1	0,93	40	1-15	3,00
		TK1-DV-2	1,75	40	1-15	3,00
		TK1-DV-3	7,09	40	1-25	8,00
		TK1-DV-4	6,08	40	1-25	8,00

		TK1-DV-5	2,14	40	1-30	10,00
III	**Đất cây xanh đô thị**		**53,84**			
		TK1-CXCC-1	33,76	5	1	0,05
		TK1-CXCC-2	20,08	5	1	0,05
IV	**Đất hạ tầng kỹ thuật**		**2,29**			
		TK1-HTKT-1	1,38	-	-	-
		TK1-HTKT-2	0,44	40	1-2	0,80
		TK1-HTKT-3	0,47	40	1-2	0,80
V	**Đất cây xanh *(công viên chuyên đề)***		**18,33**			
		TK1-CVCĐ-1	8,89	25	1-5	1,25
		TK1-CVCĐ-2	9,44	25	1-5	1,25
VI	**Đất bãi xe**		**2,50**			
		TK1-BX-1	0,60			
		TK1-BX-2	1,01			
		TK1-BX-3	0,89			
VII	**Đất giao thông đối ngoại**		**69,12**			
B	**Đất khác**		**81,14**			
1	Đất cây xanh cảnh quan		**30,47**			
		TK1-CXCQ-1	0,69			
		TK1-CXCQ-2	1,55			
		TK1-CXCQ-3	0,85			
		TK1-CXCQ-4	1,86	5	1	0,05
		TK1-CXCQ-5	0,79			
		TK1-CXCQ-6	2,37	5	1	0,05
		TK1-CXCQ-7	2,58	5	1	0,05
		TK1-CXCQ-8	2,85	5	1	0,05
		TK1-CXCQ-9	7,93	5	1	0,05
		TK1-CXCQ-10	4,99	5	1	0,05
		TK1-CXCQ-11	4,01	5	1	0,05
2	Bãi cát, bãi biển	TK1-BC	**19,94**			
3	Đất mặt nước, hồ, sông, suối		**30,73**			
		TK1-SS-1	2,49	-	-	-
		TK1-SS-2	2,02	-	-	-
		TK1-SS-3	2,99	-	-	-
		TK1-SS-4	2,07	-	-	-
		TK1-SS-5	2,56	-	-	-
		TK1-SS-6	3,76	-	-	-
		TK1-SS-7	5,51	-	-	-
		TK1-SS-8	3,95	-	-	-
		TK1-SS-9	5,38	-	-	-
TỔNG			**881,33**			

**** Lưu ý:***

- (****): Nằm trong tĩnh 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 có tầng cao xây dựng từ 15 - 40 tầng nằm trong tĩnh không vùng tiếp cận Cảng hàng không quốc tế Phú Quốc có chiều cao từ 45m - 145m. Trong quá trình lập, thẩm định 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 Hàng không Việt Nam và Cục Tác chiến - Bộ Tổng Tham mưu Quân đội nhân dân Việt Nam.

g) Tiểu khu 2: diện tích 550,33ha.

STT	Chức năng	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 ngoài dân dụng**		**270,73**			
1	Đất trung tâm thể dục thể thao	TK2-TDTT	**102,07**	40	1-25	4,00
2	Đất cây xanh *(công viên chuyên đề)*		**135,64**			
		TK2-CXCĐ-1	59,42	25	1-5	1,25
		TK2-CXCĐ-2	76,22	25	1-5	1,25
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	TK2-HTKT	**1,00**	40	1-2	0,80
4	Đất giao thông đối ngoại		**32,02**			
B	**Đất khác**		**279,60**			
1	Đất cây xanh cảnh quan		**170,51**			
		TK2-CXCQ-1	6,82	5	1	0,05
		TK2-CXCQ-2	9,48	5	1	0,05
		TK2-CXCQ-3	13,24	5	1	0,05
		TK2-CXCQ-4	41,58	5	1	0,05
		TK2-CXCQ-5	25,24	5	1	0,05
		TK2-CXCQ-6	71,01	5	1	0,05
		TK2-CXCQ-7	3,14			
2	Mặt nước hồ, sông, suối		**109,09**	-	-	-
		TK2-SS-1	5,38	-	-	-
		TK2-SS-2	89,94	-	-	-
		TK2-SS-3	13,77	-	-	-
TỔNG			**550,33**			

** Lưu ý: Đối với ô đất có tầng cao xây dựng từ 15 - 25 tầng nằm trong tĩnh không vùng tiếp cận Cảng hàng không quốc tế Phú Quốc có chiều cao từ 45m - 145m. Trong quá trình lập, thẩm định 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 Hàng không Việt Nam và Cục Tác chiến - Bộ Tổng Tham mưu Quân đội nhân dân Việt Nam.*

**** Ghi chú chung:***

- Mật độ xây dựng từng lô đất sẽ được thể hiện cụ thể trong bước lập quy hoạch chi tiết và đảm bảo phù hợp theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch hiện hành.

- Đối với các khu đất có chức năng đất hỗn hợp mật độ xây dựng được xác định là mật độ xây dựng thuần tối đa đảm bảo phù hợp theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch hiện hành.

- Về quỹ đất nhà ở xã hội: Hiện nay chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh An Giang, giai đoạn 2021 - 2030 đang được nghiên cứu điều chỉnh. Do đó, tại khu vực lập quy hoạch chưa có cơ sở để xác định được cụ thể 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.

- Đối với các khu vực có chiều cao ≥ 45m nằm ngoài tĩnh không vùng tiếp cận Cảng hàng không quốc tế Phú Quốc. Trong quá trình lập, thẩm định 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.

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

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

- Định hướng phát triển không gian khu vực lập quy hoạch thành các khu chức năng chính: khu dịch vụ du lịch, khu Công viên giải trí thể dục thể thao; khu tái định cư, khu dân cư được kết nối với trục giao thông đối ngoại là ĐT.975 và ĐT.973, Đường Trục chính Bãi Trường... của khu vực.

- Khu tái định cư Suối Lớn 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 dân cư *(đơn vị ở số 3)* là Khu dân cư mật độ thấp chủ yếu bố trí nhà ở liên kế vườn, biệt thự; 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 khoảng 10-40 tầng tiếp giáp với trục đường sắt Đô Thị ĐT.975, làm điểm nhấn cho toàn khu vực. Tổ chức các công trình và cụm công trình điểm nhấn kiến trúc - cảnh quan tại các vị trí có giá trị thị giác và giao thông, bao gồm: các khu vực ven công viên, quảng trường, không gian mở công cộng; xung quanh các ga tàu điện đô thị các đầu mối giao thông công cộng; dọc trục đường ĐT.975, trục đường ĐT.973 và các tuyến đường trục chính.

- Toàn bộ không gian cây xanh công viên, quảng trường được tổ chức thành không gian mở công cộng, cho người dân và du khách tiếp cận, sử dụng. Các khu công viên cây xanh, mặt nước bên trong các khu ở vừa cải thiện vi khí hậu, tạo môi trường sống trong lành, vừa là hình thành không gian sinh hoạt cộng đồng.

- Tổ chức hệ thống công viên công cộng ven sông, hồ, suối gắn với không gian mở, cảnh quan sinh thái và các tuyến dạo bộ. Việc tổ chức không gian cần đảm bảo tuân thủ các yêu cầu về bảo vệ nguồn nước, hành lang thoát lũ và hành lang bảo vệ sông, suối theo đúng quy định hiện hành.

- Hình thành mạng lưới kết nối không gian xanh đô thị, thông qua việc xây dựng các tuyến đi bộ, tuyến xe đạp kết nối hệ thống công viên, khu vui chơi giải trí, khu dân cư, nhằm tạo dựng một môi trường sống thân thiện, bền vững và giàu bản sắc.

5.4. Xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm

- Nghiên cứu cụ thể hoá không gian ngầm trong bước quy hoạch chi tiết 1/500 đảm bảo phù hợp với quy chuẩn hiện hành.

- Nghiên cứu ngầm hoá các hệ thống hạ tầng kỹ thuật đảm bảo phù hợp với định hướng phát triển không gian ngầm của quy hoạch chung được duyệt và đảm bảo tuân thủ các quy định tại Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ, Quy chuẩn về quy hoạch hiện hành, các quy chuẩn, tiêu chuẩn 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

Tên đường	Mặt cắt	Chiều rộng (m)			
		Lộ giới	Mặt đường	Lề đường	Dãy phân cách
- Giao thông đối ngoại					
Đường Trục chính trung tâm	7-7	62,0	22,0	30,0	10
	7A-7A	63,0	22,0	30,0	11
Đường Trục chính Bãi Trường	11A-11A	36,0	16,0	12,0	8
	6-6	68,0	21,0	38,0	9

	16-16	24,0	16,0	8,0	0
	D-D	18,0	10,0	8,0	0
- Giao thông đối nội					
Đường ĐT-973	1-1	60,0	32,0	8,0	20
Đường ĐT-975	3-3	50,0	24,0	8,0	18
	3A-3A	62,0	39,0	8,0	15
Đường số 1	16-16	24,0	16,0	8,0	0
Đường số 2	11B-11B	36,0	21,0	12,0	3
Đường số 3	11B-11B	36,0	21,0	12,0	3
	C-C	30,0	17,0	10,0	3
Đường số 5	6-6	68,0	21,0	38,0	9
	8-8	48,0	24,0	20,0	4
Đường số 6	A'-A'	24,0	12,0	12,0	0
	C-C	30,0	17,0	10,0	3
Đường số 7	11B-11B	36,0	20,0	12,0	4
Các Đường N1, N5, N17, N19, N20, D2, D3, D5, D8, D17	A-A	24,0	16,0	8,0	0
Đường N4	D-D	18,0	10,0	8,0	0
	L-L	17,5	10,0	7,5	0
Đường N6	A-A	24,0	16,0	8,0	0
	F'-F'	16,0	8,0	8,0	0
Đường N8	11C-11C	82,0	44,0	12,0	26
Đường N9	F'-F'	16,0	8,0	8,0	0
Đường N10	11A-11A	36,0	16,0	12,0	8
	11B-11B	36,0	21,0	12,0	3
Đường N11	A-A	24,0	16,0	8,0	0
	H-H	12,0	6,0	6,0	0
Đường N12	A-A	24,0	16,0	8,0	0
	F-F	15,0	7,0	8,0	0
ĐƯỜNG N13	C-C	30,0	17,0	10,0	3
	D-D	18,0	10,0	8,0	0
Đường N14	D-D	18,0	10,0	8,0	0
	F-F	15,0	7,0	8,0	0
Đường N15	D-D	18,0	10,0	8,0	0
	K-K	20,0	14,0	6,0	0
Đường N18	M-M	19,0	10,0	9,0	0
Đường N22	11B-11B	36,0	21,0	12,0	3
Đường N25	D-D	18,0	10,0	8,0	0

	K-K	20,0	14,0	6,0	0
Đường N28	H'-H'	13,0	7,0	6,0	0
	A-A	24,0	16,0	8,0	0
Đường N31	A-A	24,0	16,0	8,0	0
	F'-F'	16,0	8,0	8,0	0
Đường N34	H-H	12,0	6,0	6,0	0
	D-D	18,0	10,0	8,0	0
Đường D1	B-B	36,0	24,0	9,0	3
Đường D6	E-E	28,0	18,0	10,0	0
Đường D10	F-F	15,0	7,0	8,0	0
	K-K	20,0	14,0	6,0	0
Đường D13	K'-K'	20,5	14,0	6,5	0
	F'-F'	16,0	8,0	8,0	0
Đường D15	G-G	14,0	8,0	6,0	0
	F-F	15,0	7,0	8,0	0
Đường D19	H-H	12,0	6,0	6,0	0
Đường D20	G-G	14,0	8,0	6,0	0
	K-K	20,0	14,0	6,0	0
Đường D21	H'-H'	13,0	7,0	6,0	0
Đường D25	F-F	15,0	7,0	8,0	0
	I-I	22,0	14,0	8,0	0
Đường D27	I-I	22,0	14,0	8,0	0
	F-F	15,0	7,0	8,0	0
Đường D28	H'-H'	13,5	7,0	6,5	0
Các Đường N3, D16, D7, N21	C-C	30,0	17,0	10,0	3
Đường N7, N32, D22, D23	F'-F'	16,0	8,0	8,0	0
Các Đường N43, N44, D18, D9, D24, D26, N38, N39, N40	F-F	15,0	7,0	8,0	0
Các Đường N24, D14, D12, D4, N37, N29, N26, N27, N16, N2	D-D	18,0	10,0	8,0	0
Các Đường D11, N30, N33, N35, N36	K-K	20,0	14,0	6,0	0
Các Đường N23, N41, N42	I-I	22,0	14,0	8,0	0

- 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.

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 Hxd $\geq$ 3 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 39.154,63 m^3/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 34.047,50 m^3/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.

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 350.225 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 38.887 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 Bãi Trường; lưu trữ và lưu giữ hồ sơ quy hoạch được duyệt đảm bảo theo quy định.

- Hoàn thiện Quy định quản lý theo quy hoạch phân khu và phải phù hợp với quy hoạch phân khu đã được phê duyệt, trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành.

- Lập, phê duyệt hồ sơ mốc giới, triển khai cắm mốc theo quy hoạch được duyệt ngoài thực địa để các đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan biết và giám sát thực hiện.

- Xây dựng và ban hành kế hoạch thực hiện quy hoạch; hướng dẫn, kiểm tra việc triển khai thực hiện; giám sát xây dựng theo quy hoạch; tổ chức quản lý không gian kiến trúc cảnh quan, sử dụng đất, hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt.

2. Sở Xây dựng

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật và Ủy ban nhân dân tỉnh về kết quả thẩm định và các văn bản có liên quan, bảo đảm hồ sơ quy hoạch phù hợp với quy hoạch cấp trên, quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn; kịp thời báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, xử lý đối với các nội dung phát sinh hoặc phát hiện có sai sót trong quá trình tổ chức thực hiện.

- Rà soát, đóng dấu thẩm định hồ sơ quy hoạch phân khu *(thuyết minh, bản đồ)* đảm bảo đúng Quyết định phê duyệt của Ủy ban nhân dân tỉnh; lưu trữ và lưu giữ hồ sơ quy hoạch được duyệt đảm bảo theo quy định.

- Hướng dẫn, kiểm tra việc triển khai Quy hoạch phân khu Khu vực Bãi Trường 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./.

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